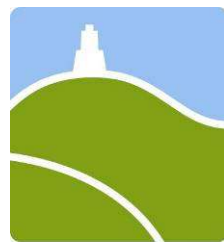


Minerva Várostervező Kft.  
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.  
telefon: +36 1 4301720

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki  
Önkormányzat Képviselő-testületének  
A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról  
szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati  
rendeletének módosítása**

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT

Képviselő-testületi előterjesztéshez

Budapest, 2022. június



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének  
módosítása  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:	Hapszné Tarcsafalvi Eszter	
Városrendezési és Főépítészeti Iroda - irodavezető:	Szabó-Kalmár Éva	
Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542 Marosi Krisztina Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft. Minerva Várostervező Kft. Minerva Várostervező Kft.
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft. 
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária 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

Jelen dokumentációnk Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Dél-Hegyvidék** Kerületi Építési Szabályzatáról alkotott **36/2021. (XII. 14.)** önkormányzati rendeletének módosítása.

### Előzmények:

Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzata 2021-ben hét kerületi építési szabályzat egységesítésével jött létre, kiegészülve a köztes területekre még a korábbi Fővárosi tervek, így a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján készült, *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló 14/2005. (VIII.10.) számú önkormányzati rendeletének* előírásaival.

Az új terv elfogadása óta, a rendelet alkalmazása során kiderült, a különböző alapú tervek összeszerkesztéséből eredő hibák javítása szükségessé vált. Ezek a hibajavítások találhatóak ebben a dokumentációban.

## A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

### 1. A terepalakításra vonatkozó előírások pontosítása

Jelenleg hatályos 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, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén."

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, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.

(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."

### 2. A rendelet alkalmazása során keletkezett tapasztalatok alapján a rendelet pontosítása, a természeti terület védősávjában történő épület elhelyezés tekintetében

Jelenleg hatályos előírás:

"17. § Az 1. mellékleten jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl."

Javasolt előírás:

"17. § Az 1. mellékleten jelölt Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület nem lehet az építési hely része. Kivételt képez

- a) az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy
- b) ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, vagy
- c) ahol jelen rendelet hatálybalépése időpontjában a védett sávon belül épület áll, vagy
- d) ahol a védett természeti terület természetvédelmi kezelőjének nyilatkozata alapján az eltérés lehetsége főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül."

### 3. A rendelet alkalmazása során keletkezett tapasztalatok alapján az általános építési helytől való eltérés pontosítása, az előírások összehangolása

Jelenleg hatályos előírás:

#### "29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52.§ (1) A szabadonálló beépítésű területeken az építési hely – a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsai vélemény, vagy főépítész konzultáció alapján - az egyéb övezeti paraméterek betartása mellett - 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.

(3) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.

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

Javasolt előírás:

#### "29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

52.§ (1) A szabadonálló beépítésű területeken 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 tervtanácsai vélemény, vagy főépítész 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) természetvédelmi terület esetén,
- m) telkeken átnyúló mélygarázs esetén.

(4) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a."

#### 4. Jogfolytonosság biztosítása – Lk-2/D-AI2 építési övezetben elhelyezhető funkciók kiegészítése a KVSZ előírásainak megfelelően

Jelenleg hatályos előírás:

„72.§ (1) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – kivéve az Lk-2/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) iroda,
- j) sport

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

„72.§ (3) Az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezet – kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.”

Javasolt előírás:

„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.”

„72.§ (3) Az Lk-2/D-AI jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-2/D-AI2, Lk-2/D-AI12 és az Lk-2/D-AI14 jelű építési övezet – kizárólag

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,



- f) szállás jellegű,  
g) igazgatási,  
h) irodai és  
i) sport

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembe vételével. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.”

**5. Jogszabályi harmonizáció keretében a rendelet 76. §-ban található 4. számú, az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapításáról szóló melléklet javítása, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 4. számú, az elhelyezendő személygépkocsik számának megállapításáról szóló melléklete alapján. A módosítást az eltérő alapterület meghatározás indokolja.**

Jelenleg hatályos előírás:

**"4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása**

	A	B
1.	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
2.	lakás önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterülete után <sup>1</sup>
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>2</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>2</sup>
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>2</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>2</sup>
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>3</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>3</sup>
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhely után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhely után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

1. Az egy lakás vagy üdülő önálló rendeltetési egység után biztosítandó személygépjármű elhelyezés mértéke legfeljebb 3 várakozóhely, kivéve az Lk-2 építési övezetet, ahol legfeljebb 2 várakozóhely.

2. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

3. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével"

#### Javasolt előírás:

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

	A	B
1.	<b>Belső zóna</b>	<b>Hegyvidéki zóna</b>
2.	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett 30 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m <sup>2</sup> feletti területének minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> -e után <sup>1</sup>
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve

8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után <sup>2</sup>
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m <sup>2</sup> -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> -e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével"

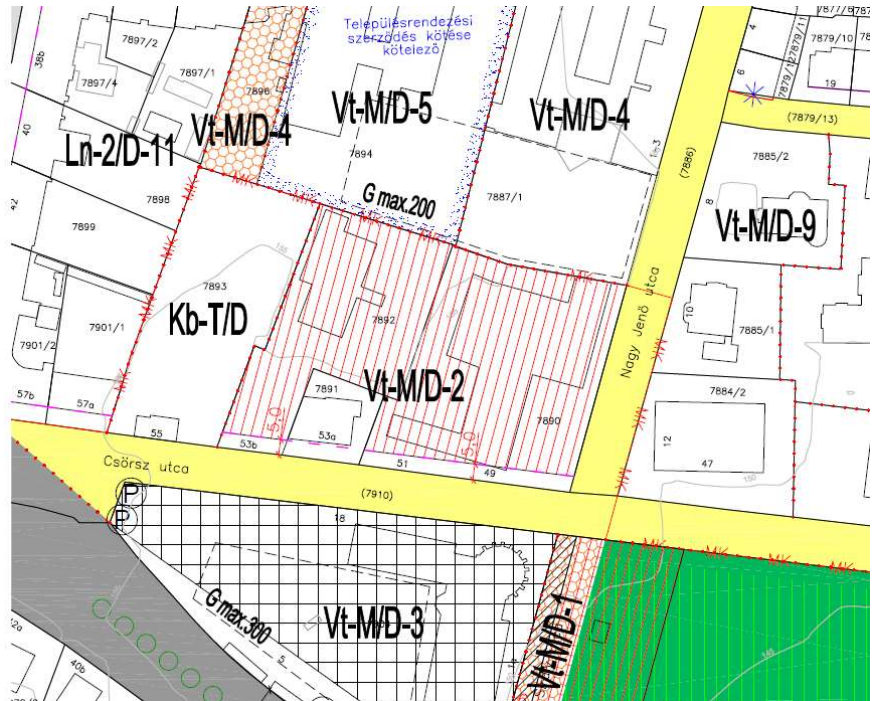
## A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEINEK BEMUTATÁSA

### 1. Csörsz utca 53b. (7892 hrsz)

#### Változtatási szándék:

A jogszabály pontosítása a telek beépíthetőségének biztosítása érdekében.

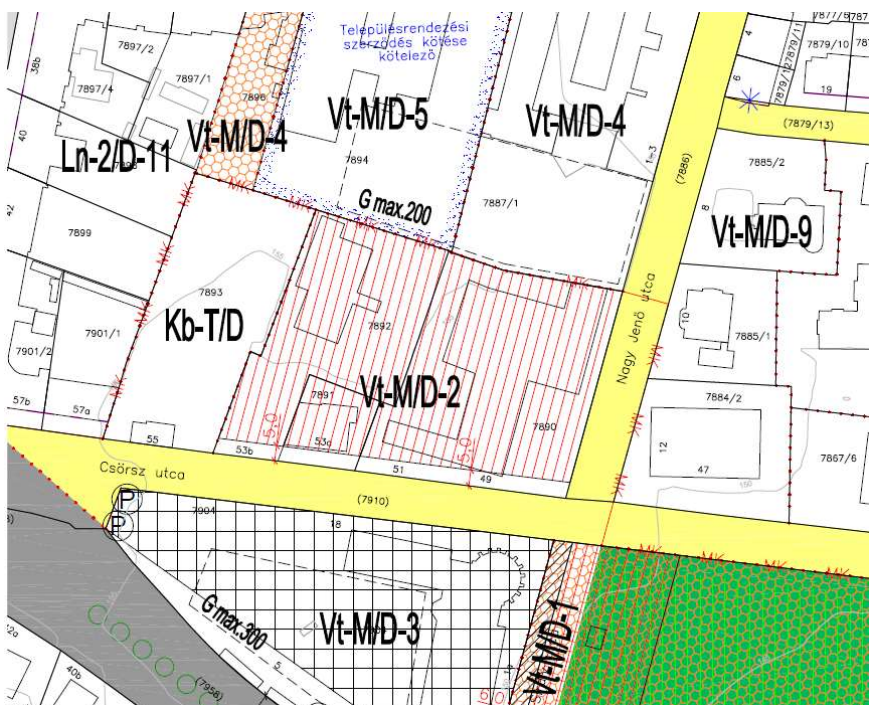
#### *Szabályozási terv kivágat*



#### Módosítási javaslat:

A telek beépítési feltételeinek egységesítése az építési hely kiterjesztésével és a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal törlésével.

#### *szabályozási tervlap javaslat*



Közlekedési összefüggések:

A módosításnak nincs közlekedési összefüggése.

Örökségvédelmi összefüggések:

Régészeti lelőhely és műemléki környezet érinti.

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

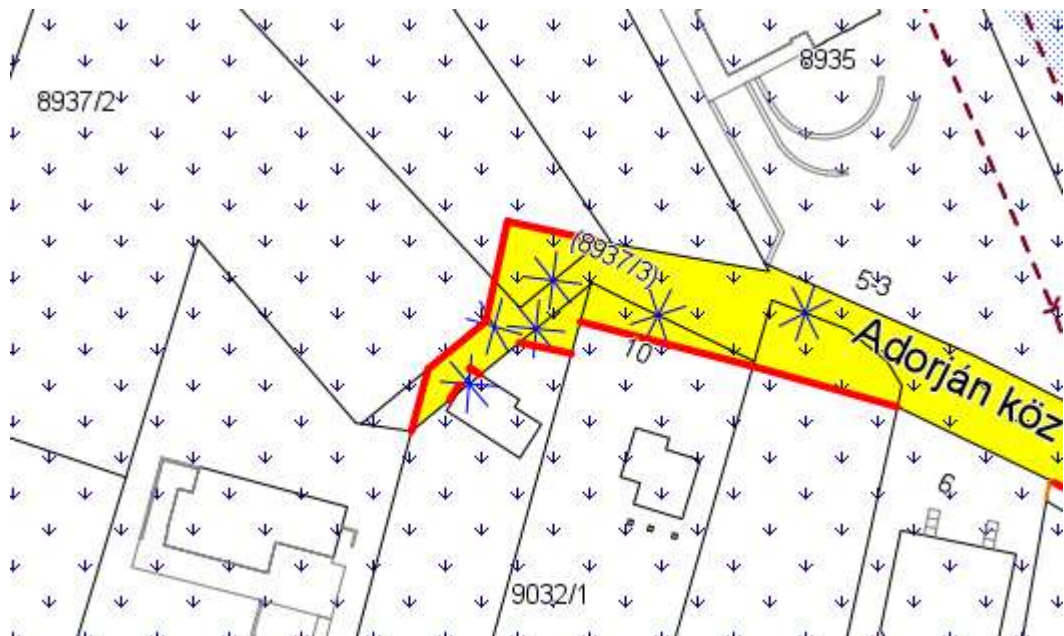
Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

**2. Adorján köz (8937/2 hrsz)**Változtatási szándék:

Telekhatár rendezés.

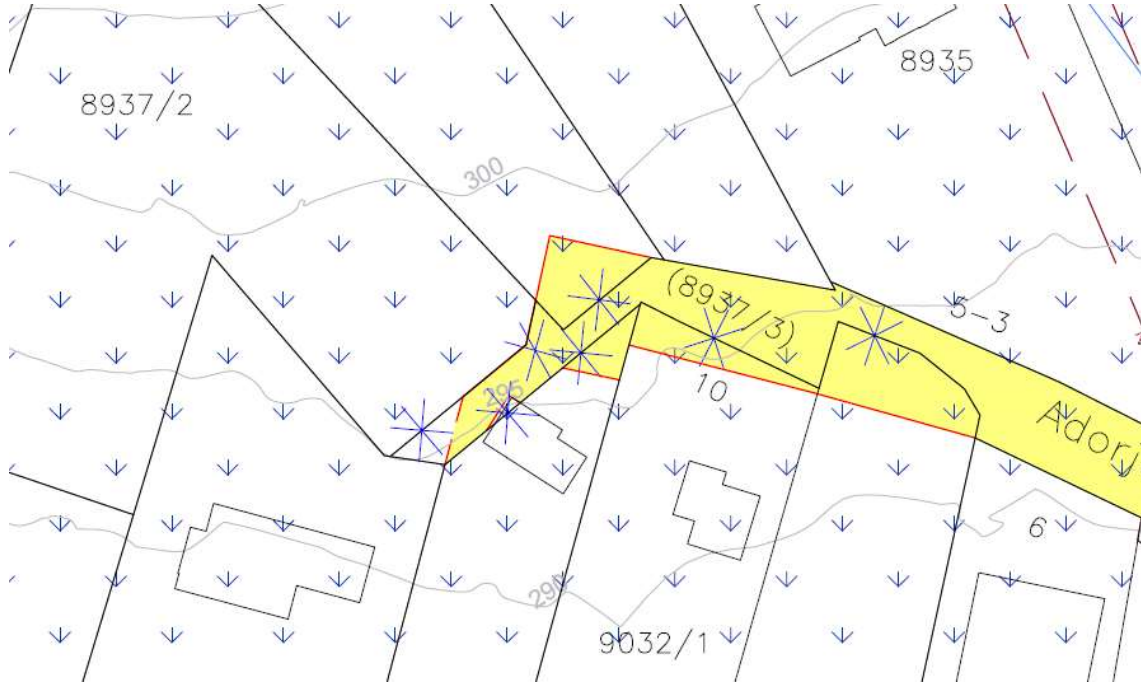
*Szabályozási terv kivágat*





**Módosítási javaslat:**

A tervezett szabályozási vonal egy része helyett feltételhez kötött szabályozási vonal kerül feltüntetésre a szabályozási tervlapon.

***szabályozási tervlap javaslat*****Közlekedési összefüggések:**

A módosításnak nincs közlekedési összefüggése.

**Örökségvédelmi összefüggések:**

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

**Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

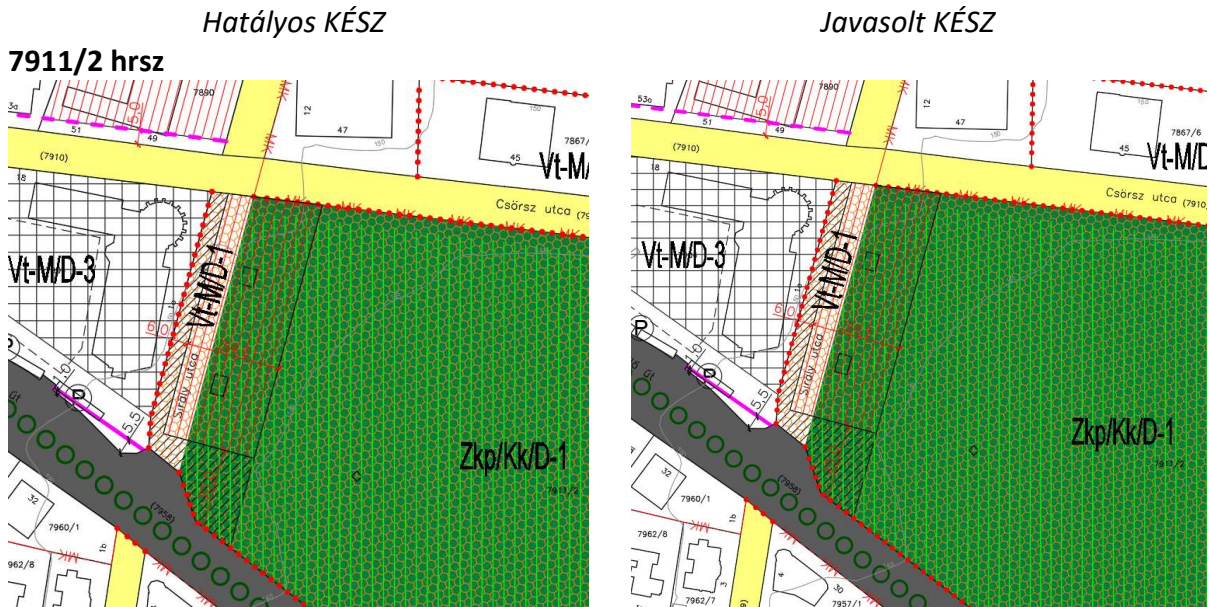
**Közmű összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

### 3. Rajztechnikai hibák javítása

#### Változtatási szándék:

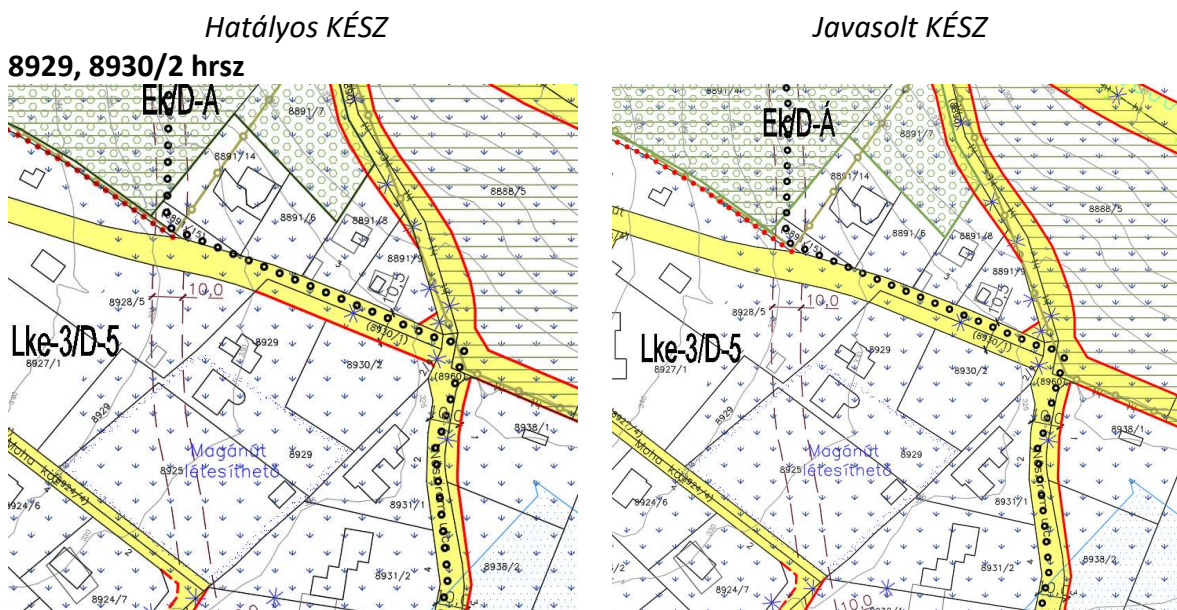
A szabályozási terv készítése során használt tervezőprogram, hibás beállítással kerekítette a szabályozási vonalak és az építési helyek kótáit, tehát a kóták értékei nem egyeznek meg a rajzi távolságokkal. A javítás során a kóták értékei a valós (kerekített) rajzi távolságnak megfelelően kerülnek módosításra.



### 4. Megvalósult szabályozási vonalak, tervezett és feltételes szabályozási vonalak, javasolt telekösszevonások törlése

#### Változtatási szándék:

A megvalósult és földhivatalai alaptérképen átvezetett szabályozási vonalak és feltételes szabályozási vonalak, telekösszevonások törlése.

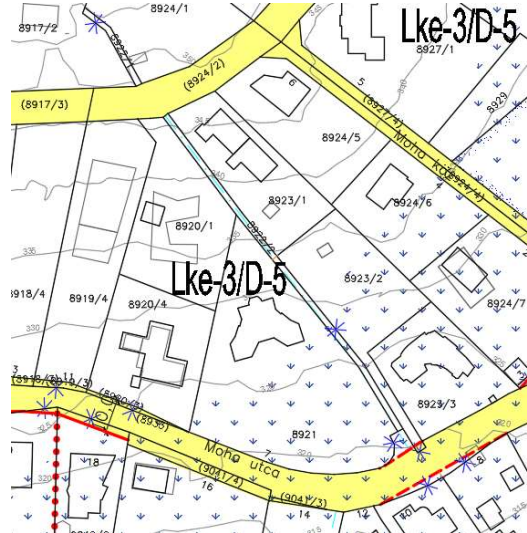
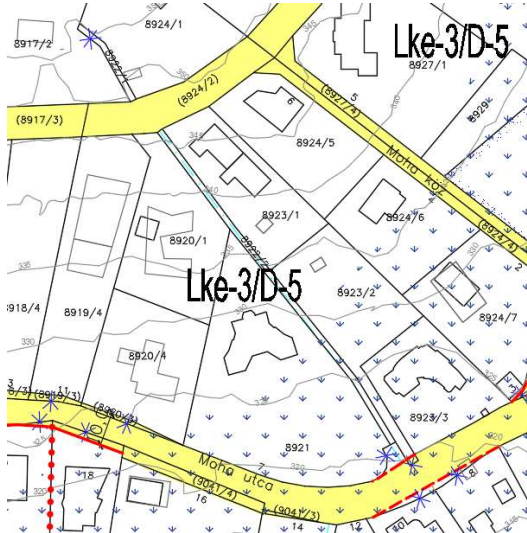




7744 hrsz



8923/2, 8922/2 hrsz



Érintett további ingatlanok:

8744/1, 8744/2, 8659/14, 8659/15, 9167/2.



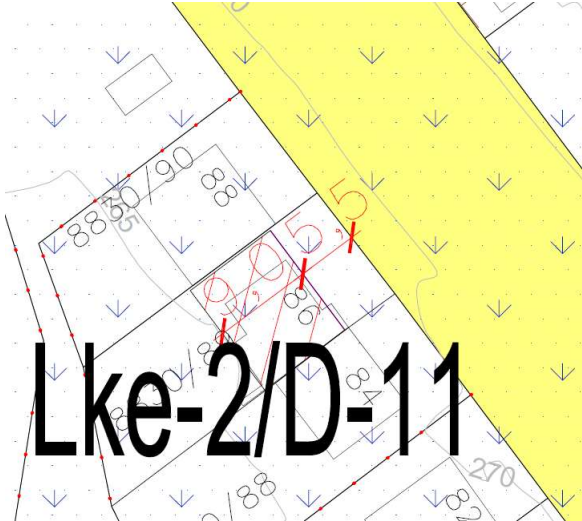
## 5. Építési hely pontosítása

Változtatási szándék:

Az építési hely telekhatárig való kiterjesztése.

*Hatályos KÉSZ*

**8830/89 hrsz**



*Javasolt KÉSZ*

