



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Egyes rendezési tervek módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ), valamint a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) módosítása.

KÉSZ módosítások

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 238/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával, valamint 241/2023. (XI. 22.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával döntött arról, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék KÉSZ és a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítására irányuló eljárást.

A módosítás az alábbi területeket érinti:

- a Dél-Hegyvidék KÉSZ területén belül a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt terület (a továbbiakban: Mártonlak utca KÉSZ)
- az Észak-Hegyvidék KÉSZ területén belül a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt terület (a továbbiakban: Zugligeti út KÉSZ)
- az Észak-Hegyvidék KÉSZ területén belül a Normafa út – Ózike út – Fülemlé út – Eötvös út – Kopp Mária sétány által határolt terület (a továbbiakban: Ózike út KÉSZ)

A Dél-Hegyvidék KÉSZ és az Észak-Hegyvidék KÉSZ fenti területeire vonatkozóan az egyeztetési eljárások külön-külön kerültek lefolytatásra. Az eljárások lezárását követően az Észak-Hegyvidék KÉSZ területére vonatkozó változtatások egy közös, egybeszerkesztett módosító rendelettel kerülhetnek elfogadásra.

Változtatási szándékok

A módosítások célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása a rendeletek elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. A módosításokat részletesen bemutató alátámasztó munkarészeket a 3-5. mellékletek tartalmazzák.

A Mártonlak utca KÉSZ módosítás célja a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt tömbben található, 1 ha feletti területű ingatlanokon magánút létesítés lehetőségének biztosítása a beépítési paraméterek megtartása mellett. Ahhoz, hogy a telkek a jövőben a környező településképpel összhangban beépülhessenek, telekosztás igénye merülhet fel a környező terület telekstruktúrájához illeszkedően. A magánutakkal történő feltárás következtében a beépítésre használható terület kisebbé válik, így csökken a használat intenzitása és a környező terület terhelése. A módosítás következtében az egyes telkek gépkocsi ki- és behajtása nem közterületről, hanem magánútról történik, mely forgalomtechnikailag kedvezőbb megoldást jelent, a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést



nem befolyásolja.

A Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt tömbben (Zugligeti út KÉSZ), a Zugligeti út 27. szám (10945 hrsz) alatt található Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetsége új épületben kívánja elhelyezni a nagyköveti irodát a titkársággal és egyéb kiszolgáló helyiségekkel együtt. A KÉSZ módosításának célja az előzetesen fővárosi és kerületi tervtanácsok és a bizottságok által pozitívan elbírált terv megvalósíthatóságának elősegítése. Az ingatlan műemléki védelem alatt áll, a tervet az érintett Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály támogatta. A telek jelenlegi építési övezete által előírt beépítési mérték szinte teljes egészében kihasznált, ennek kisebb módosítása (5%-kal történő emelése), valamint a zöldfelületi minimum javasolt beépítési mértékhez igazítása tervezett. Az így kialakuló 20%-os beépítettség továbbra is alatta marad az OTÉK által megengedett 60%-nak, a zöldfelületi minimum pedig 50%-ra változik, mely jóval szigorúbb a fővárosi tervekben szereplő 35%-nál. A fejlesztés az értékes fákat nem érinti, a zöldfelületi mérték csökkenését a megmaradó zöldfelület minőségének javításával lehet ellensúlyozni.

Az Ózike út KÉSZ módosítás célja a Normafa út - Ózike út – Fülemile út – Eötvös út - Kopp Mária sétány által határolt tömbben, a Normafa út 52. - Ózike út 32. szám (9138/9 hrsz.) alatt található jelenleg használaton kívüli egykori óvoda ingatlan övezeti besorolásának felülvizsgálata. A Hegyvidéki Önkormányzat az ingatlant nyilvános pályázat útján értékesítette azzal a kitételrel, hogy az ingatlanra vonatkozó KÉSZ felülvizsgálata keretében a szomszédos építési övezettel azonos övezetbe történő átsorolását tervezi, a vételár erre tekintettel került megállapításra. Az ingatlan szervesen kapcsolódik a körülötte lévő teleszerű beépítéshez, így célszerű azzal azonos építési övezetbe sorolni, ezzel a módosítás hozzájárul az egységes városkép kialakulásához. A lakó övezetbe történő átsorolás a közúti közlekedésre vonatkozóan forgalom csökkenést jelent, az óvoda reggeli és délutáni forgalmához képest kevesebb gépkocsival lehet számolni.

Egyeztetési eljárás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településtervet és azok módosítását a polgármester az elfogadás előtt közvetlenül az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. Az egyeztetési eljárások lefolytatása a Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint megtörtént.

A partnerségi egyeztetést a Korm. rend. szerint az E-TÉR felületén Önkormányzatunk 2024. március 5. és 2024. március 18. között lefolytatta, ezen felül a KÉSZ-ek tervezetét a szokásos módon az Önkormányzat honlapján is ismertettük a helyi lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. A partnerektől vélemény egy eljárásban sem érkezett.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skv. rendelet) szerint a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége, melyről kikértük az érintett szervek véleményét. A beérkezett vélemények alapján a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk.

Az Skv. rendelet, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.54 pontja alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 67-68/2024. (IV. 22.) számú, valamint 70/2024. (IV. 29.) számú határozataiban úgy döntött, hogy az Észak-Hegyvidék KÉSZ és a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosító rendeleteinek megalkotásához a beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.



Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1a. és 2a. mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

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

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2024. május 13.,

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Mellékletek:

- 1a. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet tervezete
- 1b. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet indokolás
- 1c. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet összehasonlítás
- 1d. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet-tervezet – Előzetes hatásvizsgálat
- 2a. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet tervezete
- 2b. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet indokolás
- 2c. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet összehasonlítás
- 2d. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosító rendelet-tervezet – Előzetes hatásvizsgálat
3. melléklet: Mártonlak utca KÉSZ módosítás alátámasztó munkarész
4. melléklet: Zugligeti út KÉSZ módosítás alátámasztó munkarész
5. melléklet: Ózike út KÉSZ módosítás alátámasztó munkarész

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest
Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati
rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) 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, valamint 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 38.§-a a következő (5)bekezdéssel egészül ki:

„(5) Új magánút építésénél, magánút rekonstrukciójánál a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni.”

2. §

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

3. §

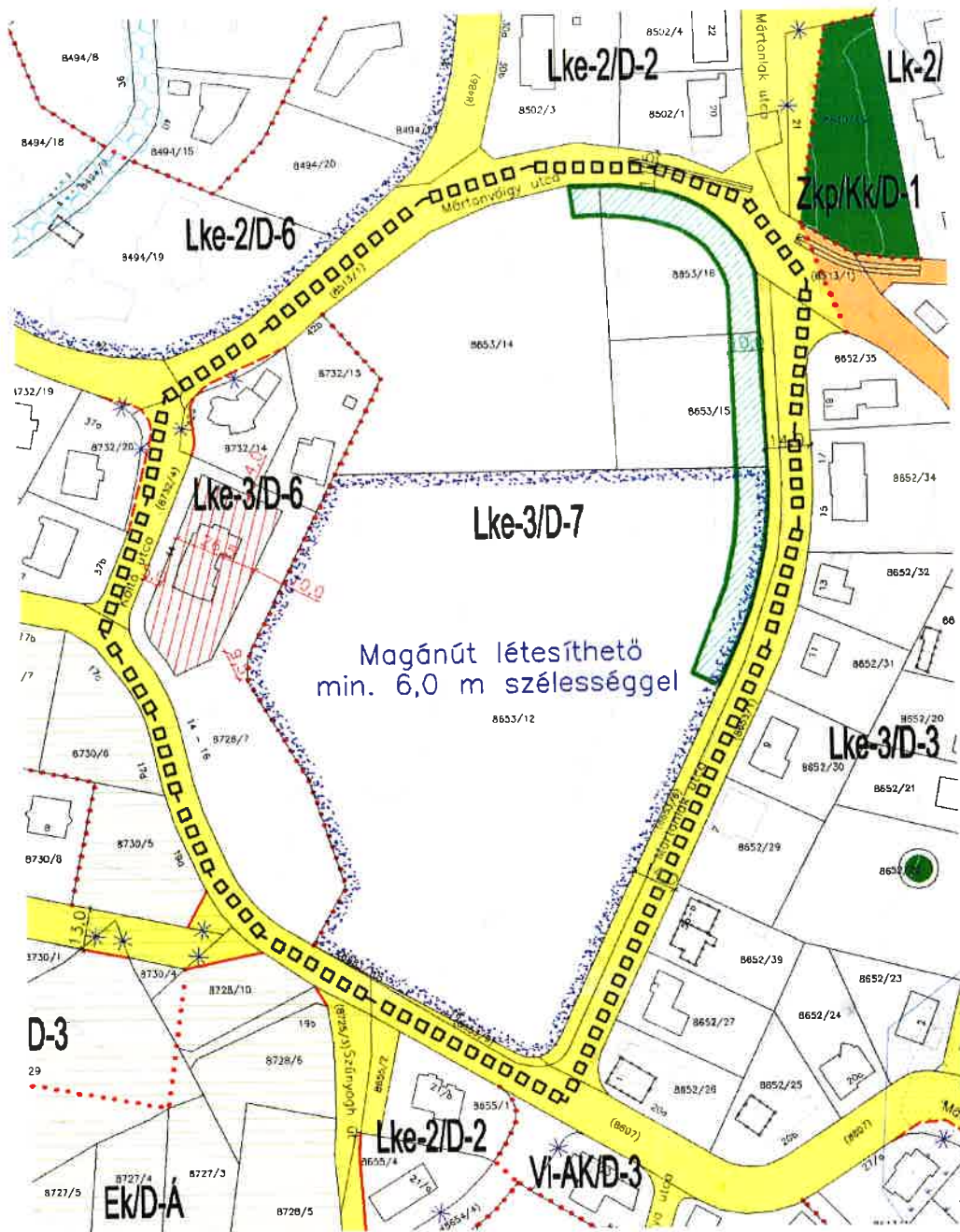
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet



Általános indokolás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés. A rendelet-tervezet célja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítása annak érdekében, hogy a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt tömbben található, 1 ha feletti területű ingatlanon magánút létesítés lehetősége biztosítva legyen a beépítési paraméterek megtartása mellett.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A magánút építésénél előírja a csapadékvíz-elvezetés kiépítését.

2. §-hoz

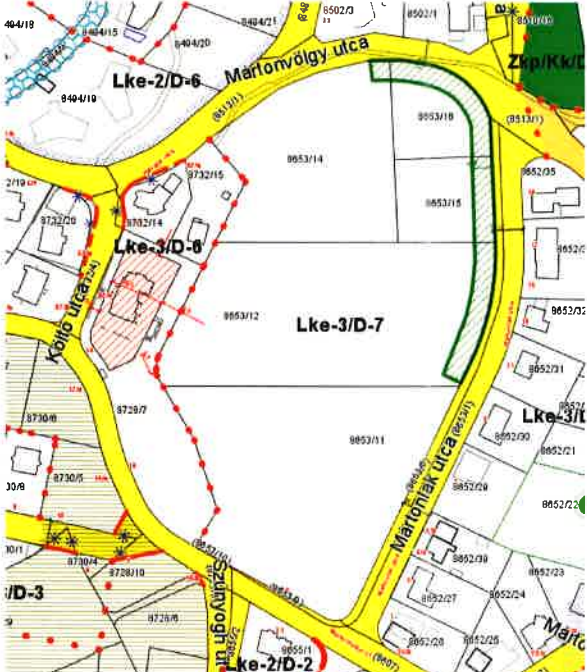
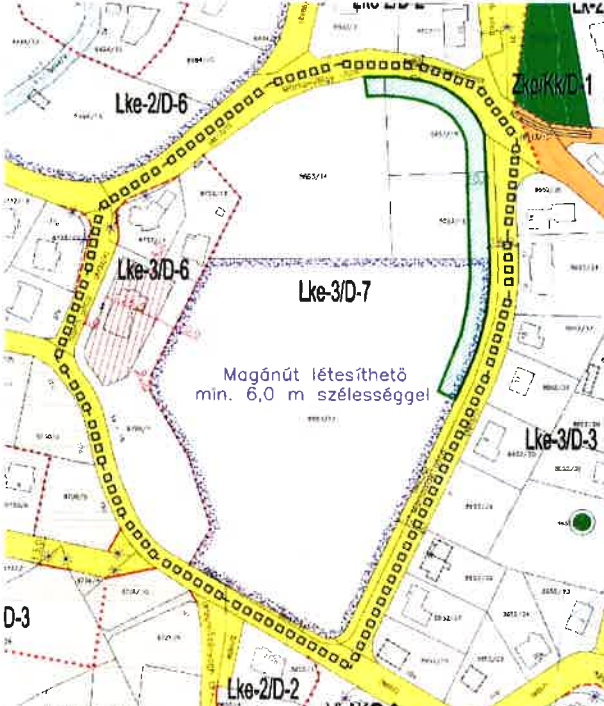
A szabályozási terv kiegészítését tartalmazza, amely lehetővé tesz magánút létesítését.

3. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.



**Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
 .../.... (...) önkormányzati rendelete
 a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros
 XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
 módosításáról – összehasonlító táblázat**

<p align="center">a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (hatályos szöveg)</p>	<p align="center">a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)</p>
<p align="center">38. §</p>	<p align="center">38. § <i>(5) Új magánút építésénél, magánút rekonstrukciójánál a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni.</i></p>
<p align="center">1. melléklet</p> 	<p align="center">1. melléklet</p> 

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzat módosításáról szóló előterjesztéshez

Az előterjesztés célja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) módosítása annak érdekében, hogy a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt tömbben található, 1 ha feletti területű ingatlanon magánút létesítés lehetősége biztosítva legyen a beépítési paraméterek megtartása mellett.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények

A hatályos jogszabályok alapján a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást lefolytattuk, a módosítás környezeti hatása nem jelentős, ezért környezeti vizsgálat nem szükséges. A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása az érintett terület kisebb léptékű, egészségesebb beépíthetősége miatt szükséges.

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

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



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) 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, valamint 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 43.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„43. §

Lakó funkciót is tartalmazó épület, valamint az Lk-2/ÉK-7 építési övezetek területén új épület megvalósítása esetén a legfelső építményszint zárófödémének a rendezett terepcsatlakozástól a homlokzat síkjában mért távolsága és az adott homlokzat magasságának különbsége egyik oldalon sem haladhatja meg az 5,0 métert.”

2. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 64.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szma) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.”

3.§

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 66. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben*

- a) lakó,*
- b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) hitéleti,*
- d) nevelési, oktatási,*

Szűcs

- e) egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - g) szállás jellegű,
 - h) igazgatási,
 - i) iroda,
 - j) sport
- rendeltetés beleyezhető el.”

4.§

- (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.

5.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024.

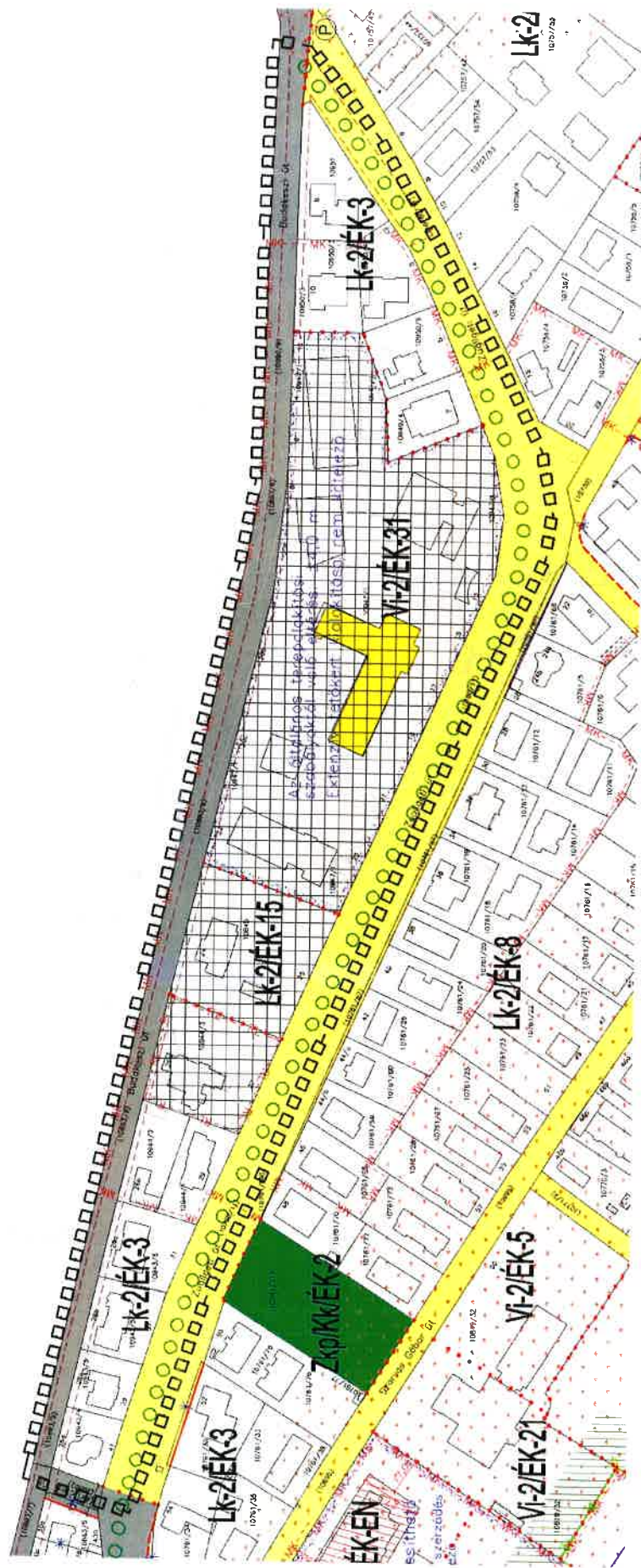
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

é
S. K. U. A.

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

1.



2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

Az Ör. 2. melléklet 2. *Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)* táblázata a következő 15a. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb terület (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megegyeztetett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megegyeztetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megegyeztetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megegyeztetett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megegyeztetett legnagyobb mértéke (m)
15a.	Lk-2/ÉK-15	1000	20	30	SZ	20	50	30	0,35	0,15	3,5	6,5

Általános indokolás

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

A rendelet-tervezet célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítása a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan az Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetsége új épületének elhelyezése érdekében, valamint a Normafa út – Ózike út – Fülemlé út – Eötvös út – Kopp Mária sétány által határolt területre vonatkozóan a jelenleg használaton kívüli egykori óvoda ingatlan övezeti besorolásának a szomszédos lakóterülettel való egységesítése érdekében.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Az épület legnagyobb magassági pontját korlátozó, jelenleg is hatályos rendelkezést kiegészíti az Lk-2/ÉK-7 építési övezetek területére is.

2. §-hoz

A létesíthető rendeltetési egységek számának korlátozása kiegészül az új építési övezetre vonatkozóan.

3. §-hoz

Az egyes építési övezetekben elhelyezhető funkciók előírása kiegészül az új építési övezetre vonatkozóan.

4. §-hoz, valamint az 1. és 2. melléklethez

A szabályozási terv módosítását, valamint az új építési övezet beépítési paramétereit írja elő.

5. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

<p align="center">az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (hatályos szöveg)</p>	<p align="center">az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)</p>
<p align="center">43. §</p> <p>Lakó funkciót is tartalmazó épület megvalósítása esetén a legfelső építményszint zárófödémének a rendezett terepcsatlakozástól a homlokzat síkjában mért távolsága és az adott homlokzat magasságának különbsége egyik oldalon sem haladhatja meg az 5,0 métert</p>	<p align="center">43. §</p> <p>Lakó funkciót is tartalmazó épület, <i>valamint az Lk-2/ÉK-7 építési övezetek területén új épület</i> megvalósítása esetén a legfelső építményszint zárófödémének a rendezett terepcsatlakozástól a homlokzat síkjában mért távolsága és az adott homlokzat magasságának különbsége egyik oldalon sem haladhatja meg az 5,0 métert.</p>
<p align="center">64. §</p> <p>(1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.</p>	<p align="center">64. §</p> <p>(1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12, <i>Lk-2/ÉK-15</i> jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.</p>
<p align="center">66. §</p> <p>(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</p> <p>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.</p>	<p align="center">66. §</p> <p>(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, <i>Lk-2/ÉK-15</i> jelű építési övezetekben</p> <p>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.</p>

1. melléklet



1. melléklet

2. melléklet
(új sor)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöld felület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terpszint 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)
15a	Lk-2/ÉK-15	1000	20	30	SZ	20	50	30	0,35	0,15	3,5	6,5

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzat módosításáról szóló előterjesztéshez

Az előterjesztés célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítása a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan az Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetsége új épületének elhelyezése érdekében, valamint a Normafa út – Ózike út – Fülemile út – Eötvös út – Kopp Mária sétány által határolt területre vonatkozóan a jelenleg használaton kívüli egykori óvoda ingatlan övezeti besorolásának a szomszédos lakóterülettel való egységesítése érdekében.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs.

Környezeti és egészségi következmények

A hatályos jogszabályok alapján a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást lefolytattuk, a módosítás környezeti hatása nem jelentős, ezért környezeti vizsgálat nem szükséges. A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása az érintett területek fejleszthetősége miatt szükséges.

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

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

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA A MÁRTONHEGYI ÚT – KÖLTŐ UTCA – MÁRTONVÖLGY UTCA – MÁRTONLAK UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

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

Budapest, 2024. május 7.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása
a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca
által határolt területre vonatkozóan

Alátámasztó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítési Iroda -
irodavezető:

Szabó-Kalmár Éva



Tervezők:

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.

TT 01-4542



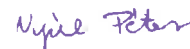
Marosi Krisztina

Minerva Várostervező Kft.



Nyúl Péter

Minerva Várostervező Kft.



Közlekedés:

Heckenast Judit

Tkő 01-5295



Közművek:

Hanczár Zsoltné

MK 01-2418

KÉSZ Tervező Kft.



Zöldfelület és

Drobni Mária

környezetvédelem: TK/1 01-5106

Drobni és Morvay
Tájépítész Kft.



Ügyvezető:

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

A tervezési terület a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.)** számú rendeletével (továbbiakban: Dél Kész) elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2023. 06. 01-től hatályos rendelete van hatályban.

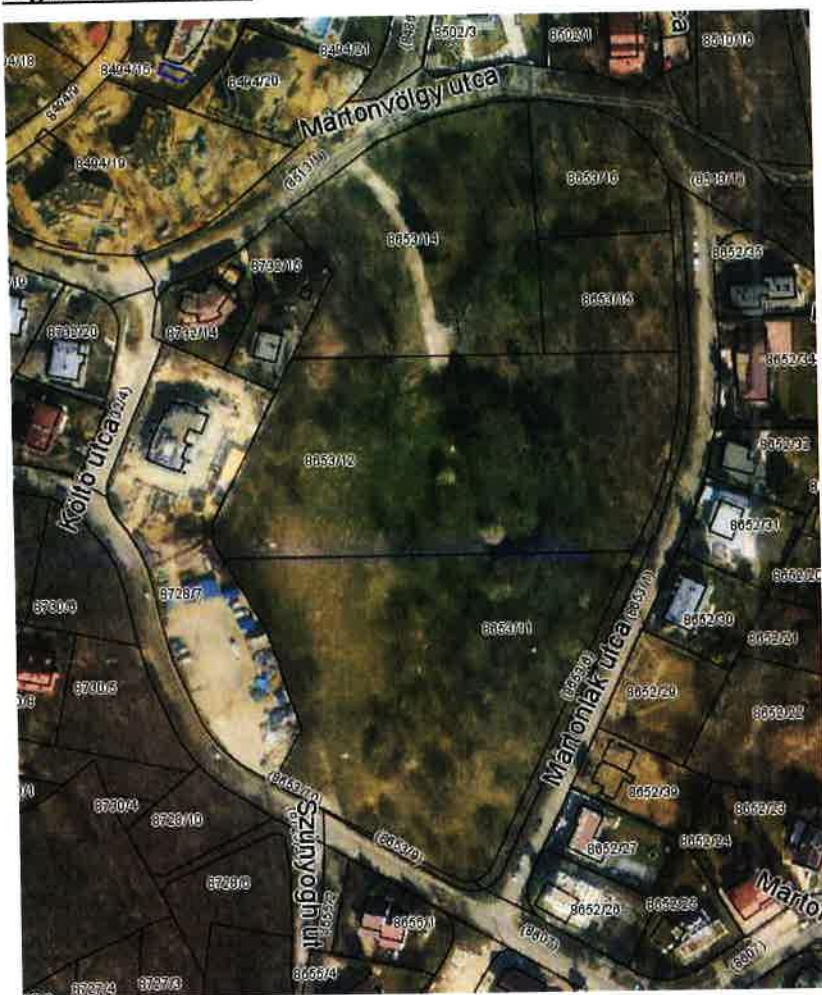
A tervezési területen belül a Mártonhegyi út és Mártonlak utca találkozásánál lévő 8653/11, 8653/12 hrsz-ú telkeket érinti konkrét változás, mely a beépítési paramétereket nem érinti.

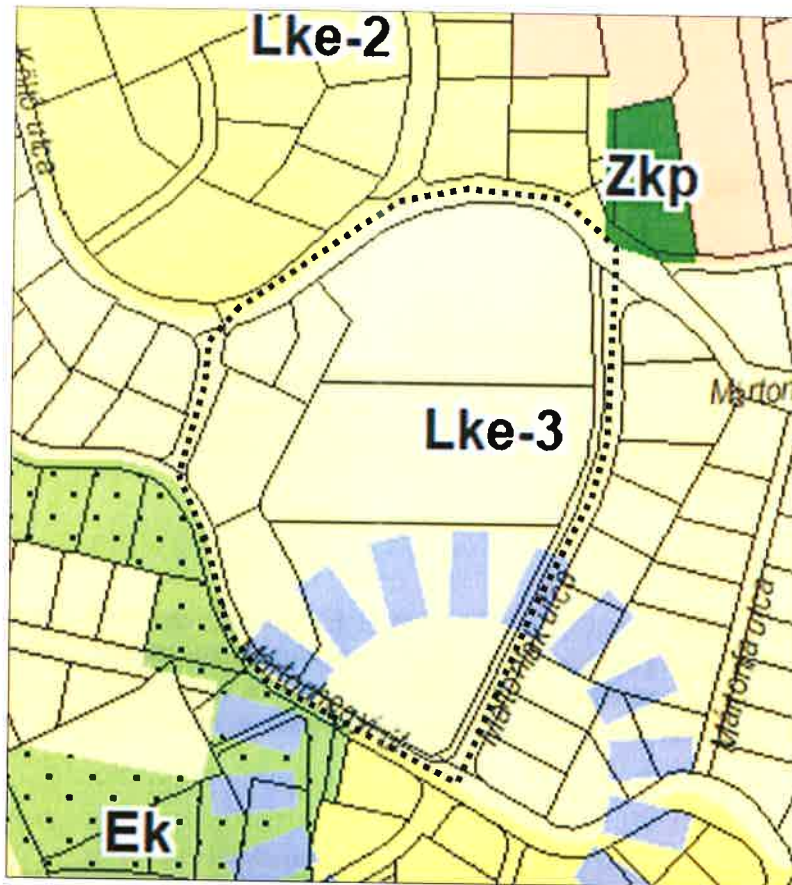
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA

A tervezési területen belül két építési övezet található: Lke-3/D-6 és Lke-3/D-7. Az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret 2000 m². A Mártonhegyi út 18. (8653/11 hrsz) és a Mártonlak utca (8653/12 hrsz) ingatlanok területe jelenleg 1 ha feletti. Ahhoz, hogy a telkek a jövőben a környező településképpel összhangban beépülhessenek, telekosztás igénye merülhet fel, a tömb északi részéhez hasonlóan.

A Dél KÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó előírásai szerint beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve ott, ahol ezt a Szabályozási tervlap Magánút létesíthető jellel jelölt területen kifejezetten lehetővé teszi. Ennek érdekében a módosítási javaslat magánút létesítésének lehetőségét biztosítja, a beépítési paraméterek megtartása mellett. Ez a lehetőség mely a telken belül ad lehetőséget út kialakítására összességében csökkenti a telken beépíthető területet.

Légifotó a területről



Hatályos TSZT kivágat**Hatályos KÉSZ előírások:**

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterületek (Lke-3), azon belül Lke-3/D-7 építési övezetben találhatóak.

A KÉSZ szerint:

„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/D12, 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 foglalt 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.

Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

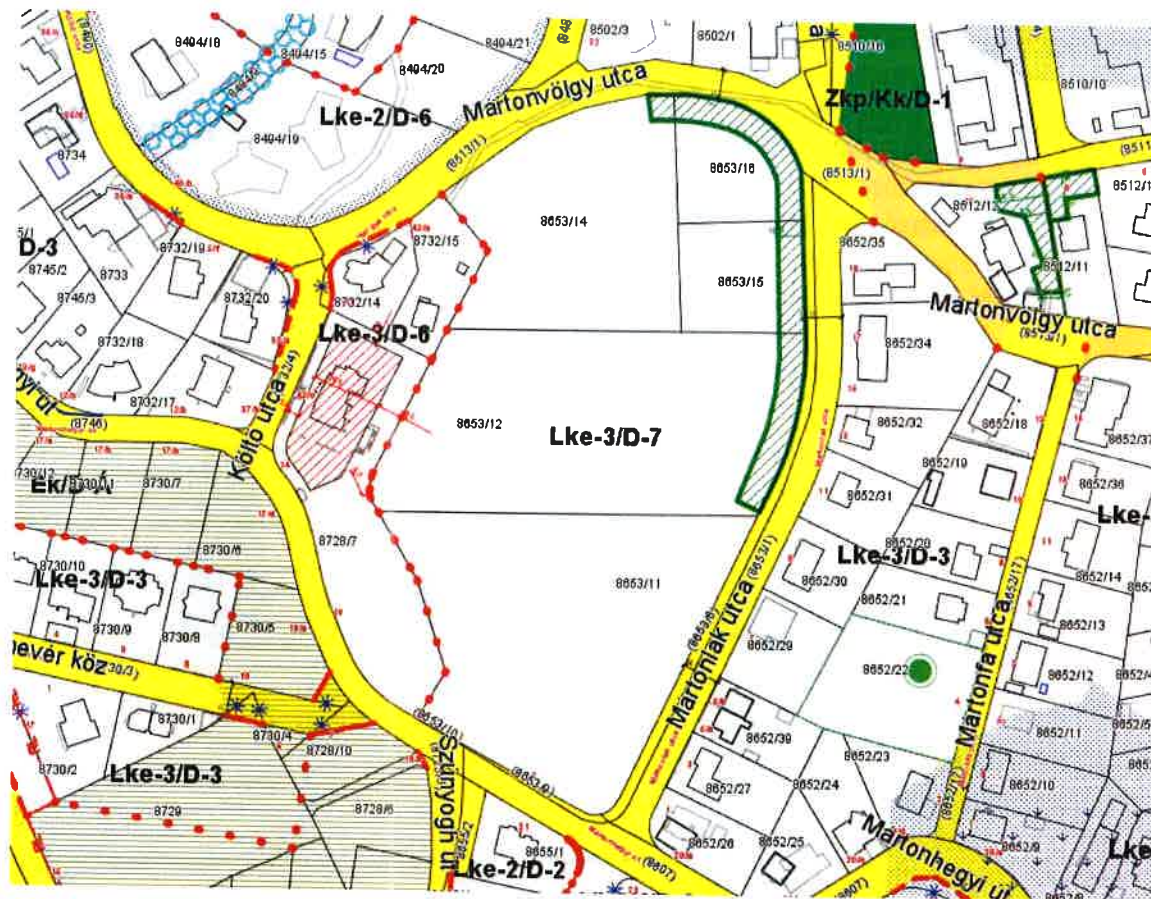
8. § Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

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-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



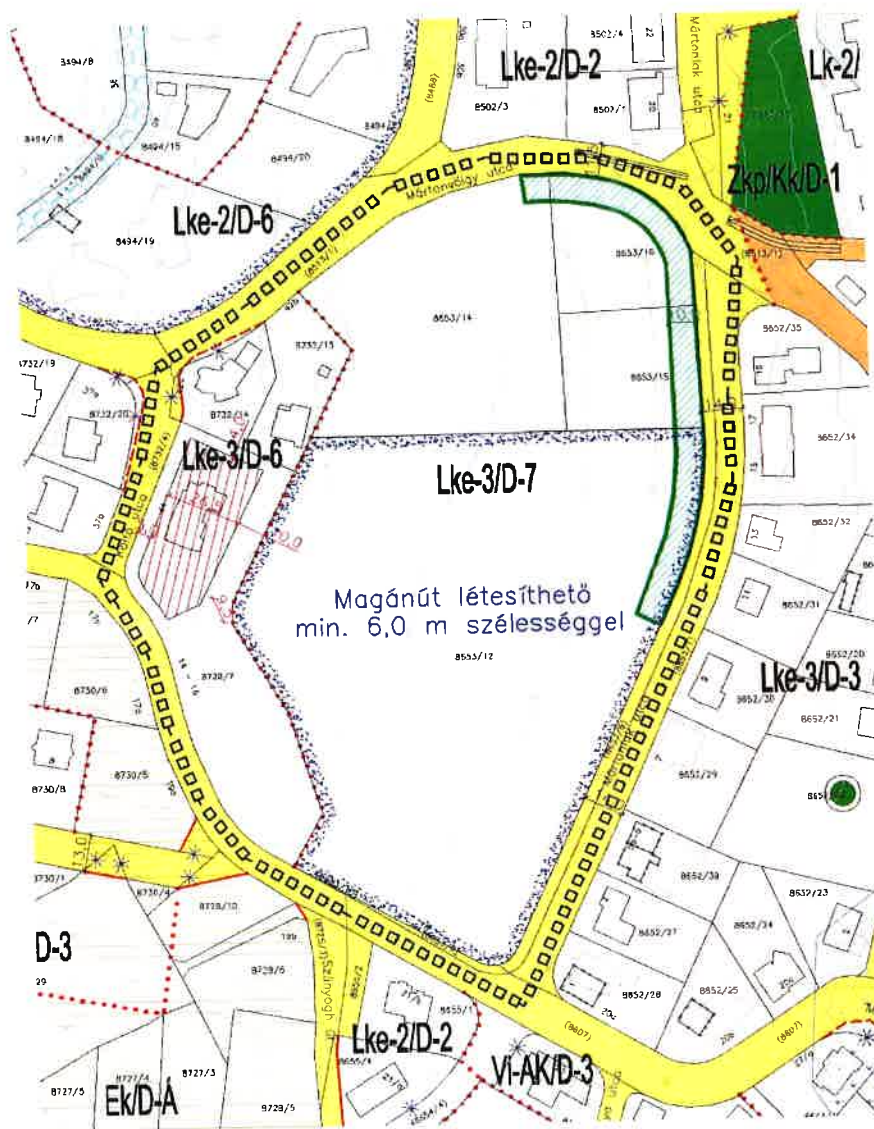
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az önkormányzatnak nem célja a tömb közterületekkel történő tovább tagolása, így a tömb feltárása, tagolása magánút/magánutak kiépítésével lesz lehetséges. A magánutakkal történő feltárás miatt kisebb lesz a beépítésre használható terület, kisebb lesz a használat intenzitása és a környező terület terhelése.

A módosítási javaslattal érintett ingatlanok jövőbeni – környező beépítésekhez telekméretben is igazodó – fejlesztésének elősegítése érdekében javasolt a „Magánút létesíthető” jelkulcs feltüntetése a szabályozási terven, annak minimális szélességének meghatározásával.

A módosítás következtében a telkek gépkocsi ki- és behajtása nem közterületről, hanem magánútról történik, mely forgalom technikailag kedvezőbb megoldást jelent.

Szabályozási tervlap javaslat



További módosítási javaslat – elfogadva a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Főpolgármesteri Iroda javaslatát – a Dél-Hegyvidék KÉSZ Magánutakra vonatkozó előírásait érinti. A rendelet 38.§-a kiegészül egy (5) bekezdéssel:

„(5) Új magánút építésénél, magánút rekonstrukciójánál a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni.”

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).

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozik.

A tervezési terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik, melyek egy része a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete szerint Megtartandó fa. 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.

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 szabályzatában 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.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA A ZUGLIGETI ÚT – KURUCLESI ÚT – BUDAKESZI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



**HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT**

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

Budapest, 2024. május 7.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása
a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan

Alátámasztó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda -
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva

Tervezők:

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542

Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.

Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés: Heckenast Judit
Tkö 01-5295

Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418

Zöldfelület és Drobni Mária Drobni és Morvay
környezetvédelem: TK/1 01-5106 Tájépítész Kft.

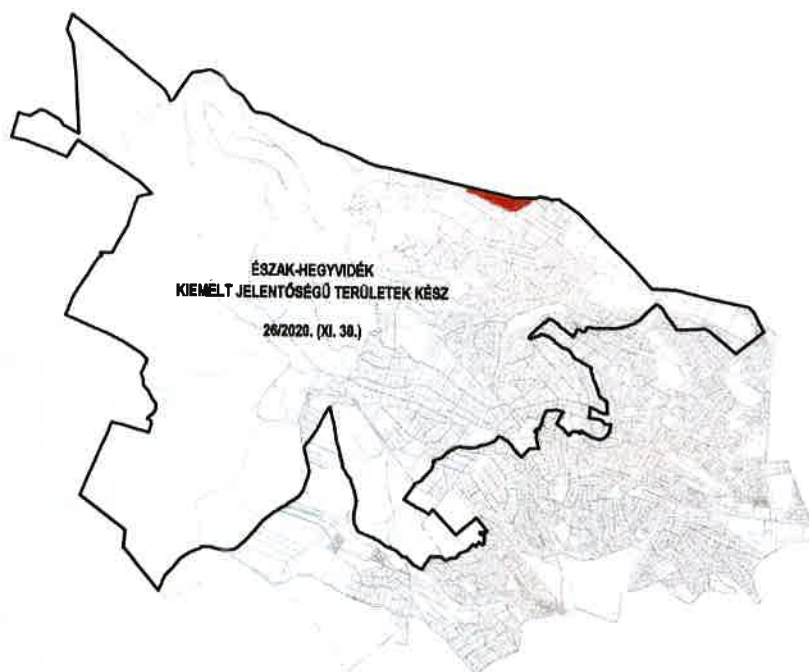
Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

A tervezési terület a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt tömbre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.)* számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2022. 06. 29-től hatályos rendelete van hatályban.

A tervezési területen belül a Zugligeti út 27. szám (10945 hrsz) alatt található Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetség telkét érinti konkrét változás.

Cél az előzetesen fővárosi és kerületi tervtanácsok és a bizottságok által pozitívan elbírált terv megvalósíthatóságának elősegítése.

Az ingatlan műemléki védelem alatt áll, a tervet az érintett Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály támogatja.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

A Zugligeti út 27. sz. alatti ingatlanon jelenleg két épületből álló épületegyüttes található melyek műemléki védettség alatt állnak. A főépületben működik a nagykövetség, a másik épületben a gondnoki lakás és kiszolgáló helyiségek találhatóak.

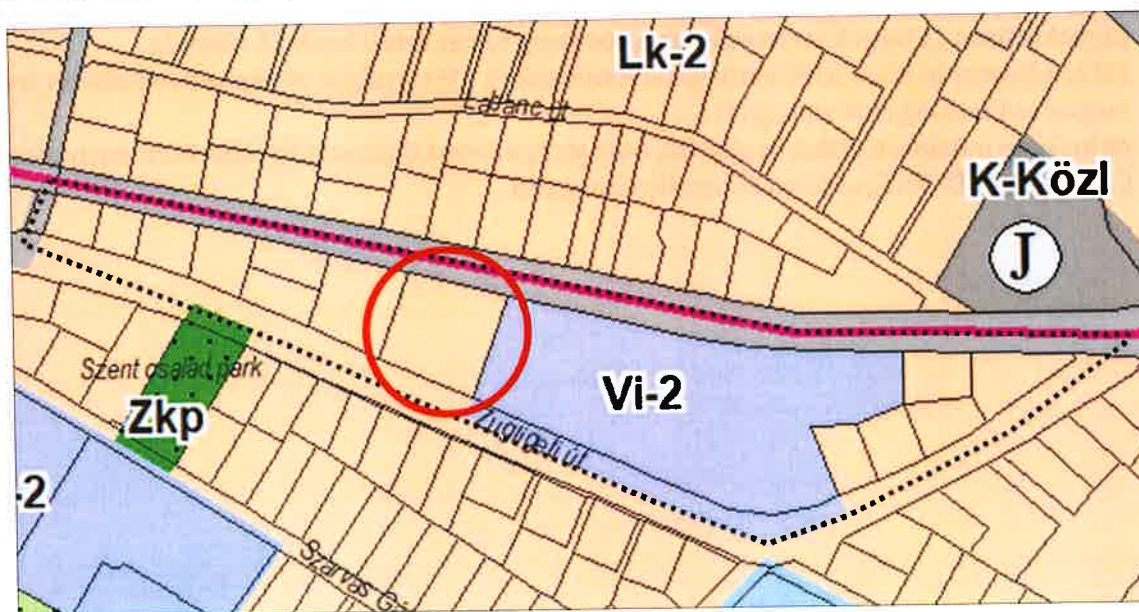
A nagykövetség új épületben kívánja elhelyezni a nagyköveti irodát a titkársággal és egyéb kiszolgáló helyiségekkel együtt.

A telek jelenlegi építési övezete által előírt beépítési mérték szinte teljes egészében kihasználts, ennek kisebb módosítása, 5%-kal történő emelése a cél, valamint a zöldfelületi minimum igazítása a javasolt beépítési mértékhez.

Légifotó a területről



Hatályos TSZT kivágat:



Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ LAKÓTERÜLET (LK-2), Lk-2/ÉK-3 építési övezetben található.

A KÉSZ szerint:

„64. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 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-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 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.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-A12 és Lk-2/ÉK-A17 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.”

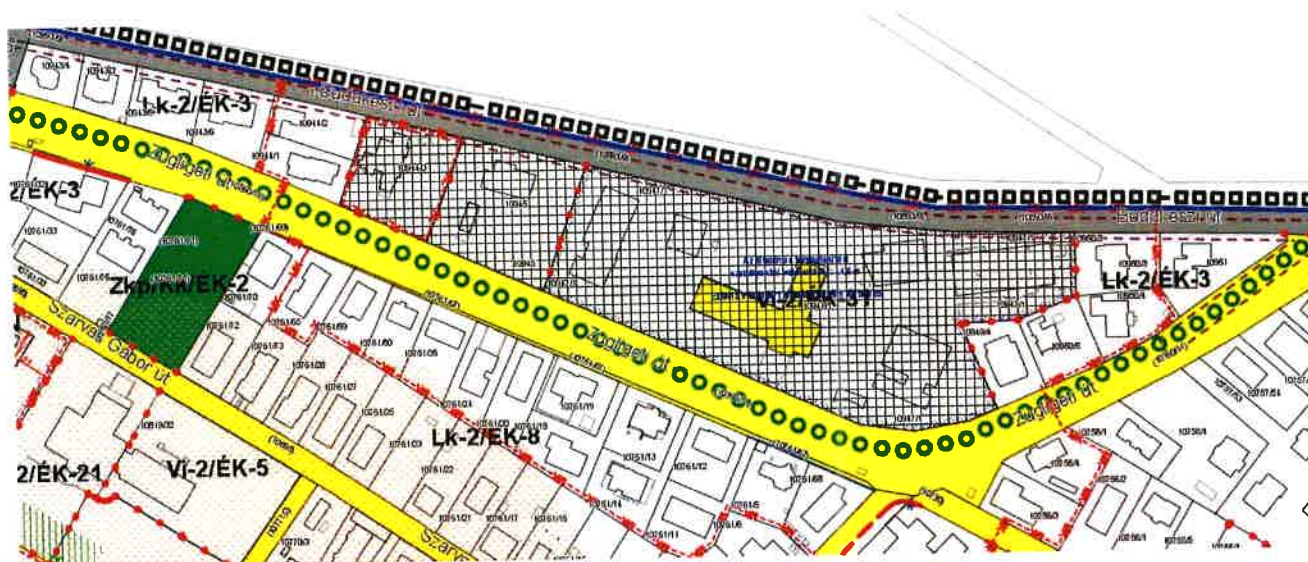
Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások az ingatlanra vonatkozóan:

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

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	Beépítésé g 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)
Lk-2/ÉK-3	1000	20	30	SZ	15	65	30	0,35	0,15	3,5	6,5

Hatályos szabályozási terv kivágat



Értékvédelmi vizsgálat

Az érintett, Budakeszi út 24. – Zugligeti út 25. (hrsz: 10945) ingatlanon található műemléki védelem alatt álló épületegyüttes:

Műemléki törzsszám: 15712

Műemléki azonosító: 1135

Szabadon álló, földszintes, bővített téglalap alaprajzú, nyeregtetős, cserépfedéses, historizáló stílusú villa, déli és keleti oldalán négyoszlopos, korinthuszi oszlopfőss, timpanonos portikusz, északi homlokzatán rizalit-szerűen előrelépő, szintén timpanonnal kiemelt tömeg. Főhomlokzata délre, a kert felé néz. Kertjében alagsor + földszintes, téglalap alaprajzú, nyeregtetős, egykorú melléképület. 1875 körül épülhetett. Az épületegyüttes az Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetségének ad otthont. Az ingatlan 1958 óta védett.

Az épületegyüttes elhelyezkedése



A műemlék épület



A melléképület

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége 13%, az építési övezet 15%-ot ír elő, a zöldfelület jelenlegi mértéke 54%, a megengedett minimum 65%. Az új épület elhelyezéséhez szükséges az építési paraméterek módosítása, a beépíttség 15%-ról 20%-ra módosul, mely továbbra is alatta marad az OTÉK által megengedett 60%-nak. A zöldfelületi minimum 65%-ról 50%-ra változik, mely még mindig jóval szigorúbb a fővárosi tervekben szereplő 35%-nál. A módosítást egy új építési övezet létrehozásával lehet biztosítani, mely csak ezt az egy telket érinti.

Új építési 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	Beépítésg 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)
Lk-2/ÉK-15	1000	20	30	SZ	20	50	30	0,35	0,15	3,5	6,5

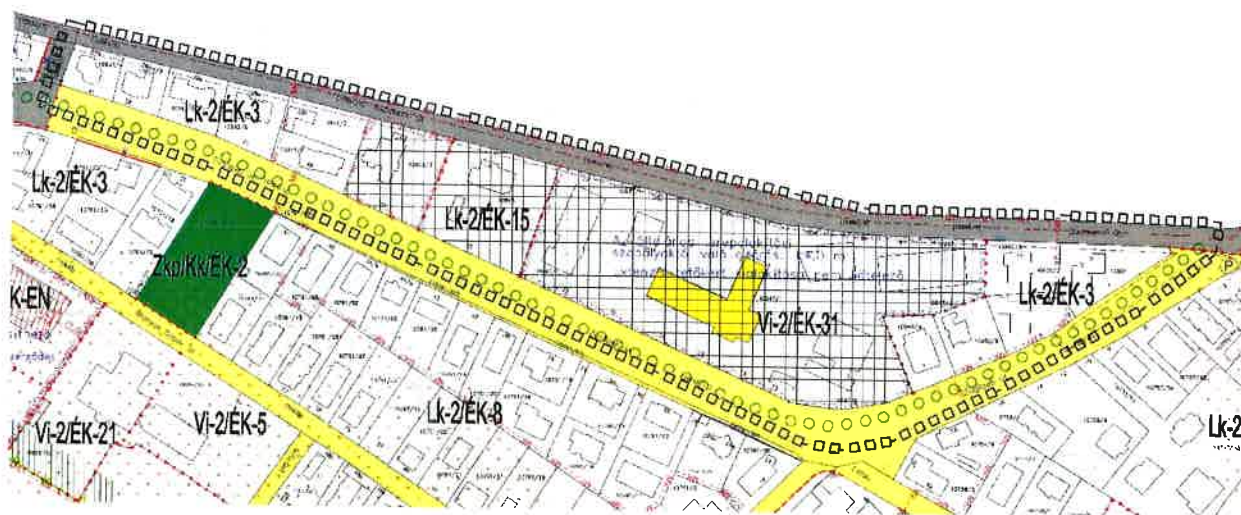
Az új építési övezettel a rendelet-tervezet alábbi bekezdései kiegészülnek annak érdekében, hogy a telekre vonatkozó hatályos előírások ne változzanak meg:

64. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

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, Lk-2/ÉK-15 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.

Szabályozási tervlap javaslat



Beépítési javaslat

A javasolt paramétereknek megfelelő, a műemléki épülethez igazodó beépítés két változata:

1.változat:

Az utcai telekhatárral párhuzamos új beépítés.



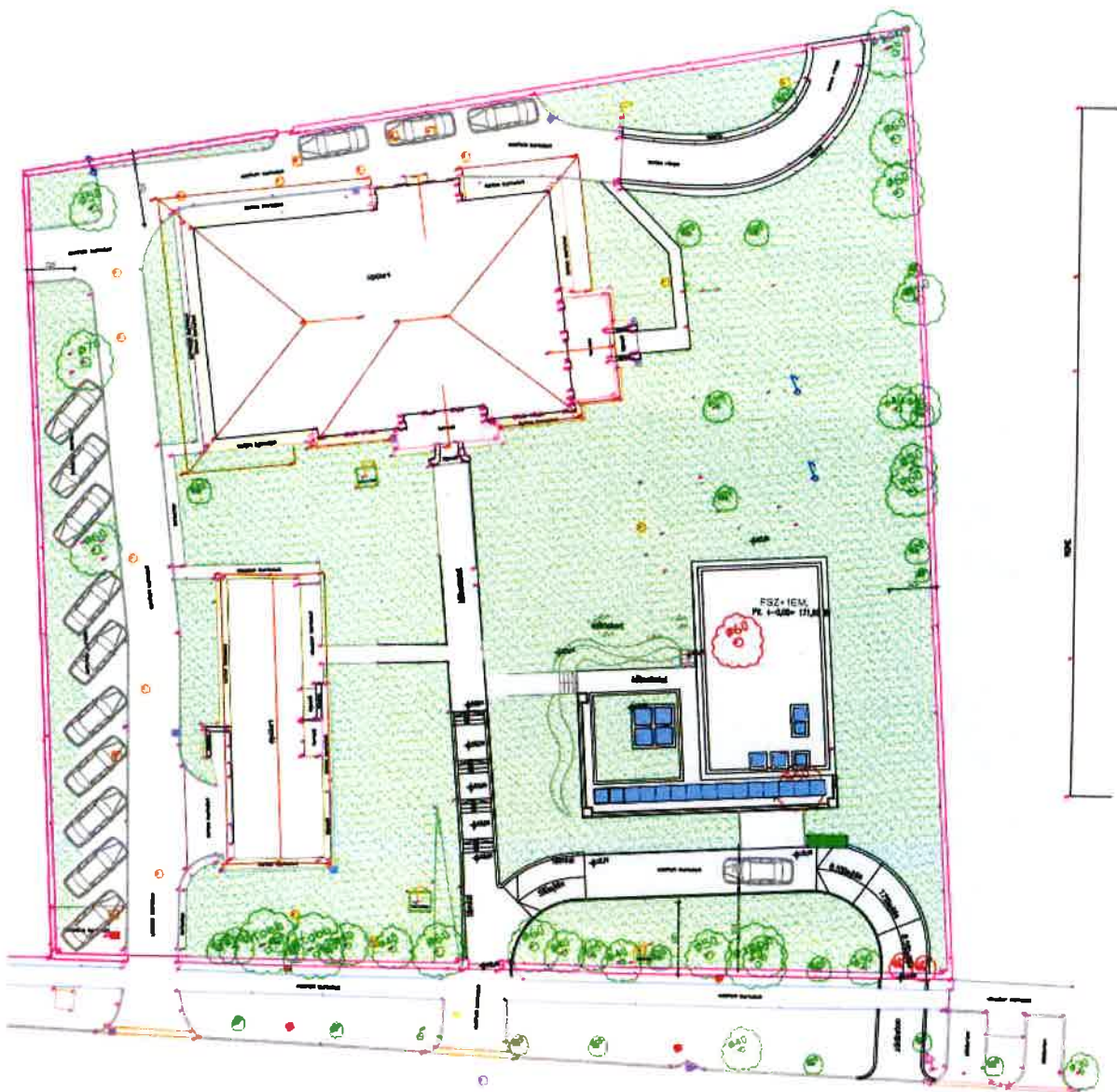
Az 1. változat látvány képei:





2.változat:

A jobb oldali, MOME felőli telekhatárral párhuzamos, a műemléki épület érvényesülése érdekében kicsit elforgatott új beépítés.



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- II. rendű főutak területe (KÖu-3) – Budakeszi út, Kuruclesi út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Zugligeti út.

A határoló utak fejlesztése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítása miatt létesítendő új parkolóhelyeket továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A Zugligeti út 27. sz. alatti ingatlan bővítése a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a közúti közlekedésre vonatkozóan érdemi többletterhelést nem jelent.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A fejlesztés az értékes fákat nem érinti. A zöldfelületi mérték csökkenését a megmaradó zöldfelület minőségének növelésével, a burkolt felületek lehető legkisebb mértékű kialakításával kell ellensúlyozni.



Közmű összefüggések:

A módosítással érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési területen több műemléki, egy fővárosi helyi védett épület található. Ezen felül több ingatlan műemléki környezettel, egy ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

Műemléki védelemmel érintett ingatlanok:

- Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz)
- Zugligeti út 27-29. (10945 hrsz)
- Zugligeti út 31. (10944/3 hrsz)

Fővárosi helyi védettségű építmény:

- Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz)

Műemléki környezettel érintett ingatlanok:

- Budakeszi út 10. (10950/3 hrsz)
- Budakeszi út 26/b. (10944/2 hrsz)
- Zugligeti út 3. (10950/4 hrsz)
- Zugligeti út 5. (10950/5 hrsz)
- Zugligeti út 7. (10949/4 hrsz)
- Zugligeti út 33. (10944/1)

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

- Zugligeti út 31. (10944/3 hrsz)

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe, Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolja. A Budakeszi út érintett szakasza, valamint a Kuruclesi út KÖu-3 II. rendű főút terület besorolású.

A hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Az Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2/ÉK-3 jelű építési övezetben, a Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2/ÉK-31 jelű építési övezetben található. A KÖu-3 jelű Budakeszi út és a Kuruclesi út KÖu-3 jelű övezetben, A Zugligeti út pedig Kt-Kk jelű (kerületi jelentőségű közutak területe) övezetekben található.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján a Zugligeti út tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal érintett, melynek kialakítása változatlanul biztosítható.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerül a Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz) sz. ingatlanon található MOME főépülete, mely fővárosi helyi védettségű építmény, valamint a Zugligeti út 27. és 31. sz. (10945, 1944/3 hrsz) alatti ingatlanok műemléki érintettsége.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlap alapján az Lk-2 területfelhasználású terület hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület, ahol a max. beépítési magasság 9,0 méter. A szabályzat ennek megfelelően 9,0 méter alatti maximális épületmagasságokat határoz meg.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlap alapján a Zugligeti úton továbbra is feltüntetésre kerül a településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

A tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Vi-2, Lk-2). A Vi-2 jelű területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, itt nem történik módosítás. Az Lk-2 jelű területfelhasználási egység nagyobb terület érint, mint a tervezési terület, de az építési övezet szintterületi mutató értéke nem változik, ezáltal a beépítési intenzitás mértéke sem.

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: 15%, 50%, 60%, 65%, 70%.

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%	578 699	202 545	Lk-2/ÉK-3	65%	150 957	98 122
			Lk-2/ÉK-4	65%	22 820	14 833
			Lk-2/ÉK-8	65%	293 480	190 762
			Lk-2/ÉK-9	60%	5 552	3 331
			Lk-2/ÉK-13	65%	2 067	1 344
			Lk-2/ÉK-14	15%	419	63
			Lk-2/ÉK-15	50%	3 760	1 880
			Lk-2/ÉK-A11	70%	9 575	6 703
			Lk-2/ÉK-A14	60%	11 230	6 738
			Lk-2/ÉK-A16	60%	3 650	2 190
			Σ			325 965
		202 545	<	325 965		MEGFELEL

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

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, a szintterületi mutató értéke nem változik.

„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.

„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 övezetekben 6,5 m legnagyobb épületmagasság került előírásra.

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.

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

**ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA
A NORMAFA ÚT – ÓZIKE ÚT – FÜLEMILE ÚT –
EÖTVÖS ÚT – KOPP MÁRIA SÉTÁNY
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE
VONATKOZÓAN**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



**HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT**

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

Budapest, 2024. május 9.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása
a Normafa út – Őzike út – Fülemile út – Eötvös út – Kopp Mária sétány
által határolt területre vonatkozóan

Alátámasztó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítész iroda -
irodavezető:

Szabó-Kalmár Éva



Tervezők:

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542



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: TK/1 01-5106

Drobni Mária

Drobni és Morvay
Tájépítész Kft.



Ügyvezető:

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

A tervezési terület a Normafa út – Ózike út – Fülemlé út – Eötvös út – Kopp Mária sétány által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az **Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.)** számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2022. 06. 29-től hatályos rendelete van hatályban.

A tervezési területen belül a Normafa út 52. - Ózike út 32. szám (9138/9 hrsz) alatt található volt óvoda, jelenleg használaton kívüli telket érinti konkrét változás.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlanon korábban óvoda üzemelt. 2022-ben Hegyvidék Képviselő-testülete döntött az Ózike tagóvoda megszüntetéséről. A demográfiai adatokat figyelembe véve a jövőben várható gyermeklétszám további csökkenése indokolta a Normafa Óvoda átszervezését.

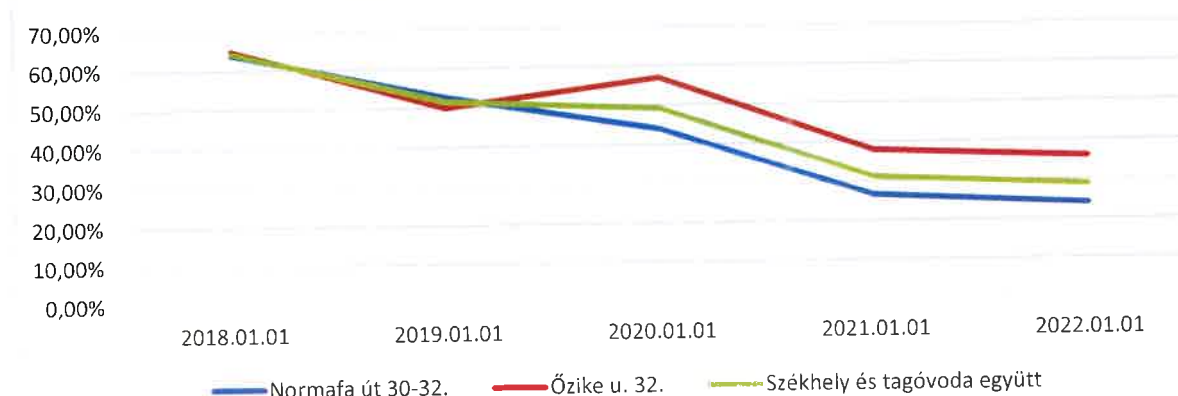
Az intézményben akkor összesen 10 csoport működésére volt lehetőség, a székhelyóvodában 6 csoport, a tagintézményben 4 csoport elhelyezése volt biztosított. Az óvoda kihasználtsága 2019-től folyamatosan csökkent annak ellenére, hogy a 2021/2022. nevelési évben a 10 csoport helyett már csak 5 csoporttal működött az intézmény.

A 2022. szeptember 1-jétől óvodakötelessé váló gyermekek száma kerületi szinten – ahogyan évek óta – tovább csökkent.

A Normafa Óvoda közelében működik a Művész úti Óvoda és Bölcsőde, valamint két egyházi intézmény is.

A Hegyvidéki Önkormányzat az ingatlant nyilvános pályázat útján értékesítette. A telken lévő épület jelenleg üresen áll, kihasználatlan. Mivel az önkormányzatnak nincs szándékában intézményi funkció létrehozása a telken, ezért a korábban lakó (Lk-2) területfelhasználási egységben kijelölt alintézményi építési övezet fenntartása indokolatlan, így lehetővé válik a tömbegységes, a fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelő szabályozása.

**Normafa Óvoda kihasználtsága 2018-2021. tényadatok és
2022. 10. 01. terv (ha nincs átszervezés)**



Az érintett ingatlan és környezete



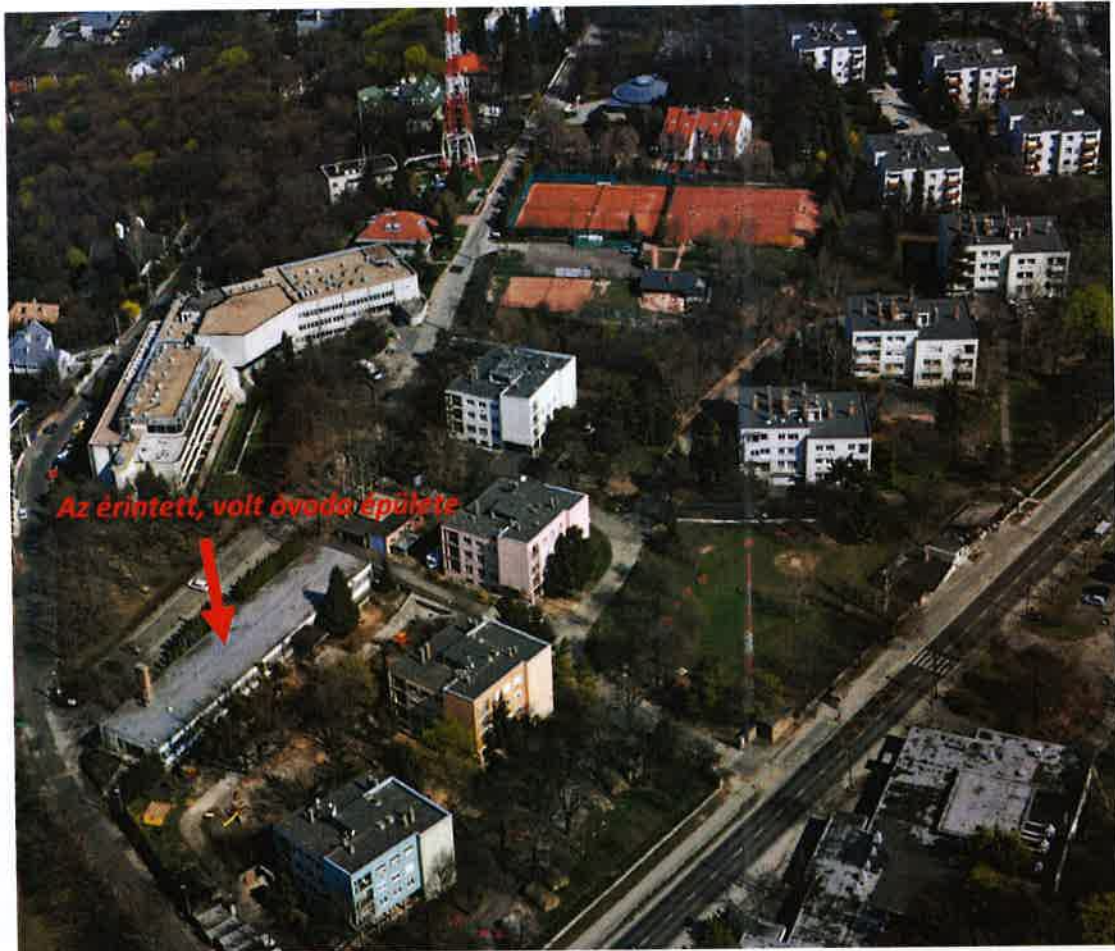
Normafa út 52. - Ózike út 32. szám (9138/9 hrsz)



Az ingatlannal szemben lévő Ózike út 35. szám (10494/6-11 hrsz)



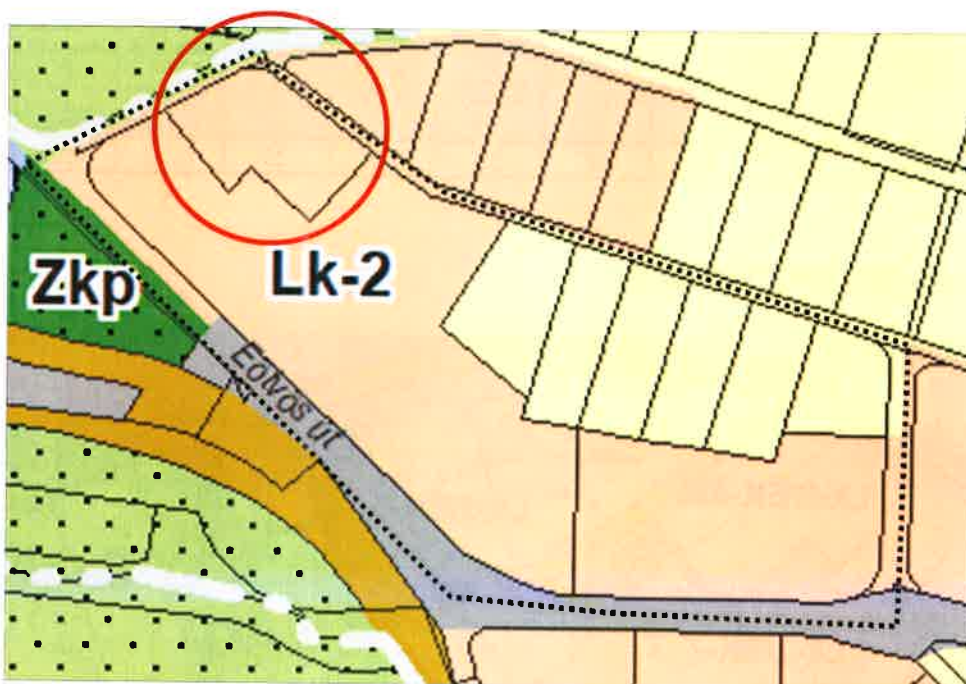
*Az ingatlannal egy tömbben és azonos területfelhasználási egységben lévő
Eötvös út 47-53. szám (9138/10 hrsz)*



Légifotó



Légifotó

Hatályos TSZT kivágat:**Hatályos KÉSZ előírások:**

Az ingatlan területfelhasználást tekintve KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ LAKÓTERÜLET (LK-2), azon belül alintézményi - Lk-2/ÉK-AI5 - építési övezetben található.

A KÉSZ szerint:

„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.

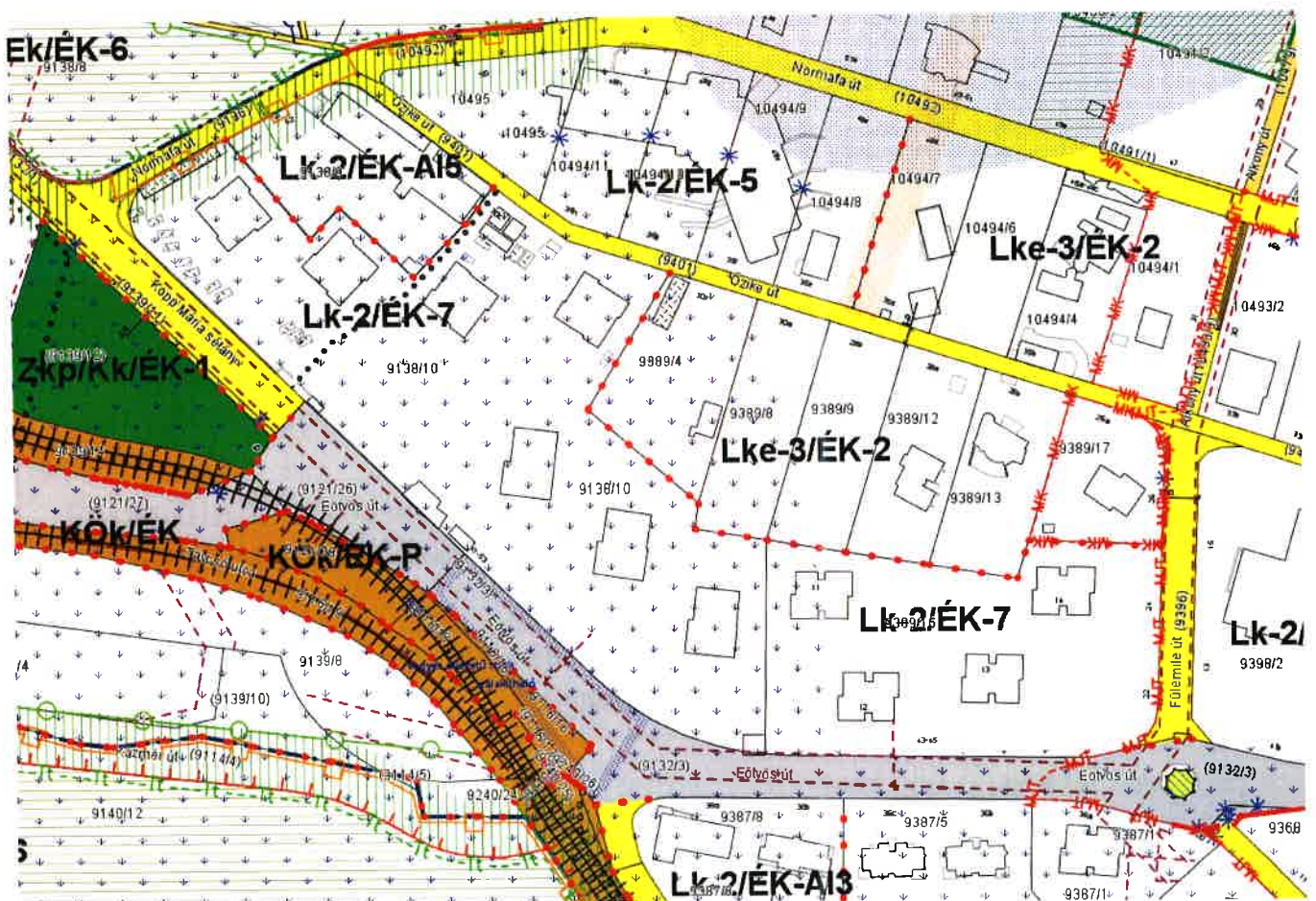
(3) Lakás az Lk-2/ÉK-AI építési övezetek területén nem helyezhető el, kivéve az Lk-2/ÉK-AI6 jelű építési övezetet, ahol a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 50%-át és egy önálló rendeltetési egység létesíthető, a lakó rendeltetésű szintterület minden 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.

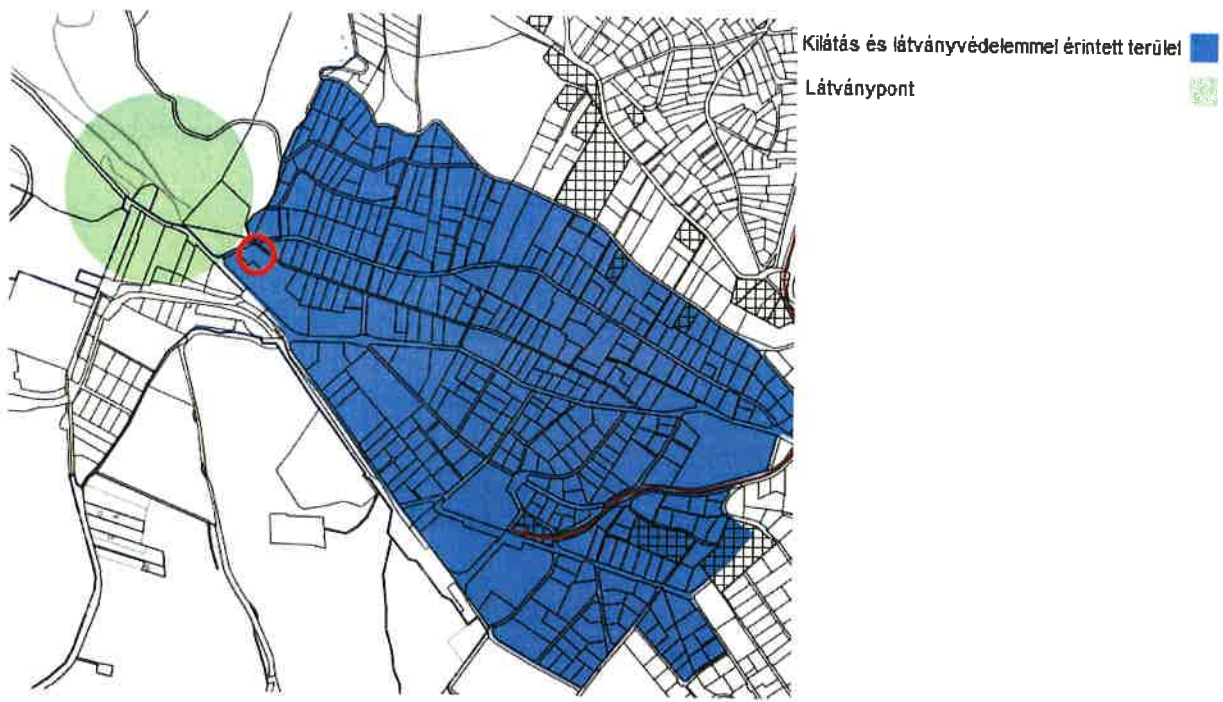
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítéssel megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb 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)
Lk-2/ÉK-AI5	5000	25	50	SZ	25	60	25	0,50	0,25	3,5	7,5

Hatályos szabályozási terv kivágat



Hatályos Településképi előírások:

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 25/2021.(IX.28.) ök. rendelete a Normafát, mint látványpontot, valamint a tervezési területet, mint kilátás és látványvédelemmel érintett területet jelöli.



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az ingatlan szervesen kapcsolódik a körülötte lévő telepszerű beépítéshez, így az alapintézményi építési övezet megszüntetése után célszerű a szomszédos – és a fővárosi településszerkezeti terv egységes területfelhasználásának megfelelő - Lk-2/ÉK-7 jelű építési övezetbe sorolni. Így a szabályozási tervlapon a 9138/9 és 9138/10 hrsz-ok közötti övezethatár törlésre kerül.

A négyszintes, pontszerű beépítés között ma megjelenő földszintes, elterülő épület helyett az érintett ingatlanon a környezethez igazodó, így az egységesebb városkép kialakulását segítő beépítés jöhet létre azzal, hogy a környezet építési övezetét, előírásait, paramétereit kapja meg.

A KÉSZ Lk-2/ÉK-7 jelű építési övezetre vonatkozó előírásai:

„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-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 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-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 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.

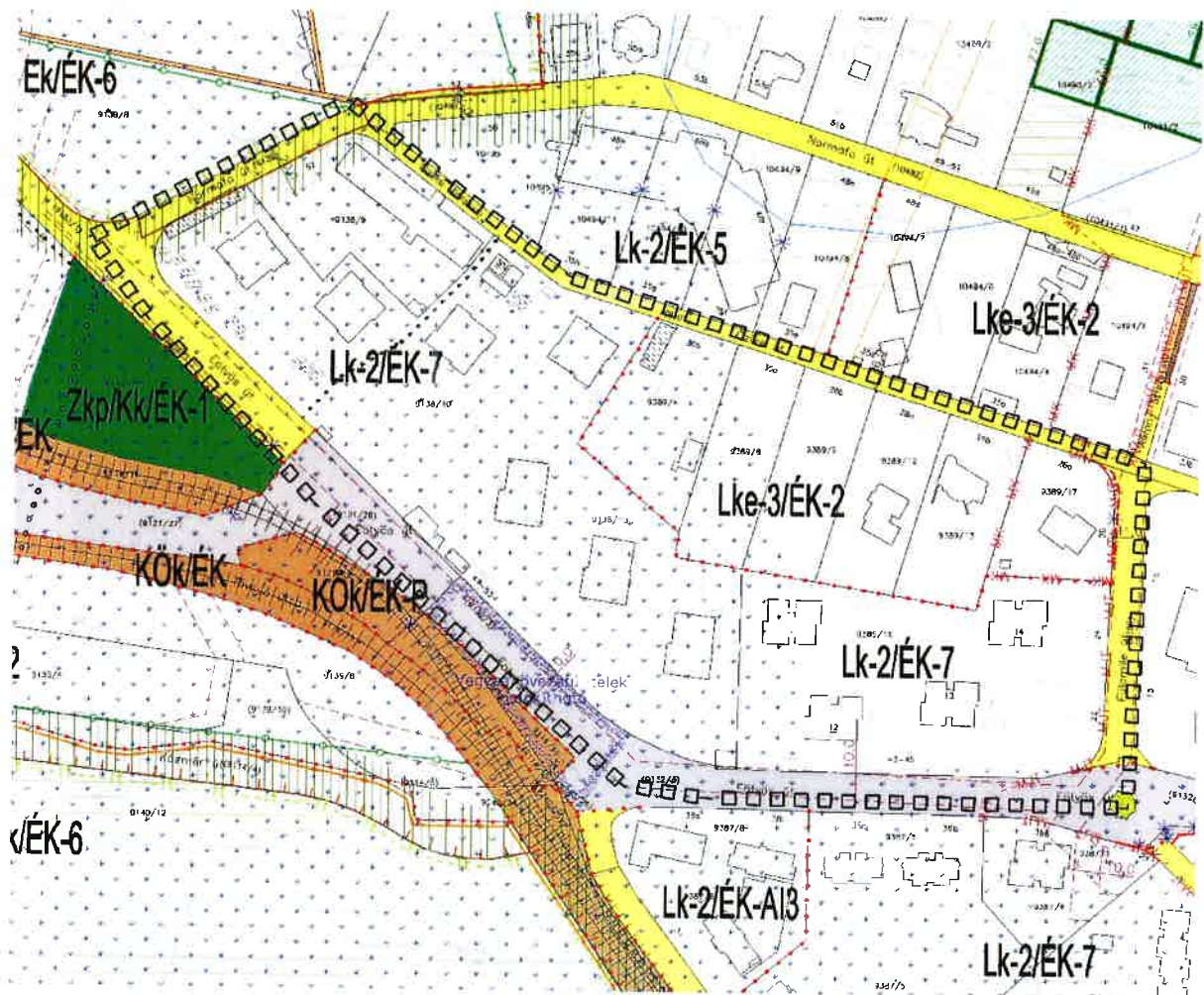
67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-A12 és Lk-2/ÉK-A17 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.”

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíthetőség 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)
Lk-2/ÉK-7	1000	-	-	SZ	15	60	30	0,60	0,25	3,5	12,5

Továbbá javasolt módosítás az épületmagasság megnövelésével párhuzamosan, a létrejövő új épületek legmagasabb pontjának korlátozása. Ennek érdekében módosul az Észak-Hegyvidék KÉSZ 43.§-a az alábbiak szerint:

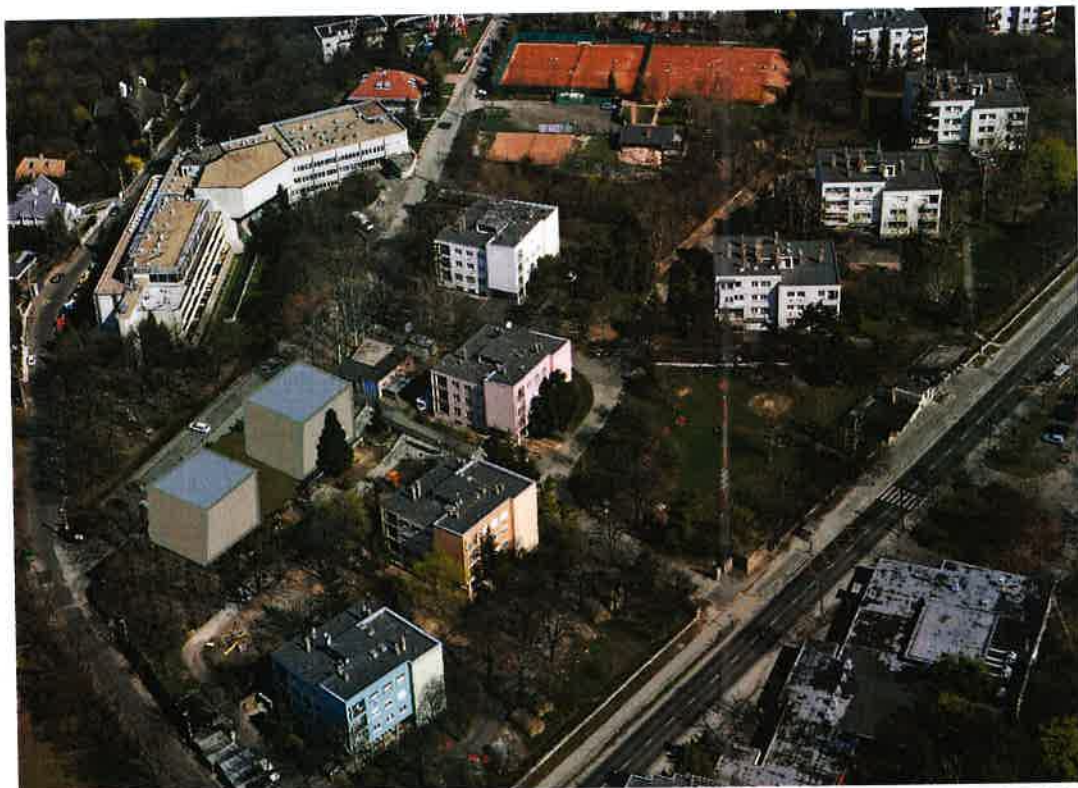
„43. § Lakó funkciót is tartalmazó épület, valamint az Lk-2/ÉK-7 építési övezetek területén új épület megvalósítása esetén a legfelső építményszint zárófödémének a rendezett terepcsatlakozástól a homlokzat síkjában mért távolsága és az adott homlokzat magasságának különbsége egyik oldalon sem haladhatja meg az 5,0 métert.”

Szabályozási tervlap javaslat

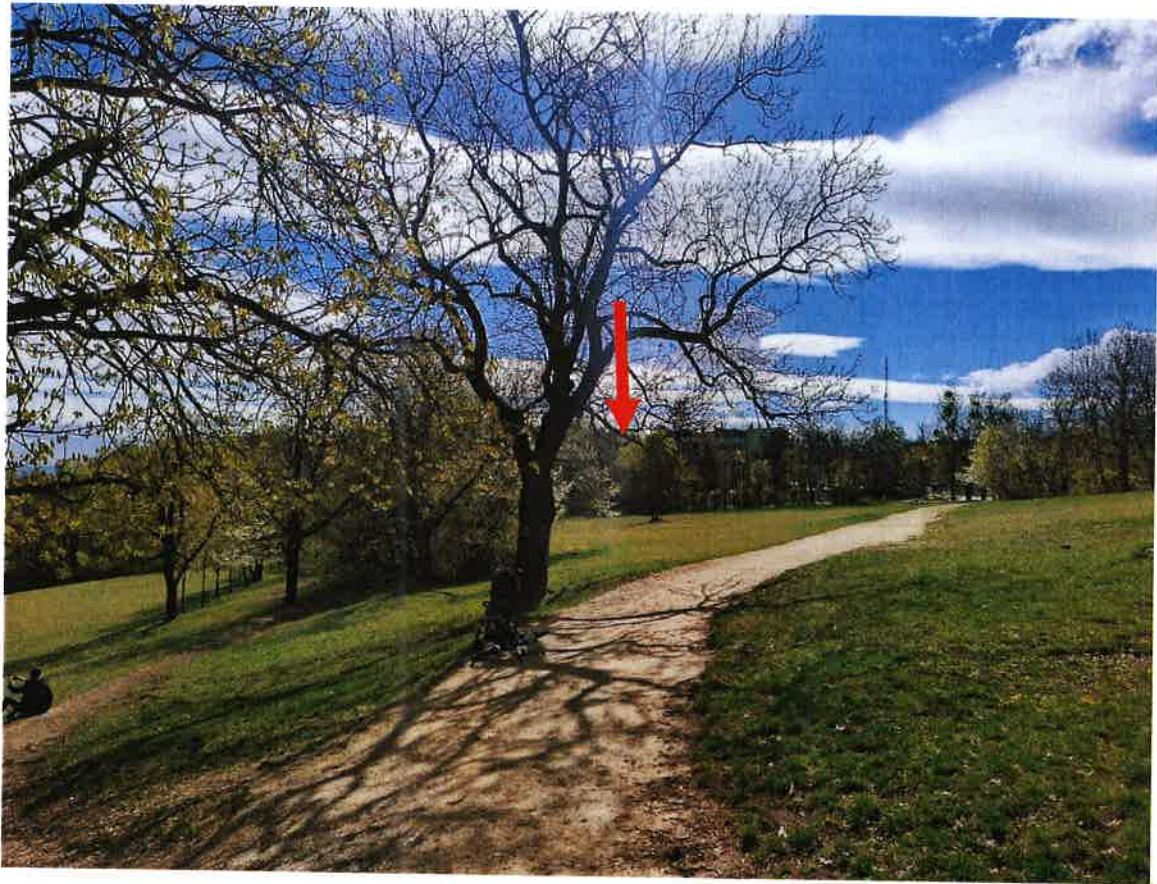


A módosítás után az ingatlanra érvényes előírások alapján összesen 16 rendeltetési egység 4 épületben lenne elhelyezhető. De az új építési övezet beépítési mértékét, valamint a szabályozási terven jelölt természetvédelmi terület 20,0 méteres *Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területet* is figyelembe véve, gazdaságosan 2 épület helyezhető el és ezekben - az épületenként maximálisan 6 rendeltetési egységgel számolva - összesen 12 rendeltetési egység.

A javasolt építési övezet paramétereinek alapján építhető maximális beépítés



A hatályos településképi rendelet előírásai alapján a Normafa látványpontról készült fotók:





Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4) – Eötvös út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Kopp Mária sétány, Normafa út, Ózike út, Fülemlé út.

A határoló utak fejlesztése az érintett szakaszokon a közelmúltban befejeződött. A tervezési területen a paraméterek módosítása miatt létesítendő új parkolóhelyeket továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A Normafa út 52. alatti ingatlan lakó övezetbe történő átsorolása a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést gyakorlatilag nem befolyásolja, a közúti közlekedésre vonatkozóan forgalom csökkenést jelent. A korábban 100 férőhellyel üzemelő óvoda reggeli és délutáni forgalmához képest kevesebb képkocsival lehet számolni.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédságában található a Normafa Park történelmi sportterület, mely a Pilisi-Budai-hegység része, ezáltal Natura 2000 és Országos jelentőségű védett természeti területtel is érintett. Ezen védett területek határa a Normafa út, mint közlekedési terület, mely fizikailag is elválasztja az erdős/ligetes részt a beépített területtől.

A kerület jelentős része - a módosítással érintett területet is beleértve – a tájképvédelmi övezet része.

A változtatással a legkisebb zöldfelület mértéke nem változik.

A tervezési terület egy része karsztos területtel érintett.

A módosítással érintett telek Normafa út, természetvédelmi terület felőli részét érinti a szabályozási terven feltüntetett *Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület* 20,0 m-es sávja, mely hozzájárul ahhoz, hogy a módosítás természetvédelmi érdeket ne sértsen.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési területen műemléki, valamint fővárosi helyi védett épület nem található. Az Ózike út 26/a. (9389/17 hrsz) ingatlan műemléki környezettel érintett. A műemléki

jelentőségű terület határa a tervezési terület szélén, a Fülemlé út telkének nyugati vonalán húzódik, érintve a Normafa utat és az Eötvös utat is.

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet **Lk-2** jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe és **Lke-3** jelű Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. Az Eötvös út érintett szakasza **KÖu-4** Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe besorolású.

A hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Az Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2/ÉK-7 jelű építési övezetben, az Lke-3 jelű Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3/ÉK-2 jelű építési övezetben található. A KÖu-4 jelű Eötvös út KÖu-4 jelű övezetben, a Kopp Mária sétány, Normafa út, Ózike út, Fülemile út pedig Kt-Kk jelű (kerületi jelentőségű közutak területe) övezetekben található.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján az Eötvös út részben meglévő, részben tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közúti jellel ellátott, melynek kialakítása megoldott.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerül az Ózike út 26/a. (9389/17 hrsz) ingatlan műemléki környezettel való érintettsége, valamint a Fülemile út telkének nyugati oldalán húzódó műemléki jelentőségű terület határa.

A tervlapon látható - azonban a tervezési területet már nem érinti - az Eötvös úton található víztorony, mely fővárosi helyi védettségű építmény.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlap alapján az Lke-3 területfelhasználású terület sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, ahol a max. beépítési magasság 6,5 méter. A szabályzat ennek megfelelően 6,5 méterben maximalizálja az épületmagasságot.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület nagy része karsztos területtel érintett, mely a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerül.

Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**Beépítési sűrűség ellenőrzése**

A tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lk-2, Lke-3). Mindkét területfelhasználási egység túlnyúlik a tervezési terület határán, azonban az Lke-3 jelű területen nem történik változás.

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

A tervezési területet érintően egy építési övezet (Lk-2/ÉK-7), azonban a területfelhasználási egység további területén még három (Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6) építési övezet került kijelölésre.

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			
1	0,5	58 246	58 246	29 123	Lk-2/ÉK-1	0,25	0,2	2 157	539	431			
					Lk-2/ÉK-5	0,35	0,2	9 987	3 495	1 997			
					Lk-2/ÉK-6	0,4	0,2	8 957	3 423	1 711			
					Lk-2/ÉK-7	0,6	0,25	32 809	19 685	8 202			
					Σ				27 143	12 342			
									58 246 >	27 143	29 123 >	12 342	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: 60%, 70%.

Az övezet átsorolás során a zöldfelület legkisebb mértéke nem változik.

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

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.

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

c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.”

→ A tervezési területen lévő Lke-3 övezetben 6,5 m legnagyobb épületmagasság került előírásra.

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.