

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

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

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



Képviselő-testületi előterjesztéshez

Budapest, 2022. június



**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének  
módosítása  
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítés:	Hapszné Tarcsafalvi Eszter	
Városrendezési és Főépítési 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 Tájépítés 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 az **Észak-Hegyvidék** kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról alkotott **26/2020. (XI. 30.)** önkormányzati rendeletének módosítása.

### Előzmények:

A tervezési területen több – törvény, Korm. rendelet, Korm. határozat által meghatározott – nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházás található, melyekre egyedi szabályozás megalkotása volt szükséges. Ennek során a következő jogszabályokat kellett figyelembe venni:

- 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről
- 1443/2013. (VII. 16.) Korm. határozat a Normafa Park kiemelt beruházás koncepciójáról és az azzal összefüggő feladatokról
- 2013. évi CXLVIII. törvény a normafa park történelmi sportterületről
- 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem MOME Campus Kreatív Innovációs és Tudáspark megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről.
- 151/2014. (V. 6.) Korm. és 131/2016. (VI.7.) Korm. rendelet a Magyar Művészeti Akadémia Művészetelméleti és Módszertani Kutatóintézetének megvalósítását szolgáló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról
- 15/2014. (I. 30.) Korm. rendelet módosításáról szóló 198/2016. (VII. 13.) Korm. rendelet, a Vasas Sport Club létesítményfejlesztési programjának megvalósítását szolgáló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint a Nemzeti Stadionfejlesztési Program keretében megvalósítandó egyes labdarúgó sportlétesítmény-fejlesztési beruházások megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról
- 166/2017. (VI. 28.) Korm. rendelet a Felhő utcai Református Központ létrehozásával kapcsolatos beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról
- 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról
- 132/2015. (V. 27.) Korm. rendelet Budapest XII. kerületi Városmajori Gimnázium és Kós Károly Általános Iskolához csatlakozó tornaterem építésére irányuló beruházás megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról

**Az elfogadás óta, a magvalósuláshoz szükséges tervek születésével néhány módosítás vált szükségessé, ezek találhatóak ebben a dokumentációban.**

## A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

### 1. A lakásszám csökkenését segítő előírás pontosítása

Jelenleg hatályos előírás:

"8. § Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetekben a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-al, általános szinterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető."

Javasolt előírás:

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

\* fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.

**Egyeztető tárgyaláson elhangzott javaslatra adott válasz:**

A kedvezményeket tartalmazó előírásokat az Önkormányzat fenntartja.

**Indoklás:**

A meglévő előírásokat szigorítja és feltételhez köti a módosítás. A védett épületek megújulásának elősegítése, valamint az ingatlanokhoz tartozó gépjármű terhelés csökkentése továbbra is célja az Önkormányzatnak, ezért az ösztönző előírások szerepeltetését továbbra is fenntartjuk.

### 2. A terepalakításra vonatkozó előírások pontosítása az újabb KÉSZ-ek alapján

Jelenleg hatályos előírás:

"10. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel  
a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,  
b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.  
(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, vagy eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén."

Javasolt előírás:

„10. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:

- a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
- b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, 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."

### 3. A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírások pontosítása, egységesítése

Jelenleg hatályos előírás:

„13. § (1) d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.”

„13. § (2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha a területén külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy az adott területre készített dendrológiai vizsgálat megtartandó fát/fákat állapít meg.”

Javasolt előírás:

„13. § (1) d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett, kivéve nyomvonal jellegű építmény megvalósítása esetén, a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembe-vételével.

"13. § (2) A Megtartandó fás növényállományra vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni abban az esetben, ha

- a) az ingatlan területére külön kerületi rendelet megtartandó fasor, fa jelölést tartalmaz, vagy
- b) az ingatlan területére kertészeti szakvélemény/dendrológia dokumentáció készül és az eltérés lehetséges tervtanácsi vélemény, vagy főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül."

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

Jelenleg hatályos előírás:

"14. § Az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetlenné válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl."

Javasolt előírás:

"14. § 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 lehetséges főépítési szakmai konzultáció során jóváhagyásra kerül."

Az értelmező rendelkezések kiegészül:

„2.§

21. Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület: Az 1. mellékleten jelölt, olyan külön jogszabályban nem védett terület, mely jellemzően országos, védett természeti terület határától mért, legfeljebb 20,0 m-es sáv.”

### 5. A katasztrófavédelmi előírásoknak való megfelelés érdekében a zöldfelületi minimumok csökkenthetőségének lehetővé tétele, az OTÉK előírások határáig

A rendelet kiegészül az alábbi bekezdéssel:

"15. § (6) A katasztrófavédelmi előírásoknak való megfelelés érdekében az építési övezetek által meghatározott zöldfelületi minimumok csökkenthetőek maximum 10%-kal, de legfeljebb az OTÉK előírások határáig."

## **6. A szabályozási vonallal érintett telkek minimális telekterületének módosítása**

Jelenleg hatályos előírás:

"26. § (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 15%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól. "

Javasolt előírás:

"26. § (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól. "

## **7. A szabályozási vonallal érintett telkek esetében az önkormányzattal kötött megállapodási lehetőségek körének szélesítése, az Étv. előírásainak megfelelően településrendezési szerződés keretében**

Jelenleg hatályos előírás:

"26. § (1) A kötelező szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a kötelező szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával legfeljebb 15%-kal csökken."

Javasolt előírás:

"26. § (1) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti településrendezési szerződés alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók, amennyiben a telek mérete az útszabályozás végrehajtásával csökken."

## **8. A szabályozási vonallal érintett túlépített ingatlanok esetén a telekalakítás lehetővé tétele**

A rendelet kiegészül az alábbi bekezdéssel:

"26. § (4) Amennyiben a telekalakításra a tervezett szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg."

## **9. Meglévő beépítés esetén az utólagos akadálymentesítés csak közhasználatú építmény esetén biztosított. Az előírás lehetővé tétele minden ingatlanra**

Jelenleg hatályos előírás:

"41. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető."

Javasolt előírás:

"41. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m<sup>2</sup> alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető."



## 10. A rendeltetési egységekhez tartozó személygépjárműhöz kapcsolódó előírás pontosítása

Jelenleg hatályos előírás:

"45. § (1) A rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely."

Javasolt előírás:

"45. § (1) A rendeltetési egység elválaszthatatlan részét képezi a hozzá tartozó személygépjármű férőhely, mely nem számít bele a lakás célú rendeltetési egység átlagos bruttó területébe."

## 11. A meglévő rendeltetési egységekre vonatkozó előírások pontosítása

A rendelet kiegészül az alábbiakkal:

"45/B. § (1) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a rendeltetési egységek számának módosítása abban az esetben megengedhető, ha a módosítást követően a rendeltetési egységek száma csökken.

(2) Amennyiben az ingatlanon a meglévő rendeltetési egységek száma meghaladja az építési övezet szerint kialakítható rendeltetési egységek maximális számát, a meglévő rendeltetés módosítható, ha a tervezett rendeltetés az építési övezeti, övezeti előírásoknak megfelel és amennyiben a környezeti terhelés csökken, a szükséges parkolatszám csökken."

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

Az általános építési helytől való eltérés lehetőségét a módosítás kibővíti védett épületek és védett területek esetével, a védelmek biztosítása érdekében.

Példa: Művész út 9. és 11. (9327/1 és 9327/2 hrsz.)

Az érintett két telek Fővárosi jelentőségű védett természeti terület.



Az ortofotón jól látható - az általános építési helytől eltérően - a telek hátsó felében korábbi beépítés nyomai, itt növényzet nem található. Az építési telkek esetleges későbbi beépítése és a meglévő növényállomány védelme érdekében, a meglévő állapotra tekintettel ad a módosítás lehetőséget az általános építési helytől való eltérésre.



Jelenleg hatályos előírás:

**„29. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítészi 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.

(3) A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze.

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

(5) 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**

**50. §** (1) A lakóterületeken az építési hely – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – a telek mélységének utcafront felé eső 50%-a az elő- és oldalkertek nélkül.

(2) Az oldalkert legkisebb szélessége – a (3) bekezdés szerinti esetek kivételével – az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítészi konzultáció alapján lehet eltérni

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,

- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
  - e) több épület elhelyezése esetén,
  - f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
  - g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
  - h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
  - i) meglévő épület bővítése esetén,
  - j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
  - k) védett épület esetén,
  - l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.
- (4) A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4, Lke-3/ÉK-14, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-24 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze, figyelemmel a 13.§ előírásaira.
- (5) Lakóterületeken az épület egyik oromfalának hossza sem lehet nagyobb, mint az összes homlokzat vetített hosszának 20%-a.”

### **13. A jogszabályi környezet lehetőséget nyújt a kerítésre vonatkozó előírások szerepeltetésére, ennek megfelelően a rendelet kiegészül**

A rendelet kiegészül az alábbiakkal:

#### **"31/B. Kerítés létesítése**

„55/B. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat.”

### **14. Több ingatlan alatt egyszerre megvalósuló mélygarázs építésének lehetővé tétele**

A rendelet kiegészül az alábbiakkal:

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

### **15. Az Ln-2 építési övezet földszinti rendeltetési egységeinek pontosítása**

Jelenleg hatályos előírás:

"89. § Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el."

Javasolt előírás:

"89.§ Az Ln-2 jelű építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein az érintett közterület felől megközelíthető rendeltetési egységekben csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el."

**16. 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 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 – 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 cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

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

## A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEINEK BEMUTATÁSA

### 1. Kútvölgyi kórház és rendelőintézet – Kútvölgyi út 4. (10733/11 hrsz) nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy

#### Változtatási szándék:

Az ingatlant az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. mellékletének 2. sora nevesíti, mint "az Észak-Közép-budai Centrum, Új Szent János Kórház és Szakrendelő kialakítása

b) a betegforgalomhoz igazodó, kórházhoz integrált járóbeteg épüleategység kialakítása".

A szakrendelő és kórház geodéziai felmérése és az orvostechnológiai programja alapján elkészített építészeti tervek alapján a Korm. rendeletben nevesített fejlesztések a hatályos KÉSZ alapján nem megvalósíthatók. Az átépítés során az egyes funkciójú területek aránya megváltozik és az ebből adódó gépjármű elhelyezési többlet telken belül nem biztosítható. A fejlesztés másik ingatlanon nem megvalósítható. Az egészségügyi közfeladat ellátására tekintettel a hatályos előírások módosítása szükséges.

#### Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve KÜLÖNLEGES TERÜLET (K), ezen belül Egészségügyi területek (K-EÜ) besorolású és K-EÜ/ÉK-7 egyedi építési övezetben található. Más ingatlan nincs az övezetben, így a módosítás más telket nem érint.

#### A KÉSZ szerint:

„98. § A K-EÜ/ÉK-1, K-EÜ/ÉK-2, K-EÜ/ÉK-5, K-EÜ/ÉK-6, K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetek területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.”

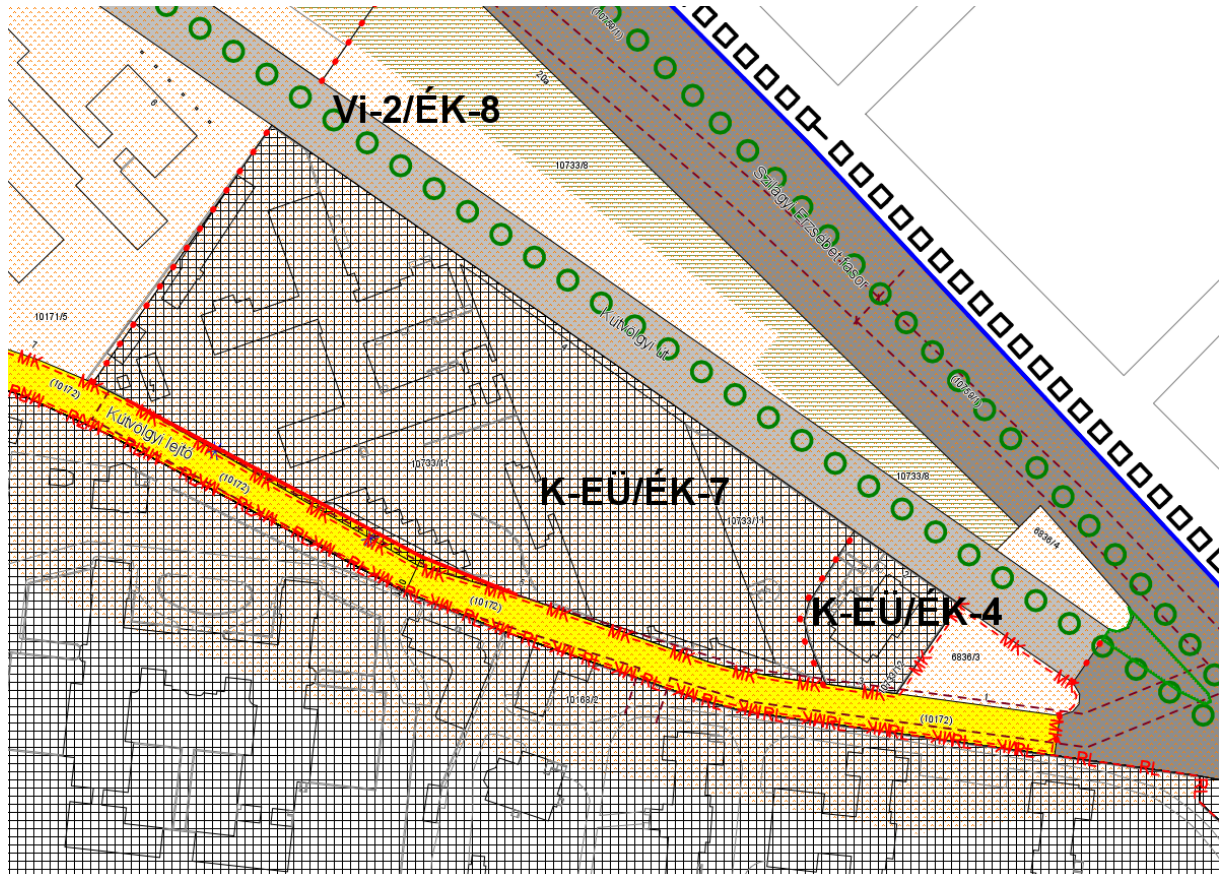
"99/A. § K-EÜ/ÉK-7 építési övezetben a teljes ellátandó funkció alapján méretezett kötelező gépjármű elhelyezést a hrsz: 10733/8 ingatlanon kell biztosítani."

#### Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 11. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-EÜ/ ÉK-7	5 000	-	-	SZ	50	30	60	2,0	0,50	4,5	meglévő

\* Paraméterek meghatározása a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

## Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

Az építész felmérési tervek alapján a természetben meglévő beépítés meghaladja az 50%-ot, ennek megfelelően javasolt a legnagyobb mértéke 50%-ról 55%-ra növelni. A beépített terület és a jelenlegi is burkolt felületek nagysága alapján jelenleg az ingatlan 26,6% zöldfelület, ennek megfelelően javasolt a zöldfelület minimális zöldfelületi mutató értéke 30%-ról 25%-ra csökkenteni. Az épületmagasság legnagyobb mértékére a jelenlegi előírásban a "Meglévő" meghatározás szerepel. Az építész felmérési dokumentáció alapján a meglévő épületmagasság 19,2 m, ennek megfelelően javasolt az épületmagasságot konkretizálni 20,0 méterben meghatározni.

A szintterületi mutató értéke, tehát a lehetséges beépítési intenzitás mértéke nem változik. A beépítési paraméterek az alábbi módon módosulnak:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-EÜ/ ÉK-7	5 000	-	-	SZ	55 <sup>o</sup>	25 <sup>o</sup>	60	2,0	0,50	4,5	20,0

<sup>o</sup> Az ..... számú OTÉK felmentés alapján

Az átépítés során az egyes funkciójú területek aránya megváltozik és az ebből adódó gépjármű elhelyezési többlet telken belül nem biztosítható. Mivel a rendelőintézet és kórház parkolója a szemben lévő 10733/8 ingatlanon biztosított.



Közlekedési összefüggések:

A módosítás során minimális forgalommövekedés várható, mivel az ingatlan jelenleg is kórházként és rendelőintézetként funkcionál. A 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet az ingatlan parkolási helyzetének rendezésére a jelenleg is felszíni parkolóként kialakított hrsz: 10733/8 ingatlant jelöli ki.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítással érintett 11733/11 hrsz.-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, a módosítás azonban örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt minimális többlet terhelés keletkezik, mely tartalékokkal a közműhálózat rendelkezik.

## 2. Eötvös úti parkoló (9116/3, 9121/22, 9132/3 hrsz) nemzetgazdasági szempontból kiemelt ügy

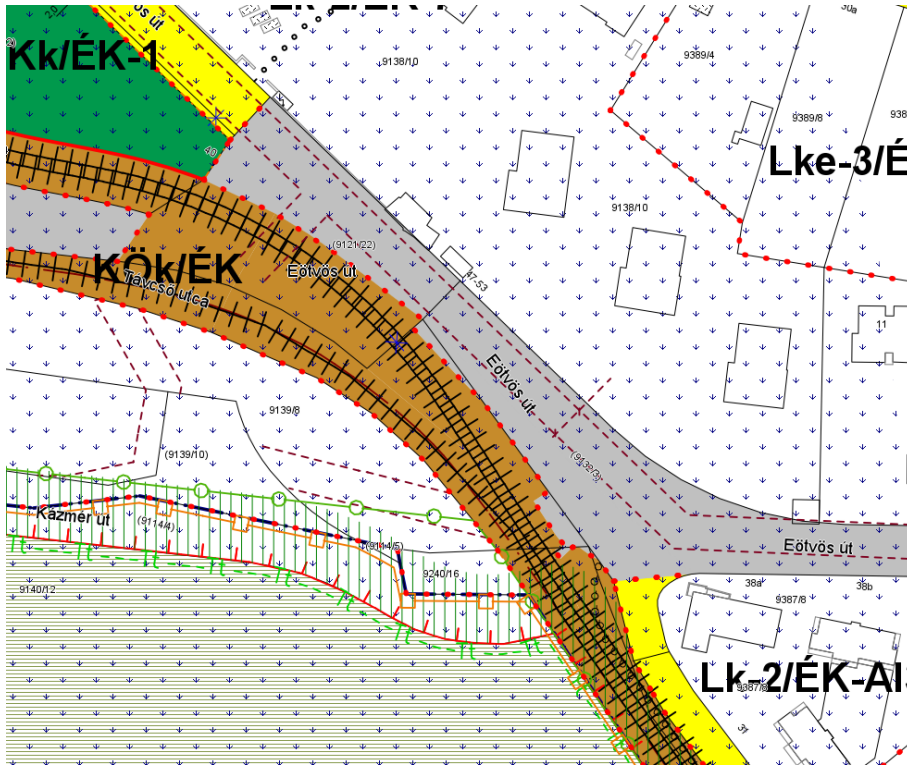
### Változtatási szándék:

Az Önkormányzat az Eötvös úthoz csatlakozó parkoló alakított ki, mely részben az Eötvös utat tartalmazó ingatlanon, részben a mellette fekvő, a fogaskerekű meghosszabbításának jövőbeli területét biztosító KÖk övezetben található.

Az önkormányzat a fogaskerekű meghosszabbításáig kívánja üzemeltetni ezt a Normafa területéhez kapcsolódó parkolót, oly módon, hogy a hétfélig parkolást parkolási díj bevezetésével tudja szabályozni. A hatályos jogszabályok alapján a KÖu övezetekben ez nem lehetséges.



2020 ortofotó alaptérképpel

**Hatályos KÉSZ előírások:****Szabályozási terv kivágat****"54. Kötőpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)**

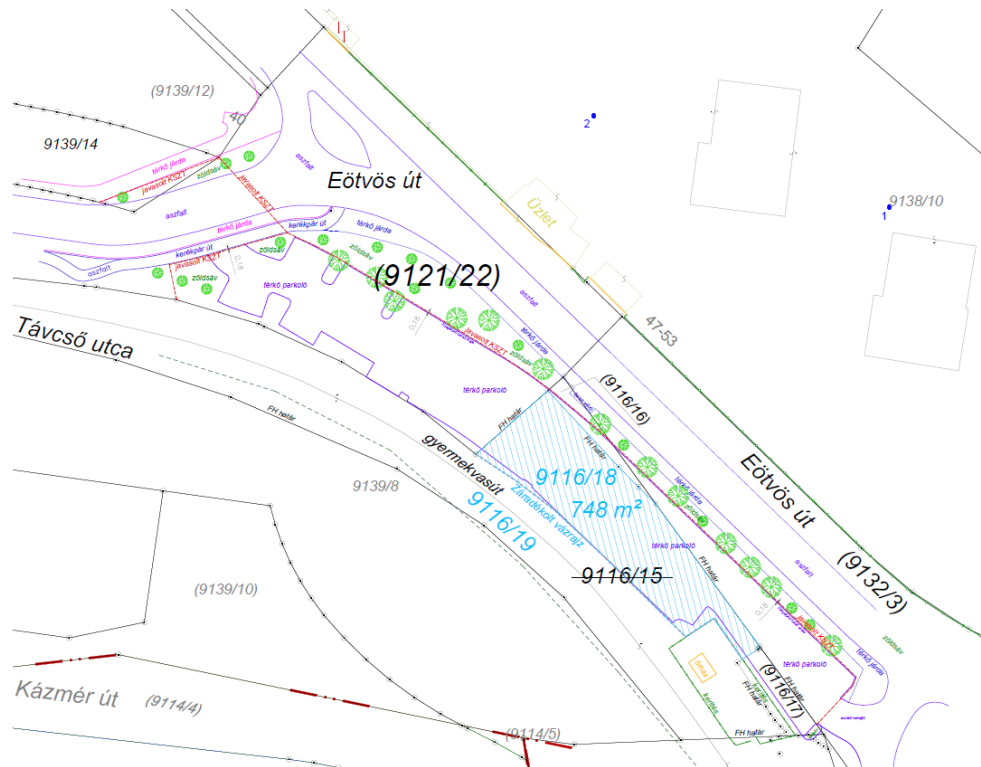
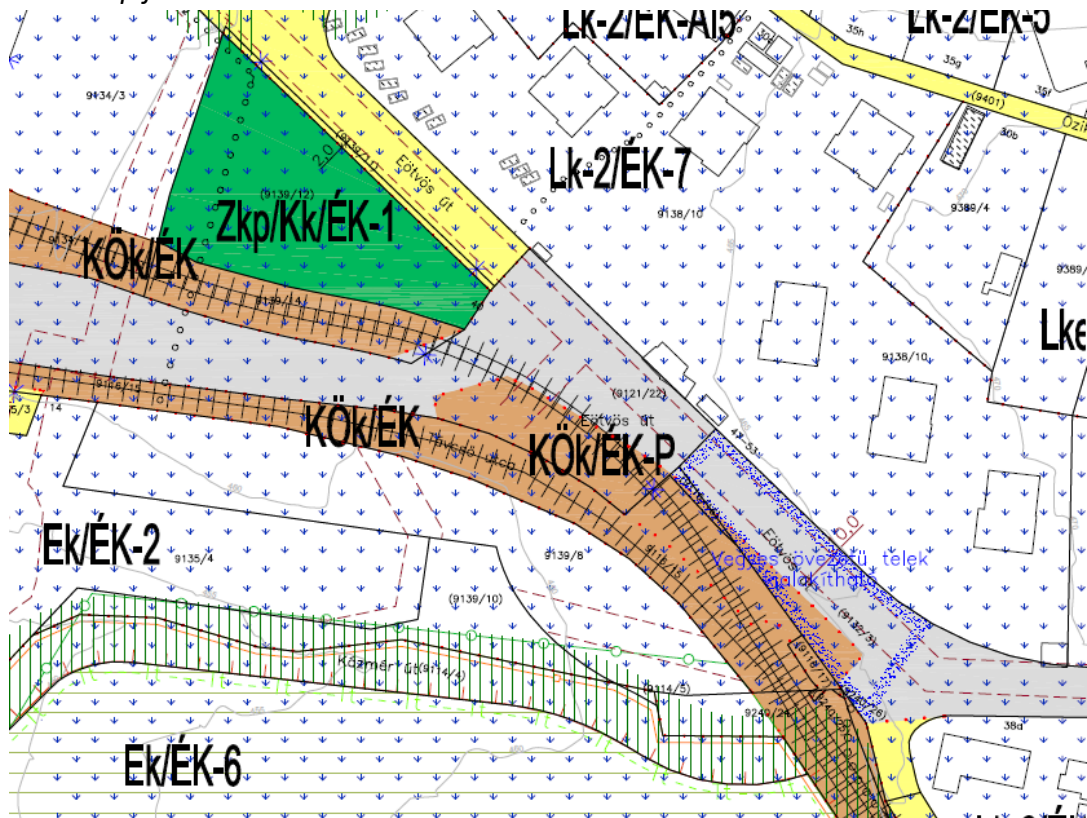
111. § (1) A KÖk/ÉK övezet a Fogaskerekű vasút és gyermekvasút, valamint a kapcsolódó és keresztező közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A KÖk/ÉK jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 106. § figyelembevételével.
- (3) A KÖk/ÉK jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 13. pontja tartalmazza."

**A rendelet 2. mellékletének 13. pontja:**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	KÖk/ÉK	-	-	-		5	-	-	-	-	-	7,0

**Módosítási javaslat:**

Javasolt a KÖk és a KÖu övezetek határvonalának módosítása oly módon, hogy a parkoló területe egy új, parkolást is nevesítő KÖk-P övezetbe kerüljön, az alábbi vázrajz alapján. A hatályos rendelet kiegészítésre kerül az övezet előírásaival.

**Vázrajz****szabályozási tervlap javaslat**

A hatályos rendelet kiegészítésre kerül az övezet előírásaival.

"111. § (1b) A KÖk/ÉK-P jelű övezetek a parkoló, Fogaskerekű vasút és gyermekvasút, valamint a kapcsolódó és keresztező közlekedési létesítmények, továbbá köztárgyak, közművek és hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál."

A rendelet 111. § (2) és (3) pontjai helyébe az alábbi pontok lépnek:

„(2) A KÖk/ÉK és KÖk/ÉK-P jelű övezetben az ingatlanok teljes területén építmény elhelyezhető a 106. § figyelembevételével.

(3) A KÖk/ÉK és KÖk/ÉK-P jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 13. pontja tartalmazza.”

Közlekedési összefüggések:

A módosítás követően hétvégente a parkoló területén parkolási díj bevezethető. A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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. Menyét utca 10. (9415/2 hrsz)

#### Változtatási szándék:

Az ingatlanra a meglévő terepviszonyok miatt nem lehet gépkocsival behajtani és parkolni. A Menyét utca természetben kialakult 3,8 méteres szélessége sem ad lehetőséget a közterületi parkolásra. Cél az ingatlan gépkocsival történő megközelítésének biztosítása.

*szintvonalak*



#### Hatályos KÉSZ előírások:

*Szabályozási terv kivágat*



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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
3.	Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5(5,0*)

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

### Módosítási javaslat:

A hatályos rendelet 10.§-ában található szigorú terepalakítástól való eltérés, csak az adott ingatlanra vonatkozó - a Szabályozási tervlapon kötelező elemként szereplő - Szöveges szabályozási elemként kerül biztosításra. Az ingatlan övezete és beépítési paramétereit nem változnak.

### Szabályozási tervlap javaslat



**Közlekedési összefüggések:**

A módosítás követően az ingatlan közterületről történő megközelíthetősége biztosított.

**Örökségvédelmi összefüggések:**

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

**Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

**Közmű összefüggések:**

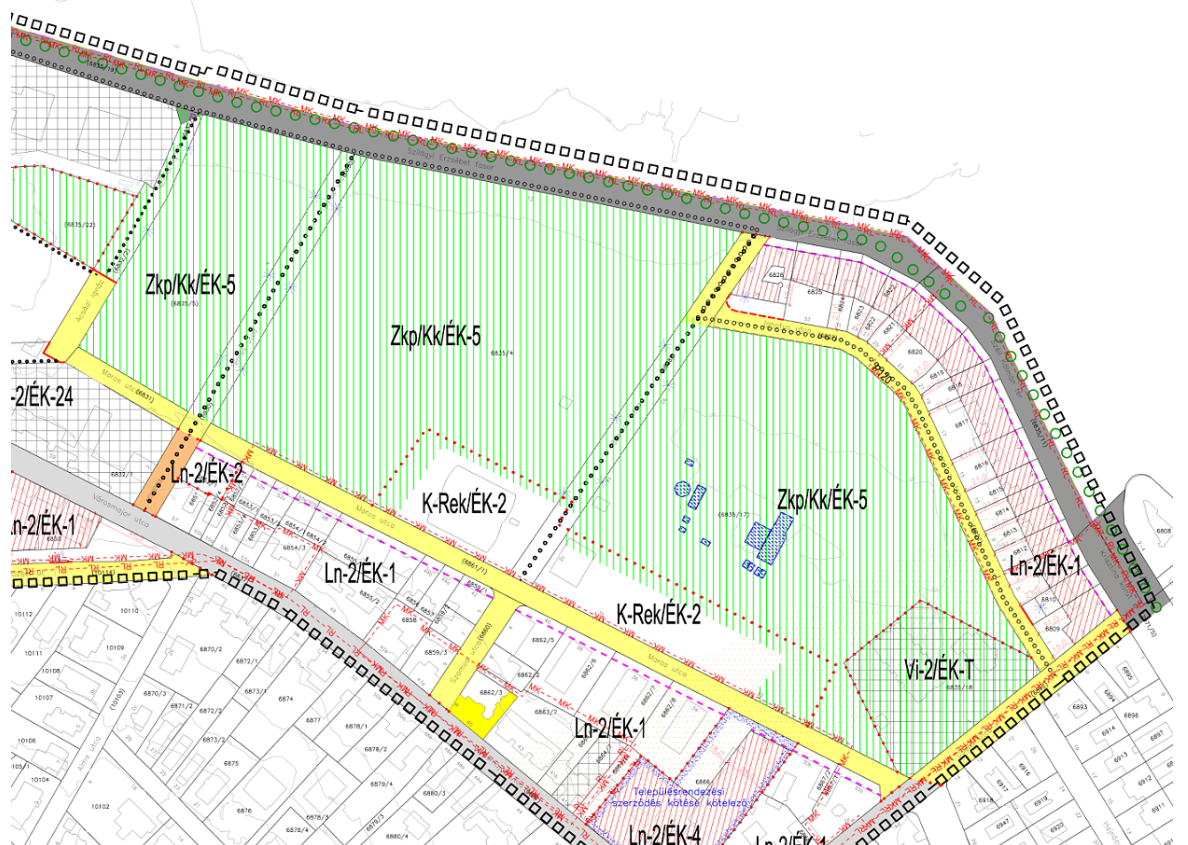
A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

**4. Városmajori park (6835/5, 6830, 6828, 6835/17 hrsz)****Változtatási szándék:**

A Városmajori park területére 29/2021. (XII.10.) önkormányzati rendelet változtatási tilalmat rendelet el. Jelen módosítás elfogadása esetén a változtatási tilalom megszűnik.

A BFK Budapest Fejlesztési Központ Nonprofit Zrt. mint Ajánlatkérő nyílt tájépítészeti tervpályázatot hirdetett a Városmajor megújítását célzó beruházás tervezésére vonatkozóan, melynek eredményhirdetése 2022. márciusában megtörtént.

A módosítás célja, hogy a megvalósításra kerülő fejlesztés a XII. kerületi Önkormányzat céljaival összhangban történjen.

**Hatályos KÉSZ előírások:*****Szabályozási terv kivágat***

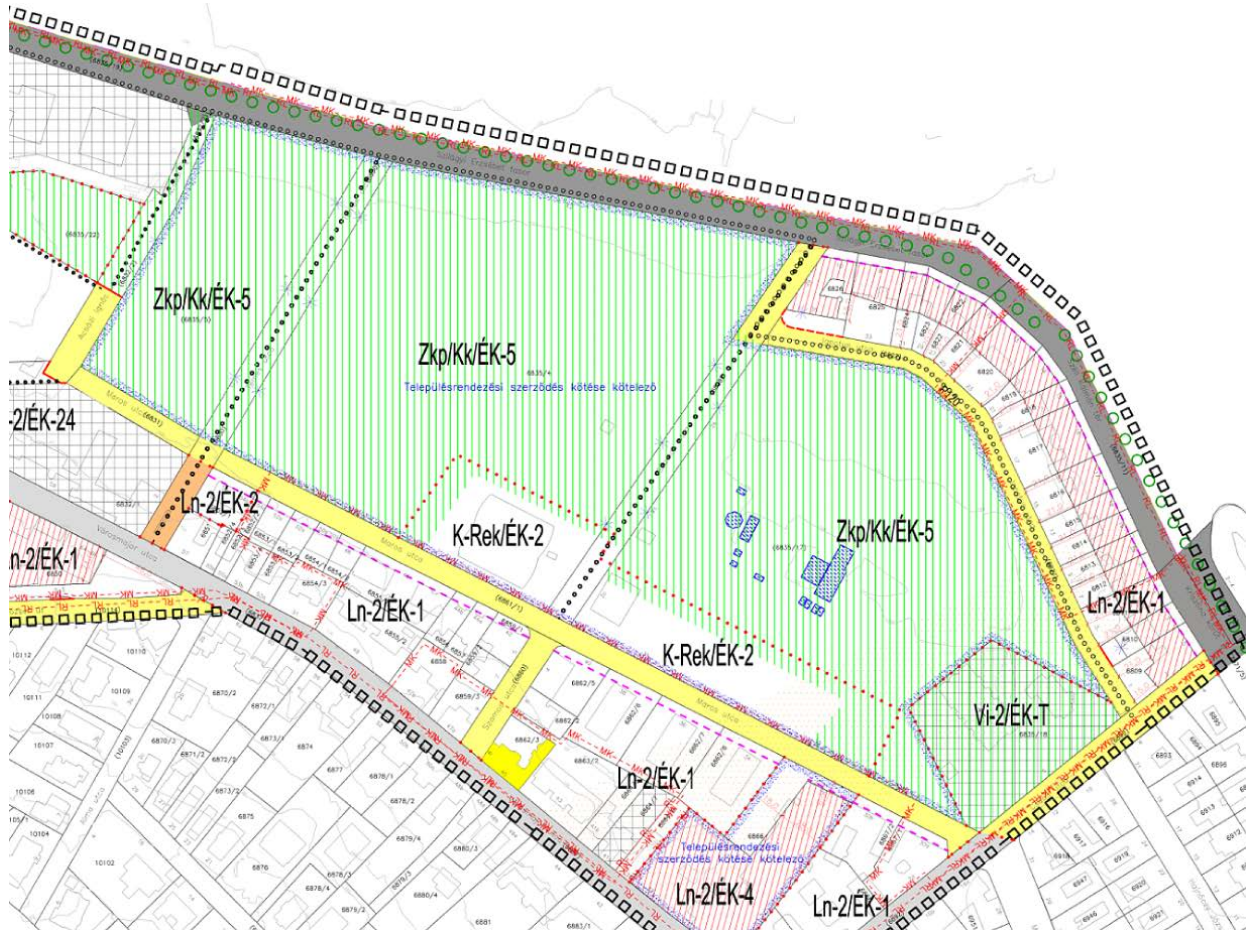


### Módosítási javaslat:

A módosítás célja, hogy a megvalósításra kerülő fejlesztés a XII. kerületi Önkormányzat céljaival összhangban történjen.

Javasolt a Szabályozási tervlapon az érintett ingatlanokon Kötelező szöveges szabályozási jelkulcsi elemként a "Településrendezési szerződés kötése kötelező" felirat szerepeltetése.

### Szabályozási tervlap javaslat



Továbbá a rendelet 17. Településrendezési szerződés alcíme, a 30.§-a kiegészül egy (2) bekezdéssel:

30.§

„(2) Ahol az 1. melléklet Közpark (Zkp) övezetben Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés megkötése nélkül csak jókarbantartó tevékenység végezhető.”

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.

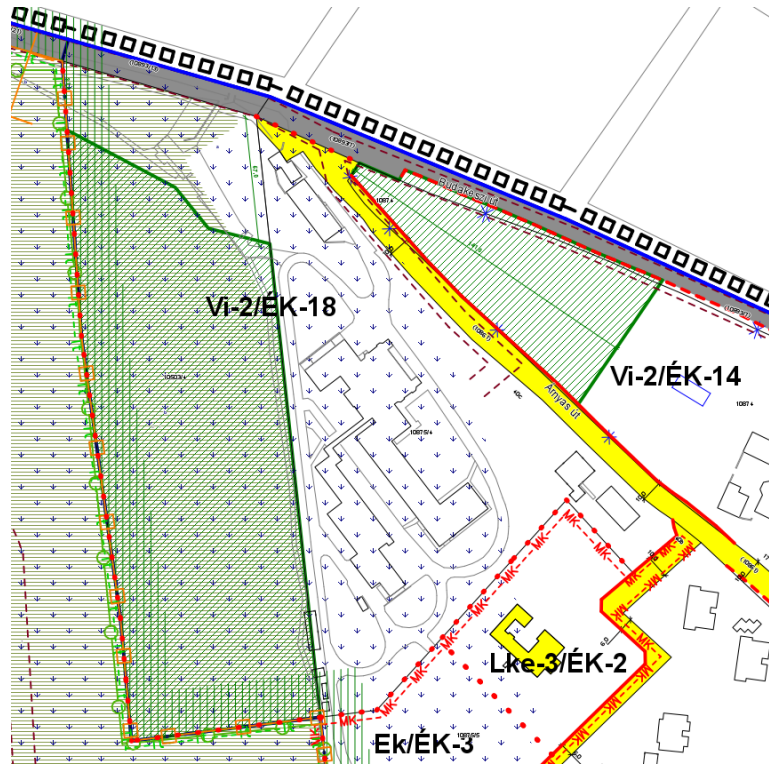
## 5. Budakeszi út (10503/4 hrsz)

### Változtatási szándék:

az ingatlan jelentős része Erdő adattárban szereplő erdő, ezért az erdő védelme érdekében az építési övezet beépítési paramétereinek csökkentése és a funkciók korlátozása indokolt.

### Hatályos KÉSZ előírások:

*Szabályozási terv kivágat*

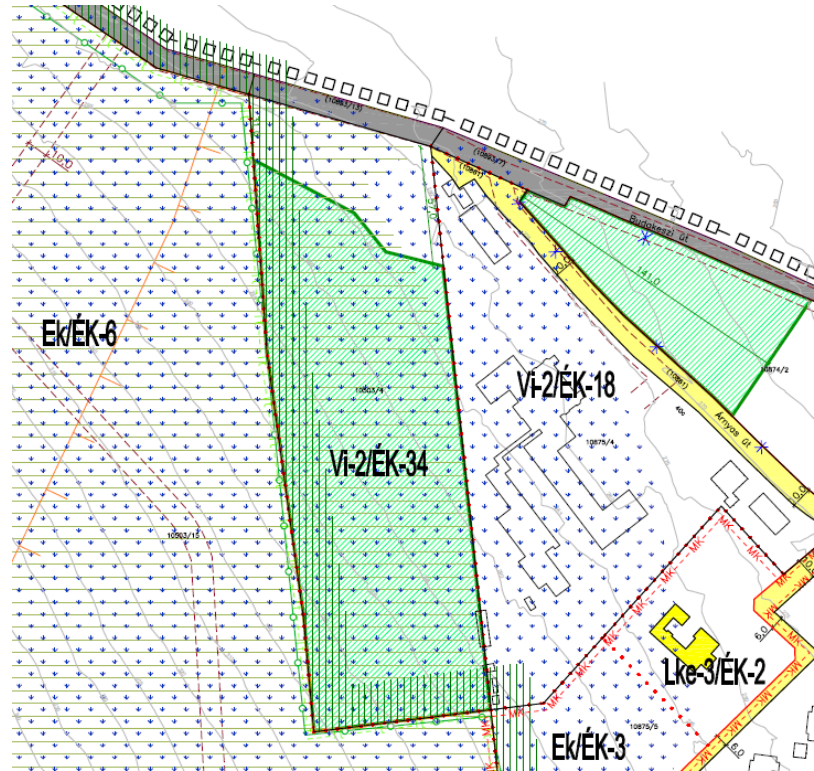


Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

**Módosítási javaslat:**

Javasoljuk a védelem érdekében az ingatlan átsorolását – új építési övezet létrehozásával – Vi-2/ÉK-34 jelű építési övezetbe. A javasolt építési övezet paraméterei jobban támogatják az erdő védelmét, előírásai alapján csak sport funkció elhelyezését teszi lehetővé.

**Szabályozási tervlap javaslat**

Javasolt építési övezet paramétereit a rendelet 2. melléklet 5. pontjának 37. sora tartalmazza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-34	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,25	0,1	3,5	9,0

**Közlekedési összefüggések:**

A módosításnak nincs közlekedési összefüggése.

**Örökségvédelmi összefüggések:**

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

**Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:**

A tervezett módosítás az erdő védelmét szolgálja.

**Közmű összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

## 6. Árnyas út 40/c (10875/4hrsz)

### Változtatási szándék:

Az ingatlan alulszabályozott, a természetbeli beépítettség mértéke jóval meghaladja a KÉSZ-ben meghatározott beépítési paramétereket. Ennek következtében a több mint 10 éve üresen álló épület nem hasznosítható. Cél a paraméterek és az előírások természetbeli állapothoz igazítása és a városképet rontó ingatlan hasznosíthatóságának lehetővé tétele.

### Indoklás

Az ingatlan a Fővárosi TSZT szerint Vi-2 Intézményi területfelhasználási egységben található. Az ingatlanon évtizedek óta üresen álló kórházépület található. A módosítás célja a városképet rontó épület hasznosíthatóságának biztosítása.

A módosítás során cél a jelenlegi KÉSZ-ben alulszabályozott ingatlan beépítési paramétereinek a valósághoz igazítása.

Ennek megfelelően a szintterületi mutató 0.5-ről 0.45-re csökken. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a valóságnak megfelelően 13,5 méterre nő.

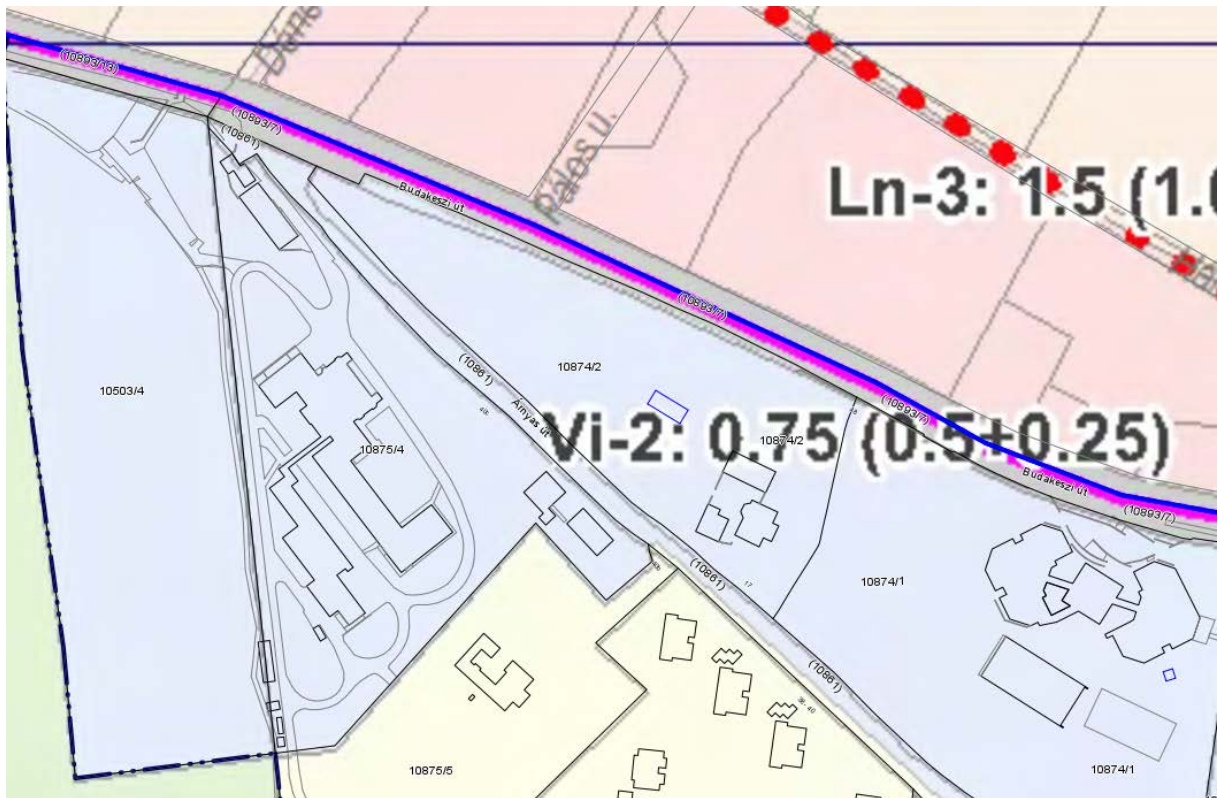
Mivel a meglévő épület alatt parkoló mélygarázs nem található az utólagos gépkocsitárolók elhelyezése csak az épület mellett lehetséges. Az Árnyas út keskenysége és a Budakeszi út közelsége, valamint a környék parkolási lehetőségei miatt, mindenképpen indokolt az ingatlanon belüli parkoló kiépítése, ezért a Fővárosi Rendezési Szabályzat által megadott 0.25 parkolási szintterület került meghatározásra, mely egy szinten 25% terepszint alatti beépítést jelent. A meglévő 15% beépítés miatt, így a terepszint alatti beépítésre  $25\%+15\%=40\%$  meghatározása indokolt.

A természetben jelenleg a burkolt felületek aránya 45%. Ennek megfelelően a javaslat a zöldfelületek növelését célozza, így a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 60%-ban határozza meg.

Mivel a módosítás a természetes állapothoz képest a zöldfelületek növekedését eredményezi a környezeti vizsgálat készítését nem tartjuk szükségesnek.



Ortofotó



FRSZ kivágat



Hatályos KÉSZ előírások:Szabályozási terv kivágat

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	10 000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

Módosítási javaslat:

A rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4, Lke-3/ÉK-14, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-24 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze, figyelemmel a 13.§ előírásaira.”

A rendelet 79. § (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

- kereskedelmi, szolgáltató,
  - hitéleti,
  - nevelési, oktatási,
  - egészségügyi, szociális,
  - kulturális, közösségi szórakoztató,
  - szállás jellegű,
  - igazgatási,
  - irodai,
  - sport
- rendeltetés helyezhető el."

A rendelet 75. § kiegészül az alábbi bekezdéssel:

"75. § (2b) A Vi-2/ÉK-18 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 110 m<sup>2</sup>-e után."

A rendelet kiegészül az alábbi 83/B. § -sal:

"83/B. § (1) A Vi-2/ÉK-18 jelű építési övezetekben a közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az építési övezetben meghatározott szintterületi mutatók értéke legfeljebb 0,15-tel, valamint a beépítettség legnagyobb mértéke 3%-kal növelhető."

A 83/B. § (1) módosításhoz kapcsolódó FRSZ ellenőrzés szerint a megemelt szintterületi mutató esetén is **Megfelel** az övezeti paraméter:

Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )	
	szma	szmp		általános	parkoló
Vi-2/ÉK-13	0,3	0,25	3 945	1 184	986
Vi-2/ÉK-14	0,35	0,25	23 702	8 296	5 926
Vi-2/ÉK-18	0,6	0,4	20 594	12 356	8 238
Vi-2/ÉK-26	0,6	0,2	22 562	13 537	4 512
Vi-2/ÉK-33	0,25	0,1	24 445	6 111	2 445
Összesen				<b>41 484</b>	<b>22 106</b>
FRSZ	0,5	0,25	100 673	50336,5	25168,25

A rendelet 75. § (2), 79. § (6), 79. § (12) és 79. § (14) bekezdéséből a Vi-2/ÉK-18 építési övezet törlésre kerül.

A rendelet 2. melléklet 5. pontjának 20. sora helyébe az alábbi lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
20	Vi-2/ÉK-18	6 000	-	-	SZ	15	60	40	0,45	0,25	3,5	13,5

Egyeztető tárgyaláson elhangzott javaslatra adott válasz:

A Budakeszi úti telekre az Önkormányzat továbbra sem ír elő Településrendezési szerződés kötési kötelezettséget.

Indoklás:

Mivel többlet paraméter előírása nem történik, az építészeti koncepciót a tervtanács majd véleményezni fogja, ezért az Önkormányzat nem tartja indokoltnak.

**Közlekedési összefüggések:** A módosításnak közlekedési összefüggése a konkrét fejlesztési program ismeretében vizsgálandó.

**Örökségvédelmi összefüggések:** A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

**Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:** A zöldfelület mértékének meghatározása a meglévő állapotnak megfelelően történt.

**Közmű összefüggések:** A tervezett módosítás miatt keletkező esetleges többlet terhelés a konkrét fejlesztési program ismeretében vizsgálandó.

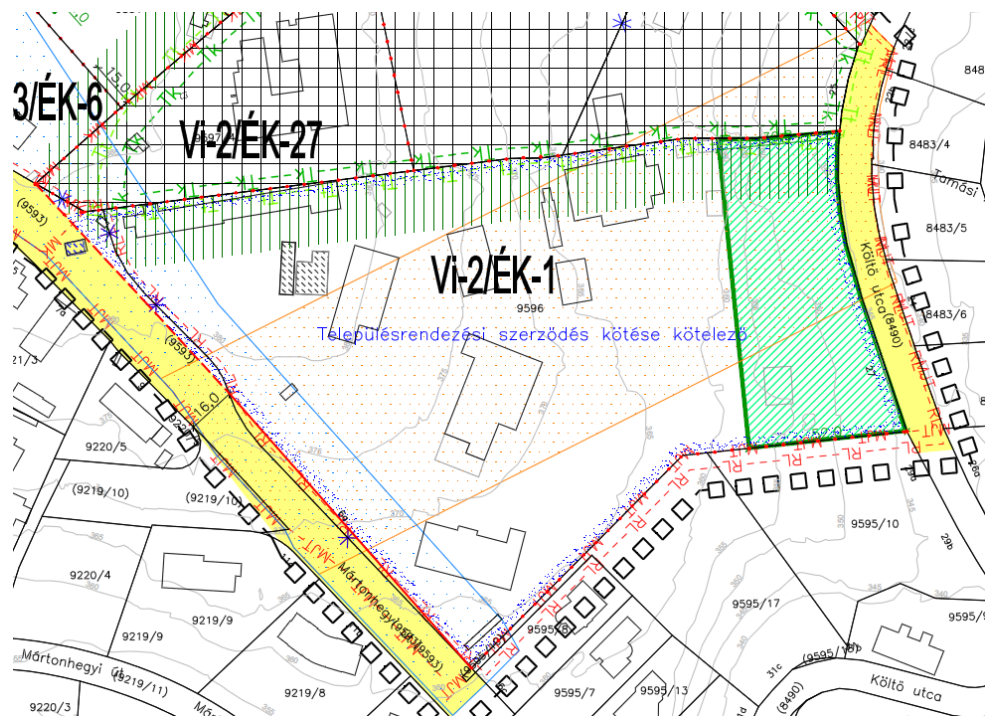
## 7. Mártonhegyi út 6. (9596 hrsz)

### Változtatási szándék:

Az ingatlan duplikált előírásának rendezése. Az ingatlanra vonatkozóan a rendelet, mind a Szabályozási Terv tartalmazó 1. melléklete, mint a rendelet Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei tartalmazó 2. melléklete jelöli a Településrendezési szerződés megkötésének szükségességét.

### Hatályos KÉSZ előírások:

#### Szabályozási terv kivágat



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

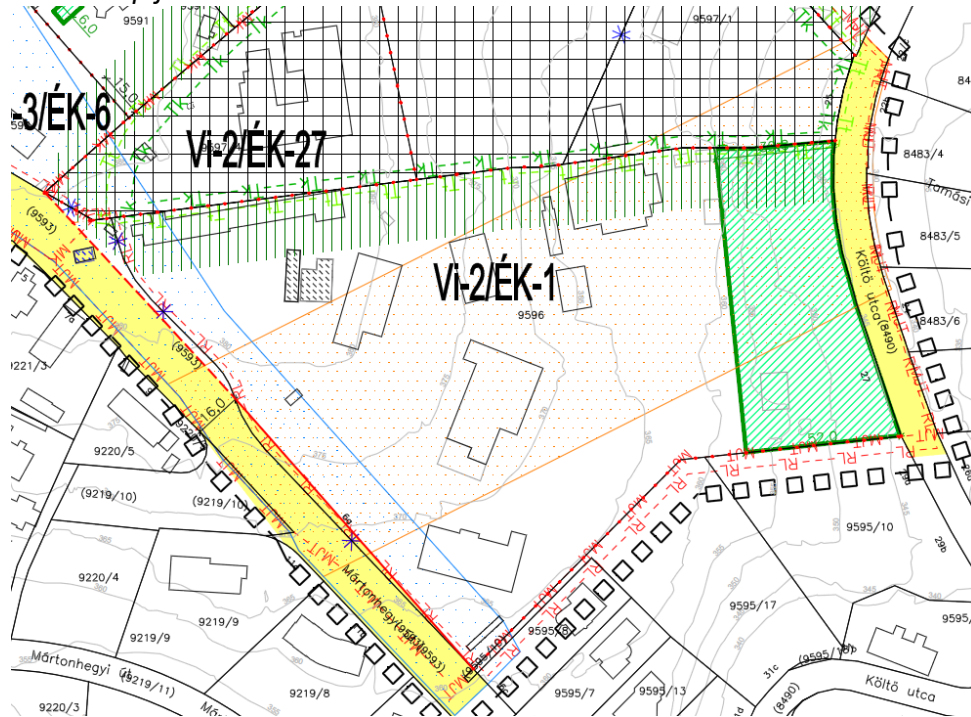
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5

\* Településrendezési szerződés megkötése esetén



**Módosítási javaslat:**

Javasoljuk az előírás megtartását az övezetek szabályozási határértékeit tartalmazó 2. mellékletében és a duplikáltság miatt javasoljuk a rendelet 1. mellékletéből a kötelező szöveges jelkulcsi elem törlését.

**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.

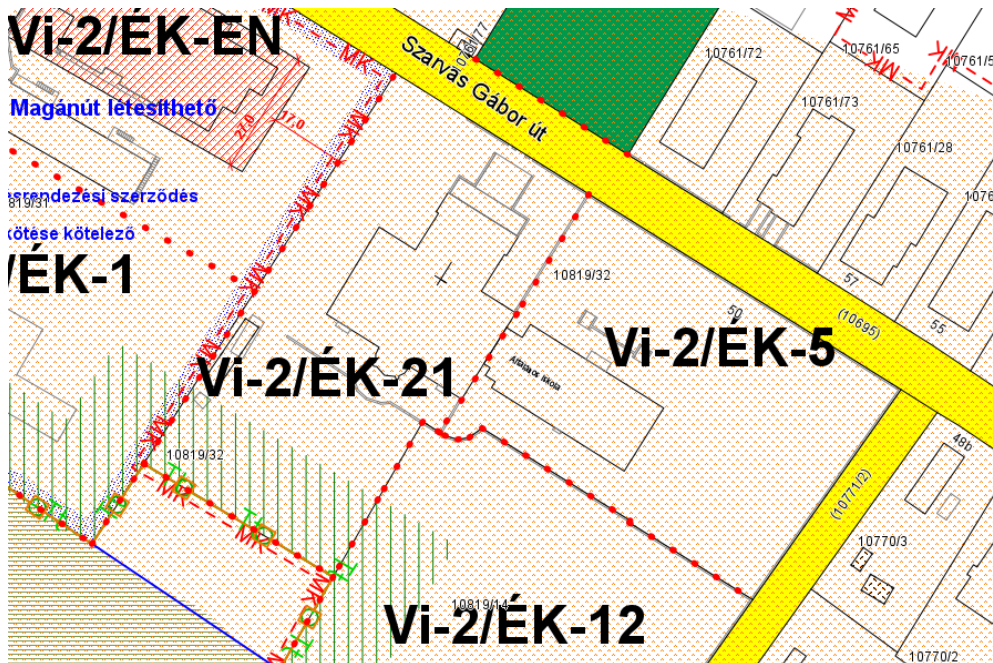
## 8. Szarvas Gábor út (10819/32 hrsz)

### Változtatási szándék:

Az ingatlanon kiszolgáló épület elhelyezési lehetőségének biztosítása, valamint a Vi-2/ÉK-21 építési övezetben elhelyezhető funkciók körének kiegészítése a hitéleti rendeltetéssel, a jelenlegi használatnak megfelelően.

### Hatályos KÉSZ előírások:

#### *Szabályozási terv kivágat*



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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
23.	Vi-2/ÉK-21	5000	-	-	SZ	25	60	25	0,75	0,25	3,5	10,5

### A Vi-2/ÉK-21 építési övezetben elhelyezhető funkciók:

„79.§ (7) A Vi-2/ÉK-5 és Vi-2/ÉK-21 jelű építési övezetek területén

- rekreációs,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - egészségügyi, szociális,
  - szállás jellegű,
  - sport
- rendeltetés helyezhető el.”

**Módosítási javaslat:**

Az ingatlanon kiszolgáló épület elhelyezési lehetőségének biztosítása érdekében az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke csökken, az elhelyezéséhez szükséges építési hely biztosított lesz, a Vi-2/ÉK-21 építési övezetben elhelyezhető funkciók köre kiegészül a hitéleti rendeltetéssel.

A rendelet 2. melléklet 5. pontjának 23. sora helyébe az alábbi lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
23.	Vi-2/ÉK-21	5000	-	-	SZ	25	60	25	0,75	0,25	2,5	10,5

A rendelet 79.§ (7) bekezdése kiegészül:

„79.§ (7) A Vi-2/ÉK-5 és Vi-2/ÉK-21 jelű építési övezetek területén

- hitéleti,
- rekreációs,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- egészségügyi, szociális,
- szállás jellegű,
- sport

rendeltetés helyezhető el.”

A rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4, Lke-3/ÉK-14, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-24 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze, figyelemmel a 13.§ előírásaira.”

**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.

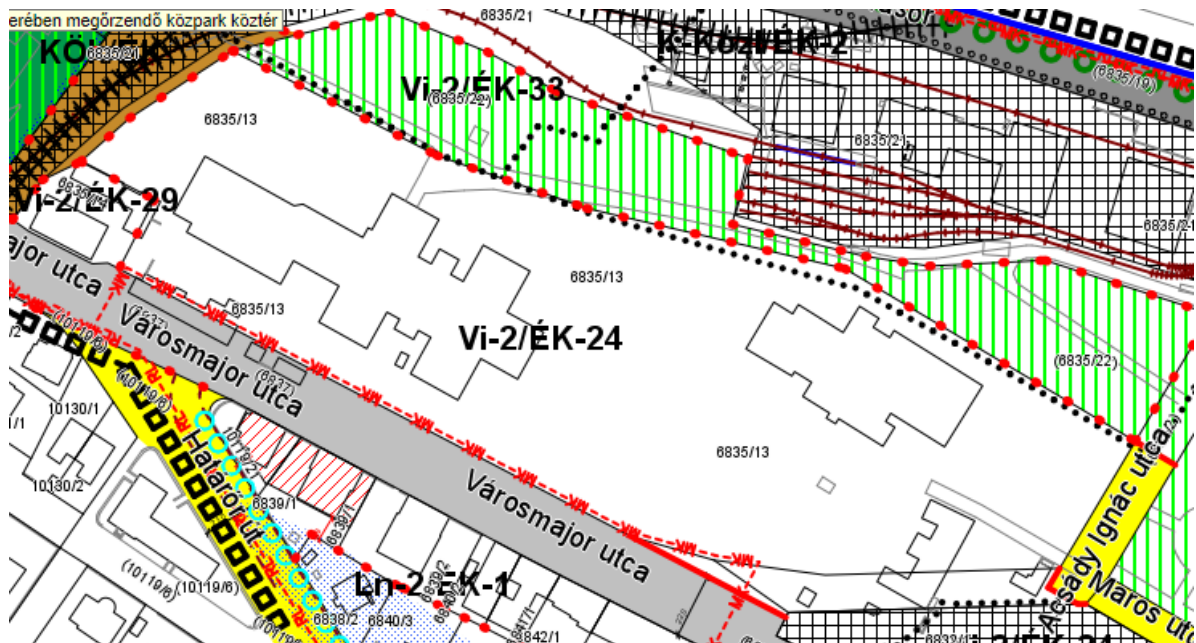
## 9. Városmajor utca (6835/13 hrsz)

### Változtatási szándék:

Az ingatlanon kiszolgáló épület elhelyezési lehetőségének biztosítása.

### Hatályos KÉSZ előírások:

#### *Szabályozási terv kivágat*



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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
26.	Vi-2/ÉK-24	2000	-	-	SZ	25 (40***)	40 (35***)	30 (50***)	0,5 (1,10***)	0,50	4,0	6,5 (kialakult állapot ***)

\*\*\* kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén

**Módosítási javaslat:**

Az ingatlanon kiszolgáló épület elhelyezési lehetőségének biztosítása érdekében az épületmagasság megengedett legkisebb mértéke csökken, az elhelyezéséhez szükséges építési hely biztosított lesz.

A rendelet 2. melléklet 5. pontjának 26. sora helyébe az alábbi lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
26.	Vi-2/ ÉK-24	2000	-	-	SZ	25 (40 <sup>***</sup> )	40 (35 <sup>***</sup> )	30 (50 <sup>***</sup> )	0,5 (1,10 <sup>***</sup> )	0,50	2,5	6,5 (kialakult állapot <sup>***</sup> )

\*\*\* kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén

A rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A K-Rek/ÉK-3, K-Rek/ÉK-4, Lke-3/ÉK-14, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-24 jelű építési övezetek területén az építési hely a telek egésze, figyelemmel a 13.§ előírásaira.”

**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.

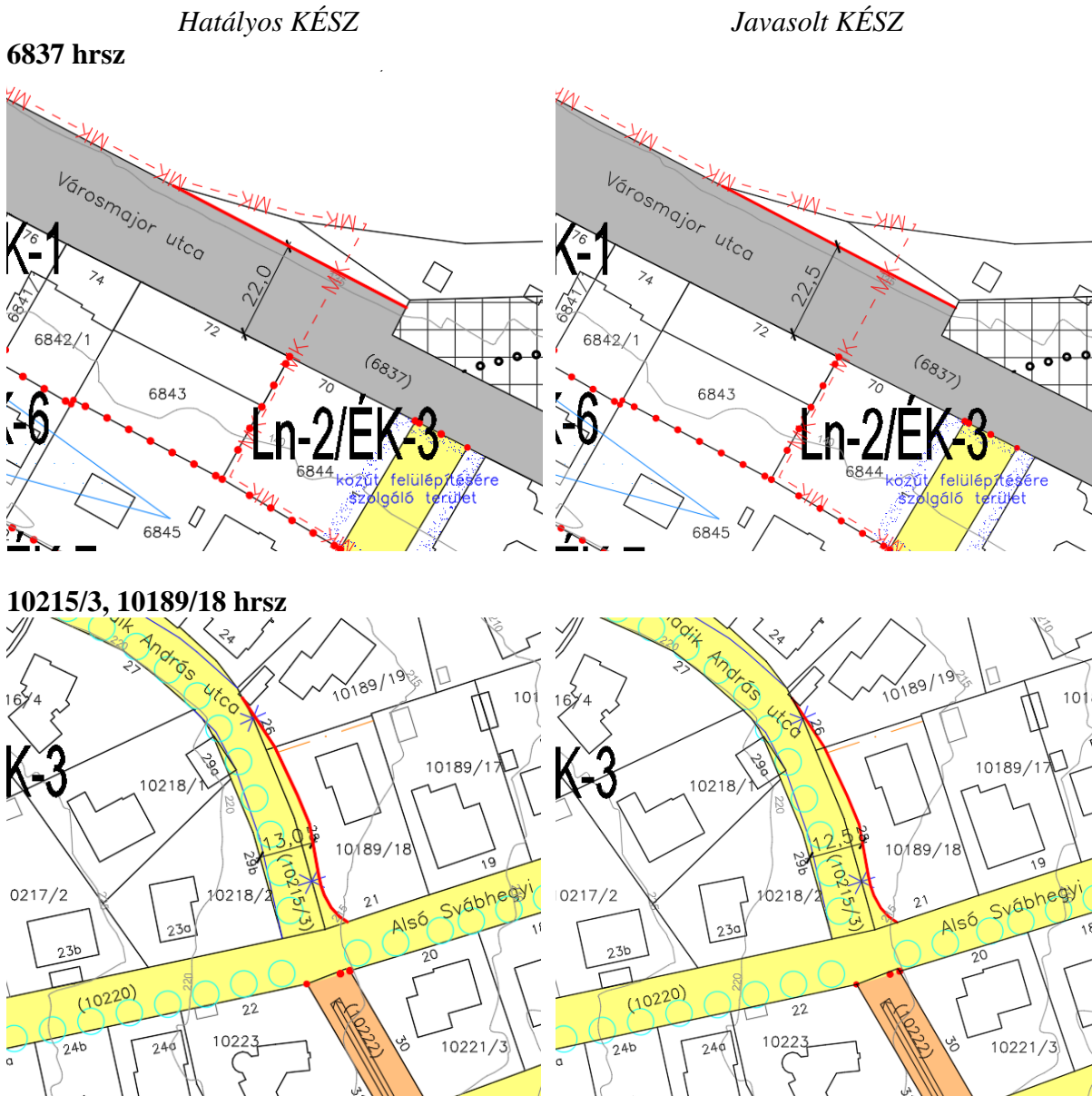
**Közmű összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

## 10. Rajztechnikai hibák javítása

### Változtatási szándék:

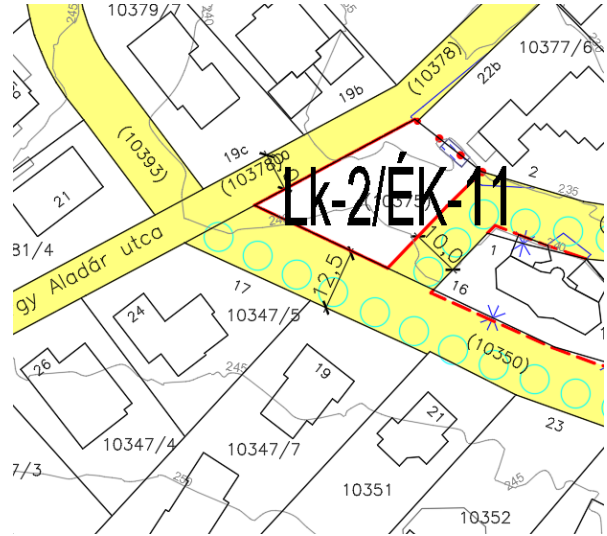
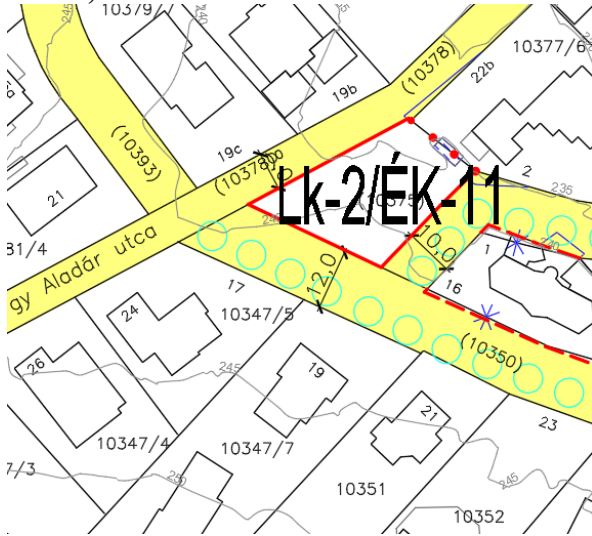
A szabályozási terv készítése során használt tervezőprogram, hibás beállítással kerekítette a szabályozási vonalak és az építési helyek kótáit, tehát a kóták értékei nem egyeznek meg a rajzi távolságokkal. A javítás során a kóták értékei a valós (kerekített) rajzi távolságnak megfelelően kerülnek módosításra.



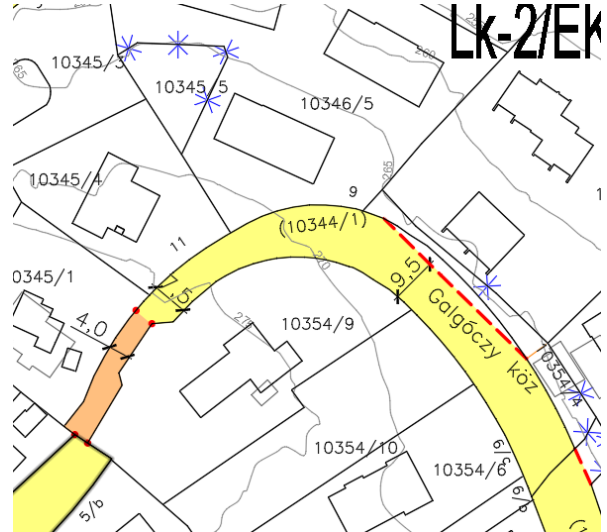
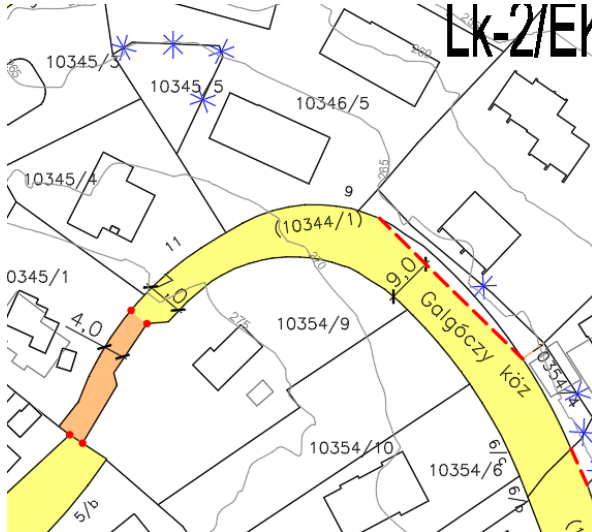
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

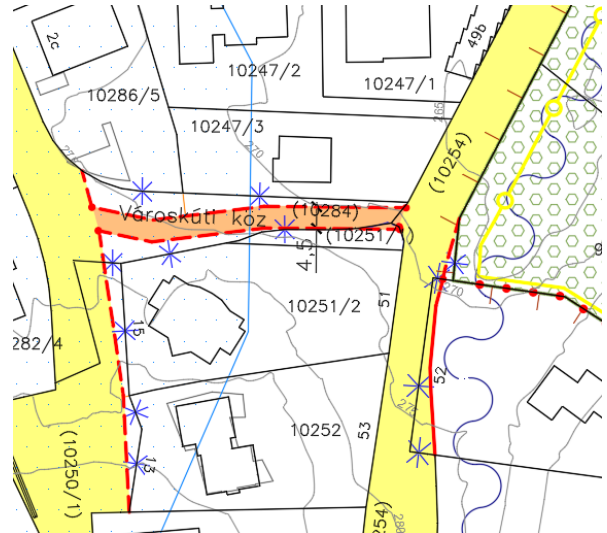
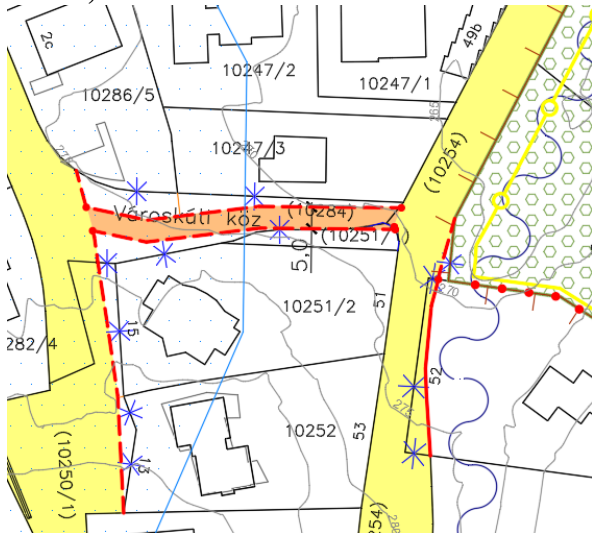
**10350, 10375 hrsz**



**10344/1 hrsz**



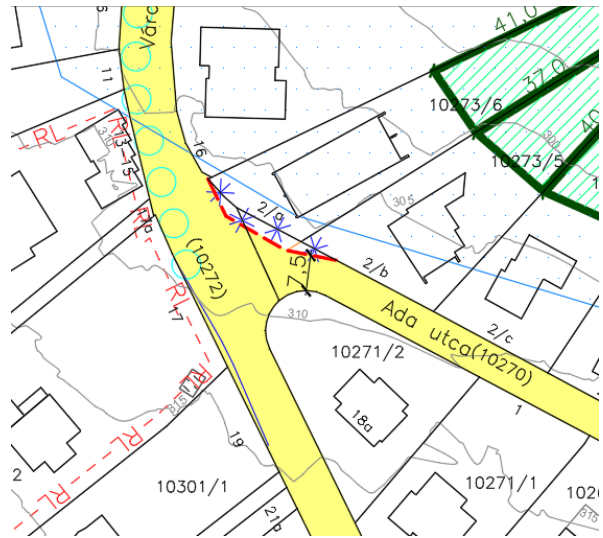
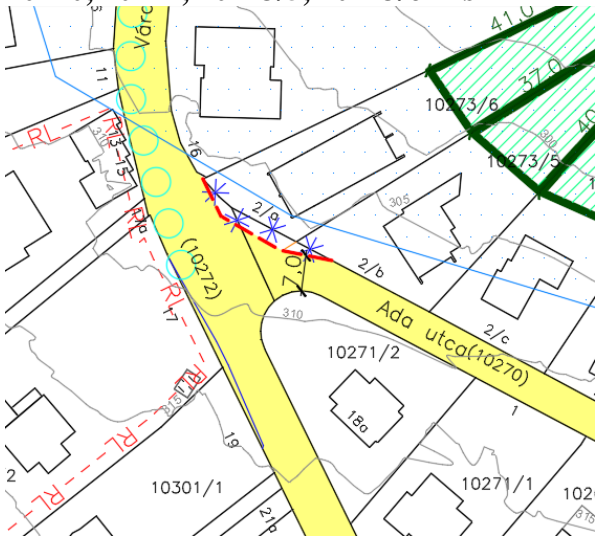
**10284, 10251/1 hrsz**



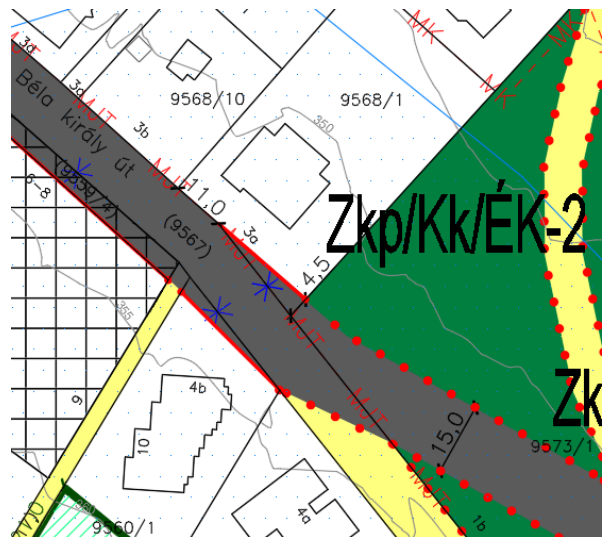
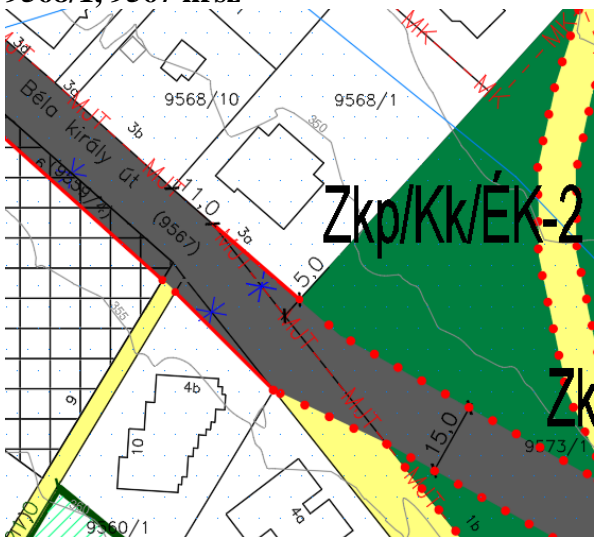
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

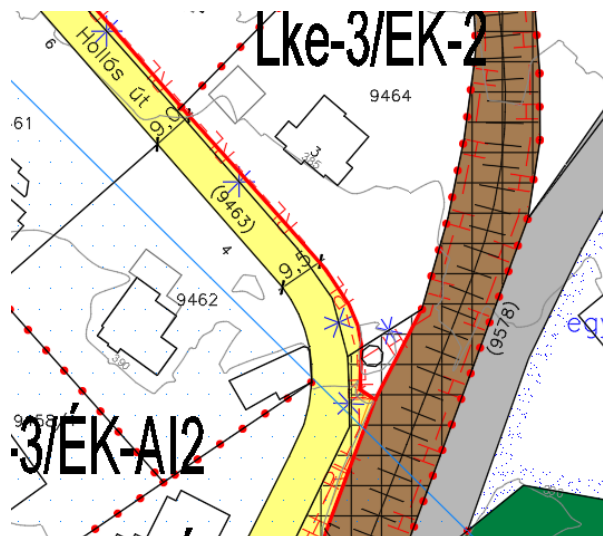
10270, 10272, 10273/5, 10273/6 hrsz



9568/1, 9567 hrsz



9464, 9463 hrsz

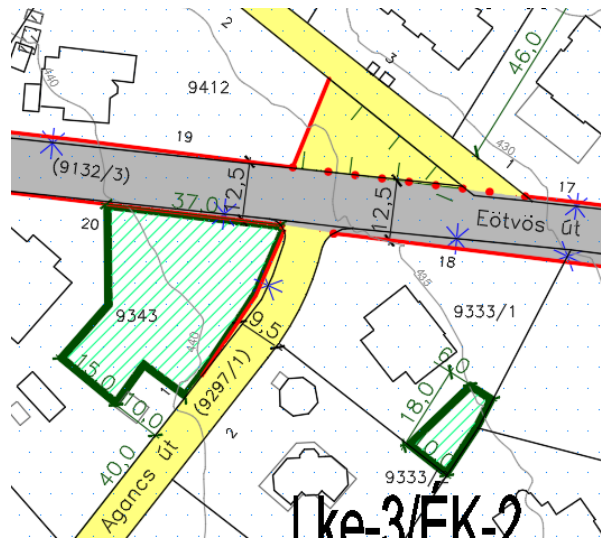
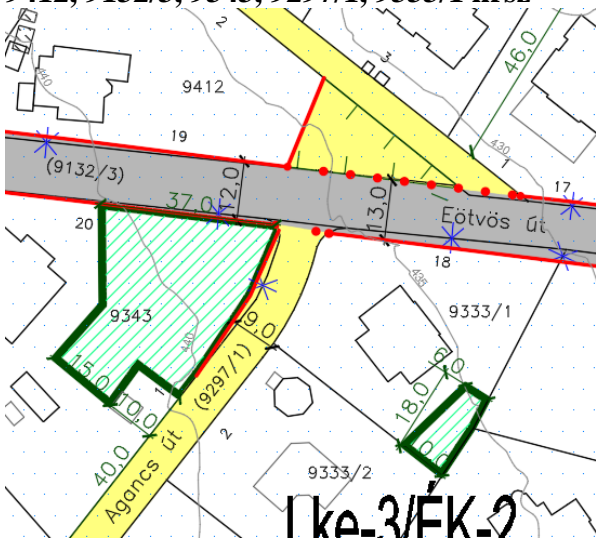




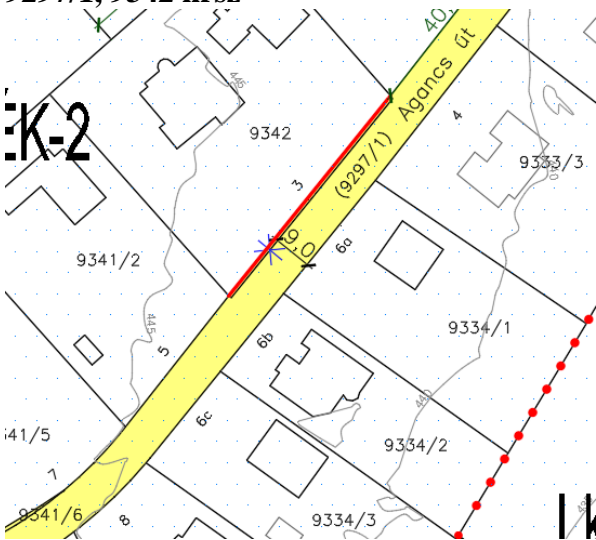
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

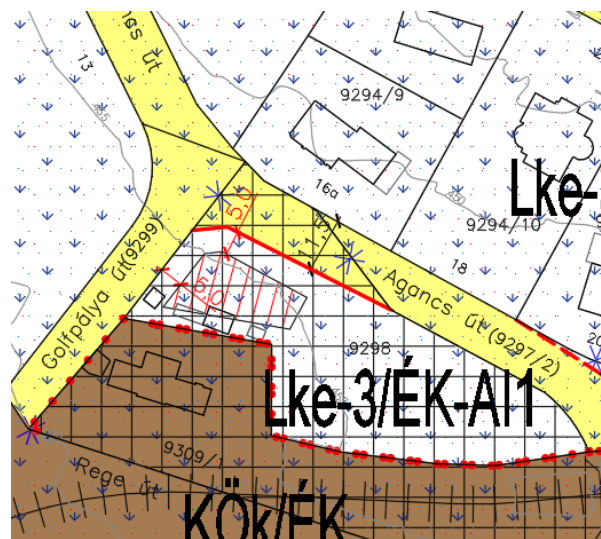
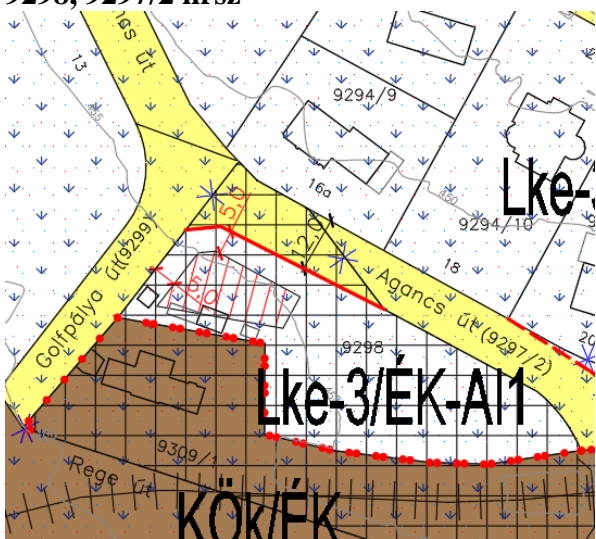
9412, 9132/3, 9343, 9297/1, 9333/1 hrsz



9297/1, 9342 hrsz



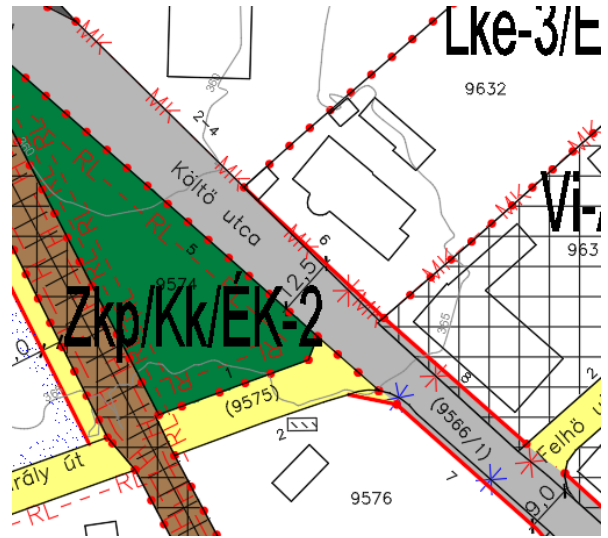
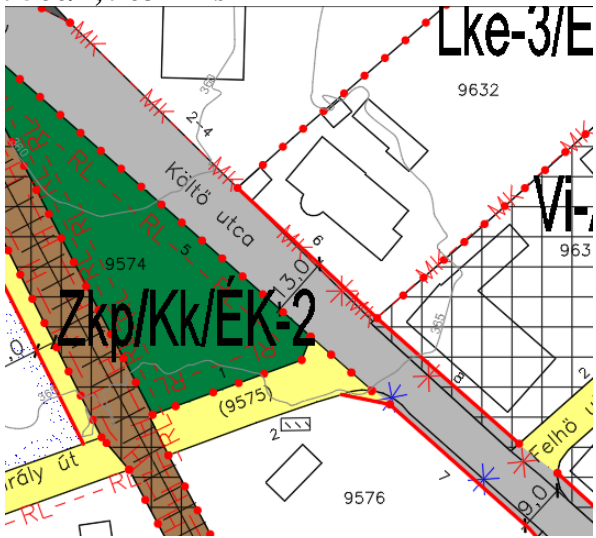
9298, 9297/2 hrsz



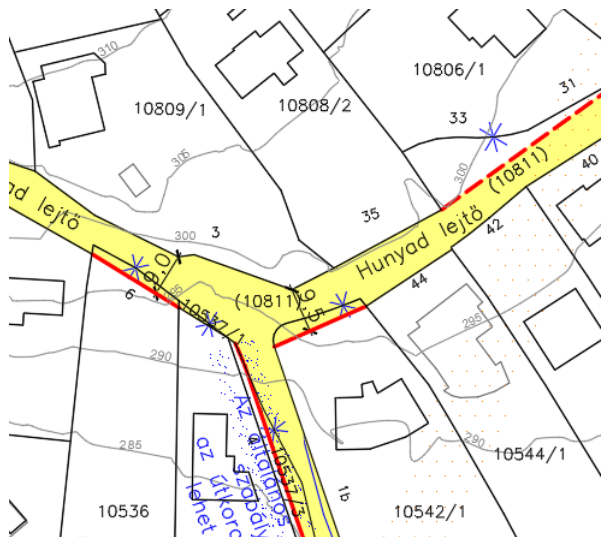
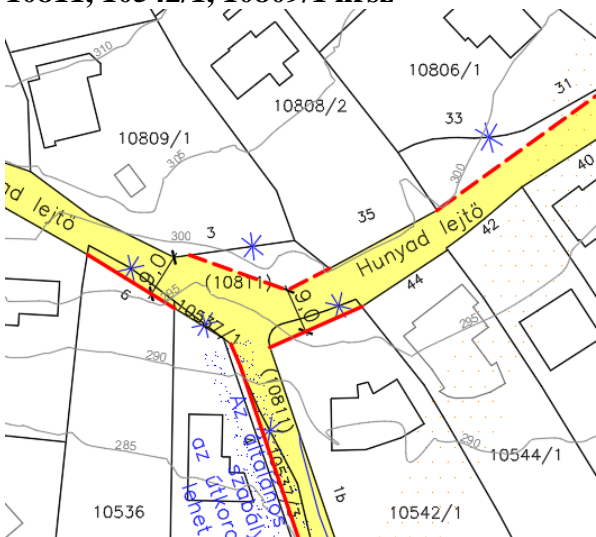
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

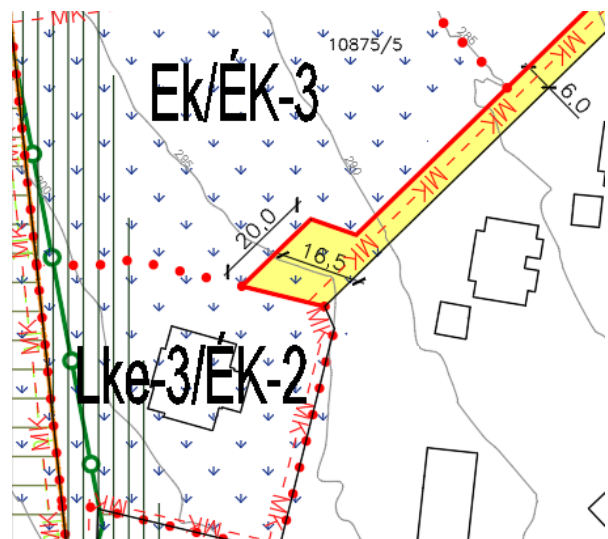
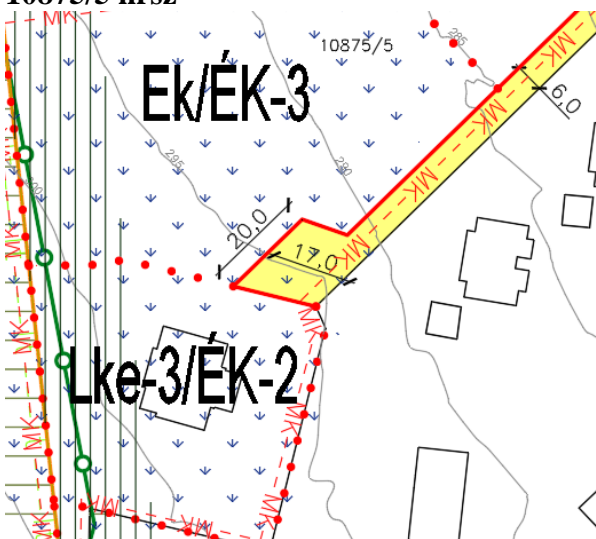
9566/1, 9632 hrsz



10811, 10542/1, 10809/1 hrsz



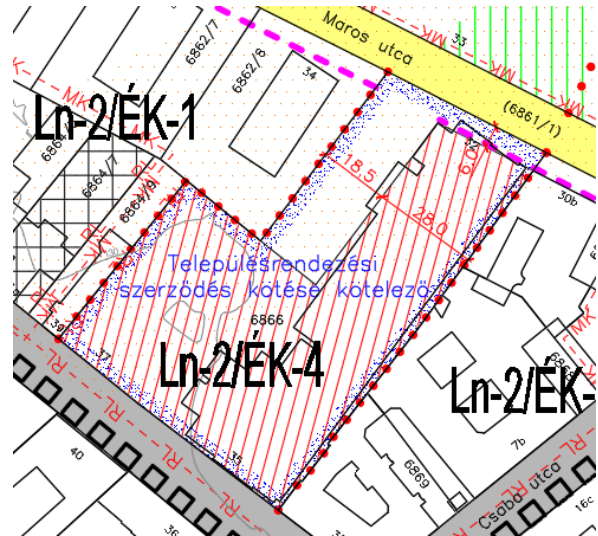
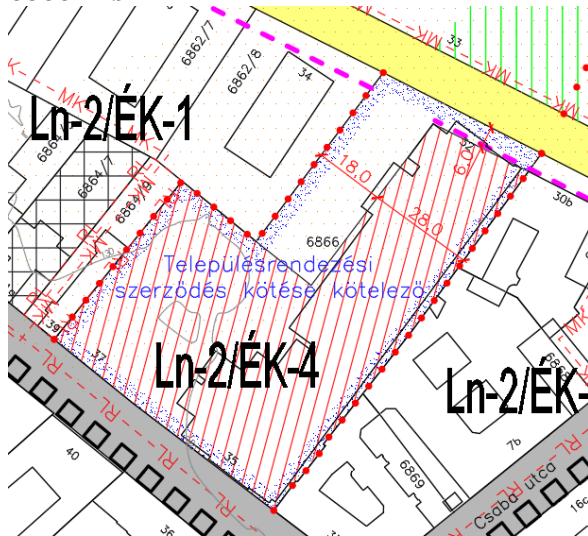
10875/5 hrsz



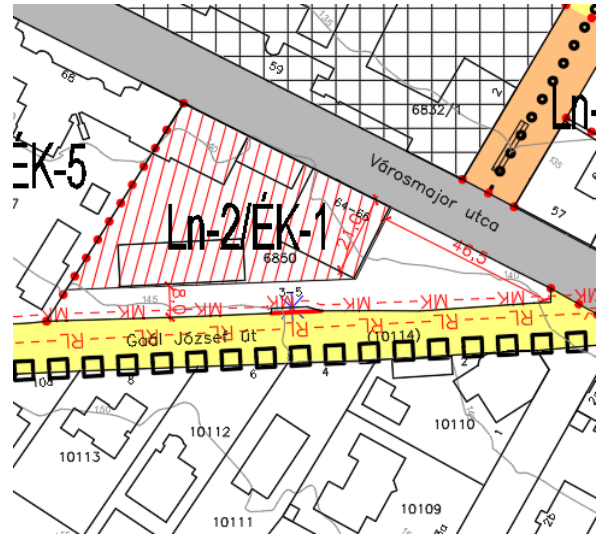
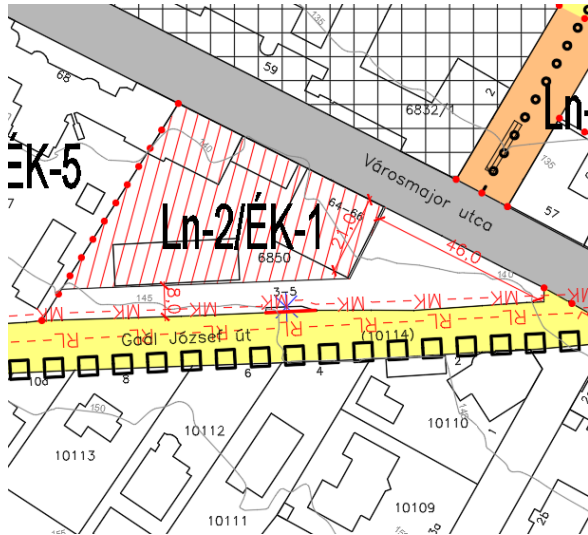
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

**6866 hrsz**



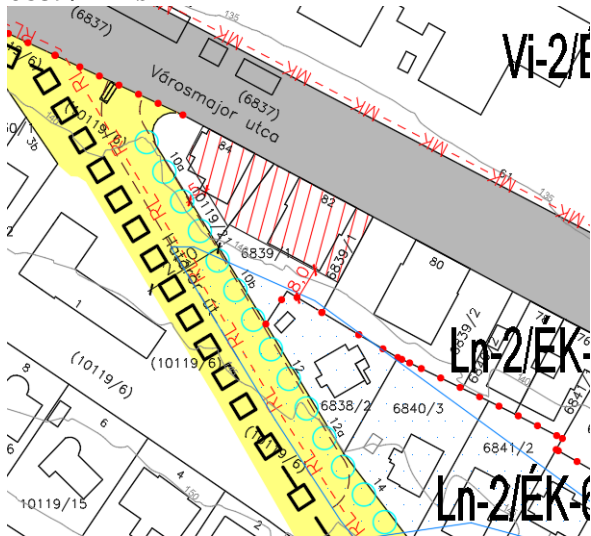
**6850 hrsz**



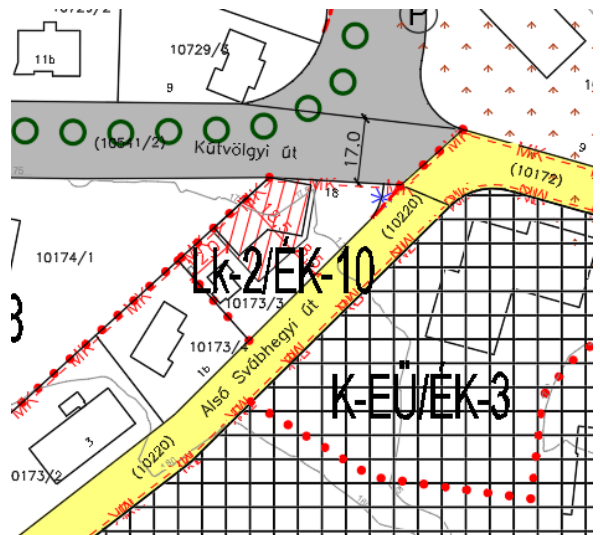
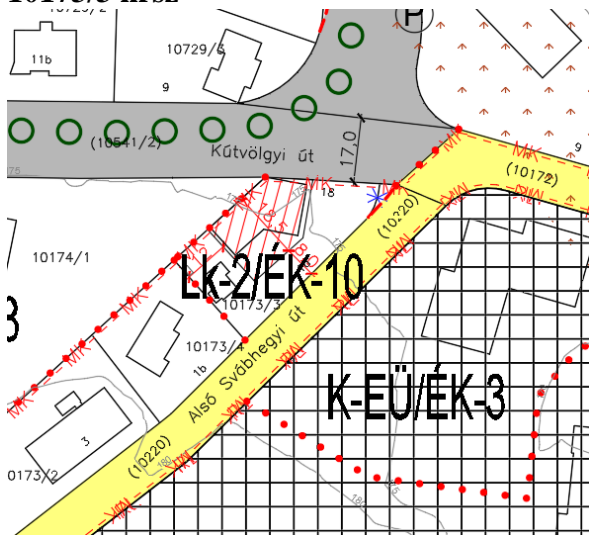
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

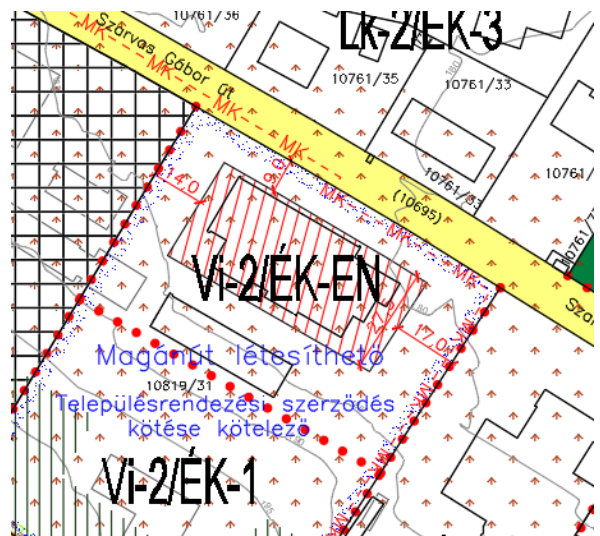
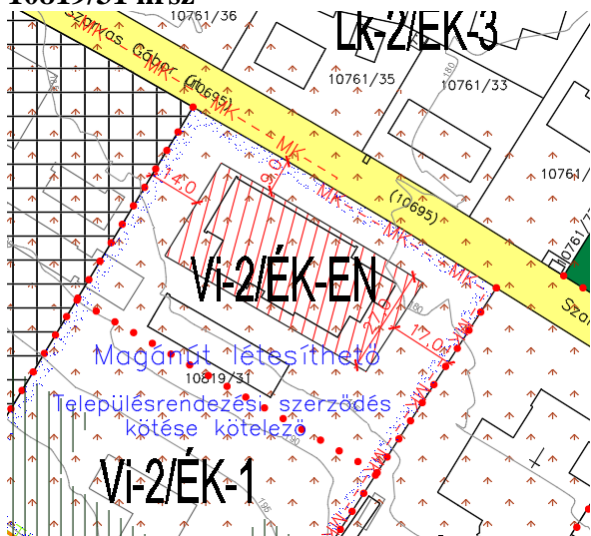
6839/1 hrsz



10173/3 hrsz



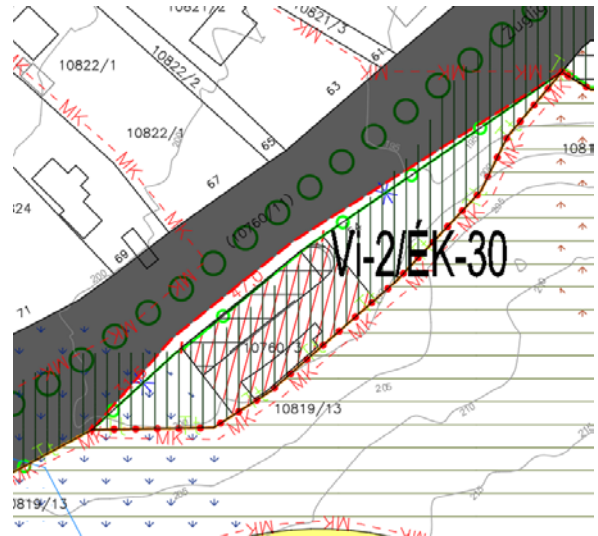
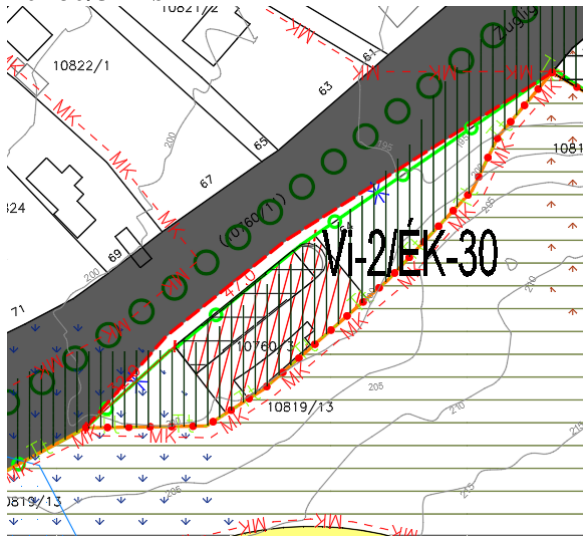
10819/31 hrsz



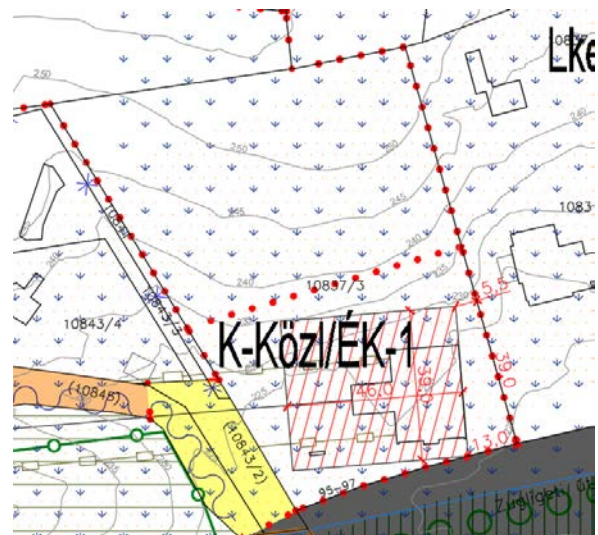
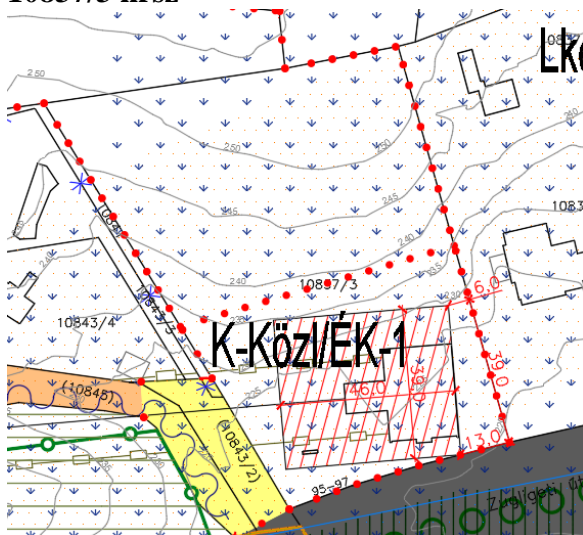
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

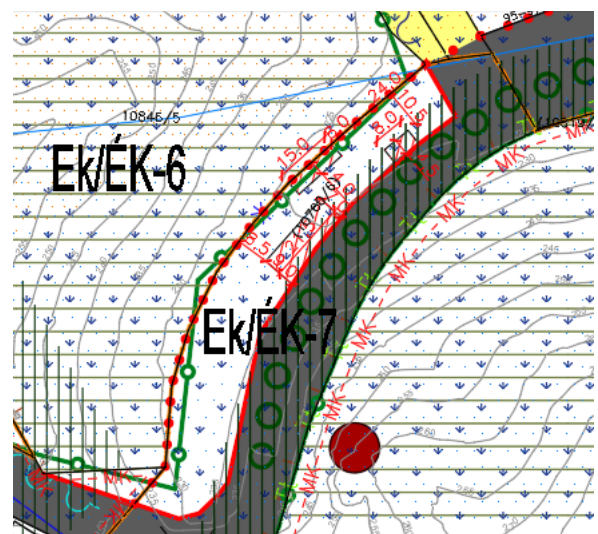
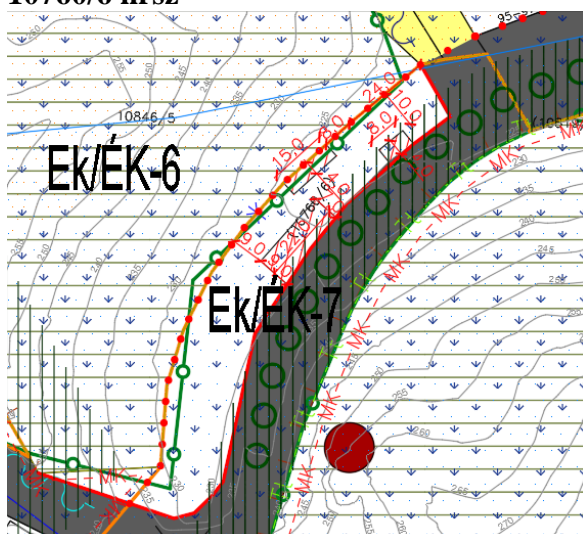
10760/3 hrsz



10837/3 hrsz



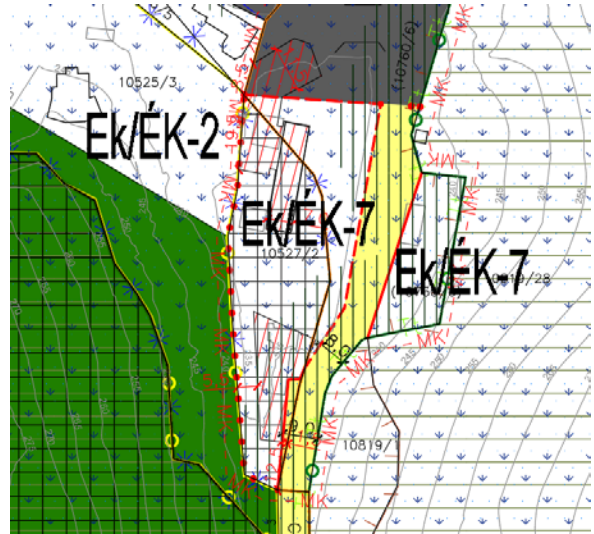
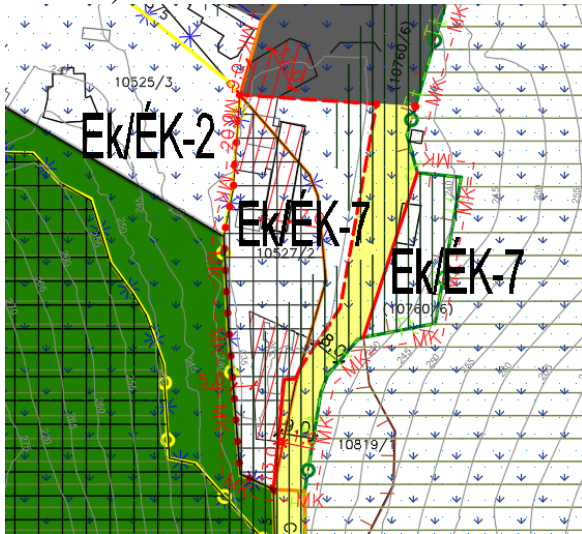
10760/6 hrsz



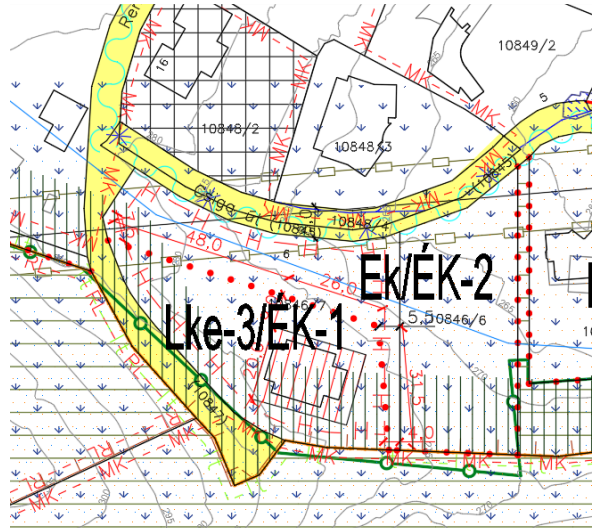
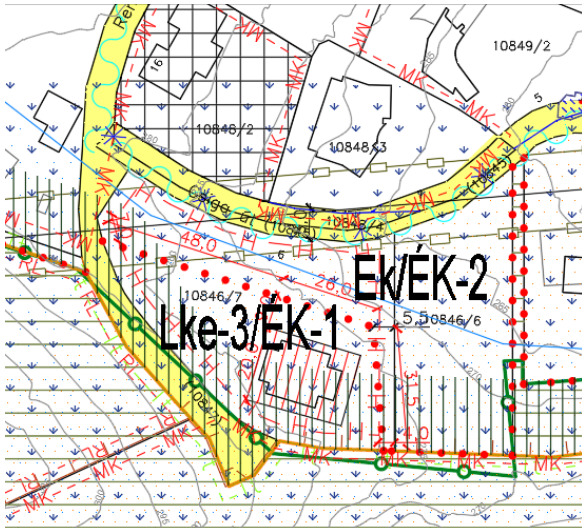
*Hatályos KÉSZ*

*Javasolt KÉSZ*

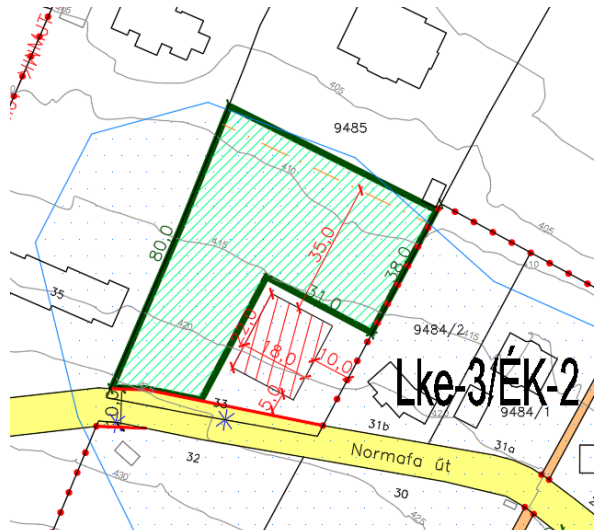
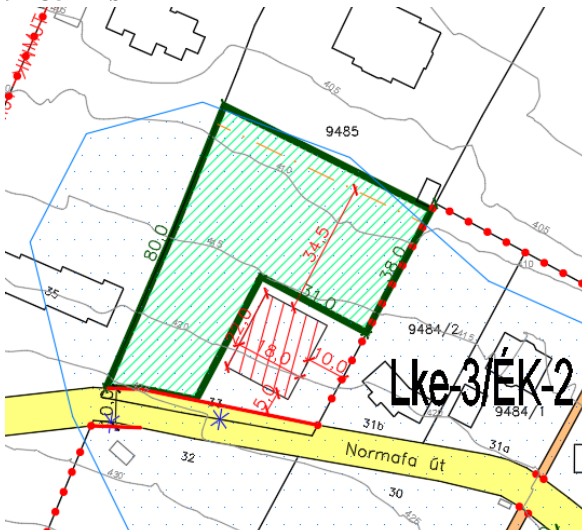
10527/2, 10760/6 hrsz



10846/7 hrsz



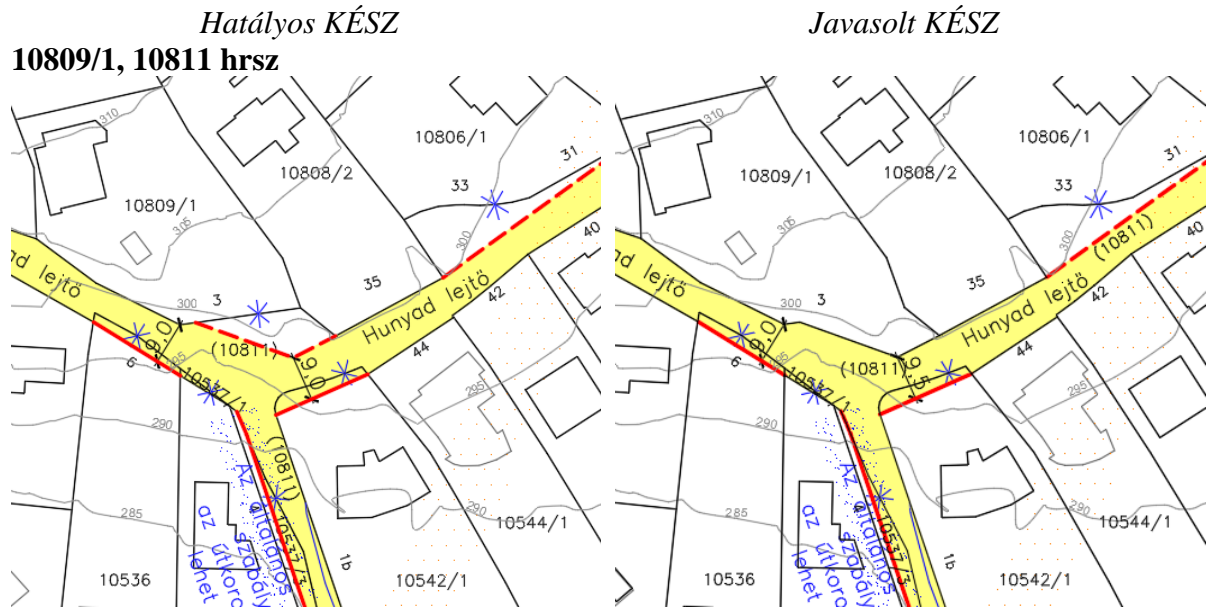
9485 hrsz



## 11. Megvalósult szabályozási vonalak törlése

### Változtatási szándék:

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



Érintett további ingatlanok:

9654/4, 9654/6, 9782/8, 10733/11, 10547/2, 10801/2, 9489/15, 9139/12, 9121/24, 9121/4, 9361/3, 10443/5, 10384/1, 10226/4, 9600, 10343/6, 9538/3 hrsz