

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének 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 szóló**  
**önkormányzati rendelethez**

### **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

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

A rendelet-tervezet célja 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) elfogadása óta eltelt időben, a jogszabály gyakorlati alkalmazása során felmerült, elsősorban az előírások jobb értelmezhetőségét segítő pontosítások, a hatályos építési szabályzatokban meglévő előírások egységesítésének igénye, valamint elírásból fakadó és rajztechnikai hibák javítása.

### **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

#### **1. §-hoz**

A fogalommagyarázat kiegészül a természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület meghatározásával.

#### **2. §-hoz**

A lakásszám csökkentéséhez kapcsolódó kedvezmények feltétele lesz a szabályozási vonal végrehajtása. A kedvezményt nem lehet továbbá fővárosi jelentőségű védett természeti területen igénybe venni.

#### **3. §-hoz**

A terepalakításra vonatkozó rendelkezések kerülnek összehangolásra a később elfogadott KÉSZ-ekben lévő előírásokkal.

#### **4. §-hoz**

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírások egységesítését tartalmazza és előírja, hogy a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásait is alkalmazni kell.

A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásoktól való eltérés feltételeinek pontosításra kerülnek.

#### **5. §-hoz**

A Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területre vonatkozó előírások egészülnek ki.

#### **6. §-hoz**

A katasztrófavédelmi előírásoknak való megfelelést segítő előírással egészül ki a szakasz.

#### **7. §-hoz**

A KÉSZ-ek eddig is lehetőséget adtak arra, hogy ha az útszabályozás következtében csökken a telek mérete, a tulajdonost ne érje hátrány a beépíthetőség tekintetében. A módosítás kibővíti ezt a lehetőséget.

Ezen kívül a tervezett szabályozási vonal végrehajtására vonatkozó előírás kerül összhangba az építési törvényben meghatározottakkal.

A módosítás lehetővé teszi az útszabályozást olyan esetekben is, amikor a kialakuló teleknagyság 15%-nál jobban eltér az előírásoktól, illetve amikor a visszamaradó, már beépített telek paraméterei nem felelnének meg az előírásoknak.

### **8.§-hoz**

A módosítás Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölés alkalmazási körét írja elő.

### **9.§-hoz**

Az utólagos akadálymentesítésre szolgáló építményre vonatkozó kedvezményt kiterjeszti minden rendeltetésre vonatkozóan.

### **10.§-hoz**

A meglévő előírás a jogalkalmazási gyakorlatnak megfelelő pontosítása azzal, hogy a parkolóhely nem számít bele a lakás bruttó területébe.

### **11.§-hoz**

A kiegészítés lehetővé teszi a rendeltetési egységek számának csökkentését és a rendeltetés módjának megváltoztatását akkor is, ha az előírásoknál több meglévő rendeltetési egység van az ingatlanon.

### **12.§-hoz**

A módosítás során az építési helytől való eltérés biztosított lehet védett épület és természetvédelmi terület esetén, és egyértelműsítésre kerül, hogy az építési helytől való eltérés mind a hátsó- és oldalkertekre is vonatkozik. Az előírás következtében hatékonyabb lehet az építészeti és természeti értékek védelme.

### **13.§-hoz**

Az országos szintű jogszabályi változás lehetővé teszi a kerítések magasságának előírását a kerületi építési szabályzatokban, a kiegészítés ezt tartalmazza.

### **14. §-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságának célozza a módosítás.

### **15.§-hoz**

Több ingatlan alatt egyszerre megvalósuló mélygarázs építését teszi lehetővé a kiegészítés.

### **16.§-hoz**

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

### **17.§-hoz**

Az építési övezetben elhelyezhető funkciók körének kiegészítése a hitéleti rendeltetéssel, a jelenlegi használatnak megfelelően.

Meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

### **18.§-hoz**

A később elfogadott KÉSZ-ekkel kerül összhangba a földszinti rendeltetési egységekre vonatkozó előírás.

### **19-20., 26. §-hoz**

A módosítások lehetővé teszik az Eötvös úthoz csatlakozó parkolóban a parkolósabályozást, valamint a meglévő üzemtervezett erdő védelmét, és ezzel összefüggésben a szomszédos telken meglévő, évtizedek óta használaton kívüli városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságát célozza a módosítás.

### **21.§-hoz**

A szabályozási terv módosításait, valamint rajzi hibák javítását tartalmazza.

### **22.§-hoz**

Az építési övezetek, övezetek előírásainak módosítását tartalmazza.

**23.§-hoz**

Jogszabályi harmonizáció keretében az elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása, az országos jogszabályokhoz igazodva.

**25. §-hoz**

A rendelet hatálybalépésének időpontját határozza meg.