



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés, 60. §]

ELŐTERJESZTÉS

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, illetve el nem fogadása

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2025. (I. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) módosítását, továbbá a 20/2025. (III. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosítását.

A módosítások tervezetét a 3. melléklet tartalmazza.

Változtatási szándékok a Dél-Hegyvidék KÉSZ-t és az Észak-Hegyvidék KÉSZ-t illetően

A legutóbbi módosítás óta eltelt időszak tapasztalatai és a beérkezett kérelmek alapján lehetőség nyílik a területhasználat és az építési lehetőségek aktuális igényekhez igazítására, a szabályok pontosítására, finomítására. Emellett a várhatóan 2025. július 1-én hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé teszik az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát. Felmerült továbbá az igény, hogy azon ingatlanok esetében, amelyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható, az így megnövekvő infrastrukturális és környezeti többletterhelés és többletfeladatok településrendezési szerződés kötésével a lehetséges mértékig átháríthatók legyenek.

Egyeztetési eljárás

A Dél-Hegyvidék KÉSZ és az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának egyeztetését az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban indította meg. A partnerségi egyeztetések a Korm. rendeletben meghatározott előírások szerint megtörténtek.

A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2025. május 27-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a Dél-Hegyvidék KÉSZ és az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának tervezetét, valamint az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (a továbbiakban: E-TÉR) megindítottuk a véleményezési eljárást. Az észrevételek, javaslatok benyújtásának határideje a Korm. rendelet előírásainak megfelelően 2025. június 6. volt.



A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdésében, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 4. melléklet 4.2.3. pontjában átruházott hatáskörben a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indokolás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága dönt.

A beérkezett véleményeket, észrevételeket az előterjesztés mellékletei tartalmazzák az alábbiak szerint.

A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosításával kapcsolatos, elfogadásra javasolt véleményeket az 1a. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indokolást az 1b. melléklet tartalmazza, az 1c. mellékletben találhatók a döntést nem igénylő észrevételek. Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításával kapcsolatos, elfogadásra javasolt véleményeket a 2a. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indokolást a 2b. melléklet tartalmazza.

Kérem a tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.3. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1a. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.3. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1b. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indokolás alapján.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

3. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.3. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva az Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2a. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)



4. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.3. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva az Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata módosításának egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2b. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indokolás alapján.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2025. június „13”

Kovács Gergely
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

- 1a. melléklet – A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítása – elfogadásra javasolt vélemények
- 1b. melléklet – A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítása – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
- 1c. melléklet – A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítása – döntést nem igénylő vélemények, észrevételek
- 2a. melléklet – Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása – elfogadásra javasolt vélemények
- 2b. melléklet – Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítása – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
- 3. melléklet – A KÉSZ-módosítások tervezete

Budapest XII. kerület Dél Hegyvidék KÉSZ módosítás véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

E-TÉR azonosító: 26416; Véleményezés: 2025.05.28-2025.06.06

1. OTP Ingatlan Zrt.**Magánút - 8483/16**

Iktató szám: XIII/ 394/19/2025

Beérkezés: 2025.06.03.

Vélemény	Válasz
Az OTP Ingatlan Zrt. nevében ezúton is küldöm csatolva a 2025.05.20-án Céskapun keresztül már benyújtott, cégszerűen aláírt javaslatunkat a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítására. A módosítási javaslat lényege: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról 38. § (2) szerint „Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.” A Dél-Hegyvidéki KÉSZ 38. § (2) pontjában található, idézett előírást ebben a formában sem az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területekre vonatkozó KÉSZ (26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet), sem a Fővárosi rendezési szabályzat (Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete Budapest főváros rendezési szabályzatáról) nem tartalmazza. A Fővárosi rendezési szabályzat 18. § (5) pontja szerint „Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K–Log, K–Rept, K–Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.” Fentiek alapján, a Fővárosi rendezési szabályzattal összhangban, indítványozzuk a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról 38. § (2) pont első mondatának módosítását az alábbi szövegre: „Magánút– a kertvárosias lakóterületek zsákutcái kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.” OTP Ingatlan Zrt.	Elfogadásra javasolt. A rendelet szövege az alábbiak szerint egészül ki: 38. § (2) Magánút– a kertvárosias lakóterületek zsákutcái kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

2. Magánszemély**Hegyalja út 65. - 2679/1**

Iktató szám: XIII-394-21/2025

Beérkezés: 2025.06.05.

Vélemény	Válasz
Tisztelt Címzettek! 1124 Budapest, Hegyalja út 65 Hrsz.:2679/1 ingatlanon a meglévő épület felújítása és lépcsőházzal bővítése kapcsán véleményeznénk ezen telek szabályozását. Építési övezet Lk-2/D-6 A telek egy visszafordító kanyar utolsó telke ahol a teleknek több mint fele előkerttel rendelkezik, mely előkertet figyelembe véve a meglévő épület és a telek sem alakítható	Elfogadásra javasolt. A telek adottságai, különösen a mérete és saroktelek pozíciója miatt az építési hely egyedi szabályozása indokolt. (építési hely a telek egésze)

illetve nem hasznosítható. A tervtanáccsal történt egyeztetés során a tervtanácsi támogatással együtt kérnénk felülvizsgálni az előkert méretét (jelenleg az épület két sarka is telekhatáron található tehát az épület bizonyos részein 0 méter előkerttel rendelkezik,	
illetve előírások alapján kérnénk a minimális épületmagasság eltörlését ezen a telken (mivel jelenlegi beépítés (maximális beépítés és szintterületi mutató sem képes nagyobb épület befogadására.	Elfogadásra javasolt. A telek adottságai miatt az egyedi szabályozás (az épületmagassági minimum csökkentése) településrendezési szerződés megkötése esetén elfogadható.
Valamint kérnénk a minimális zöldfelület mértékének felülvizsgálatát is. Ezen telek mivel összesen 390m² és 60%-os zöldfelületi előírással rendelkezik a gépkocsi parkolására nincs felület amit ki tudnánk alakítani. Jelen pillanatban 94m² zöldfelület áll rendelkezésre amit sikerült növelni 179m²-re de ez még mindig csak 45% körüli maximum zöldfelületi arány ezért kérnénk a zöldfelület 60%-ról 40%-ra mérséklését. A tervtanácsi konzultáció és a tervtanácsi támogatást igazoló irat a beküldésig nem került sajnós megküldésre így kérném ezt a tervtanácstól bekérni és hozzacsatolni. Csatolom a tervezett épület terveit melyen a kérdéses paraméterek látszani fognak.	Elfogadásra javasolt. A telek adottságaira való tekintettel, településrendezési szerződés megkötése esetén, annak érdekében, hogy a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezés az ingatlanon biztosítható legyen, a zöldfelületi minimum 45%-ra csökkentése támogatható.

3. Magánszemély

Kakukkhegyi erdősor - 9055/23

Ikt. szám: XIII/394-22/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
3. A legfeljebb 2 telek megközelítését szolgáló magánutat ne kelljen a közforgalomnak átadni.	Elfogadásra javasolt. A fővárosi szabályozással megegyezően, a zsákutcás kialakítású magánút kivételként támogatható. A rendelettervezet szövege az alábbiak szerint egészül ki: 38.§ (2) Magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

4. Magánszemély

általános - telekméret

Ikt. szám: XIII/394-27/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
Tisztelt Önkormányzat! A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával kapcsolatosan a következő észrevételt teszem: Az Lke-3/D-6 építési övezet paraméterei között jelenleg 2 000 nm szerepel, mint legkisebb kialakítható telekterület. A tervezet ezt 1 500 nm-re csökkentené. Ez azonban azt a kockázatot hordozza magával, hogy a több kisebb telkek miatt valójában nemhogy kevesebb, hanem több ház is felépíthető lenne. Lásd Kakukkhegyi erdősor: "A telekméret alapján 500 m² területű magánúttal számolva 4, míg a módosítás után 5 telekre osztható." Ezzel az új városvezetés azon alapvetésével, miszerint a jelenlegi szabályozás szerintiekhez képest ne épülhessen több épület, megyünk szembe. Ezért javaslom, hogy az említett építési övezetben a legkisebb kialakítható telek mérete maradjon 2 000 nm, ahogy eddig is. Kérem véleményem befogadását és szíves elfogadását.	Elfogadásra javasolt. Lke-3/D-6 övezet min. telekmérete 2000 m² marad.

5. Magánszemély

általános - terepalakítás

Ikt. szám: XIII/394-24/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
7. A terepalakításra vonatkozó előírások módosítása Módosítás célja: az eredeti, rekonstruált terep kialakítása érdekében el lehet térni a fő szabálytól (12.§ (1)), de annak szintjétől az előkertre vonatkozó előírásának megfelelően már csak – 1 méteres eltérés megengedett. A módosítással a kedvezőbb városkép kialakításához realisabb és adott helyszínekhez igazított eltérést engedélyez. (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy b) az eredeti terepviszonyok, vagy c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, <i>valamint</i> d) a <i>tervtanács és/ vagy a főépítész által elfogadásra ajánlott terv esetén az (1) a-c) bekezdésben rögzített terepszintektől az tervtanácsi véleményben/ főépítész feljegyzésben rögzített eltérés mértékéig.</i> (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségszerűség esetén legfeljebb 6,0 - 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	Elfogadásra javasolt. A rendelet 12. § (2) bekezdése kiegészül: d) szerződésben vállalt, új csatlakozó közterületalakítás esetén a tervtanácsi vélemény vagy főépítész konzultáció által elfogadásra ajánlott terv alapján az (1) bekezdés a-c) pontjában előírtaktól a tervtanácsi véleményben/ főépítész feljegyzésben rögzített eltérés mértékéig

változtatható meg.

(4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu, Kt jelű övezetekben és magánút esetében – 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, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

Budapest XII. kerület Dél Hegyvidék KÉSZ módosítás véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

E-TÉR azonosító: 26416; Véleményezés: 2025.05.28-2025.06.06

1. Magánszemély

Edvi Illés út 4. - 2161

Ikt. szám: XIII/394-17/2025

Beérkezés: 2025.05.29.

Vélemény	Válasz
Alulírottak, ..., mint a Budapest XII. kerület belterület 2161 hrsz. alatt nyilvántartott 2623 m² területű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, természetben 1121 Budapest, Edvi Illés út 4. szám alatt található ingatlan tulajdonosai kérjük, hogy a HÉSZ módosítás keretében a fenti ingatlannak az Ördögcsikla köz felőli útszakasza kiszabályozásra kerüljön annak érdekében, hogy e területrészt megvásárolhatóvá és az ingatlanhoz csatolhatóvá váljon.	Elfogadásra nem javasolt. Az Ördögcsikla köz (2156 hrsz.) jelenleg beépítésre nem szánt terület, azon feltételhez kötött szabályozási vonal ábrázolása lehetőséget biztosítana arra, hogy a terület beépítésre szánt, lakóterületbe kerüljön át. Azonban új beépítésre szánt terület az egyszerűsített eljárás keretében nem jelölhető ki.

2. Magyar Országos Horgász Szövetség

Korompai utca 17. - 8076/8

Iktató szám: XIII-394-26/2025

Beérkezés: 2025.06.05.

Vélemény	Válasz
1. A telek beépítettsége meghatározása során számunkra továbbra sem egyértelmű, hogy amennyiben az 'irodaépület' és a garázst tartalmazó, a terepbevéágásba épített építményt terepszint alatti nyaktag összeköti, úgy az egy épületnek számító épület részét képező garázs a beépítettségbe nem számít bele, ha egyébként, mint épületrészre a terepszint alatti építmény definíció teljesül (mint ahogyan azt önkormányzati egyeztetések során az Önkormányzat értelmezte). Másfelől mi is úgy értelmezzük, hogy a terepszint alatti összekötéssel a „főépület” és a „kiszolgáló épület” egybeolvad, és egy azonos épületnek tekintendő, mivel a garázsok alatti raktár önállóan nem közelíthető meg, csak a „főépület” lépcsőházából. Amennyiben azonban így beleolvad az „épületbe”, a terepszint alatti építményre alkalmazható „mentesség” a beépítésbe való beszámításba megkérdőjelezhető, ha annak önállósága megszűnt. (Lásd még lentebb!) A kérdést tovább bonyolítja, hogy TÉKA fogalommeghatározás szerint a terepszint alatti építménynek csupán szerkezetileg kell önállónak lennie.	Elfogadásra nem javasolt. A tervezett beépítés nem igényli a paraméter további emelését.

A KÉSZ értelmező rendelkezések 17. pontja szerint: „Terepszint alatti beépítés: a telken álló épület csatlakozó terepszinthez viszonyított 1,00 m alatti részeinek vízszintes vetületi területe.” Bár a KÉSZ idézett meghatározása megnyugtató, az OTÉK fogalommeghatározásában ellentmondást érzünk:

„123. Terepszint alatti építmény: olyan, szerkezetileg önálló építmény, amely földdel fedve is – a bejárat felőli oldal kivételével – legfeljebb 1,00 m-rel emelkedik ki a környező (szomszédos) és a csatlakozó terepszintből, legfeljebb bejárat vagy tereplejtő felőli homlokzatfelülete van, és legfeljebb a tereplejtő felőli és az olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeváguasban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik.” (A TÉKA meghatározása lényegében azonos.)

A dilemmát számunkra az okozza, hogy amennyiben a terepszint alatti összekötés alapján az összeépített építmények egy épületnek tekintendők, akkor teljesül-e esetünkben a garázsra, és annak aláépítésére, hogy az „szerkezetileg önálló építmény”? Lehet-e egy ugyanazon építmény szerkezetileg önálló építmény és épületrész is, különösen úgy, hogy a garázs alatti tároló kizárólag az irodaépület -1. szintjéről érhető csak el.

Az OTÉK fogalommeghatározásában a „Telek beépített területe” ugyancsak nem teremt egyértelmű helyzetet.

„114. Telek beépített területe: a telken álló épület 1,00 m-nél magasabbra emelkedő részeinek, az 1,00 m-es vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

...

b) az épülethez tartozó előlépcső, tornác, előtető, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,00 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány – az épület tömegétől kiálló részeinek – az épülettől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.”

(A TÉKA meghatározása sem különbözik a tárgyi ingatlan szempontjából releváns módon.)

A fenti fogalommeghatározások nem adnak támpontot azon „terezszint alatti épületrész” megítélésére, amelynek van egy homlokzata, mivel a szabad homlokzat a csatlakozó rendezett tereptől mért 1,00 méterből értelemsszerűen kiemelkedik.

A magunk részéről továbbra is azt tartjuk garanciának, ha a telek legnagyobb beépítettsége 30%, vagy ha a KÉSZ-be bekerül egy olyan meghatározás, amely nem mond ellent az OTÉK-nak, és a kérdés megítélését pontosítja, miszerint az az építmény/épület és építményrész/épületrész, mely a terepszint alatti építmény definíciójának megfelel – az épülettel, épületrésszel terepszint alatti összeköttetés esetén is – terepszint alatti építménynek tekintendő, és a telek beépítettségébe nem kell beszámítani.

Véleményünk szerint a kérdéskör érinti a KÉSZ 34.§-át, amennyiben a garázsok támfalgarázként értelmezhetők. (Bár kérdéses, hogy egyáltalán a jelen jogszabályi környezetben létezik-e támfalgarázs fogalommeghatározás.) 47.§ (1) bekezdését, amennyiben a garázs mégsem az egy épület részeként értelmezhető, hanem önálló kiszolgáló épületnek. 68.§ (10) bekezdését, amennyiben kérdéses lehet, hogy a tervezett gépjárműtároló nem egy darab gépjárműtárolónak értelmezhető. 68.§ (11) bekezdését, amennyiben megkérdőjelezhető, hogy a garázs és az irodaépület egy épületet alkot. (Ha azonban egyet, akkor a fentebb leírt terepszint alatti építmény értelmezés válik kérdésessé.) 68.§ (12) bekezdését, a fentiek értelmezésének függvényében. 78.§ (6), (7) és (8) bekezdéseit. További érintett szövegtetek előfordulhatnak, azok teljes vizsgálatát kérjük.	Elfogadásra nem javasolt. A rendelet átfogó vizsgálatát igényli, amelyre az új településtervezési koncepció készítése során nyílik lehetőség.
6. Az építési helyet ki kell terjeszteni a Koncepcióterv szerint, hogy a garázs építési helyen belülrre kerüljön.	Elfogadásra nem javasolt. A KÉSZ előírásai most is lehetőséget biztosítanak az építési helytől való eltérésre.
A Tervező által tett további javaslat: „Nem a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan, de megjegyzendő, hogy az 1. § -ban a KÉSZ tervezet lehetővé teszi a megengedett magasságot meghaladó épület tetősíkjának emelését a védett épületek esetében, amit azonban indokolt volna minden épületre kiterjeszteni, az energetikailag és ezzel összefüggésben szerkezetileg indokolt mértékben. A tárgyi ingatlan évekkel ezelőtti korszerűsítése is ennek hiányán akadt el.”	Elfogadásra nem javasolt. A tervezett módosítás kiterjesztése az összes épületre további vizsgálatot igényel, mely ebben az eljárásban már nem biztosítható.

3. Magánszemély

Kakukkhegyi erdősor - 9055/23

Ikt. szám: XIII/394-22/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
1. Legyen a rendezésbe bevonva a 9055/28 hrsz telek is annak érdekében, hogy a megközelítő közút megfelelő szélessége kialakítható legyen. A szabályozási vonal úgy alakuljon, hogy tegye lehetővé a gépkocsik számára a befordulást a telekre a közterületről.	Elfogadásra nem javasolt. A szomszédos ingatlant is érintő szabályozási vonal geometriájának módosításához telepítési tanulmányterv szükséges.

2. A 9056/1 hrsz közterületnek a gyalogútként jelölt része legyen felhasználható a telek képkocsival történő megközelítésére, amennyiben ezt a településrendezési szerződés rögzíti, az abban meghatározott feltételekkel. Amennyiben az útszakasz a gyalogút miatt zsákutcává válik, nem ellenezzük, hogy a közúti közlekedésre szánt szakasz végén a telkünk rovására fordulót alakítsanak ki.	Elfogadásra nem javasolt. A szomszédos ingatlant is érintő szabályozási vonal geometriájának módosításához telepítési tanulmányterv szükséges.
--	---

4. Magánszemély

Denevér út 60-62. 8765/6, 8764/1, 8763/5

Ikt. szám: XIII/394-23/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
2004 ben a Denevér út 60 (8765/1) korábbi tulajdonosai 3 részre osztották meg telküket, így kialakult 2 db építési telek és köztük a tervezett Fodor lejtőhöz tartozó területrés. A megosztást 2004 09.09-én a földhivatal bejegyezte az alábbi térképmásolat szerint.(2005 július 27) Valamilyen rejtélyes oknál fogva,alig egy hónappal később a leköszönő Mitnyan György féle adminisztráció a következő KSZT-t léptette hatályba ,bár az érintettek kézzel-lábbal tiltakoztak: Az újonnan megválasztott Pokorni Zoltán polgármester ígéretet tett, hogy próbálják orvosolni ezt a szerény hibát, amivel valakinek nyilvánvalóan kedveztek az elődök. Hivatali ideje alatt többször egyeztettek és módosítottak a szabályozáson a megoldást keresve. Sajnos a hatályban lévő szabályozás a Denevér út 66 os telkek tulajdonosainak, a 8766/19 es és a 8766/14(pince az út alatt) ingatlanok tulajdonosainak kedvez maradéktalanul, a többieknek egy magánút létesíthető felirat jutott. Ezzel a hivatali felelősséget átdobják a túloldalra a károsultaknak, mint egy forró krumplit. A Denevér út 60-62-64 es és a Rác Aladár 133 as ingatlanok nem kaphatnak érvényes építési engedélyt idestova 20 éve, viszont a helyi adókat fizetik. Ez a több mint 5300 m2 es terület szinte parlagon hever. Belátható, hogy a Rác Aladár – Denevér utca közötti átlagosan 150-180 méteres távolságot kedvező arányban osztja meg a Fodor lejtő kiépült szakasza, nagy hiba volt nem végig vinni az eredeti nyomvonalat . A megoldás az alábbi két lehetőség kínálja véleményünk szerint: Északról vagy keletről lehetséges közterületi csatlakozást biztosítani a bezárt ingatlanokhoz. Ezek jól látható módon már voltak terítéken, de mi úgy tapasztaltuk, hogy az önkormányzat részéről csak szép rajzok készültek és nem volt határozott szándék a megvalósításra. Némi finomítással és kellő határozottsággal az újonnan megválasztott képviselő testület véget tudna vetni ennek a kutyakomédiának.	Elfogadásra nem javasolt. A KÉSZ az ingatlanokon Magánút létesíthető jelölést tartalmaz, mely biztosítja a megközelítés kialakíthatóságát. Változtatási szándék esetén telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

5. Magánszemély**Általános - terepalakítás**

Ikt. szám: XIII/394-24/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
7. A terepalakításra vonatkozó előírások módosítása Módosítás célja: az eredeti, rekonstruált terep kialakítása érdekében el lehet térni a fő szabálytól (12.§ (1)), de annak szintjétől az előkertre vonatkozó előírásának megfelelően már csak – 1 méteres eltérés megengedett. A módosítással a kedvezőbb városkép kialakításához realisabb és adott helyszínekhez igazított eltérést engedélyez. Javasolt előírás: 12. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg: a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges, b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem és, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.	Elfogadásra nem javasolt. Az általános terepalakítási előírásoktól való eltérés lehetőségét a 12. § (2) bekezdésében szabályozza a rendelet, melyet kiegészítettünk.

6. Magánszemély**Kakukkhegyi erdősor 9055/22, 9055/24**

Ikt. szám: XIII/394-25/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
Tisztelt cím! Csatolom a Budapest HRSZ 9055/22 telekkel kapcsolatos Kerületi Építési Szabályzat módosítási javaslatomat: A HRSZ 9055/22 telek a HRSZ 9055/19-es vagy a HRSZ 9055/24-es telekkel telekátalakítás során legyen megengedett a nyúlványos telek kialakítása, hogy a 9055/22 telekhez ki lehessen alakítani közúti csatlakozást telekátalakítás során. Jelenleg a 9055/22-es telek belterület, de nem építési telek, mert el van szigetelve a szomszédos telkektől, így nincsen közúti csatlakozása, de fizetve van a telekadó és az építményadó. Az átalakítás után az 1. számú ábrán a 9055/19-es telek területe megmaradna a minimális 2000m², a második számú ábrán a két telek területe nem változna, de jobban beépíthető telkek alakulnának ki.	Elfogadásra nem javasolt. A telekalakításhoz nem csupán a telekméretre vonatkozó, hanem számos egyéb előírás módosítása is szükséges lenne (kialakuló nyúlványos telek, min. telekméret), ami nem támogatott.

Budapest XII. kerület Dél Hegyvidék KÉSZ módosítás véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

E-TÉR azonosító: 26416; Véleményezés: 2025.05.28-2025.06.06

1. Magyar Országos Horgász Szövetség

Korompai utca 17. - 8076/8

Iktató szám: XIII-394-26/2025

Beérkezés: 2025.06.05.

Vélemény	Válasz
Tisztelt Hölgyem/Uram! Csatoltan küldöm a Magyar Országos Horgász Szövetség (a továbbiakban MOHOSZ) észrevételeit a BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ dokumentumhoz a Korompai u. 17. (hrsz.: 8076/8) alatti MOHOSZ Székház ingatlan fejlesztését érintő kérdésekben. Csatoltan küldjük még a 2. észrevételnél (mert egy észrevételhez csak egy csatolmányt tudunk csatolni) a Tervtanács által 2025. április 16-án tárgyalt és ajánlással elfogadott, a tárgyi ingatlan fejlesztését bemutató Építészeti koncepcióterv D3 változatát. A 3. észrevételnél küldjük a Székház funkciójának azonosításával kapcsolatban a MOHOSZ Elnökének 2024. szeptember 10-én kelt, és a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodájának küldött levelet, mely alapján az intézmény az oktatási és sport rendeltetésekre sorolható. Szeretnénk felhívni a figyelmüket, hogy számunkra nagyon fontos, hogy a szabályozási terv módosítása minden tekintetben és bármilyen jogértelmezés esetén egyértelműen tegye lehetővé a koncepciótervben ábrázolt fejlesztést, és erre a szerződés garanciákat nyújtson.	Döntést nem igényel.
2. Rögzíteni szükséges, hogy a beépítettségi, szintterületi, de főként a zöldfelületi számításokban az eltérő jogi és bekerített telekterületeket hogyan kell alkalmazni, illetve ennek hiányában a szabályozási paramétereket úgy kell meghatározni, hogy a fejlesztés a legkedvezőtlenebb értelmezés szerinti számítás alapján is megvalósítható legyen.	Döntést nem igényel. Nem a KÉSZ hatásköre, a tervezés alapja a hiteles ingatlan-nyilvántartási adatok.
3. Szükségesnek tartjuk rögzíteni, hogy a garázs attikáján és a csatlakozó támfalakon az áttört korlát magassága sem a beépítettség megítélésében nem játszik szerepet, sem más szabályozási előírást nem sért.	Döntést nem igényel. Nem a KÉSZ szabályozási hatásköre, mind a beépítettség, mint az épületmagasság az OTÉK -ban rögzített fogalom.
4. Értelmezni szükséges, hogy a garázs északi 'homlokzata' az építmény/épületrész terepszint alatti építményként való megítélését nem sérti, a tervezett tereplépcső teljesíti az OTÉK 123. fogalom meghatározását, miszerint a terepszint alatti építmény	Döntést nem igényel. Tervezési kérdés, nem a KÉSZ hatásköre a terepszint alatti építmény fogalma.

„olyan oldalhomlokzati felületrésze kerül a terepszint fölé, amelyhez a terepbeugrásban közvetlenül kerti szabadlépcső vagy lejtő csatlakozik”	
5. Megerősíteni szükséges, hogy a kerítés részét képező kapuépítmény nem számítandó be a telek beépített területébe. (Vagy amennyiben igen, úgy a telek legnagyobb beépítettségében figyelembe kell venni.	Döntést nem igényel. A tervezett beépítés nem indokolja a paraméter további emelését.
7. A tervezett állapot a Konceptióterv műleírásának táblázatában 'A' és 'B' esettel szerepel. Ennek oka, hogy a jogi telekhatár és a kerítés nyomvonala – különösen az északi telekhatár mentén – jelentős eltérést mutat. A kerítésen belüli telekterület a jogi telekterületnél kisebb. Véleményünk szerint a telekrendezés nem feltétele a fejlesztésnek és a telek beépítettségének, és a szintterületi mutatónak a számítása során a jogi állapot vehető figyelembe. A zöldfelületi minimum kapcsán azonban úgy tudjuk, hogy igazolni szükséges a kerítésen kívüli telekrészek zöldfelületi minőségét. Bár valószínűsítjük, hogy a szomszédok a kerítés mentén a jogilag nem a tulajdonukat képező területen fenntartják a zöldfelületet, vagy csak töredékét burkolták le, pontos mérésekkel nem rendelkezünk. Ezért két esetben vizsgáltuk a releváns szabályozási paramétereket. Az 'A' eset a jogi telekhatárral és annak területével számol. A 'B' esetben a legkedvezőtlenebb esetet úgy határoztuk meg, hogy egyfelől figyelmen kívül hagytuk azokat a telekrészeket, amelyek a kerítésen túlnyúlnak, és ugyanakkor nem vettük számításba azokat a területeket sem, amelyek a kerítésen belül vannak ugyan, de jogilag a szomszédos telek részét képezik. A beépítési jellemzők számításánál a kedvezőtlenebb állapotot vettük figyelembe, de véleményünk szerint ez csak a zöldfelület megállapításánál releváns, egyebekben a jogi állapot a mérvadó. A zöldfelület esetében számolni szükséges még a terepszint alatti csapadéktározó elhelyezésével is, valamint a terven – a léptéke okán – nem szerepelnek teljeskörűen az épület menti szükséges járdasávok. Így véleményünk szerint a 35% a reális zöldfelületi minimum érték.	Döntést nem igényel. A tervezet ennek megfelelően tartalmazza a paramétert.
8. A dokumentumban tévesen szerepel az ingatlan mérete. Az a tulajdoni lap alapján 1896 m².	Döntést nem igényel.
9. A funkció azonosításával kapcsolatban a MOHOSZ Elnökének 2024. szeptember 10-én kelt, és a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodájának küldött levél alapján az intézmény az oktatási és sport rendeltetésekbe sorolható. Kérjük, hogy a KÉSZ vizsgálatát és módosítását szíveskedjenek kiterjeszteni minden olyan szakaszára, mely a fejlesztés engedélyeztetettségét befolyásolhatja.	Döntést nem igényel.

Vélemény	Válasz
Jelen kérelmünkben a módosítással érintett 09055/23 hrsz telek (az alátámasztó munkarészben 4. területként jelölt telek) tulajdonosaiként az alábbi kéréseket és javaslatokat tesszük. A módosítás szerint a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg, hogy „Településrendezési szerződés kötése kötelező”. A telek tulajdonosaiként üdvözljük a lehetőséget, hogy az önkormányzattal együttműködve, településrendezési szerződésben rögzített feltételekkel és kötelezettségvállalással rendezzük a telkünket úgy, hogy mindenki számára elfogadható megközelíthetősége alakuljon ki a megosztás utáni 4 teleknek. Ehhez a KESZ-ben az alábbi módosításokat látjuk szükségesnek.	Döntést nem igényel.

Budapest XII. kerület Észak Hegyvidék KÉSZ módosítás véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

E-TÉR azonosító: 26436; Véleményezés: 2025.05.28-2025.06.06

1. Magánszemély		előkert mérete
Iktató szám: XIII/ 393-26/2025		Beérkezés: 2025.06.06
Vélemény	Válasz	
Hatályos előírás: Előkertre vonatkozóan: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai 35. § (2)173 Az előkert legkisebb mélysége a) a helyi építési szabályzatban megállapított érték, b) a helyi építési szabályzat által elismert kialakult állapot vagy c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,0 m. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 45. Az elő-, oldal- és hátsókert előírásai 46. § (2) Az előkert legkisebb mélysége a) a helyi építési szabályzatban meghatározott érték, b) a kialakult állapot alapján a helyi építési szabályzatban megállapított érték, vagy c) az a) és b) pontban foglaltak hiányában 5,00 méter. A KESZ az építési hely vonatkozásában: 50. § (1) A lakóterületeken az építési hely – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül. (2) Az oldalkert legkisebb szélessége – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele. (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján 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 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, k) védett épület esetén, l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén. Javasolt előírás: Plusz pontként javasolnám kialakult beépítés esetén lakóterületeken az 5,0 méteres előkerttől tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján történő eltérés lehetőségét. pl. Lk-2/ÉK-3 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület		
Elfogadásra javasolt. Módosítási javaslat: 50. § (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció alapján lehet eltérni		

Vélemény	Válasz
10. § (2) Az 9 (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy b) az eredeti terepviszonyok, vagy c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, valamint d) a tervtanács és/vagy a főépítész által elfogadásra ajánlott terv esetén az (1) a-c) bekezdésben rögzített terepszintektől az tervtanácsi véleményben/ főépítész feljegyzésben rögzített eltérés mértékéig. (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 – műszaki szükségyszerűség esetén legfeljebb 6,0 - 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 K-Közl jelű építési övezetekben, valamint a KÖk, 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, ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.	Elfogadásra javasolt. A rendelet 10. § (2) bekezdése kiegészül: d) szerződésben vállalt, új csatlakozó közterületalakítás esetén a tervtanácsi vélemény vagy főépítész konzultáció által elfogadásra ajánlott terv alapján az (1) bekezdés a-c) pontjában előírtaktól a tervtanácsi véleményben/ főépítész feljegyzésben rögzített eltérés mértékéig.

Budapest XII. kerület Észak Hegyvidék KÉSZ módosítás véleményezési eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

E-TÉR azonosító: 26436; Véleményezés: 2025.05.28-2025.06.06

1. Magánszemély

Kútvölgyi út 75. és Beatrix u.11. - 10564

Ikt. szám: XIII/ 393-23/2025

Beérkezés: 2025.06.02.

Vélemény	Válasz
Mély megdöbbenéssel szembesültem azzal, hogy a módosítási tervezetben a kérelmünk (XII. kerület, Kútvölgyi út 75. egykor megosztható telek megoszthatóságáról) - melyet ld. mellékleten csatolt visszaigazoló levelükben foglalt emlékeztető szerint respektálhatónak és támogathatónak találtak 2024.06.11-én - ismételten figyelmen kívül hagyásra került, ellentétesen az Önök tájékoztatásával. Kérjük, hogy kérelmünket az érintett megküldött tervdokumentációba adaptálni szíveskedjenek és ennek megtörténtéről bennünket írásban tájékoztassanak. Valamint kérjük, hogy a módosított tervdokumentációt nekünk és a partnereknek ismételten megküldeni szíveskedjenek.	Elfogadásra nem javasolt. A tömb vizsgálata során kiderült, hogy a telek megoszthatóvá tételéhez nem csupán a telekméretre vonatkozó, hanem számos egyéb előírás módosítása is szükséges lenne (min. telek szélesség, kialakuló nyúlványos telek, min. telekméret), ami a környezetre kedvezőtlen hatást gyakorolna, ezért nem támogatható.

2. HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont Főigazgatóság

Konkoly-Thege Miklós út 29-33. - 9121/8

Iktató szám: XIII/ 393-25/2025

Beérkezés: 2025.06.06.

Vélemény					Válasz
Köszönettel megkaptuk tájékoztató levelüket a Kerületi Építési Szabályzat módosítására vonatkozóan. A tervezetet átnéztük és az alábbi kérésünk van a KÉSZ módosítás kapcsán: KÉSZ módosítás 10. pont: KFKI Telephely- 9121/8 HRSZ-ú ingatlan, (1121 Budapest, konkoly-Thege Miklós út 29-33.)					Elfogadásra nem javasolt. A rendelkezésre álló információk alapján a tervanyagban javasolt paraméterekkel a tervezett bővítésre és a meglévő épületek jókarbantartására lehetőség van, a paraméterek további emelése nem szükséges.
	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	
Önkormányzat által javasolt	18	64	0,35	12,5	
HUN-REN EK által kért	19	63	0,38	14,0	
A terület a Magyar Tudományos Akadémia tulajdona, évtizedek óta a magyar kutatást szolgálja. Az általunk javasolt paraméterek megfontolását javasoljuk. Ezen mutatók elfogadását továbbra is indokolnak látjuk. Abban az esetben, ha újabb egyeztetést látnak szükségesnek az HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont által kért módosítások áttekintésére, rendelkezésükre állunk.					

3. Magánszemély**Szilassy út 06 - Janka út 05-09 (10513)**

Iktató szám: XIII/ 393-27/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
HRSZ: 10513 Cím: Janka út 5-9. / Szilassy út 6. Villa és kertje, egykor magánszanatórium, Építési övezet jele: Lke3/ ÉK-2 Telek kialakítható legkisebb területe (m 2): 2000 m2 Telek kialakítható legkisebb szélessége (m): 21m Telek kialakítható legkisebb mélysége (m): 50 m Beépítési mód: Szabadonálló SZ Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): 20% Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%): 50% Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%): 25% Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m 2/m 2): 0,35 Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m 2/m 2): 0,15 Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m): 3,5m Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): 7,5 m Melléklet: telepítési vázlat	Elfogadásra nem javasolt. A kérés részletes vizsgálatához (a paraméterek emeléséhez) telepítési tanulmányterv elkészítése szükséges.

4. Magánszemély**Tömör kerítés magassága**

Iktató szám: XIII/ 393-28/2025

Beérkezés: 2025.06.06

Vélemény	Válasz
A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének 31/B. alcíme rendelkezései szerint, - alcím a 14/2022. (VI. 28.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet 13. §-ával, 2022. június 29-i hatállyal kerül beiktatásra -, a kerítés létesítésével kapcsolatban a következőket rendeli alkalmazni: „31/B. Kerítés létesítése 55/B. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat.” Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 44. § (6Ö) bekezdésének hatályon kívül helyezését követően 2018.12.05-től sem e Korm. r. 2020.12.01-ét megelőzően pedig a KÉSZ sem tartalmazott a kerítésekre vonatkozó magassági korlátozást. A buszmegállók környezetének zajvédelmével indokolható a jelenleg hatályos 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 24. § (1) bekezdése értelmében: „24. § (1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán nem építhető, kivéve a) a 3. mellékleten jelölt ingatlanok,	Elfogadásra nem javasolt. A kerítés megengedett legnagyobb magasságának emelése településképi szempontokra való tekintettel nem támogatott.

b) közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez a haladási irány oldalán a kapcsolódó ingatlanok esetében

ba) jelzőlámpás csomópontok környezetében a stopvonalától számított 50 méteres távolságon belül,

bb) buszmegállók utasperonjai végétől mért 30 méteres távolságon belül,

c) közparkkal közvetlenül határos ingatlanok.”

Azonban még tömör kerítés alkalmazása esetén sem tudja biztosítani egy 2,0 m magasságú kerítés a megfelelő zajvédelmet, mert ennek a célnak az eléréséhez ennél magasabb, minimum a BKK járműparkjában használt autóbuszok max magasságával megegyező vagy azt meghaladó magasságú tömör kerítés alkalmazása lenne indokolt.

A nagymértékű közúti zajterhelés több tényező függvénye. A gépjárművek zajkibocsátása különböző zajforrásokból ered és a következő zajokból tevődik össze:

- motorzaj, a motor felületéről lesugárzott zaj;
- erőátvitel (nyomatékváltó, kardántengely, differenciálmű) zaja;
- karosszéria zaja, a motor, ill. az útfelület által gerjesztett és a karosszéria felületeiről lesugárzott zajok;
- kipufogózaj, a kipufogórendszer felületéről lesugárzott zaj, és a csővég zaja;
- ajtó nyitás, zárás zaja, figyelmeztető jelzések zaja;
- gumiabroncs-zaj (gördülési zaj);
- segédberendezések (szívóberendezés, hűtőventilátor stb.) zaja;
- stb

Mivel a közösségi közlekedés által különösen a buszmegállók környéként keltett zaj zavaró hatásait a 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelet elismeri, azonban nem veszi figyelembe azt, hogy önmagában a tömörség, a magasság növelése nélkül nem megakadályozza meg azt, hogy a zaj közvetlenül a védendő létesítményekhez jusson. A zajcsökkentő hatás a zajárnyékolási jelenségen alapul. Az akusztikailag megfelelően méretezett hangakadály esetén az észlelő az akadály akusztikai "árnyékában" van, hozzá csak hullámelhajlás útján, az akadály éleit, széleit megkerülve jut el a zaj, ezért javaslom a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének, a településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.) önkormányzati rendelete 24. § -át egy új, (1a) bekezdéssel kiegészíteni, az alábbi szövegezéssel:

A 24. § (1) bekezdése szövegének változatlanul hagyása mellett, javaslom a következő szövegezésű 24. § (1b) bekezdés szövegbe iktatását:

„24. § (1b) A 24. § (1) bekezdés bb) alpontjában meghatározott telkek homlokvonalaán a tömör kerítés megengedett maximális magassága méter.”

Mivel álláspontom szerint szakkérdés annak megállapítása, hogy az autóbuszok által keltett zaj a közvetlen környező lakóházakban lakók zajtól való megóvása érdekében mely magasságú tömör kerítéssel biztosítható a szükséges és elégséges mértékben, ezért kérem, hogy ennek érdekében szakértőt vegyenek igénybe.

Kérem a javaslat megfontolását és – a szakértői vizsgálatot kezdeményezni – majd lehetőség szerint a javaslatot következő KÉSZ, módosításába befoglalni.

Vélemény	Válasz
Javasolt előírás: 10. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg: a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges, b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem és lefelé legfeljebb 1,0 méterrel, c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.	Elfogadásra nem javasolt. Az általános terepalakítási előírásoktól való eltérés lehetőségét a 10. § (2) bekezdésében szabályozza a rendelet, melyet kiegészítettünk.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



**HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT**

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. május

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása**

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

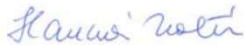
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítész iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	Minerva Várostervező Kft.	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit Tkö 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária K/1 19-0545 TK/1 19-0545	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2025. (I.21.) határozatával úgy döntött, hogy megkezdi a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.

A rendelet használata során néhány esetben felmerült a pontosítás igénye, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.

A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközeledés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni. Az érintett ingatlanokon ez a jelölés a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.



A módosításokat tartalmazó átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) bb) pontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírás szerint:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A teljes tervezési területet érintően a 2025. május 16-án kapott **adatszolgáltatás** alapján az alábbi elemek frissítése történt meg:

Alaptérképi elemek:

- Földrészlet
- Épület
- Helyrajzi szám
- Házsám
- Utcanév

Más jogszabály által érvényesülő elemek:

- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
- Történeti kert
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Ökológiai hálózat - magterület, folyosó, puffer terület
- Natura 2000 terület
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Tervem 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozat

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

A jelenleg hatályos **Dél-Hegyvidék** Kerületi Építési Szabályzata használata és alkalmazása során kapott visszajelzések alapján a rendelet több előírásában finomításra szorul.

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

Módosítás célja: a személygépjárművek kötelezően főépületben történő elhelyezése alóli felmentés esetében a terepesés és terepemelkedés viszonyítási pontjának meghatározására vonatkozó kiegészítés.

Hatályos előírás:

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

- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

Javasolt előírás:

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

- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés **az útpálya szélétől** az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés **az útpálya szélétől** az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

Módosítás célja: az Lk-2/D-1 építési övezet beépítési módja szabadonállóként szerepel a táblázatban. Azonban a meglévő beépítés ikres, és a minimális telekméret is az ikres beépítéshez igazodik.

Hatályos előírás:

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/D-1	500	15	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

Javasolt előírás:

3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/D-1	500	15	30	SZ IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

3. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

Módosítás célja: új épület elhelyezésével érintett telek esetében szabályozási vonal végrehajtására vonatkozó előírás pontosítása, egységesítése, összhangban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) rendelkezéseivel. A korábban hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (11) szerint „szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó és üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősült”, ezt a rendelkezést a Méptv. már nem tartalmazza. A Méptv. 16. § 27. szerint építési telek az a telek, amely ... az építési szabályoknak megfelelően kialakított. -

Hatályos előírás:

31. § Új épületet elhelyezni – kivéve lakó funkció esetén - csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.

Javasolt előírás:

31. § Új épületet elhelyezni, **meglévő épületet bővíteni** – ~~kivéve lakó funkció esetén~~ – csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.

4. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírások törlése:

Módosítás célja:

2025. július 1-től hatályba lép a TÉKA 4.§-a, mely alapján a felsorolt indokok fennállása esetén egyedi eltérés adható a beépítési paraméterek alól.

Ezzel összefüggésben a KÉSZ-ben szereplő egyes beépítési kedvezmények felülvizsgálata és módosítása vált indokoltá.

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. és 9. §-a alkalmazása során nem volt igazolt, hogy a kedvezmények csökkentették a környezeti terhelést, továbbá a TÉKA-ban szereplő egyedi eltérés lehetővé teszi indokolt esetben a nagyobb beépíthetőség engedélyezését, ezért a kedvezmény törlése javasolt.

Ugyanakkor a kedvezmények törlésének hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos, törlésre javasolt előírások:

8. § Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább

200m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

Módosítás célja: a védett épülettől függetlenül épülő új, önálló épület magassági eltérésének kizárása, különös tekintettel arra, hogy a TÉKA-ban egyedi eltérés az épületmagasságra is kérhető.

A hatályos KÉSZ alapján, védett épületek esetében a tervtanács által ajánlott terv esetén a 3. § (1) bekezdése alapján a meghatározott kedvezmények rögzíthetők a 3.§ (2) bekezdés szerint az önkormányzattal kötött hatósági szerződésben.

„3.§ (2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények önállóan, vagy összevontan történő érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.”

A kedvezmények között szereplő d) pont esetében az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető. Ezen előírás az esetlegesen a védett épülettől független új épület építése esetében alkalmazható, mivel a KÉSZ 5. § szerint a védett épület épületmagassága a számításnál nem kell figyelembe venni.

„5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.”

A rendelet használata és a tervtanácsi tapasztalatokat figyelembe véve az előírás módosítása szükséges, tehát a 3. § (1) d) törlése javasolt.

A módosítás közvetlenül a védett épületet nem érinti, hátránya abból nem származik, örökségvédelmi érdeket nem sért.

Indokolt esetben a TÉKA 4.§-a alapján egyedi eltérés kérhető a beépítési paraméterek alól.

Hatályos előírás:

3. § (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

Javasolt előírás:

3. § (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- ~~d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.~~

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

Módosítás célja: Biztosítani a védett épületek esetén a korszerűsítésből, utólagos hőszigetelésből eredő szerkezeti vastagság növelésének helyigényét, mely az épületmagasság növekedését is okozhatja.

A védett épület utólagos hőszigetelése esetén az épület védett értékeinek megőrzését biztosítja a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének *településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.)* önkormányzati rendeletének a kötelező szakmai konzultáció eseteiről szóló 44. §-a, mely szerint:

„(1) A főépítész szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha

ca) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését,

cb) a védelem tárgyát képező elem változik.”

Tehát a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Hatályos előírás:

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.

Javasolt előírás:

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos hőszigetelés esetén.

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

Módosítás célja: a gépészeti helyiség és tároló számára biztosított szintterületi kedvezmény a módosítással realisabb, a valós igényekhez, valamint a Méptv. szerinti „szükséges minimum elvéhez” jobban illeszkedik.

Hatályos előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott általános 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, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

Javasolt előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb ~~15~~ 18 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb ~~30~~ 15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)

Telekterület: 101.432 m²

Az ingatlan a Nemzeti Községi Egyetem Farkasvölgyi úti campusa, korábban Rendőrtiszti Főiskola területe.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. A Rendőrtiszti Főiskola megszűnésével az ingatlant a 2021. évi CXXXIII. törvény alapján a Dunamelléki Református Egyházkerület, 1/4 tulajdoni arányban a Magyar Bencés Kongregáció Szent Ányos Bencés Perjelség és 1/4 tulajdoni arányban a Magyar Bencés Kongregáció Szent Mór Bencés Perjelség (a továbbiakban együtt: Kedvezményezettek) tulajdonába kell adni. A Dunamelléki Református egyház és az Önkormányzat között az ingatlan várható hasznosításáról, és annak lehetőségeiről már történtek egyeztetések. Az ingatlan fejlesztése, az épületállomány átépítése, bővítése esetén - a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom miatt - jelentős többletterhelést jelenthet a környezetre. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

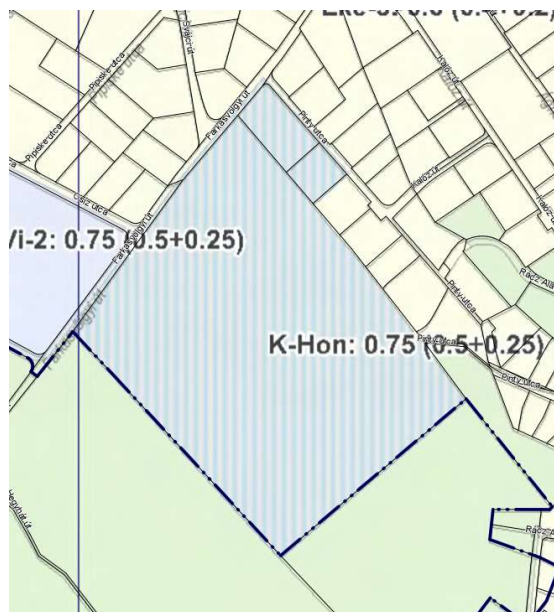
Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve különleges, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon), azon belül K-Hon/D építési övezetben található. A jelenleg véleményezés alatt álló Fővárosi Településterv az ingatlant Különleges oktatási területfelhasználásba sorolja a törvényben nevesített - hitéleti, oktatási, felsőoktatási - célokkal összhangban.¹

¹ <https://budapest.hu/hirek/2025/04/02/megkezdodik-a-varosbol-otthon-fovarosi-telepulesterv-velemenyezes>



TSZT 2021



FRSZ 2021

Fővárosi Településtervezés – véleményezési szakasz
(2025. április)

A főépület fővárosi helyi védelem alatt áll. A telek majdnem teljes területe Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület), míg kis része karsztos területen fekszik, továbbá nagy területen az Országos Mikrohullámú Központ védőtávolságának zónájában található. Korábban az ingatlan jelentős része (a beépítetlen terület) az Erdészeti Adattárban az erdő volt, mely szintén a törvény előírásai szerint az Adattárból törlésre került. A tulajdonátruházás ingatlan-nyilvántartásba történő végleges bejegyzését követően az ingatlan az erdőnek minősülő területét az Országos Erdőállomány Adattárba tantervvel kell nyilvántartásba venni.² Mivel dél-nyugat felől Országos jelentőségű természetvédelmi terület található, így az ingatlan ezen része 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 17.§-ában leírtak képeznek kivételt.

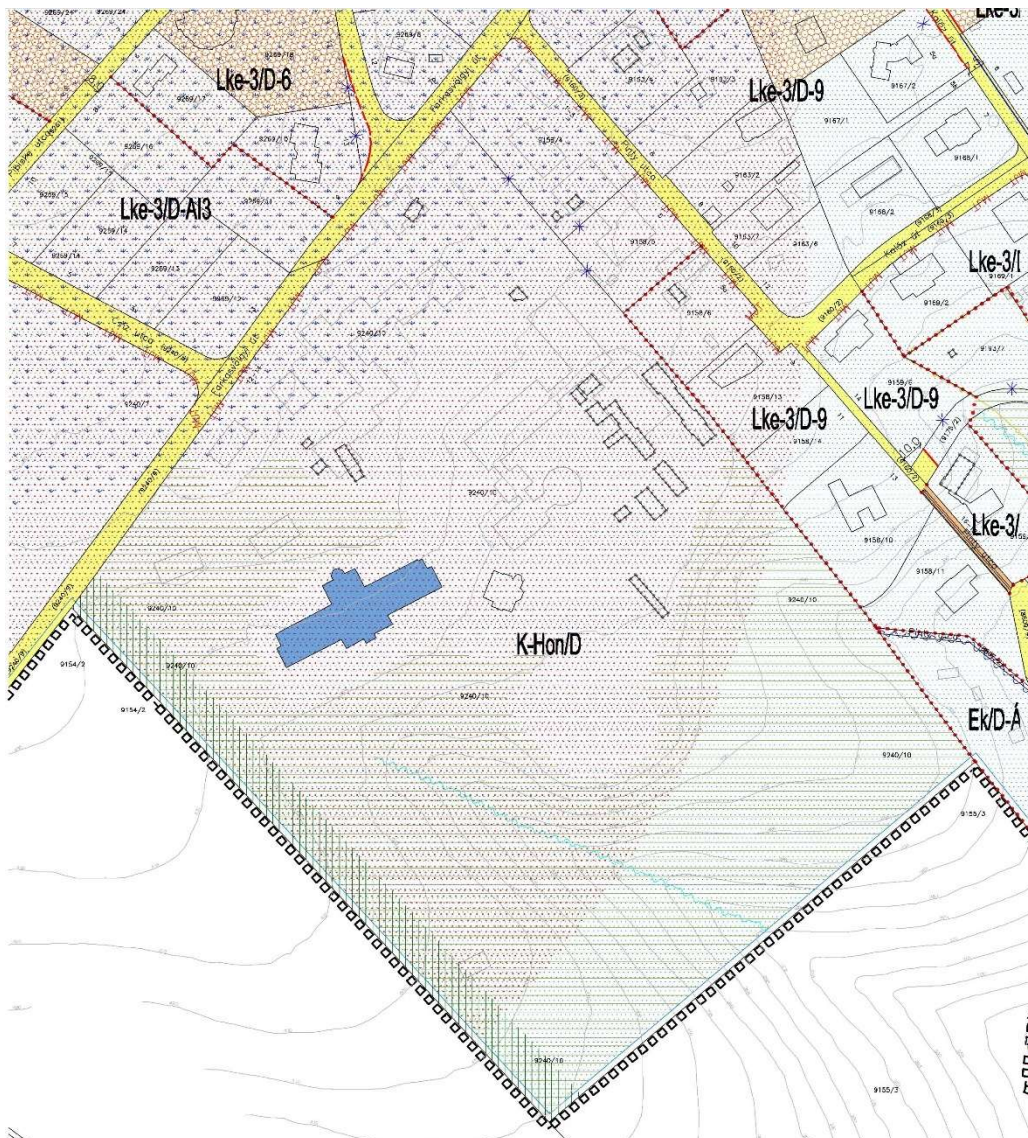
² 2021. évi CXXXIII. törvény - egyes vagyongazdálkodási tárgyú rendelkezésekről, valamint egyes vagyongazdálkodást és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokat érintő törvények módosításáról 7.§

„99. § Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 10. pontja határozza meg.

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)
K-Hon/D	10 000	-	-	SZ	10	50	15	0,3	-	4,5	10,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan fővárosi helyi védelemmel érintett, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek jelentős része fával borított, beerdősült terület, mely az erdészeti adattárban is szerepelt. Ezen felül karsztos és nyílt karsztos zónán belül található.

Épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

2. Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz)

Az érintett telkek összterülete: 9.305 m²

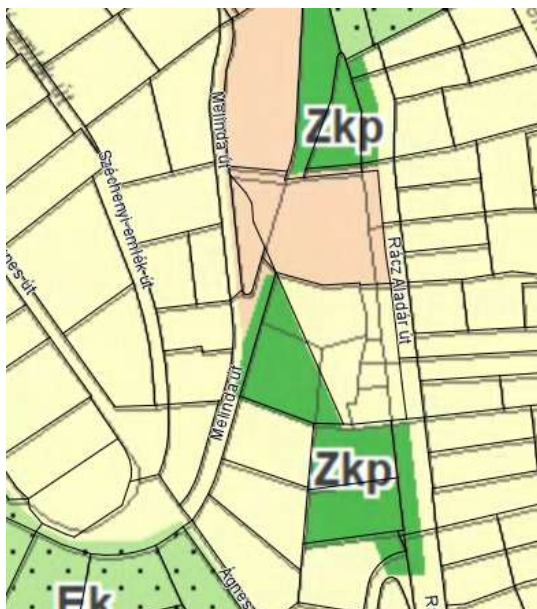
Az ingatlanok a Melinda út – Rácz Aladár út összekötéseként kialakult út északi oldalán találhatóak. A beépítésre szánt területek a valóságban spontán beerdősült területek, melyet sokan illegális hulladéklerakóként is használnak. A telkek lejtős, szép panorámával rendelkező, jelenleg még beépítetlen, üres területek.

Változtatási szándék:

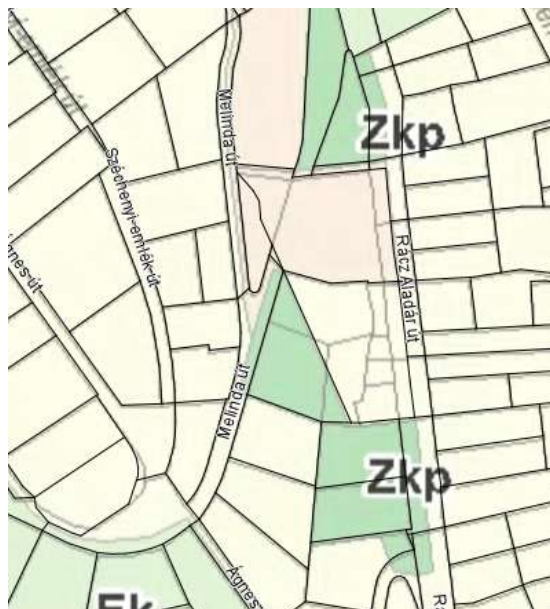
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom, valamint a biológiailag aktív felületek várható jelentős csökkenése miatt többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok különböző területfelhasználási egységbe, ezáltal más-más építési övezetbe tartoznak. A két telek Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos területen) található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 0,75 (0,5+0,25)

Lke-3: 0,6 (0,4+0,2)

Melinda út 36. (8759/12 hrsz)Telekterület: 4.945 m²

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/D-AI2 alintézményi építési övezetben található.

A telek műemléki környezet lehatárolással érintett.

„**69. §** Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t.

72. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI1, Lk-2/D-AI3, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7, Lk-2/D-AI8, Lk-2/D-AI9, Lk-2/D-AI10, Lk-2/D-AI11, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-AI13 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezeteket –

- 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 a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

76. § Az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI7 és az Lk-2/D-AI11 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,5-tel növelhető. A szintterületi mutató növelésének mértéke azonban nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató értékének 20%-át.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-AI2	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	0,3	4,5	7,5

Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz)Telekterület: 4.360 m²

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/D-11 építési övezetben található.

„**84. §** (5) Az Lke-3/D-11 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 175 m²-e után.

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. § (1) Az Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

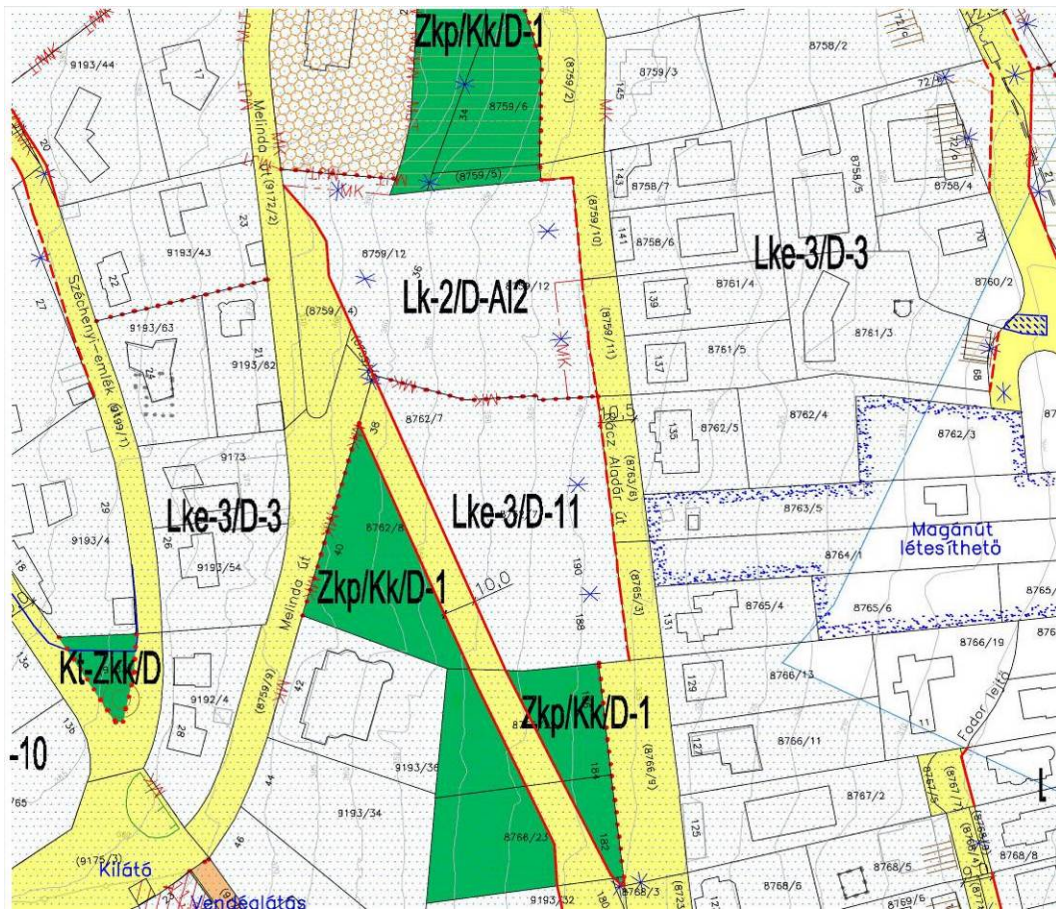
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-11	2000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A hatályos KÉSZ szerint a 9759/12 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 1236 m², az általános szintterület: 2967 m² + parkolási szintterület 1483 m². Lakásszám korlátozás az övezet esetében nincs, becsült kialakítható lakásszám: 30.

A hatályos KÉSZ szerint a 8762/7 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 654 m², az általános szintterület: 1526 m² + parkolási szintterület 872 m². Az övezet esetében az általános szintterület minden 175 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 8.

Az Önkormányzat az ingatlanok fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

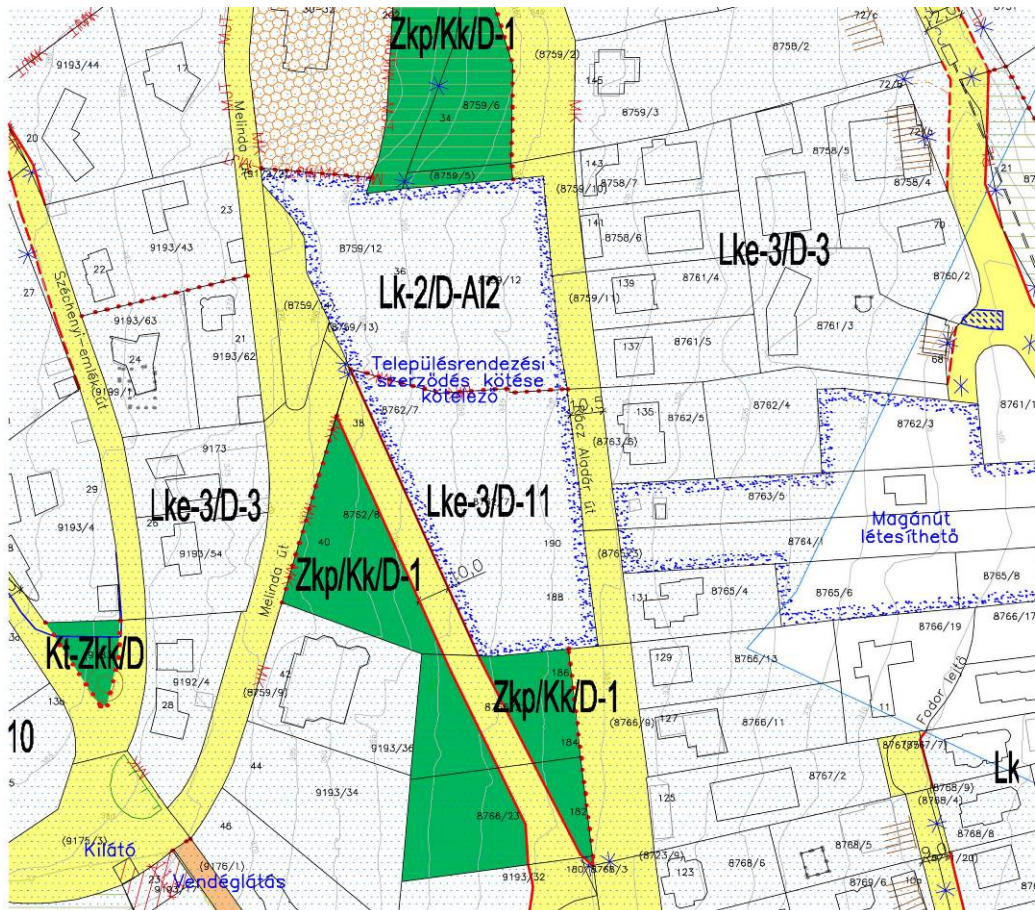
A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanokon „Tájékoztató elemek”-ként „Javasolt megszüntető jel”-eket jelöl. Mivel a telekalakítás végrehajtásra került, javasolt ezek törlése.

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanok Rácz Aladár út felőli határán „Kötelező érvényű elemek”-ként „Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal”-akat jelöl. Mivel a telekalakítás megtörtént javasolt ezek törlése.

A hatályos szabályozási terv a hrsz: 8759/12 ingatlan Melinda út felőli határán „Kötelező érvényű elemek”-ként „Tervezett szabályozási vonal”-at jelöl. Mivel a telekalakítás megtörtént javasolt ennek törlése.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A 8759/12 hrsz-ú telek műemléki környezet lehatárolással érintett, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telkek spontán, invazív fajokkal beerdősült lakóterületek. Ezen felül nyílt karsztos zónán belül találhatóak.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

3. Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)

Telekterület: 20.993 m²

Az ingatlan a Mártonhegyi út-Mártonlak utca-Mártonvölgy utca-Költő utca telektömbben található, ligetes jellegű, jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése esetén - a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom, valamint a biológiailag aktív felületek várható jelentős csökkenése miatt - jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

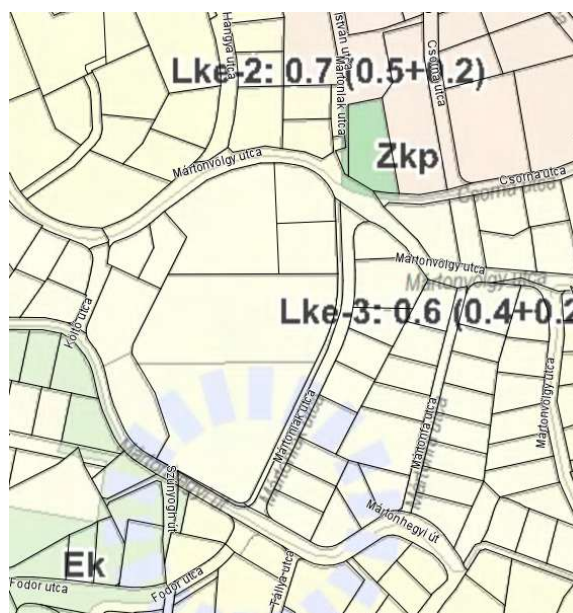
Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/D-7 építési övezetben található. A telek jelenleg egy nagy, egybefüggő, osztatlan terület, melynek felosztása magánút létesítésével lehetséges.

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

„84. § (4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D-12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. § (1) Az Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

- 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

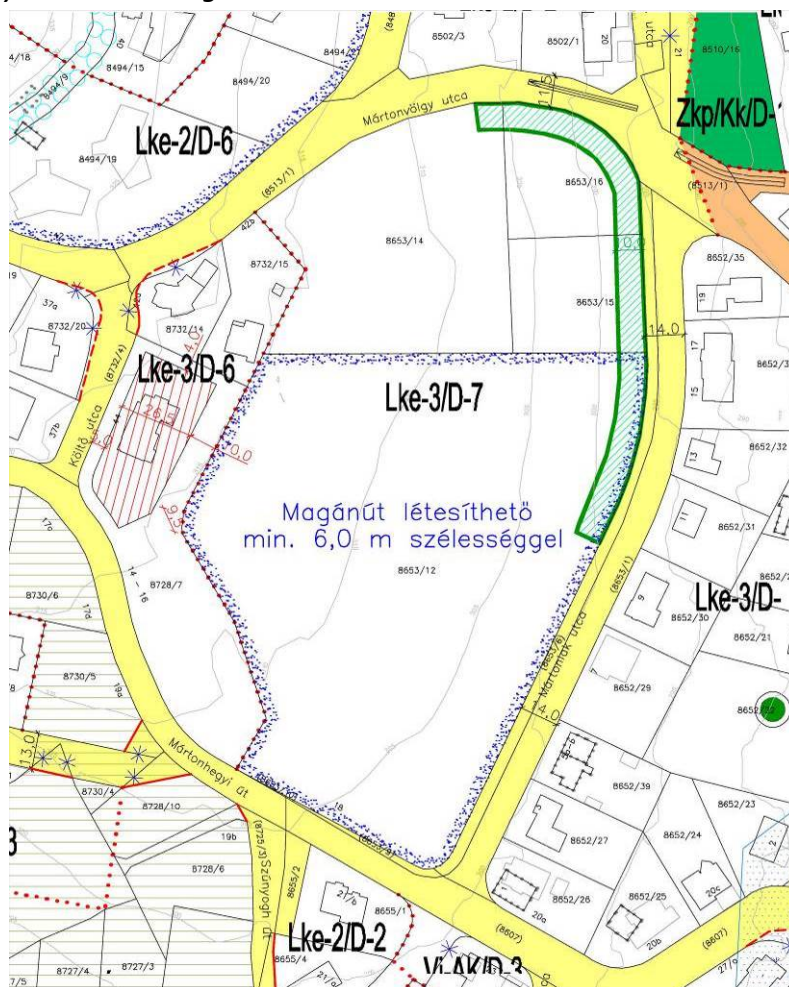
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

**: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

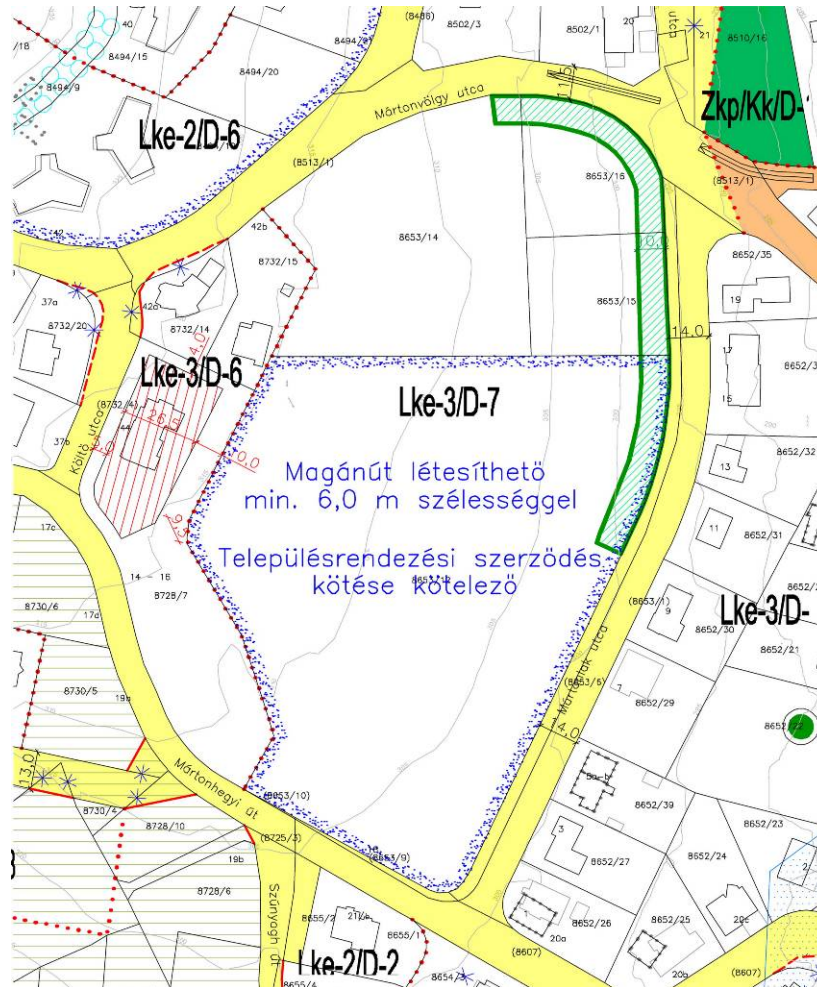
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető maximális alapterülete 3.148 m², az általános szintterület: 5.248 m² + parkolási szintterület 3.148 m². Az Lke-3 jelű övezet esetében az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy önálló rendeltetés, és minden 4 önálló rendeltetési egység után 1 épület. Tekintettel arra, hogy az Lke-3/D-7 jelű övezetben egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető, a maximálisan elhelyezhető lakásszám: 20 darab.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A magánút létesítésének lehetősége a terület közútjain a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tömb környezetének várható forgalma csökken (a beépíthető terület csökken).

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozik.

A telek terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik. A Mártonlak utca- Mártonvölgy utca menti telekhatárok mentén a 8653/12, 8653/14-16 hrsz telkeken 10,0 m széles Megtartandó fás növényállomány lehatárolást tartalmaz a KÉSZ, mely kötelező szabályozási elem, ezen felül az ingatlanon a külön rendelet alapján megtartandó fák találhatóak.

Épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett terület számára a helyi építési szabályzatban szereplő, vonatkozó előírásoknak megfelelően, valamint a kerület érzékeny vízminőség-védelmi adottsága alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A magánúttal feltárt telkek ellátására magán elosztóhálózat kiépítése szükséges. A magánutas feltárású telkek számára kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni. A közmű fogadó és mérőhelyeket a magán- és a közterület határán kell kialakítani.

A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

4. Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)

Telekterület: 8.759 m²

Az ingatlan a XI. kerület határánál található, jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése esetén - a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom, valamint a biológiailag aktív felületek várható jelentős csökkenése miatt - jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/D-6 építési övezetben található. A telek jelenleg egy nagy, egybefüggő, osztatlan terület, melynek felosztása magánút létesítésével lehetséges.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lke-3: 0,6 (0,4+0,2)

A telek teljes területe karsztos területen, nagyrésze Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. Továbbá határos a Natura 2000, az Országos jelentőségű védett természeti terület, az Ökológiai hálózat magterületével, valamint az adattári erdő területével is.

„84. § (4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D-12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(7) Az Lke-3 jelű építési övezetekben - kivéve az Lke-3/D-7 építési övezetet - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. § (1) Az Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

- 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

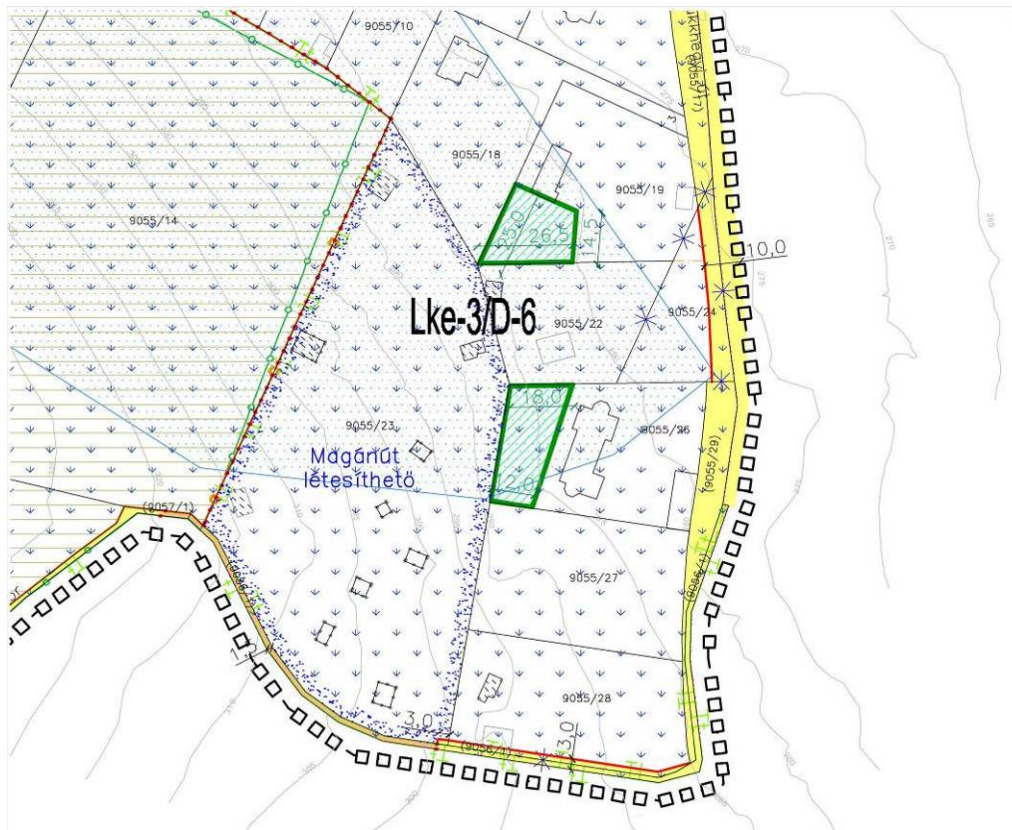
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el."

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

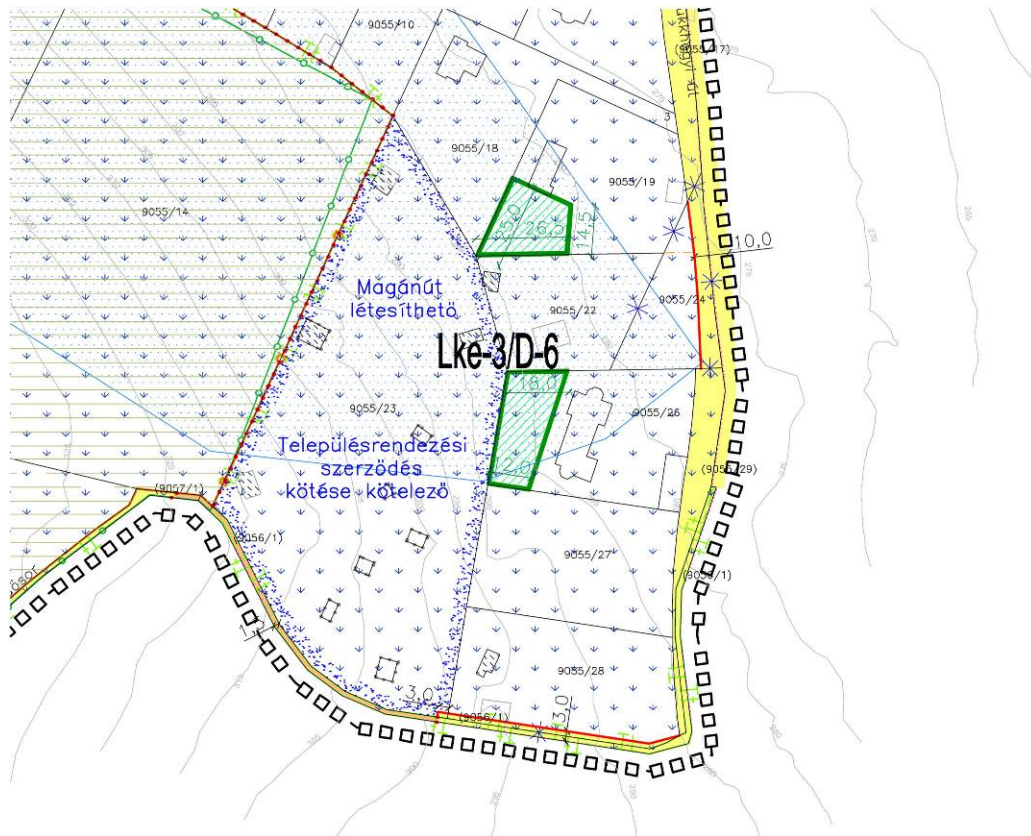
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető maximális alapterülete 876 m², az általános szintterület: 2.190 m² + parkolási szintterület 1.314 m². Az övezet esetében az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy önálló rendeltetés, és minden 4 önálló rendeltetési egység után 1 épület. A maximálisan elhelyezhető lakásszám: 17 darab.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk) és önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy).

A Kakukhegyi út felől az ingatlan megközelítését szolgáló kerületi jelentőségű közút a Szabályozási tervlapon kiszabályozásra került, azonban ennek telekrendezése még nem történt meg. A 9056/1 hrsz-ú közterület középtengelye a kerülethatáron fekszik., Beruházás esetén szükséges a közterület kiszabályozásának végrehajtása és az út megépítése. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A magánút létesítésének lehetősége a terület közútjain a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tömb környezetének várható forgalma csökken (a beépíthető terület csökken).

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek teljes területe karsztos területen, nagyrésze Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. Továbbá határos a Natura 2000, az Országos jelentőségű

védett természeti terület, az Ökológiai hálózat magterületével, valamint az adattári erdő területével is.

Épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett terület számára a helyi építési szabályzatban szereplő, vonatkozó előírásoknak megfelelően, valamint a kerület érzékeny vízminőség-védelmi adottsága alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A magánúttal feltárt telkek ellátására magán elosztóhálózat kiépítése szükséges. A magánutas feltárású telkek számára kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni. A közmű fogadó és mérőhelyeket a magán- és a közterület határán kell kialakítani.

A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

5. Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)

Az ingatlanon kerületi helyi egyedi védelem alatt álló épület található.

Változtatási szándék:

A hatályos Szabályozási terv az ingatlanon építési helyet jelöl. Az építési hely jelölés törlése nem zárja ki különálló épület építését, azonban feleslegesen korlátozza annak pozícióját, ezért a szabályozási elem fenntartása nem indokolt. A kerületi helyi védelem fenntartása önmagában hatékony korlátozás arra, hogy az épület értékeit veszélyeztető bővítés ne valósulhasson meg.

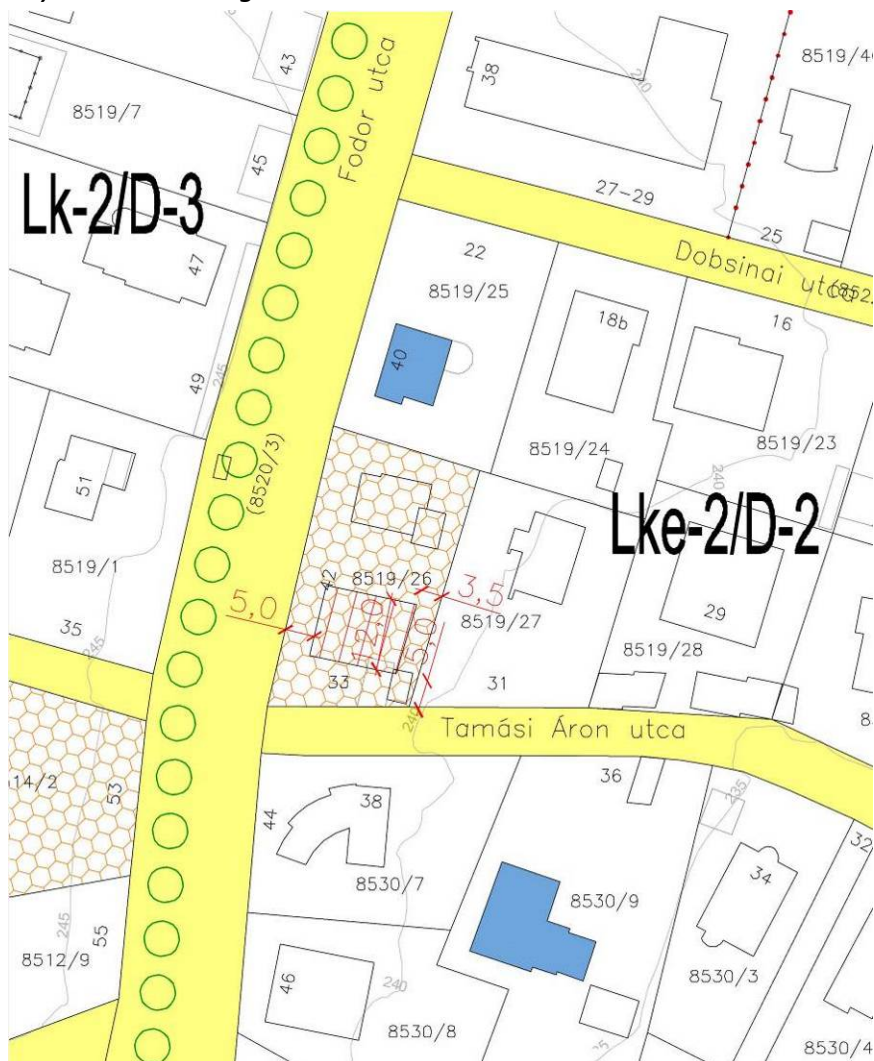


TSZT 2021



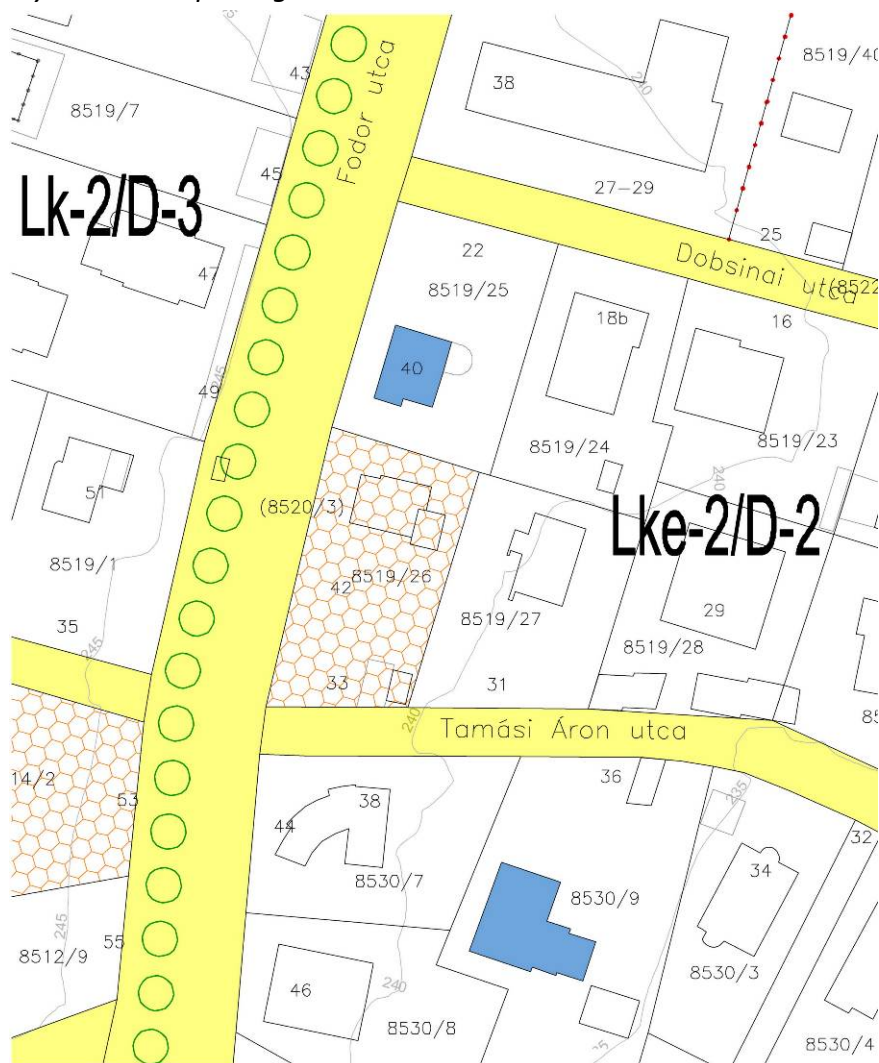
FRSZ 2021

Lke-2: 0,7 (0,5+0,2)

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Építési hely”-ként jelölt lehatárolást törölni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlanon található villaépület kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték, valamint a telek nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

6. Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)

Változtatási szándék

Az ingatlan előkertjében 6 db örökzöld fenyő volt található, melynek megtartása érdekében a Szabályozási terven feltüntetésre került a „Megtartandó fás növényállomány” jelölés. A fák az idők alatt sajnos kiszáradtak, melyről a tulajdonos tájékoztatta az Önkormányzatot. A fák kivágása engedély alapján történt. A kivágás után a Szabályozási terven lévő jelölés okafogyottá vált, törlése javasolt.

A Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének fás szárú növényekről szóló 58/2018. (XII.17.) önkormányzati rendeletének ide vonatkozó részei:

6. § (1) Fakivágás kizárólag kérelem alapján megadott és véglegessé vált engedély birtokában, meghatározott pótlási kötelezettség teljesítése mellett, indokolt esetben, különösen növényegészségügyi, élet- és vagyonvédelmi okból, illetve építési tevékenység vagy speciális funkciójú építmények működésének biztosítása céljából végezhető. Engedély nélkül kivágható a gyümölcsfa, kiszáradt fa és inváziós fafajú fa, valamint a 10 cm-nél kisebb törzsmérőjű díszfa ide nem értve a fapótlási kötelezettség körében telepített díszfákat.

(2) A fakivágási engedély iránti kérelmet a 2. számú melléklet szerinti nyomtatványon kell benyújtani a jegyzőhöz.

(3) A fakivágási engedély a véglegessé válásától számított egy évig, vagy az építési tevékenység befejezéséig jogosít a kivágásra.

(4) Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető fa kivágását – amennyiben más lehetőség nincs a veszély elhárítására – a használó köteles haladéktalanul elvégezni. A veszély elhárítása érdekében elvégzett munkát 15 napon belül, írásban a 3. számú melléklet szerinti nyomtatványon be kell jelenteni a jegyzőnek.

(5) A jegyző az ingatlan használóját a (4) bekezdés szerinti kötelezettségének teljesítésére felszólítja.

(6) A kiszáradt fa kivágását a használó köteles az elvégzett munkát követő 15 napon belül a 3. számú melléklet szerinti nyomtatványon írásban bejelenteni a jegyzőnek.

7. § (1) A kivágott, 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák pótlásáról ugyanazon az ingatlanon kell gondoskodni úgy, hogy a pótlást kizárólag előnevelt fákból kell teljesíteni. A telepítés során úgy kell eljárni, hogy a telek zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-ére legalább egy, legfeljebb három fa jusson.

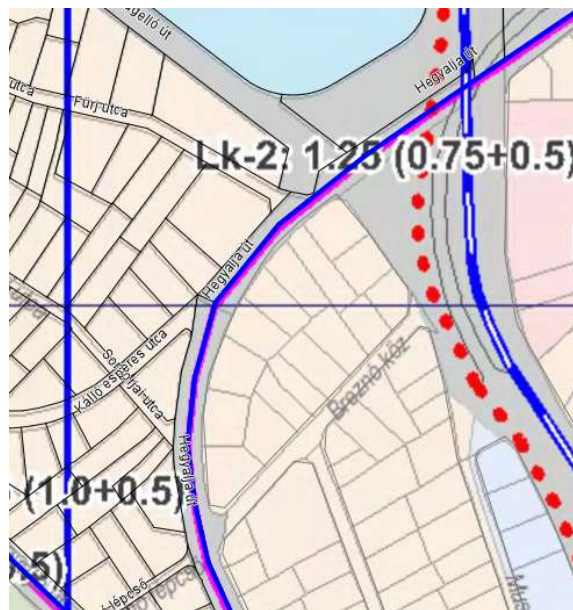
(5) A fapótlást a fakivágást követő egy éven belül vagy az építési tevékenység befejezéséig kell teljesíteni.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan Lk-2/D-2 övezetben, nyilvántartott régészeti lelőhelyen található. A telken elhelyezkedő villa kerületi helyi egyedi védelem alatt áll.

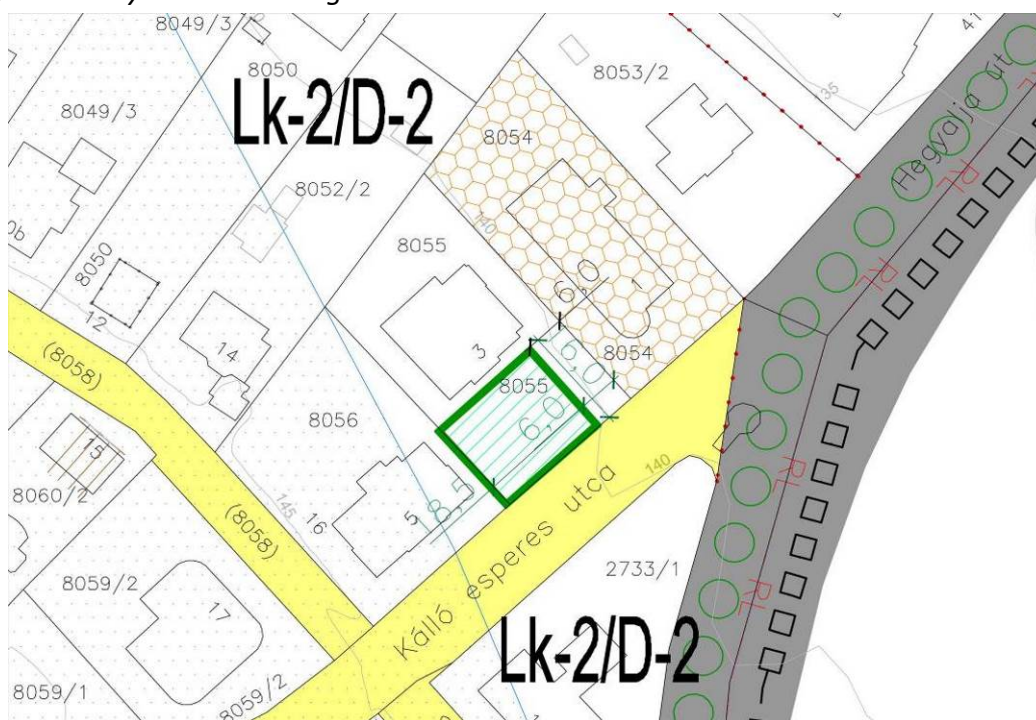


TSZT 2021



FRSZ 2021

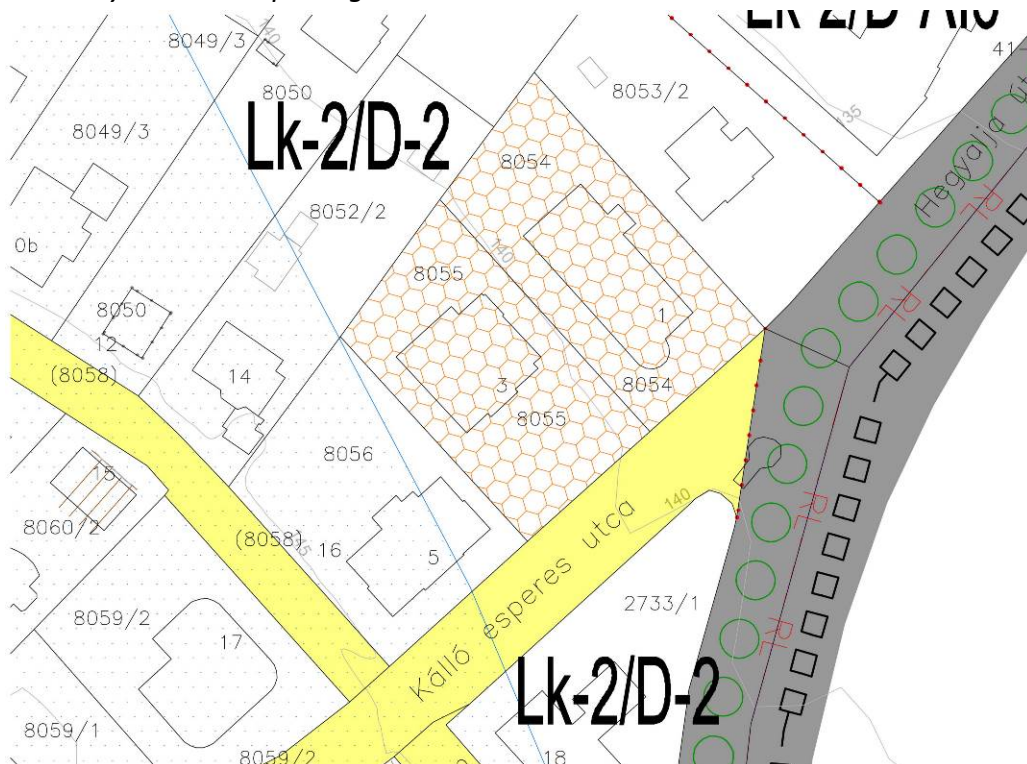
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Megtartandó fás növényállomány”-ként jelölt lehatárolás törlése.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található és kerületi helyi egyedi védelem alatt áll, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlanon történt fakivágások a Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének fás szárú növényekről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete alapján szabályosnak minősült, pótlásáról - e rendeletben foglaltak alapján - a tulajdonos volt köteles gondoskodni. A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

7. Tállya u. 34/b., 36. (8659/12, 8659/3 hrsz)

Változtatási szándék

A fent megnevezett ingatlanok tulajdonosai azzal a szándékkal keresték meg az Önkormányzatot, hogy a két ingatlan közti jogi telekhatárt rendezni szeretnék a természetbeni állapotnak megfelelően. Az ehhez szükséges telekalakítási vázrajzot elkészítették, melynek alapján módosítható a Szabályozási terven is az övezeti határvonal. A Tállya u. 34/b. tulajdonosa vállalta, hogy a közterületen lévő kerítését a feltételhez kötött szabályozással jelölt vonalra visszahelyezi.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok két külön övezetben találhatóak. A 8659/12 hrsz-ú ingatlan Lke-2/D-1, ikres, kertvárosias, laza beépítésű lakóterület övezetben, a 8659/3 hrsz-ú ingatlan Lke-2/D-2 szabadonálló, kertvárosias, laza beépítésű lakóterület övezetben található.



TSZT 2021



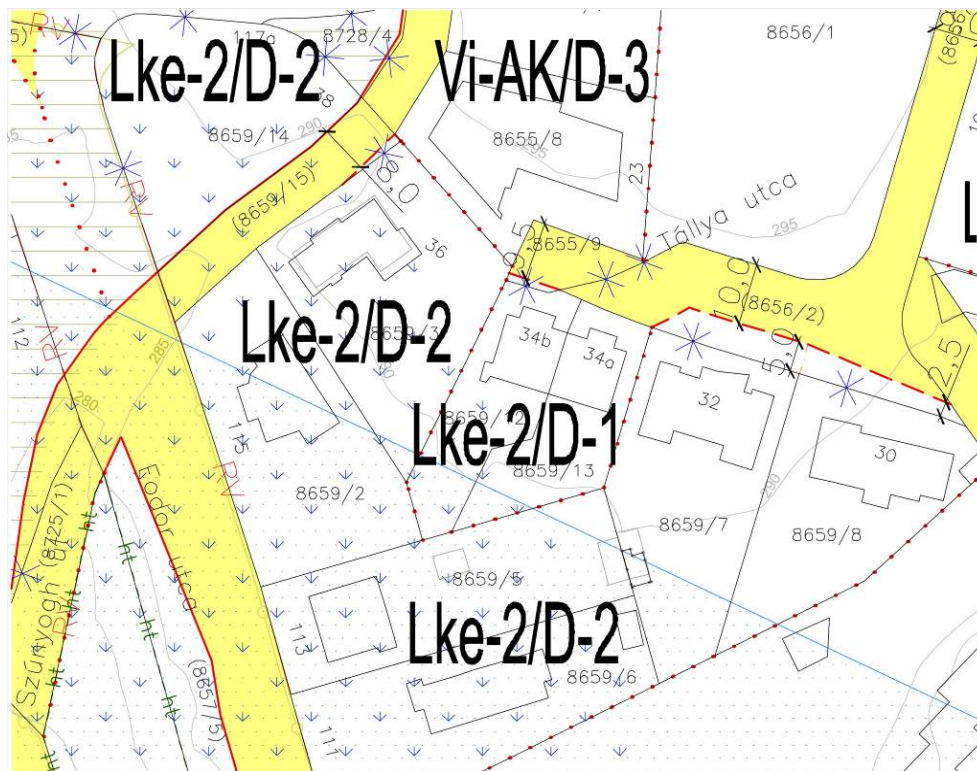
FRSZ 2021

A telkek egy része karsztos, valamint országos vízminőség-védelmi (nyílt karsztos) övezetben fekszik. Az ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyen találhatóak.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 4. pontja határozza meg.

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)
Lke-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
Lke-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

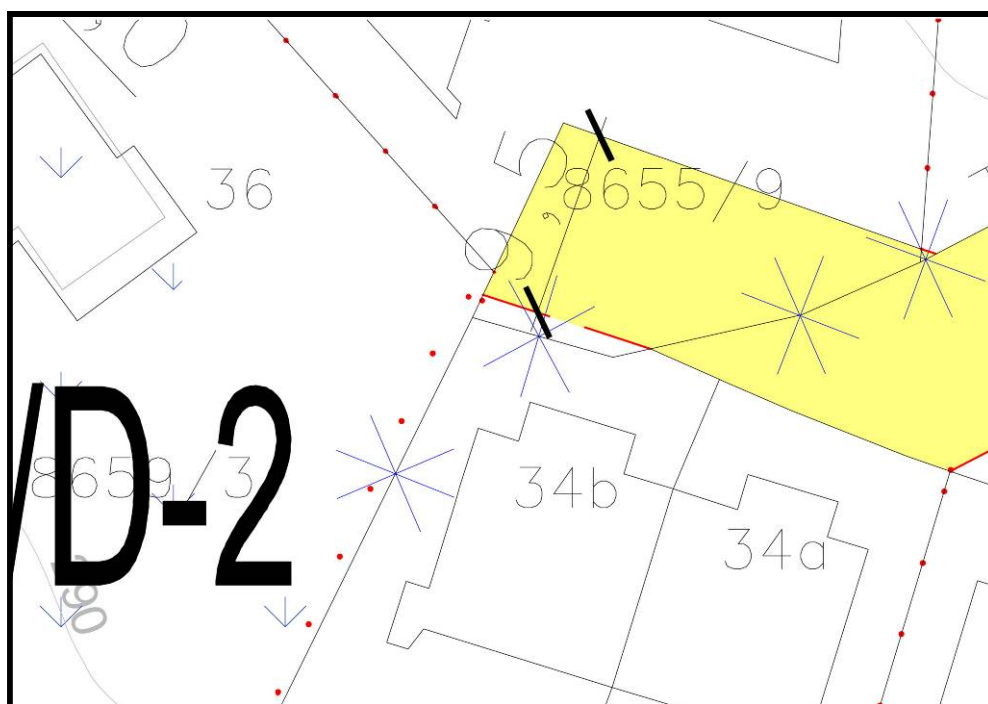
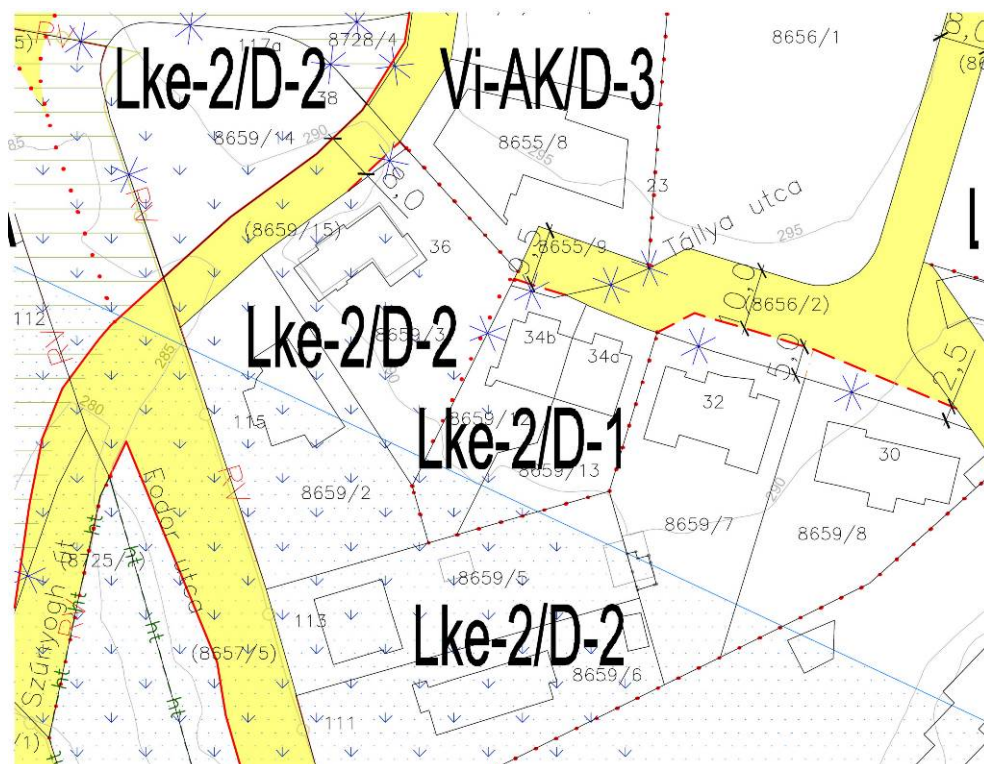
Mivel a hatályos KÉSZ – a jelenlegi telekhatáron jelölt övezethatár miatt - a telekhatárrendezést ellehetetleníti, javasolt az elkészített vázrajz alapján az ingatlanrendezés biztosítása érdekében az övezethatár áthelyezése.

Mivel mindkét érintett övezet szintterületi mutatója azonos és a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.



Felmérési vázrajz

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyen találhatóak, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

8. Kikerics u. 3/a. (8952/3 hrsz)

Változtatási szándék:

Az ingatlan nyél része a természetben közterületen található. A Szabályozási terven rajztechnikai hiba miatt a tervezett szabályozási vonal helyett feltételhez kötött szabályozási vonal található. A rajzi elem módosítása szükséges tervezett szabályozási vonalra, mivel az ingatlan területéből a közterület részére történik kötelező szabályozás.

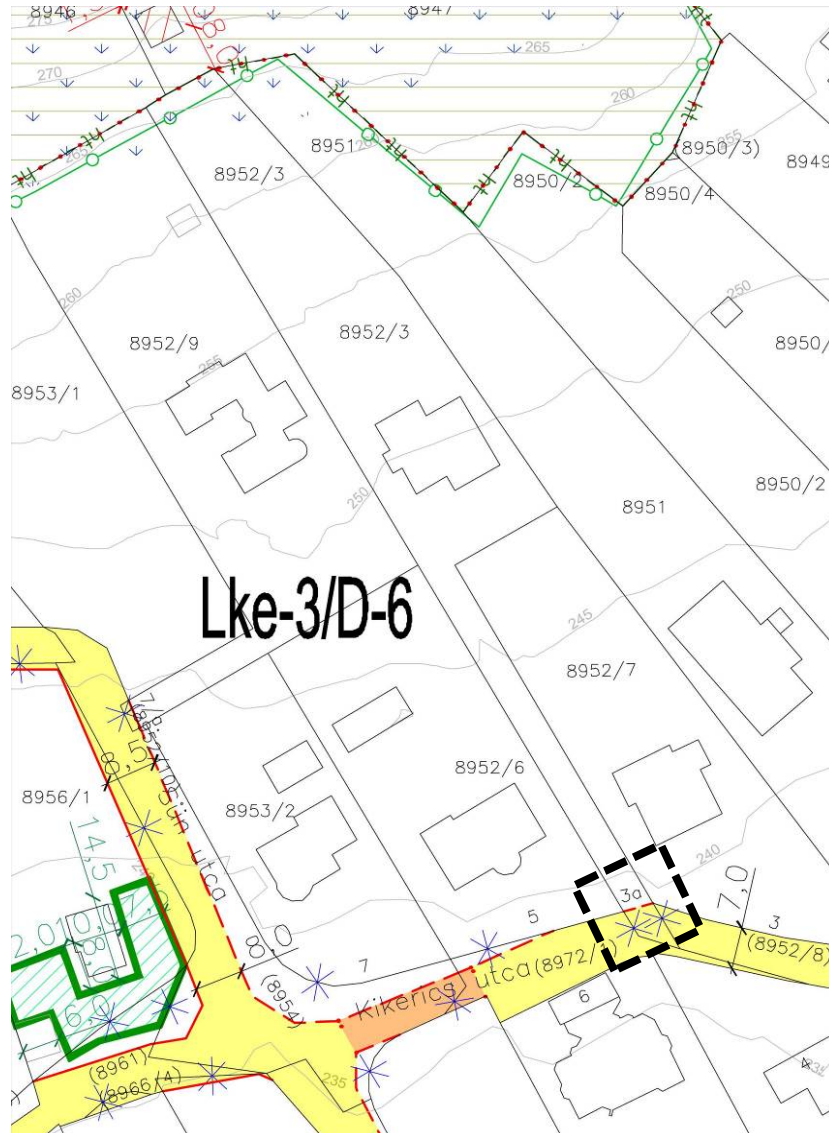


TSZT 2021



FRSZ 2021

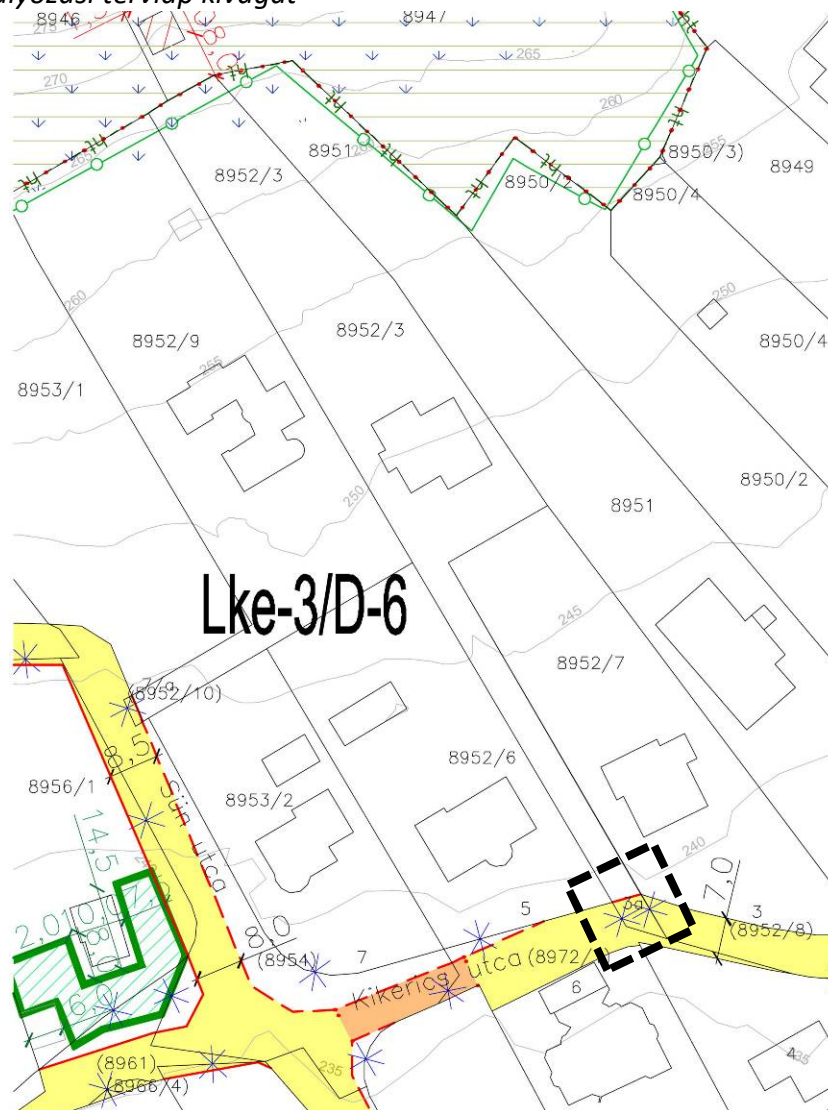
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlant érintő „Kötelező érvényű elemek” között található „Javasolt feltételhez kötött szabályozási vonal” jelölést javítani, a „Kötelező érvényű elemek” között található „Tervezett szabályozási vonal” jelölésre.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

9. Vércse u. 4/a-b. (8039/5, 8039/4 hrsz)

Változtatási szándék

A Vércse u. 4/a-b. ingatlanokon található épület(ek) fővárosi védelem alatt áll(nak). Beépítésük alapján ikresen csatlakoznak, azonban a Szabályozási terv szerint szabadonálló beépítésű övezetben találhatóak és közös telekhatárukon javasolt megszüntető jel található. Ahhoz, hogy az építési előírásoknak megfeleljenek, javasolt ikres beépítési módú övezetbe történő átsorolásuk.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/D-2 építési övezetben találhatóak.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 1,25 (0,75+0,5)

Az épület fővárosi, helyi védelem alatt áll. A telkek teljes területe nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

72. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI jelű építési övezeteket -

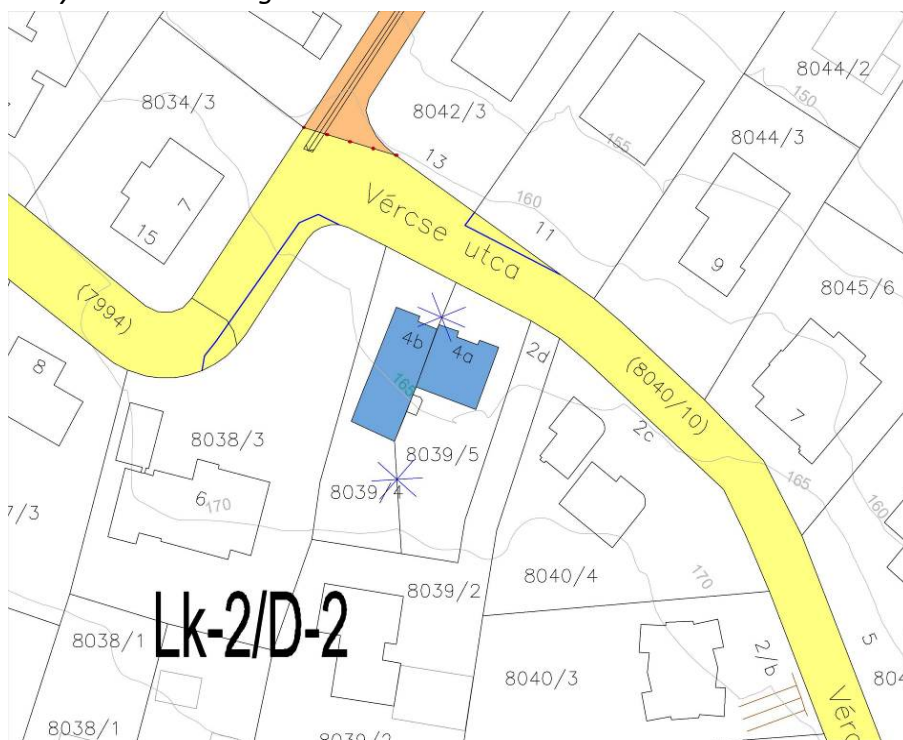
- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

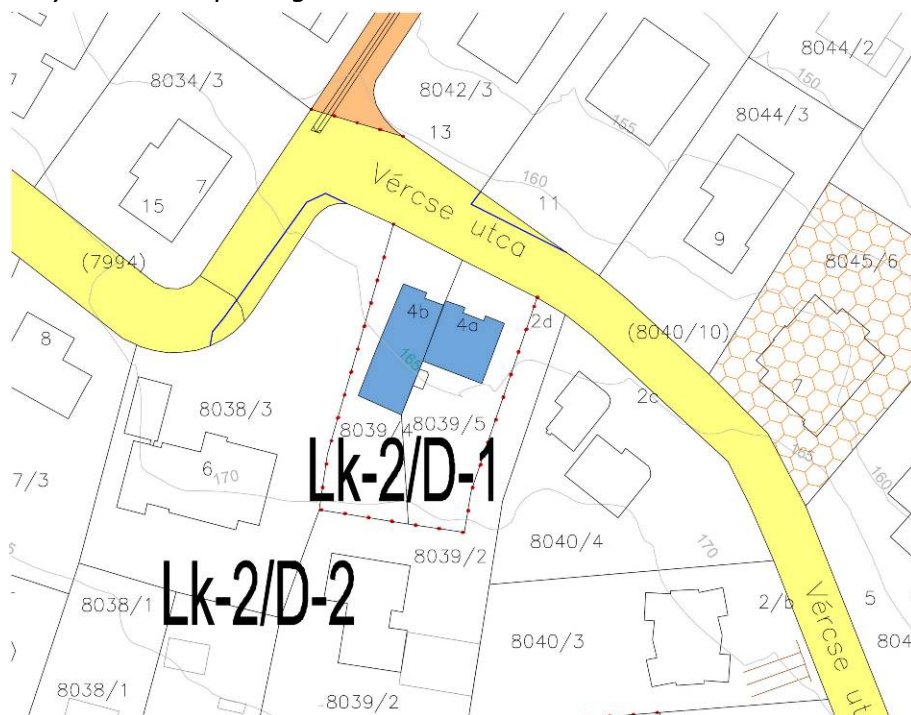
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható legkisebb szélessége csökken 20-ról 15 méterre.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlanok közös határvonalán feltüntetett „Tájékoztató elemek” között „Javasolt megszüntető jel”-ként szereplő jelölés törlése.

Mivel a hatályos és a javasolt övezet esetében is a szintterületi mutatók azonosak, a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az épület fővárosi védelem alatt áll, valamint a telkek nyilvántartott régészeti lelőhelyen találhatóak, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

10. Kálló esperes u. 21-23. (8040/9, 8040/8 hrsz)

Változtatási szándék

A Kálló esperes u. 21-23. ingatlanokon található épület(ek) beépítésük alapján ikresen csatlakoznak, azonban a Szabályozási terv szerint szabadonálló beépítésű övezetben találhatóak és közös telekhatárukon javasolt megszüntető jel található. Ahhoz, hogy az építési előírásoknak megfeleljenek javasolt ikres beépítési módú övezetbe történő átsorolásuk.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/D-2 építési övezetben találhatóak.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 1,25 (0,75+0,5)

A telkek egy része karsztos, valamint országos vízminőség-védelmi (nyílt karsztos) területen helyezkedik el. Teljes területük nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

72. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI jelű építési övezeteket -

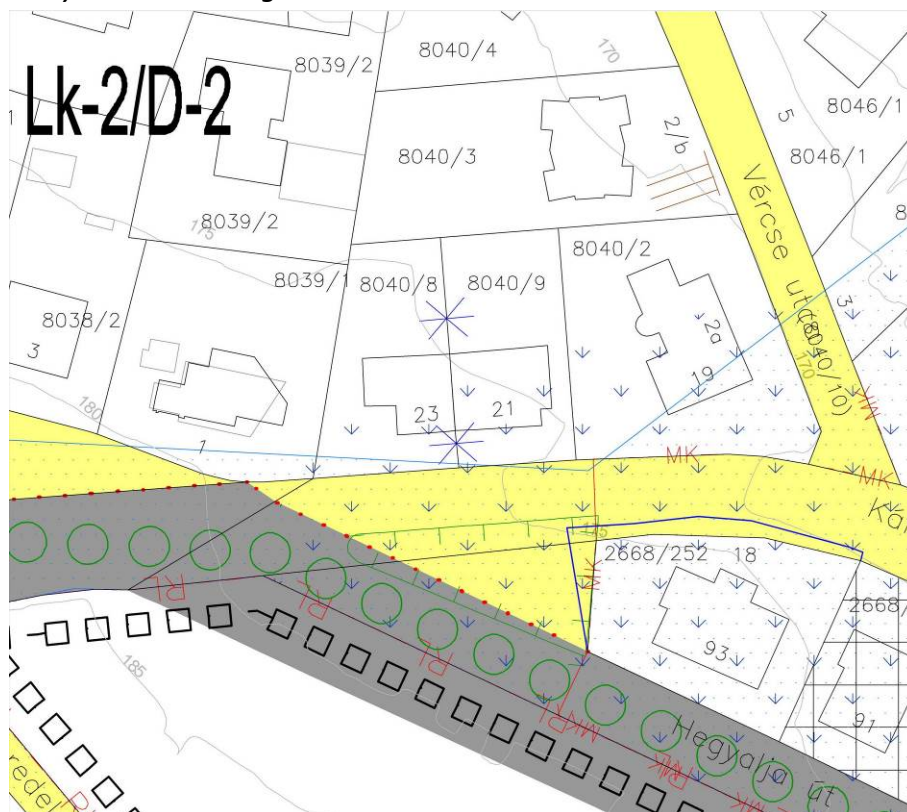
- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

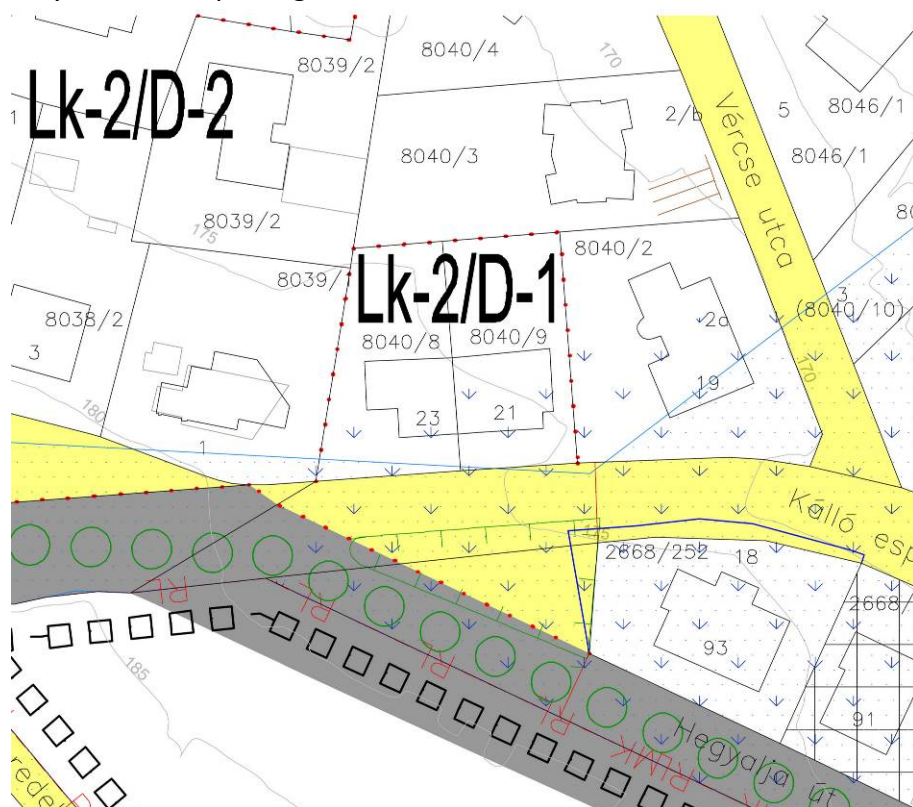
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható legkisebb szélessége csökken 20-ról 15 méterre.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlanok közös határvonalán feltüntetett „Tájékoztató elemek” között „Javasolt megszűntető jel”-ként szereplő jelölés törlése.

Mivel a hatályos és a javasolt övezet esetében is a szintterületi mutatók azonosak, a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyen találhatóak, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

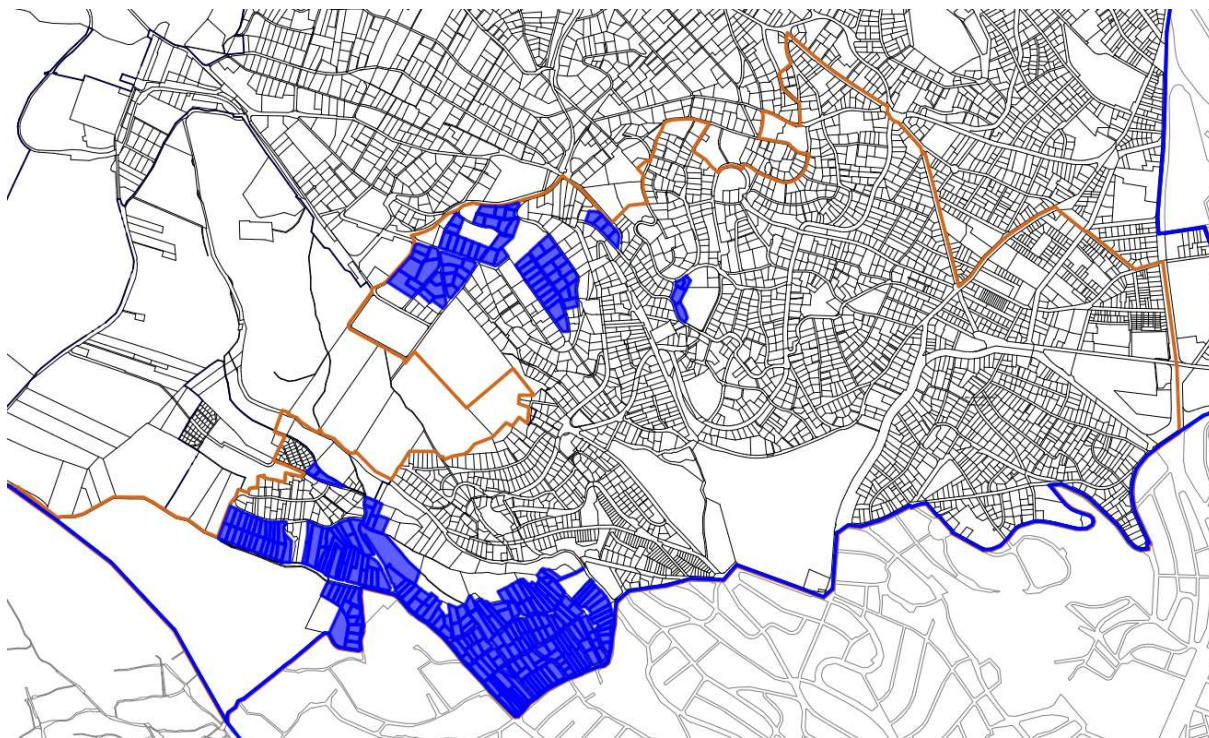
A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

11. Lke-3/D-6 építési övezet felülvizsgálata

Változtatási szándék:

A hatályos KÉSZ alkalmazása során felmerült az igény az Lke-3/D-6 építési övezet minimális telekméretének felülvizsgálatára.

Az övezet a hatályos Szabályozási terv szerint 286 db ingatlant érint, melyek hozzávetőleg 4%-a a telekmérete és más adottságai alapján jelenleg megosztható.



Lke-3/D-6 övezetű telkek

Hatályos KÉSZ előírások:

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

**.: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Vizsgálat:

A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m²-ről 1500 m²-re való módosítása során jelenleg nem megosztható ingatlanok közül a 3000 m² feletti és 4000 m² alatti telekmérettel rendelkező ingatlanok megoszthatóvá válnának, míg a nagyobb telkek esetén több telek alakítható ki egy esetleges telekosztás során. A kerület nem támogatja a telkek elaprózódását, ezért vizsgálta a módosítás lehetséges következményeit. A vizsgálat az alábbi 3000 m² feletti, érintett ingatlanokra terjed ki.

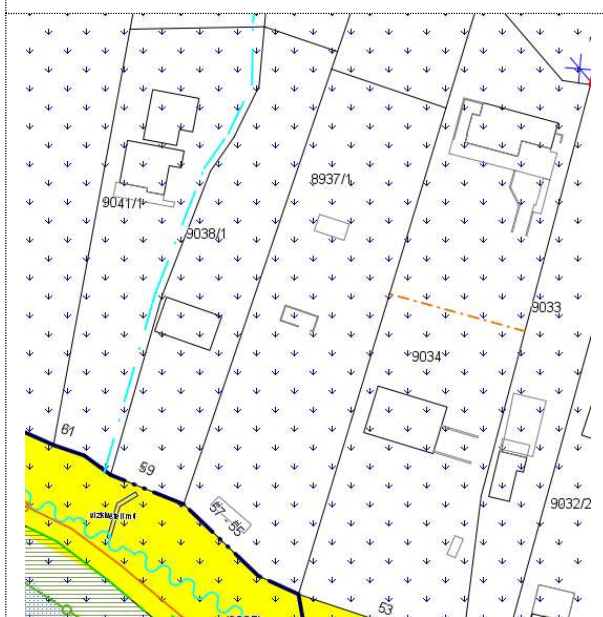
Irhás árok 55-57. (8937/1 hrsz)Telekméret: 3001 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.

*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

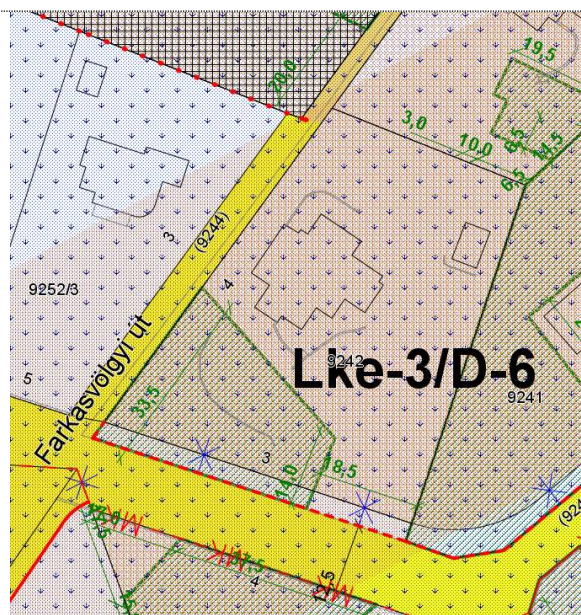
Rege út 3. - Farkasvölgyi út 4. (9242 hrsz)Telekméret: 3169 m²

A telek meglévő beépítése nem teszi lehetővé a telekosztást.

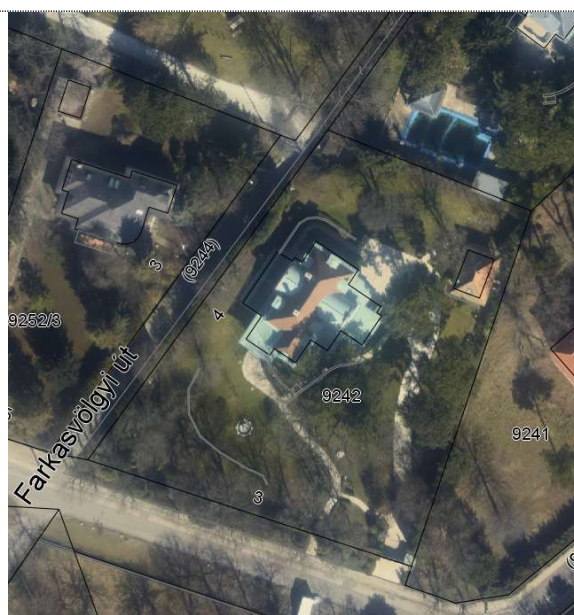
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek. A telekosztást nehezítené ezen felül az ingatlanon jelölt „Megtartandó fás növényállomány” jelölés is.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



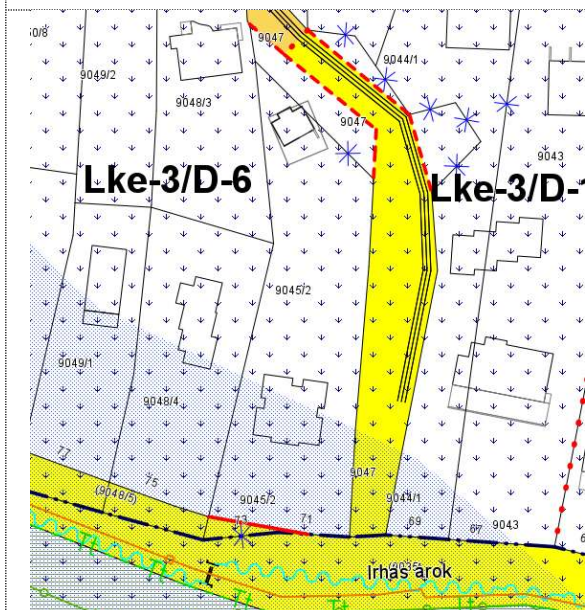
Ortofotó 2023

Irhás árok 71. (9045/2 hrsz)Telekméret: 3256 m²

Az épületek elhelyezkedése, valamint a közterületi kapcsolat is lehetővé teszi a megosztást, amennyiben a két telek megfelel a telekalakítási és beépítési paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.

*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofoto 2023*

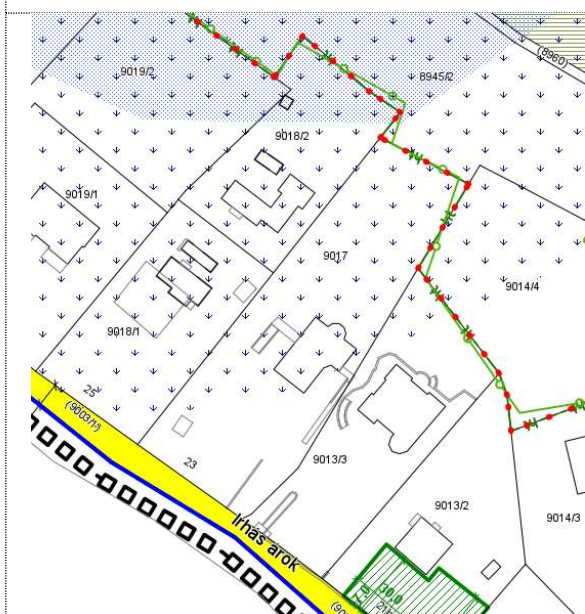
Irhás árok 23. (9017 hrsz)Telekméret: 3262 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

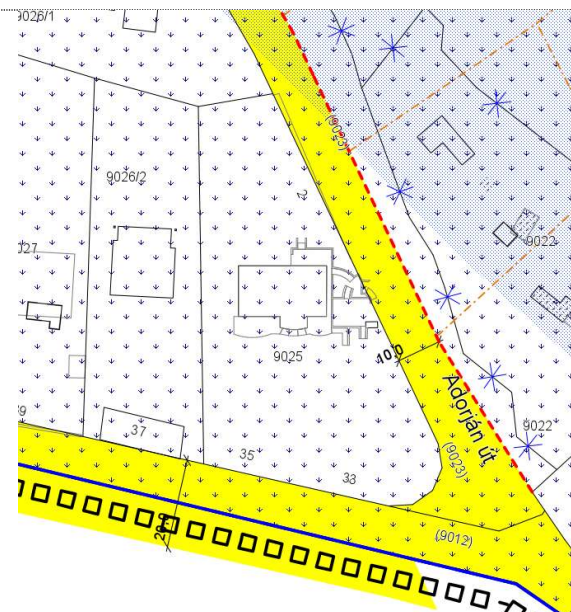
Irhás árok 33. – Adorján út 2. (9025 hrsz)Telekméret: 3264 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

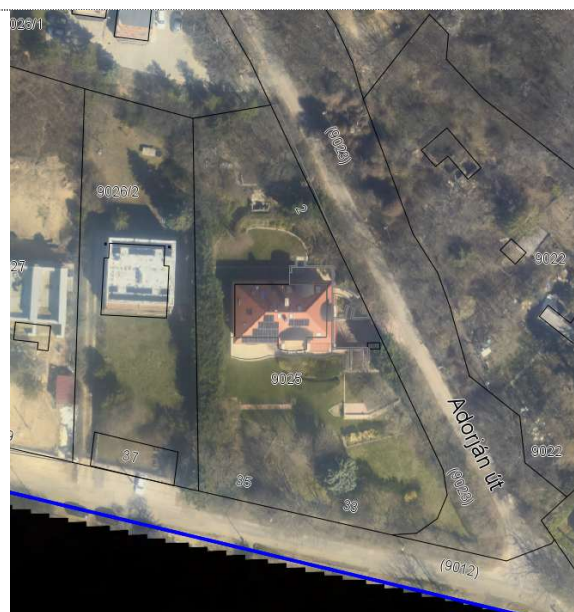
Az épületek bontása esetén az ingatlan megosztható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében az épület elbontását követően biztosítja a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

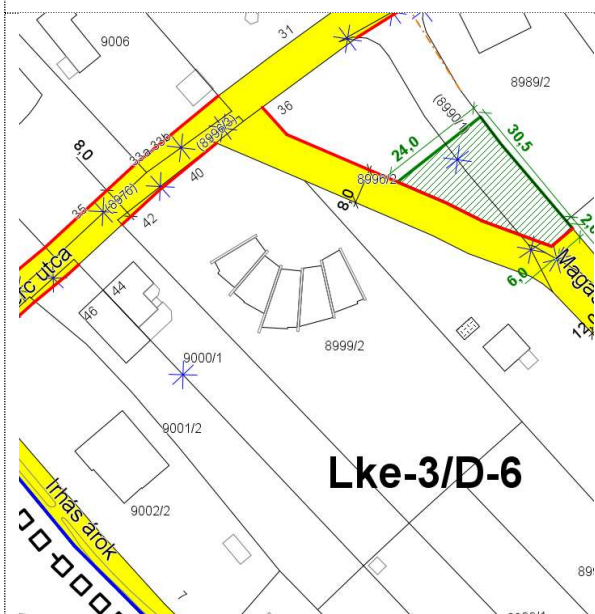
Lidérc u. 40-42. (8999/2 hrsz)Telekméret: 3268 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

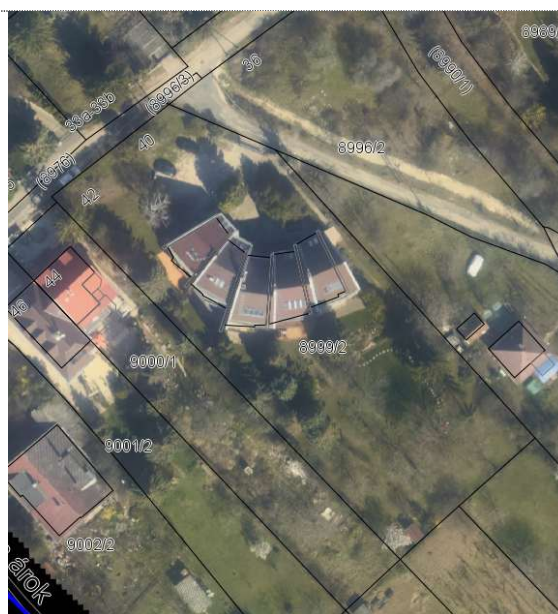
Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

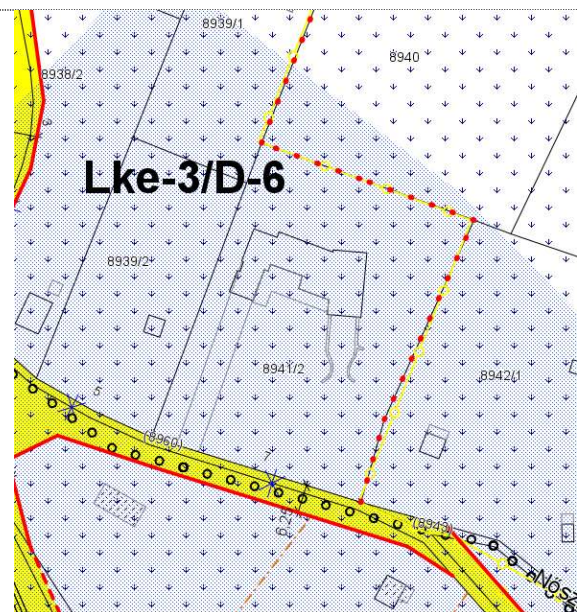
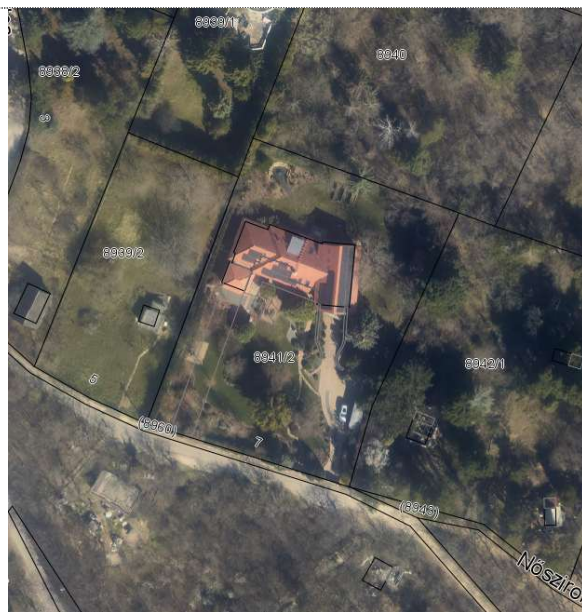
Nőrszirom u. 7. (8941/2 hrsz)Telekméret: 3279 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épület bontása esetén a telekosztás nem lehetséges, mivel a telek legkisebb szélességének való megfelelés nem teljesülne.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.

*Hatalyos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

Széchenyi- emlék út 7. – Farkasvölgyi út 2. (9243 hrsz)Telekméret: 3299 m²

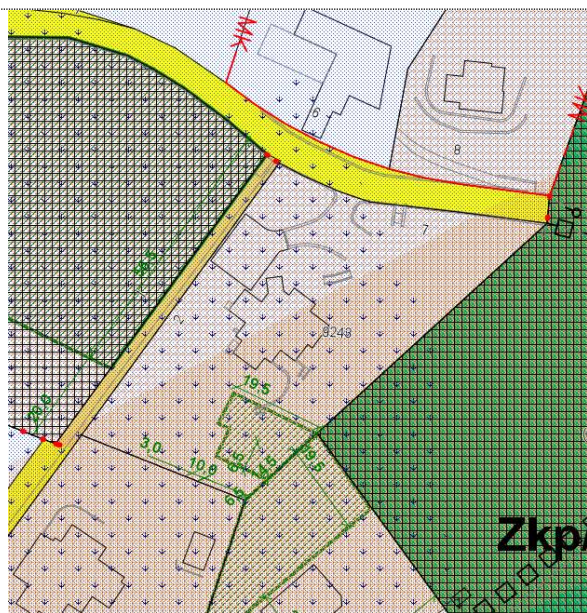
A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

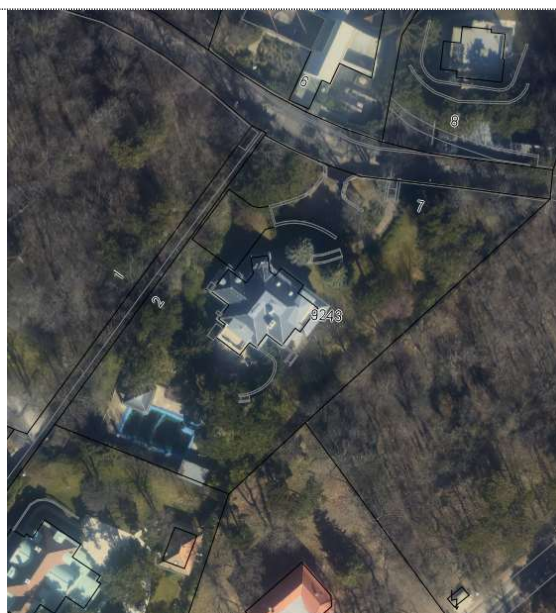
A telekosztás továbbá nem lehetséges, mivel a telek legkisebb szélességének való megfelelés nem teljesülne.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

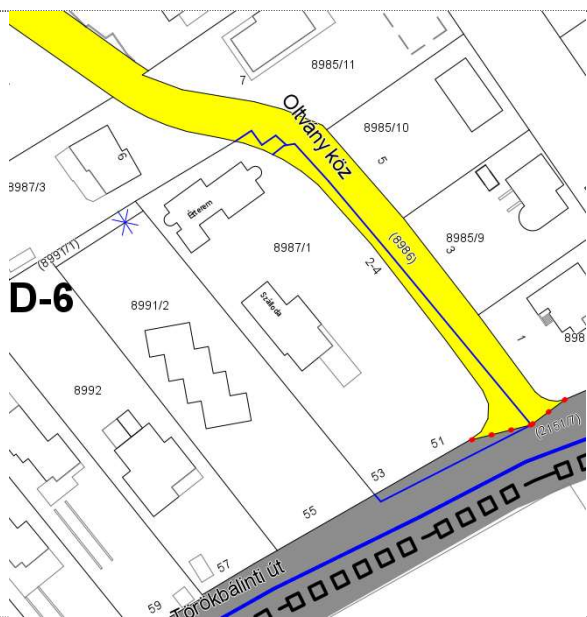
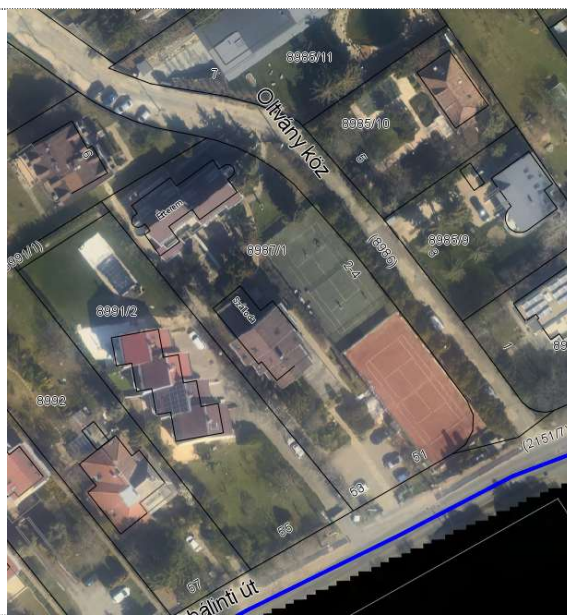
Törökbálinti út 51-53. – Oltvány köz 2-4. (8987/1 hrsz)Telekméret: 3305 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

Az épület bontása esetén a telek megosztható az Oltvány közre merőlegesen.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében az épület elbontását követően biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához

*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

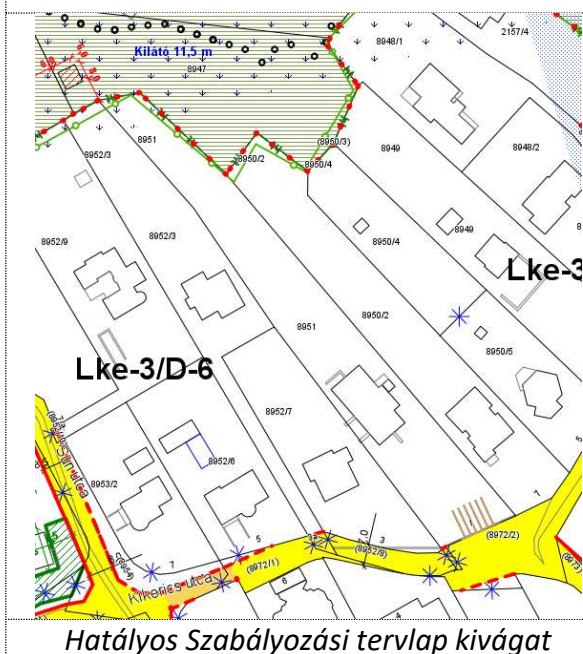
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)Telekméret: 3478 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt - mivel nyeles telek nem kialakítható- telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



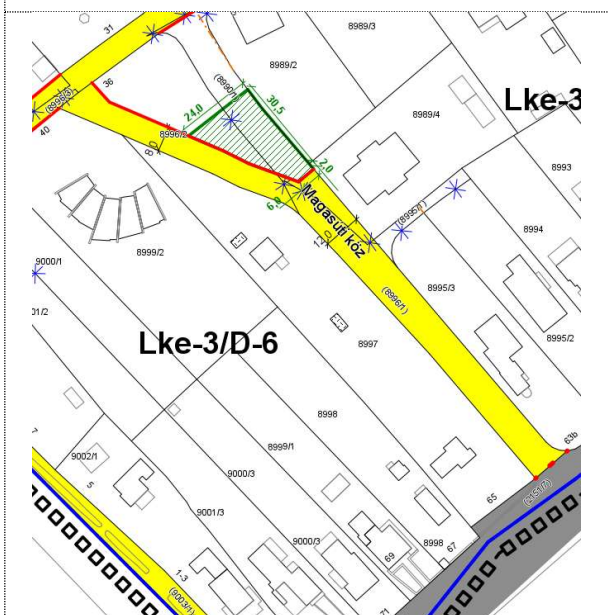
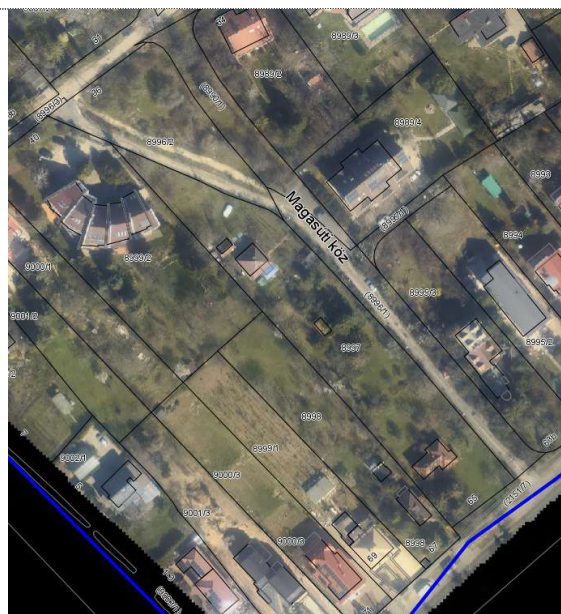
Ortofotó 2023

Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)Telekméret: 3548 m²

A telek a Magasúti közre merőlegesen megoszthatóvá válik.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.

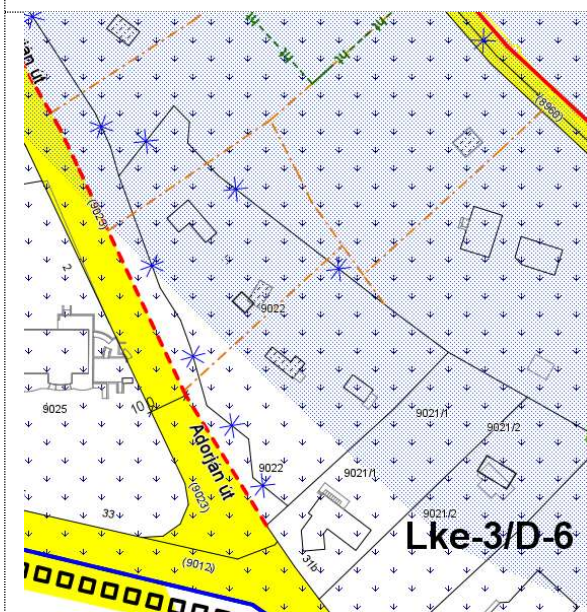
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

Adorján út (9022 hrsz)Telekméret: 3825 m²

A telek az Adorján útra merőlegesen megoszthatóvá válik, azonban a feltételhez kötött szabályozással érintett telekrészek megvásárlása esetén a telek területe jelenleg hatályos szabályozás alapján is meghaladhatja a 4000 m²-t, így a megosztására jelenleg is lenne elvi lehetőség. A módosítást követően sem osztható több részre, csak kettőre.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem változtat a megosztás lehetőségén. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



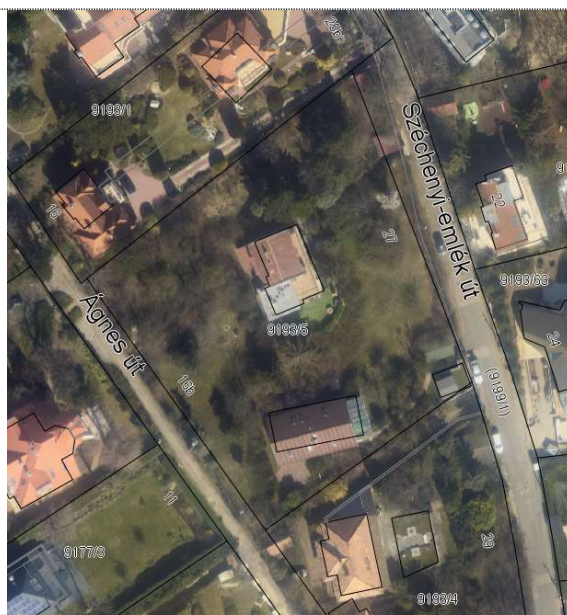
Ortofotó 2023

Széchenyi- emlék út 27. – Ágnes út 16/b. (9193/5 hrsz)Telekméret: 3894 m²

A telek a jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a két telek megfelel a beépítési paramétereknek. A feltételhez kötött szabályozással érintett telekrészek megvásárlása esetén a telek területe jelenleg hatályos szabályozás alapján is meghaladhatja a 4000 m²-t, így a megosztására jelenleg is lenne elvi lehetőség. A módosítást követően sem osztható több részre, csak kettőre.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem változtat a megosztás lehetőségén. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.

*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

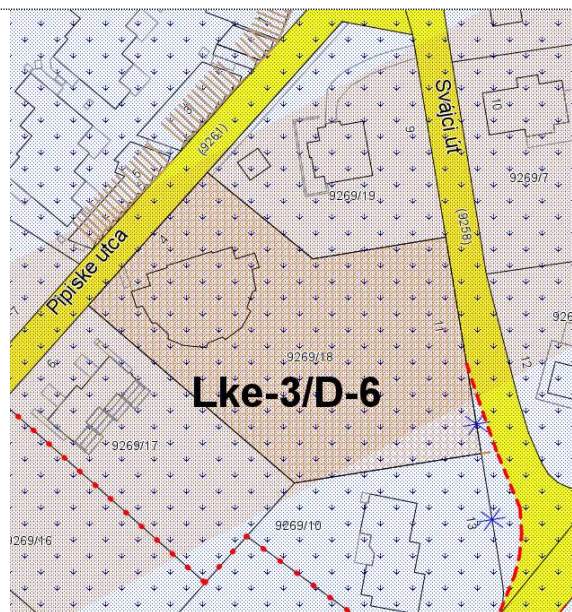
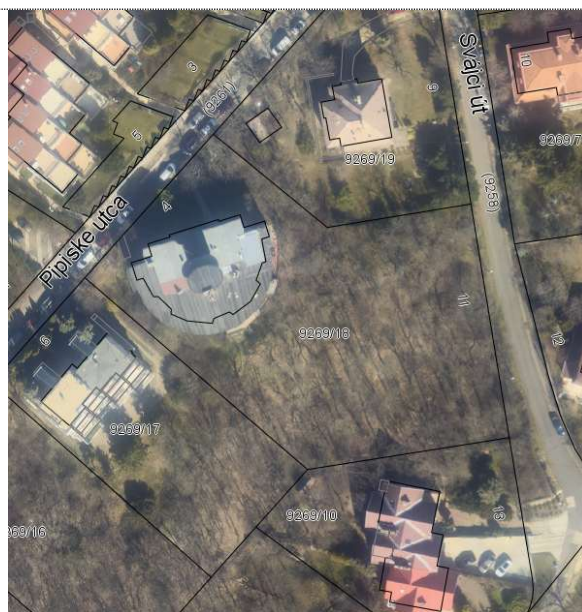
Pipiske u. 4. – Svájci út 11. (9269/18 hrsz)Telekméret: 4024 m²

A telek területe pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne, azonban jelenlegi beépítés megtartásával a kialakuló telek nem felelne meg a beépítési paramétereknek.

Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a beépítési mértékére való tekintettel nem megosztható, a módosítás nem jelent változást.

*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

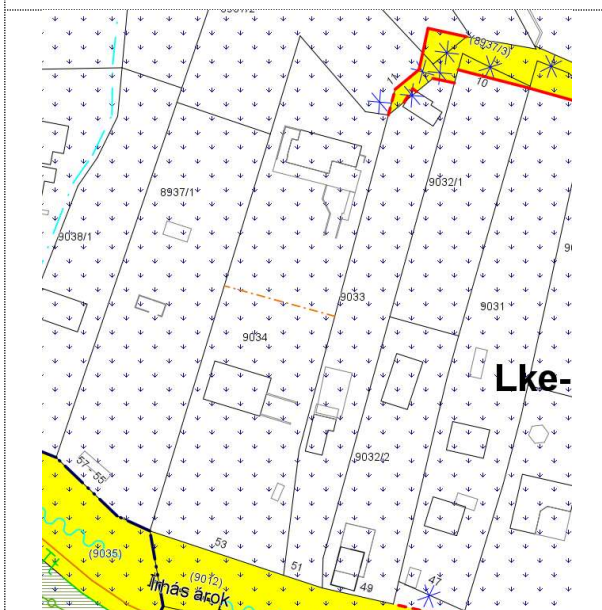
Irhas árok 53. (9034 hrsz)

Telekméret: 4079 m²

A hatályos Szabályozási terv nem biztosítja az ingatlan északi, Adorján köz felőli megközelítési lehetőséget és mivel nyeles telek nem kialakítható, telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Rege út 8-10. – Svájci út 6. (9269/3 hrsz)

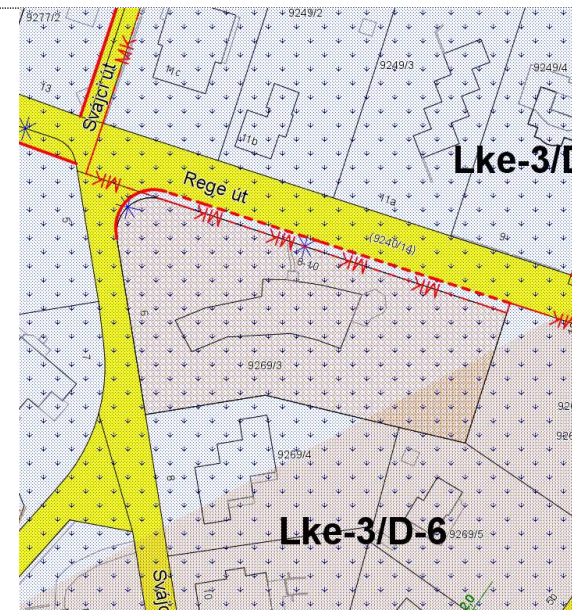
Telekméret: 4162 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

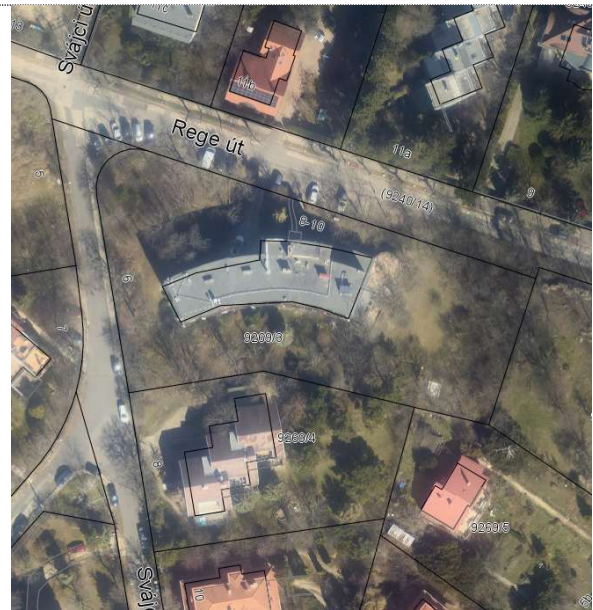
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

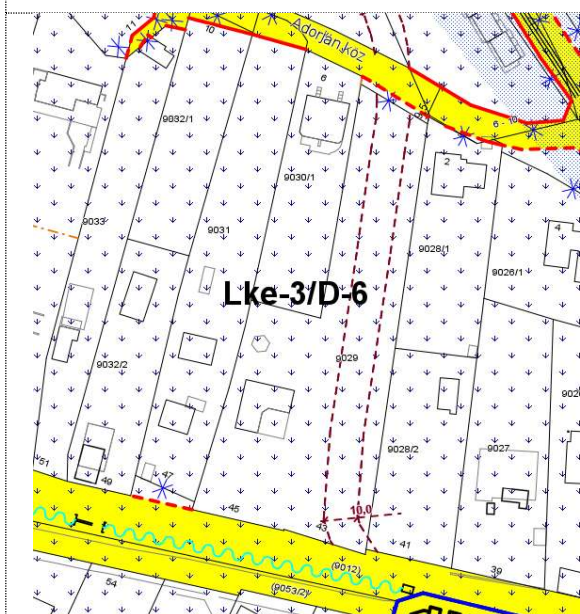
Irhás árok 43-45. – Adorján köz 4. (9029 hrsz)Telekméret: 4666 m²

A telek legkisebb szélessége az Adorján köz felől kisebb mint 24 méter, így nem felelne meg az övezetben előírt telekalakíthatósági paramétereknek.

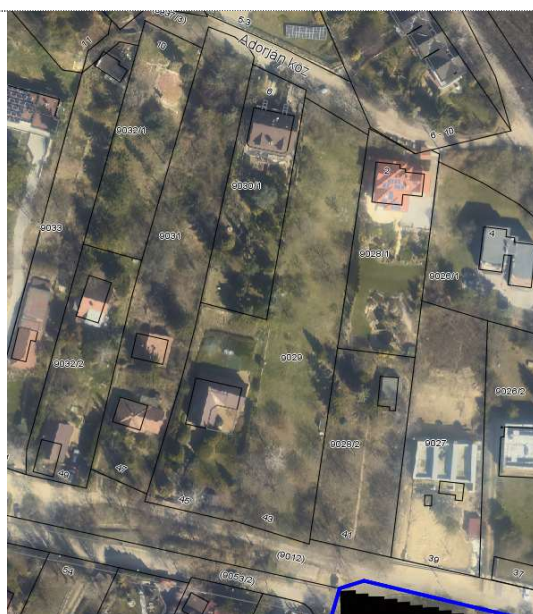
A telken „Nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága” helyezkedik el, ami szintén ellehetetleníti újabb épület elhelyezését.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat

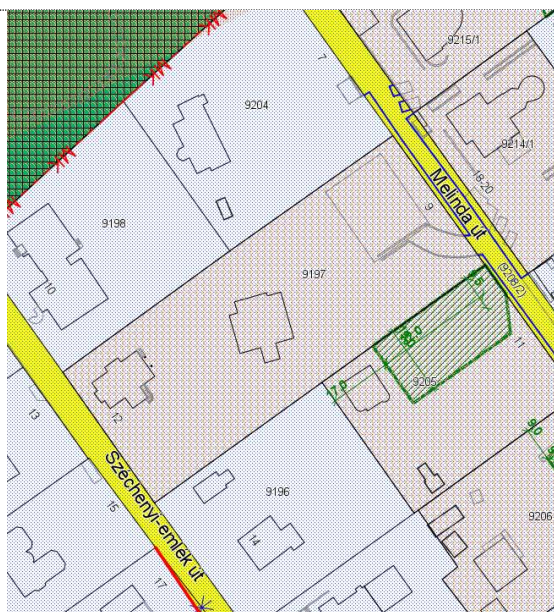


Ortofotó 2023

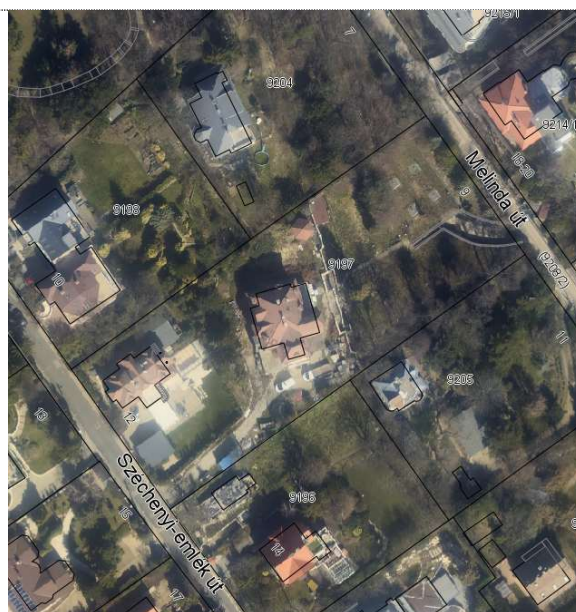
Melinda út 9. – Széchenyi-emplék út 12. (9197 hrsz)Telekméret: 4696 m²

A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.

Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



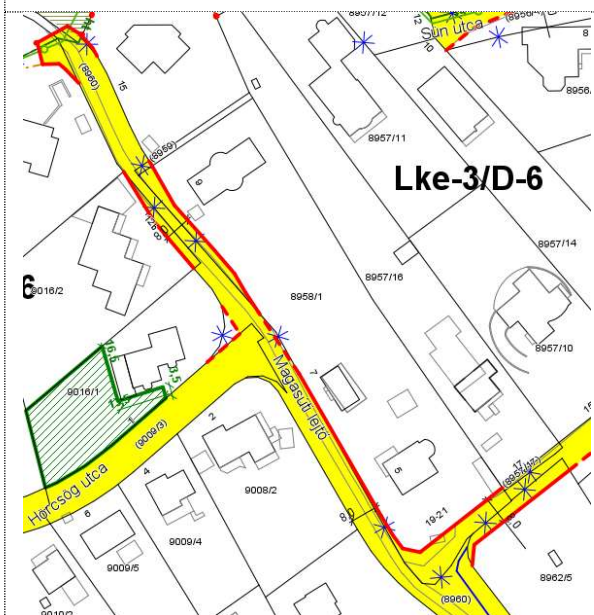
Ortofotó 2023

Kikerics u. 19-21. – Magasúti lejtő 5-9. (8958/1 hrsz)Telekméret: 4769 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.

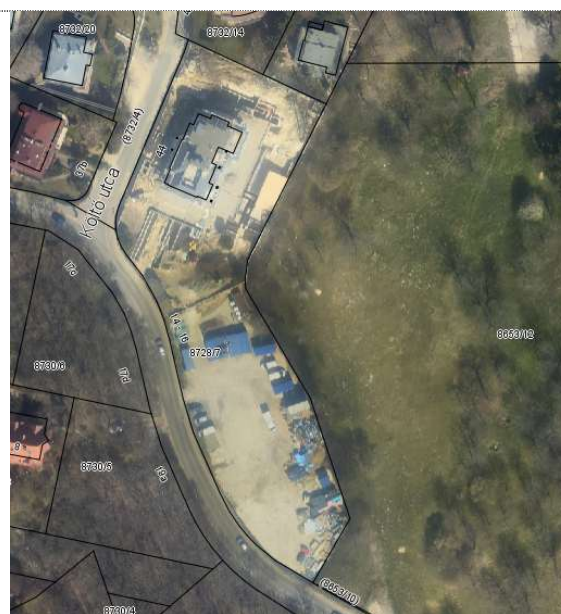
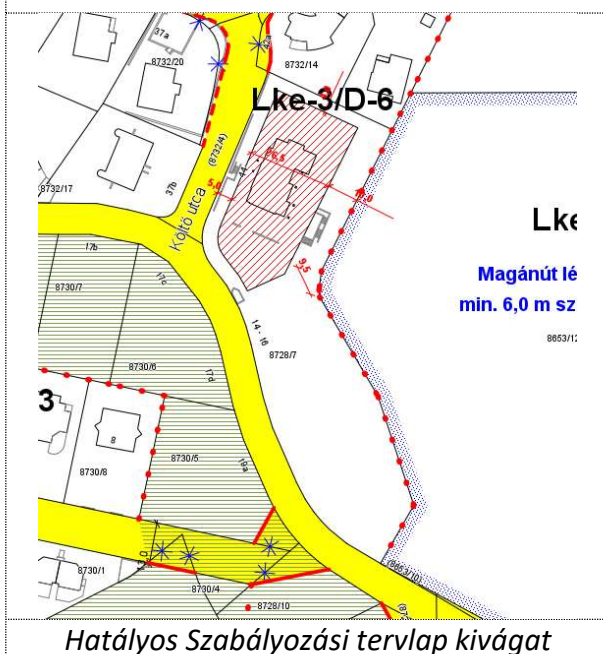
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

Mártonhegyi út 14-16. – Költő u. 44. (8728/7 hrsz)Telekméret: 5224 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. A jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a telkek megfelelnek a beépítési és telekalakítási paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.



Ortofotó 2023

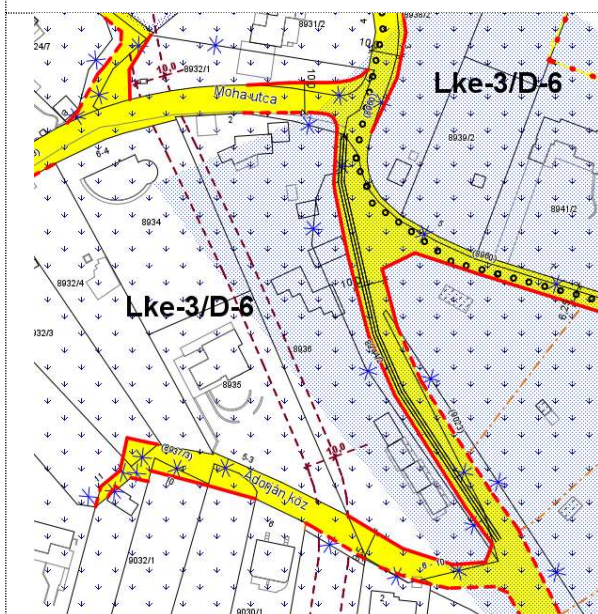
Moha u. 2. – Adorján út – Adorján köz 1. (8936 hrsz)

Telekméret: 5336 m², Szabályozás utáni telekméret: 5651 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. A jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a telkek megfelelnek a beépítési és telekalakítási paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítást követően területe alapján három ingatlan alakulhat ki.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat

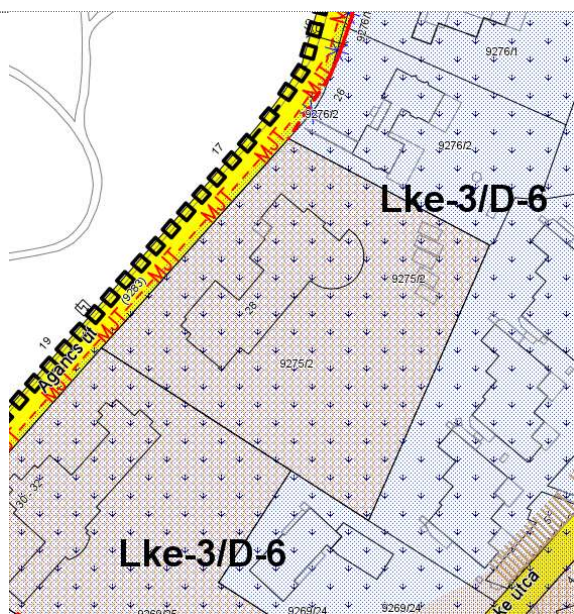


Ortofotó 2023

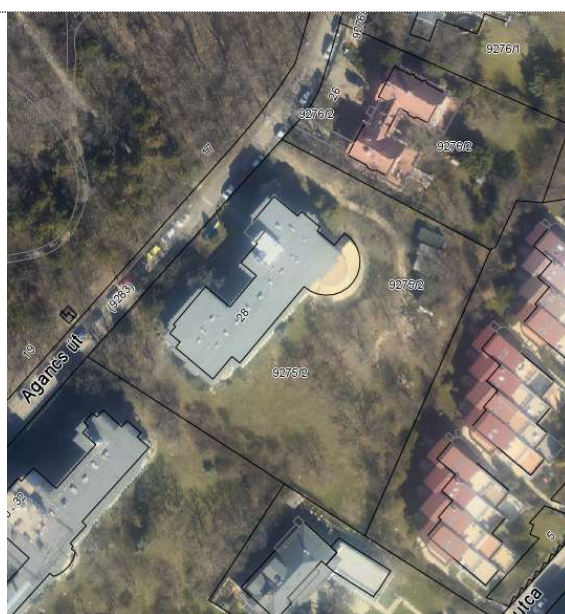
Agancs út 28. (9275/2 hrsz)Telekméret: 5378 m²

A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.

Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



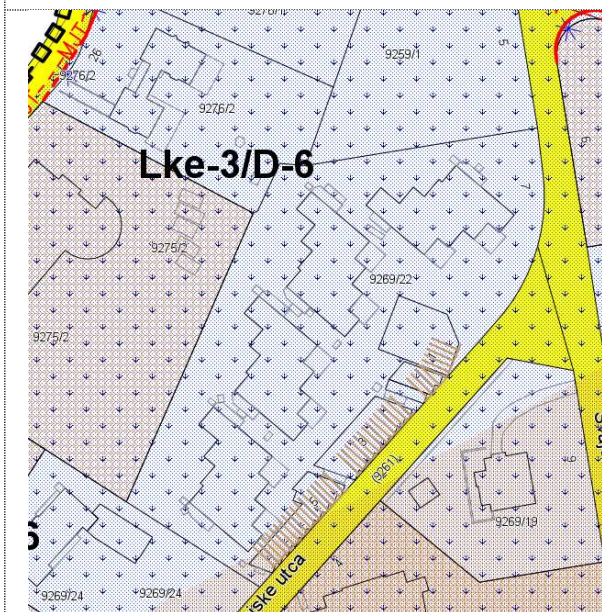
Ortofotó 2023

Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)Telekméret: 6499 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható, azonban a jelenlegi beépítés ezt nem teszi lehetővé.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján három telekre osztható, a módosítást követően elvben több részre osztható.

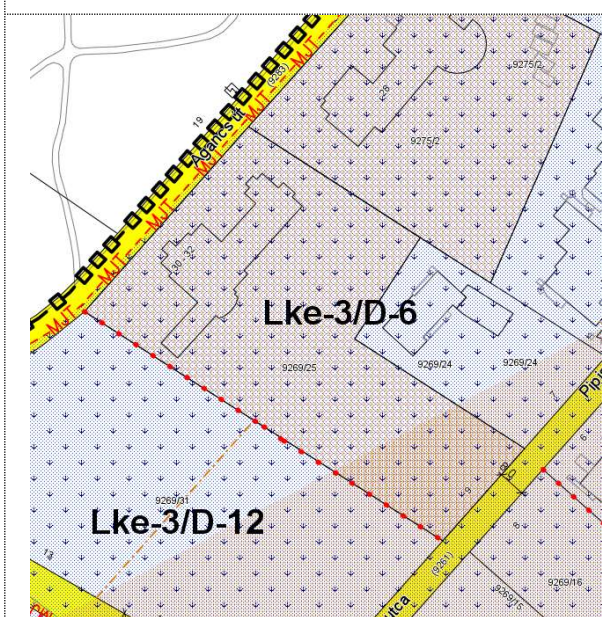
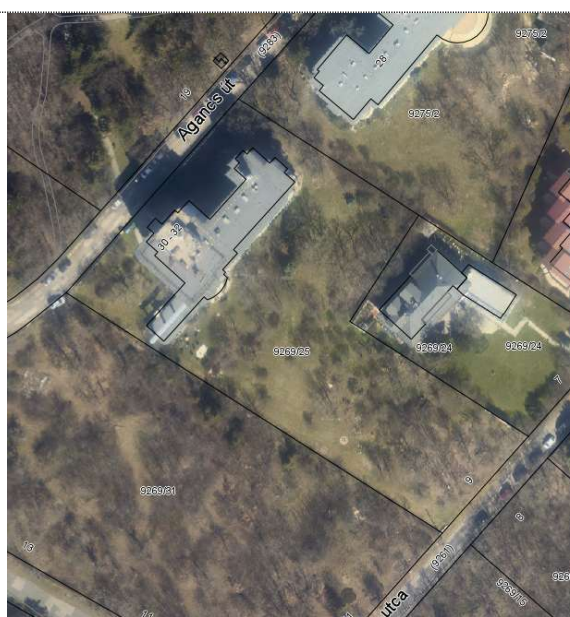
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

Agancs út 30-32. - Pipiske út 9. (9269/25 hrsz)Telekméret: 6541 m²

A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek. A telek meglévő beépítési mértéke a megosztást nem teszi lehetővé.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, meglévő beépítettsége a megosztást nem teszi lehetővé, ezért a módosítás nem jelent változást.

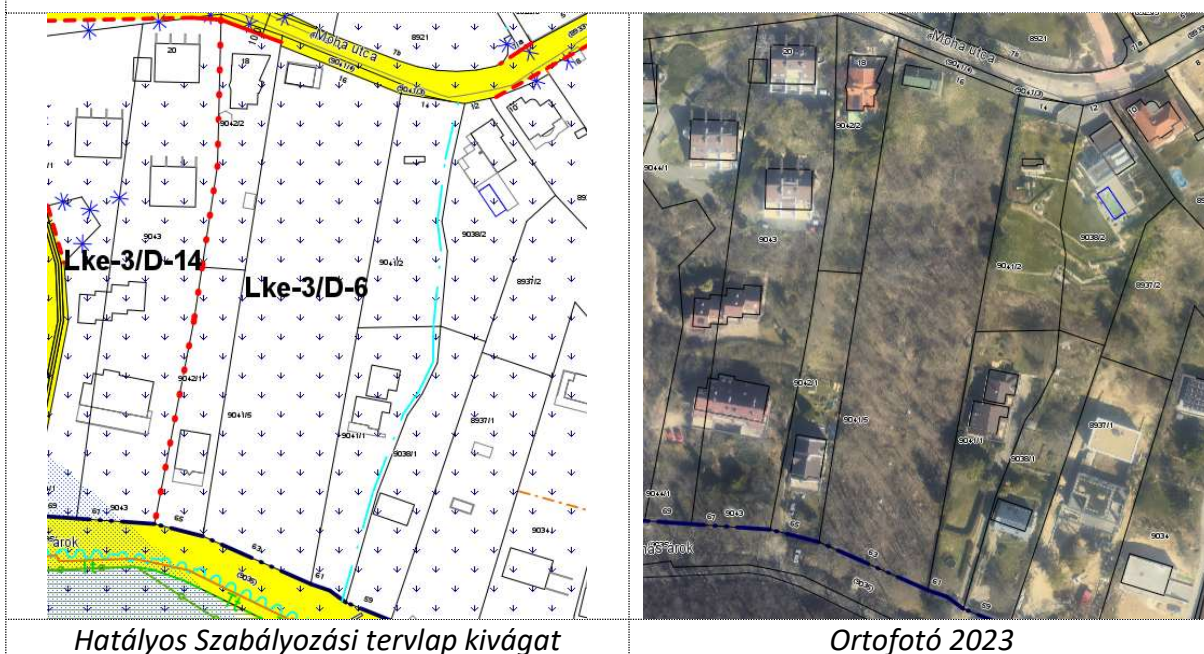
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

Irhás árok 63. – Moha u. 16. (9041/5 hrsz)Telekméret: 7514 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. Az osztás csak a közterületekkel párhuzamosan jöhet létre, mivel hosszában a telek szélessége korlátozza a kialakíthatóságot.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.



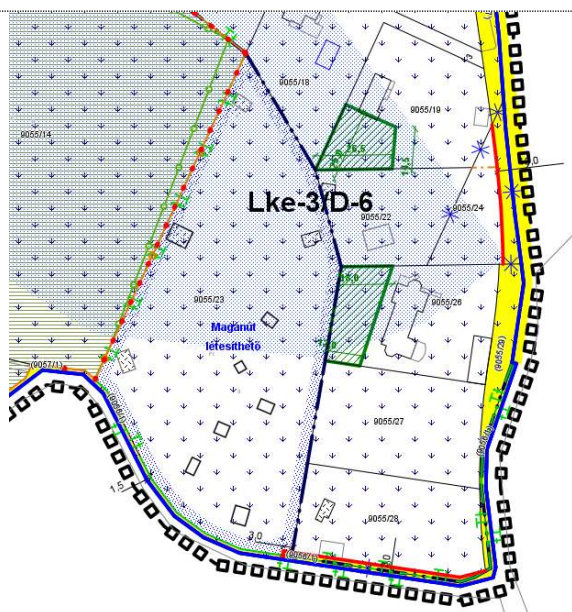
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)Telekméret: 8759 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is, magánút létesítésével megosztható.

A telekméret alapján 500 m² területű magánúttal számolva 4, míg a módosítás után 5 telekre osztható.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is megosztható, a módosítás után egy telekkel több jöhet létre, azonban a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Adorján út - Nőrszirom utca (8944/2 hrsz)

Telekméret: 22217 m² Szabályozások végrehajtását követően 20719 m²

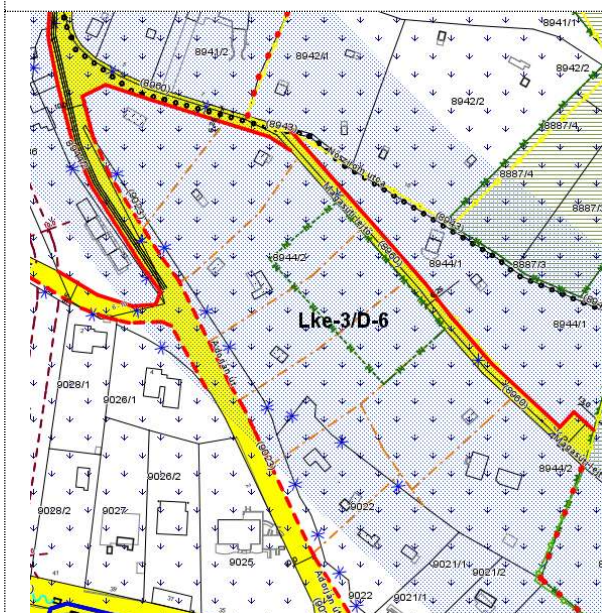
A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható.

Az ingatlannak közel 30%-a önkormányzati tulajdonban van. Azon a Főváros rendelete alapján 3200 m² nagyságú „Helyi jelentőségű védett természeti terület” található.

A telekméret alapján a kötelező és feltételhez kötött szabályozás végrehajtását követően elvben 10, míg a módosítás után 13 telekre osztható.

Az önkormányzati tulajdont figyelembe véve a telekalakítás az önkormányzat egyetértése nélkül nem megvalósítható. A kisebb telekméret megválasztása elősegítheti a tulajdonostársak közötti megállapodást, a birtoklási arányokhoz jobban igazodó telekméret kialakítását.

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is megosztható, a módosítás után három telekkel több jöhet létre, azonban a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Vizsgálat összefoglaló táblázata

Ingatlan	Az ingatlan megoszthatóságában történik-e változás?
Irhás árok 55-57. (8937/1 hrsz)	nem
Rege út 3. - Farkasvölgyi út 4. (9242 hrsz)	nem
Irhás árok 71. (9045/2 hrsz)	igen
Irhás árok 23. (9017 hrsz)	nem
Irhás árok 33. – Adorján út 2. (9025 hrsz)	bontás esetén igen
Lidérc u. 40-42. (8999/2 hrsz)	nem
Nőrszirom u. 7. (8941/2 hrsz)	nem
Széchenyi-emlék út 7. – Farkasvölgyi út 2. (9243 hrsz)	nem
Törökbálinti út 51-53. – Oltvány köz 2-4. (8987/1 hrsz)	bontás esetén igen
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)	nem
Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)	igen
Adorján út (9022 hrsz)	nem
Széchenyi-emlék út 27. – Ágnes út 16/b. (9193/5 hrsz)	nem
Pipiske u. 4. – Svájci út 11. (9269/18 hrsz)	nem
Irhás árok 53. (9034 hrsz)	nem
Rege út 8-10. – Svájci út 6. (9269/3 hrsz)	nem
Irhás árok 43-45. – Adorján köz 4. (9029 hrsz)	nem
Melinda út 9. – Széchenyi-emlék út 12. (9197 hrsz)	nem
Kikerics u. 19-21. – Magasúti lejtő 5-9. (8958/1 hrsz)	nem
Mártonhegyi út 14-16. – Költő u. 44. (8728/7 hrsz)	nem
Moha u. 2. – Adorján út – Adorján köz 1. (8936 hrsz)	igen
Agancs út 28. (9275/2 hrsz)	nem
Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)	bontás esetén igen
Agancs út 30-32. - Pipiske út 9. (9269/25 hrsz)	nem
Irhás árok 63. – Moha u. 16. (9041/5 hrsz)	nem
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)	igen
Adorján út - Nőrszirom utca (8944/2 hrsz)	igen

Az Lke-3/D-6 övezetben 286 db ingatlant található, melyből 27 ingatlan telekterülete haladja meg a 3000 m²-t.

A megvizsgált 27 ingatlanból 19 esetén a módosítás során nem történik változás a megoszthatóságuk tekintetében. Három esetben csak a meglévő épületek bontása esetén válik megoszthatóvá az ingatlan. Összesen 5 ingatlan megoszthatóságában történik változás, ezeknél az ingatlanoknál a kialakulandó telekméret igazodik környezetük telekstruktúrájához.

Módosítási javaslat:

A vizsgálat alapján, a módosítás után megoszthatóvá váló telkek nem jelentenek a kialakult állapottól eltérő telekstruktúrát, tehát javasolt a hatályos Lke-3/D-6 övezet esetében a „Telek kialakítható legkisebb területe” előírást 2000 m²-ről 1500 m²-re módosítani.

Mivel a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

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)
Lke-3/D-6	2000 1500	24	-	SZ	10 15**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Az övezeti előírások nem változnak.

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt minimális többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítással érintett ingatlanokat megvizsgálva láthatóvá vált, hogy mindössze 8 ingatlan esetében történhet telekosztás. Ténylegesen 5 teleknél van erre lehetőség és további 3 ingatlan esetében épület bontása után.

Az így érintett 8 telek közül csak egyetlen érintett védelemmel, a 9269/22 hrsz-ú, mint műemléki jelentőségű terület. Azonban ezt a telket csak épületbontással lehetne megosztani. Összességében elmondható, hogy a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

12. Korompai u. 17. (8076/8)

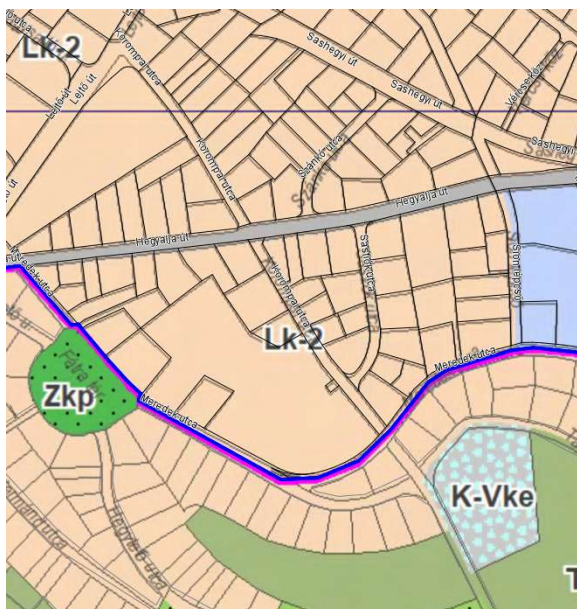
Telekterület: 2.165 m²

Változtatási szándék:

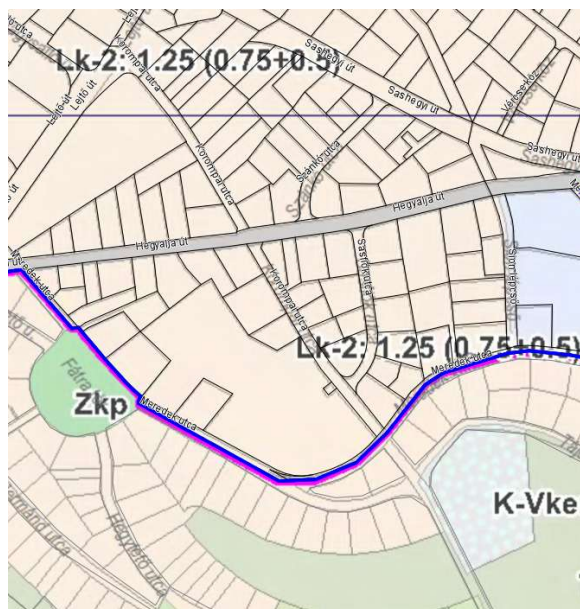
A telken üzemelő Magyar Országos Horgász Szövetség székházának felújítása, kis mértékű bővítése, energetikai korszerűsítése tervezett. A hatályos előírások már a jelenlegi beépítésnek sem felelnek meg, ezért a tulajdonos kezdeményezte az ingatlan beépítési paramétereinek a felülvizsgálatát, a nyilatkozata szerinti közfeladat ellátása érdekében.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Lk-2) azon belül Lk-2/D-2 építési övezetben van.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Az ingatlan teljes területe karsztos területen, valamint Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) helyezkedik el és nyilvántartott régészeti lelőhellyel is érintett.

68. § (5) Az Lk-2/D-1 és Lk-2/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

(11) Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

69. § Az Lk jelű építési övezetekben épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t, kivéve az Lk-1/D-1, Lk-1/D-2, Lk-1/D-4 és az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI4, Lk-2/D-AI5, Lk-2/D-AI6, Lk-2/D-AI12, Lk-2/D-7 jelű építési övezeteket, ahol a 2000 m²-t.

72. § (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/D-AI jelű építési övezeteket –

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

A tervezett beruházás megvalósításához a tulajdonos az alábbi paraméterek módosítását kezdeményezte:

- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%-ról, 20%-ra növekedjen,
- a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 65%-ról 35%-ra csökkenjen,
- az általános szintterületi mutató maximuma 0,35-ről 0,7-re emelkedjen.

Továbbá a meglévő 45%-nál nagyobb tetőhajlásszöget is figyelembe véve a tervezett épületmagasság nem felel meg a jelenleg megengedett 6,5 méternek, annak 10,5 méterig történő növelése lenne szükséges.

Az ingatlan meglévő, természetbeni paraméterei:

- beépítettsége 16,6%,
- terepszint alatti beépítettsége 5,1%,
- zöldfelületi mértéke 49,9%,
- általános szintterületi mutatója 0,51 m²/m²,
- parkolási szintterületi mutatója 0,06 m²/m²,
- épületmagasság maximuma 9,47 m.

Az Önkormányzat Településrendezési szerződés megkötése mellett támogatja a tulajdonos által benyújtott vázlatterveket, a tulajdonos is jelezte szándékát a településrendezési szerződés megkötésére.

Javasolt az ingatlan számára egy új, egyedi Lk-2/D-AI15 alapintézményi építési övezet létrehozása, mely lakófunkciót már nem, csak közhasználatú funkciók elhelyezését teszi lehetővé a szükséges épületmagasság megengedhetőségének érdekében.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének *Budapest főváros rendezési szabályzatáról* szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 20.§ (2a) bekezdése szerint a

„3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható

a) közigazgatási,

b) oktatási,

c) hitéleti,

d) egészségvédelmi,

e) szociális,

f) kulturális,

g) művelődési és

h) sport

rendeltetés számára.”

Az ingatlan számára javasolt új Lk-2/D-AI15 építési övezetben az alábbi funkciók helyezhetők el a lakó funkció kizárása mellett:

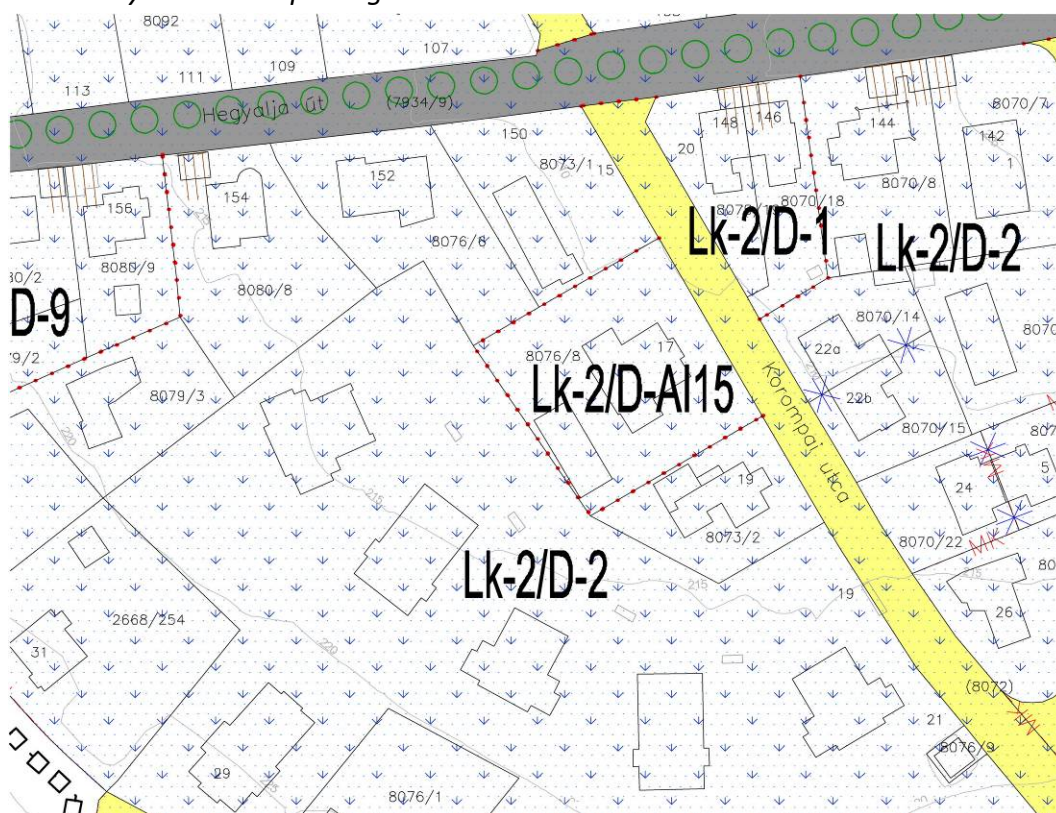
- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-AI15	1000	20	30	SZ	15 20*	65 35*	35	0,35 0,7*	0,2	3,5	6,5 10,5*

* Településrendezési szerződés kötése esetén

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



A beépítési intenzitás növekedése miatt FRSZ megfeleltetés szükséges.

HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lk-2).

Az Lk-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:
bs (bsá+bsp) = 1,25 (0,75+0,5)

A területfelhasználási egységen belül 4 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Lk-2				KÉSZ									
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m2)		Építhető szintterület (m2)		
Bsa	Bsp		általános	parkoló			szma	szmp			általános	parkoló	
0,75	0,5	73 759	55 319	36 880	Lk-2/D-1		0,35	0,20	1 203		421	241	
					Lk-2/D-2		0,35	0,20	60 237		21 083	12 047	
					Lk-2/D-9		0,65	0,25	3 036		1 973	759	
					Lk-2/D-AI15		0,70	0,20	1 897		1 328	379	
Σ												24 805	13 426
55 319 > 24 805												36 880 > 13 426	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Lk-2 jelű területen 35%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, 60%, 65%.

FRSZ - Lk-2			KÉSZ				
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
35%	73 759	25 816	Lk-2/D-1		65%	1 203	782
			Lk-2/D-2		65%	60 237	39 154
			Lk-2/D-9		60%	3 036	1 822
			Lk-2/D-AI15		35%	1 897	664
Σ							42 422
25 816 < 42 422							MEGFELEL

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „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).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

→ Figyelembe vételre került.

„9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével - legfeljebb 9,0 méter lehet”

→ A tervezési területen lévő Lk-2 övezetben 6,5 és 9 m legnagyobb épületmagasság került előírásra. Az Lk-2/D-A15 építési övezet kivételt képez jelen rendelet 20.§ (2a) bekezdése alapján.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 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.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható

a) közigazgatási,

b) oktatási,

c) hitéleti,

d) egészségvédelmi,

e) szociális,

f) kulturális,

g) művelődési és

h) sport

rendeltetés számára.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást alkalmaz az újonnan kijelölt Lk-2/D-AI15 építési övezetnél.

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

ÖSSZEFOGLALÓ - A VÉDETT ÉPÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOKRÓL

A jelen dokumentáció védett épületeket érintő módosításai:

1. A javaslat szerint változik a II. fejezet „3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások”. Törlésre kerül a védett épület telkén új épület, vagy bővítés esetén felhasználható, az építési övezetben meghatározott-tól nagyobb épületmagasság.

Mivel a módosítás olyan előírást érint, mely közvetlenül nem a védett épületre, hanem annak telkén esetlegesen megvalósuló új épületre, vagy bővítésre vonatkozik, így abból a védett épületnek hátránya nem keletkezik, az örökségvédelmi érték nem sérül.

A módosítás a védett épület látványára, a telken esetlegesen létrejövő épületegyüttes megjelenésére előnyösen hat.

2. A védett épület korszerűsítését szolgáló módosítás, mely szerint a védett épület épületmagassága növelhető utólagos hőszigetelés esetén a védett épület előnyére válhat azzal, hogy a hőszigetelt épület jobban hasznosulhat.

3. A Szabályozási tervlapot érintő módosítások során több telket érint a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése.

Az alábbi esetekben védett épületek telkét érinti:

Érinett ingatlan	védelem
Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)	fővárosi helyi védelem
Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz)	8759/12 hrsz-ú telek műemléki környezet
Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)	nyilvántartott régészeti lelőhely

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

Érinett ingatlan	védelem	módosítás
Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem, nyilvántartott régészeti lelőhely	Építési hely törlése
Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem, nyilvántartott régészeti lelőhely	„Megtartandó fás növényállomány” lehatárolás törlése (kiszáradtak a fák)

Tállya u. 34/b., 36. (8659/12, 8659/3 hrsz)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	Telekhatárrendezés elősegítése
Vércse u. 4/a-b. (8039/5, 8039/4 hrsz)	fővárosi nyilvántartott lelőhely	védelem, régészeti	Az érintett építési övezet beépítési módjának helyesbítése
Kálló esperes u. 21-23. (8040/9, 8040/8 hrsz)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	Az érintett építési övezet beépítési módjának helyesbítése
Korompai u. 17. (8076/8)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	paraméterek, funkciók módosítása

5. Lke-3/D-6 építési telek kialakítható legkisebb telekterületének csökkentése:

Érintett ingatlan	védelem	módosítás
Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)	műemléki terület	jelentőségű az új paraméterrel épület bontása esetén lenne osztható

A védett épületeket érintő, fentebb összefoglalt, a dokumentáció korábbi részeiben részletesen kifejtett módosítások nem olyan jellegűek, melyek a védett épületekre előnytelenül hatnak. Vagy nincsenek hatással a konkrét védett épületre, vagy inkább az átgondoltabb, Önkormányzat által jobban figyelemmel követhető beruházást eredményeznek (pl. TRSZ kötése), melyek így a védett épületek előnyére válhatnak.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy az Dél-Hegyvidék területeire vonatkozó építési szabályokat szakmai szempontok, a helyi közösség érdekei és a fenntarthatóság figyelembevételével – a kerület folyamatos fejlődése érdekében – felülvizsgálja, és a területhasználatot és az építési lehetőségeket az aktuális igényekhez igazítsa a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos hőszigetelés esetén.”

2. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.”

3. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 31. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„31. §

Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.”

4. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

- „a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,”

5. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 72. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lk-2/D-AI15 jelű építési övezetben kizárólag

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sportrendeltetés helyezhető el.”

6. §

(1) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

7. §

Hatályát veszti a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet

- a) 3. § (1) bekezdés d) pontja,
- b) 8. §-a,
- c) 9. §-a,
- d) 2. melléklet 3. pontja.

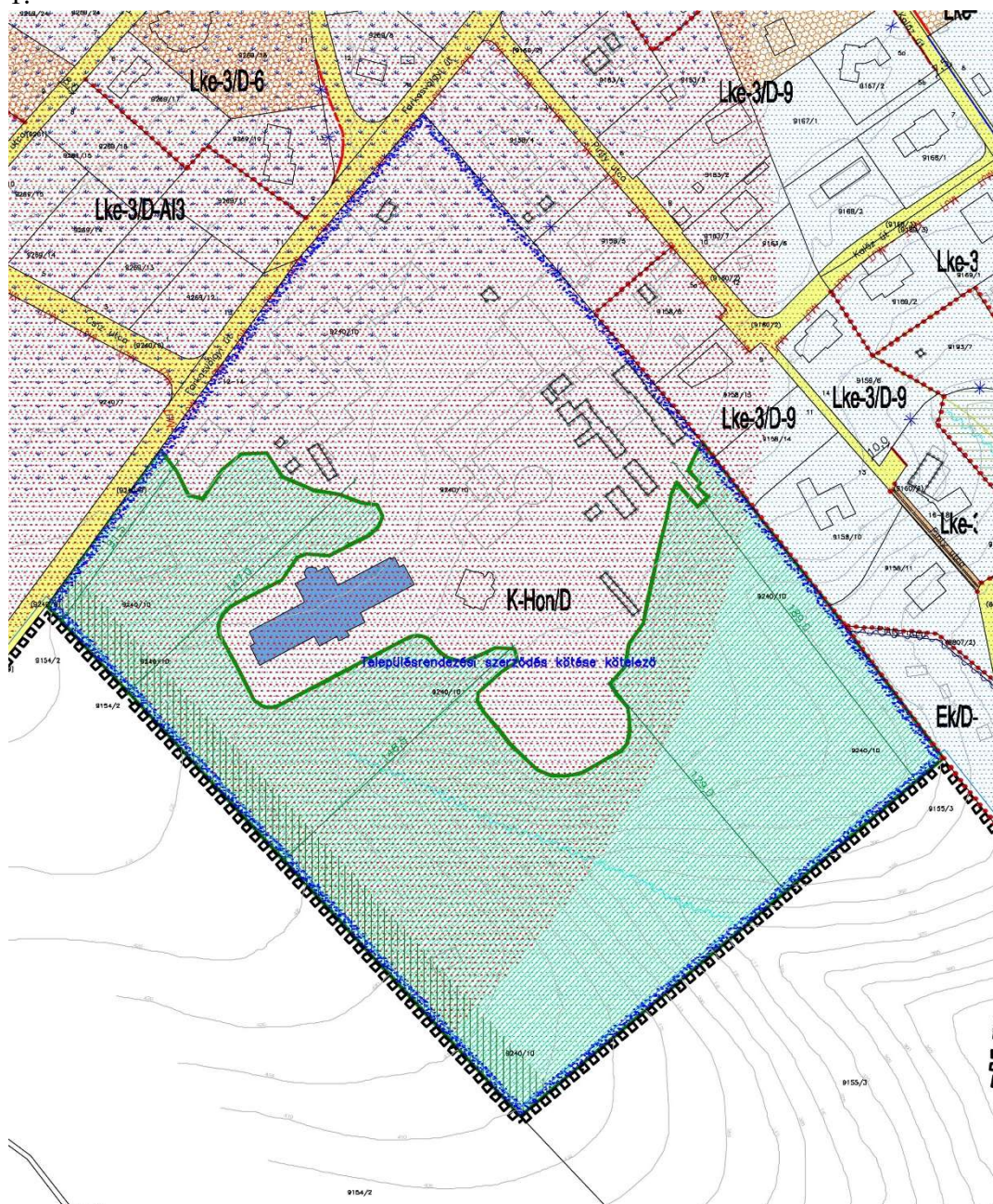
8. §

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

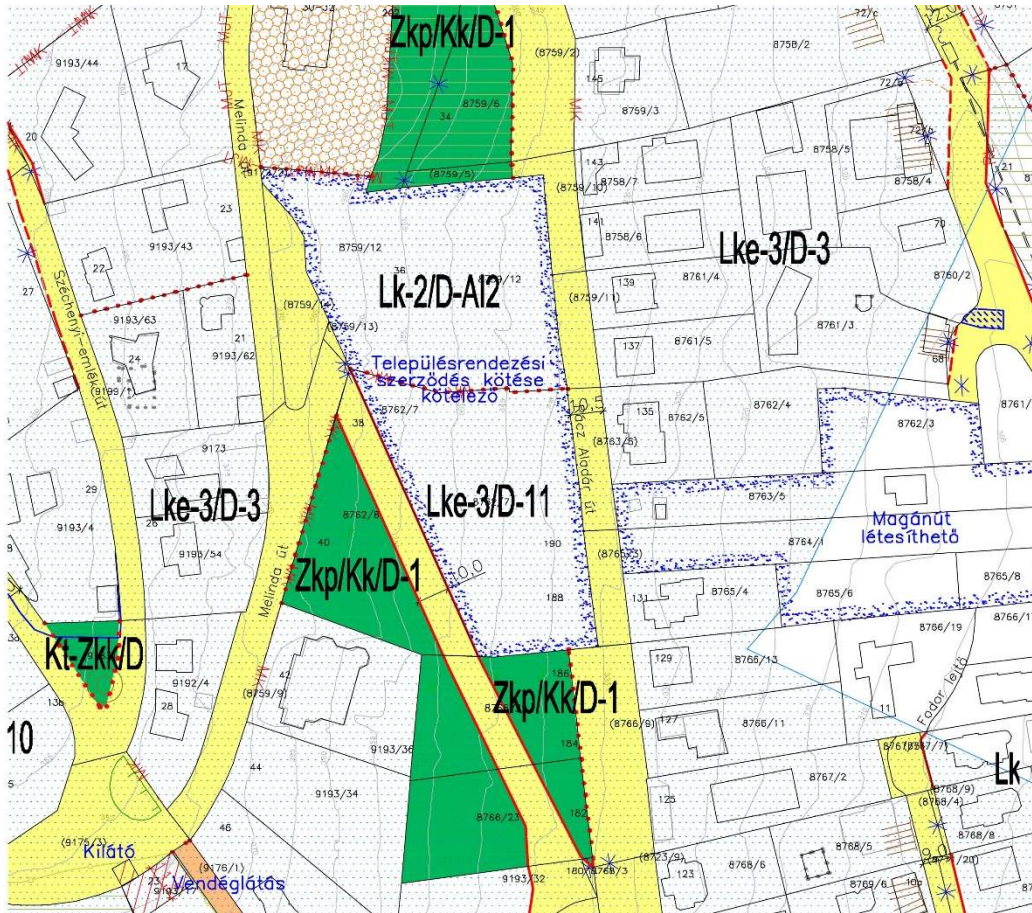
(2) Az 1–6. §, a 7. § a) és d) pontja, az 1. melléklet és a 2. melléklet az e rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(3) A 7. § b) és c) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

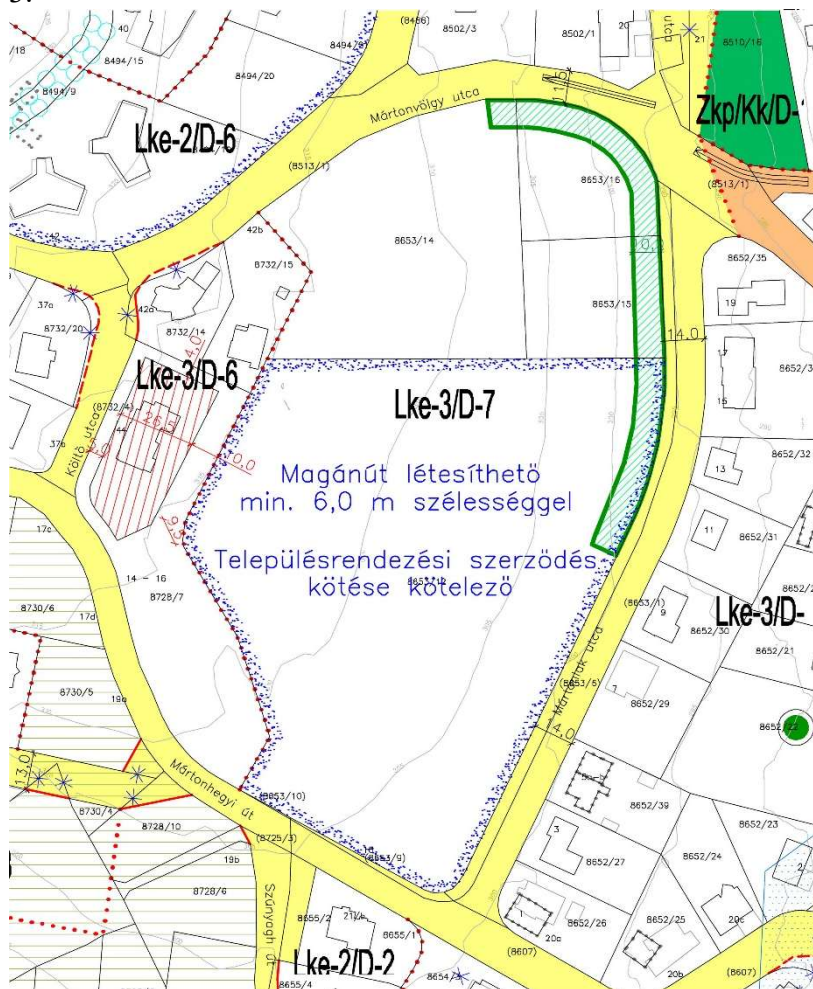
1.



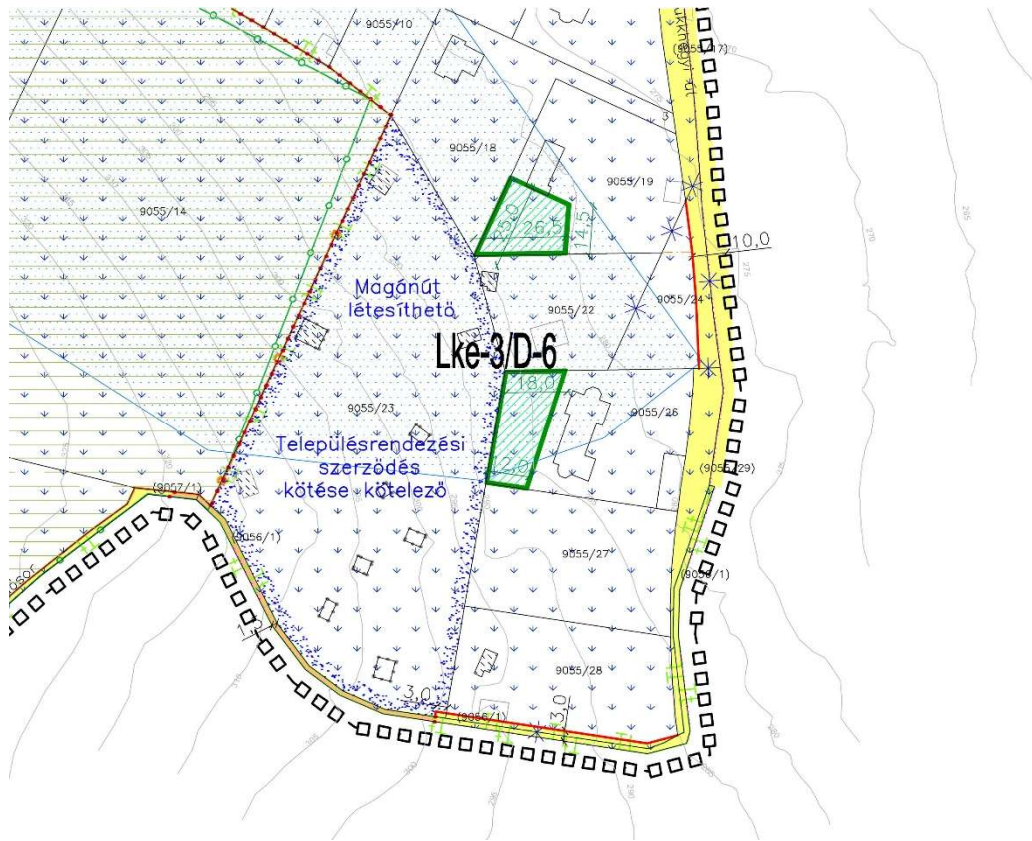
2.



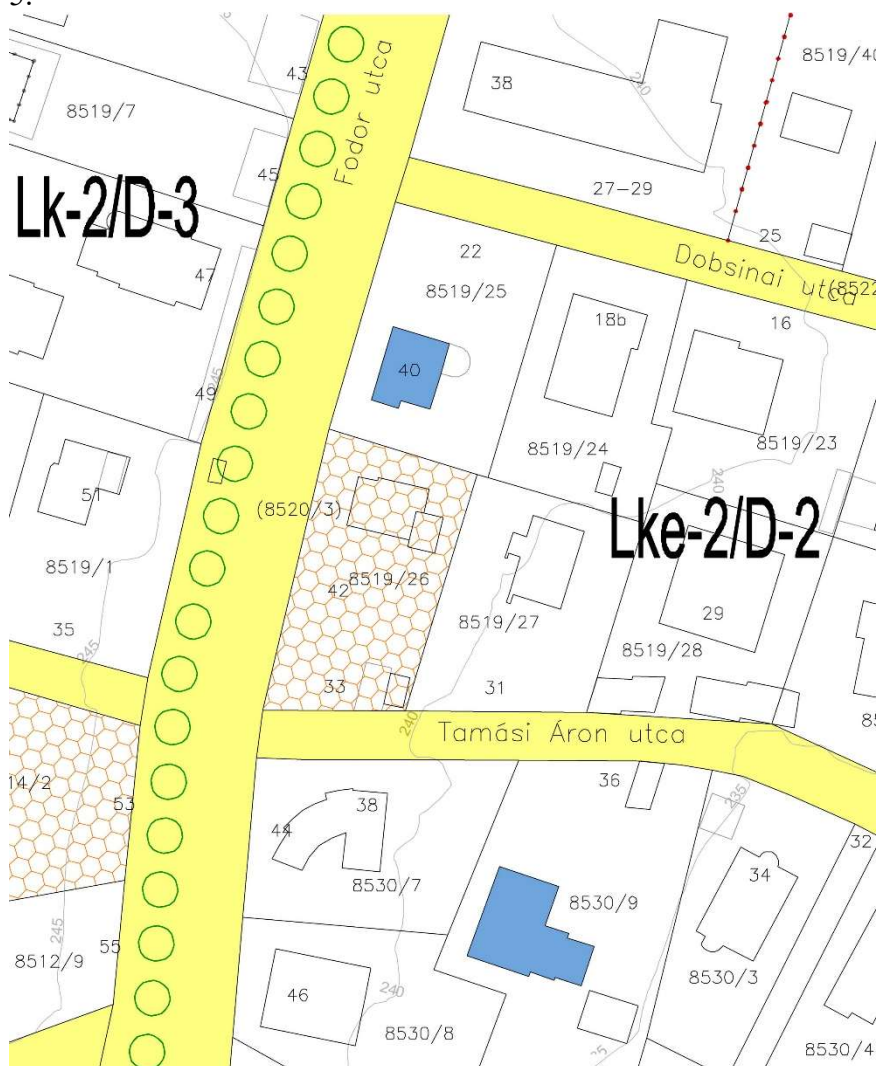
3.



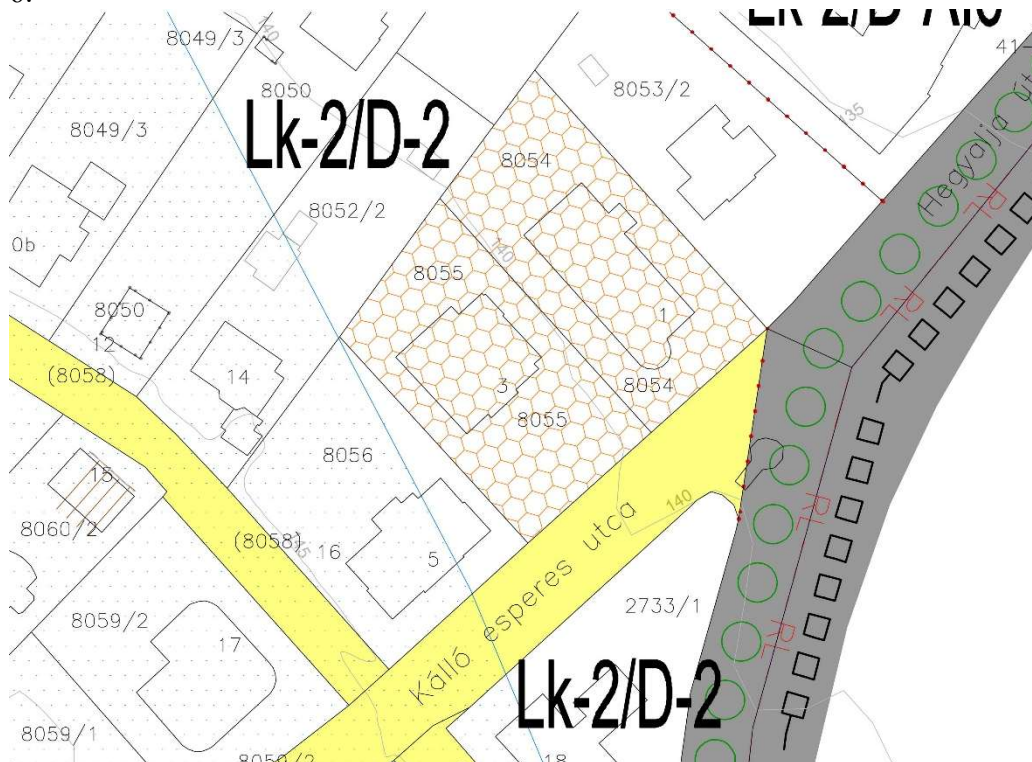
4.



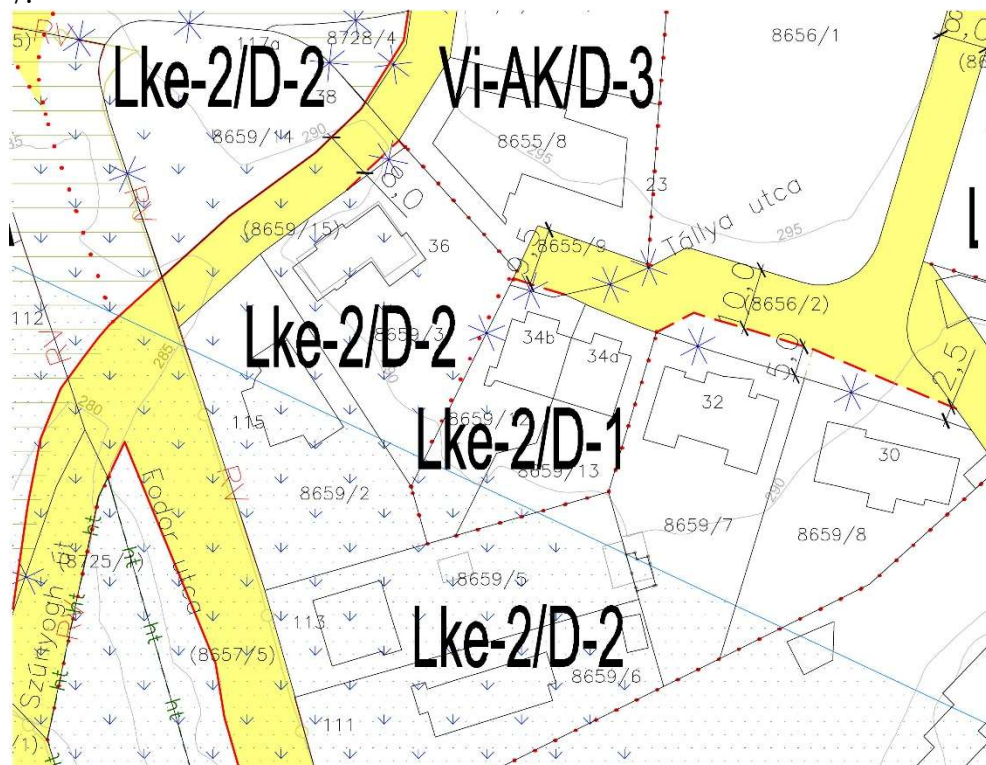
5.



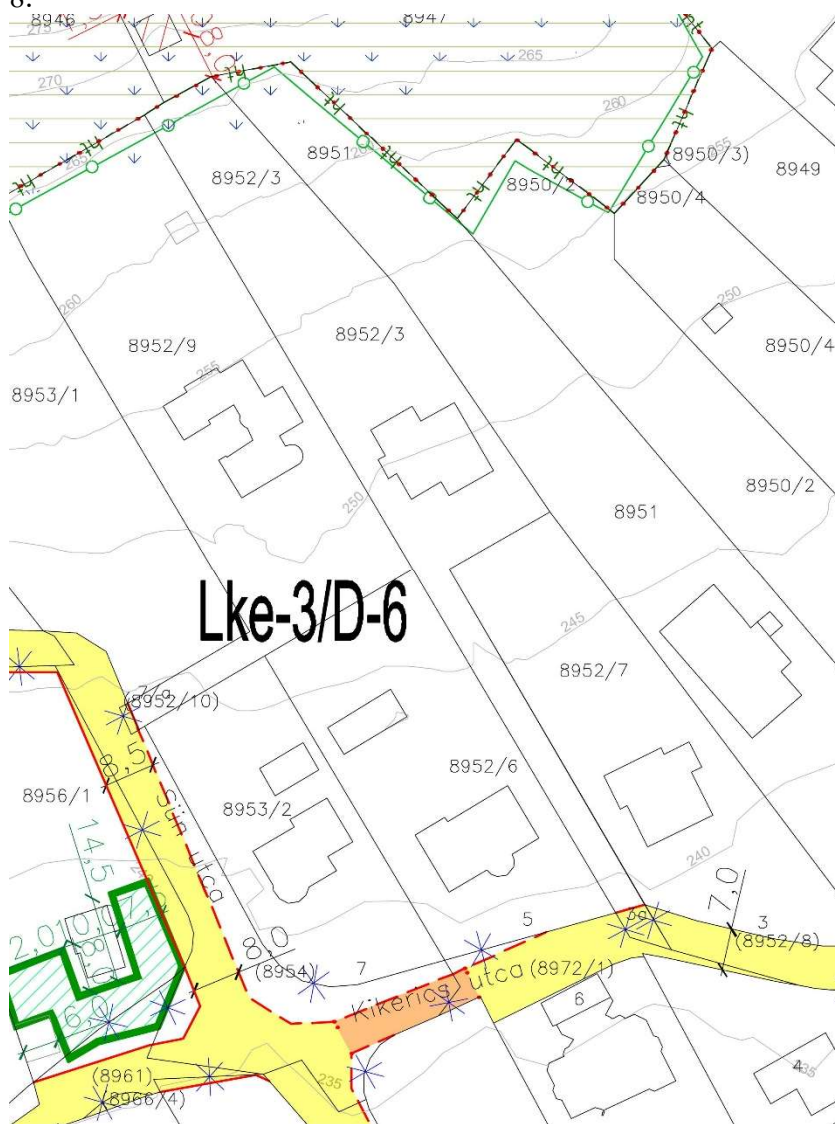
6.



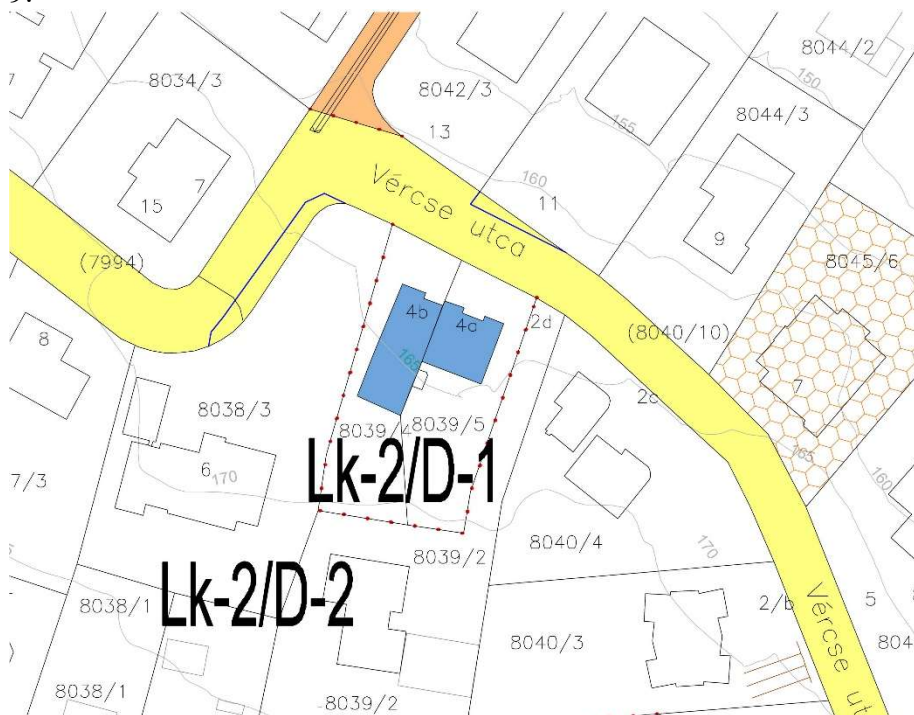
7.



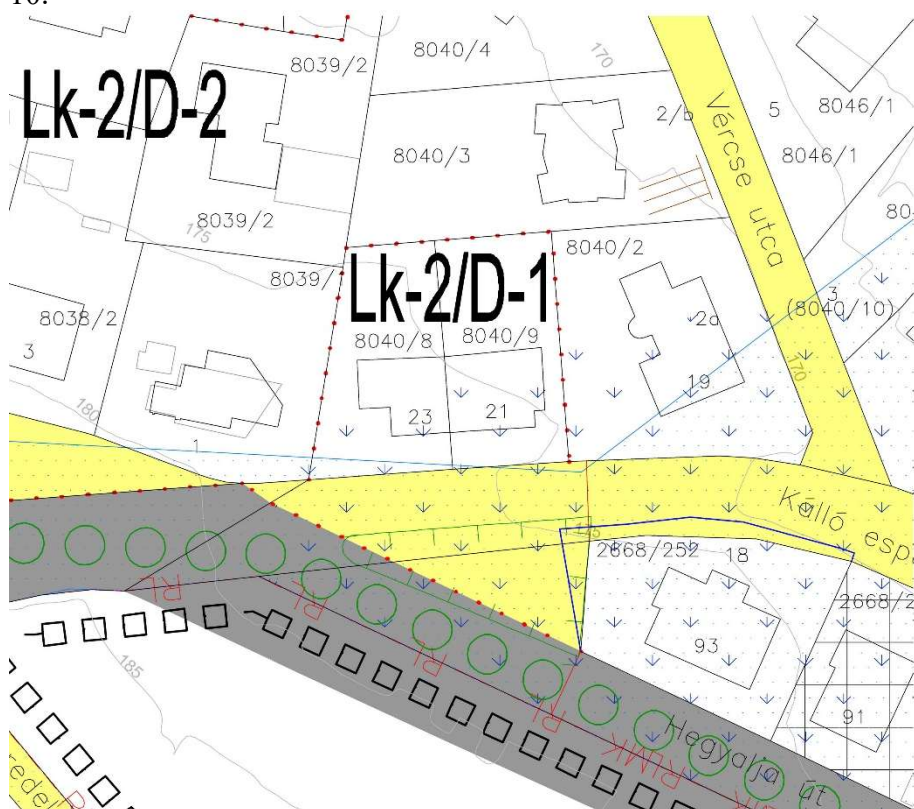
8.



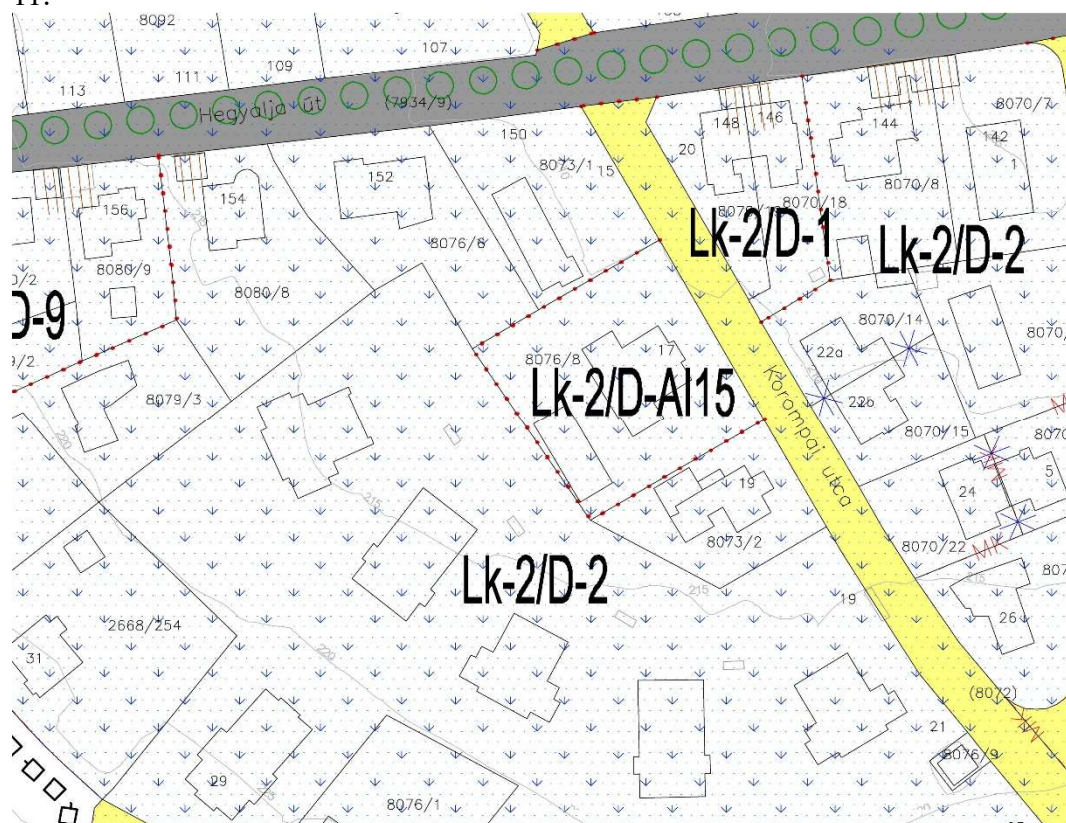
9.



10.



11.



2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 2. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengede tt legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengede tt legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengede tt legnagyobb mértéke (m))
2. Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

”

2. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat 32. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengede tt legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengede tt legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengede tt legnagyobb mértéke (m))
32. Lk-2/D-A114	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5

”

3. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat a következő 33. sorral egészül ki:

”

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengede tt legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengede tt legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengede tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengede tt legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengede tt legnagyobb mértéke (m))
33. Lk-2/D-A115	1000	20	30	SZ	15 20*	65 35*	35	0,35 0,70*	0,2	3,5	6,5 10,5*

”

4. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
2. melléklet 3. pontja lábjegyzetei helyébe a következő szöveg lép:

„^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján * Településrendezési szerződés kötése esetén”

5. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat 7. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>	<i>J</i>	<i>K</i>	<i>L</i>
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)
7.	Lke-3/D-6	1500	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

Általános indokolás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Dél-Hegyvidék** Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása hatályba lépő magasabbrendű jogszabály új előírásainak figyelembe vétele, valamint várhatóan nagyobb mértékű fejlesztéssel érintett ingatlanok által okozott többletterhelés ellensúlyozása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés lehetőséget biztosít a védett épületek tetőszerkezetének hőszigetelésére akkor is, ha a meglévő épület nagyobb, mint a megengedett épületmagasság.

A 2. §-hoz

A gépészeti helyiség és tároló számára előírt új szintterületi kedvezmény egy realisabb, a valós igényekhez, a Méptv. szerinti „szükséges minimum elvéhez” jobban illeszkedő érték.

A 3. §-hoz

Az előírás meglévő előírás pontosítása, egységesítése a kerület más területére hatályban lévő szabályzat előírásával.

A 4. §-hoz

A főépületben történő gépjármű-elhelyezés kötelezettség alóli kivételek számítását pontosítja.

Az 5. §-hoz

Az Lk-2/D-AI15 jelű építési övezetbe tartozó telken Településrendezési szerződés megkötése esetén megvalósítható épületmagasság a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 20.§ (2a) bekezdése szerint csak az itt meghatározott funkciók esetében alkalmazható.

A 6. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 7. §-hoz

Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálata során, a 2025. július 1-től hatályba lépő TÉKA 4.§-a figyelembe vételével az előírások szükségtelenek, azok törlésre kerültek.

A 8. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

Az 1. melléklethez

A módosult szabályozási tervet tartalmazza.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
e-mail: info@minerva.hu

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített
eljárásban történő módosításával

Budapest, 2025. május

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

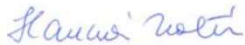
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítési Iroda – Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes:

Tervezők:

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	Minerva Várostervező Kft.	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit Tkö 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária K/1 19-0545 TK/1 19-0545	Drobni és Morvay Tájépítész Kft.	
<u>Ügyvezető:</u>	Buda Miklós	Minerva Várostervező Kft.	

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

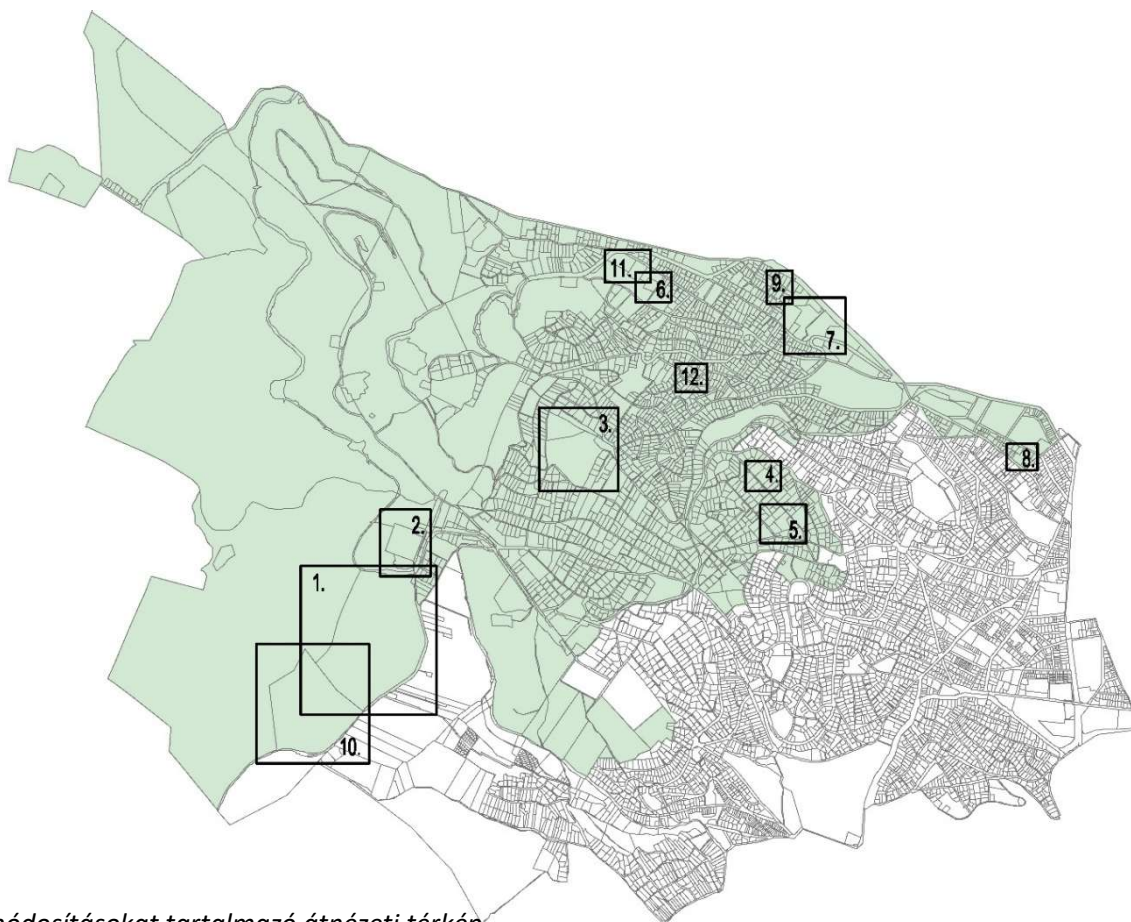
BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 20/2025. (III.18.) határozatával úgy döntött, hogy megkezdje az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.

A rendelet használata során néhány esetben felmerült a pontosítás igénye, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.

A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlekedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni. Az érintett ingatlanokon ez a jelölés a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.



A módosításokat tartalmazó átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) bb) pontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírás szerint:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A teljes tervezési területet érintően a 2025. május 16-án kapott **adatszolgáltatás** alapján az alábbi elemek frissítése történt meg:

Alaptérképi elemek:

- Földrészlet
- Épület
- Helyrajzi szám
- Házsám
- Utcanév

Más jogszabály által érvényesülő elemek:

- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
- Történeti kert
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Ökológiai hálózat - magterület, folyosó, puffer terület
- Natura 2000 terület
- Vízhatalom-területi terület övezete
- Barlang védőövezete
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
- "Ex-lege" védett forrás

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Tervem 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozat

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

A jelenleg hatályos **Észak-Hegyvidék** Kerületi Építési Szabályzata használata és alkalmazása során a rendelet több előírásában finomításra szorul.

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

Módosítás célja: a személygépjárművek kötelezően főépületben történő elhelyezése alóli felmentés esetében a terepesés és terepemelkedés viszonyítási pontjának meghatározására vonatkozó kiegészítés.

Hatályos előírás:

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

- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

Javasolt előírás:

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

- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés **az útpálya szélétől** az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés **az útpálya szélétől** az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
- ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

Módosítás célja: új épület elhelyezésével érintett telek esetében szabályozási vonal végrehajtására vonatkozó előírás pontosítása, egységesítése, összhangban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) rendelkezéseivel. A korábban hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 27. § (11) szerint „szabályozási vonallal érintett építési telek a lakó és üdülő rendeltetéssel érintett építésügyi hatósági eljárások és a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentések tekintetében rendezettnek minősült”, ezt a rendelkezést a Méptv. már nem tartalmazza. A Méptv. 16. § 27. szerint építési telek az a telek, amely ... az építési szabályoknak megfelelően kialakított.

Hatályos előírás:

29. § Új épületet elhelyezni csak a kötelező szabályozás végrehajtása után lehet.

Javasolt előírás:

29. § Új épületet elhelyezni, **meglévő épületet bővíteni** csak a **tervezett** szabályozás végrehajtása után lehet.

3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírás törlése:

Módosítás célja:

2025. július 1-től hatályba lép a TÉKA 4.§-a, mely alapján a felsorolt indokok fennállása esetén egyedi eltérés adható a beépítési paraméterek alól.

Ezzel összefüggésben a KÉSZ-ben szereplő egyes beépítési kedvezmények felülvizsgálata és módosítása vált indokolttá.

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. §-a alkalmazása során nem volt igazolt, hogy a kedvezmények csökkentették a környezeti terhelést, továbbá a TÉKA-ban szereplő egyedi eltérés lehetővé teszi indokolt esetben a nagyobb beépíthetőség engedélyezését, ezért a kedvezmény törlése javasolt.

Ugyanakkor a kedvezmények törlésének hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos, törlésre javasolt előírás:

8.§ Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m²-t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-kal*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

Módosítás célja: a védett épülettől függetlenül épülő új, önálló épület magassági eltérésének kizárása, különös tekintettel arra, hogy a TÉKA-ban egyedi eltérés az épületmagasságra is kérhető.

A hatályos KÉSZ alapján, védett épületek esetében a tervtanács által ajánlott terv esetén a 3. § (1) bekezdése alapján a meghatározott kedvezmények rögzíthetők a 3.§ (2) bekezdés szerint az önkormányzattal kötött hatósági szerződésben.

„3.§ (2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.”

A kedvezmények között szereplő d) pont esetében az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető. Ezen előírás az esetlegesen a védett épülettől független új épület építése esetében alkalmazható, mivel a KÉSZ 5. § szerint a védett épület épületmagassága a számításnál nem kell figyelembe venni.

„5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.”

A rendelet használata és a tervtanács tapasztalatokat figyelembe véve az előírás módosítása szükséges, tehát a 3. § (1) d) törlése javasolt.

A módosítás közvetlenül a védett épületet nem érinti, hátránya abból nem származik, örökségvédelmi érdeket nem sért.

Indokolt esetben a TÉKA 4.§-a alapján egyedi eltérés kérhető a beépítési paraméterek alól.

Hatályos előírás:

3. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.

Javasolt előírás:

3. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

- a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető;
- b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető;
- c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető,
- ~~d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.~~

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

Módosítás célja: Biztosítani a védett épületek esetén a korszerűsítésből, utólagos hőszigetelésből eredő szerkezeti vastagság növelésének helyigényét, mely az épületmagasság növekedését is okozhatja.

A védett épület utólagos hőszigetelése esetén az épület védett értékeinek megőrzését biztosítja a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének *településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.)* önkormányzati rendeletének a kötelező szakmai konzultáció eseteiről szóló 44. §-a, mely szerint:

„(1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha

ca) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését,

cb) a védelem tárgyát képező elem változik.”

Tehát a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Hatályos előírás:

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.

Javasolt előírás:

5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos hőszigetelés esetén.

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

Módosítás célja: a gépészeti helyiség és tároló számára biztosított szintterületi kedvezmény a módosítással realisabb, a valós igényekhez, valamint a Méptv. szerinti „szükséges minimum elvéhez” jobban illeszkedik.

Hatályos előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártkörűen 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, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

Javasolt előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártkörűen 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, vagy az építési helyen belül ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1. Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)

Telekterület: 464.998 m²

Az ingatlan a volt Csillebérci gyerektábor jelenleg kihasználatlan, magán tulajdonban lévő területe. Északról a Gyermekvasút, délről a KFKI területe határolja.

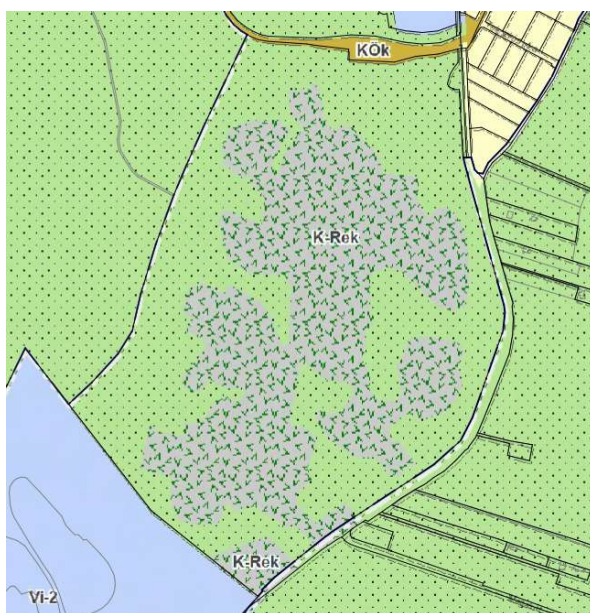
Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

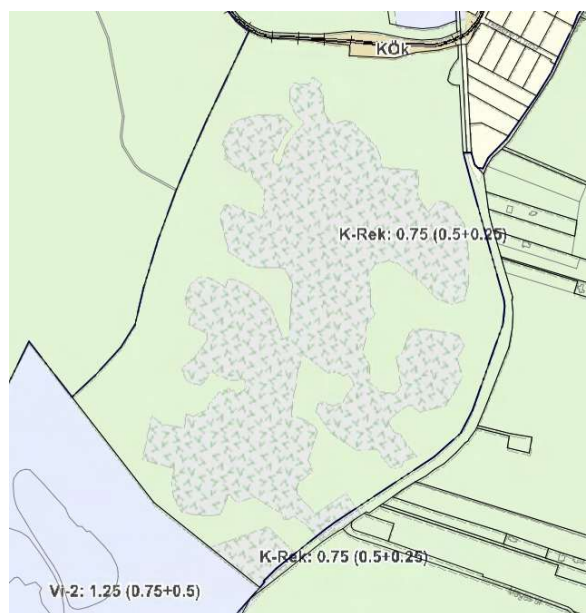
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve különleges, nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) és közjóléti erdőterület (Ek), azon belül K-Rek/ÉK-1 és Ek/ÉK-2 övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek majdnem teljes területe Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. A déli részén mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása érinti. Az épületek túlnyomó többsége a beépítésre szánt, rekreációs övezetben található. Mivel északról és nyugatról Országos jelentőségű természetvédelmi terület található, így az ingatlan ezen részre 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület. Ez alól a KÉSZ 17. §-ában leírtak kivételt képeznek.

K-Rek övezet

„90. § (1) A K-Rek/ÉK építési övezetek területe nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló, szabadonálló beépítési módú területek.

(2) A teljes közművesítettség biztosítandó.

91. § (3) A K-Rek/ÉK-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épületekben

- a) sport és szabadidő,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) oktatási-nevelési,
- d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

(5) A K-Rek/ÉK-1 és K-Rek/ÉK-2 jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 8. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-Rek/ÉK-1	300 000	-	-	SZ	10	75	15	0,45	0,2	3,5	6,0

Ek övezet

„116. § (1) Az övezet területén – kivéve az Ek/ÉK-1 jelű övezetet -

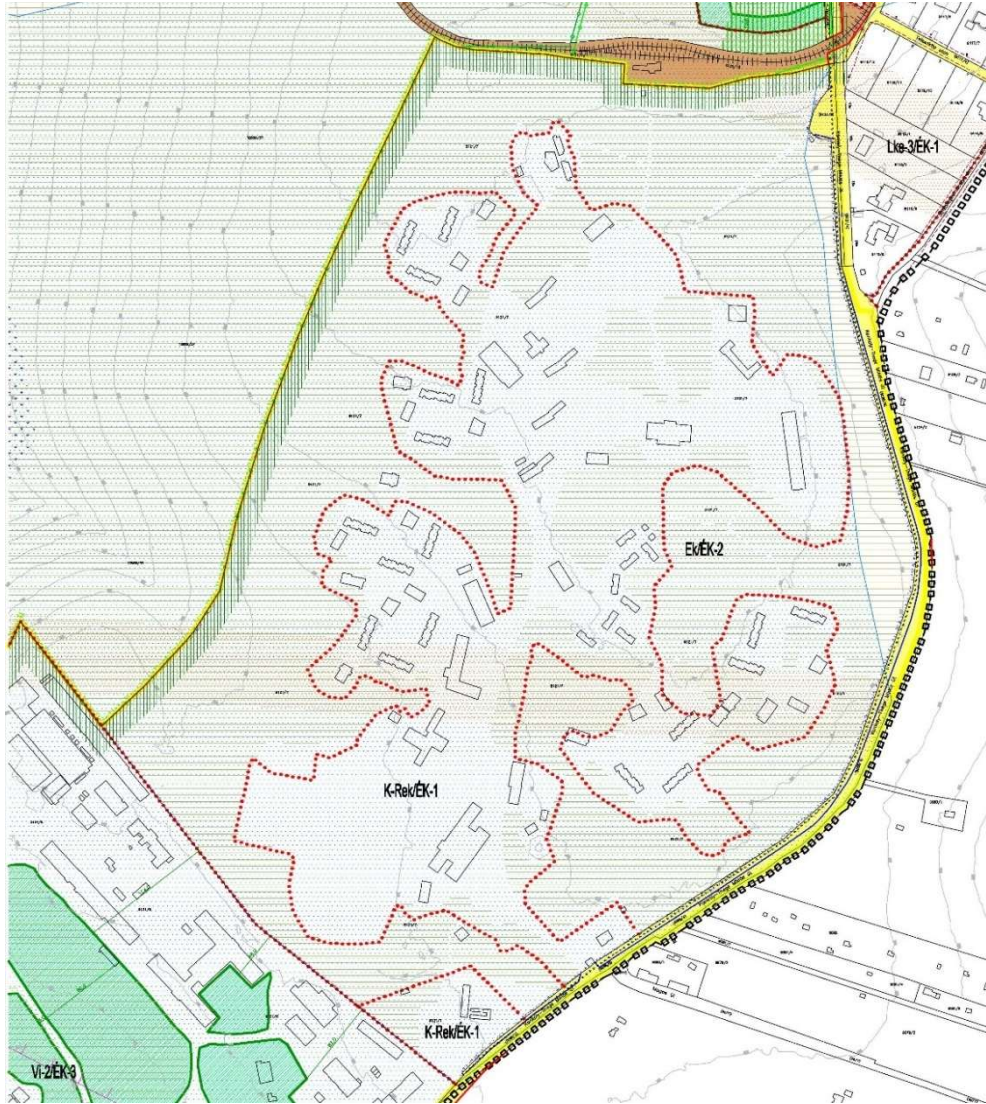
- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

(3) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett tégl, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők,

(4) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 16. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ek-ÉK-2	100 000	-	-	SZ	3	95	3	0,06	-	-	6,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A hatályos KÉSZ szerint a vegyes övezetű ingatlan beépítésre szánt területének beépíthető alapterülete: 46.500 m², az általános szintterülete: 27.900 m² + parkolási szintterülete: 0 m².

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

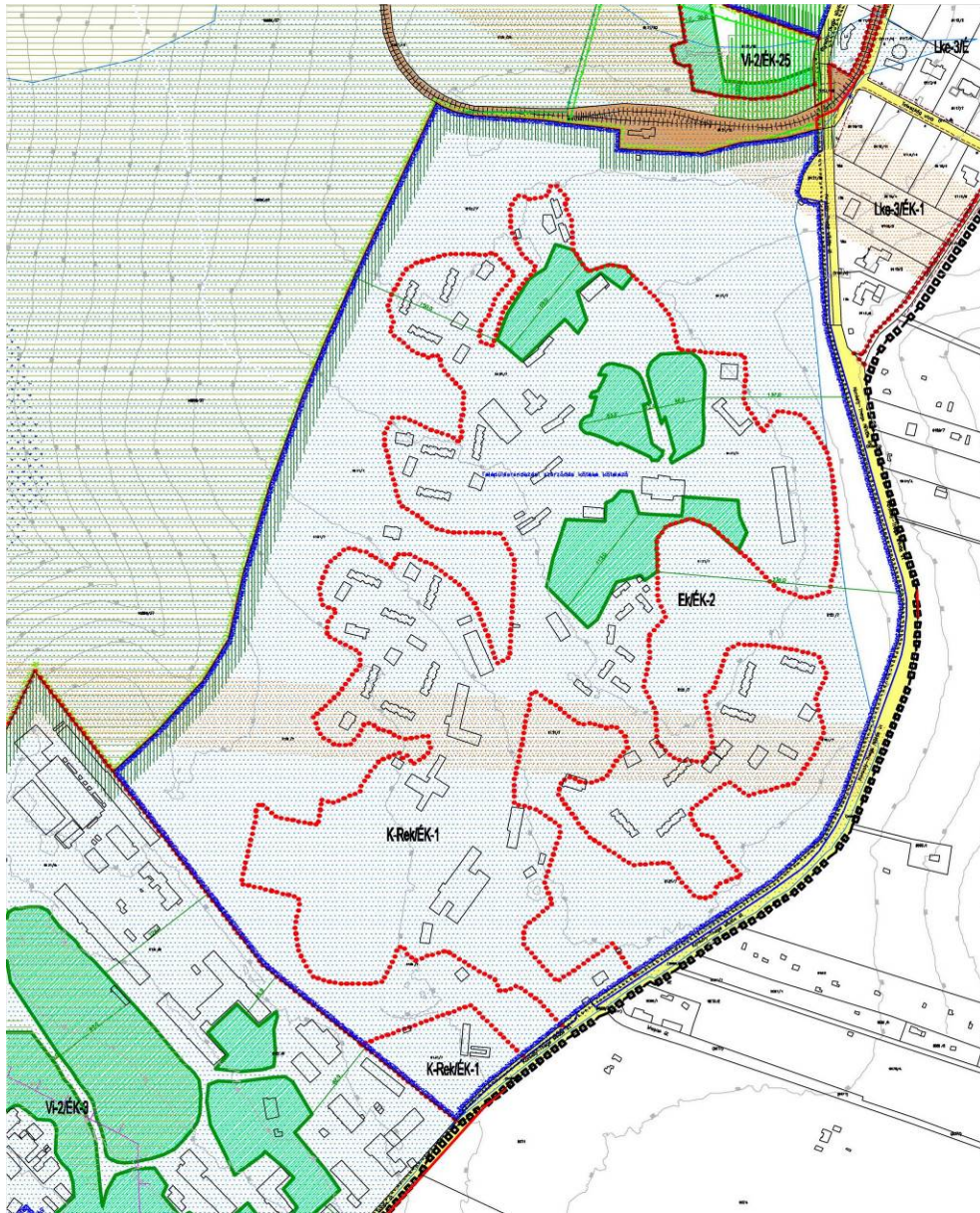
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanon „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”-et jelöl. Az aktuális adatszolgáltatásban a jelölés már nem szerepel, ezért a szabályozási tervlapon ez törlésre kerül. A növényállomány védelme érdekében a telek beépítésre szánt területén az eddigi erdő adattárban szereplő nagyobb összefüggő erdőfoltok

lehatárolását megtartjuk és a Kötelező érvényű elemek között található „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelöljük.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan menti közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-KK). Északról a Gyermeivasút kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk) határolja.

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A módosítás egy jövőbeni beruházás esetén létrejövő többletterhelés ellenőrzött rendezését biztosítja a közlekedési, közmű és egyéb szempontból kedvezőbb megoldás tervezhetőségével.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan jelentős része fával borított, beerdősült terület, mely kikerült az erdészeti adattárból. A beerdősült területek jelentős része Ek (erdő) övezetben található, de nagyobb beerdősült területek találhatók a beépítésre szánt övezetben. Az itt található növényállomány védelme érdekében a telek beépítésre szánt területén ezeket a területeket a Kötelező érvényű elemek között található „*Megtartandó fás növényállomány*” lehatárolással jelöljük.

Ezen felül nyílt karsztos zónán belül helyezkedik el.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

2. Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)

Telekterület: 40.624 m²

Az ingatlan területén a Csillagászati Kutatóintézet található.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

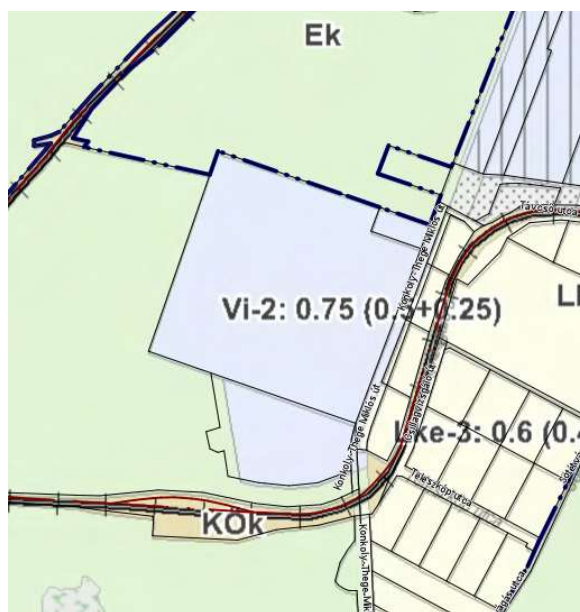
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelenthet a környezetre. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-10 övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Az ingatlanon található főépület fővárosi, helyi védett épület. A telek teljes területe karakterében megőrzendő jelentős zöldfelületű intézményterület (TSZT). Az ingatlan határos az Ökológiai hálózat magterületével és az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a Szabályozási terven jelölt 20 méteres sáv a telek nem beépíthető része. Ez alól kivételt képeznek a KÉSZ 14. §-ában leírtak.

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

76. § (1) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési

övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a 75. § (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(2) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

(14) A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

80. § A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31 építési övezetekben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

81. § A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-30 építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. kivételt képez ez alól az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység 20 parkoló férőhelyig.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-10	5000	-	-	SZ	10	65	20	0,25	0,2	4,5	7,5

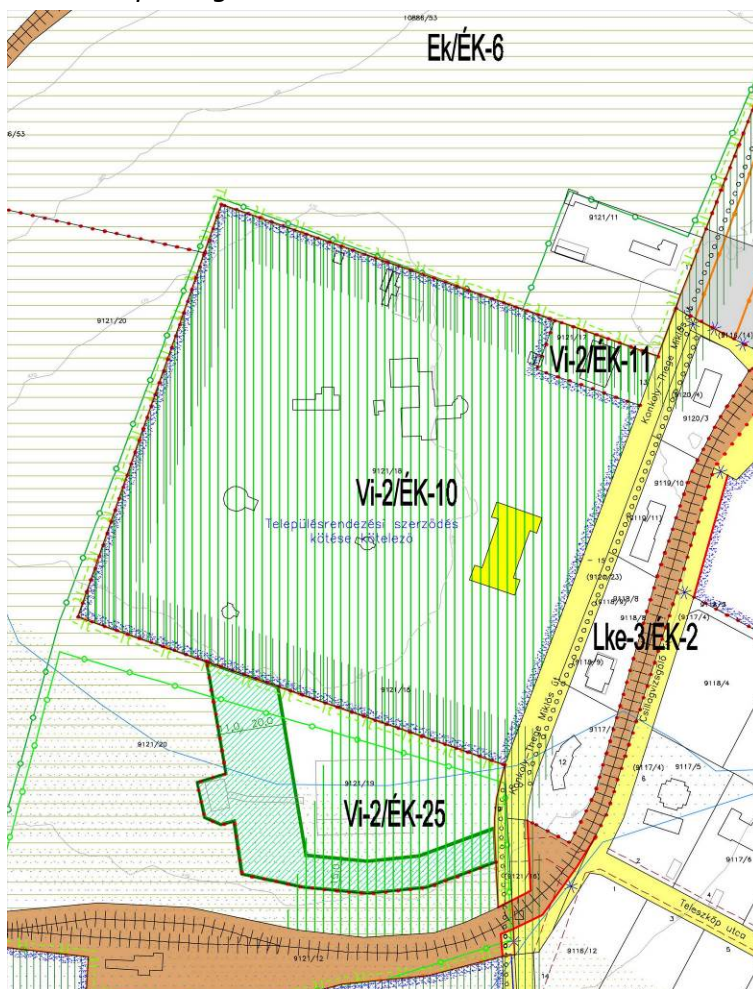
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető alapterülete: 4.062 m², az általános szintterülete: 10.156 m² + parkolási szintterülete: 8.125 m².

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a Beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

Az ingatlan menti közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-KK).

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan fővárosi, helyi védelemmel érintett, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan határos az Ökológiai hálózat magterületével, az Országos jelentőségű védett természeti területtel, valamint az üzemtervezett erdővel is. A Szabályozási terven jelölt 20 méteres védősáv természetvédelmi szempontból kijelölt terület, ami nem lehet az építési hely része. Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél – tekintettel a természetvédelmi terület közvetlen közelségére is - a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

Mivel a módosítás beépítési intenzitás növekedést nem okoz ezért természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

3. Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)

Az ingatlanok összesített területe: 134.957 m².

A telkeken a Kormányrezidencia jelenleg funkcióját vesztt, kihasználatlan, üres épületei találhatóak.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok két területfelhasználási egységbe tartoznak. Nagyobb részük (9529/5, 9529/6 hrsz) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), a 9535/4 hrsz-ú telek pedig kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3). Ezekben belül Vi-2/ÉK-2 és Lke-3/ÉK-2 építési övezetben találhatóak.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telkek teljes területe műemléki jelentőségű területen, valamint műemléki környezetben találhatóak. A 9535/4 hrsz-ú ingatlant nyilvántartott régészeti lelőhely érinti.

A 9535/4 hrsz-ú ingatlant a legfrissebb adatszolgáltatás szerint történeti kert lehatárolása érinti.

A terület egy része karsztos területen, egy kisebb része pedig Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) fekszik és mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása is érinti.

Vi-2 övezet

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

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

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

76. § (1) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a 75. § (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(2) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

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

rendeltetés helyezhető el.

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-2	10 000	20	100	SZ	10	80	20	0,20	0,25	4,0	7,5

Lke-3 övezet

69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-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/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-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/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-3, Lke-3/ÉK-4, Lke-3/ÉK-5, Lke-3/ÉK-6, Lke-3/ÉK-7, Lke-3/ÉK-8, Lke-3/ÉK-9, Lke-3/ÉK-10, Lke-3/ÉK-11, Lke-3/ÉK-12, Lke-3/ÉK-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembevételével.

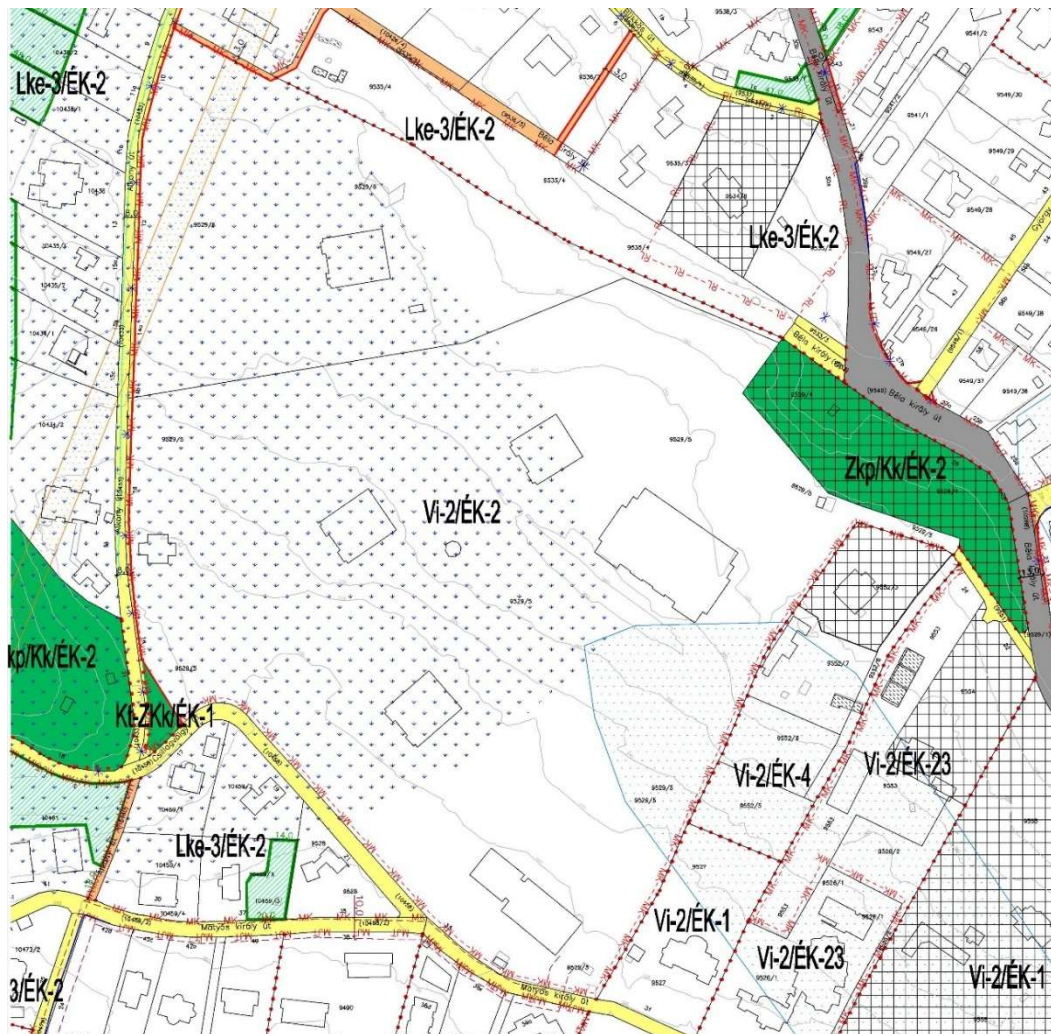
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 4. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat

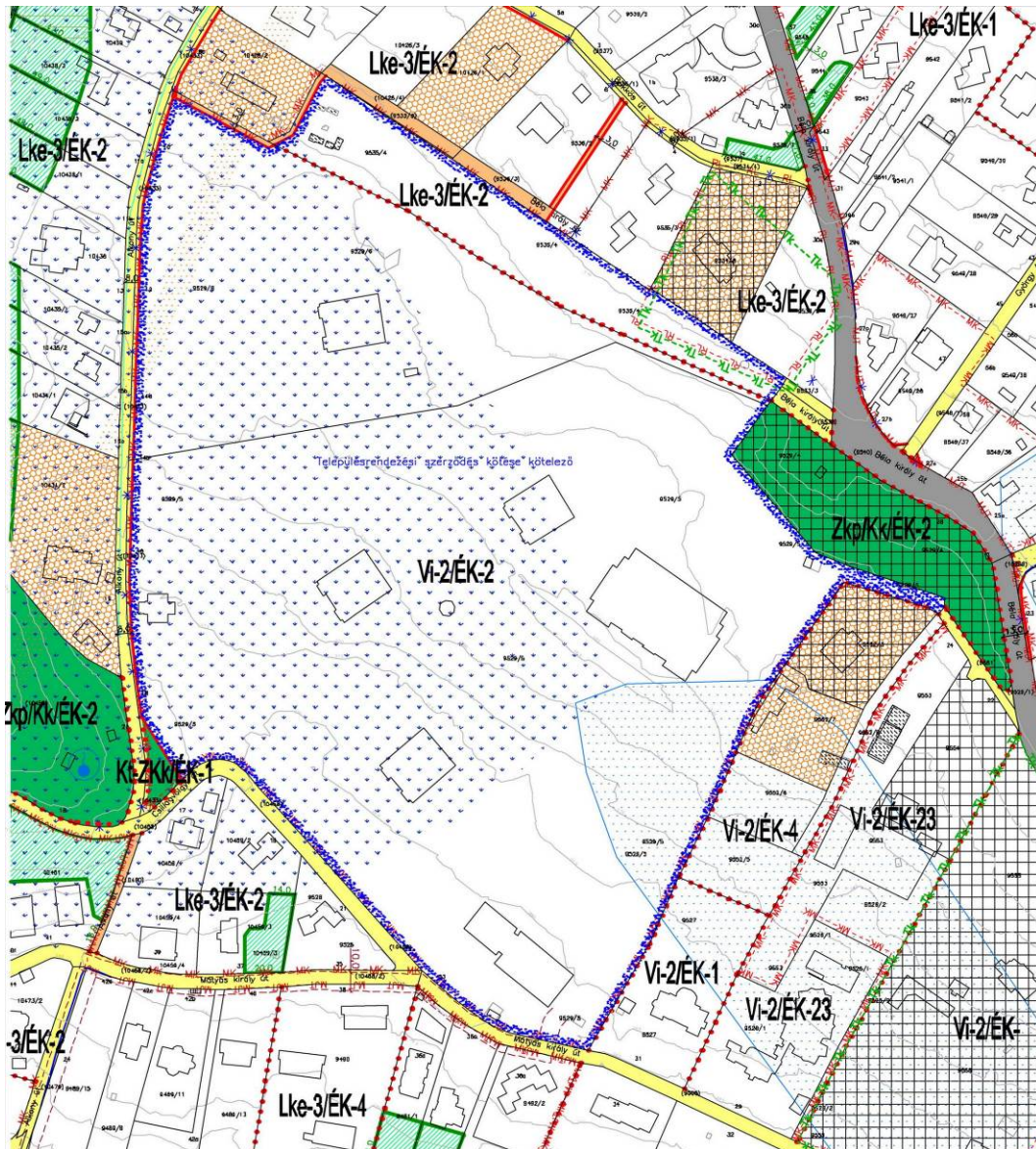
A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9529/5, 9529/6 ingatlanokon a beépíthető alapterület 12.496 m², az általános szintterület: 24.991 m² + parkolási szintterület 31.239 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 199.

A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9535/4 ingatlanon a beépíthető alapterület 1.000 m², az általános szintterület: 2.500 m² + parkolási szintterület 1.500 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágatKözlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút (Köu-3 - Béla király út), kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk), valamint önálló gyalogos út (Kt-Kgy).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A műemléki jelentőségű területtel, műemléki környezettel, történeti kerttel és régészeti lelőhellyel érintett területekre vonatkozóan a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)

Telke terület: 7.403 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

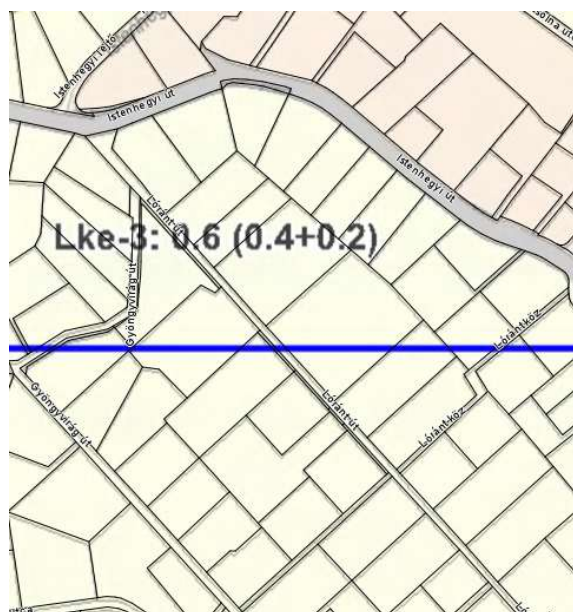
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/ÉK-2 építési övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telkek a műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-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/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, Lke-3/Ék-8 és Lke-3/Ék-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/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként

legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/Ék-1, Lke-3/Ék-2, Lke-3/Ék-3, Lke-3/Ék-4, Lke-3/Ék-5, Lke-3/Ék-6, Lke-3/Ék-7, Lke-3/Ék-8, Lke-3/Ék-9, Lke-3/Ék-10, Lke-3/Ék-11, Lke-3/Ék-12, Lke-3/Ék-13 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

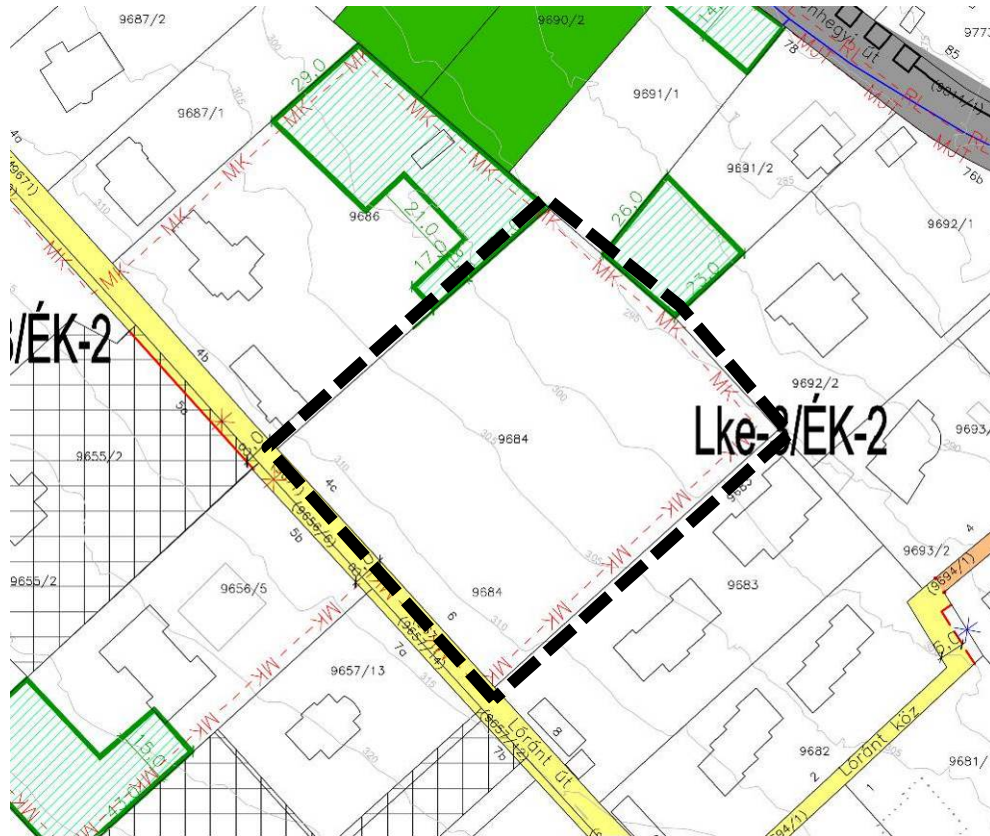
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 4. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15 % lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.

Hatályos Szabályozási terv kivágat



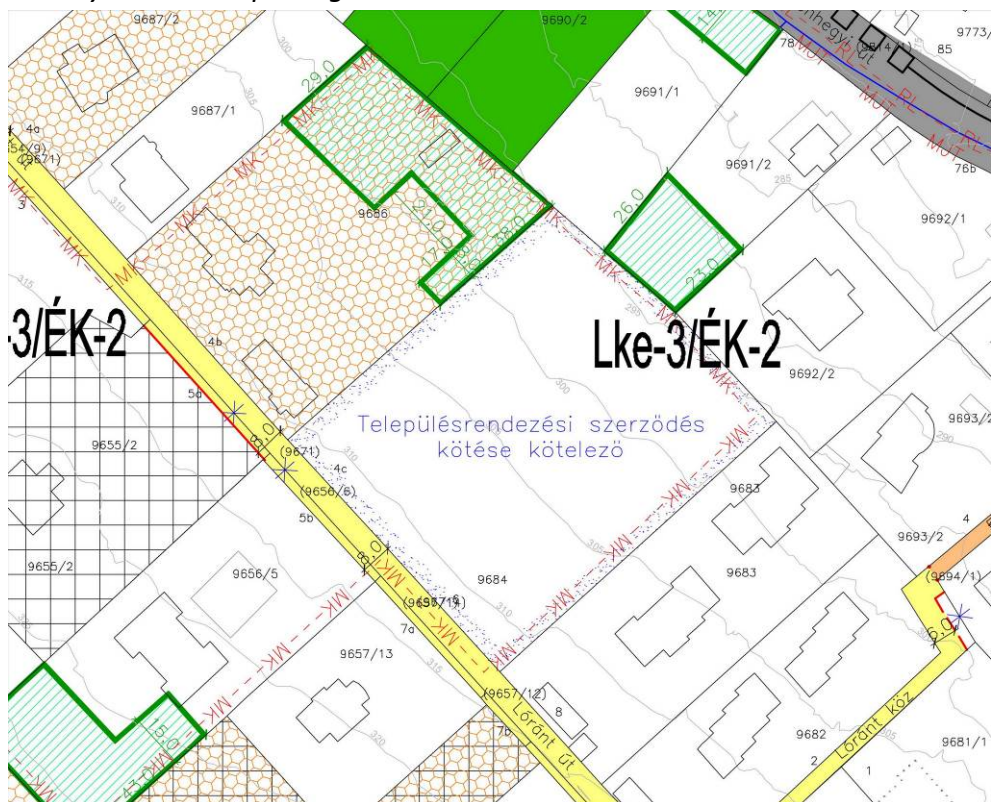
Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 740 m², az általános szintterület: 1.851 m² + parkolási szintterület: 1.110 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 14.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A telek műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek jelentős része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

5. Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)

Telekterület: 8.494 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

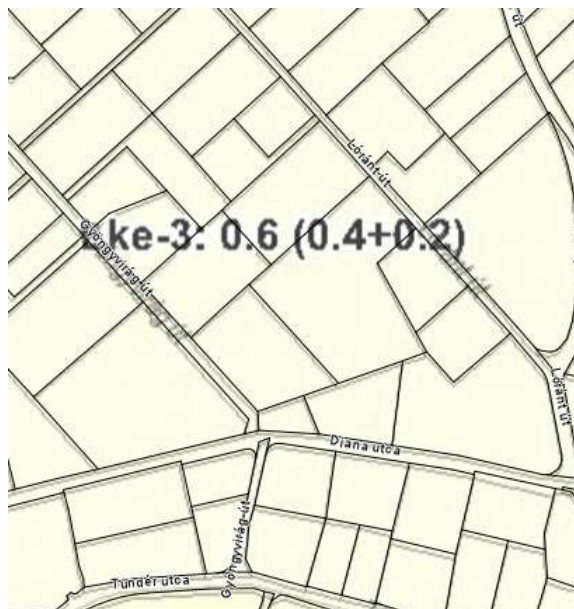
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése, a „Magánút létesíthető” szöveges szabályozási elem törlése javasolt a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/ÉK-8 építési övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telkek a műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.

A szomszédos Gyöngyvirág út 18. sz. (9664/4 hrsz) ingatlannal együtt, egy korábbi fejlesztési elképzelés kapcsán magáút létesíthető jelkulcs került rájuk.

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-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/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-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/Ék-AI1, Lke-3/Ék-AI2, Lke-3/Ék-AI3, Lke-3/Ék-AI4, Lke-3/Ék-AI6, Lke-3/Ék-AI7, Lke-3/Ék-AI8, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/Ék-1, Lke-3/Ék-2, Lke-3/Ék-3, Lke-3/Ék-4, Lke-3/Ék-5, Lke-3/Ék-6, Lke-3/Ék-7, Lke-3/Ék-8, Lke-3/Ék-9, Lke-3/Ék-10, Lke-3/Ék-11, Lke-3/Ék-12, Lke-3/Ék-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

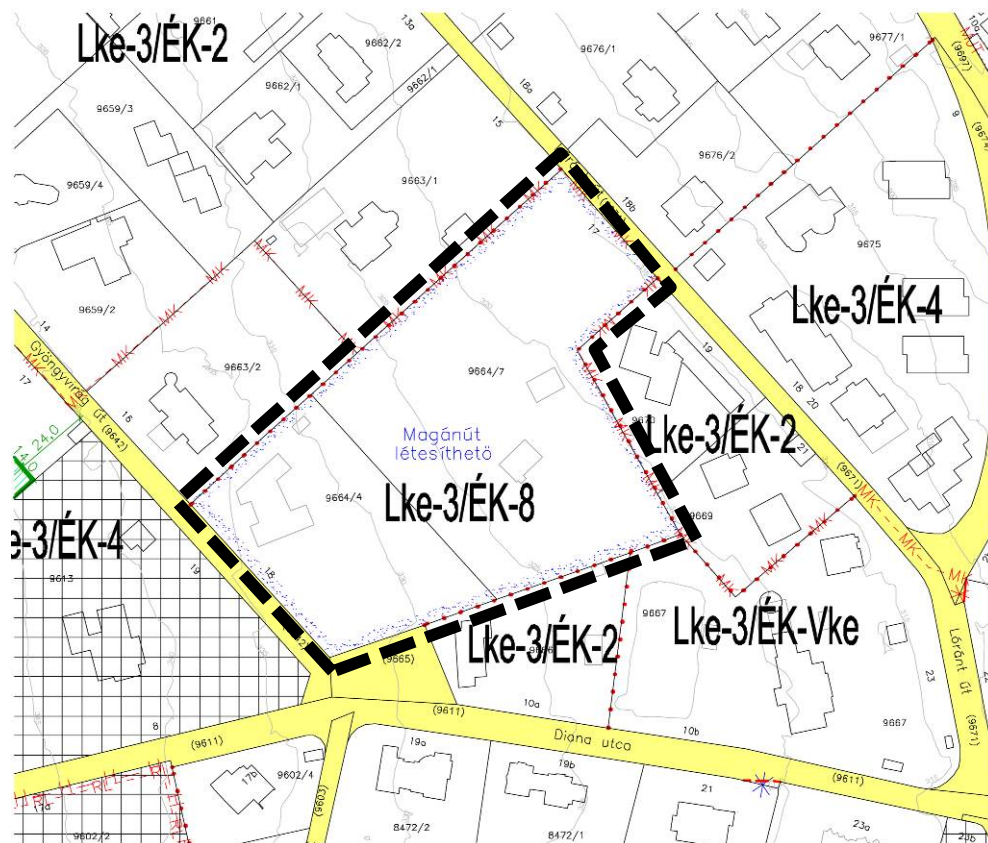
j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 4. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-8	2000	24	50	SZ	15	65	30	0,3	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat**

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 1.274 m², az általános szintterület: 2.548 m² + parkolási szintterület: 1.699 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

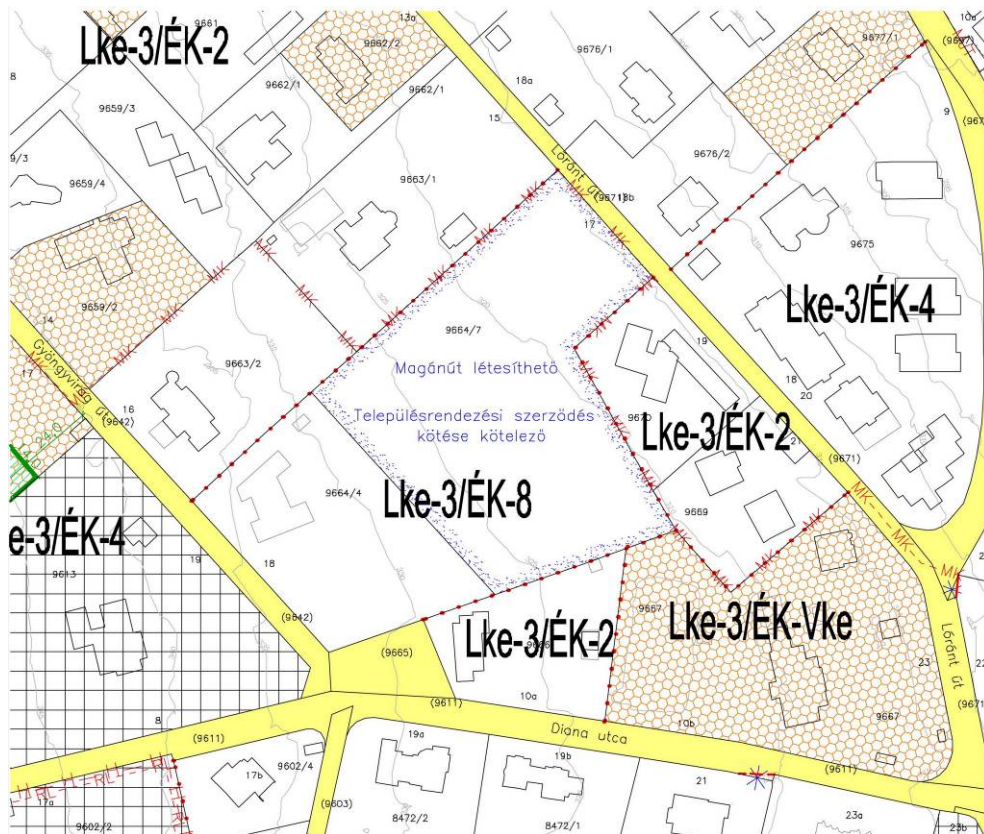
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

A 9664/4 hrsz ingatlanon megvalósult beépítés miatt a szabályozási tervlapon a Kötelező érvényű elemek között szereplő Szöveges szabályozási elemként feltüntetett „Magánút létesíthető” jelölés törlése javasolt.

A 9664/7 hrsz-ú ingatlan területén a hatályos tervlap reambulált alaptérképén feltüntetett „geodéziailag nem bemért épület” elbontásra került, ennek megfelelően a javaslatban ezek törlésre kerülnek.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A telek műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek jelentős része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

Telekterület: 6.027 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő intézményterület.

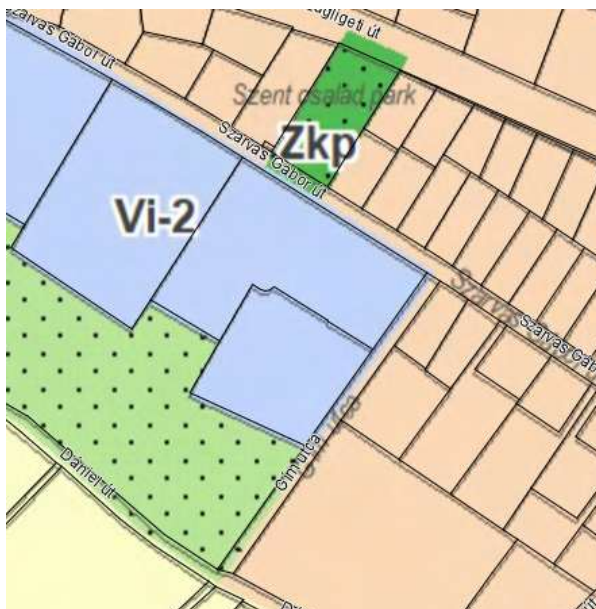
Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

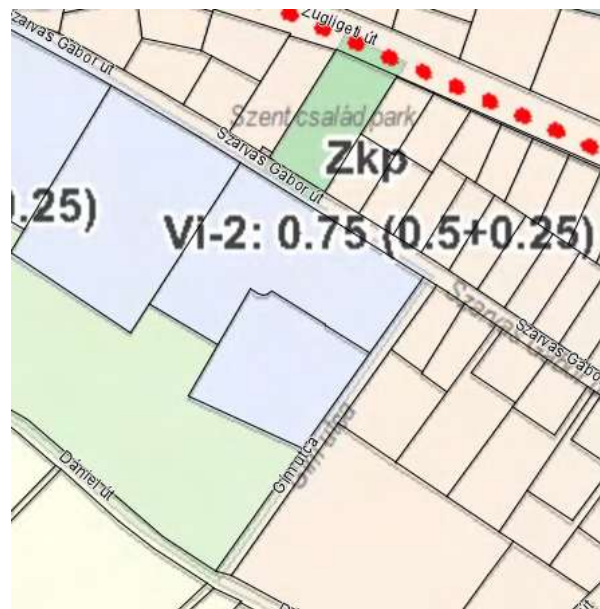
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-12 építési övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek csúszásveszélyes területen helyezkedik el. Közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a telek nyugati és dél-nyugati része 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

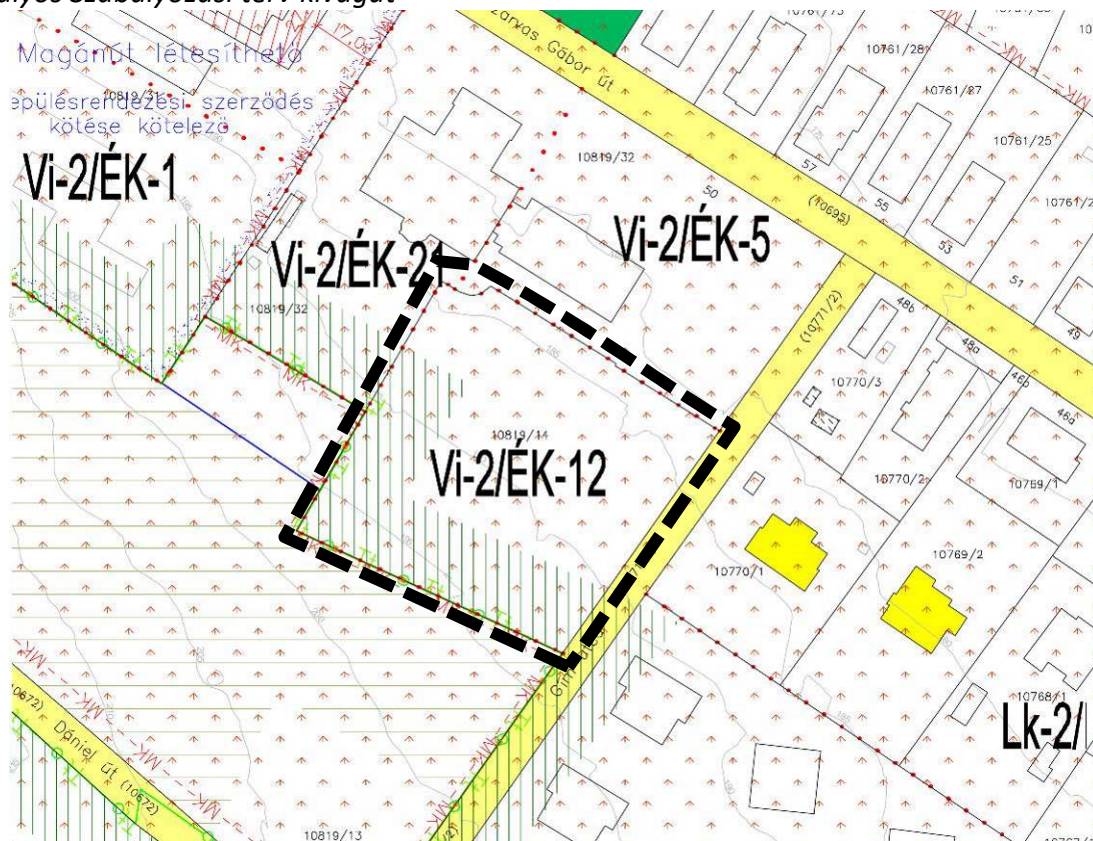
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 b) hitéleti,
 c) nevelési, oktatási,
 d) egészségügyi, szociális,
 e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 f) szállás jellegű,
 g) igazgatási,
 h) irodai,
 i) sport
 rendeltetés helyezhető el.

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-12	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,15	4,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 904 m², az általános szintterület: 1.808 m² + parkolási szintterület: 904 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek egy része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell

Az ingatlan közvetlen határos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár mentén feltüntetésre került a 20 méteres védősáv, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

7. Szilágyi Erzsébet fasor 20/b-c. (10733/10, 10735, 10736/2 hrsz), Virányos út 7. (10737 hrsz)

Telekterületek összesen: 50.061 m²

A Szilágyi Erzsébet fasor és Virányos út között lévő 5 hektáros terület korábban honvédelmi terület volt. Itt működött a honvédség Haditechnikai Intézete, valamint izotóp és biológiai laborja.

Változtatási szándék:

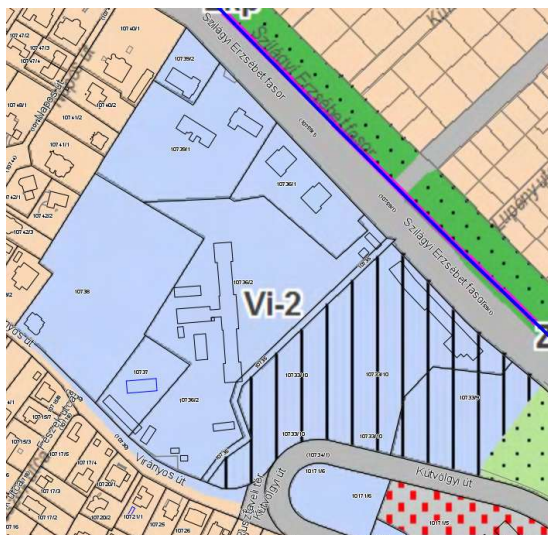
A hatályos KÉSZ jelenleg nem felel meg a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének, ezért módosítás esetén a terület a Vi-2 területfelhasználási egységből K-Hon területfelhasználási egységbe sorolandó át.

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

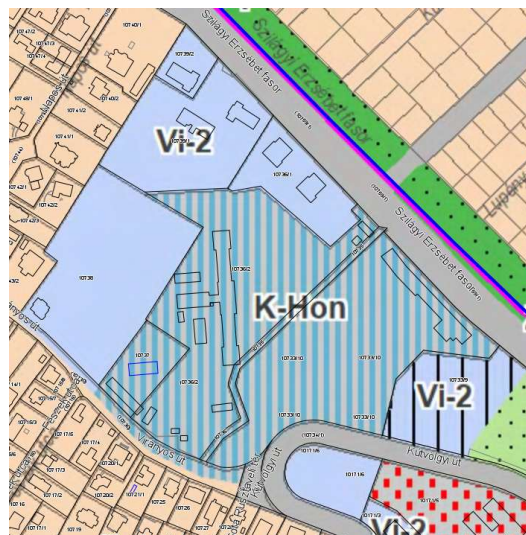
Az ingatlanok beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos előírások:

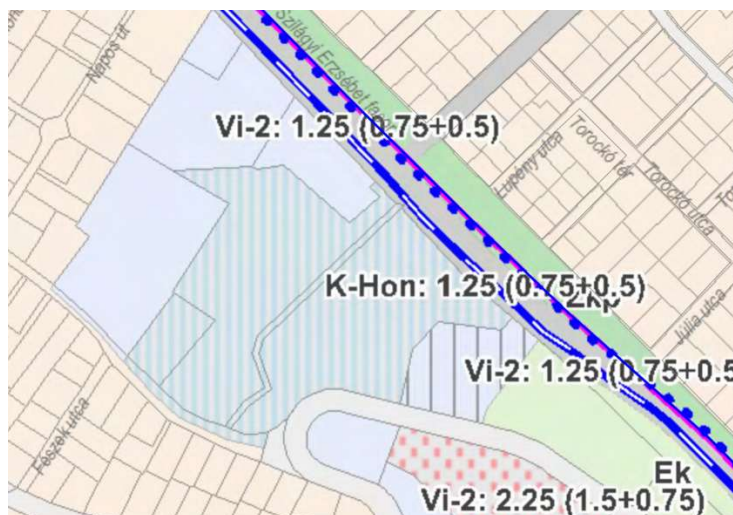
Az ingatlan övezeti besorolása a KÉSZ hatályba lépése óta nem módosult. Az akkor hatályban lévő Fővárosi terv (TSZT 2017) a területet még Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló terület területfelhasználási egységbe sorolta. A TSZT 2021-ben történt módosítása azonban az ingatlanokat K-Hon jelű, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló különleges területfelhasználásra módosította.



TSZT 2017.12.06. - 2021.04.02.



TSZT 2021.04.03.-tól



FRSZ 2021.04.03.-től

Az ingatlanokat az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendelet módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A Korm. rendelet az alábbi előírásokat fogalmazza meg az ingatlanokra vonatkozóan:

5/Y. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 127. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok telkére lakó rendeltetésű épületek és ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a (2) bekezdés szerinti sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, továbbá

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 127. sora szerinti beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 12 méter;

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 20%;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt 40%;

d) a kötelezően kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 50%;

e) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,5 m²/m²;

f) új építmény a telken belül jelölt építési övezeti határ figyelembevételével elhelyezhető;

g) önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

2. melléklet

1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósulásának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
127.	Budapesti ingatlanon lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás	Budapest XII. kerület belterület 10733/10, 10735, 10736/2, 10737 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve jelenleg intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-20 építési övezetben vannak.

A telkek csúszásveszélyes területen találhatóak. A 10733/10 hrsz-ú ingatlanon megtartandó fás növényállománnyal jelölt területre vonatkozó előírásokat az Észak KÉSZ 13. §-a tartalmazza.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve

c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-AK/Ék-1, Vi-AK/Ék-3 és Vi-AK/Ék-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatási,

h) irodai,

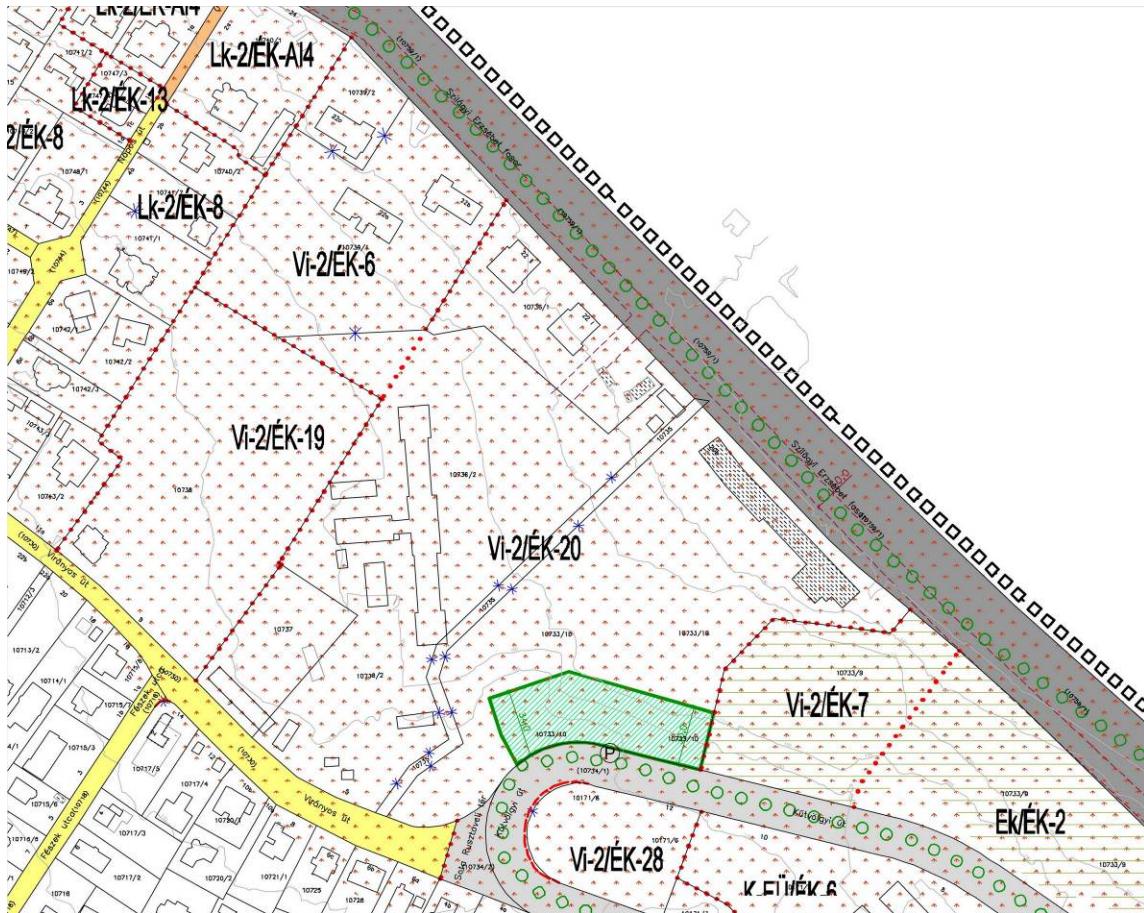
i) sport

rendeltetés helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-20	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A TSZT alapján javasolt az ingatlanok (10733/10, 10735, 10736/2, 10737 hrsz) átsorolása Vi-2/ÉK-20 építési övezetből a hatályos **KÉSZ-ben nem szereplő új**, a jelenlegi övezeti paraméterekkel megegyező **K-Hon/ÉK-3 építési övezetbe**.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a Beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására. Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

További módosítások:

A TSZT területfelhasználási egységek határának megfelelően a 10736/1 és 10739/1 hrsz közötti övezethatár módosítása.

A 10739/1 hrsz-nál a feleslegessé váló Javasolt megszüntető jelek törlése.

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 9. pontja fogja tartalmazni.

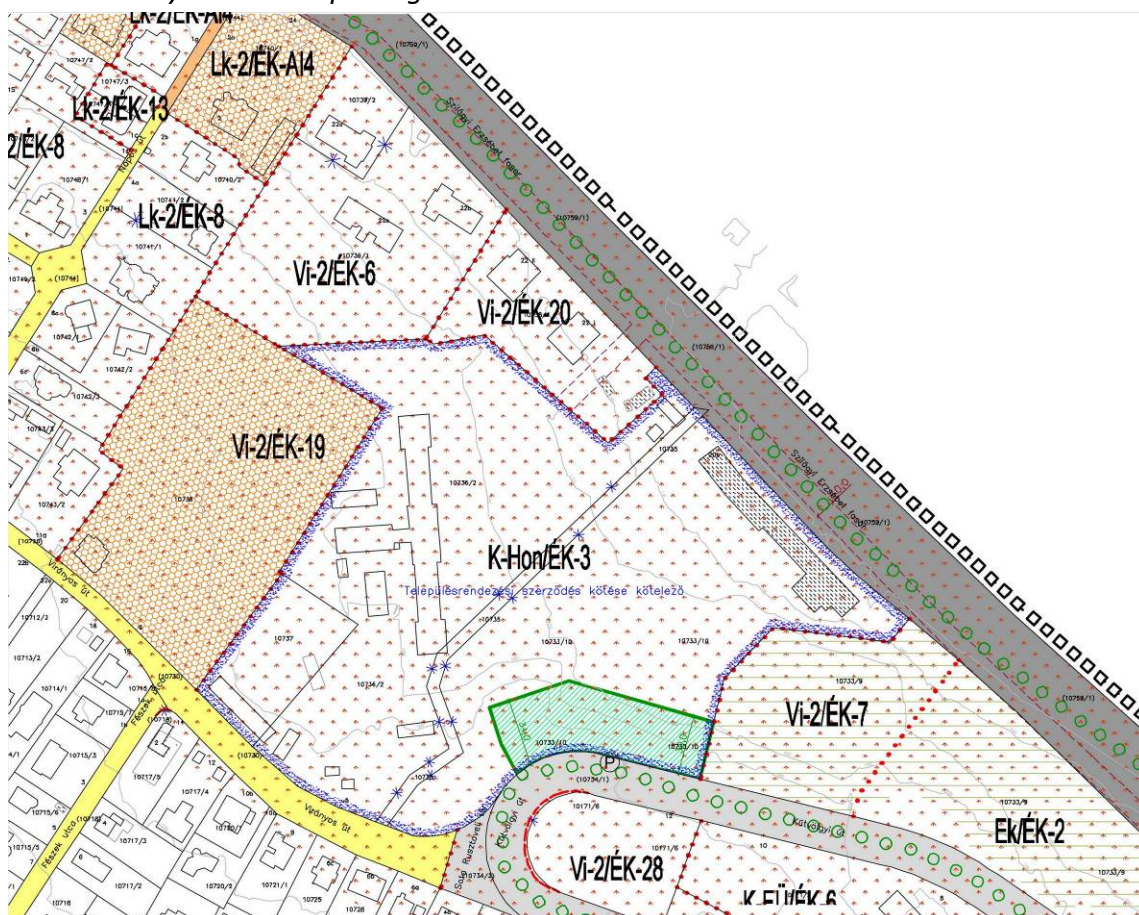
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-Hon/ÉK-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

Hatályos előírások a Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló (K-Hon) területekre:

93.§ Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál, kivéve a K-Hon/ÉK-Eü jelű építési övezetet, mely jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

94.§ K-Hon/ÉK építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlanok egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érintenek (K-Hon).

A K-Hon területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:

$$bs (bsá+bsp) = 1,25 (0,75+0,5)$$

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - K-Hon				KÉSZ						
Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
0,75	0,5	51 481	38 611	25 741	K-Hon/ÉK-3	0,5	0,25	50 061	25 031	12 515

Σ

25 031 12 515

38 611 > 25 031 25 741 > 12 515 MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a K-Hon jelű területen nem határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét:
 „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).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖl, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 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.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsontra.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút (Köu-3 – Szilágyi Erzsébet fasor), településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4 – Kútvölgyi út), kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk - Virányos út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

8. Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)

Telekterületek összesen: 6.555 m²

A Városmajor utcában lévő volt MATÁV székház irodaépülete jelenleg kihasználatlan, üres, funkcióját vesztett. A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepel a szabályozási tervlapon.

Változtatási szándék:

Az Önkormányzat településrendezési szerződés keretében támogatná a tulajdonos által benyújtott épületrekonstrukció terveit. A megvalósításhoz azonban szükséges a településrendezési előírásokon minimálisan változtatni.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2), azon belül Ln-2/ÉK-4 építési övezetben van. Az övezet egyedülálló az Észak KÉSZ-ben.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett. Az épület elhelyezését építési hely, a Maros utca felől irányadó építési vonal is szabályozza.

59. § Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

60. § (1) Az Ln-2/ÉK-1, Ln-2/ÉK-2, Ln-2/ÉK-4, Ln-2/ÉK-6, Ln-2/ÉK-7 jelű építési övezetekben

- kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi szórakoztató,
 - szállás jellegű,
 - igazgatás, iroda
 - sport
- rendeltetés helyezhető el.

(2) Lakás elhelyezhető az Ln-2/ÉK-1, Ln-2/ÉK-2, Ln-2/ÉK-4, Ln-2/ÉK-6 jelű építési övezetekben.

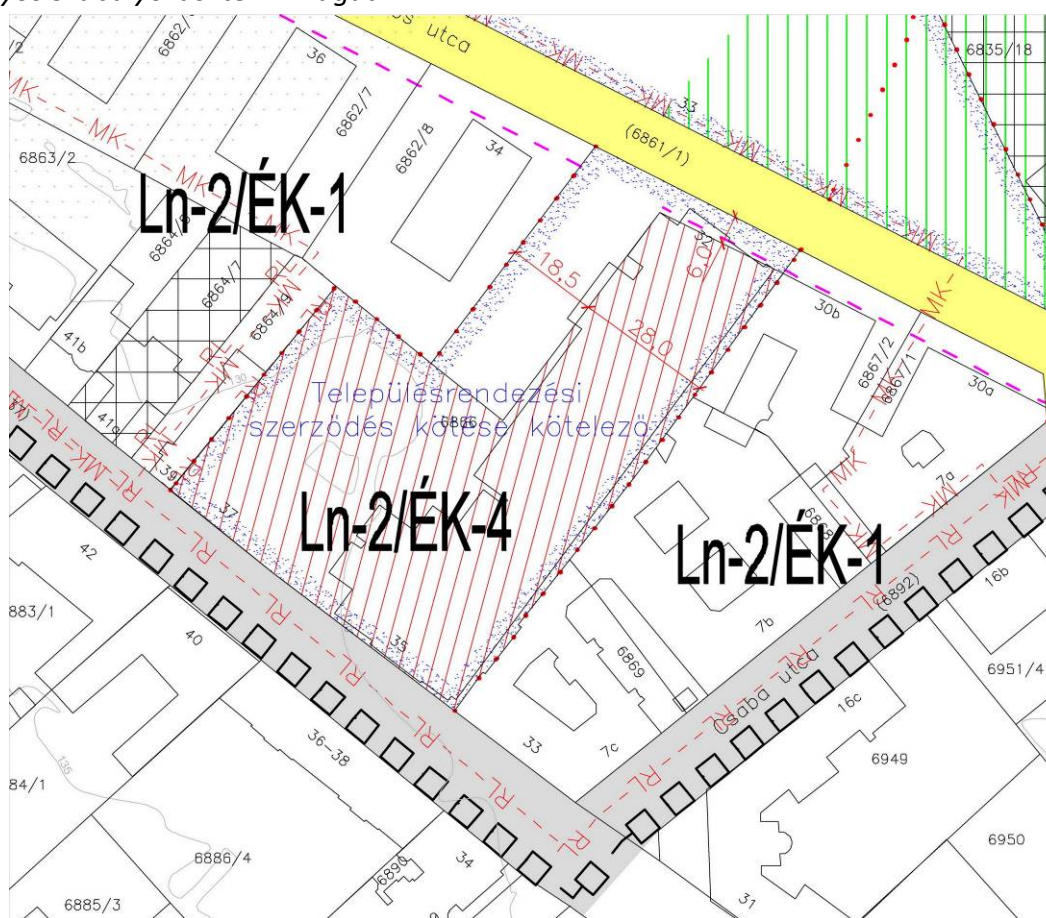
(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(5) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló új önálló épületek nem helyezhetők el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 1. pontja határozza meg.

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 szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ln-2/ÉK-4	1000	-	-	Z	70	10	100	3,5	2,0	12,5	21,0

Hatályos Szabályozási terv kivágot



Módosítási javaslat

Településrendezési szerződés megkötésével az Önkormányzat által támogatott beruházáshoz szükséges módosítások, kiegészítések:

A **rendeltetési egységek korlátozása érdekében** javasolt előírni 200 m²-kénti egy rendeltetési egység elhelyezhetőségét. Így a rendelet 60.§-a kiegészül egy új bekezdéssel:

(3a) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szinterületi mutató (szmá) alapján építhető szinterület minden 200 m²-e után.

További, meglévő előírások kiegészítései:

59. § Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein - az Ln-2/Ék-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktusszában - csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

60. § (4) Az Ln-2/Ék-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%*-át.

**Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.*

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterületek településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4 – Városmajor u.), kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk – Maros u.).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

9. Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)

Telekterület: 2.165 m²

A telken többlakásos társasház található. Az ingatlan az 50-es évek elején került államosításra a szomszédos, Szilágyi Erzsébet fasor u. 26. sz. ingatlannal együtt. A szomszédos épületben bölcsőde-óvoda létesült, azonban a 28. sz.-ú ingatlan továbbra is lakóépület maradt.

Változtatási szándék:

Az alintézményi övezetben lévő ingatlan a funkciójának megfelelő, lakó övezetbe történő átsorolása.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Lk-2) azon belül Lk-2/ÉK-AI4 építési övezetben van. Jelenlegi előírások alapján lakás funkció nem helyezhető el.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték.

A telek teljes területe csúszásveszélyes területen található.

66. § (2) Az Lk-2/ÉK-14, Lk-2/ÉK-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

(3) Lakás az Lk-2/ÉK-AI építési övezetek területén nem helyezhető el, kivéve az Lk-2/ÉK-AI6 jelű építési övezetet, ahol a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének

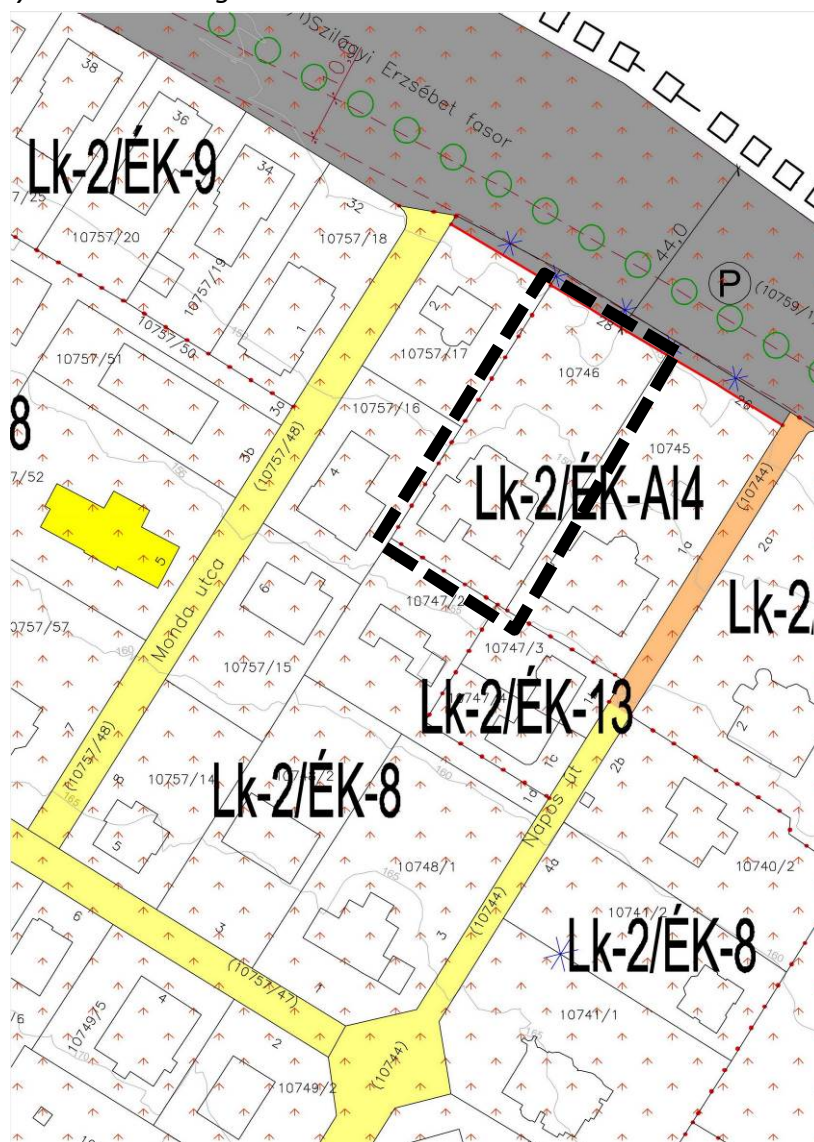
50%-át és egy önálló rendeltetési egység létesíthető, a lakó rendeltetésű szintterület minden 125 m²-e után.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-AI4	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Javasolt az ingatlant a szomszédos Lk-2/ÉK-8 övezetbe sorolni. Jelenleg a beépíthető alapterület összesen: 433 m², az általános szintterület: 1.299 m² + parkolási szintterület: 541 m². A telken lakás nem helyezhető el.

Módosítást követően a beépíthető alapterület nem változik, az általános szintterület: 974 m² (csökken) + parkolási szintterület: 325 m² (csökken). Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telken elhelyezhető összes lakásszám: 7.

A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6 m²/m²-ről 0,45 m²/m²-re parkolás szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,25 m²/m²-ről 0,15 m²/m²-re csökken, tehát a beépítési intenzitás csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

KÉSZ előírások az Lk-2/ÉK-8 építési övezetre, melyekben nem történik módosítás:

64. § (2) Az Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

66. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2*, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-10, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) helyi lakosság ellátását szolgáló 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.

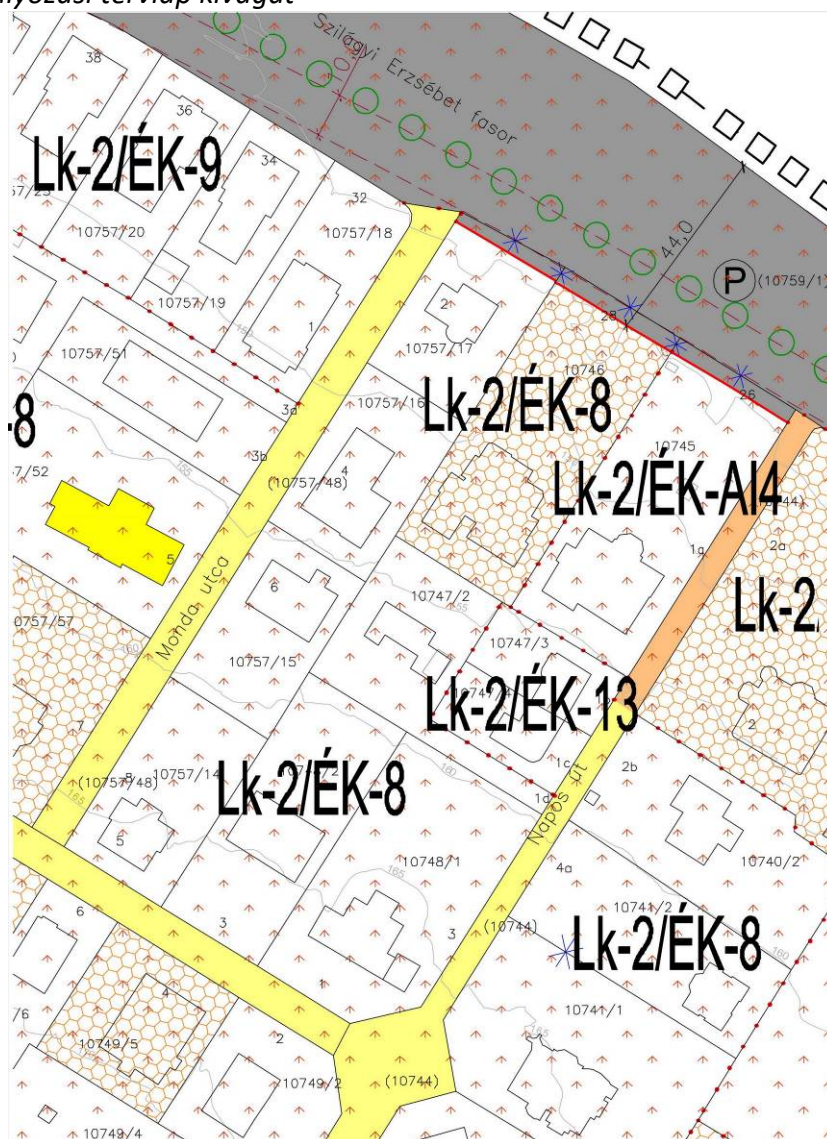
(6) Az Lk-2/ÉK-10 jelű építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-8	1000	20	30	SZ	20	65	35	0,45	0,15	3,5	7,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület II. rendű főút (Köu-3 – Szilágyi Erzsébet fasor). A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan csúszásveszélyes területen találgató.
A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

10. Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI

Telekterület: 274.288 m².

Az ingatlanon a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában lévő Csillebérci Központi Fizikai Kutatóintézete található.

Változtatási szándék:

A KFKI kérvényezte a beépítési paramétereinek felülvizsgálatát. A hatályos KÉSZ-ben szereplő beépítési paraméterek nem felelnek meg a természetbeli állapotnak, az ingatlan jelentősen alulszabályozott. A meglévő beépítés mértéke majdnem kétszerese a KÉSZ-ben meghatározott értéknek és a meglévő épületek 3-4 szintesek így a beépítési magasságok is jelentősen meghaladják a KÉSZ-ben előírt maximális 7,5 métert.

Jelenleg a KÉSZ-ben meghatározott paraméterek ellehetetlenítenek minden fejlesztést. Mivel az ingatlanon található atomreaktorhoz kapcsolódó kutatási funkciók bővítését tervezik, szükséges a KÉSZ beépítési paramétereinek a természetbeni beépítettséghez igazodó módosítása.

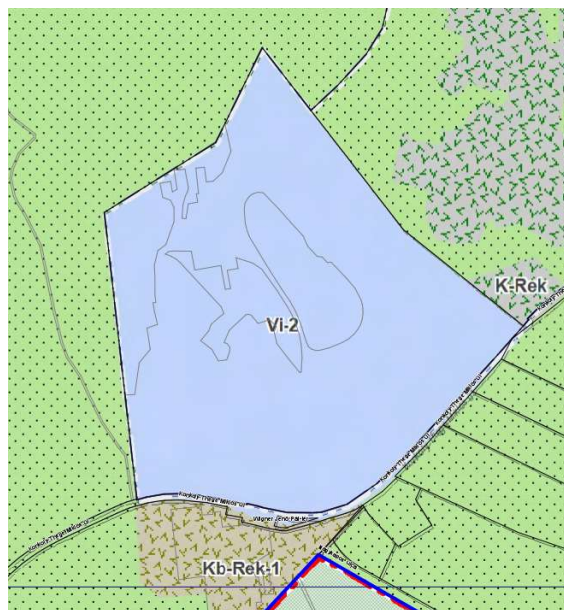
A felmérések és az előzetes tervek szerint a meglévő épület épületmagassága miatt az épülethez kapcsolódó tervezett bővítéshez 20 méteres építménymagasság szükséges.



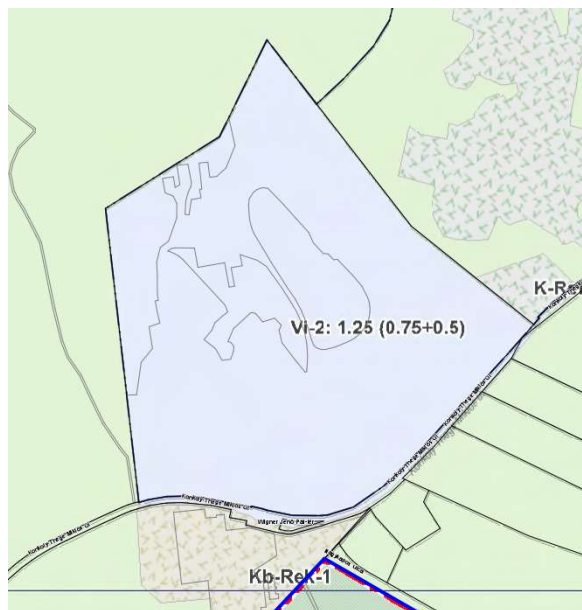
A kutatóreaktor épülete madártávlatból

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-3 építési övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek nagyrésze Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. Északi részén a Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása, valamint a területen található kutatóreaktor miatt nukleáris létesítmény biztonsági övezete is érinti.

Területén adattári erdő található. Közvetlen szomszédos az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

77.§ Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

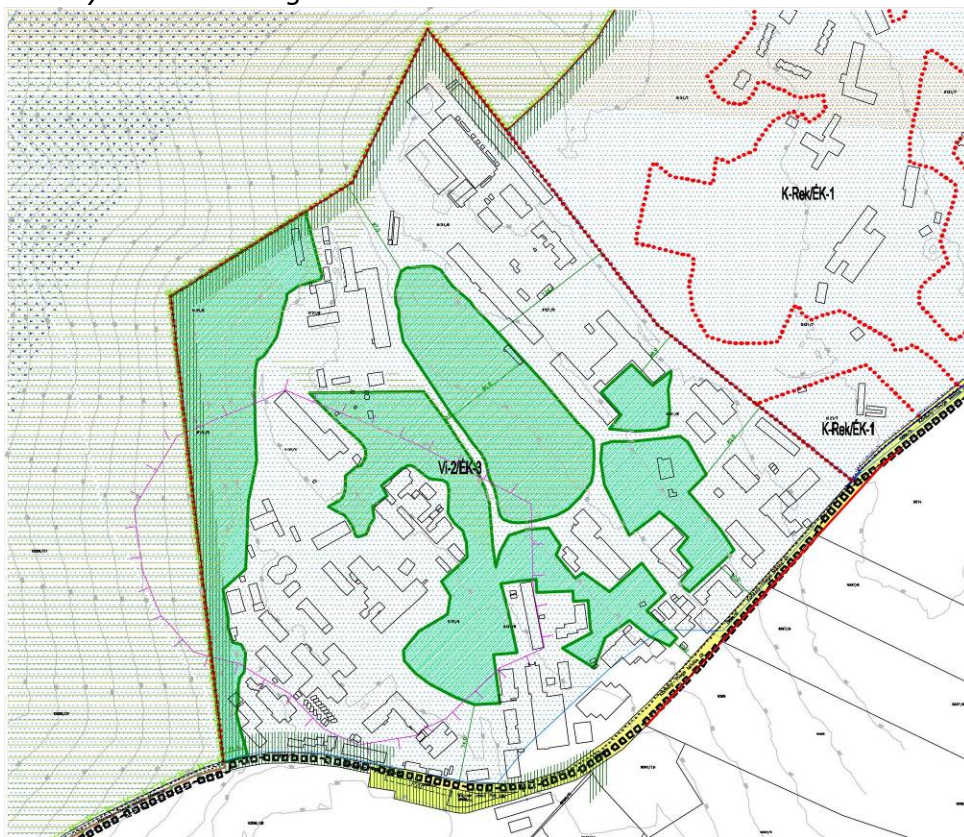
77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	10	80	20	0,2	0,25	4,0	7,5

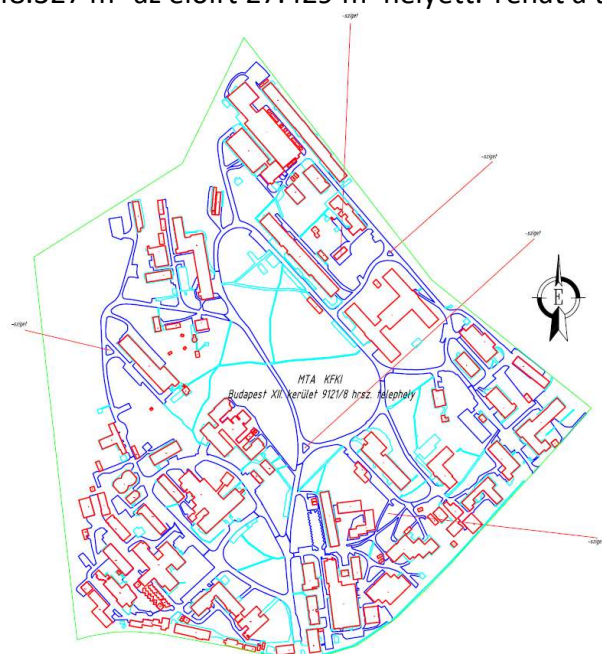
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 27.429 m², az általános szintterület: 54.858 m² + parkolási szintterület: 68.572 m², épületmagasság maximuma 7,5 m.

A meglévő beépítettség felmérésre került, mely szerint a természetben beépített alapterület 48.327 m² az előírt 27.429 m² helyett. Tehát a természetbeli beépítettség 17,62%



TERÜLETKIMUTATÁS

Budapest XII. kerület 9121/8 hrsz. telephely

Telek terület: 27 4289 m²

ÖSSZEKÉSZÍTÉS

Épületek beépítési százalék

4 8327,2m² 17,62 %

Épületek összesen:

4 8327,2m² 17,62 %

utak, térburkolatok

Terület: 6354,3m²

Terület: 6296,1m² -55,2m² -484,1m²

Terület: 12175,2m² -92,9m² -25,4m²

Terület: 2115,8m²

Terület: 305,4m²

Terület: 8648,5m²

Terület: 5018,2m²

Terület: 5697,8m² -71,0m²

4 5882,7 m² 16,73%

járdák, lépcsők, támfalak

1 4176,2 m² 5,17 %

Burkolt felületek összesen:

6 0058,9 m² 21,90%

Zöld felületek

16 5902,9 m² 64,76 %

Zöld felületek összesen:

16 5902,9 m² 64,76%

mindösszesen: 27 4289 m² 100,00%

A természetben meglévő zöldfelület nagysága 165.903 m², a KÉSZ-ben előírt 219,430 m²-rel szemben, tehát az előírt 80% zöldfelületi előírás helyett a természetben 64,76%. A meglévő és kialakult úthálózat a meglévő épületek kiszolgálásához szükséges, tehát a természetben meglévő zöldfelületek nagysága nem növelhető.

A meglévő épületek összesített szintterülete a felmérés alapján 97.325 m², ami 0,34 m²/m² szintterületi mutatót jelent, a KÉSZ-ben előírt 0,2 m²/m² helyett.

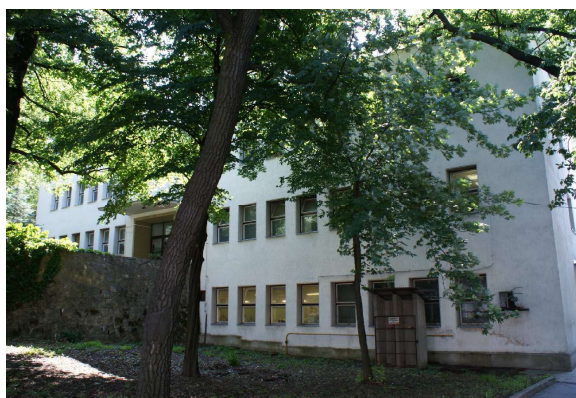
N	Az épület jele: EK	Az építés éve:	Az utolsó felújítás éve:	Beépített alapterület m ² :	A rendeltetési egységek száma Lakás:	A rendeltetési egységek száma Egyéb:	Szintek száma: db:	Szintek összes nettó területe: m ² :	Szintek összes bruttó területe: m ² :	N 22 Pincészet:	N 23 Pincészet területe: m ² :
	1	1955	----	3151	----	----	3	5159	5932,85	3. részben al	1421,6
	2	1953	----	964	----	----	3	1348,3	1550,545	3. részben al	214,1
	3	1952	----	1556	----	----	6	4816,41	5538,8715	3. részben al	214,1
	3	1962	----	148	----	----	1	113	129,95	Nincs	----
	4	1951	----	1624	----	----	3	3090,12	3553,638	3. részben al	273,57
		1950-es évek	----	165	----	----	1	123,31	141,8065	Nincs	----
	4/6	1957	----	390	----	----	1	327,1	376,165	Nincs	----
	4/8	1970	----	96	----	----	1	96	110,4	Nincs	----
		1960	----	250	----	----	2	269,4	309,81	3. részben al	42,6
	6	1954	1983	1747	----	----	5	6401,67	7361,9205	3. részben al	925,5
	7/1	1954	----	643	----	----	1	566,29	651,2335	Nincs	----
	7/2	1961	----	438	----	----	2	545,25	627,0375	3. részben al	125,2
		1961	----	83,2	----	----	1	83,2	95,68	Nincs	----
	8	1959	----	369	----	----	2	621,57	714,8055	Nincs	----
	9	1957	1964	579	----	----	3	1232,2	1417,03	Nincs	----
	10		----	1811,2	----	----	6	5341,8	6143,07	3. részben al	1234,15
			----	271,4	----	----	1	271,4	312,11	Nincs	----
			----	326,6	----	----	1	326,6	375,59	Nincs	----
			----	275	----	----	1	275	316,25	Nincs	----
			----	50	----	----	1	50	57,5	Nincs	----
			----	55	----	----	1	55	63,25	Nincs	----
			----	55	----	----	1	55	63,25	Nincs	----
			----	82	----	----	1	82	94,3	Nincs	----
			----	110	----	----	1	110	126,5	Nincs	----
			----	50	----	----	1	50	57,5	Nincs	----
			----	53	----	----	1	53	60,95	Nincs	----
			----	80	----	----	1	80	92	Nincs	----
	11	1962	----	1228	----	----	3	1698,7	1953,505	3. részben al	35,8
		1962	----	637	----	----	1	556,4	639,86	Nincs	----
	12/1	1951	----	591	----	----	1	511,8	588,57	Nincs	----
		1970-es évek	----	215	----	----	1	184,9	212,635	Nincs	----
		1980-as évek	----	295	----	----	1	275	316,25	Nincs	----
		1980-as évek	----	195	----	----	1	171,4	197,11	Nincs	----
		1962	1973	698	----	----	3	1741,75	2003,0125	Nincs	----
	13	1980-es évek	----	30	----	----	1	30	34,5	Nincs	----
		1961	1965	354	----	----	2	631,64	726,386	Nincs	----
	14/1	1961	----	49	----	----	1	41,64	47,886	Nincs	----
	14/2	1971	----	250	----	----	1	239,9	275,885	Nincs	----
	14/3	1976	----	1500	----	----	1	1435	1650,25	Nincs	----
	15	1960	----	389	----	----	2	479,2	551,08	3. részben al	139,4
		1980-as évek	----	63	----	----	1	63	72,45	Nincs	----
	16	1971	2013	660	----	----	2	588,95	677,2925	Nincs	----
	17	1962	----	1910	----	----	3	3217,1	3699,665	Nincs	----
	17/A	1987	1988	320	----	----	3	881,9	1014,185	Nincs	----
	17/B	1977	----	457	----	----	2	630,99	725,6385	Nincs	----
	17/C	1970-es évek	----	230	----	----	1	219,2	252,08	Nincs	----
		1980-es évek	----	280	----	----	1	280	322	Nincs	----
	18		----		----	----			0		
	18/3	1970-es évek	----	128,6	----	----	1	128,6	147,89	Nincs	----
	19	1965	2014	1691	----	----	4	3162,44	3636,806	3. részben al	373
	19/1	1960-as évek	----	125	----	----	1	114,7	131,905	Nincs	----
		19-es épület	----		----	----			0		
		19-es épület	----		----	----			0		
		1970-es évek	----	431	----	----	1	401,89	462,1735	Nincs	----
	20	1954	----	205	----	----	1	161,71	185,9665	Nincs	----

21						4	1970,6	2266,19	1. alagsor	529,1
21/A							1307	1503,05		
21/B							2733	3142,95		
22/A						3	694,53	798,7095	1. alagsor	251,91
22/B						3	765,4	880,21	1. alagsor	143,09
23	1970		744			4	3258,8	3747,62	Nincs	
	1959		650			1	605,63	696,4745	Nincs	
23/5	1950-es évek		205			1	194,4	223,56	Nincs	
	1950-es évek		105			1	88,7	102,005	Nincs	
	1950-es évek		110			1	97	111,55	Nincs	
24	1970		572			1	505,05	580,8075	Nincs	
25/A	1985	2003	264			1	235,9	271,285	Nincs	
	1971	1997	334			1	316	363,4	Nincs	
	1973	1997	630			1	571,1	656,765	Nincs	
25/3	1973	1993	751			1	686	788,9	Nincs	
26	1977	2014	1235			4	3658,2	4206,93	Nincs	
27	1973		342			1	269,55	309,9825	Nincs	
28	1970-es évek	1980-as évek	630			1	467	537,05	Nincs	
	1987		610,72			1	555,2	638,48	Nincs	
	1988		748,176			1	680,16	782,184	3. részben al	119,2
	1989		562,98			2	511,8	588,57	3. részben al	189,8
	1990		29,04			1	26,4	30,36	Nincs	
30 / R45	1987		321			5	1288,7	1482,005	Nincs	
31	1989		1118			4	2425,77	2789,6355	Nincs	
32	1989		303,27			1	275,7	317,055	Nincs	
	1989		501,93			1	456,3	524,745	Nincs	
	1970-es évek		232,1			1	211	242,65	Nincs	
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
3T	1952		191			1	150	172,5		
6T	1950-es évek		114			1	89	102,35		
18D								0		
19/5								0		
22								0		
mechanikai üzem 19/4								0		
4T	1950-es évek		89			1	76	87,4		
4/1C								0		
hidegtüzem kisebb épületek			8580,2			1	7461,04	8580,2		
							Nettó szintterület összes m2	Bruttó szintterület összes m2		
Telek terület m2			Beeépítés	Beeépítés %			82 021	94 325	Beépítő szintterületi mutató	
274 289			48 327	17,62					0,34	

Szintterületi mutató számítás

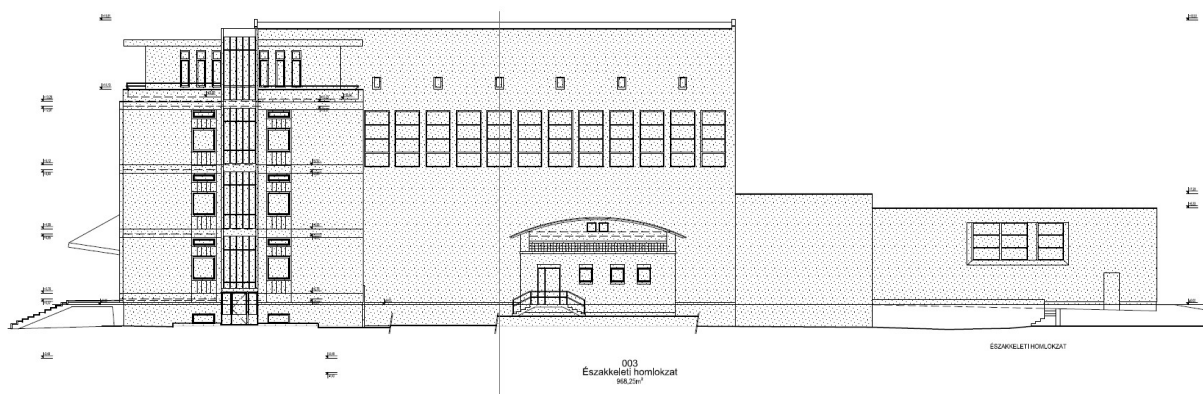
Az ingatlanon található épületek mindegyike intézményi funkciójú, jelentős részük 3-4 szintes így az előírt 7,5 m homlokzatmagasságot meghaladja.

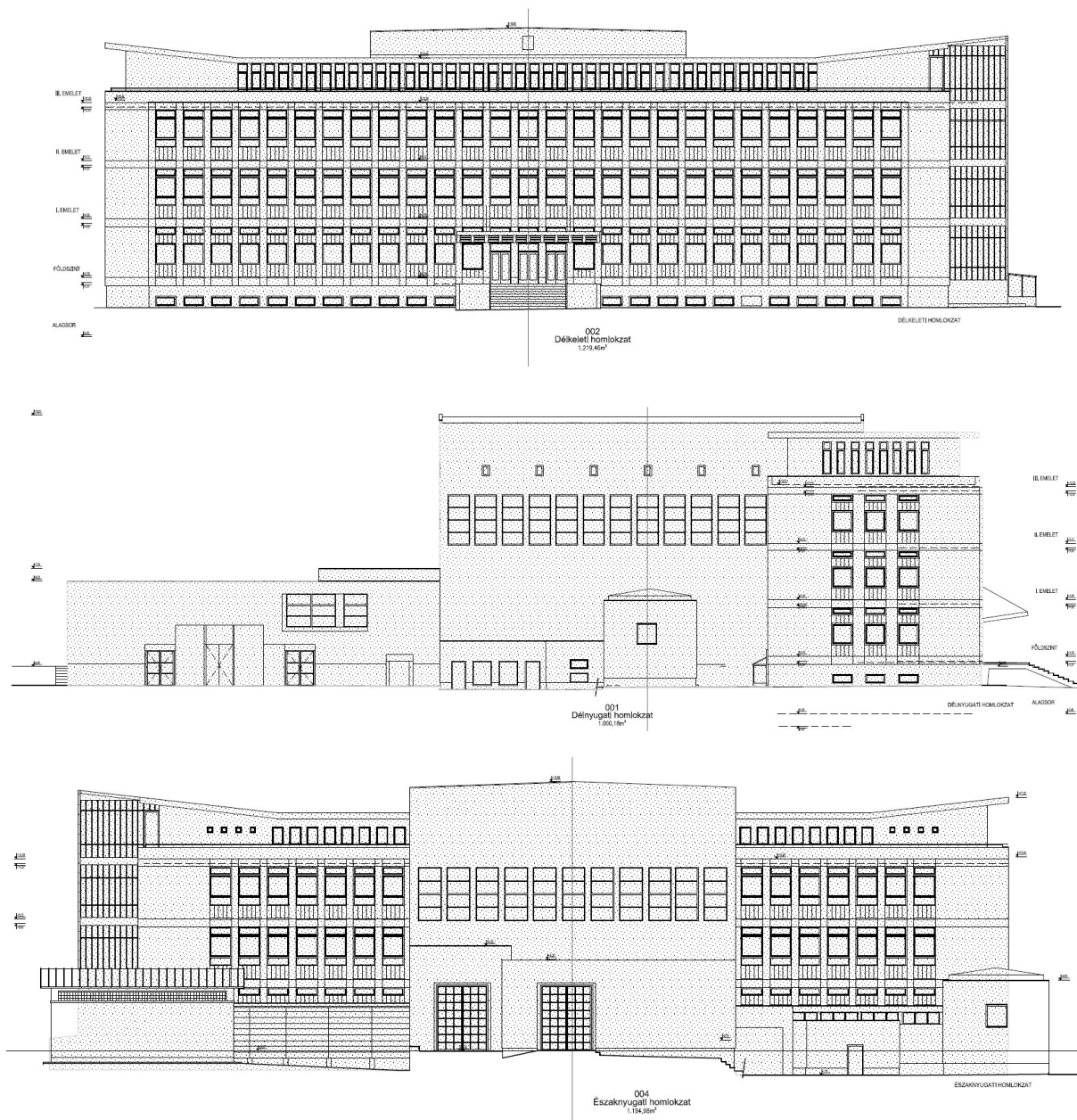




Meglévő épületek

A meglévő reaktorépület a hozzá kapcsolódó irodaépülettel 16,54 méter magasságú. A KÉSZ-ben előírt 7,5 méter helyett.





Homlokzatmagasság számítás

HOMLOKZAT FELÜLETEK		
JEL	NÉV	TERÜLETEK BURKOLT
001	Déli nyugati homlokzat	1000,18
002	Délkeleti homlokzat	1219,46
003	Északkeleti homlokzat	968,25
004	Északnyugati homlokzat	1194,98
		4382,87

$$F/L = \frac{4382,87 \text{ m}^2}{265 \text{ m}} = 16,54 \text{ m}$$

Épületmagasság: 16,54 m

 beszámított felület

A bővítés a reaktorépület északnyugati végén tervezett, de a pontos építési hely még nem ismert. A beépítendő alapterület várhatóan 15x20 méter. A tervezett bővítés épületmagassága a meglévő épület figyelembevételével és a technológiai előírások miatt 20 méter.

Az ingatlan Vi-2/ÉK-3 övezetben található, mely egyedi övezet, tárgyi ingatlanon kívül más ingatlan nem érintett, így az övezet paraméterei a jelenlegi beépítéshez igazíthatóak.

Javasolt a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 10 %-ról, a természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 18% emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített alapterületen túl 1.042 m² további beépítést tesz lehetővé.

Javasolt az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,2 m²/m²-ről természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 0,35 m²/m²-re emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített szintterületen túl 2.745 m² további szintterület építését teszi lehetővé.

Javasolt a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 80 %-ról természetben meglévő zöldfelület mértékére, azaz 64 %-ra csökkenteni. A paraméter módosítás a jelenlegi természetben meglévő zöldfelületen túl 898 m² további növényzettel nem borított felület kialakítását teszi lehetővé.

Javasolt az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 7,5 m-ről, a természetben meglévő 12,5 m-re emelni.

Javasolt a reaktorépület közel 20 méteres környezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 20 méterre növelni. Tárgyi módosítást a szabályozási tervlapon „Kötelező érvényű elemek” között található „Szöveges szabályozás elem”-ként javasoljuk jelölni.

Annak érdekében, hogy a jelenleg meglévő zöldfelület ne csökkenjen a telken, a Vi-2/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírással egészül ki a rendelet:

„83/C.§ A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

Összességében a javasolt módosítások a jelenleg meglévő beépítettséghez igazodnak, így a módosítás az ingatlanon a tervezett fejlesztésen túl többletbeépítést és burkolat létrehozását nem teszi lehetővé.

Egyéb módosítás:

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a hatályos szabályozási terv a Konkoly-Thege Miklós út és a Wigner Jenő Pál tér aszfaltozott részén, valamint az ingatlan ezekkel érintkező jelentősen beépített területi sávjában „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület”-et jelöl. Javasoljuk a közterületről és a jelentősen beépített területről a jelölés törlését, amellet, hogy az ingatlan nyugati, közvetlenül természetvédelmi területtel határos 20 méteres sávjában a beépítés tiltását fenntartjuk.

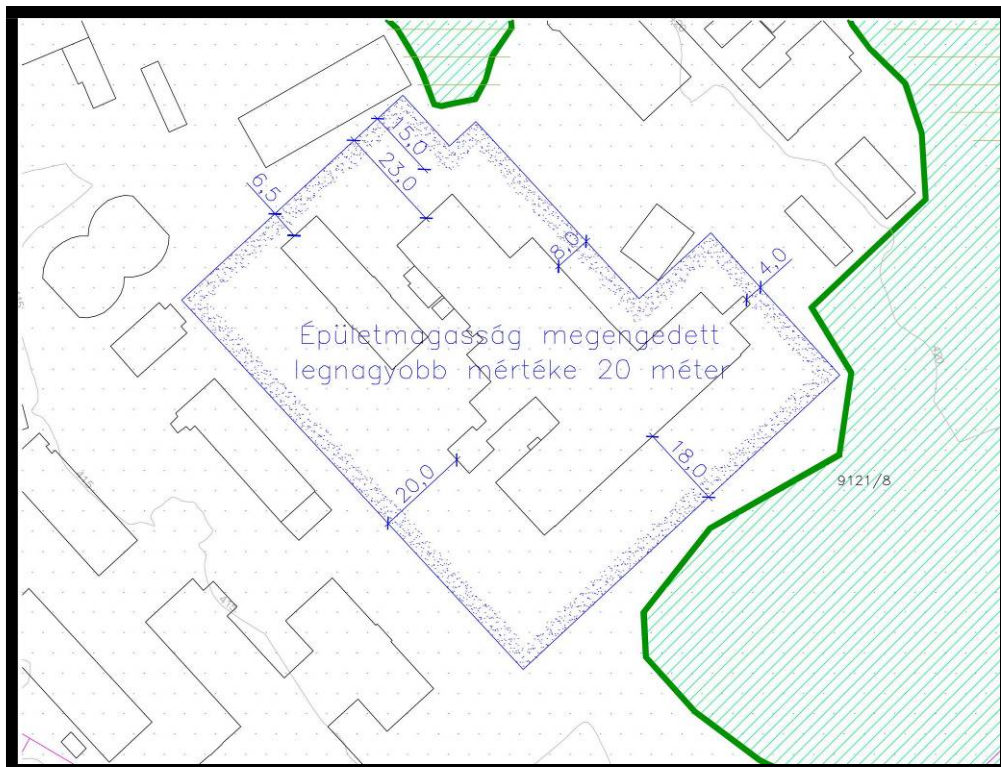
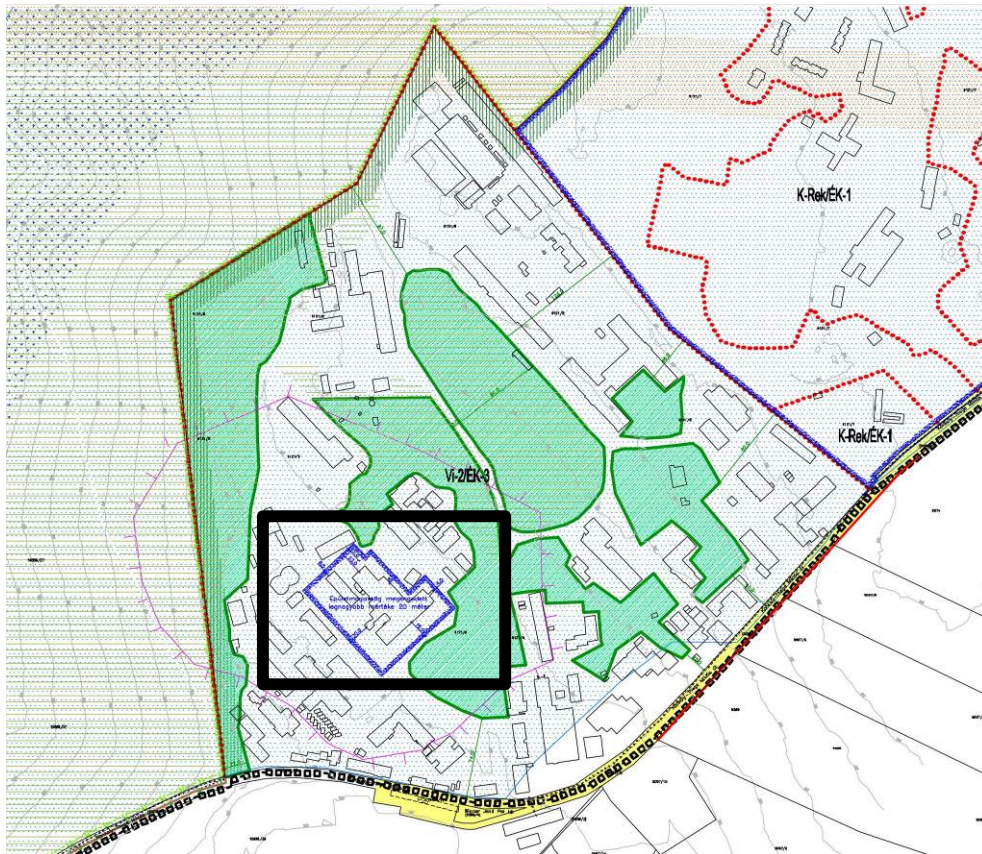
A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2 m²/m²-ről 0,35- m²/m²-re nő, tehát FRSZ megfelelés szükséges.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	18	64	20	0,35	0,25	4,0	12,5*

**: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli*

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Vi-2).

A Vi-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:
 $bs (bsá+bsp) = 1,25 (0,75+0,5)$

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-2				KÉSZ								
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m2)		Építhető szintterület (m2)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló			szma	szmp			általános	parkoló
0,75	0,5	279 318	209 489	139 659	Vi-2/ÉK-3		0,35	0,25	274 289		96 001	68 572
Σ											96 001	68 572
209 489 > 96 001 139 659 > 68 572											MEGFELEL	

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

FRSZ - Vi-2 (KFKI)			KÉSZ					
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)
25%	279 318	69 830	Vi-2/ÉK-3		64%	274 289		175 545
Σ								175 545
69 830 < 175 545								MEGFELEL

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „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).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖl, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 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.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

11. Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)

Telekterületek: 11.010 m², 14.849 m².

Az ingatlanon a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (MMSZ) épületei, EON Virányosi Vendégháza, valamint az EON üzemépülete található.

Változtatási szándék:

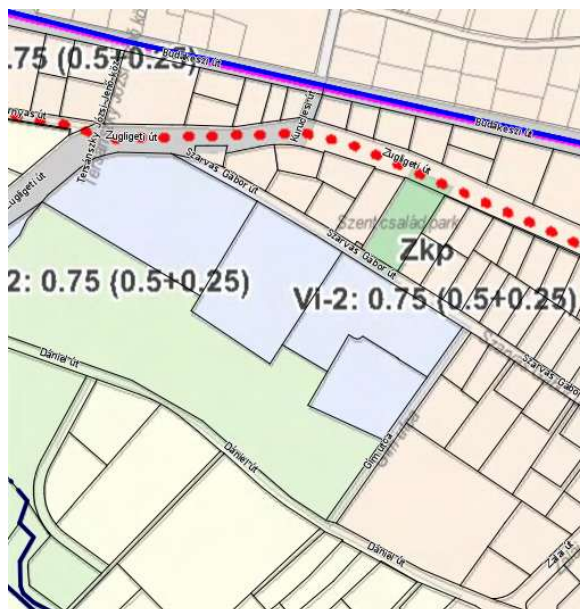
A tulajdonos/megrendelő célja a meglévő kerítés nyomvonal alapján kialakult telekhatár rendezése, a Virányosi Vendégház épületének MMSZ Egyesület tulajdonába vételének lehetősége, valamint a telekhatárra épített Máltai Irodaépület jogszerű állapotba hozatala. A megvalósításhoz szükséges a beépítési szabályok megvizsgálása, továbbá az azoknak való megfelelés.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-1 és Vi-2/ÉK-16 építési övezetben találhatóak. A 10819/31 hrsz-ú telek vegyes övezetű.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, valamint Mikrohullámú összekötött magassági korlátozása érinti. Mindkét ingatlan műemléki környezetben és csúszásveszélyes területen található. Az ingatlanok közvetlen szomszédosak az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-16

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve

c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-AK/ÉK-1, Vi-AK/ÉK-3 és Vi-AK/ÉK-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

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

rendeltetés helyezhető el.

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

Vi-2/ÉK-EN

77.§ Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

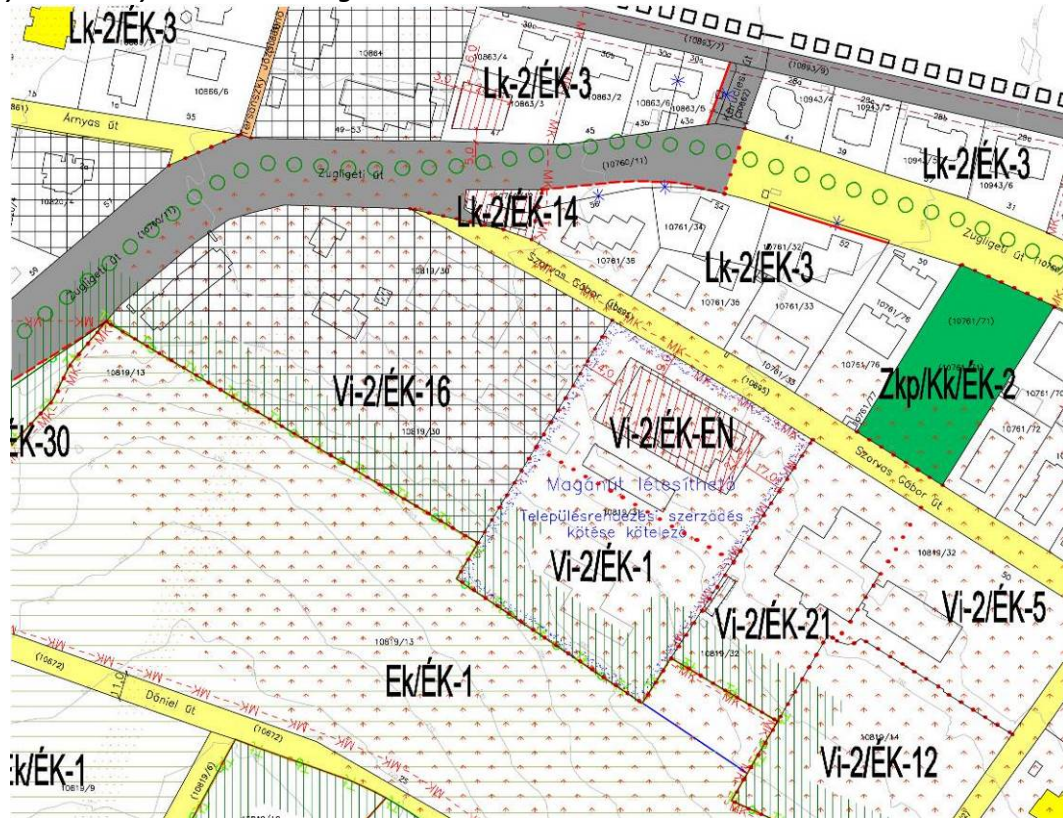
79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5
Vi-2/ÉK-EN	4000	-	-	SZ	30	50	15	0,35	0,1	3,5	8,5
Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,4	0,25	3,5	6,5

* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

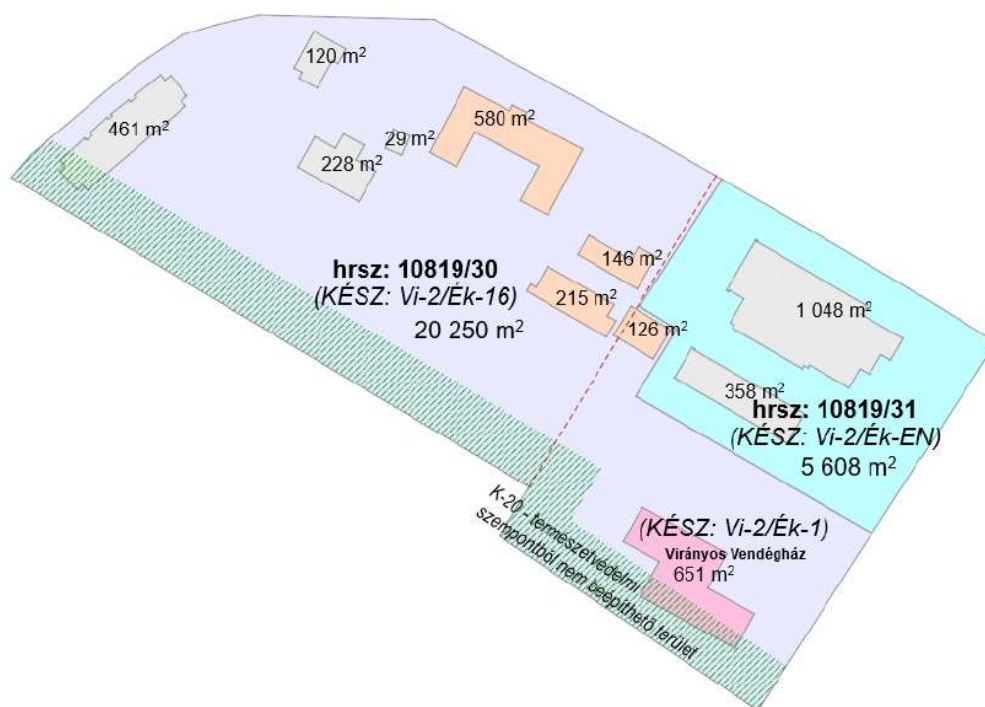
A hatályos KÉSZ szerint a telkek 3 övezetben találhatók:

Vi-2/ÉK-EN övezet területe: 5.331 m², beépíthető alapterülete: 1.599 m², az általános szintterület: 1.866 m² + parkolási szintterület: 533 m².

Vi-2/ÉK-1 övezet területe: 5.679 m², beépíthető alapterülete: 568 m², az általános szintterület: 1.420 m² + parkolási szintterület: 852 m².

Vi-2/ÉK-16 övezet területe: 14.849 m², beépíthető alapterülete: 2.227 m², az általános szintterület: 5.940 m² + parkolási szintterület: 3.712 m².

A módosítás során beépítési paraméterek változnak, tehát FRSZ megfeleltetésre szükséges.



Megvalósítandó állapot

Módosítást követően a Vi-2/ÉK-EN övezet telekmérete: 5.063 m², az azonos Vi-2/ÉK-16 övezetbe kerülő telkek mérete összevonás esetén: 20.796 m² lesz.

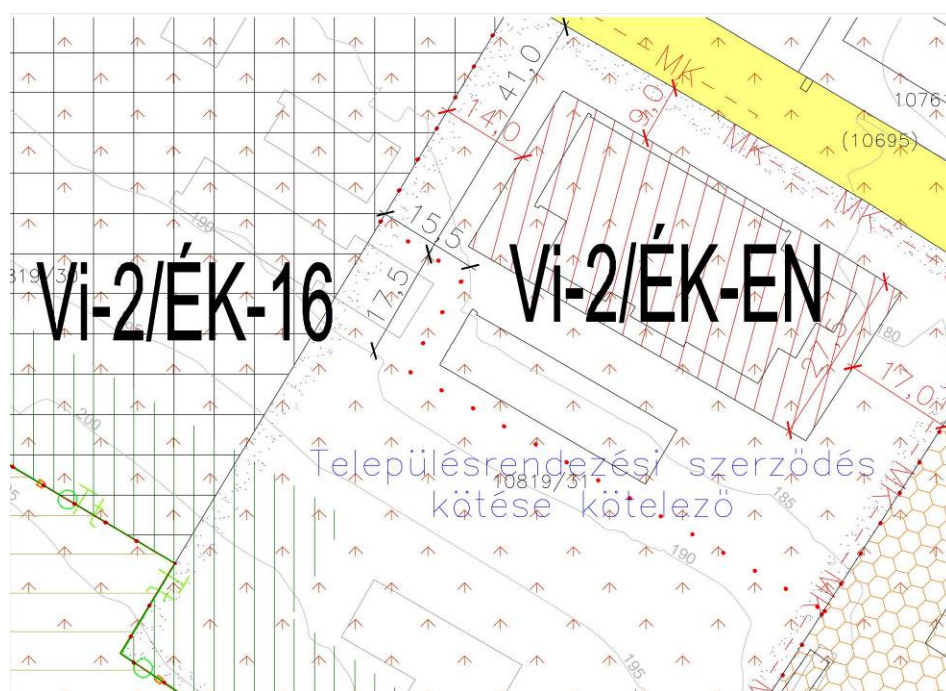
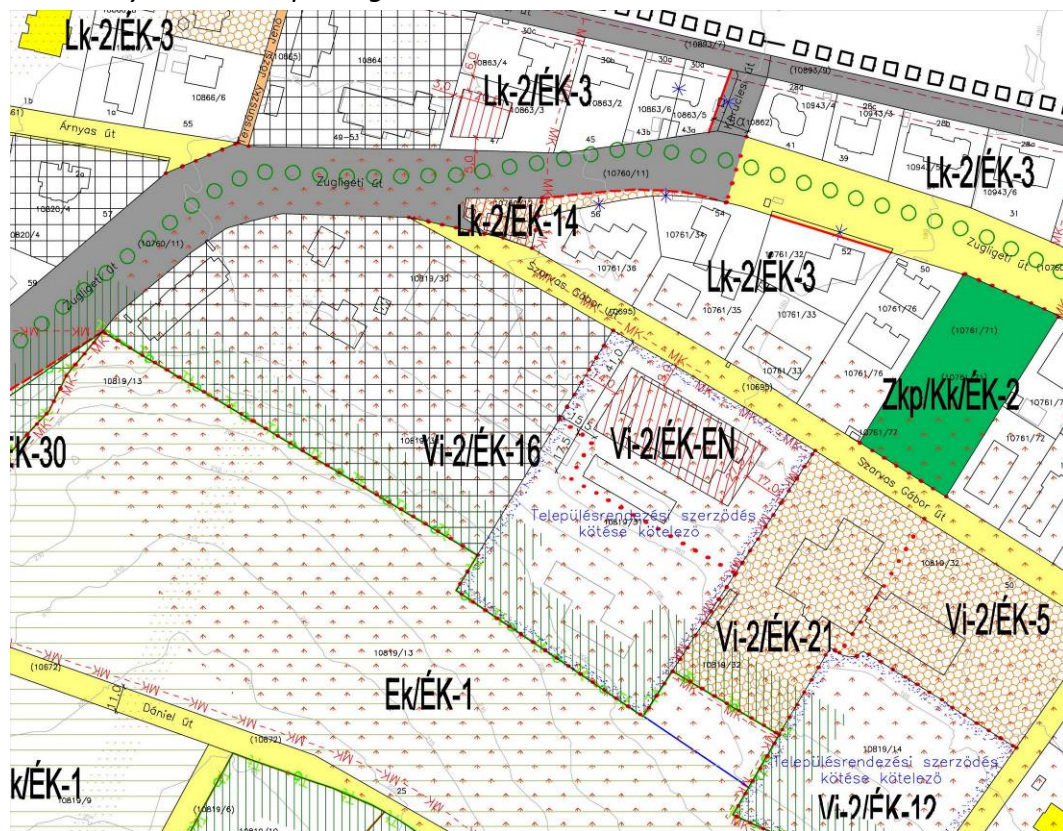
Hrsz	10819/30 + 10819/31 telekrész	10819/31 telekrész
Telekméret	20 796 m²	5 063 m²
Övezet	Vi-2/ÉK-16	Vi-2/ÉK-1
Beép. - természetbeni	2 556 m ² (12,3%)	1 406 m ² (27,7%)
Beép. - javasolt KÉSZ	3 119 m ² (15%)	1 519 m ² (30%)
Szintterület – természetbeni	0,16 m ² /m ² (~ 3 408 m ²)	0,28 m ² /m ² (1 406 m ²)
Szintterület – javasolt KÉSZ	0,3 m ² /m ² (6 239 m ²)	0,35 m ² /m ² (1 772 m ²)
	MEGFELEL	MEGFELEL

A telekalakítás biztosítása érdekében javasolt a 10819/31 hrsz Vi-2/ÉK-1 övezetben található részét - övezethatár korrekcióval - a szomszédos Vi-2/ÉK-16 egyedi övezetbe sorolni és az Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét a természetbeni állapotnak megfelelően 0,3 m²/m²-ban megállapítani. Az övezethatár pontos helye az átadott nyomvonal alapján került meghatározásra.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,3	0,25	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlanok egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érintenek (Vi-2).

A Vi-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:
bs (bsá+bsp) = 0,75 (0,5+0,25)

A területfelhasználási egységen belül 5 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-2				KÉSZ									
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m2)		Építhető szintterület (m2)		
Bsa	Bsp		általános	parkoló			szma	szmp			általános	parkoló	
0,5	0,25	43 798	21 899	10 950	Vi-2/ÉK-5		0,3	0,25	4 543		1 363	1 136	
					Vi-2/ÉK-12		0,3	0,15	6 027		1 808	904	
					Vi-2/ÉK-16		0,3	0,25	20 796		6 239	5 199	
					Vi-2/ÉK-21		0,75	0,25	5 110		3 833	1 278	
					Vi-2/ÉK-EN		0,35	0,1	5 063		1 772	506	
Σ												15 014	9 023
21 899 > 15 014												10 950 > 9 023	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékei: 50%, 60%, 65%, 70%, 75%.

FRSZ - Vi-2			KÉSZ				
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
25%	43 798	10 950	Vi-2/ÉK-5		75%	4 543	3 407
			Vi-2/ÉK-12		65%	6 027	3 918
			Vi-2/ÉK-16		70%	20 796	14 557
			Vi-2/ÉK-21		60%	5 110	3 066
			Vi-2/ÉK-EN		50%	5 063	2 532
Σ							27 480
10 950 < 27 480							MEGFELEL

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „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).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 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.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút – KÖu-3 (Zugligeti út), kerületi jelentőségű közút - Kt-Kk (Szarvas Gábor út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlanok műemléki környezetben találhatóak, a 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

12. Galgóczy utca – György Aladár utca – Hadik András utca sarok (10375 hrsz)

Beépítésre szánt övezetben lévő telekterület: 706 m².

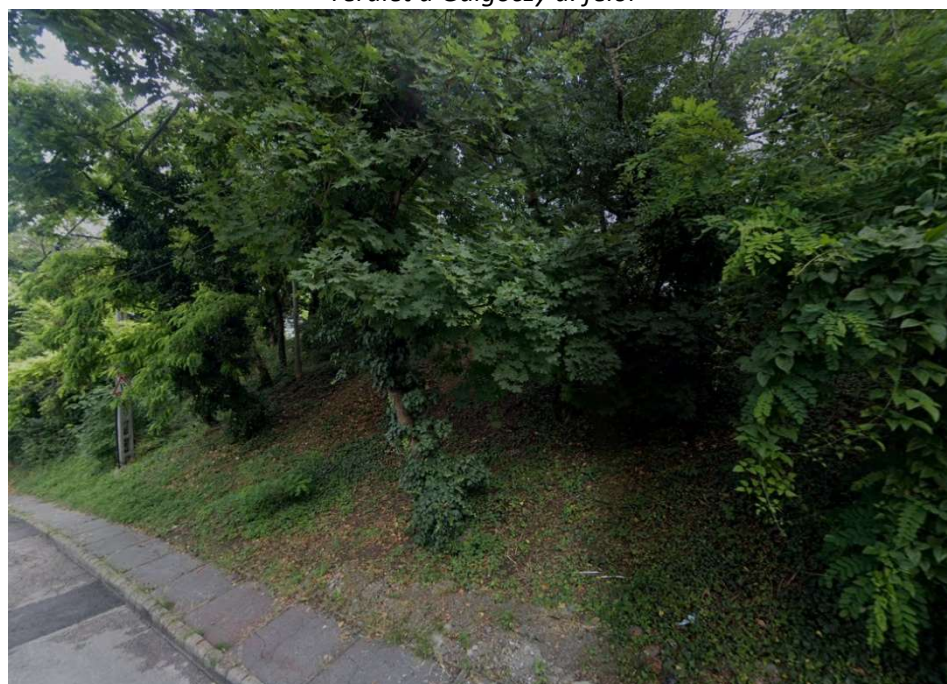
Az ingatlan a Hadik András utca (közterület) telkének természetben kihasználatlan, fákkal-bokrokkal borított, leszabályozott, beépítésre szánt övezetben lévő része.

Változtatási szándék:

Az Önkormányzat döntése alapján, a beépítésre szánt övezetben lévő közterületi telekrész kerüljön beépítésre nem szánt közpark övezetbe, biztosítva a természetben meglévő zöldfelület megmaradását.



Terület a Galgóczy u. felől



Terület a György A. út felől

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan beépítésre szánt területének területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/ÉK-11 építési övezetben található. Az ingatlan beépítésre nem szánt területrésze Kt-Kk jelű, kerületi jelentőségű közutak területébe sorolt.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2/ÉK-11 övezetű telekrész

64. § (4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

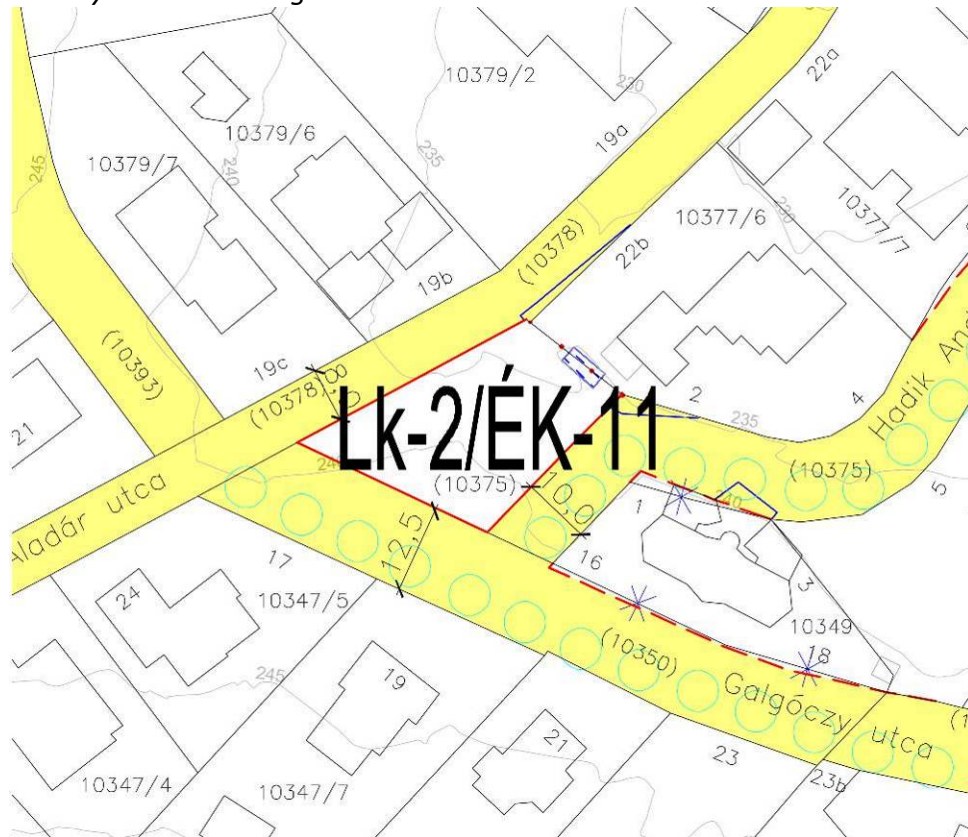
(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

66. § (4) Az Lk-2/ÉK-11 jelű építési övezet szolgáltató, kiskereskedelem funkciók elhelyezésére szolgál.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2. pontja határozza meg.

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 szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-11	400	-	-	SZ	35	40	40	0,7	0,25	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat**

Javasoljuk a hatályos KÉSZ-ben az ingatlan Lk-2/ÉK-11 beépítésre szánt övezetét a beépítésre nem szánt Kt-Zkk (Közpark területe) övezetre módosítani. A módosítás során a meglévő Kt-Zkk övezet előírásai és paraméterei nem kerülnek módosításra.

A módosítás során általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,7 m²/m²-ről 0,02 m²/m²-ra a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,25 m²/m²-ről 0 m²/m²-ra csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Kt-Zkk

114. § (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:

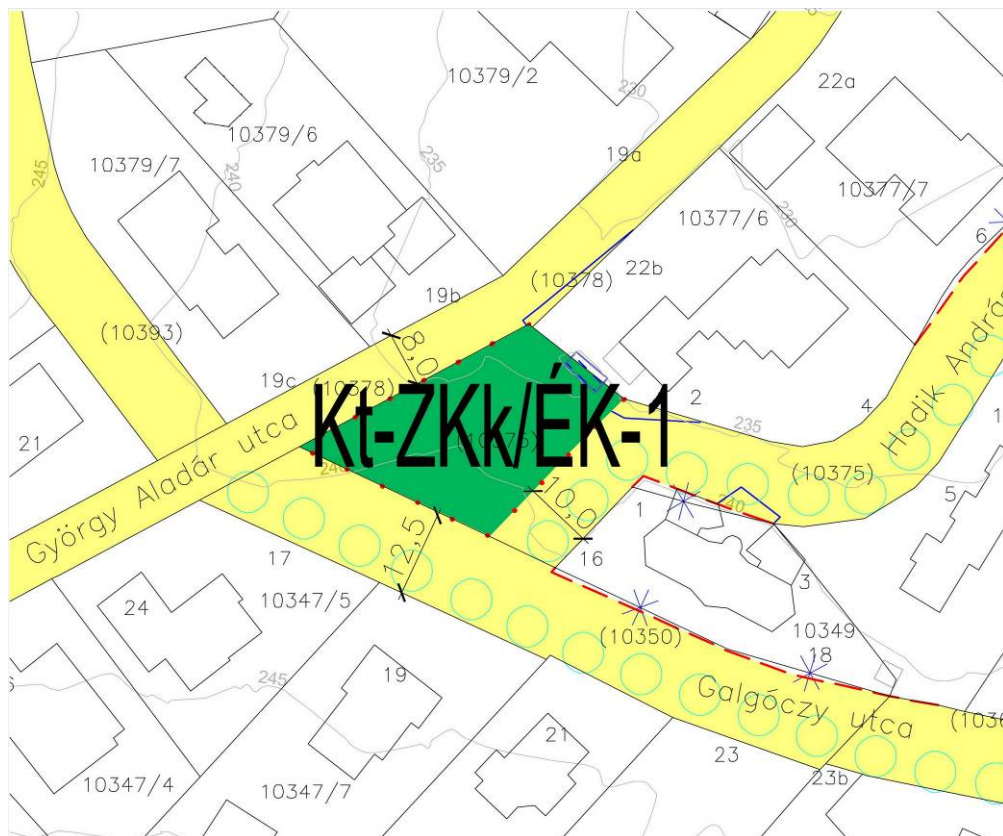
- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

(3) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 15. pontja határozza meg.

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)
Kt-ZKk/ÉK-1	10 000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítással a jelenlegi zöldfelület megmaradása biztosított.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

13. Szabályozási tervlap – kötelező megszüntető jelek

Változtatási szándék:

A szabályozási tervlap a közterületeken a tervezett szabályozási vonalakhoz kapcsolódóan több helyen jelöl Kötelező érvényű megszüntető jelet. A rendelet használata során kiderült, hogy ez jelentősen megnehezíti a közterületek telekalakításához szükséges telekalakítási vázrajz elkészítését, mivel a kialakuló kis alapterületű leszabályozott ingatlanrészt kötelező a sokszor teljes kerületet átszelő közterületi ingatlanhoz csatolni.

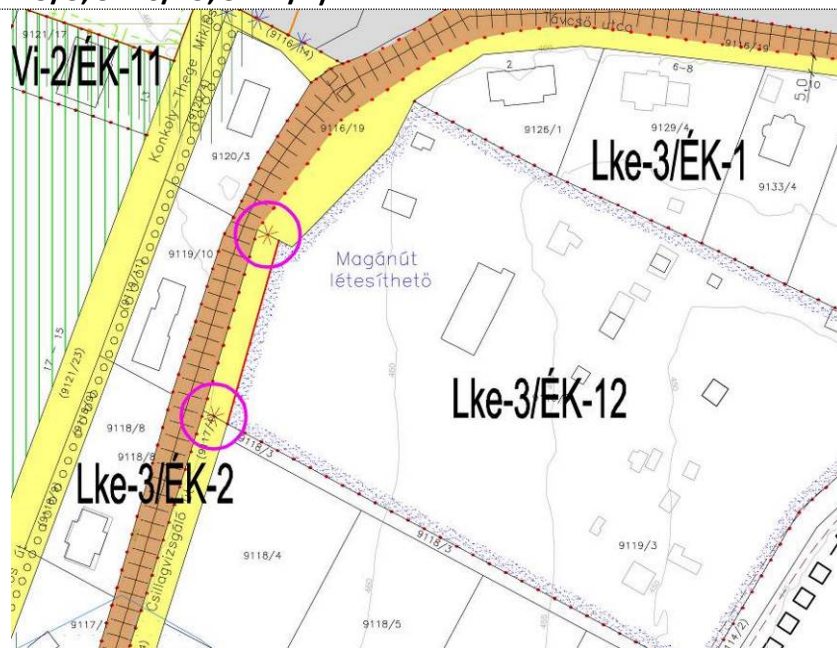
Módosítási javaslat

Javasoljuk a hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „kötelező érvényű elemek” között található „Megszüntető jel”-eket (piros csillag) az „Irányadó elemek” között található „Ajánlott megszüntetés”-re (kék csillag) cserélni.

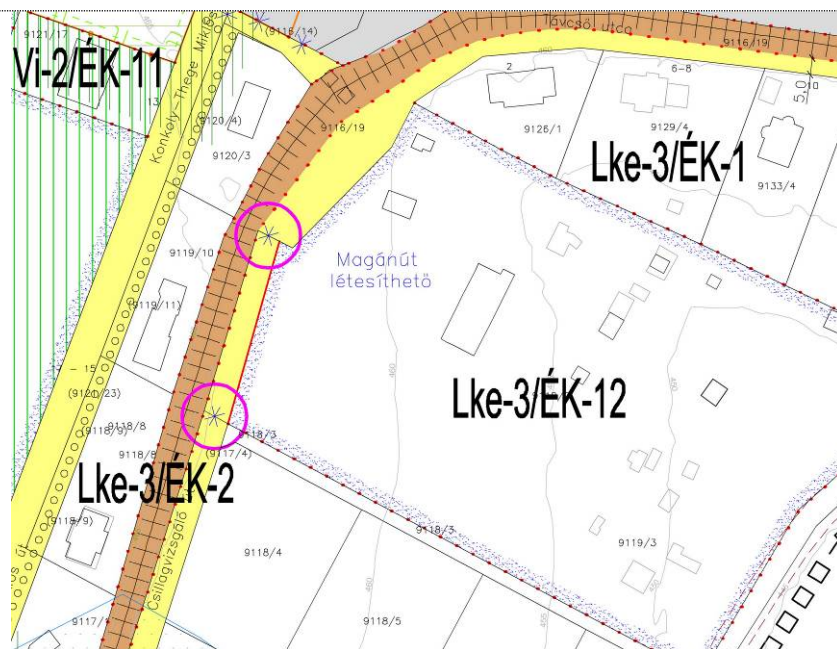
A módosítás 46 helyen fordul elő.

Csillagvizsgáló út 1-2. (9119/3, 9116/19, 9117/4)

Hatályos SZT kivágat



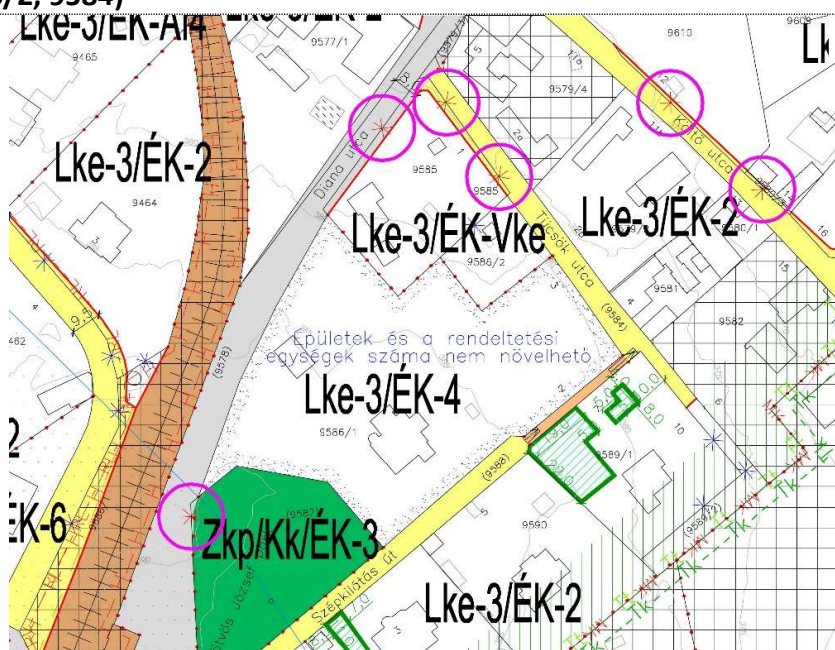
Javasolt SZT kivágat



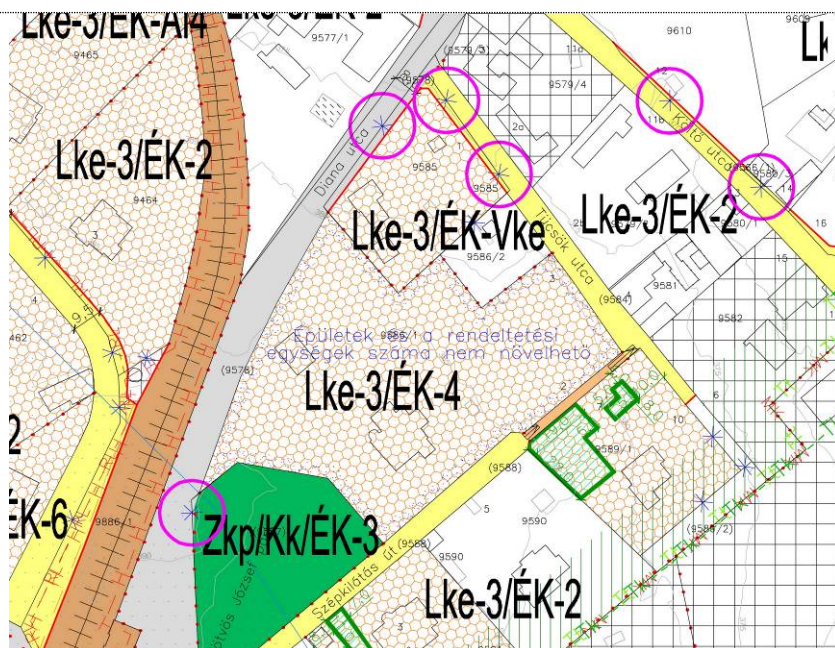
Diana u. (9587, 9578)

Tücsök u. 1. (9585, 9586/2, 9584)

Hatályos SZT kivágat

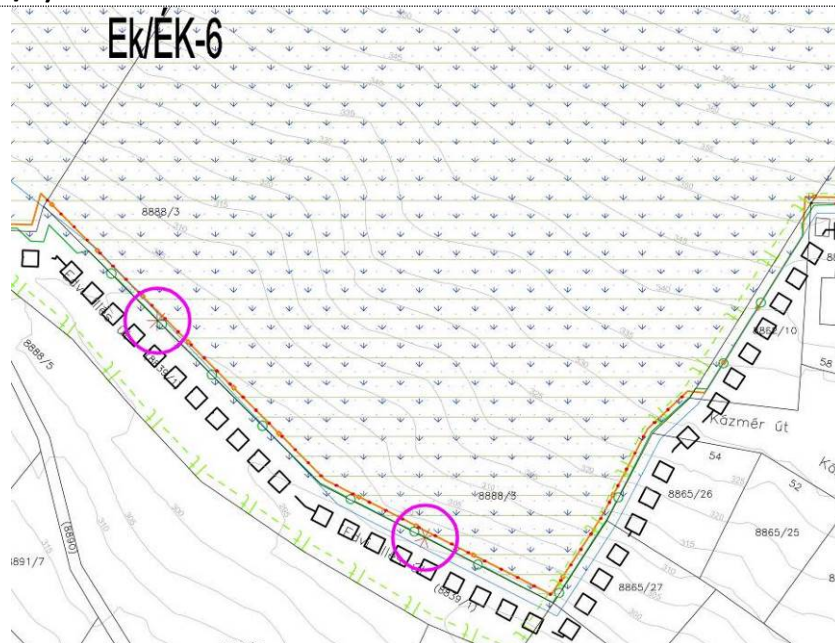


Javasolt SZT kivágat

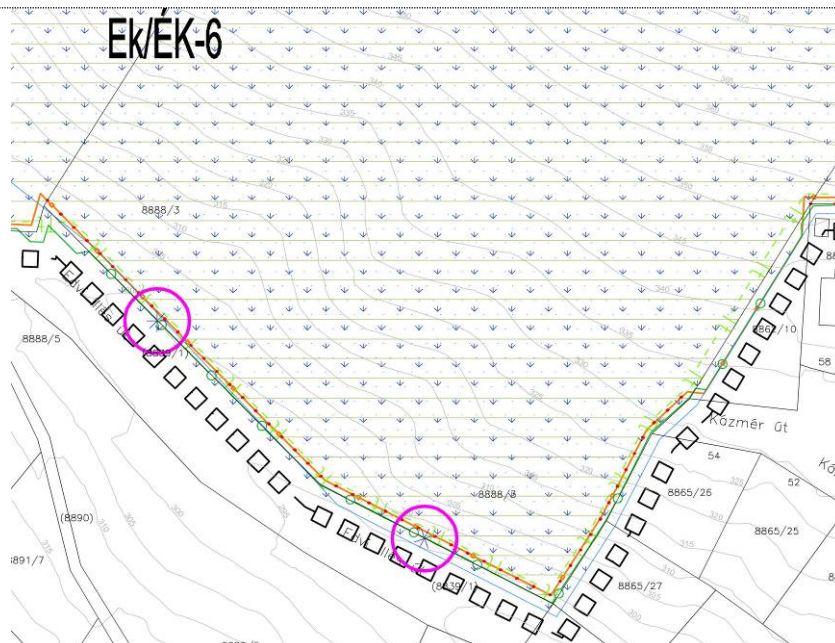


Edvi Illés út (888/3, 8839/1)

Hatályos SZT kivágat

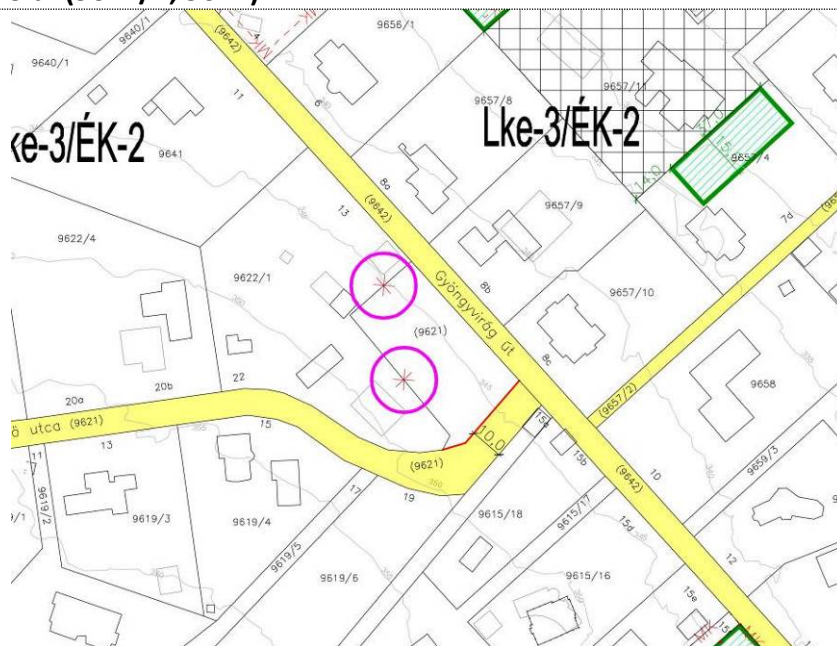


Javasolt SZT kivágat

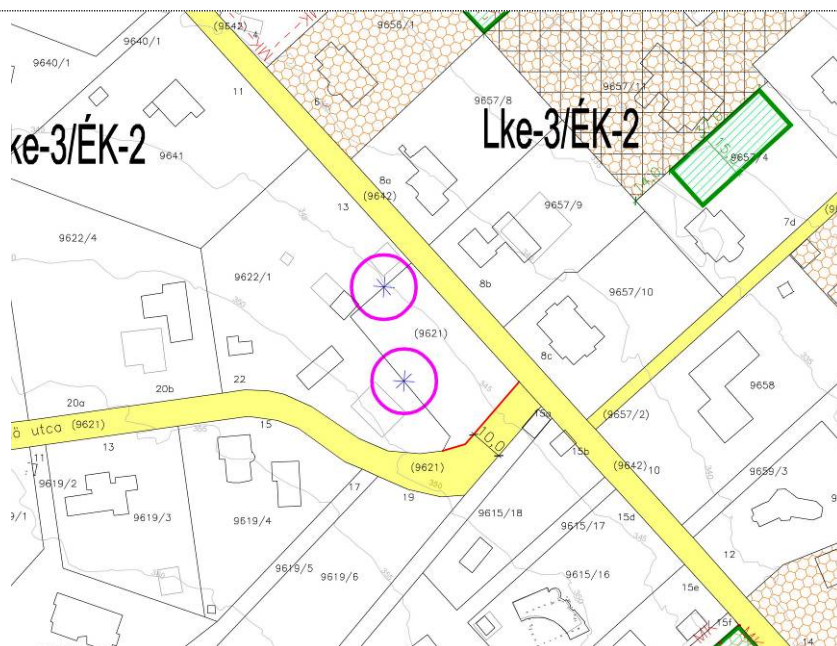


Gyöngyvirág út 13., Felhő u. (9622/1, 9621)

Hatályos SZT kivágat

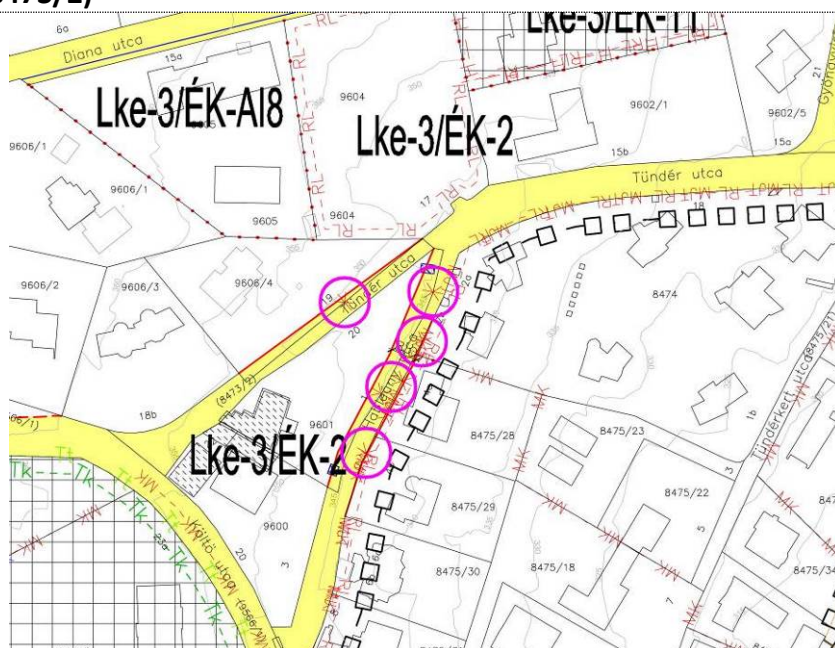


Javasolt SZT kivágat

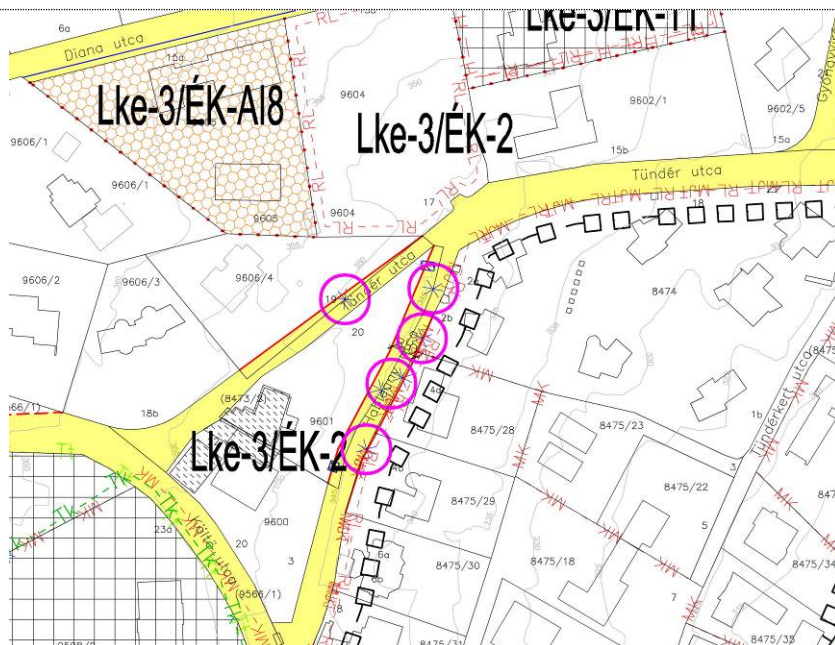


Hableány u. 1. és 2a-4b. (9601, 8474, 8475/28, 8475/29, 8473/1)**Tündér u. 19. (9606/4, 8473/2)**

Hatályos SZT kivágat



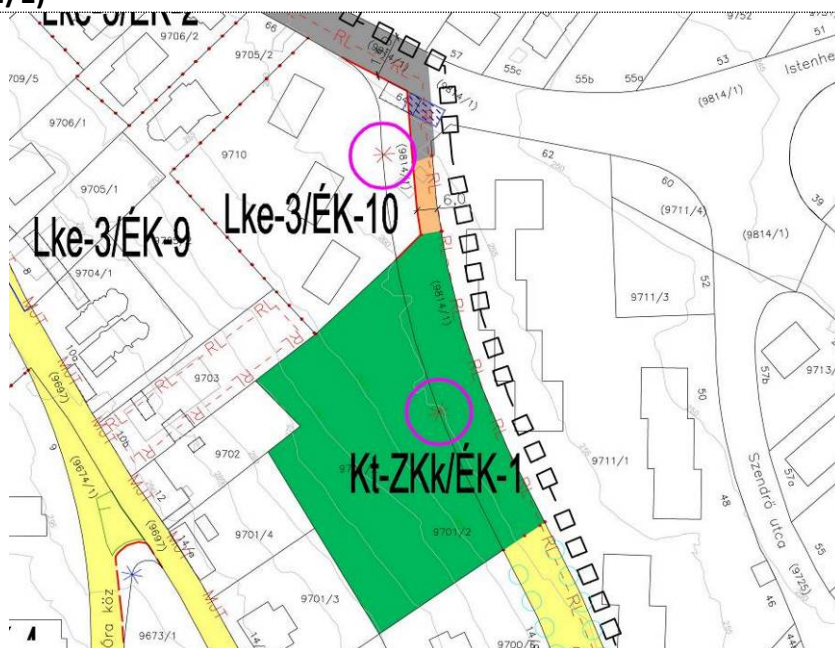
Javasolt SZT kivágat



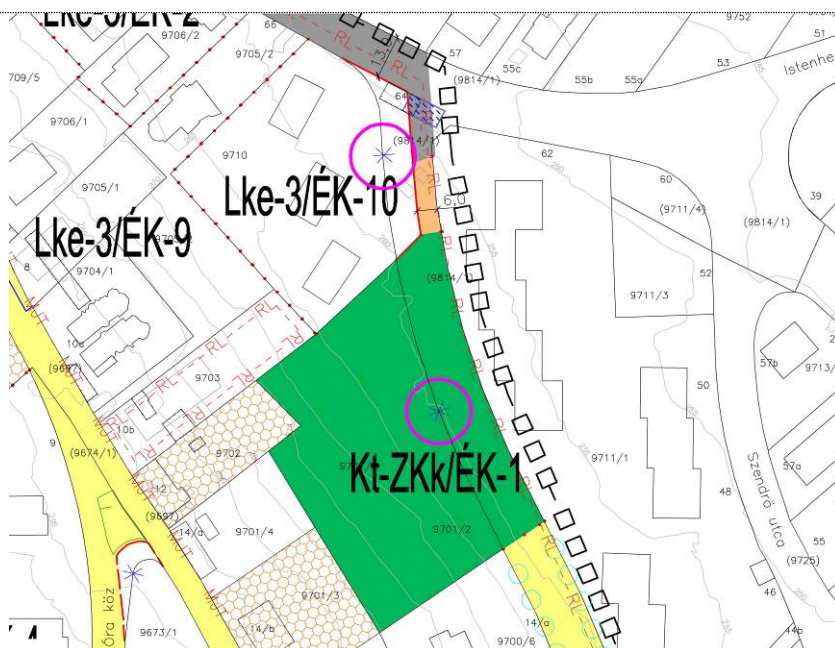
Istenhegyi út 64. (9710, 9814/1)

Diana köz (9701/2, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kiváгат

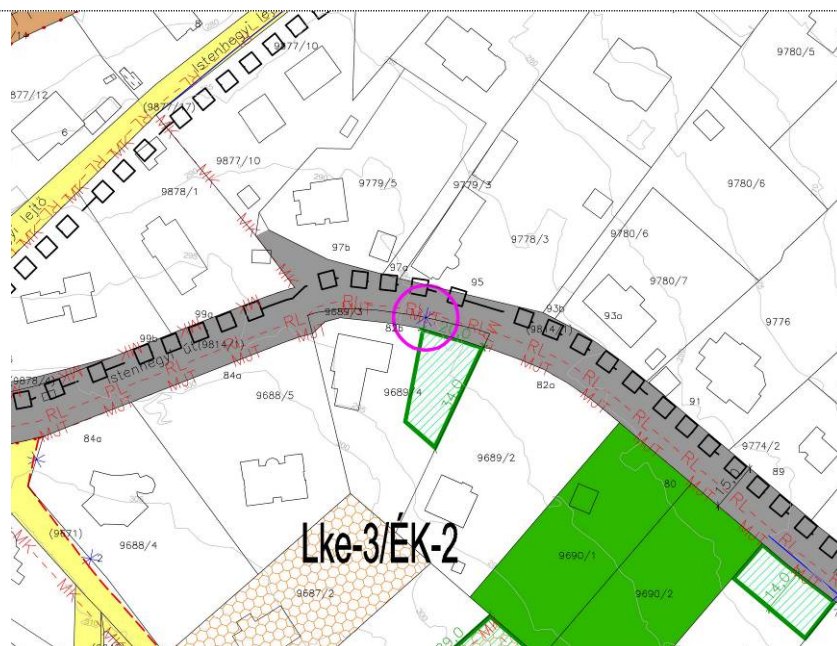


Istenhegyi út 82. (9689/3, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

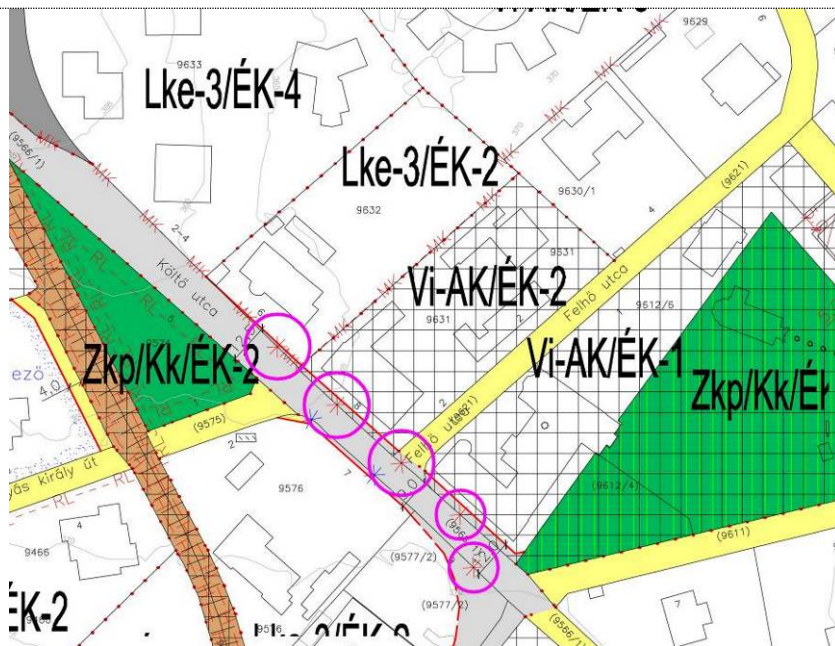


Költő u. 6-10. (9632, 9631, 9612/6, 9566/1)

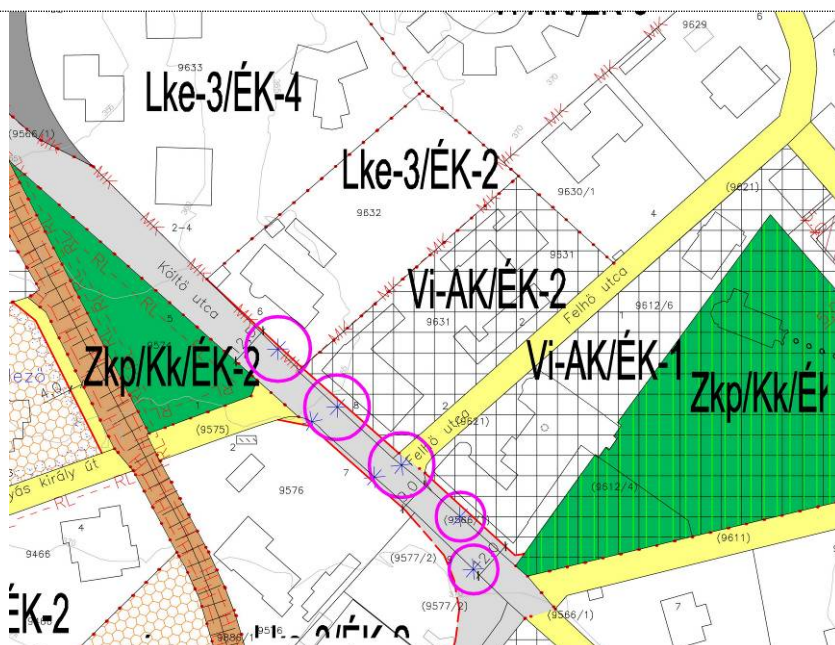
Költő u. 7-9. (9576, 9577/2, 9566/1)

Felhő u. (9621, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat

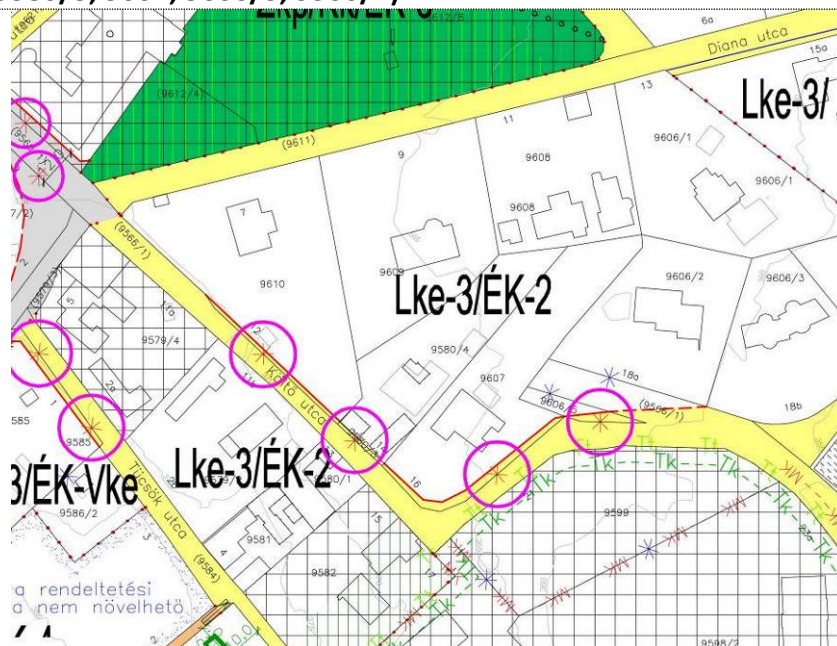


Javasolt SZT kivágat

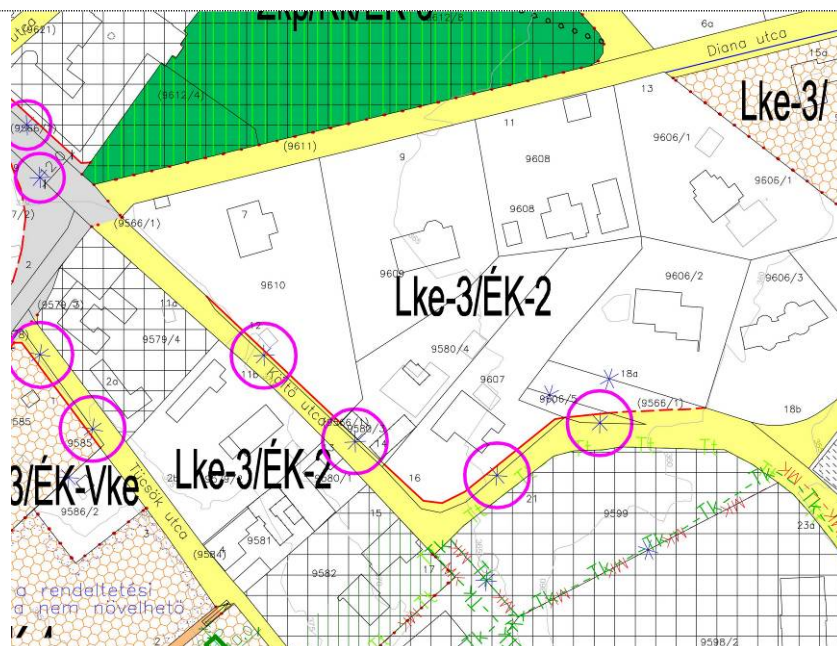


Költő u. 12-18a. (9610, 9580/3, 9607, 9606/5, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat



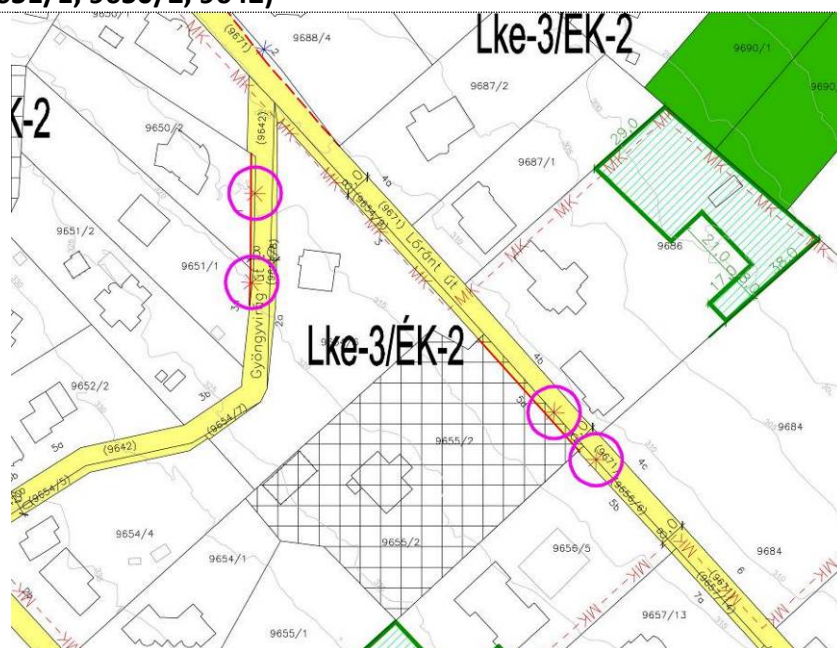
Javasolt SZT kivágat



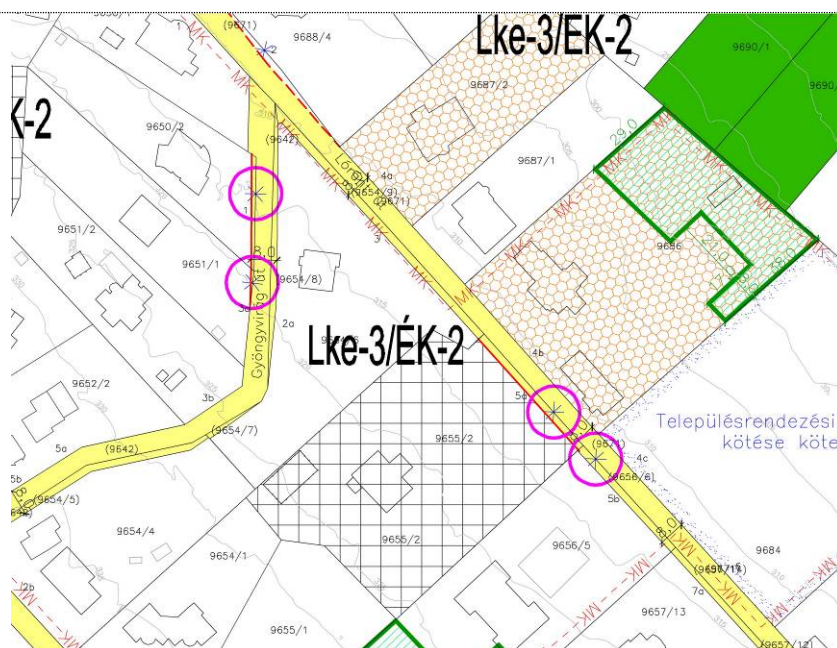
Lóránt út 5a-b. (9655/2, 9656/6, 9671)

Gyöngyvirág út 1-3a. (9651/1, 9650/2, 9642)

Hatályos SZT kivágat

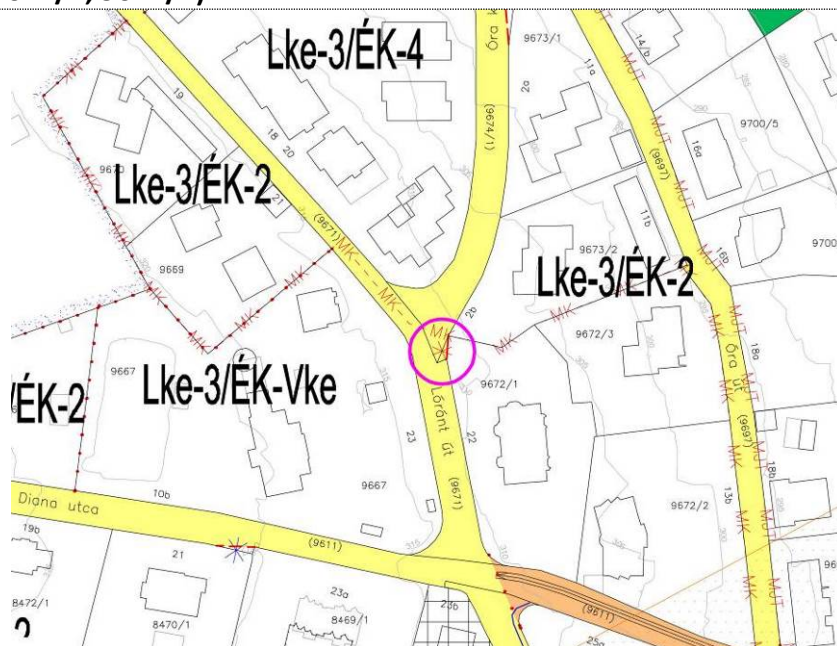


Javasolt SZT kivágat

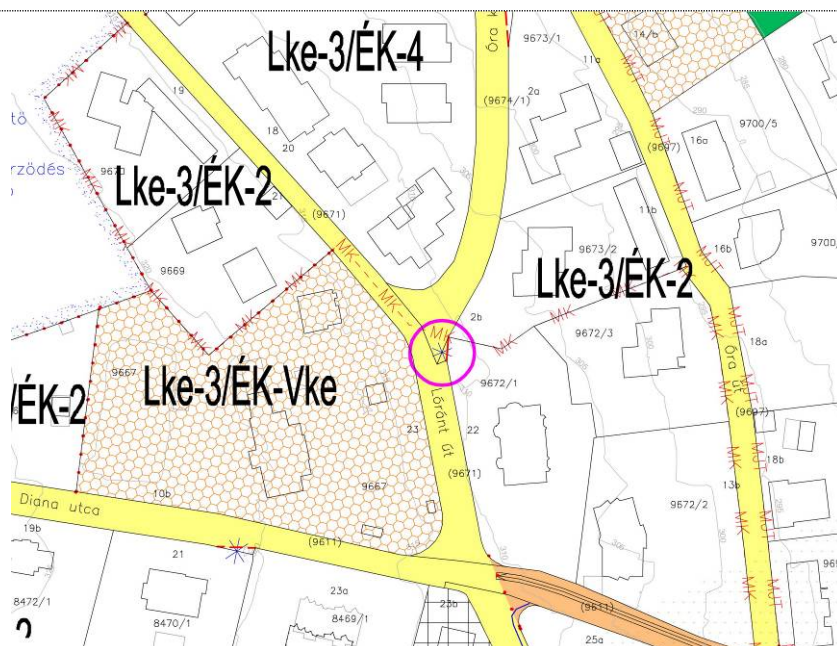


Lóránt út 22., Óra köz (9672/1, 9674/1)

Hatályos SZT kivágat

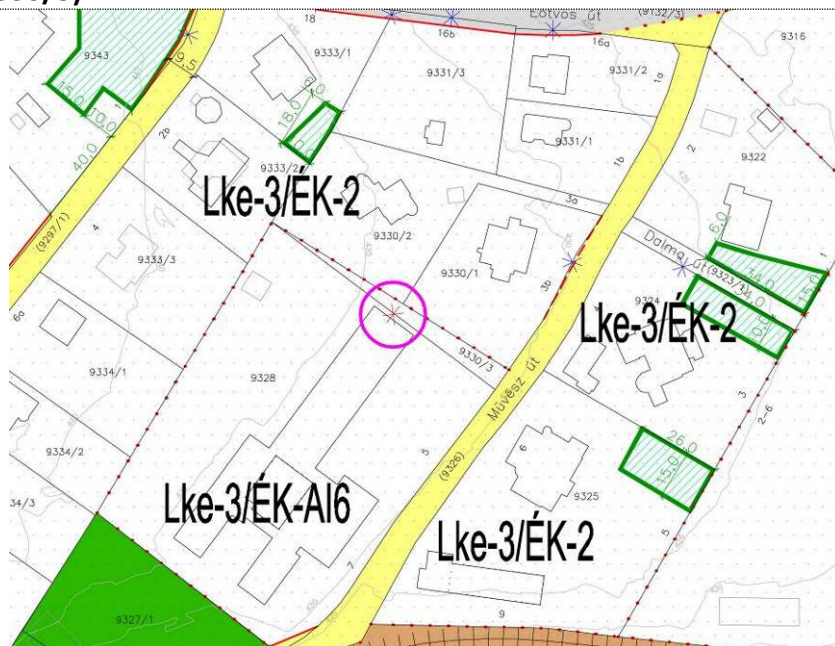


Javasolt SZT kivágat

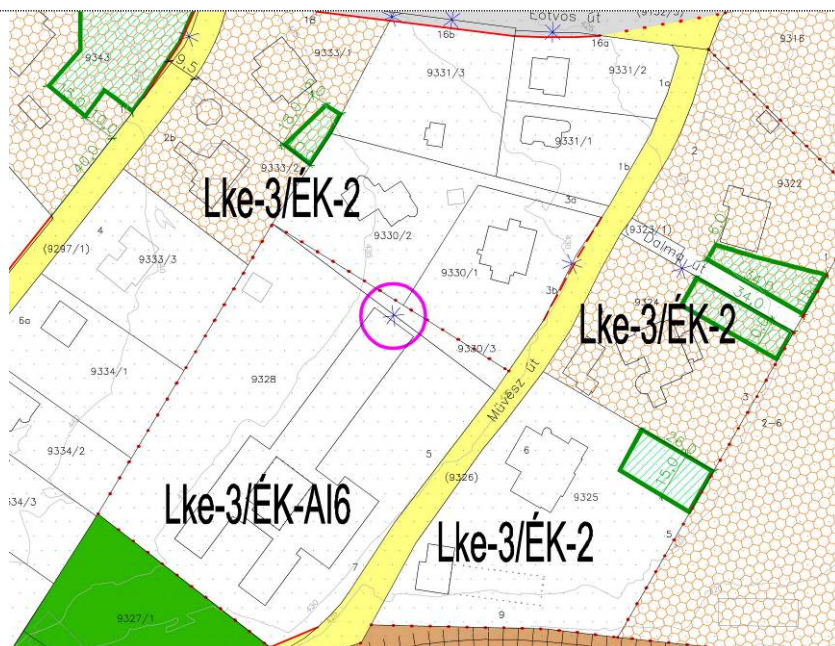


Művész út 5-7. (9328, 9330/3)

Hatályos SZT kivágat

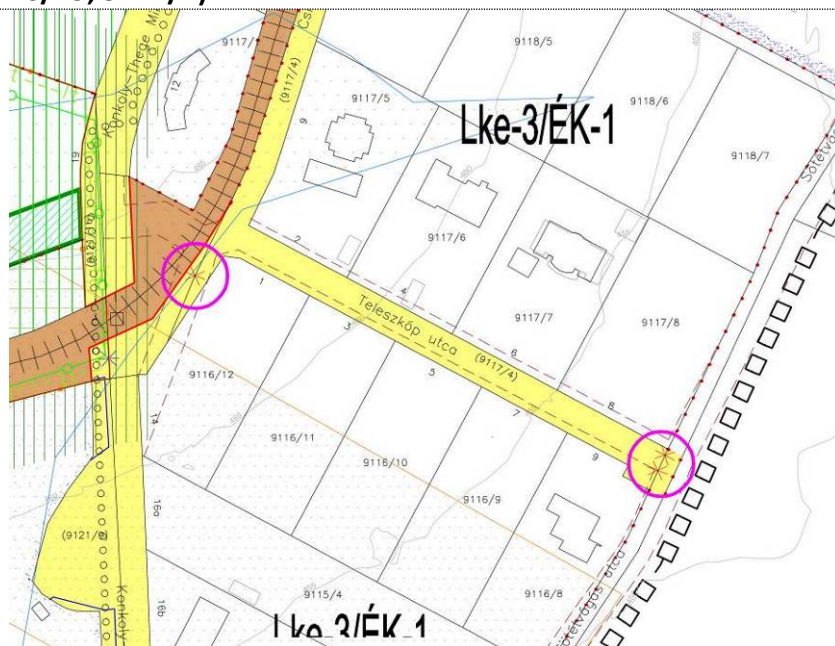


Javasolt SZT kivágat

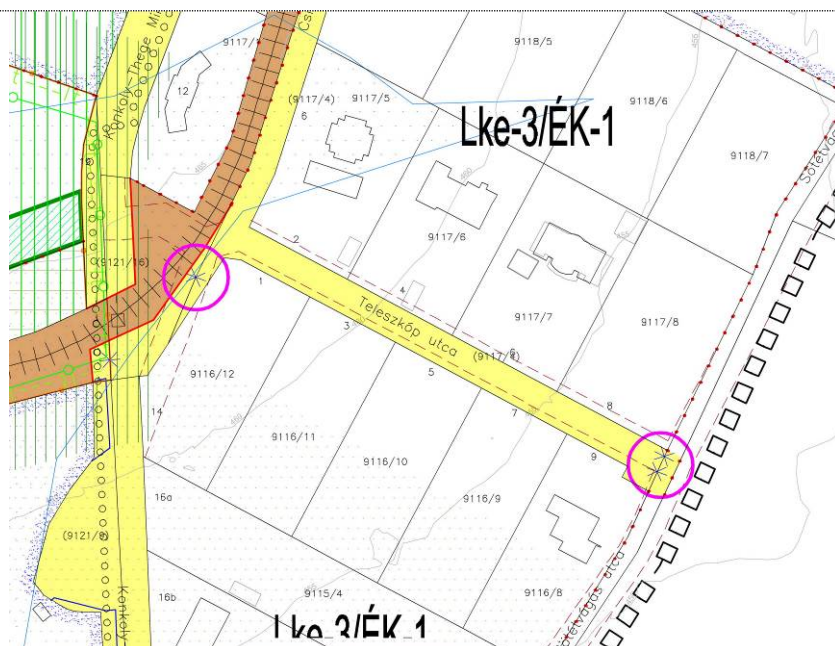


Teleszkóp u. (9117/4, 9116/19, 9114/2)

Hatályos SZT kivágat

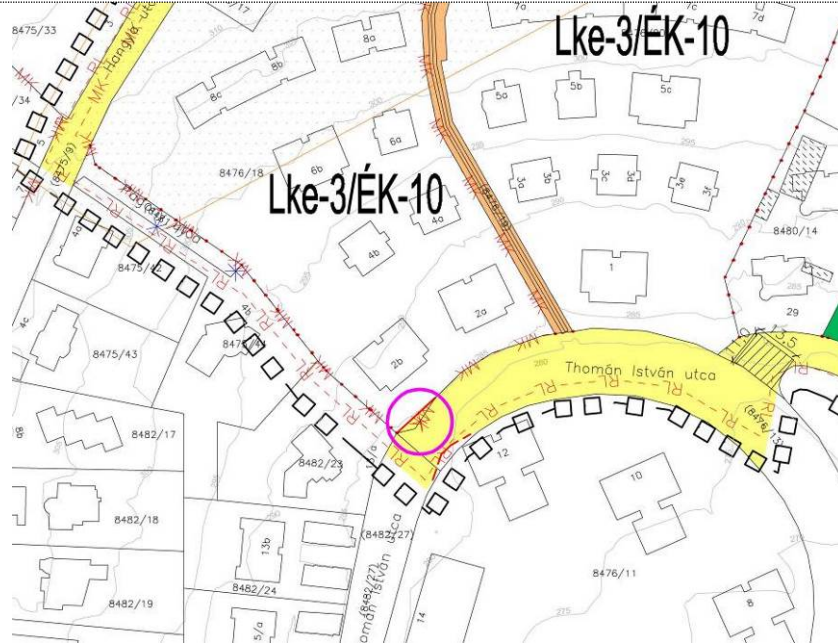


Javasolt SZT kivágat

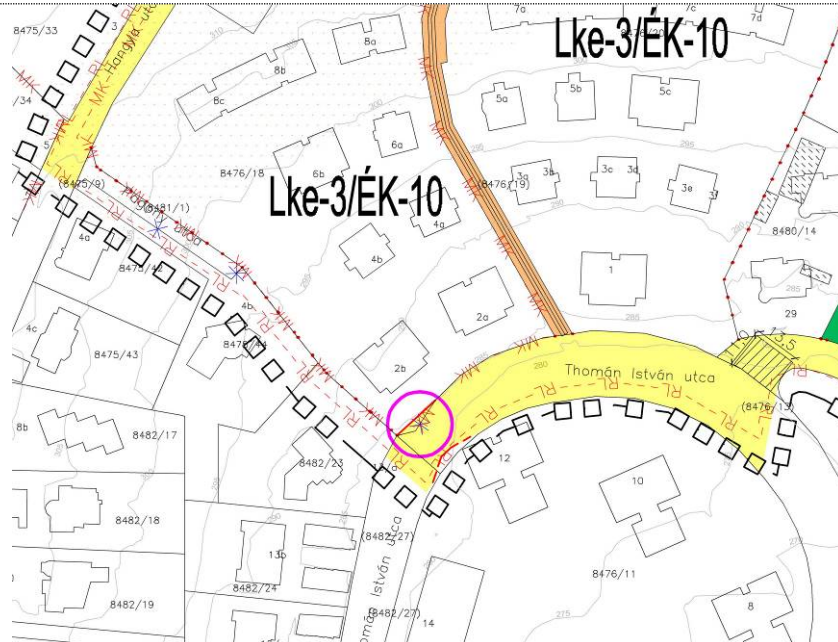


Tündér lépcső 2b., Thomán I. u. (8476/18, 8476/13)

Hatályos SZT kivágat

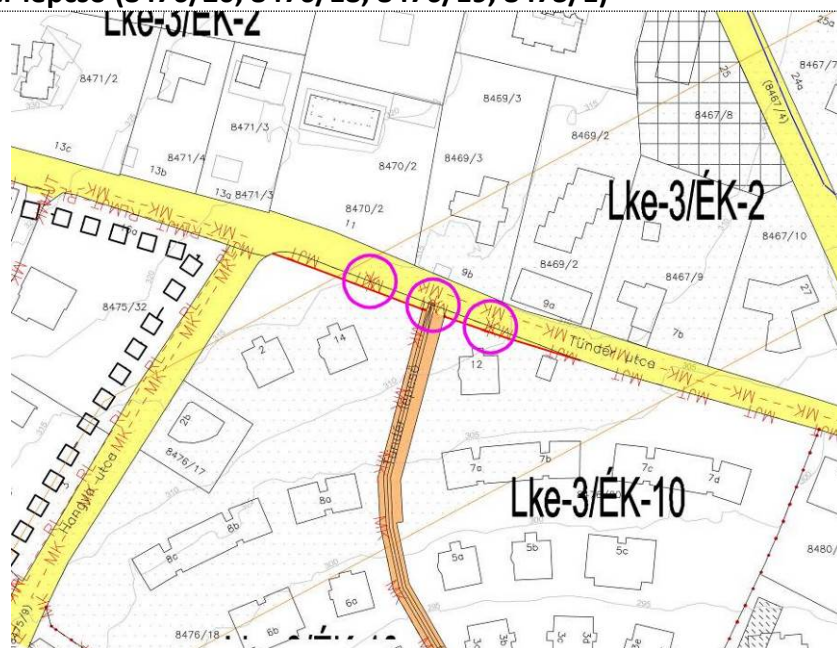


Javasolt SZT kivágat

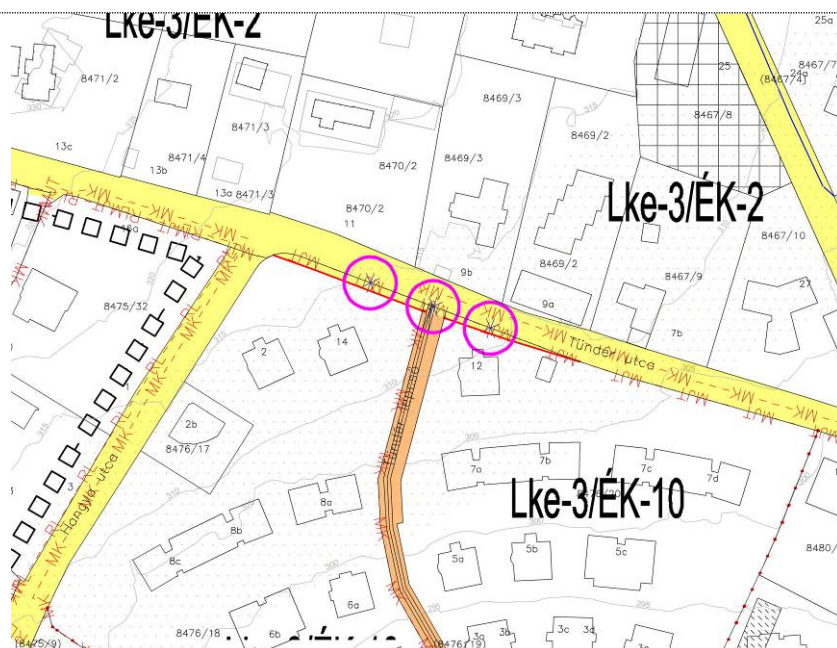


Tündér u. 12-14., Tündér lépcső (8476/20, 8476/18, 8476/19, 8473/1)

Hatályos SZT kiváгат

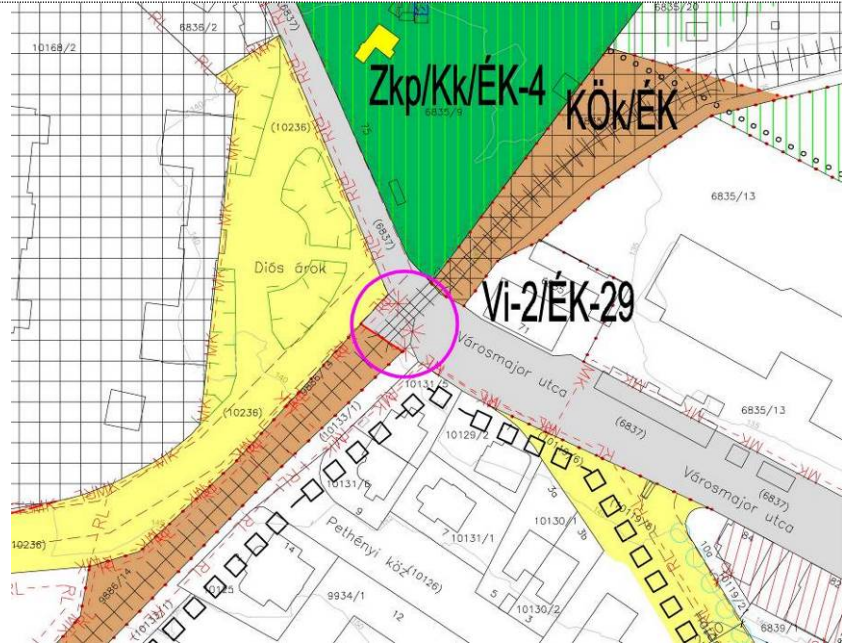


Javasolt SZT kiváгат

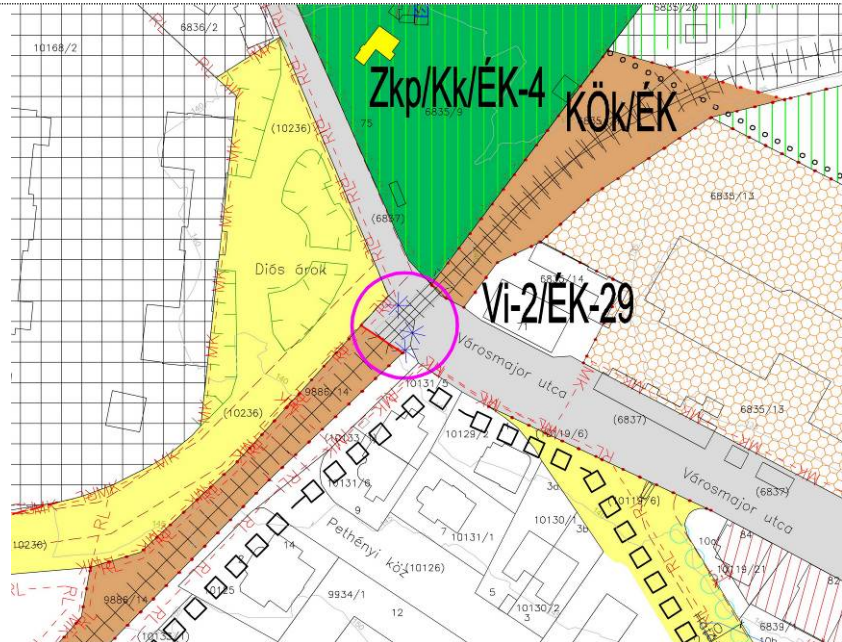


Városmajor u. – Fogaskerekű vasút – Fogaskerekű utca (6837, 9886/14, 10133/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



ÖSSZEFOGLALÓ - A VÉDETT ÉPÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOKRÓL

A jelen dokumentáció védett épületeket érintő módosításai:

1. A javaslat szerint változik a II. fejezet „3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások”. Törlésre kerül a védett épület telkén új épület, vagy bővítés esetén felhasználható, az építési övezetben meghatározott-tól nagyobb épületmagasság.

Mivel a módosítás olyan előírást érint, mely közvetlenül nem a védett épületre, hanem annak telkén esetlegesen megvalósuló új épületre, vagy bővítésre vonatkozik, így abból a védett épületnek hátránya nem keletkezik, az örökségvédelmi érték nem sérül.

A módosítás a védett épület látványára, a telken esetlegesen létrejövő épületegyüttes megjelenésére előnyösen hat.

2. A védett épület korszerűsítését szolgáló módosítás, mely szerint a védett épület épületmagassága növelhető utólagos hőszigetelés esetén a védett épület előnyére válhat azzal, hogy a hőszigetelt épület jobban hasznosulhat.

3. A Szabályozási tervlapot érintő módosítások során több telket érint a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése.

Az alábbi esetekben védett épületek telkét érinti:

Érinett ingatlan	védelem
Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)	fővárosi helyi védelem
Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti kert és régészeti lelőhely
Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)	nyilvántartott régészeti lelőhely

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

Érintett ingatlan	védelem	módosítás
Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem	építési övezet módosítása a területfelhasználási egységen belül
Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)	műemléki környezet, 10819/30 - műemléki védelem	telekhatárrendezés, épületen átmenő telekhatár rendezése érdekében az érintett építési övezetek paramétereinek felülvizsgálata

5. Szabályozási tervlapon kötelező megszüntető jel törlése.

A védett épületeket érintő, fentebb összefoglalt, a dokumentáció korábbi részeiben részletesen kifejtett módosítások nem olyan jellegűek, melyek a védett épületekre előnytelenül hatnak. Vagy nincsenek hatással a konkrét védett épületre, vagy inkább az átgondoltabb, Önkormányzat által jobban figyelemmel követhető beruházást eredményeznek (pl. TRSZ kötése), melyek így a védett épületek előnyére válhatnak.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területeire vonatkozó építési szabályokat szakmai szempontok, a helyi közösség érdekei és a fenntarthatóság figyelembevételével – a kerület folyamatos fejlődése érdekében – felülvizsgálja, és a területhasználatot és az építési lehetőségeket az aktuális igényekhez igazítsa a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és utólagos hőszigetelés esetén.”

2. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.”

3. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. §

Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.”

4. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(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 az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
- b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,”

5. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„59. §

Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein - az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktussávban - csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”

6. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.”

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%*-át. *Településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.”

7. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet a következő 83/C. §-sal egészül ki:

„83/C. §

A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

8. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

9. §

Hatályát veszti az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet

a) 3. § (1) bekezdés d) pontja,

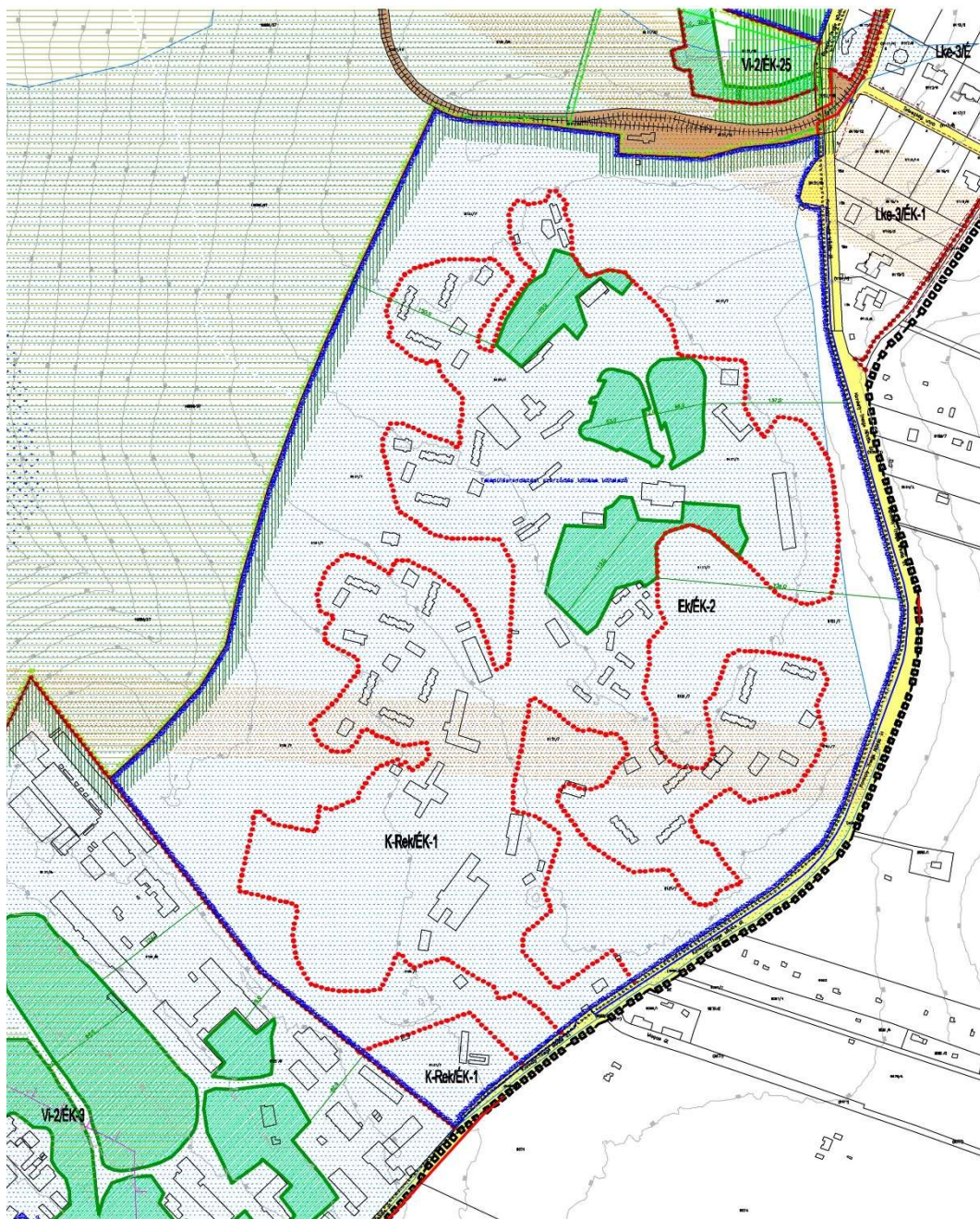
b) 8. §-a.

10. §

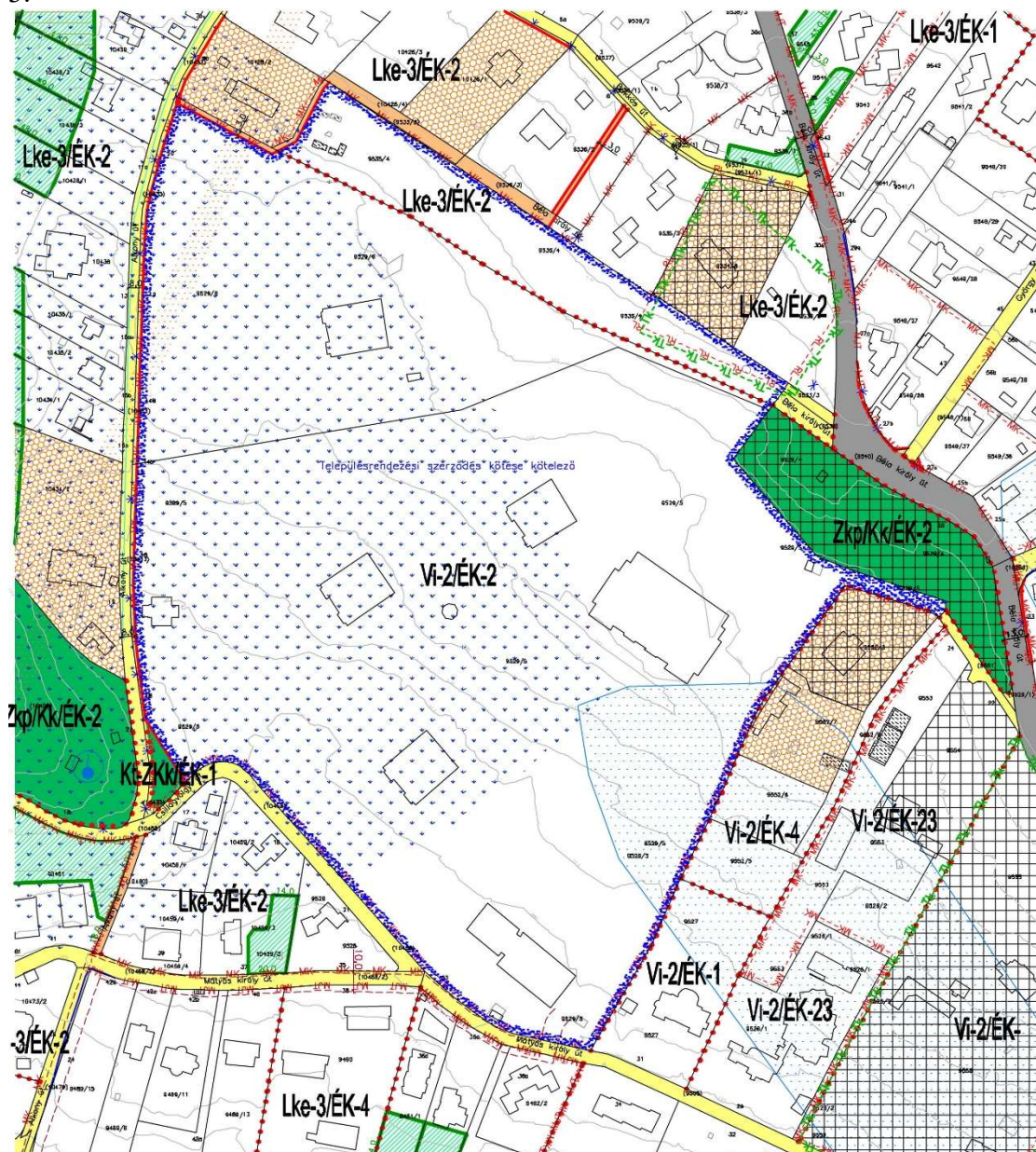
(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 9. § b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

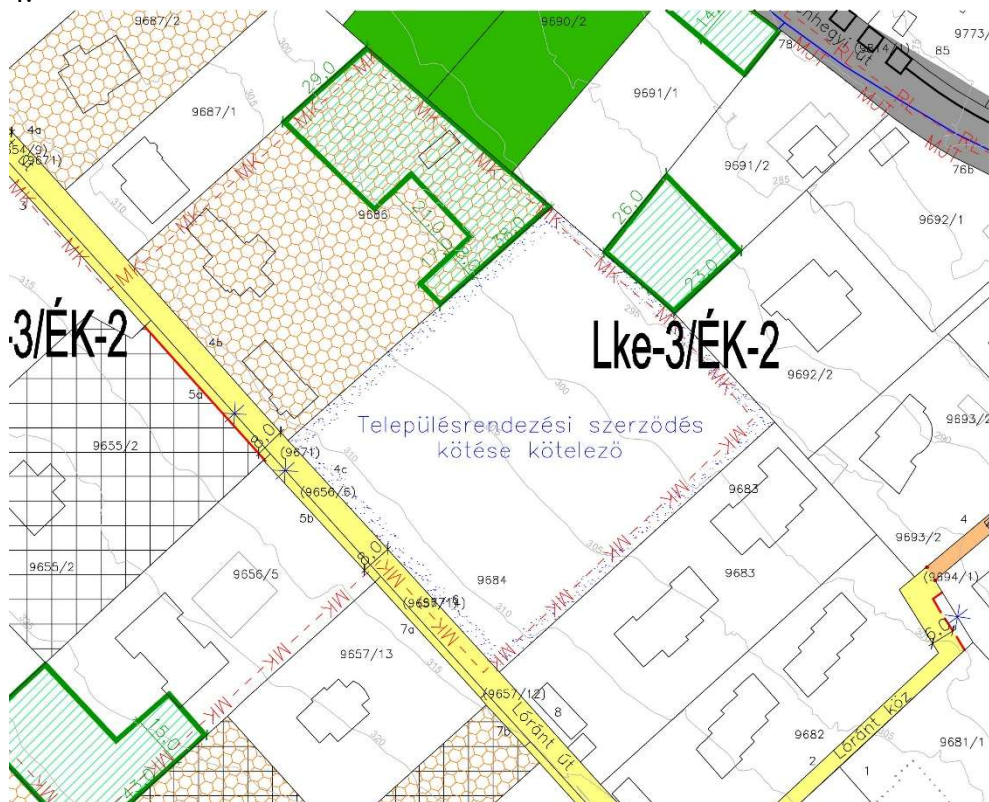
1.



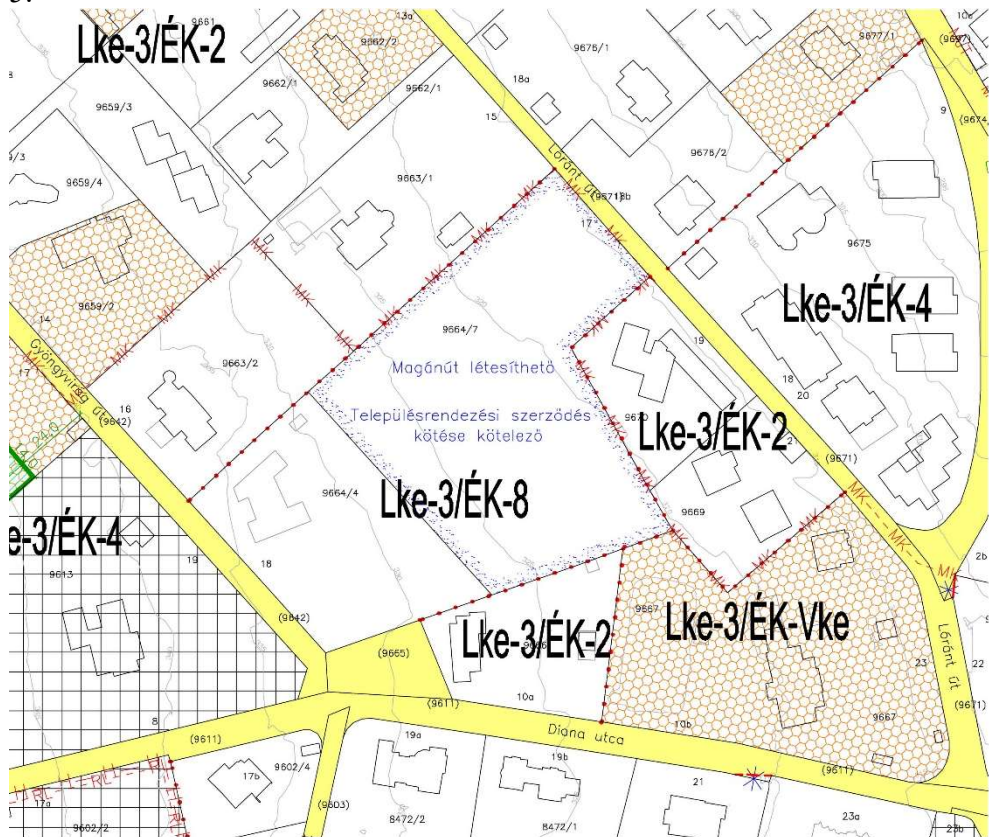
3.



4.



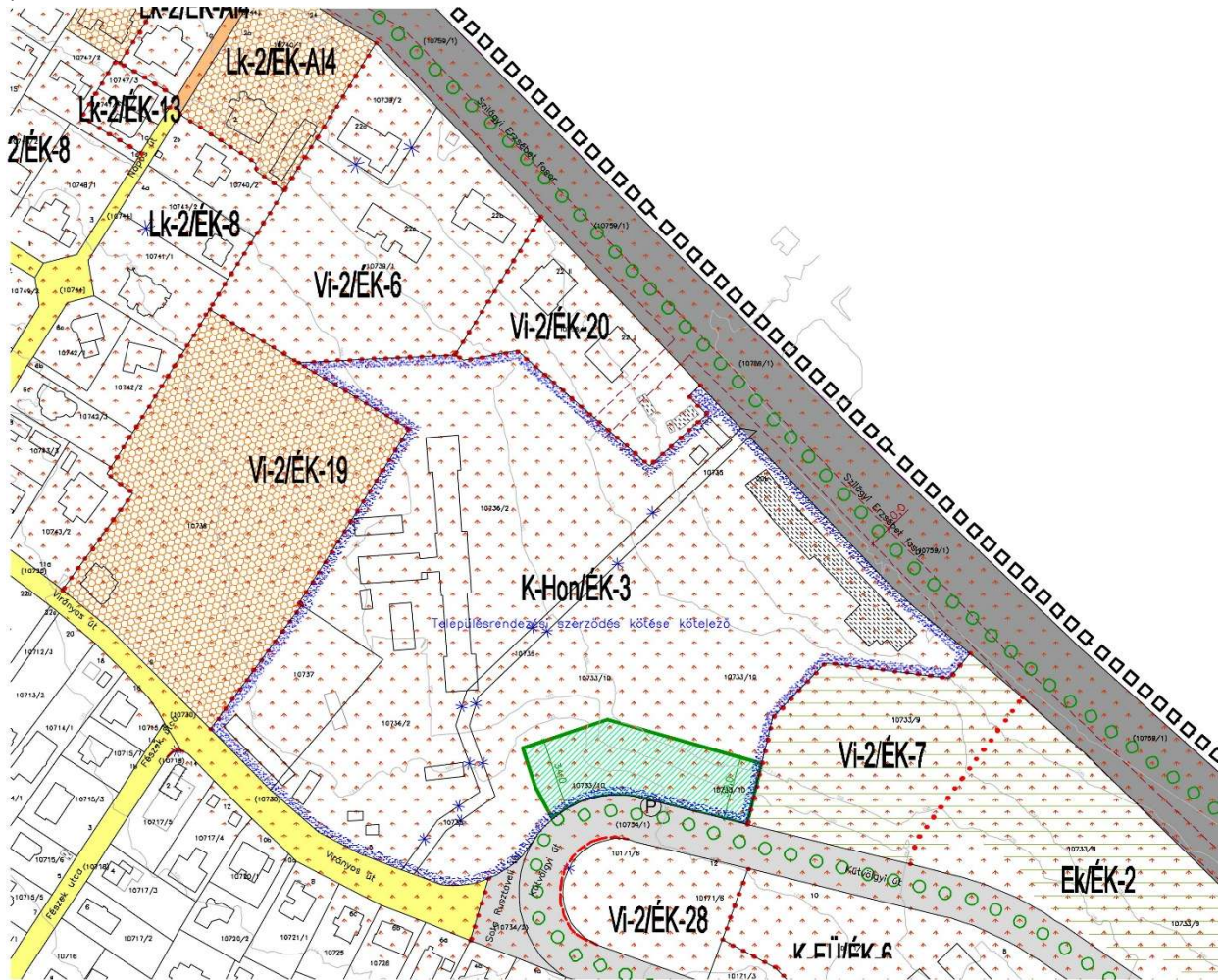
5.



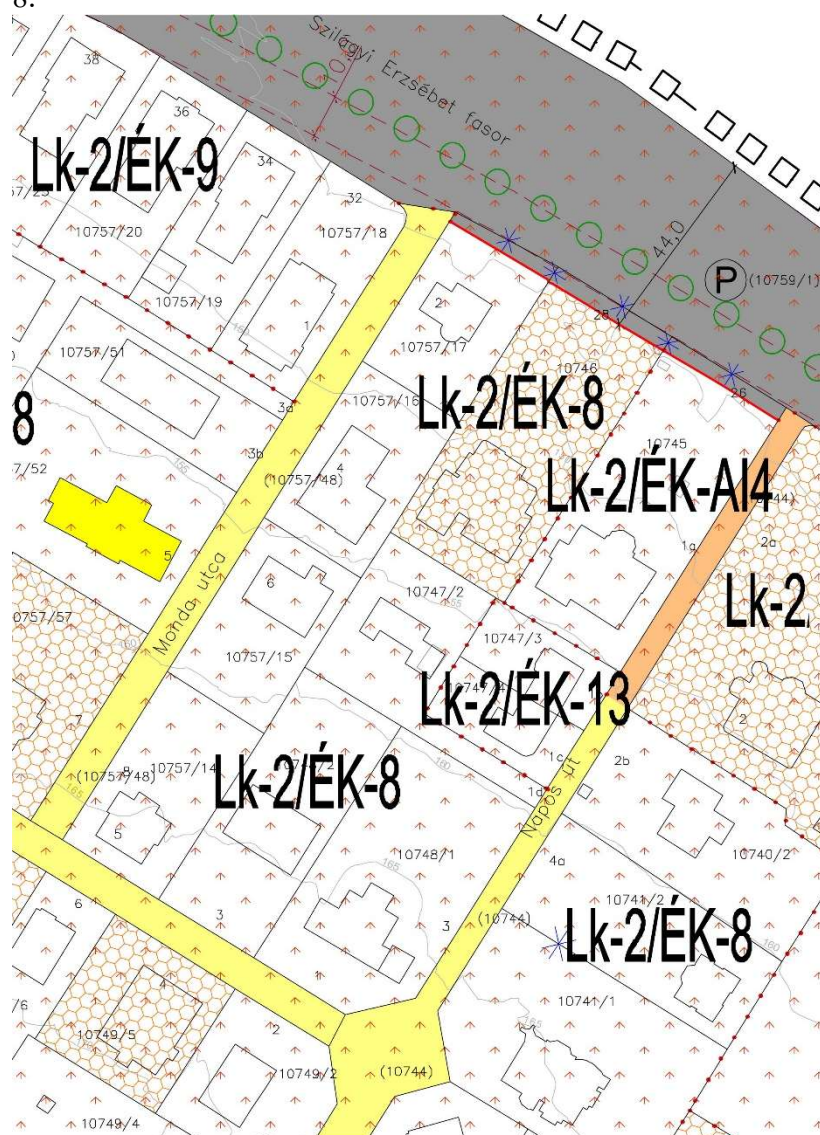
6.



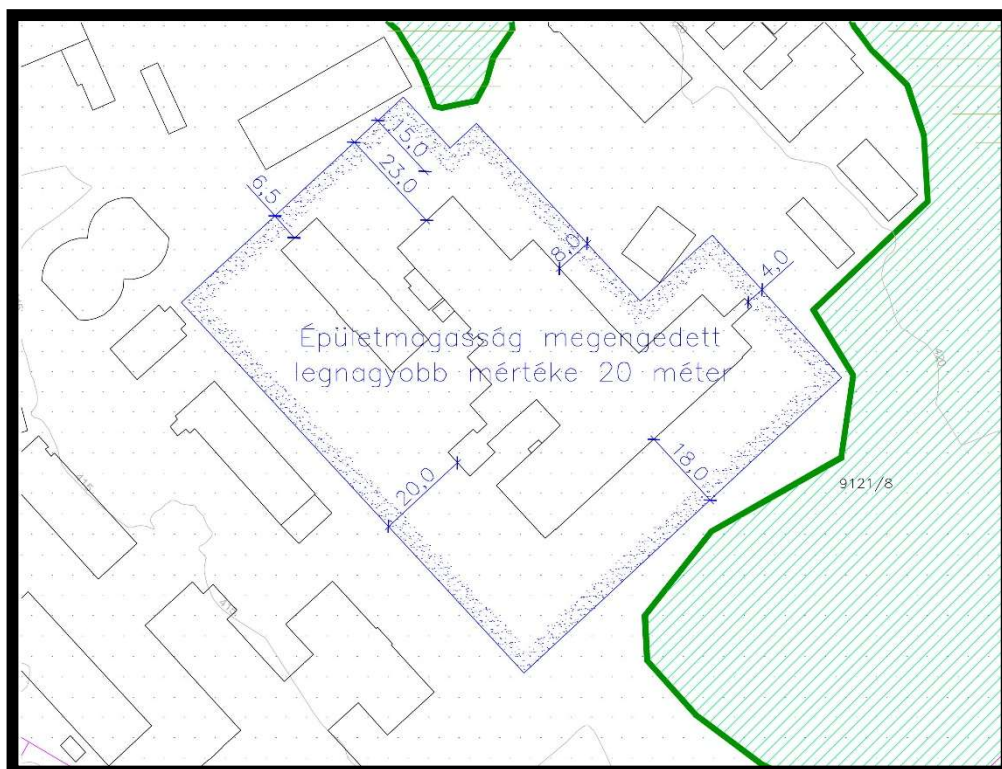
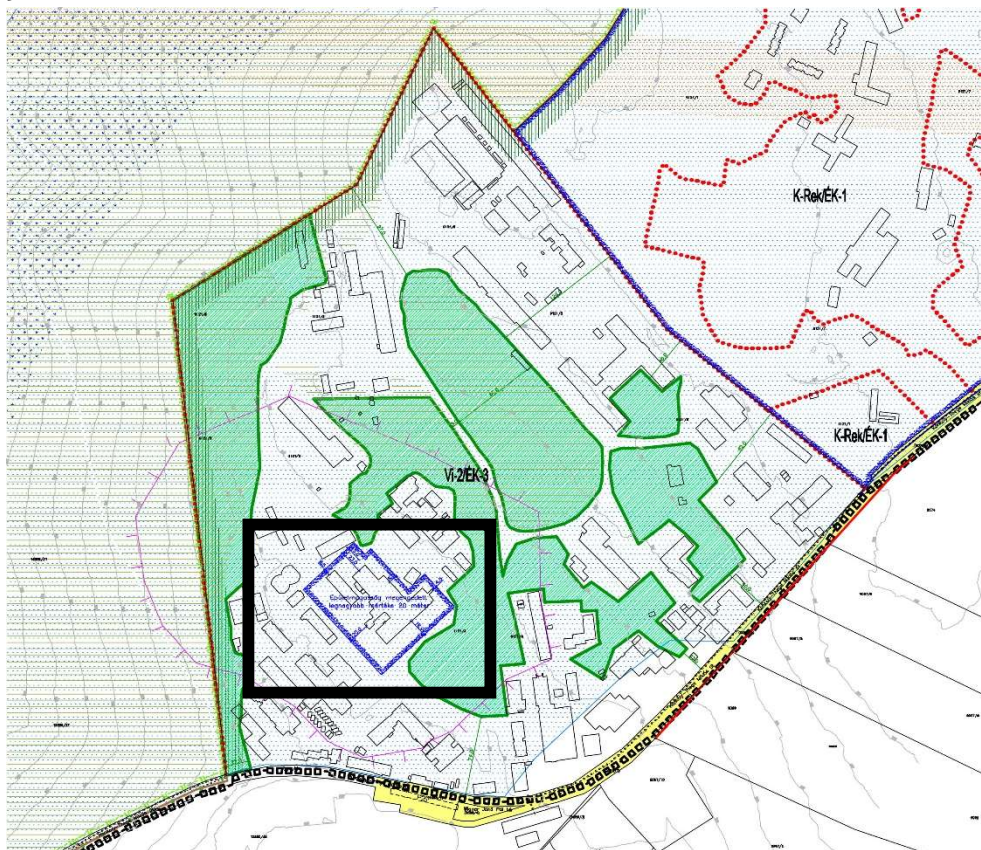
7.



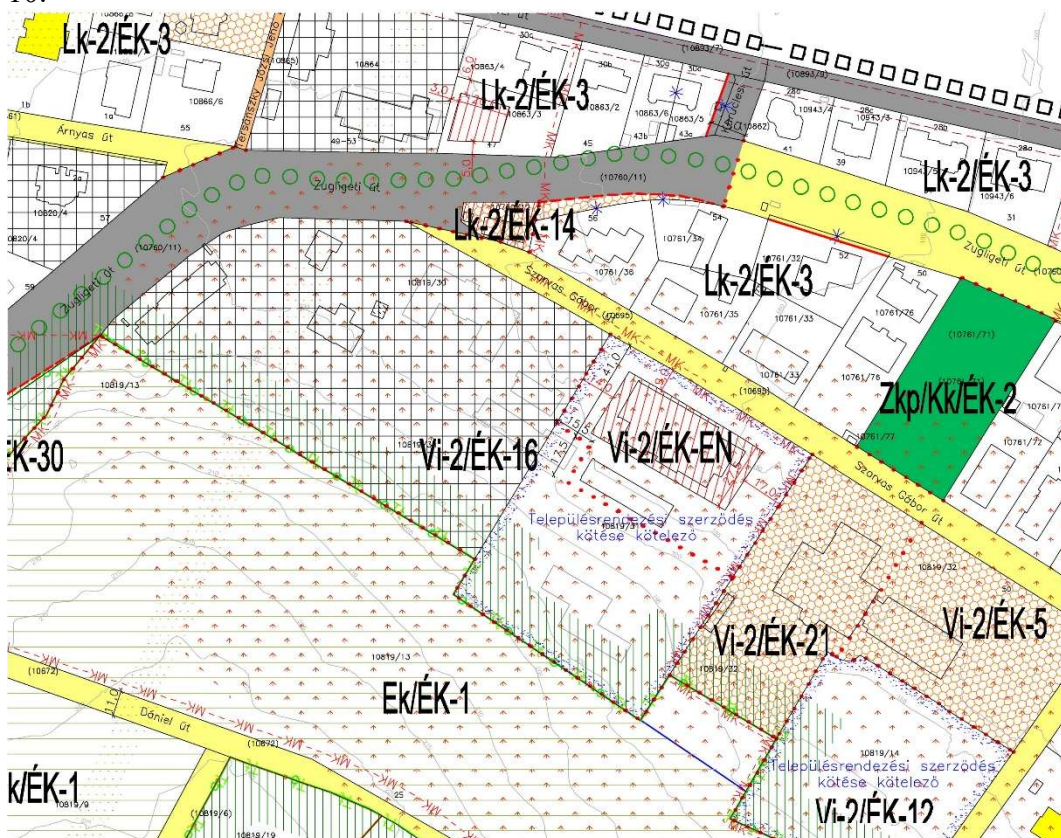
8.



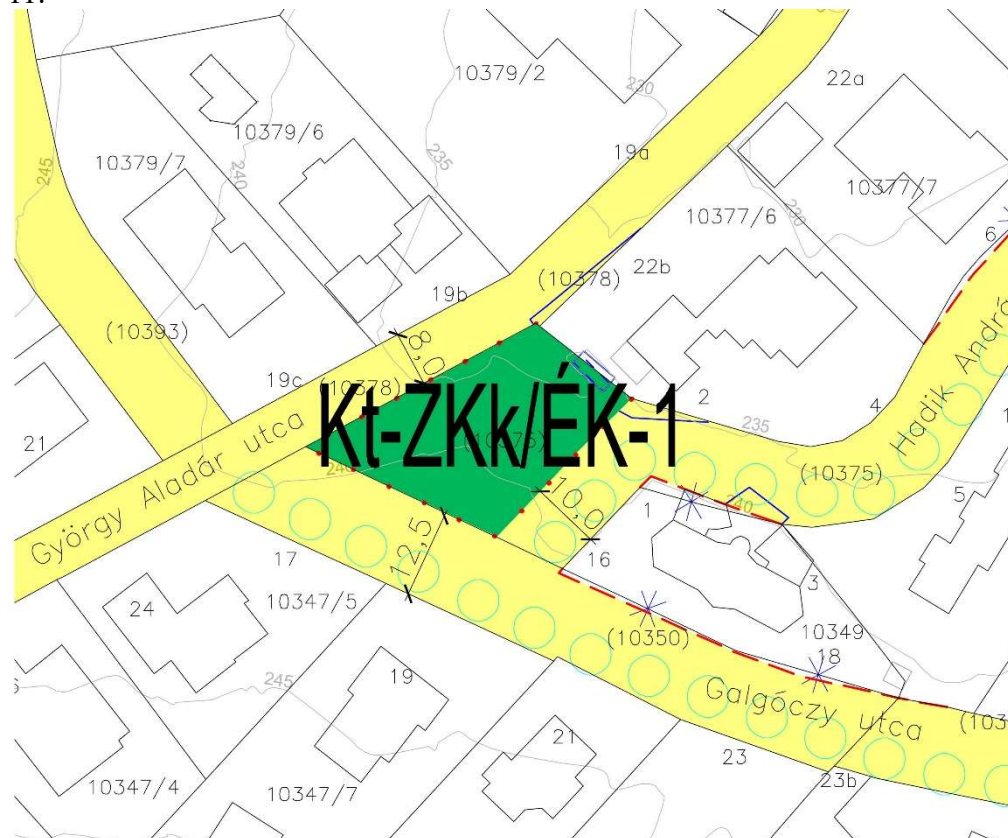
9.



10.



11.



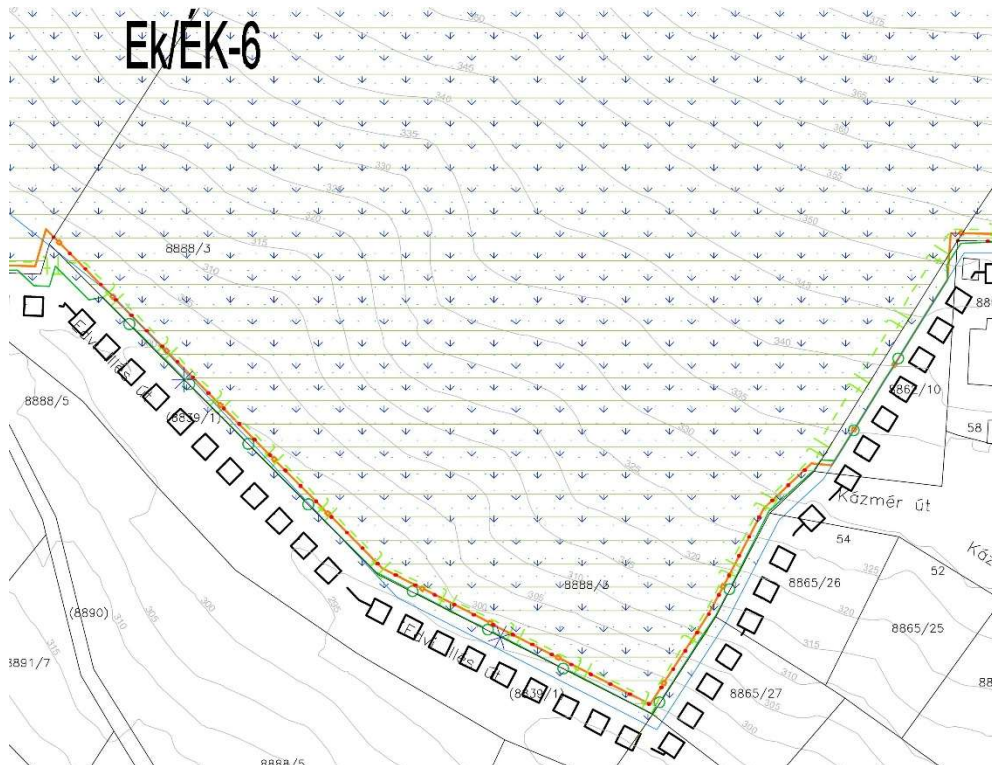
12.



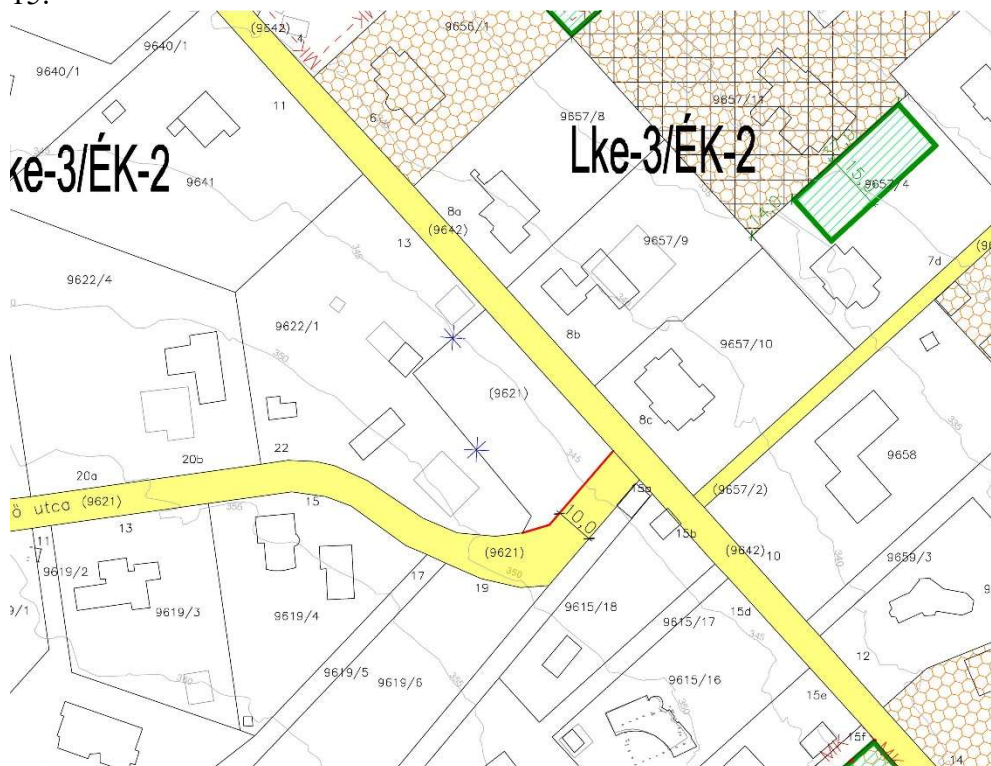
13.



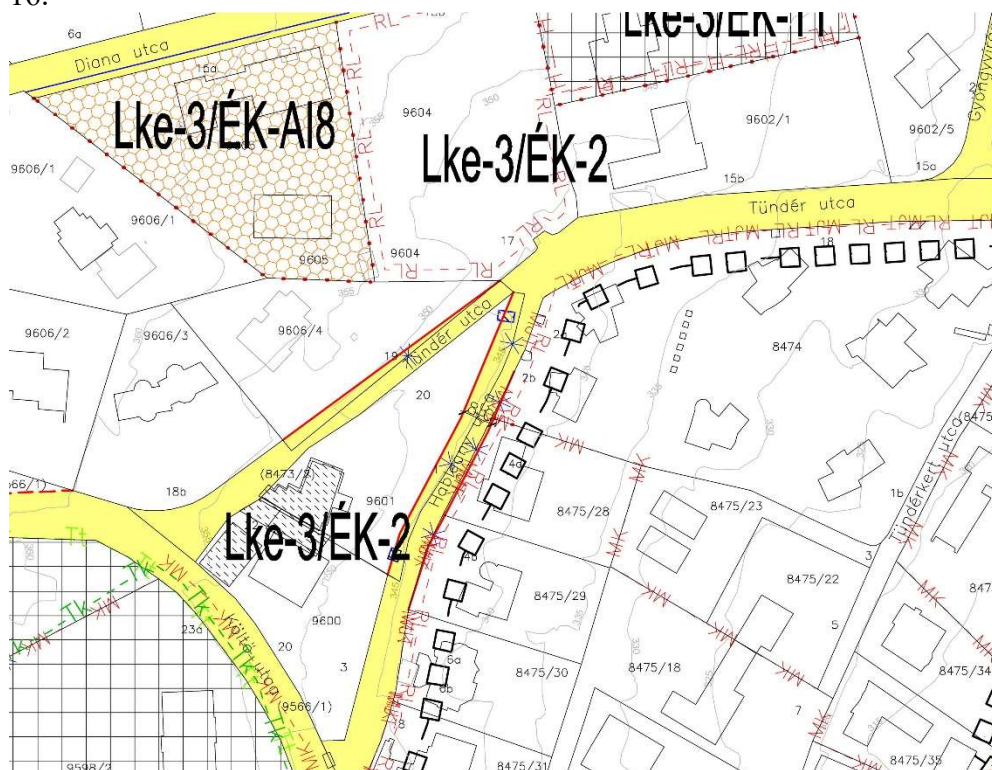
Ek/ÉK-6



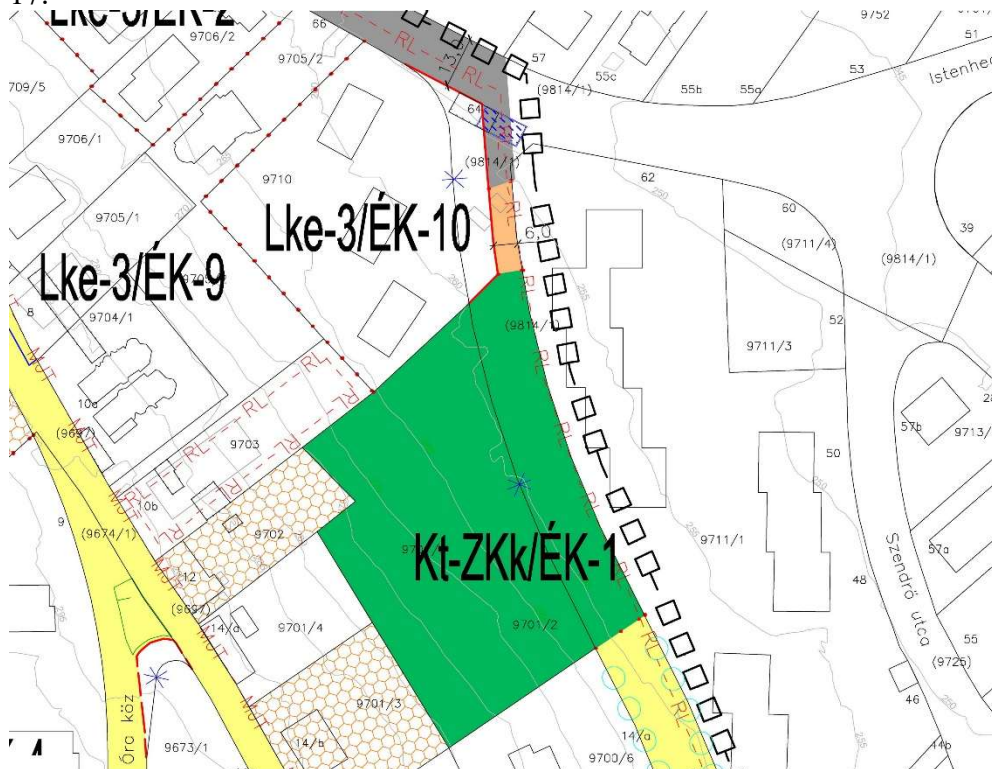
κε-3/ΕΚ-2



16.



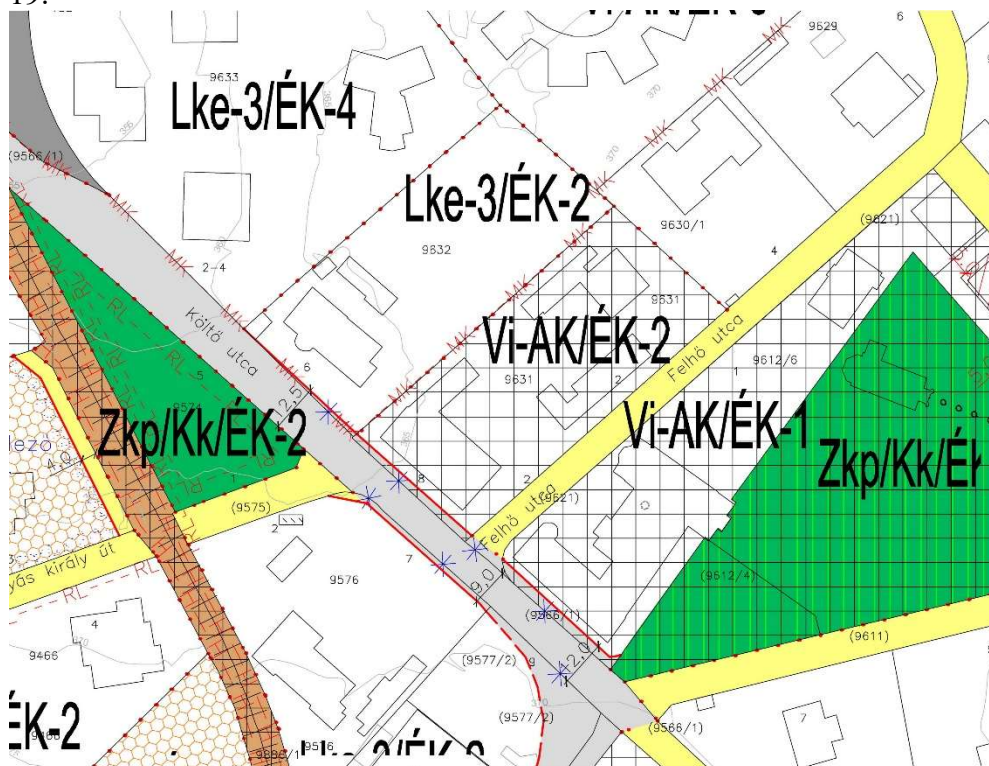
17.



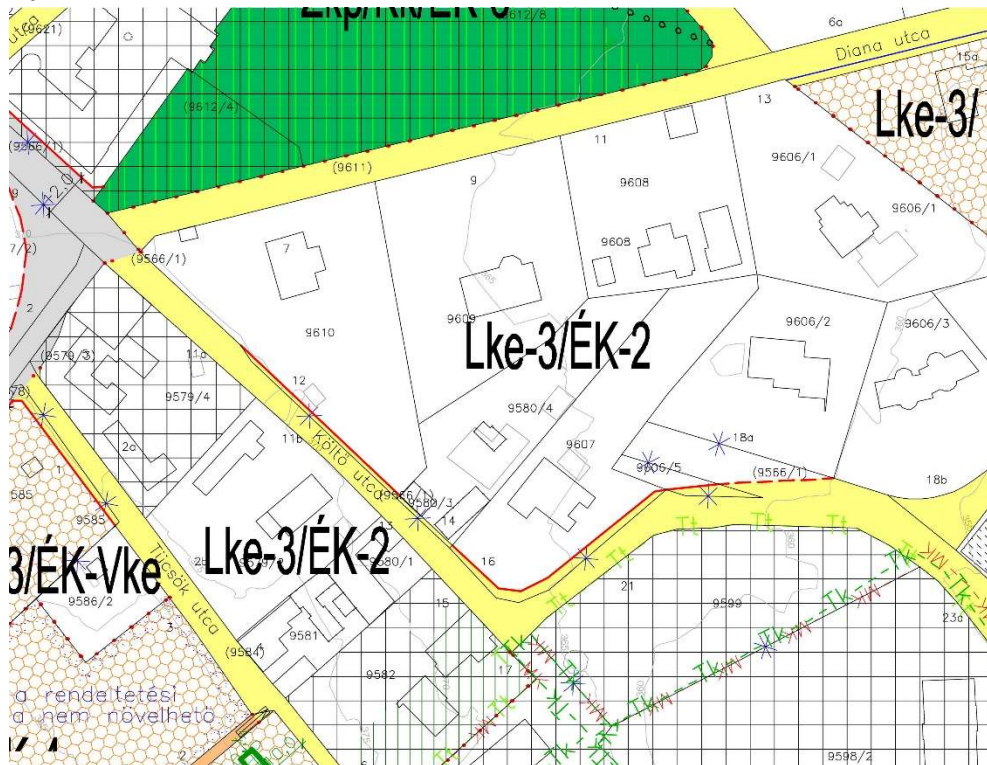
18.



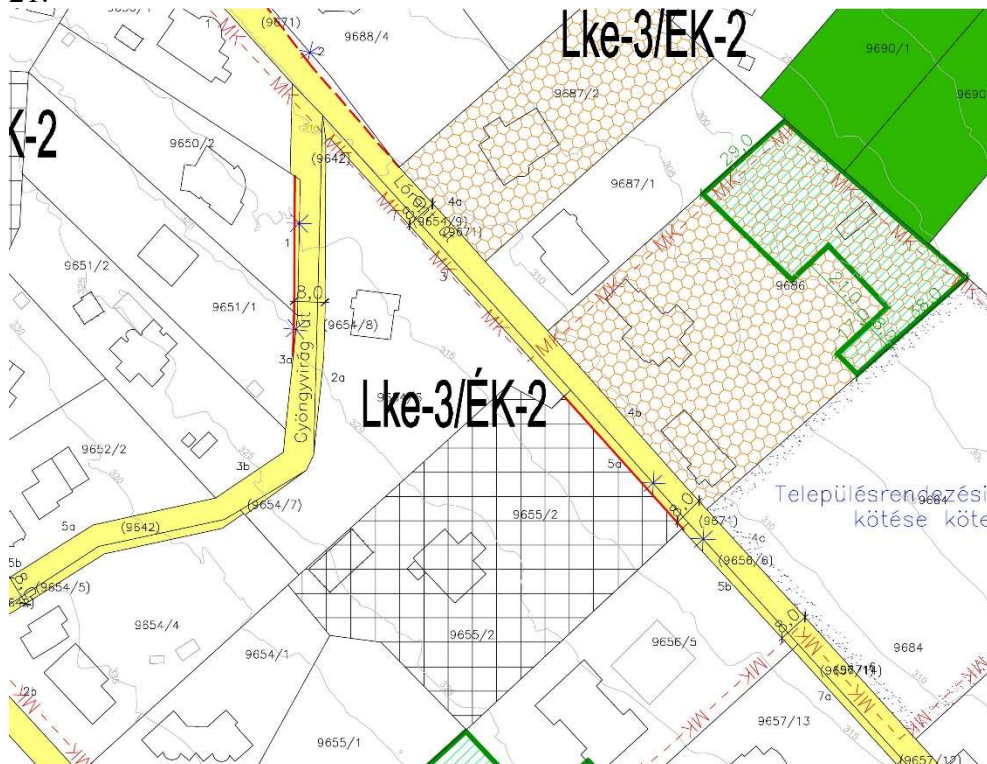
19.



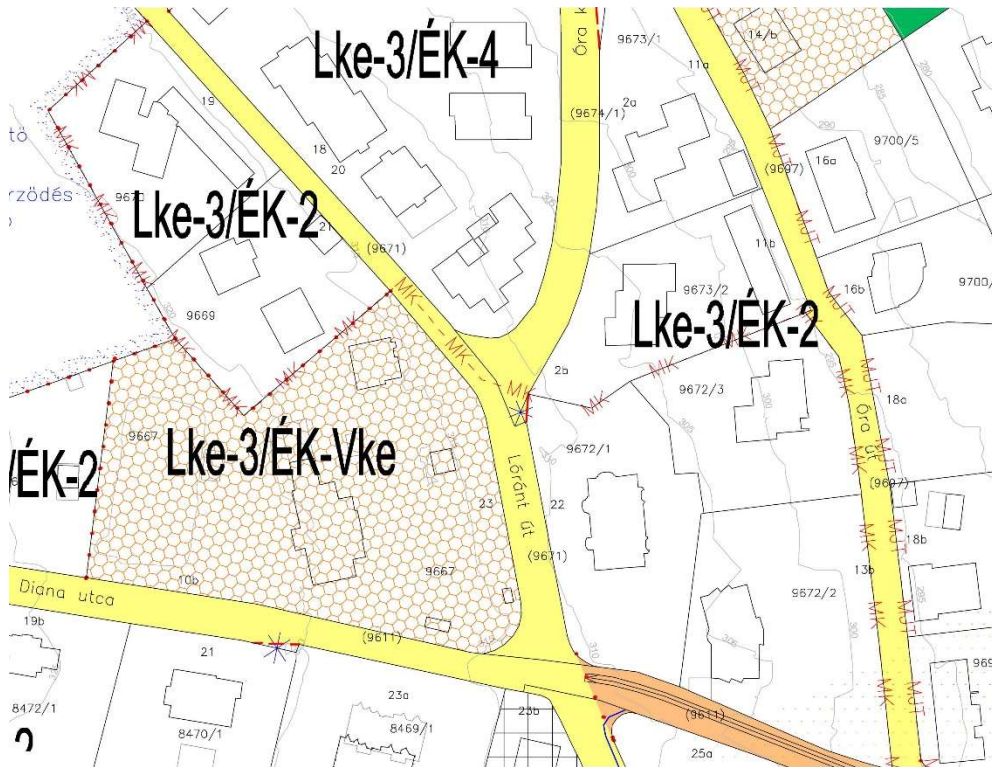
20.



21.



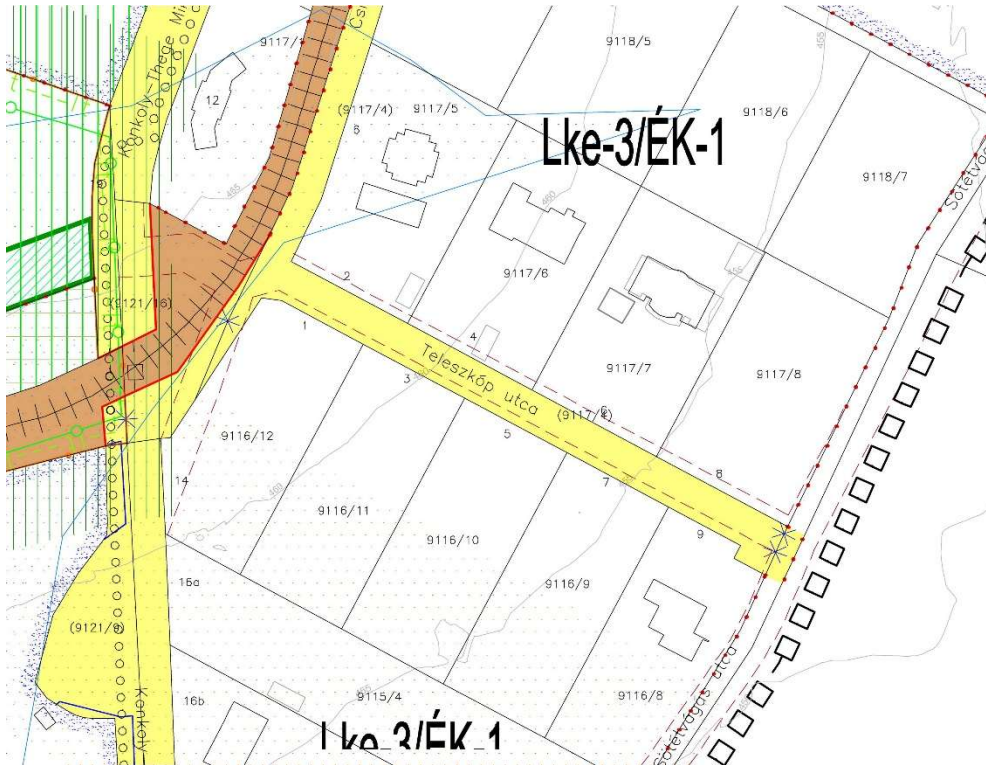
22.



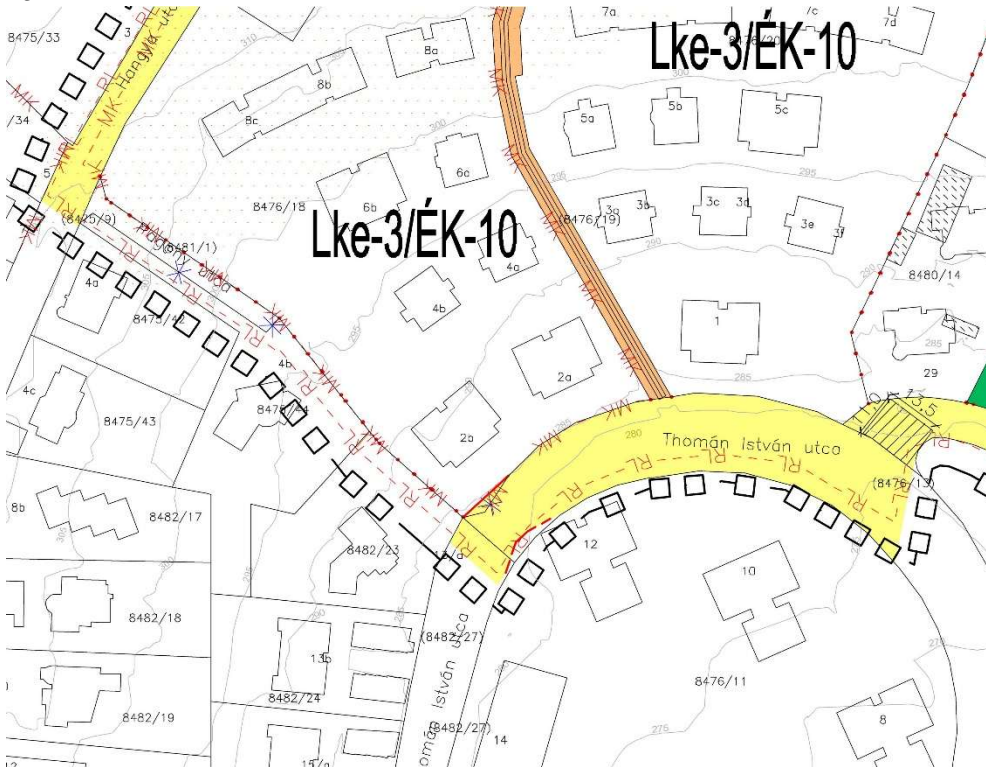
23.



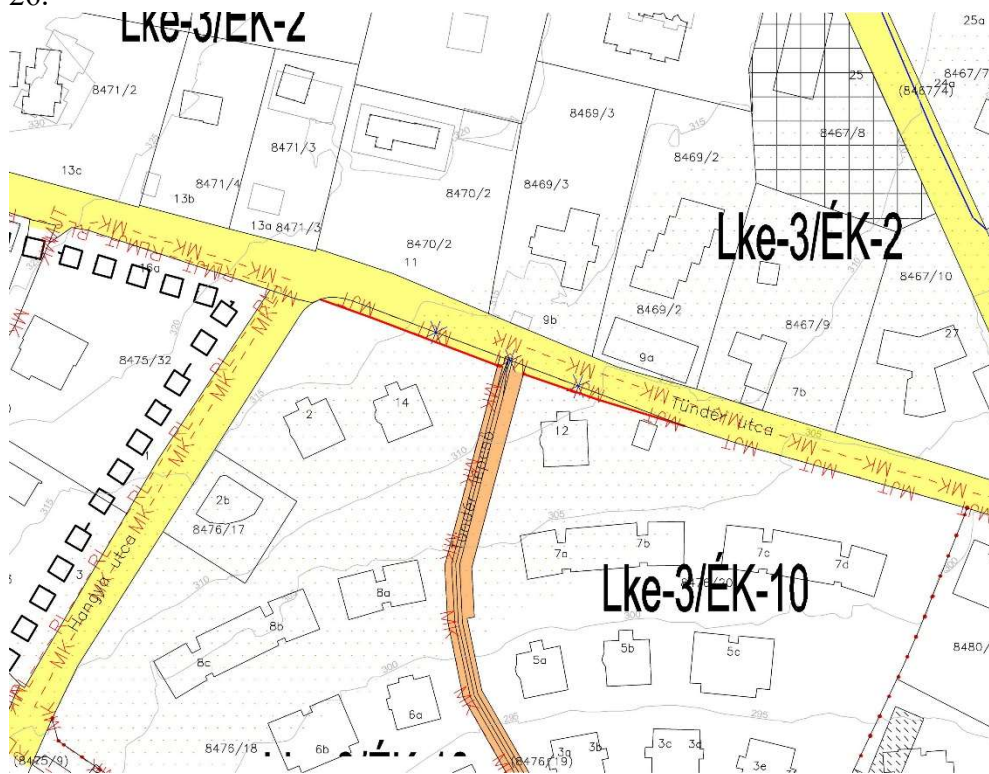
24.



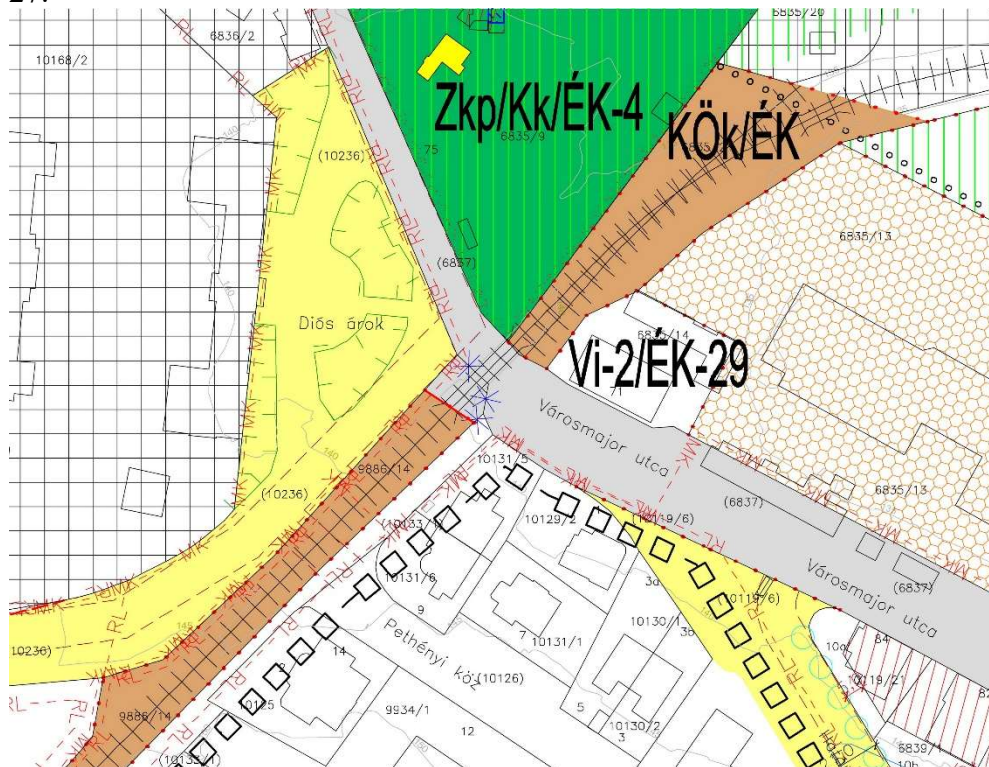
25.



26.



27.



2. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

1. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat F:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	A
1	18

”

2. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat G:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	A
1	64

”

3. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat I:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	A
1	0,35

”

4. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat L:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	A
1	12,5 ^k

”

5. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat I:18 mezője helyébe a következő mező lép:

	A
1	0,3

”

6. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontja lábjegyzetei helyébe a következő szöveg lép:

„V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén K: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli”

7. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat a következő 3a. sorral egészül ki:

”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	K-Hon/ÉK-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

”

Általános indokolás

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az **Észak-Hegyvidék** kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása hatályba lépő magasabbrendű jogszabály új előírásainak figyelembe vétele, valamint várhatóan nagyobb mértékű fejlesztéssel érintett ingatlanok által okozott többletterhelés ellensúlyozása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés lehetőséget biztosít a védett épületek tetőszerkezetének hőszigetelésére akkor is, ha a meglévő épület nagyobb, mint a megengedett épületmagasság.

A 2. §-hoz

A gépészeti helyiség és tároló számára előírt új szintterületi kedvezmény egy realisabb, a valós igényekhez, a Méptv. szerinti „szükséges minimum elvéhez” jobban illeszkedő érték.

A 3. §-hoz

A meglévő előírás pontosítása, egységesítése a kerület más területére hatályban lévő szabályzat előírásával.

A 4. §-hoz

A főépületben történő gépjármű-elhelyezés kötelezettség alóli kivételek számítását pontosítja.

Az 5. §-hoz

Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken az épület közterülethez kapcsolódó szintjén elhelyezhető közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelmi rendeltetések helyének, valamint a telken elhelyezhető lakófunkció mértékének pontosítása.

A 6. §-hoz

Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken a rendeltetési egységek korlátozása érdekében egy új bekezdésben előírásra került a 200 m²-kénti egy rendeltetési egység elhelyezhetősége és településrendezési szerződés megkötése esetén lehetővé válik az építhető szintterület nagyobb részén lakás kialakítása.

A 7. §-hoz

A módosítás célja, hogy ebben a speciális övezetben a zöldfelület ne változzon.

A 8. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 9. §-hoz

Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálata során, a 2025. július 1-től hatályba lépő TÉKA 4.§-a figyelembe vételével az előírások szükségtelenek, azok törlésre kerültek.

A 10. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.