



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi építési szabályzatok módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ), valamint az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosítása.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2025. (I. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdí a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítását, továbbá a 20/2025. (III. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdí az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítását.

Változtatási szándékok

A legutóbbi módosítás óta eltelt időszak tapasztalatai és a beérkezett kérelmek alapján sor kerülhet a területhasználat és az építési lehetőségek aktuális igényekhez igazítására, a szabályok pontosítására, finomítására. Emellett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2025. július 1-ét követően alkalmazandó egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé teszik az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát. Felmerült továbbá az igény, hogy azon ingatlanok esetében, amelyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható – a fás szárú növények érintettsége esetén –, a természeti környezet védelmével kapcsolatos, valamint a várhatóan megnövekvő infrastrukturális és környezeti többletterheléssel jelentkező többletfeladatok településrendezési szerződés kötésével a lehetséges mértékig átháríthatók legyenek. A módosítások tervezetét az 1. és 7. mellékletek, az alátámasztó munkarészeket a 6. és 12. mellékletek tartalmazzák.

Egyeztetési eljárás

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

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



beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat készítését a véleményezők egyike sem tartotta szükségesnek.

Az Skv. rendelet, valamint a határozathozatal napján hatályos Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 4. melléklet 6.54 pontja alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 38/2025. (V. 27.) és 39/2025. (V. 27.) számú határozataiban úgy döntött, hogy a KÉSZ módosító rendeletének megalkotásához a beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

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

A Korm. rendelet 66. § (7) bekezdése, valamint az SZMSZ 4. melléklet 4.2.3. pontja alapján átruházott hatáskörben a beérkezett vélemények elfogadásáról illetve el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítására vonatkozóan 45-46/2025. (VI. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozataival, az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítására vonatkozóan 47-48/2025. (VI. 17.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozataival döntött.

A Korm. rendelet 69. § (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalásokat az állami főépítész 2025. június 25-én megtartotta. A tárgyalásokon az állami főépítész a Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítás és az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás tervezetével kapcsolatosan egyaránt észrevételeket tett. A tárgyalások jegyzőkönyvét az 5. és 11. mellékletek tartalmazzák.

A bizottsági döntésekben foglaltaknak és a tárgyalásokon elhangzottaknak megfelelően a tervanyag pontosításra, kiegészítésre került.

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

A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítás és az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás tervezetének összeállítása során figyelembe vettük az SZMSZ 24. § (5) bekezdésében foglaltakat – a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé – is. A hatásvizsgálatokat az előterjesztés 4. és 10. mellékletei tartalmazzák. Az előterjesztéshez csatolom a rendelettervezetek rövid indoklását (2. és 8. melléklet).

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

Az előterjesztésben kifejtett indokok alapján kérem a Képviselő-testületet az alábbi döntés meghozatalára.



Rendeletalkotási javaslat:

1. A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület az előterjesztés 7. melléklete szerint megalkotja az Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2025. július „11”

Kovács Gergely
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet tervezete
2. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
3. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
4. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
5. melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve a Dél-Hegyvidék KÉSZ-re vonatkozóan
6. melléklet: Dél-Hegyvidék KÉSZ – a módosítást alátámasztó munkarész
7. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet tervezete
8. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelet indokolása
9. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosító rendelethez kapcsolódó összehasonlítás
10. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – előzetes hatásvizsgálat
11. melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve az Észak-Hegyvidék KÉSZ-re vonatkozóan
12. melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ – a módosítást alátámasztó munkarész

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

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

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

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

1. §

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

„5. §

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

2. §

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

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

3. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezetek – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(2) Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.”

4. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsi véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.”

5. §

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

„31. §

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

6. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 32. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.”

7. §

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

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

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

8. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.”

9. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 72. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

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

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

rendeltetés helyezhető el.

(8) Településrendezési szerződés megkötése mellett a teljes értékű zöldfelületen többszintes növényállomány alakítandó ki.”

10. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 73. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Lk-2/D-AI7 és Lk-2/D-18 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.”

11. §

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

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

12. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában a „^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján” szövegrész helyébe a „^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *Településrendezési szerződés kötése esetén” szöveg lép.

13. §

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

- a) 3. § (1) bekezdés d) pontja,
- b) 9. §-a.

14. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 2. §, a 3. § és a 13. § a) és b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

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

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) D_KÉSZ_mód_1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

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

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

2. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat a következő 18a. sorral egészül ki:

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18a. Lk-2/D-18	350	-	-	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	-	6,5

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

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
32. Lk-2/D-AI14	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5

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

(1.	Építési övezet jele	Telek kialakít ható legkiseb b területe (m ²)	Telek kialakít ható legkiseb b szélessé ge (m)	Telek kialakít ható legkiseb b mélysé ge (m)	Beépíté si mód	Beépítet tség megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Zöldfel ület megeng edett legkiseb b mértéke (%)	Terepsz int alatti beépítés megeng edett legnagy obb mértéke (%)	Általáno s szintter ületi mutató megeng edett legnagy obb mértéke (m ² /m ²)	Parkolá si szintter ületi mutató megeng edett legnagy obb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magass ág megeng edett legkiseb b mértéke (m)	Épület- magass ág megeng edett legnagy obb mértéke (m))
33 .	Lk-2/D- AI15	1000	20	30	SZ	15 20*	65 35*	35	0,35 0,70*	0,2	3,5	6,5 10,5*

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

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

Általános indokolás

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

A rendelettervezet célja a **Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása hatályba lépő magasabb rendű jogszabály új előírásainak figyelembevétele, valamint a várhatóan nagyobb mértékű fejlesztéssel érintett ingatlanok által okozott többletterhelés ellensúlyozása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

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

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

A lakásszám csökkenését elősegítő előírások megalkotása óta a tervtanács gyakorlati tapasztalatait figyelembe véve a hatályos előírás szigorítása, pontosítása szükséges, valamint a kedvezmény igénybevétele településrendezési szerződéshez kötött.

A 4. §-hoz

A terepalakítástól való eltérés lehetőségét szabályozza a rendelkezés.

Az 5. §-hoz

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

A 6. §-hoz

A hatályos előírás pontosítása szükséges, mely az engedélyhez kötött növények kivágása esetén teszi kötelezővé a Településrendezési szerződés megkötését.

A 7. §-hoz

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

A 8. §-hoz

A hatályos szabályozás módosítása a Fővárosi Rendezési Szabályzatban megfogalmazott előírások szerint.

A 9. §-hoz

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

Többszintes növényállomány kialakítására vonatkozó rendelkezéssel egészülnek ki továbbá az Lk-2 építési övezetre vonatkozó szabályok.

A 10. §-hoz

Az övezetre vonatkozó előírás pontosítása.

A 11. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 12. §-hoz

A rendelkezés szerkesztési hibajavítást tartalmaz.

A 13. §-hoz

A tervtanács gyakorlati tapasztalatait figyelembe véve, illetve a rendelet átszerkesztése okán az előírások törlésre kerülnek.

A 14. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

Az 1. melléklethez

A módosult szabályozási tervet tartalmazza.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek paramétereinek módosításait, illetve szerkesztési hibajavítását tartalmazza.

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

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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról (Hatályos szöveg)	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról (Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)
3.§ (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők: a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető; b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető; c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető, d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.	3.§ (1) Az Lke-2 és az Lke-3 jelű építési övezetekben a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők: a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető; b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető; c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető, d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.
5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.	5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása, és <i>utólagos tető hőszigetelés</i> esetén.
7. § (6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.	7. § (6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az <i>építési helyen belül</i> a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.
8.§ Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető. 9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.	8. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető <i>településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.</i> (2) <i>Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5%-al, általános</i>

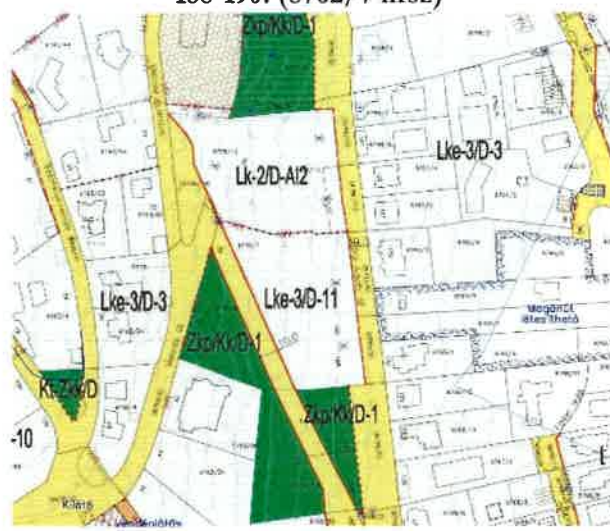
	<i>színterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.</i> <i>(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.</i> 9. §
8. A terepalakításra vonatkozó előírások 12. § (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.	8. A terepalakításra vonatkozó előírások 12. § (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók a) az igazolt természetes terepviszonyok <i>visszaállítása</i> esetén, vagy b) az eredeti terepviszonyok <i>visszaállítása</i> esetén, vagy c) elbontott épület utáni terepviszonyok <i>visszaállítása</i> esetén, vagy d) <i>ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsai véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.</i>
31. § Új épületet elhelyezni – kivéve lakó funkció esetén – csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.	31. § Új épületet elhelyezni, <i>meglévő épületet bővíteni</i> csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.
32. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott új épületet építeni, meglévőt átalakítani, bővíteni, rendeltetési módot megváltoztatni csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges.	32. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, <i>olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.</i>
33. § (3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket: a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható, b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,	33. § (3) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket: a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés <i>az útpálya szélétől</i> az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható, b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés <i>az útpálya szélétől</i> az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
38. § (2) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.	38. § (2) Magánút – <i>a kertvárosias lakóterületek zónáitól</i> <i>kivételezéssel</i> - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

72.§	72.§ (7) Az Lk-2/D-AI15 jelű építési övezetben kizárólag a) közigazgatási, b) oktatási, c) hitéleti, d) egészségvédelmi, e) szociális, f) kulturális, g) művelődési és h) sport rendeltetés helyezhető el. (8) Településrendezési szerződés megkötése mellett a teljes értékű zöldfelületen többszintes növényállomány alakítandó ki.
73.§ (1) Az Lk-2/D-AI7 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.	73.§ (1) Az Lk-2/D-AI7 és Lk-2/D-18 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

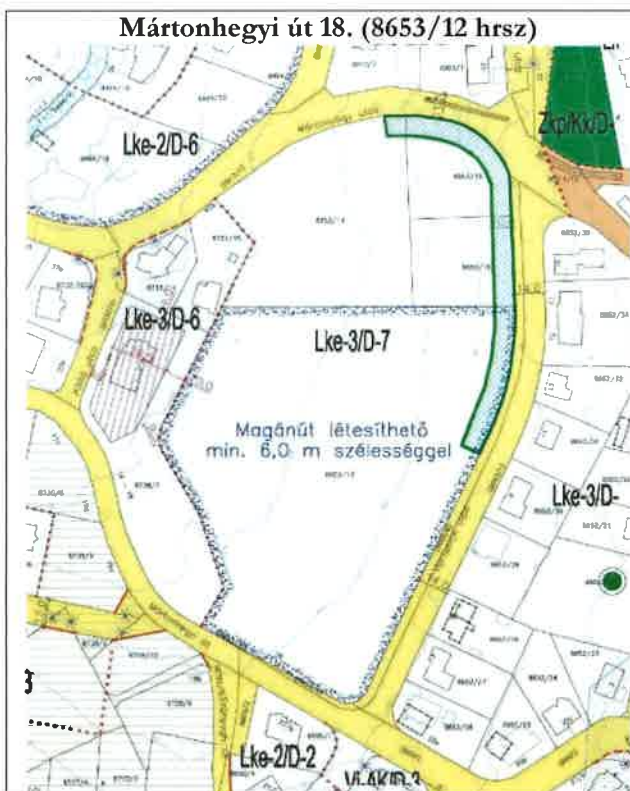
(1. melléklet)

Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)

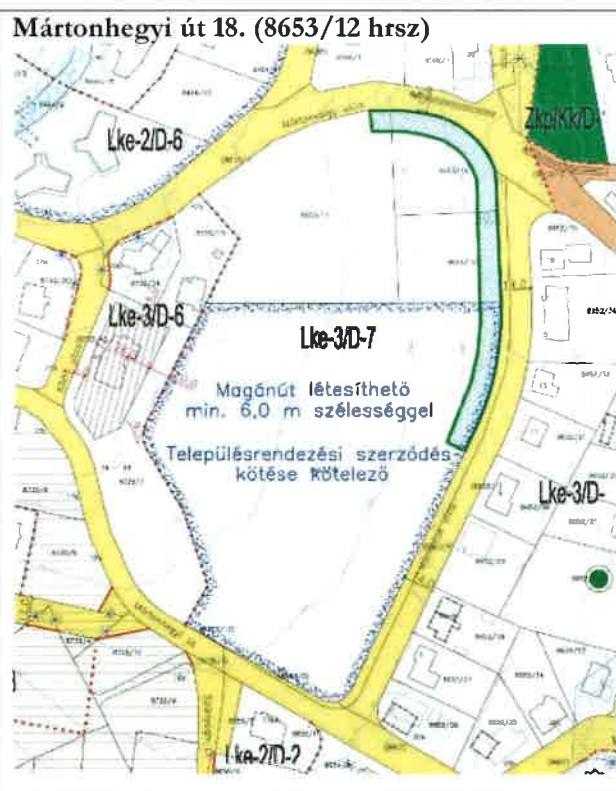
(1. melléklet)

Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)**Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út
188-190. (8762/7 hrsz)****Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út
188-190. (8762/7 hrsz)**

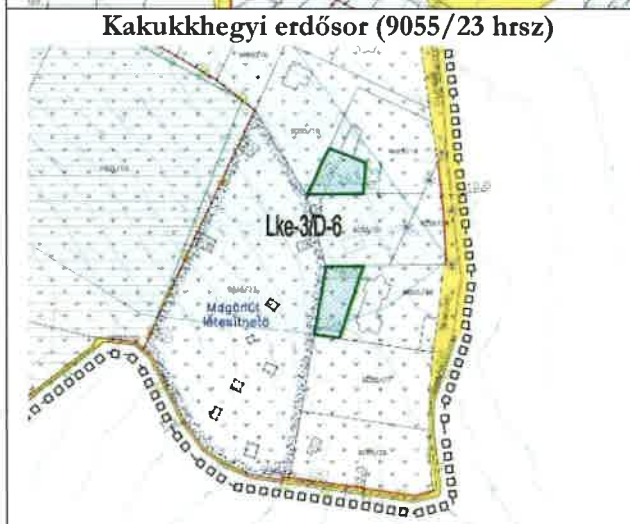
Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)



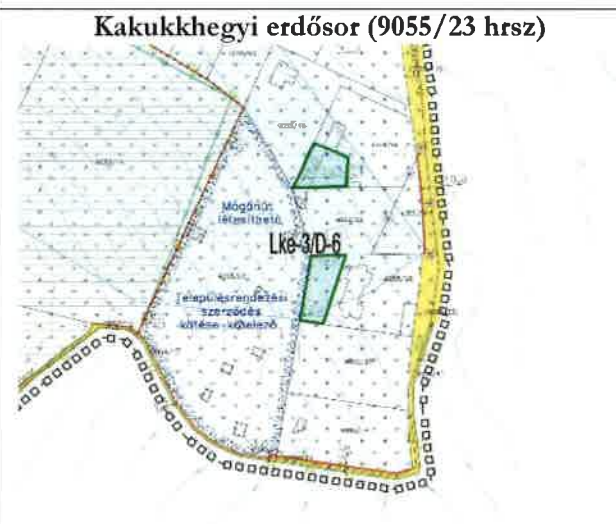
Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)



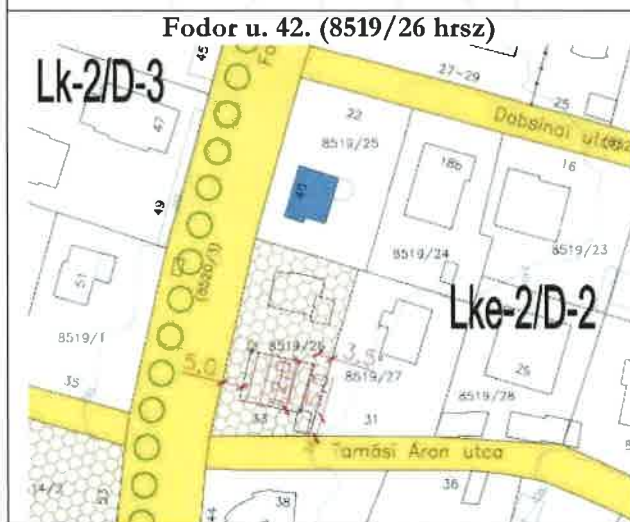
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)



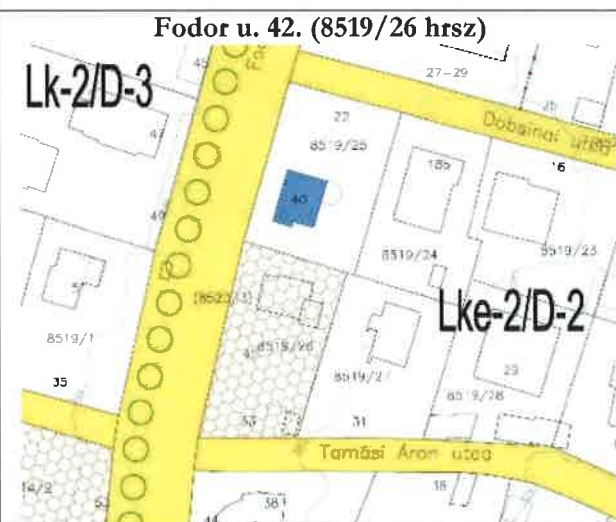
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)

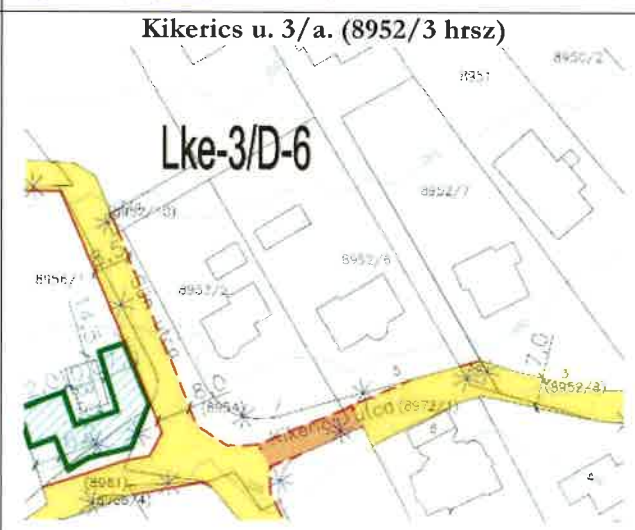
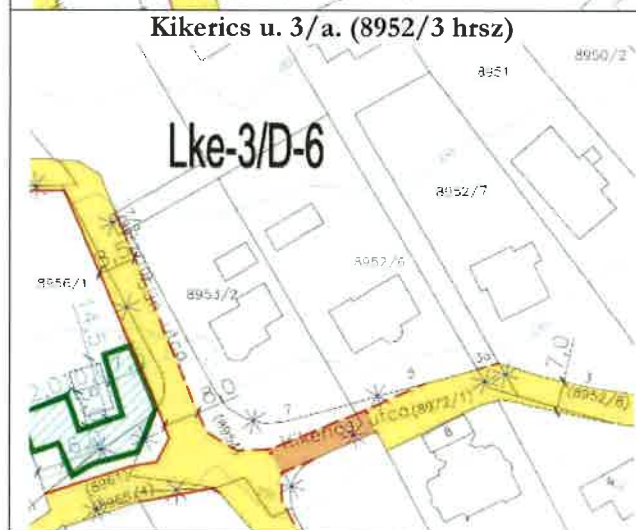
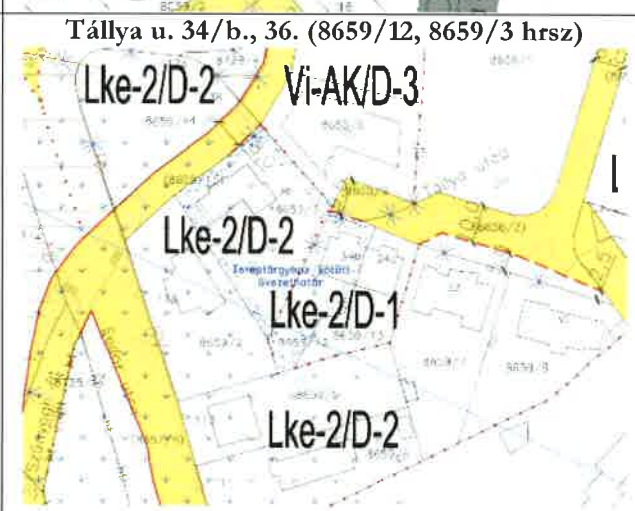
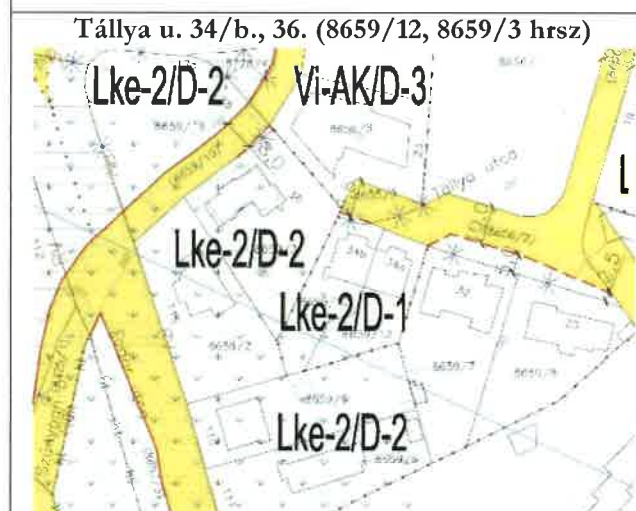
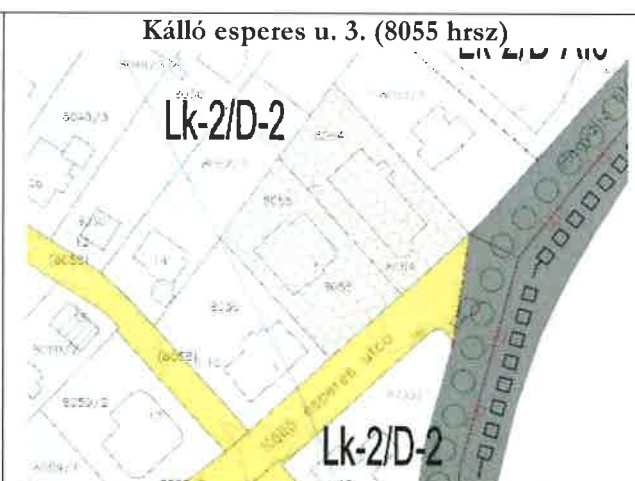
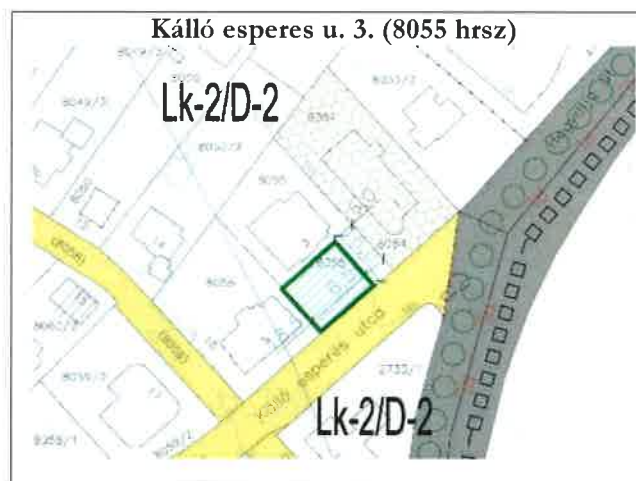


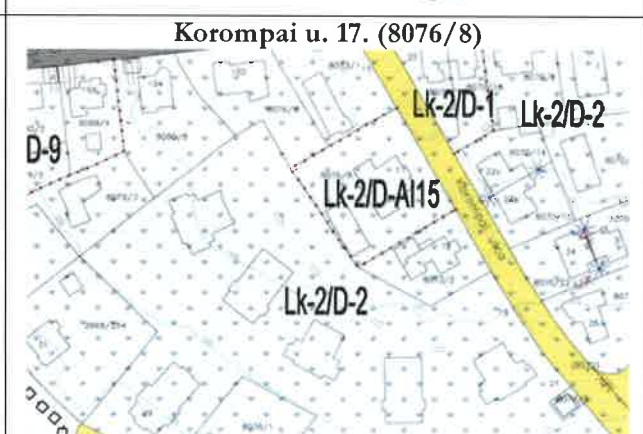
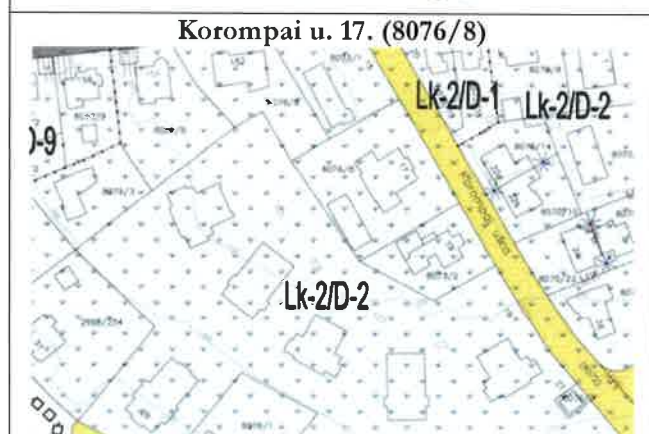
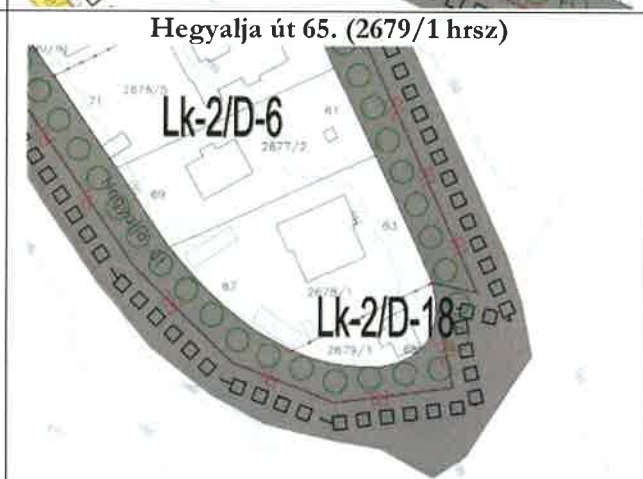
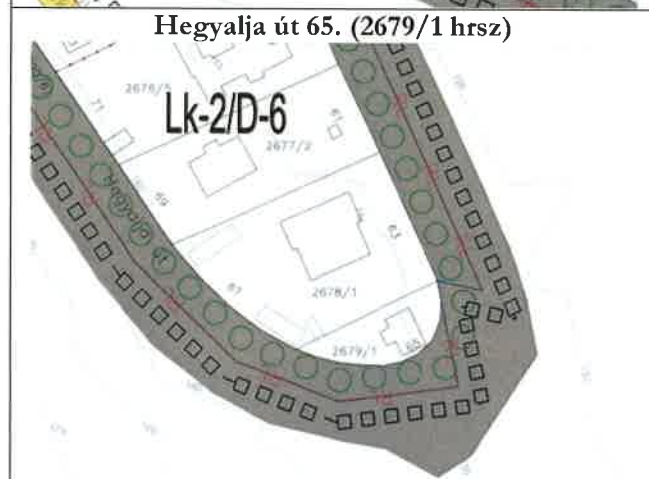
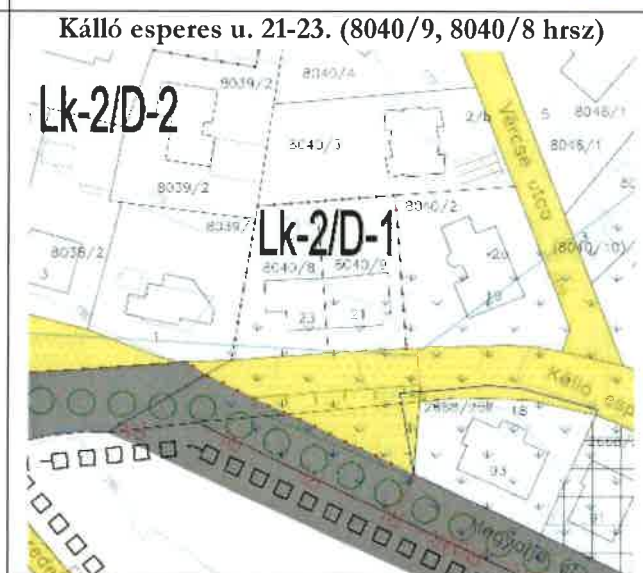
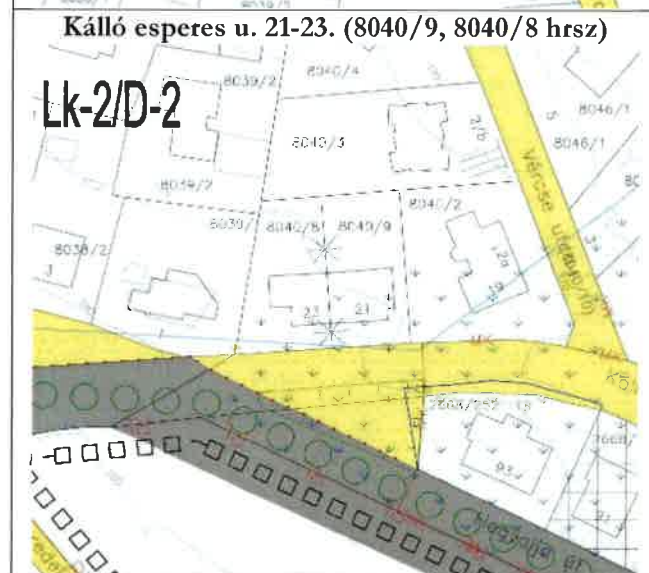
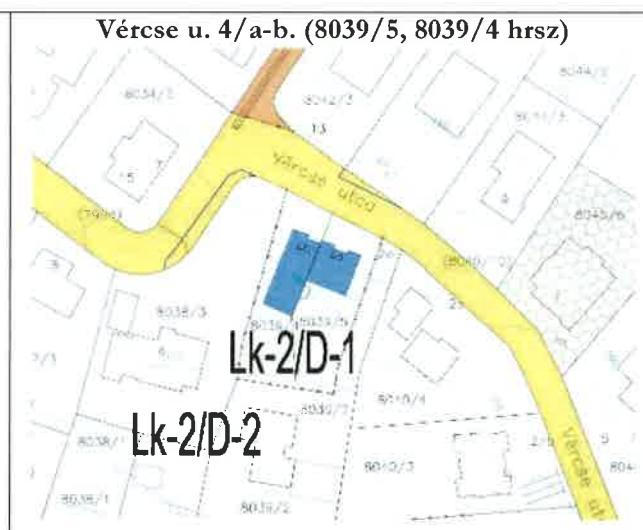
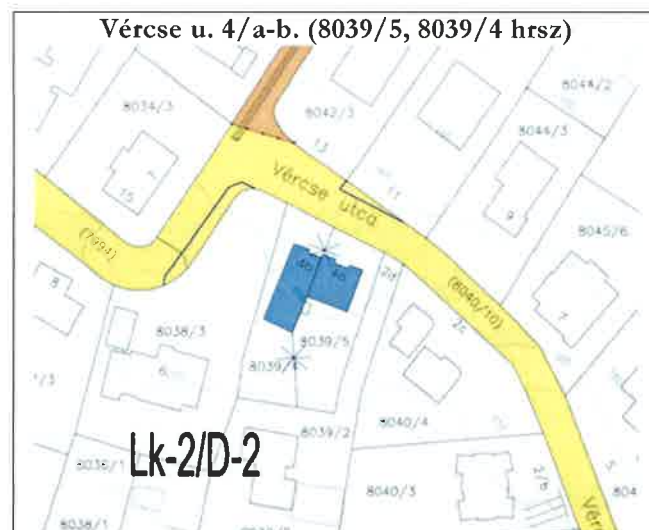
Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)



Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)







2. melléklet

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

(Hatályos szöveg)

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

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)

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

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás) kiegészül

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18a.	Lk-2/D-18	350	-	-	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	-	6,5

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás) kiegészül

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

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás) kiegészül

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

(Hatályos szöveg)

Lábjegyzet 3. táblázathoz: ^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás) kiegészül

Lábjegyzet 3. táblázathoz: K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján * Településrendezési szerződés kötése esetén

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

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

A módosítás célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. Emellett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2025. július 1-ét követően alkalmazandó egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé teszik az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát. Felmerült továbbá az igény, hogy azon ingatlanok esetében, amelyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható – a fás szárú növények érintettsége esetén – a természeti környezet védelmével kapcsolatos, valamint a várhatóan megnövekvő infrastrukturális és környezeti többletterheléssel jelentkező többletfeladatok településrendezési szerződés kötésével a lehetséges mértékig átháríthatók legyenek.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotása a többletterhek áthárítása lehetőségének megteremtése által várhatóan pozitív hatással lesz a költségvetésre.

Környezeti és egészségi következmények

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

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek kis mértékű növekedése várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása magasabb szintű jogszabályokhoz való igazodás és a várható többletterhek áthárításának igénye miatt szükséges.

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

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Időpont: 2025. június 25. 14:00 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala

1139 Budapest, Teve utca 1/A-C. III. emelet Állami Főépítész Iroda

Téma: Budapest Főváros XII. Kerület Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021.(XII.14.) önkormányzati rendelet módosítása, egyszerűsített eljárás

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala
Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala
Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utógyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal
Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály
Budapesti Rendőr-Főkapitányság
Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
Pest Vármegye Önkormányzata
Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármestere
Budapest Főváros I. kerület Önkormányzata
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata
Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzata

[Handwritten signature]

Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzata
Budakeszi Önkormányzata
Budaörs Önkormányzata
Minerva Várostervező Kft.

Jegyzőkönyv-vezető: Daróczi Máttyás állami főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: Németh Orsolya – Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, valamint Péterffy Márton főépítész – Budapest Főváros XII. Kerület Önkormányzata képviseletében.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. június 18-án kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: KÉSZ) szóló 36/2021.(XII.14.) önkormányzati rendeletének módosítását.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- 2025. január 9-én kelt főépítési feljegyzés a KÉSZ módosításáról;
- a véleményezési eljárásban beérkezett vélemények;
- 4/2025.(I.21.) VKB. számú bizottsági határozat a KÉSZ egyeztetési eljárásának megindításáról, valamint a főépítési feljegyzés elfogadásáról;
- a véleményezési eljárásában beérkezett vélemények és a tervezői válaszok;
- 45-46/2025.(VI.17.) VKB. számú bizottsági határozat a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról;
- XIII/394-14/2025 iktatószámú, környezeti vizsgálatról szóló főépítési levél;
- a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése és indoklás dokumentációja;
- 39/2025.(V.27.) VKB. számú bizottsági határozat a környezeti értékelés szükségességéről;
- XIII/394-31/2025 iktatószámú, záró véleményezést megkérő polgármesteri levél;
- A településrendezési eszköz tervezete (dokumentáció a záró szakasz kezdeményezéséhez).

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján az állami főépítész kezdeményezte a tárgyi településtervnek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztető tárgyalását.

Az egyeztető tárgyalásra meghívásra kerültek a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szervek és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatok és szomszédos települések.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán beérkezett partnerségi véleményekről Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 45-46/2025.(VI.17.) VKB. számú bizottsági határozataiban döntött.

1. napirend: az egyeztető tárgyalás megkezdéséig, írásban beérkezett vélemények ismertetése

■ Iványi Gyöngyvér ismerteti az írásban beérkezett véleményeket:

Megemlíti, hogy e tárgyalást megelőző egyeztetési tárgyalás – (szintén XII. kerület, Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás) – során rögzített, egyes témákban a két terv (Észak-Hegyvidék és Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítás) közötti átfedések miatt, a mindkét terve vonatkozó megállapítások az előző tárgyalás alapján jelen egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében is átvezetésre kerülnek – tekintettel arra is, hogy mindkét tárgyaláson ugyanazon személyek vettek/vesznek részt, – így azok az észrevételek, megállapítások itt már nem kerülnek megismétlésre. Ezek a megállapítások a jegyzőkönyv végén összefoglalóan szerepelnek.

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg határidőben, írásban véleményüket, illetve

Nagy

▪ **Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály**

„...dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály**

„...Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban. Fentiekre tekintettel a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.”

▪ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály**

„...a termőföld hasznosításával járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

„...a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.”

▪ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály**

„...bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel.”

▪ **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„...Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának módosítása ellen kifogást nem emel. A tervezett módosítás nem érint sem megállapított bányatelket, sem megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező területet.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

„A Dél-Hegyvidék KESZ dokumentációban nem találtam olyat, ami a műemlékeket rosszabb helyzetbe hozná, mint ahogy most van.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1. - környezet- és település-egészségügy szempontjából:**

„...a tervezett módosítás ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel az alábbi észrevétellel:

A fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges.

Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

BFKH felhívja figyelmet oktatási-nevelési intézményi beruházás során a Magyar Szabványügyi Testület által kiadott alábbi szabványokban foglalt figyelembevételére:

Nevelési és oktatási épületek tervezési előírásai. 7. rész: Bölcsődék MSZ 24203-7:2022.

... a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Budapest XII. kerülete – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítással érintett területen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.”

- természetes gyógytényező érintettsége szempontjából:

„A módosítás alá eső területeken természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.”

▪ **Budapest Főváros II. Kerületi Polgármesteri Hivatal**

„- A Budapest II. kerület közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó, jogszabályon alapuló észrevételt nem teszünk, valamint

[Handwritten signature]

- A Budapest Főváros XII. Kerület Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021.(XII.14.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetével összefüggésben további észrevételt nem teszünk, a tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelünk."

▪ **Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály**

„...36/2021.(XII.14.) önkormányzati rendelet módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz."

▪ **Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest**

„A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk az alábbiak betartása mellett:

A KÉSZ módosítással érintett területek közül a következők a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. számú melléklet 1. b) pont szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területet érintenek (azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók), ezért a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet fokozottan érzékeny területekre vonatkozó előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

1. terület

2. terület

4. terület

10. terület (azonban ebből a területből csak a 8040/8 hrsz-ú teleknek egy csekély része fokozottan érzékeny besorolású)

12. terület „

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztálya**

„Az eljárás jelen szakaszában a Kormányhivatal az egyeztetésre megküldött dokumentáció vizsgálata alapján megállapította, hogy a módosítás a Budapest XII. kerület, külterület 9055/23 helyrajzi számú, fásított terület és gazdasági épület művelési ágú, a Tfvt. hatálya alá tartozó ingatlant érinti.

A településrendezési eszköz jóváhagyásához a Kormányhivatal hozzájárul, egyidejűleg a Kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy tárgyi szakmai vélemény nem helyettesíti az ingatlanügyi hatóság Tfvt-ben foglalt végleges más célú hasznosításra vonatkozó engedélyét."

Iványi Gyöngyvér

Az említett helyrajzi szám a Kakukkhegyi erdősoron van.

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Útügyi Osztály**

„...KÉSZ módosítás tervezettel kapcsolatban, közlekedési szempontból nem emelünk kifogást, a szabályozási vonalak megtartását támogatjuk."

▪ **Budapest Főváros XI. Kerületi Polgármesteri Hivatal**

„A dokumentációt áttanulmányoztam, a módosítással kapcsolatban észrevételt, javaslatot nem teszek."

▪ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály**

„A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési termódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek."

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság (DINPI)**

„A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi szempontból jelentős hatással nem rendelkeznek, a módosításokat Igazgatóságunk elfogadja.

(...)

Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)

Felhívjuk a figyelmet, hogy a területen számos védett növényfaj előfordulásáról rendelkezünk dokumentált adattal. Ezeket a későbbi fejlesztések során is figyelembe kell venni, élőhelyük megóvásáról gondoskodni kell. Az 1. mellékletben szereplő rajzon nem szerepel a „Megtartandó fás növényállomány” jelölés, kérjük ennek feltüntetését."

Iványi Gyöngyvér:

Erre az észrevételre is jó lesz az előző (XII. Kerületi Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás) egyeztető tárgyaláson egyeztetett, a fakivágással összefüggésben kötelezővé tett Településrendezési Szerződés (TRSZ).

Turai-Krausz Emőke, Minerva Várostervező Kft.:

Rendben, megnézik.

Iványi Gyöngyvér:

Folytatja a DINPI vélemény ismertetését.

„Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz.)

A területen Igazgatóságunk dokumentált adattal rendelkezik kb. 40 fő védett hóvirág előfordulásáról, kérjük ennek figyelembevételét a további tervezés során.”

Péterffy Márton, Budapest Főváros XII. Kerületi Önkormányzat főépítésze:

E tekintetben az építési engedélyezésnél be lesz vonva a Hatóság?

Iványi Gyöngyvér:

Az lehet a kérdés, hogy van-e olyan védelem, ahol indokolt megkeresni a Hatóságot.

Németh Orsolya, Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály:

Jelzi, hogy hivataluk felé mindig szokott történni ilyen megkeresés. A DINPI szolgáltatja feléjük is ezeket az adatokat. Hivataluktól kell az engedélyt kérni, így bármely védett növény áttelepítésére is.

Péterffy Márton:

Általánosságban: jogszabály védi a növényeket. Bizzunk benne, hogy a kerületi polgárok jogszabálykövetőek. De attól fél, nem ismerik fel a növényt, ha épp az nem virágzik. A földmunkát végzőn sem számonkérhető.

Általános megoldás kell erre a problémára. Például szabályozási elemmel lehetne jelölni - egy lehatárolással egy ikonnal, hogy „Ismert, védett növény előfordulása a területen”. A geodéta le tudja mérni, hol van.

Németh Orsolya:

Ezek felmért adatok, térinformatikai rendszerben kapják meg.

Péterffy Márton:

Amúgy ez a kérdés sehol sincs rendeletben szabályozva.

Turai-Krausz Emőke:

Ahogy előkerülnek ilyen esetek, azokat próbálják szabályozni.

Nagy Éva Júlia, Budapest Főváros XII. Kerületi Önkormányzat:

Amikor a tervezéshez kapunk adatszolgáltatást, akkor ilyen miért nincs benne?

Iványi Gyöngyvér:

A repülőtér kapcsán az egyeztetéseken, az ürgékkel kapcsolatban volt hasonló észrevétel.

Péterffy Márton:

Igen, ott történt is jelölés, hogy van egy ilyen védett faj.

Németh Orsolya:

Piktogram került fel a repülőtér esetében. De ez nehéz kérdés. Az adatszolgáltatást a Lechner Központnak a Minisztérium adja, az adatgazda a DINPI, de hogy az Agrárminisztérium mit küld tovább a Lechnerbe, az meg az önkormányzatoknak mit ad ki, arról nem tudnak.

Péterffy Márton:

Ez (hóvirág) szerintem nem feltétlenül KÉSZ-t érintő kérdés.

Turai-Krausz Emőke:

Akkor már az egész kerületben kellene felrakni ezeket.

Péterffy Márton:

Sőt, országosan kellene rögzíteni, ez országos probléma. Lehetne egy nyilvános adatbázis.

Németh Orsolya:

Ezek az adatok azért nem is nyilvánosak, mert az veszélyeztetné az adott fajt és az élőhelyet egyaránt. (fényképezés okozta taposási kár)

Péterffy Márton:

Szerinte, ami a nyilvános adattárban megtalálható, akkor az építési hatóságnak meg kell kérdeznie a szakhatóságot.

Németh Orsolya:

Igazából ez a DINPI részéről csak figyelem felhívási célzatú, építési engedélyezési továbbtervezés során.

Pártos Judit, Budapest Főváros Önkormányzata:

Akkor legalább az alátámasztó munkarészben szerepeljen, és akkor nyoma van.

Turai-Krausz Emőke:

A szabályozási lapon is lehetne jelölni, és azt mondani, hogy az építési engedéllynél ezzel foglalkozni kell.

Iványi Gyöngyvér:

Vagy fel lehetne hívni a figyelmet általánosságban, hogy van ilyen, hogy védett faj. Ha már a TRSZ-t a fakivágáshoz kötjük, ahhoz hasonlóan: amennyiben az adatbázisban védett faj van, akkor szintén TRSZ-szel lehet az adott telken fejleszteni.

Péterffy Márton:

Nem szeretne TRSZ-hez kötni egy fejlesztést egy hóvirág miatt. Szerinte a hóvirágot óvja meg a szakhatóság. De ha kapnak hozzá adatszolgáltatást, akkor szívesen felrakják az összes védett fajt.

Németh Orsolya:

Javasol egy háromoldalú egyeztetést ezzel kapcsolatban az új településtervezés készítése során.

Iványi Gyöngyvér:

Amennyiben a terület megkapja a pontos adatszolgáltatást általánosságban, akkor azt az új településtervezés során rendelkezésekkel kezelni tudja. Így ez egy figyelemfelhívó jelzés tud maradni.

Péterffy Márton:

Az építési hatóság minden esetben megkeresi a szakhatóságot?

Németh Orsolya:

Igen, több szempontból is vizsgálódnak (környezetvédelem, levegő, zaj...) De belterületnél jobban kell figyelni, viszont a XII. kerületben ilyen szempontból minden esetben látják.

Péterffy Márton:

Akkor teszik fel a tervlapra, ha teljes területre megkapják az adatszolgáltatást.

(Szó esik még a növényeken túl a védett állatokról is.)

Péterffy Márton:

A fővárosi tervnél ez hogyan történik (adatok felvétele a tervre)?

Pártos Judit:

Amit megkapnak adatszolgáltatást, az feltüntetésre kerül. De telkenként a hóvirágot feltüntetni a fővárosi terven, az túlzás lenne.

Iványi Gyöngyvér:

Folytatja a DINPI vélemény ismertetését:

Kakukkhegyi erdősor (09055/23 hrsz)

A KÉSZ a védett természeti területekkel határos ingatlanok esetében általában jelöl egy 20 méter szélességű Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területet, melyre a KÉSZ 17.§ előírásai vonatkoznak. Ezen az ingatlanon ilyen védősáv nem szerepel. Kérjük, hogy a természetvédelmi kijelölés alatt álló terület védelme érdekében a 09055/14 hrsz. felé kerüljön kialakításra 20 méter szélességben Természetvédelmi szempontból nem beépíthető területet."

Handwritten signature

Turai-Krausz Emőke:

Ennek túl sok jogalapja nincsen. Volt valami jogi alap erre, de az megszűnt. A kerület aztán vállalta, hogy mégis feltünteti ezt a be nem építhető sávot. Az automatikusan felkerült. Ez eredményezett helyzeteket, és egyedi esetekben elkezdtek leszedni a tervről ezt a sávot. A Kakukkegyi erdősomál sem most került le a sáv jelzése.

Iványi Gyöngyvér:

Azért kéri a DINPI, mert a többen rajta van.

Turai-Krausz Emőke:

Szerinte ezt a kérdéskört is kezelhetnék később, a településtervnél, egységesen vizsgálva a kerületben.

Nagy Éva Júlia:

Itt is az volt, hogy fel akarják osztani telkekre, s voltak ötletek, csak a megközelítés nem volt lehetséges.

Iványi Gyöngyvér:

Melyik telekhatárra kerülne?

Péterffy Márton:

(Mutatja térképen.) Bal oldali telekhatáron lenne a 20 m.

Turai-Krausz Emőke:

Végül is ez a telek része lehet, csak nem építhető be.

Nagy Éva Júlia:

Nem olyan kevés ez a 20 méter.

Péterffy Márton:

Talán a telek felét teszi ki. Vagy többet is.

A felülvizsgálat során már felmerült, hogy ha nincs jogszabályi alapja, akkor miért tartjuk fent. Lehet, hogy az új település tervnél ez lekerül. Mert ha egyébként természetvédelmi terület, akkor legyen természetvédelmi területnek besorolva, de egy ilyen köztes területet érdemes az önkormányzatnak fenntartani és azt felügyelni?

Turai-Krausz Emőke:

Ez egy puffer terület.

Iványi Gyöngyvér:

Ha ez a 20 méteres sáv most felkerül, azt kell nézni, hogy akkor az nem lehetetlenít-e el bizonyos építési telkeket.

Turai-Krausz Emőke:

Ezért is kerültek sok helyen már levételre.

Nagy Éva Júlia:

Vannak kivétel szabályaink.

Iványi Gyöngyvér:

Megállapítja, hogy a hatályos terven sincs rajta ez a sáv, nem most kerül le. Az új településterv terv kapcsán az önkormányzat pedig felülvizsgálja ennek a 20 méteres sávnak a fenntarthatóságát, illetve azt, hogy milyen formában szükséges e sávot biztosítani, de azt majd egységesen, az új terv fogja kezelni.

2. napirend: További jelenlévő véleményező szervek képviselőinek nyilatkozatai

Iványi Gyöngyvér:

megállapítja, hogy az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzata képviselteti magát, így felkéri képviselőjét véleményük ismertetésére.

Pártos Judit, Budapest Főváros Önkormányzata Várostervezési Főosztálya képviselőjeként:

idéz az írásba foglalt véleményükből:

„A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” tervi elem alkalmazhatósága jogi szempontból aggályos.”

Handwritten signature: Mih

A vélemény ezen részét nem ismétli meg, mivel azt az előző, Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás tárgyalása kapcsán a jelenlévő résztvevő felek részletesen egyeztették egymás között.

Folytatja:

„A Farkasvölgyi út 12-14. sz. alatti (9240/10 hrsz.-ú) ingatlan fővárosi helyi védelem alatt áll. A településrendezési szerződés megkötése esetén kérem az örökségvédelmi szempontok és követelmények kiemelését, valamint a fejlesztések során ezen követelmények fejlesztővel történő betartatását.”

Péterffy Márton:

A kerületi önkormányzat nehezen tudja betartatni a fővárosi védelmet.

Pártos Judit:

Igen, de TRSZ-t viszont a Kerület köt. Ez az észrevételük inkább arra irányult, hogy a TRSZ-ben fokozottan figyeljen a Kerület a fővárosi helyi emlékek tekintetében.

Folytatja:

„A 12. számú területnél az új építési övezet TRSZ kötése esetén nagyobb beépítettséget, nagyobb szintterületi mutatót és nagyobb épületmagasságot enged. A beépítési intenzitás növekedése miatt az FRSZ-nek való megfeleltetés megfelelően bemutatásra került, beleértve a beépítési sűrűség ellenőrzését is.

Új építési övezet kijelölése során a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke is módosításra kerül, településrendezési szerződés kötése esetén 65%-ról 35%-ra, amely igen nagymértékű csökkentést jelent, amely kissé túlzó, a csökkenés mértéke megfontolásra javasolt. Ugyanakkor a paraméter módosításához kapcsolódó zöldfelületi átlagérték teljesülése a Fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelően igazolt.

Javaslom a KÉSZ 39 Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületekre vonatkozó előírások (Lk-2) „Az Lk-2/D-A15 jelű építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető” szövegrésszel egészüljön ki.”

Péterffy Márton:

Ez az épület a közfeladatot ellátó MOHOSZ székháza, ahol bővítési szándék jelentkezett, mert jelenleg embertelen viszonyok vannak az ügyfélszolgálaton, azon feladatokat nem tudják megfelelően ellátni. Csak zöldfelület csökkenésével valósulhatna meg a kívánt fejlesztés.

Nagy Éva Júlia:

Nem tudják másként megvalósítani.

Péterffy Márton:

Ha zöldtetővel pótolható, akkor azt el tudja képzelni.

Nagy Éva Júlia:

És többszintes növényállomány is lehetne.

Iványi Gyöngyvér:

felhívja a figyelmet arra, hogy a TÉKA zöldfelület előírásait már most be kell tartani.

Péterffy Márton:

Jelölhetünk azon a telken többszintes növényállományt. A terveket egyébként már 4. éve látja a Kerület. Részükről építészetiileg most már elfogadható a bővítés.

Pártos Judit:

Rendben. Köszöni a kiegészítést.

Péterffy Márton:

Akkor az lesz, hogy valamekkora felületen előírják a többszintű növényállományt.

Nagy Éva Júlia:

Előírásban rögzíteni lehet, hogy a zöldfelület 35%, és ezen teljes egészében többszintes növényállományt kell rajta biztosítani.

Iványi Gyöngyvér:

Megállapítja, hogy az egyeztető tárgyaláson Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi,

Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya képviselteti magát, így felkéri képviselőjét véleményük ismertetésére.

Németh Orsolya, Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya képviselője:

A módosítások közül a Farkasvölgyi út 12-14. és Kakukkhegyi erdősor területe határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, Budai-hegység Natura 2000 területtel és az ökológiai hálózat magterület övezetével. A módosítások nincsenek kedvezőtlen hatással a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területre, ezért a módosításokkal kapcsolatban nem emelnek kifogást.

Iványi Gyöngyvér:

Folytatja saját véleményeivel:

A magánútra vonatkozó elírások pontosítása a 18. oldalon: rendben a kivétel, csak legyen az FRSZ 18.§ (5) bekezdése pontosan behivatkozva.

Turai-Krausz Emőke:

Rendben.

Iványi Gyöngyvér:

A TRSZ dolgok kiegészülnek a fakivágással. Ezek a kérdések a már fentebb hivatkozott Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításból ide is átkerülnek.

A Mártonhegyi út 18-cal kapcsolatban jelzi, hogy az Állami Főépítészeti Iroda egy éve látott erre telekalakítást, tájékoztatás szinten. Körbemeleg ott egy magánút, akörül lesznek a telkek.

Nagy Éva Júlia:

Azt a tervezetet ismerik.

Iványi Gyöngyvér:

A Tálya utca 34/b, 36-hoz: ez jó megoldás, de a szabályozási terven hibának tűnik, ezért javasolja, hogy az övezetnél legyen szöveges elem is erre vonatkozóan, a két telek közötti övezethatár tekintetében.

Nagy Éva Júlia:

Vagy be legyen kótázva?

Iványi Gyöngyvér:

A tereptárgyhoz kötött szabályozási vonalhoz hasonló megoldásra gondolt.

Nagy Éva Júlia:

Az majd csak később lesz.

Iványi Gyöngyvér:

Valami olyasmit kellene az övezethatárra szabályozni, hogy a szövegben is érhető legyen a szándék. Nem biztos, hogy jó megoldás a kótázás. Azt mondani, pl. a meglévő, geodéziailag felmért kerítéshez igazított övezethatár.

Turai-Krausz Emőke:

De hogyan különböztetjük meg?

Iványi Gyöngyvér:

Úgy, hogy a két övezetnél, szövegesen elő van írva. Vagy az általános előírásoknál, konkrét helyrajzi számhoz kötődően. Pl.: ezt a helyrajzi számot érintő övezethatár a meglévő kerítéshez igazítható.

Péterffy Márton:

Az övezethatárhoz, még egy jelölést is tehetnének, hogy: tereptárgyhoz igazított övezethatár. Kevés dolgot szabályoznak így. Attól tart, hogy ha van egy telekösszevonás, és nem ezt a hrszt-t kapja, akkor nem lesz érthető a szabály, mert nem fog öröklődni a tulajdoni lapon.

Iványi Gyöngyvér:

Könnyebb a rajzi jelölés, csak nehezen látható.

Péterffy Márton:

Lehetne a tervlapon, hogy: „tereptárgyhoz illesztett az övezethatár” felirat.

Iványi Gyöngyvér:

Igen, ez megoldás lehet.

Folytatja észrevételei ismertetését:

Rajzi hibák: a fekete négyzetes kijelölések elcsúsztak az anyagban, pl. 45. oldalon a szomszéd telken a kocka és több helyen is van ilyen rajzi hiba.

Pártos Judit, Nagy Éva Júlia:

Ez náluk helyesen jelenik meg.

Iványi Gyöngyvér:

Rendben. Folytatja észrevételei ismertetését:

A Hegyalja út 65-höz kérdés: az építészeti helyszínrajzon, olyan, mintha az épület kilógna a földhivatali térkép telekhatáron túlra.

Nagy Éva Júlia:

Épp, hogy bent van, telken belül, az ereszt meg kilóg.

Iványi Gyöngyvér:

Rendben, ha átalakítják a tetőt, akkor az OTÉK-nak feleljen meg a kinyúlás.

Péterffy Márton:

Nem nyúlnak hozzá a tetőhöz. A teraszhelyen bővítenek tetőt. De lesz hozzá TRSZ is.

Pártos Judit:

A Köu-nál van bizonyos esetekben eltérési lehetőség.

Péterffy Márton:

Szeretnének itt zöldfelületet - köz számára megnyitva - kialakítani.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy amit az előző tárgyaláson az É-Hegyvidék KÉSZ módosításánál megbeszéltek, az következetesen legyen a Dél-Hegyvidék KÉSZ-ben is átvezetve. Például volt olyan, hogy az É-Hegyvidékhez igazítják a Dél-Hegyvidék KÉSZ-t.

Kérdése még: az „útpálya széle” fogalom az utas törvényből származik? Egyértelmű ez az úttörvényből (1988: évi I. tv.)? Ott definiálva van?

Péterffy Márton:

Ténylegesen, az úttest szélét jelenti. Ott keletkezik a meredekség, ahonnan be kell hajtania a telekre.

Nagy Éva Júlia:

Amit autóval tényleges át kell hidalni.

Péterffy Márton:

Mert lehet közte – a telek és az út között – zöldsáv, ami lejt.

Iványi Gyöngyvér:

Következő észrevétele: csak a rendelet-tervezet kapcsán vannak most kivágatok, de egyébként kéri: teljes szelvénycsere legyen.

Nagy Éva Júlia:

Rendben.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy majd ha megküldi a kerület a javított anyagot, már abban is legyen benne a teljes szabályozási terv melléklet.

Praktikus lenne, hogy a kivágatokhoz szelvényszámot tüntessenek fel. Nehéz volt megtalálni a szabályozási tervlapon, hogy melyik szelvényen kell keresni.

Nagy Éva Júlia:

Rendben.

Iványi Gyöngyvér:

A 8055 hrsz-re rákerült a területi védelem az anyagban.

Turai-Krausz Emőke:

Megnézik. Valószínűleg a TKR módosítás alapján.

Nagy Éva Júlia:

A nagylakás kedvezmény visszahozása kapcsán tesz még fel kérdést. A hatályos rendeletben így hangzik ez a rész: „az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.” Beleírnák a rendelet szövegébe, hogy „legfeljebb 5%-al” és „legfeljebb 0,05-tel” növelhető.

Péterffy Márton:

Mert nem egyértelmű. Megállapodás kérdése, hogy lesz-e 5%.

Iványi Gyöngyvér:

Mert lehet az 3%, 2%.

Rendben. Ezt az Észak-Hegyvidék KÉSZ-ben is akkor az egységesítés érdekében át kell vezetni.

Az összehasonlítható kedvezményeket majd a településtervezési felül kell vizsgálni.

Péterffy Márton:

Most mind a két tervnél (Észak- és Dél-Hegyvidék KÉSZ) a „legfeljebb” szóval ezt orvosolják.

Iványi Gyöngyvér:

Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítási tárgyalásán egyeztetettek szerint a Dél-Hegyvidék KÉSZ-ben is átvezetendők az alábbiak:

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

Kérjük kiegészíteni úgy, hogy a tető utólagos hőszigetelésére vonatkozzon a szabály, mert csak az növeli az épületmagasságot.

- „2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt-sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 458 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 3015 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.”

A „vagy az ingatlanon” szóösszetétel helyett az Észak-hegyvidék KÉSZ hatályos rendelkezésében szereplő „vagy az építési helyen belül” szóösszetétel alkalmazandó.

- A terepalakítással kapcsolatban a tervezett (2a) bekezdés:
„A (2) bekezdéstől el lehet térni szerződésben vállalt, új csatlakozó közterületalakítás esetén a tervtanácsi vélemény, vagy főépítési konzultáció által elfogadásra ajánlott terv esetén, a tervtanácsi véleményben/főépítési feljegyzésben rögzített eltérés mértékéig.”

„/” jelet a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet szerint nem lehet alkalmazni, helyette „vagy” legyen. A „főépítési feljegyzés” nincsen a településképvérvényesítési eszközök között, ezért amennyiben a konzultációs emlékeztetőre gondolnak, akkor azt kell megnevezni a rendelkezésben.

- A TRSZ kötési kötelezettséghez kötni az övezetben megengedett paraméterek alkalmazhatóságát, jogilag aggályos, burkolt építési tilalmat jelent. Amennyiben a TRSZ kötési kötelezettség konkrét kedvezmény igénybevételéhez kapcsolódik, akkor alkalmazható szabályozási elemként.

Mivel egyik KÉSZ sem tartalmaz általánosan magyarázatot arra, hogy mit jelent a „településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elem a Szabályozási Tervlapon, ezért az egyeztetésen elhangzottaknak megfelelően a KÉSZ-ek kiegészülnek az alábbi szabállyal: „A mennyiben a Szabályozási Tervlap „Településrendezési szerződés megkötése kötelező” szöveges szabályozási elemet tartalmaz, abban az esetben, ha a telken lévő fás szárú növényállományt érinti a tervezett építési tevékenység, akkor, akkor az csak településrendezési szerződés megkötése esetén engedélyezhető.”

- Az ún. „nagylakás-kedvezmény”-re vonatkozó előírás az alábbiak szerint módosul, figyelembe véve a jelen, Dél-Hegyvidék KÉSZ módosítására vonatkozó egyeztetésen elhangzottakat is:

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

Összességében kéri a dokumentáció kiegészítését a fentebb megbeszéltek szerint, és legyen egy korrektúrázott (hogy követhető legyen a változás) és egy a nélküli nem korrektúrázott változat, amely szintén megküldésre kerül.

3 napon belül jelen jegyzőkönyv kiküldésre kerül, melytől számítva 20 napja van a tervezőnek javítani a vélemények alapján a tervet. Ha beérkezik a javított terv 20 napon belül, attól kezdve 5 napja van az állami főépítésznek kiadni a záró véleményét. A záró vélemény 6 hónapig érvényes. Ha nem jön meg időben (20 napon belül) az anyag, akkor lezárja záró vélemény nélkül az eljárást. A tervezőnek a javított tervet a XII. kerületnek kell megküldenie, aki megküldi majd az állami főépítésznek. Ha a tervezőnek nem elég a 20 nap a javításra, akkor a 20 nap eltelte előtt, ha a kerület részéről érkezik egy aláírt megkeresés (hosszabbítás kérés) akkor az állami főépítész plusz 20 nappal meghosszabbítja az eljárást.

Az állami főépítész akkor ad záró véleményt, ha a javított dokumentáció a kerületi önkormányzat részéről az allamifoepteszh@bfkh.gov.hu e-mailre beérkezik. Ezt követően kerül feltöltésre az E-TÉR-be a záró véleménnyel együtt jegyzőkönyv és a javított anyag is.

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a 419Kr. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást az állami főépítész lezárja.

Az elkészült javított anyag megküldését követően adható záró szakmai vélemény.

a jegyzőkönyv hiteles:



Németh Orsolya

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály

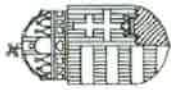


Péterffy Márton

Budapest Főváros XII. Kerületi
Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Melléklet:

1. 1 pld. meghívó
2. jelenléti ív
3. hangfelvétel



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS

JELENLÉTI ÍV

A tárgyalás helye:	Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest, Teve utca 1/A-C. III. emelet Állami Főépítési Iroda			
A tárgyalás ideje:	2025. június 25. - 14:00 óra			
A tárgyalás témája:	Budapest Főváros XII. Kerület Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021.(XII.14.) önkormányzati rendelet módosítása, egyszerűsített eljárás			
Iványi Gyöngyvér Állami Főépítész		ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu		
Meghívottak	Szervezet képviselőjének neve	E-mail elérhetőség	Aláírás	Írásos vélemény
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	NEMETH ORSIOLA	zoldhatosag@pest.gov.hu		
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága		dinpi@dinpi.hu		X
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály		hivatal@pest.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály				
Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság		titkarsag@kdvvizig.hu		X
Országos Vízügyi Főigazgatóság		ovf@ovf.hu		

Meghívottak	Szervezet képviselőjének neve	E-mail elérhetőség	Aláírás	Írásos vélemény
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály		fki.hatosag@katved.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.		kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu		X
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütgyi Osztály		uto@bfkh.gov.hu		X
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály		orszagos.vasutinfra@ekm.gov.hu		X
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály		karoly.bacher@ekm.gov.hu		
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály		lfhf@ekm.gov.hu		
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály		klh@hm.gov.hu		
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utgyi Osztály		ut-buda@bfkh.gov.hu		X
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu		X
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály		nto@pest.gov.hu		X
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály		foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu		X
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály		erdeszeti.hatosag@pest.gov.hu		X
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály		hm.hf@hm.gov.hu		X
Budapesti Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedérendészeti Főosztály		kozlekedes.brfk@budapest.police.hu		
Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály		sztfh@sztfh.hu		X
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály				
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály				
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság		info@nmhh.hu		X
Építményengedélyezési Osztály				

Meghívottak	Szervezet képviselőjének neve	E-mail elérhetőség	Aláírás	Írásos vélemény
Országos Atomenergia Hivatal				
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács		velemenyezes@baft.hu		
Pest Vármegye Önkormányzata		pestmegye@pestmegye.hu		
Budapest Főváros I. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala		polgarmester@budavar.hu		
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala		polgarmester@masodikkerulet.hu		X
Budapest Főváros XI. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala		polgarmester@ujbuda.hu		X
Budakeszi Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala		gyori.ottilia@budakeszi.hu		
Budaörs Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala		polgarmester@budaors.hu		
Budapest Főváros Önkormányzatának Főpolgármesteri Hivatala	PARKOS JUDIT Acs Erika	fopolgarmester@budapest.hu	 	X
Budapest Főváros XII. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Polgármestere	Pötörfy Holtan	polgarmester@hegyvidek.hu		
Minerva Várostervező Kft. képviseli: Buda Miklós ügyvezető Turai-Krausz Emőke településtervező	Turai-Krausz Emőke	info@minerva.hu turai-krausz@minerva.hu		

Meghívottak	Szervezet képviselőjének neve	E-mail elérhetőség	Aláírás	Írásos vélemény
Nagy Éva Júlia Gy. Áll. Ke. Önk.	Nagy Éva Júlia	nagy.eva@kegyvendek.hu		

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2025. június

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

Alátámasztó munkarész

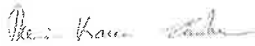
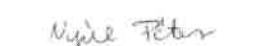
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

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

Tervezők:

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

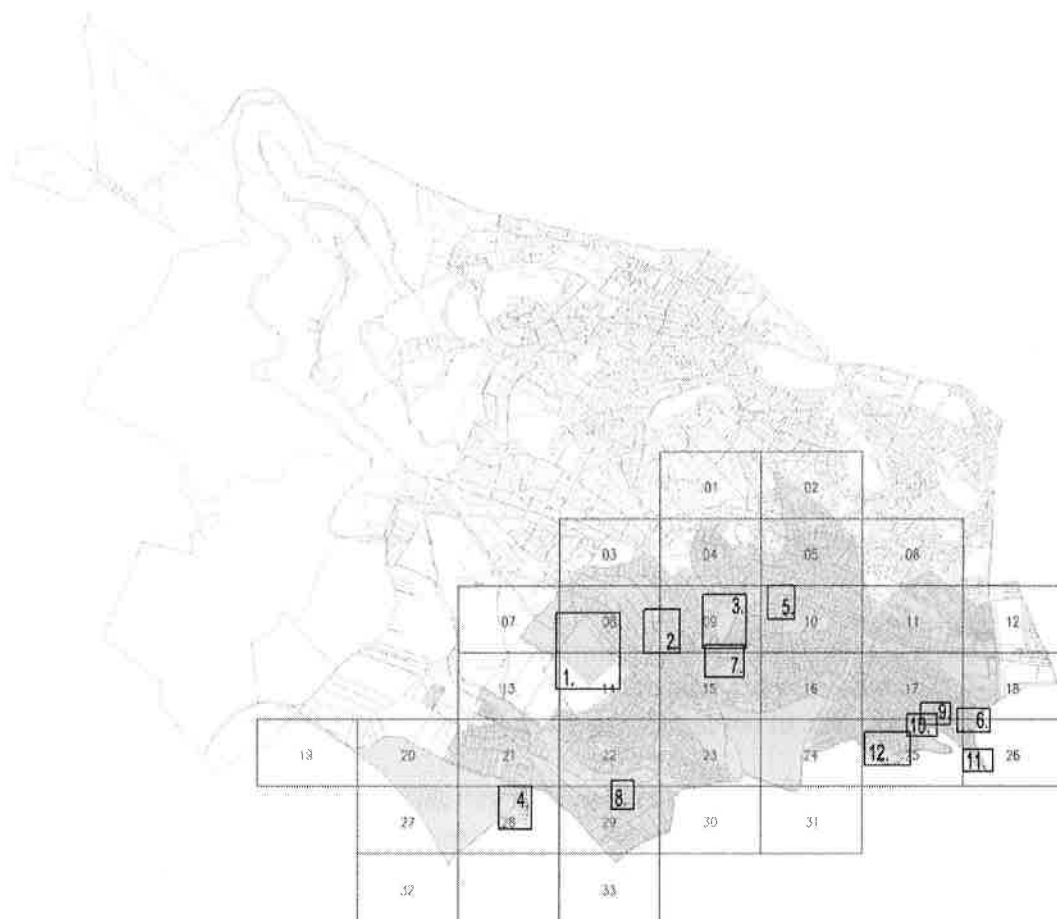
A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

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

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



A módosításokat tartalmazó átnézeti térkép

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

A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A meglévő növényállomány védelme érdekében ezeken az ingatlanokon a fás szárú növényállomány érintettsége esetén az Önkormányzat az építési tevékenységet feltételhez kívánja kötni. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlekedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati

viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni.

Ezt a szándékot megalapozza a kerületi Településfejlesztési Konceptió (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése

Rész cél: 3.3. Közlekedési rendszer fejlesztése

5. ENERGIAHATÉKONYSÁG, KLÍMAVÉDELEM

Átfogó fejlesztési cél: Energiahatékonyság növelése, a környezeti terhelés csökkentése

Rész cél: 5.3. Energiahatékony városüzemeltetés 5.3.2 Közszolgáltatások infrastrukturális hátterének energiahatékonysági célú fejlesztése

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

Közlekedési rendszer fejlesztése, A környezet védelme, Környezetbarát közlekedés, Megújuló energiaforrások felhasználása és energiatakarékos területhasználat, Energiahatékony városüzemeltetés

SFC-2 Intelligens és klímabarát város (smart city), különös tekintettel a fenntartható közlekedési rendszer fejlesztésére

Az érintett ingatlanokon ez a jelölés a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.

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

Az előírás szerint:

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

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

Alaptérképi elemek:

- Földrészlet
- Épület
- Helyrajzi szám
- Házszám
- Utcanév

Más jogszabály által érvényesülő elemek:

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

A dokumentációban szereplő rövidítések:

KÉSZ: Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelete

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015. (I. 28.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva

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

TÉKA: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet

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

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

3. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

4. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírások pontosítása:

Módosítás célja:

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. és 9. §-a alkalmazása során a tervtanács gyakorlati tapasztalatait figyelembe véve a hatályos előírás szigorítása szükséges. Javasolt a meghatározott kedvezményeket, mivel azok többletbeépítést jelentenek településrendezési szerződéshez kötni, mely szerződésben az Önkormányzat és a Beruházó pontosíthatja a beépítés feltételeit.

A kedvezmények módosításának hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírások:

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

9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150m², és a telek

szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

Javasolt előírás:

8. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(2) Az Lk-2 jelű építési övezetek valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-al, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.

Törlésre javasolt paragrafus az előírások összevonása miatt: 9. §

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

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

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

„(1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

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

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

cb) a védelem tárgyát képező elem változik.”

Tehát a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

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

A módosítás hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 458 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 3015 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

6. Településrendezési szerződés kötéséhez kapcsolódó előírások pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelkezés nincs összhangban a kerület többi részén érvényes KÉSZ Településrendezési szerződésre (TRSZ) vonatkozó előírásaival.

A hatályos előírás pontosítása szükséges, mely jelenleg a szerződés megkötése nélkül az ingatlanra vonatkozó építési tilalmat jelent. Javasolt a TRSZ megkötését az engedélyhez kötött növények kivágása esetén kötelezővé tenni, ezáltal is biztosítva a lehetőséget az értékes növényállomány pótlásának módjának meghatározására.

Hatályos előírás:

32. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, ott új épületet építeni, meglévőt átalakítani, bővíteni, rendeltetési módot megváltoztatni csak az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés alapján lehetséges.

Javasolt előírás:

32. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, építési tevékenység településrendezési szerződés kötése nélkül is végezhető, amennyiben az nem érint olyan növényt, ami jogszabály szerint csak engedéllyel vágható ki.

5. Magánútra vonatkozó előírások pontosítása

Módosítás célja:

Közforgalom elől elzárt zsákutcák kialakításának biztosítása kertvárosias lakóterületen.

A hatályos szabályozás módosítása az FRSZ 18. § (5) bekezdésében megfogalmazott előírások szerint.

Hatályos előírás:

38.§ (2) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

Javasolt előírás:

38.§ (2) Magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy másik közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

6. Terepalakításra vonatkozó előírások kiegészítése

Módosítás célja:

A hatályos előírás alapján lehetséges az eredeti beépítés előtti terepviszony visszaállítása. Az eredeti terepviszony visszaállítása esetén a meglévő, vagy tervezett közterület megépíthetősége miatt, a meglévő közterületi terepviszonyokat figyelembe véve javasolt az eltérés lehetőségének biztosítása tervtanácsi, főépítési egyetértés esetén.

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

- a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok, vagy
- c) elbontott épület utáni 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 visszaállítása esetén, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsi véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

Telekterület: 101.432 m²

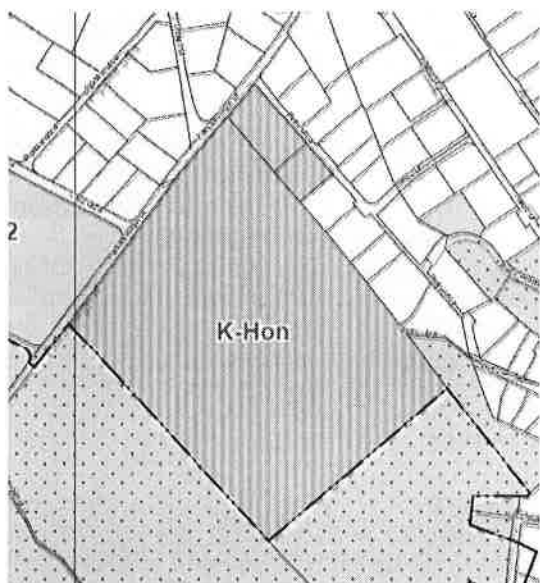
Az ingatlan a Nemzeti Községi Egyetem Farkasvölgyi úti campusa, korábban Rendőrtiszti Főiskola területe.

Változtatási szándék:

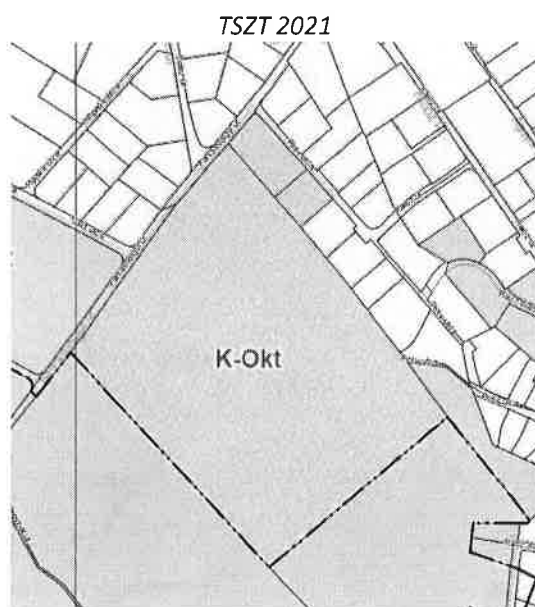
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. A Rendőrtiszti Főiskola megszűnésével az ingatlant a 2021. évi CXXXIII. törvény alapján a Dunamelléki Református Egyházkerület, 1/4 tulajdoni arányban a Magyar Bencés Kongregáció Szent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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



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



FRSZ 2021

Fővárosi Településterv – véleményezési szakasz
(2025. április)

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

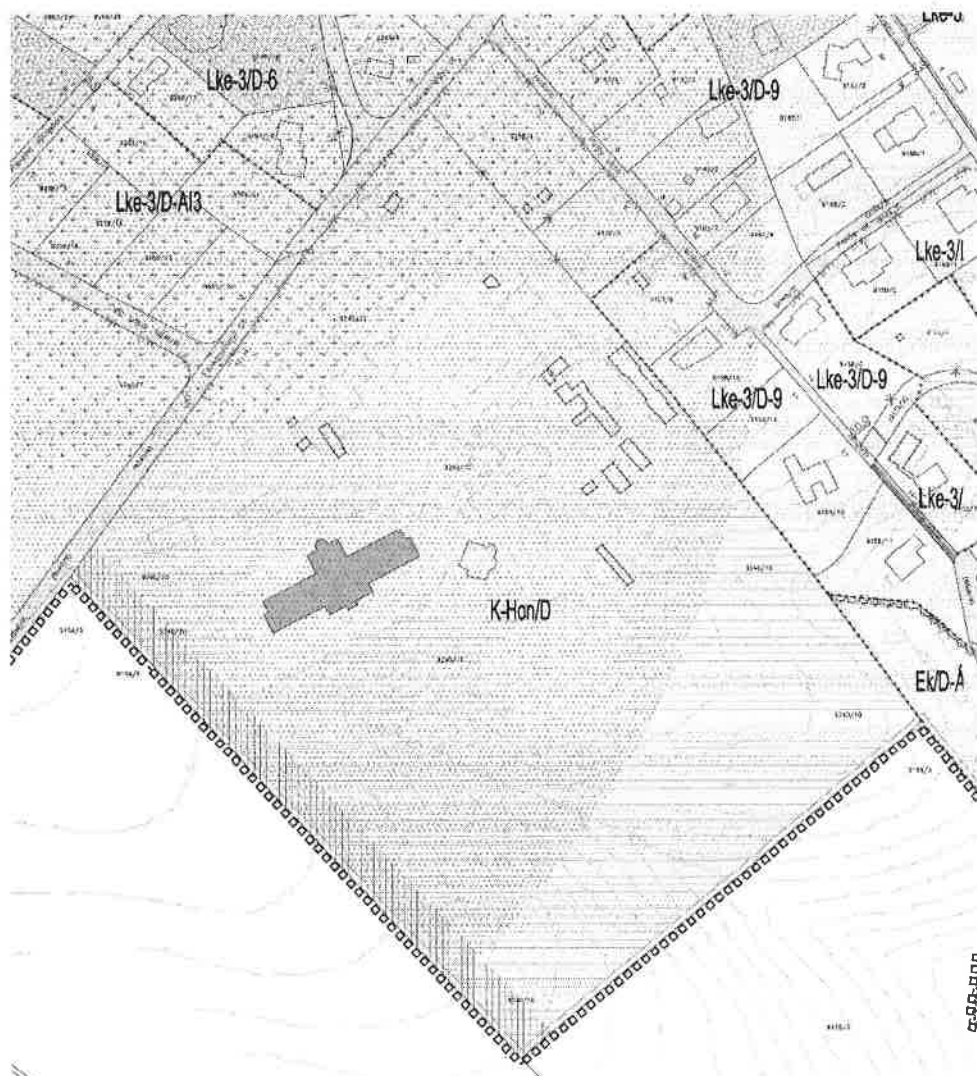
„99. § Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál.”

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-Hon/D	10 000	-	-	SZ	10	50	15	0,3	-	4,5	10,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat

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



Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető alapterülete 10.143 m², az általános szintterület: 30.430 m² + parkolási szintterület 0 m².

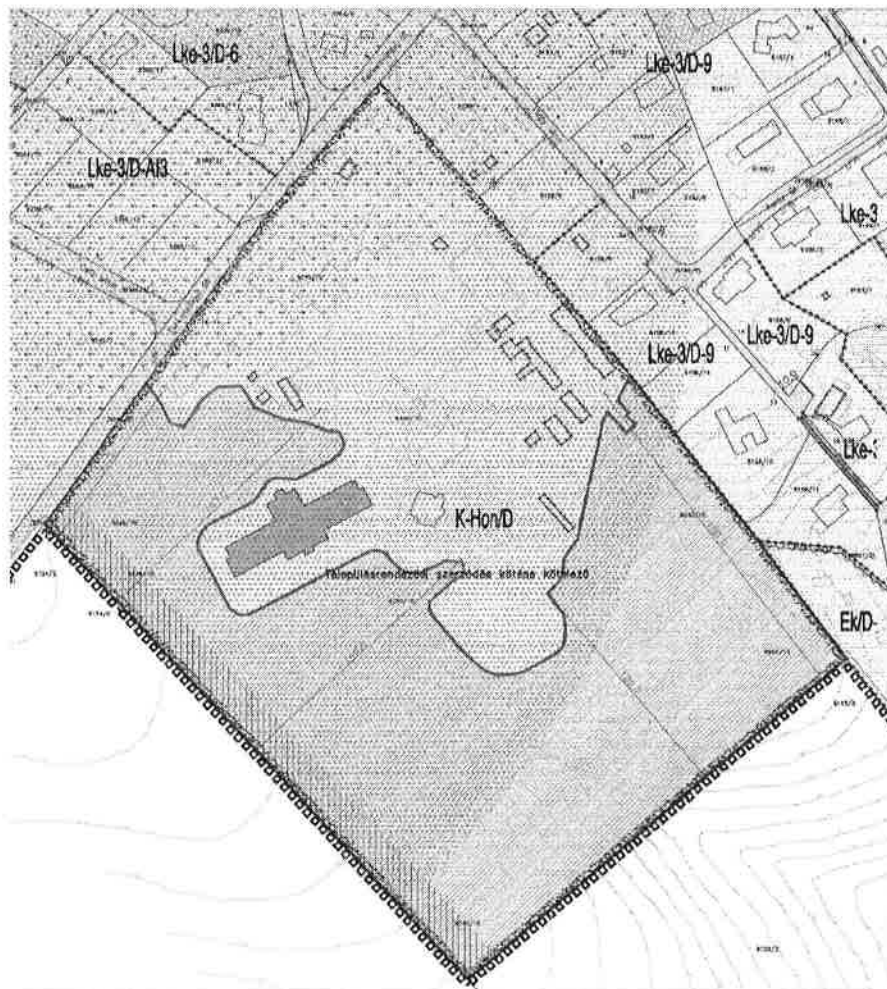
Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására és a meglévő értékes növényállomány védelmének biztosítására. Javasolt a Szabályozási tervlapon az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

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: FRSZ) megfeleltetésre nincs szükség.

Egyéb módosítás:

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanon „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”-et jelöl. Az aktuális adatszolgáltatásban a jelölés a törvényi előírásnak megfelelően már nem szerepel, ezért a szabályozási tervlapon ez törlésre kerül. A növényállomány védelme érdekében a korábbi erdő adattárban szereplő erdőfolt lehatárolását megtartjuk és a Kötelező érvényű elemek között található „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelöljük.

Javasolt
Szabályozási
tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Az érintett telkek összterülete: 9.305 m²

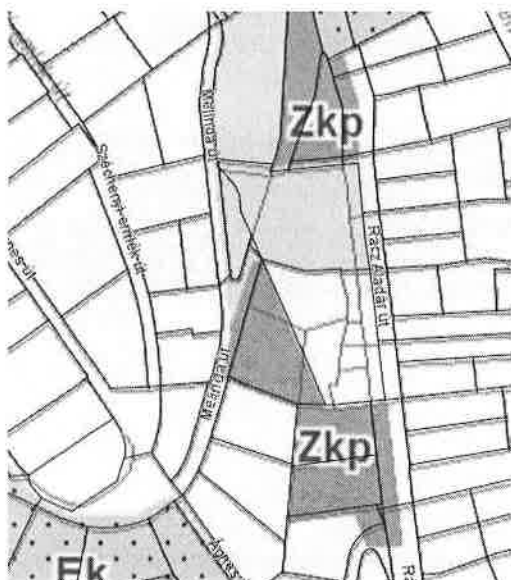
Az ingatlanok a Melinda út – Rácz Aladár út összekötéseként kialakult út északi oldalán találhatóak. A beépítésre szánt területek a valóságban spontán beerdősült területek, melyet sokan illegális hulladéklerakóként is használnak. A telkek lejtős, szép panorámával rendelkező, jelenleg még beépítetlen,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

Változtatási szándék:

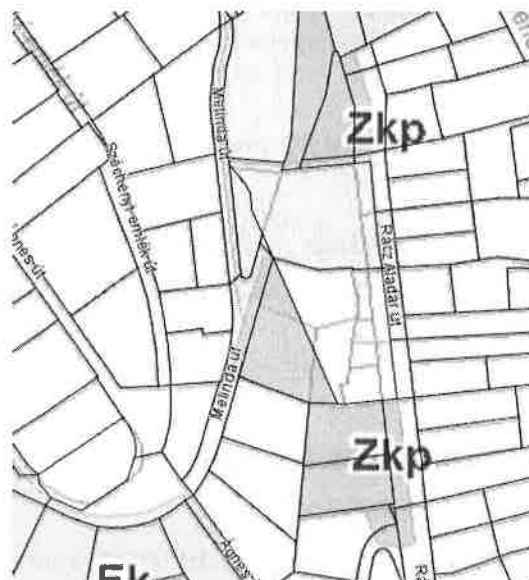
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom, valamint a biológiailag aktív felületek várható jelentős csökkenése miatt többletterhelést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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

A telek műemléki környezet lehatárolással érintett.

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

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

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

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

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-AI2	1000	-	-	SZ	25	40	35	0,6	0,3	4,5	7,5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

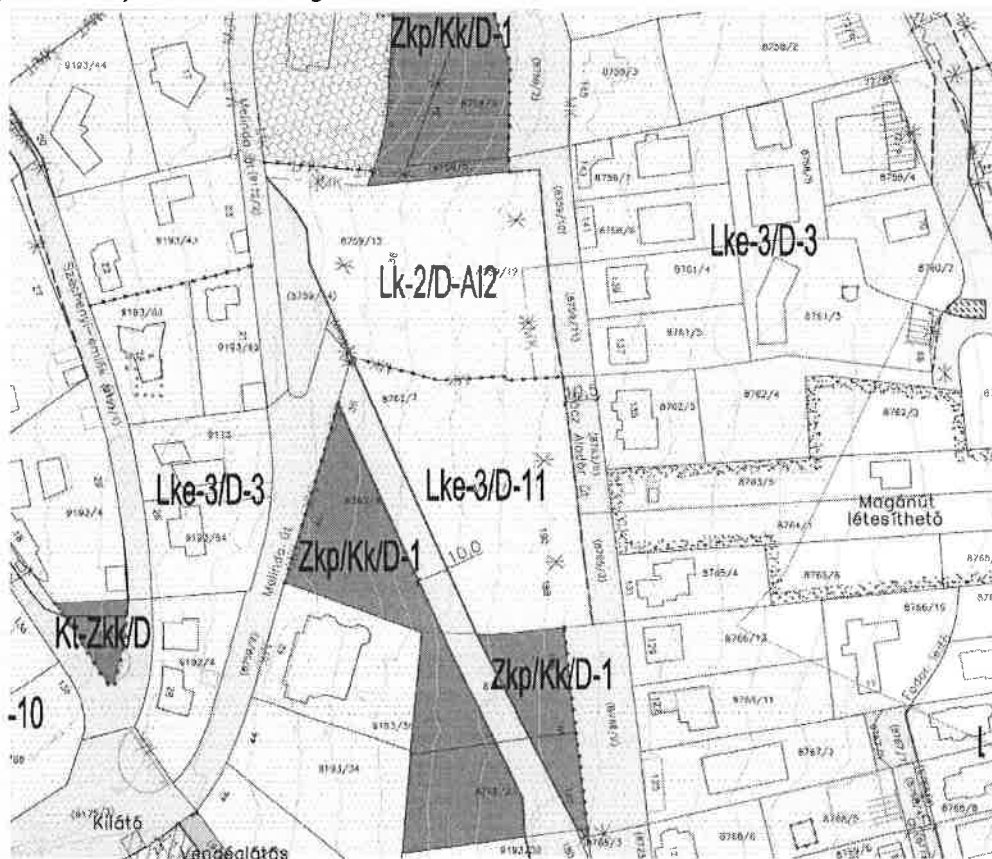
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-11	2000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint a 9759/12 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 1236 m^2 , az általános szintterület: 2967 m^2 + parkolási szintterület 1483 m^2 . Lakásszám korlátozás az övezet esetében nincs, becsült kialakítható lakásszám: 30.

A hatályos KÉSZ szerint a 8762/7 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 654 m^2 , az általános szintterület: 1526 m^2 + parkolási szintterület 872 m^2 . Az övezet esetében az általános szintterület minden 175 m^2 -e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 8.

Az Önkormányzat az ingatlanok fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására és a meglévő értékes növényállomány védelmének biztosítására.

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

Egyéb módosítás:

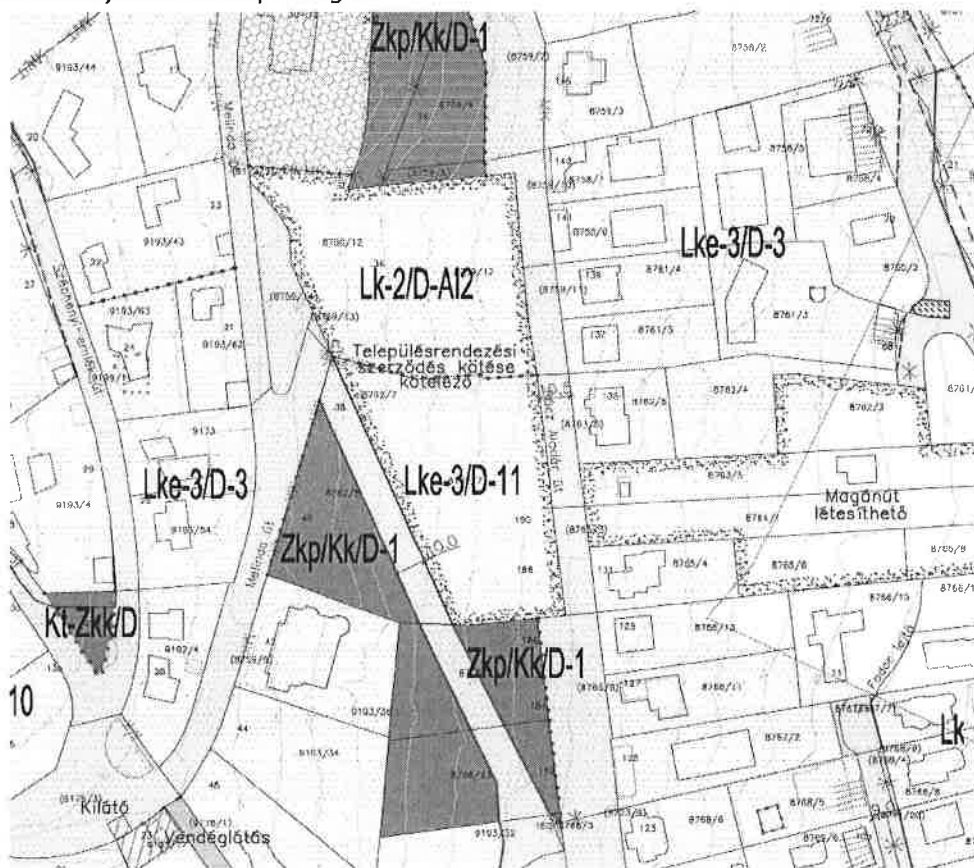
A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanokon „Tájékoztató elemek”-ként „Javasolt megszüntető jel”-eket jelöl. Mivel a telekalakítás végrehajtásra került, javasolt ezek törlése.

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

3. Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)

Telekterület: 20.993 m²

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

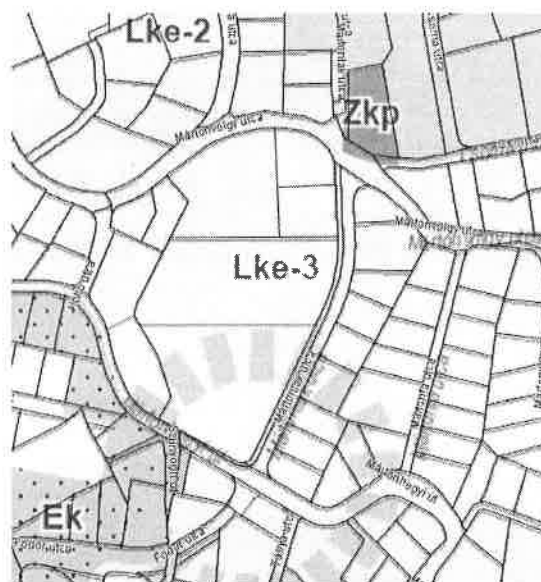
Változtatási szándék:

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

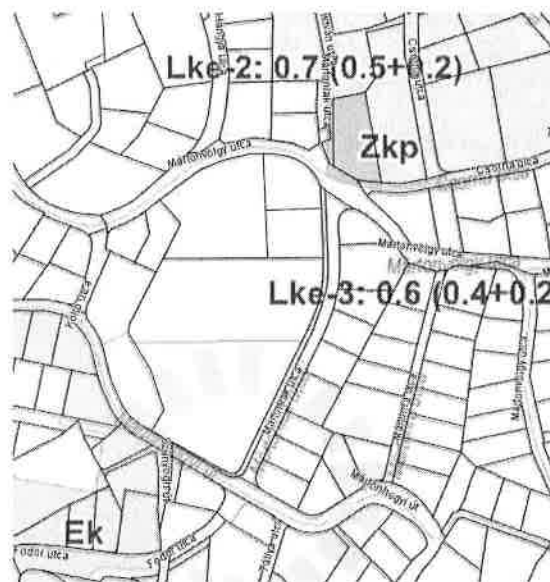
Hatályos KÉSZ előírások:

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

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

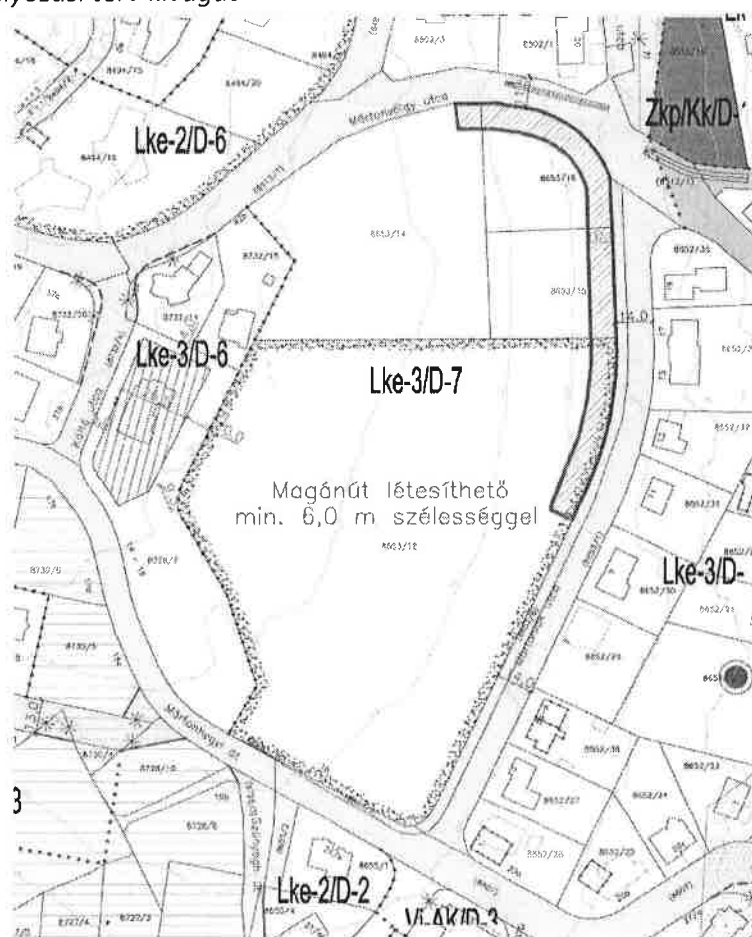
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terapszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

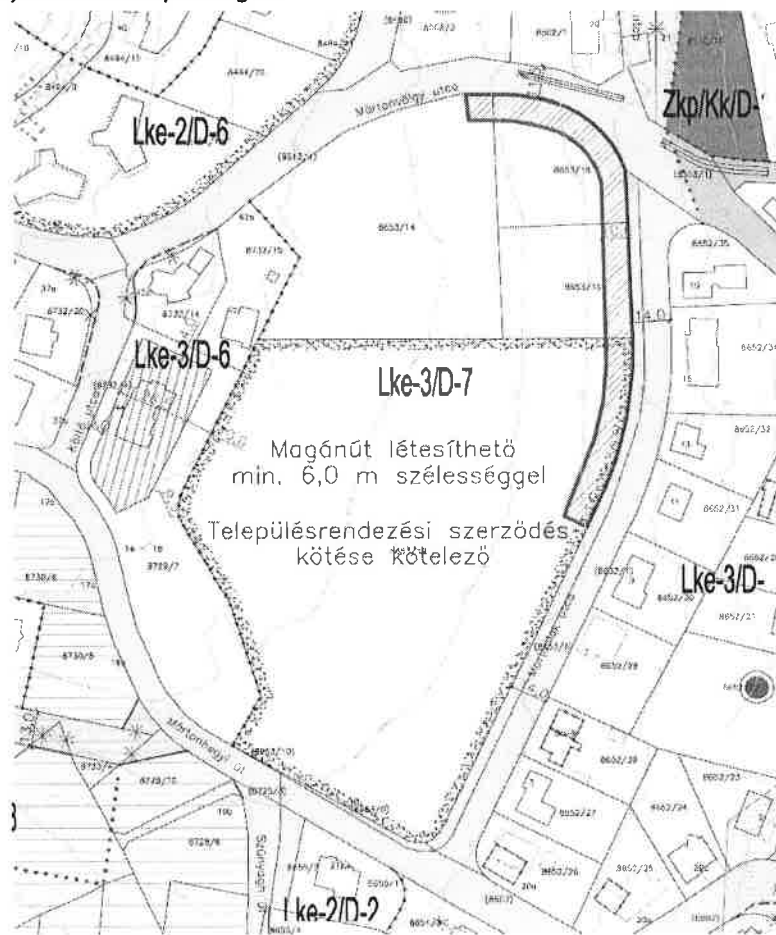
** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

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

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozik.

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

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

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

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

4. Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)

Telekterület: 8.759 m²

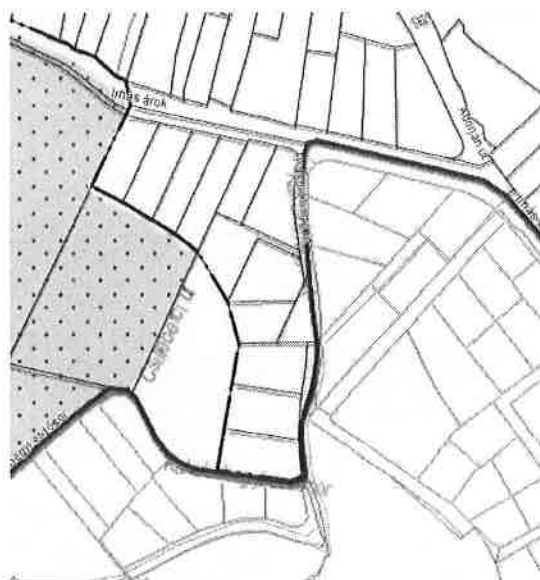
Az ingatlan a XI. kerület határánál található, jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

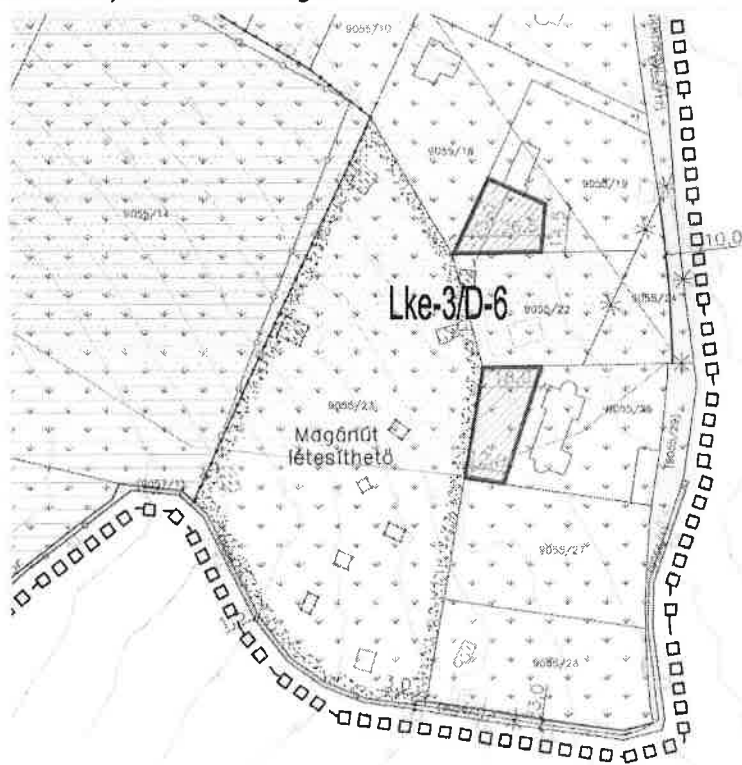
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-6	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

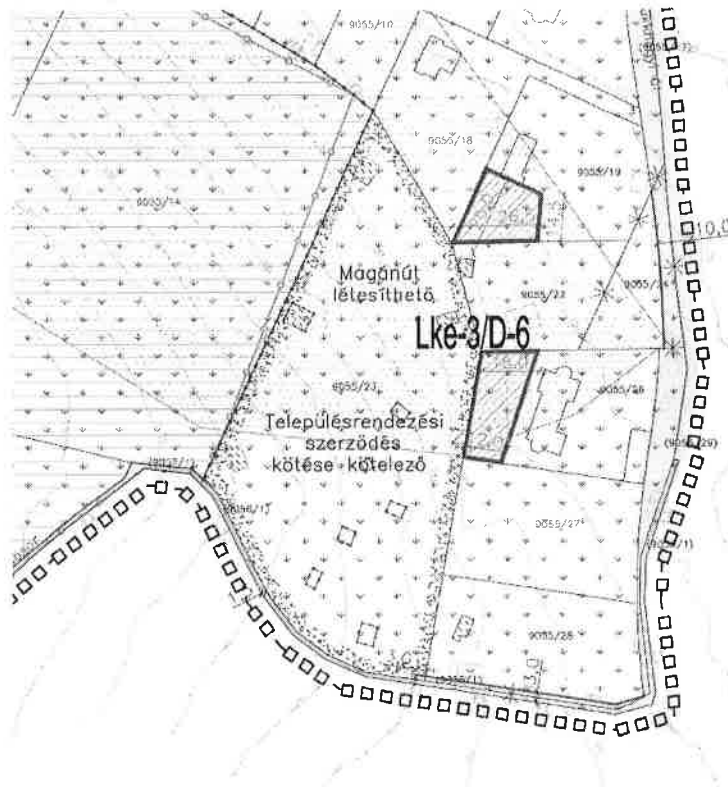
** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

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

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

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

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

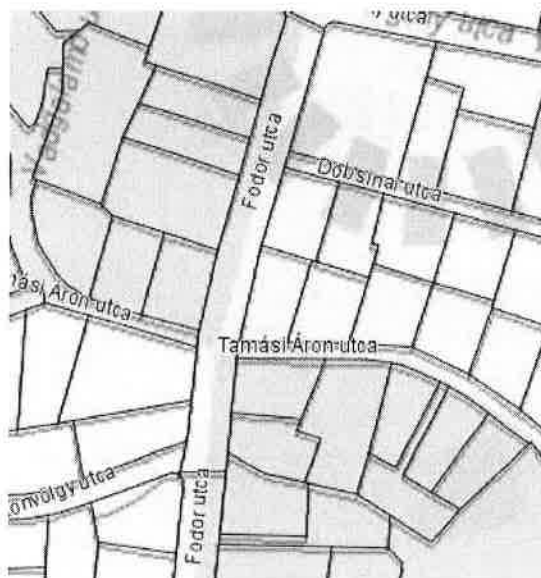
A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

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

Az ingatlanon kerületi helyi egyedi védelem alatt álló épület található.

Változtatási szándék:

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



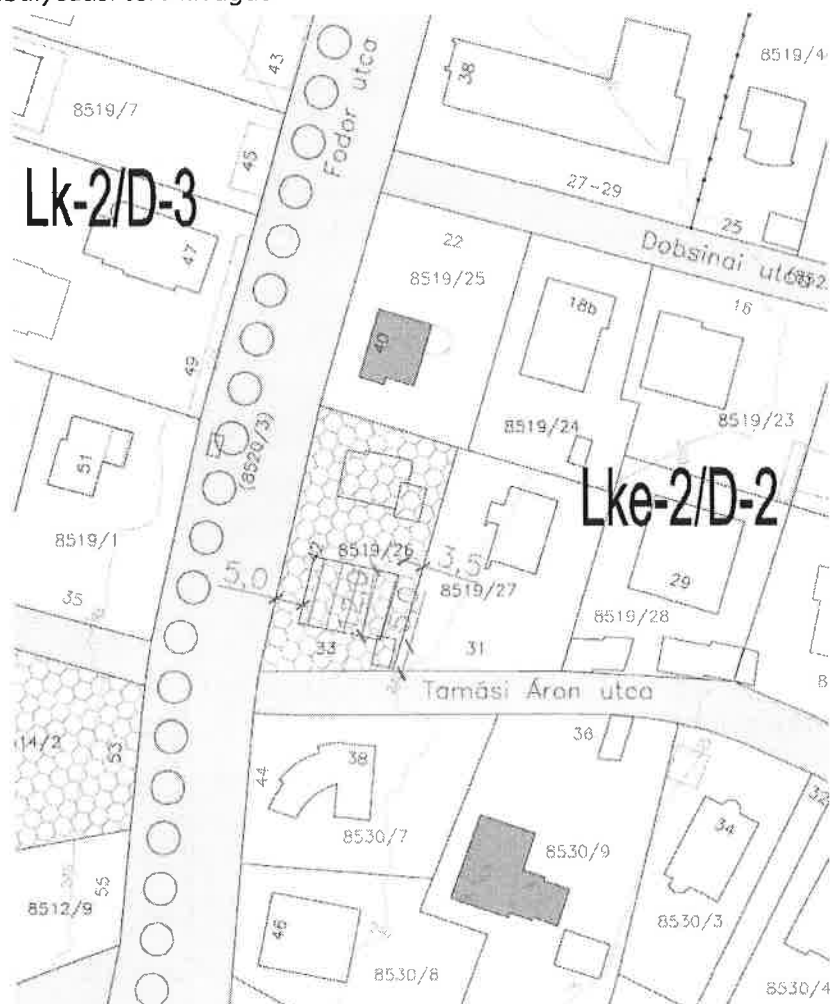
TSZT 2021



FRSZ 2021

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

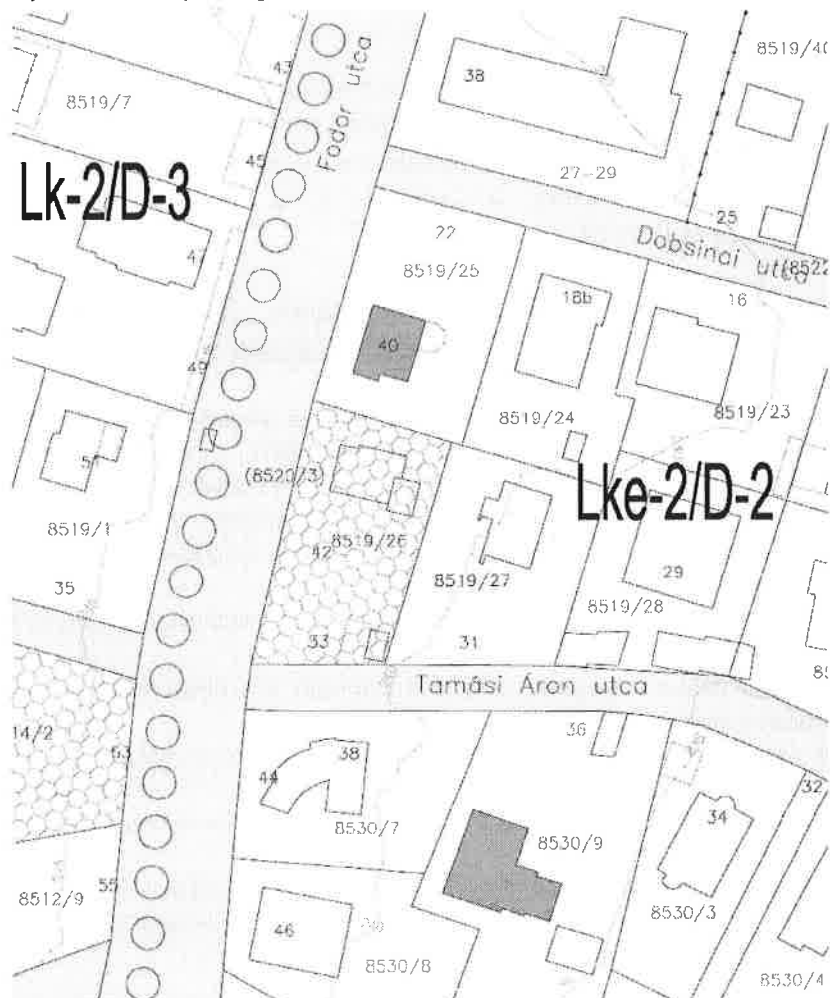
Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat:

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

6. Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)

Változtatási szándék

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

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

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

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

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

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

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

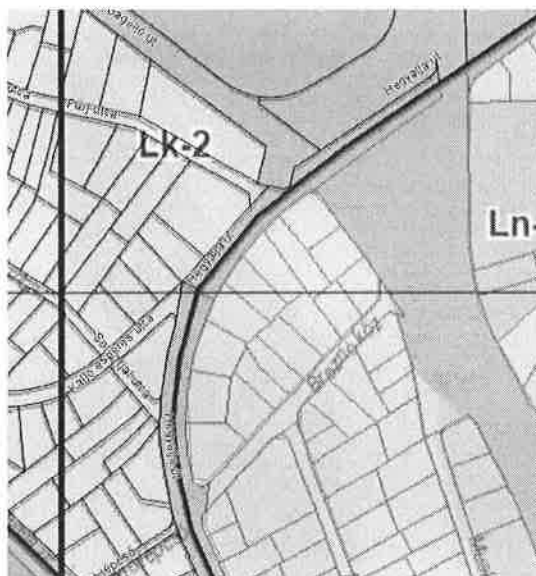
(6) A kiszáradt fa kivágását a használó köteles az elvégzett munkát követő 15 napon belül a 3. számú melléklet szerinti nyomtatványon írásban bejelenteni a jegyzőnek.

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

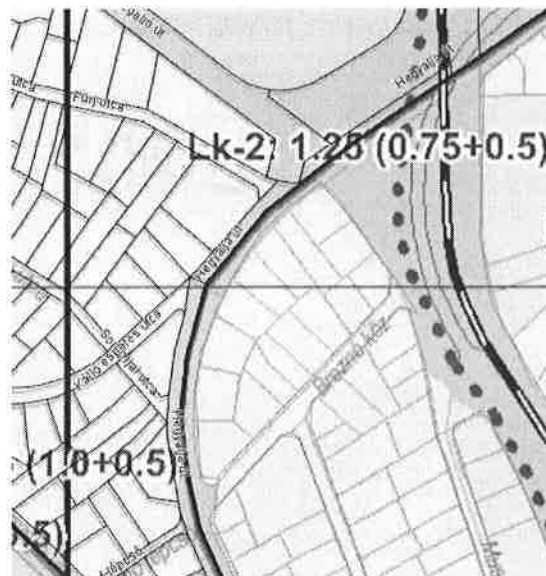
(5) A fapótlást a fakivágást követő egy éven belül vagy az építési tevékenység befejezéséig kell teljesíteni.

Hatályos KÉSZ előírások:

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

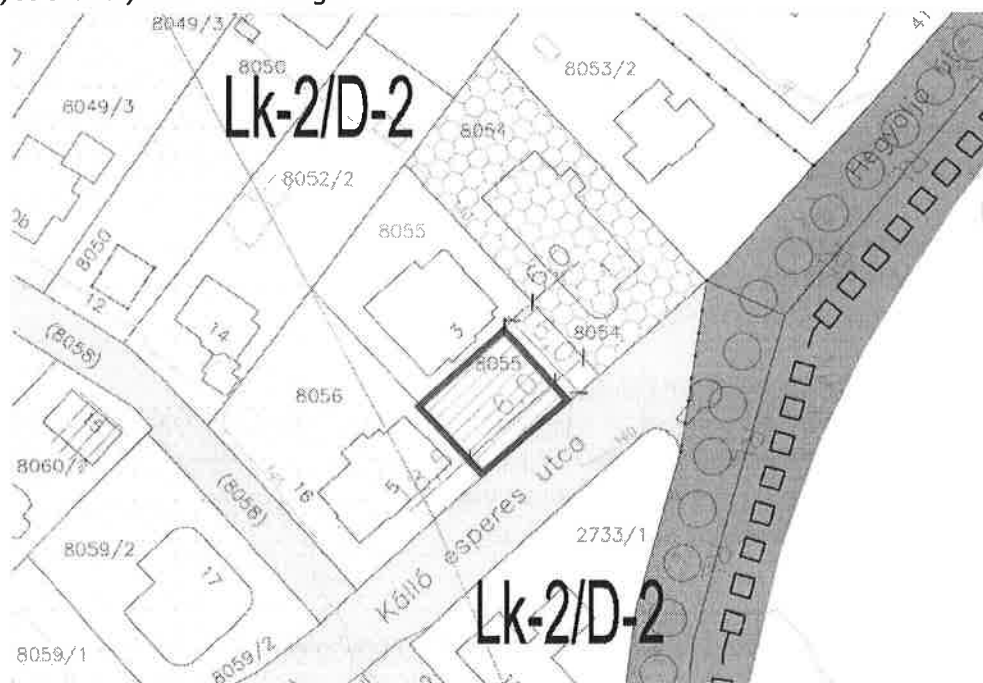


TSZT 2021



FRSZ 2021

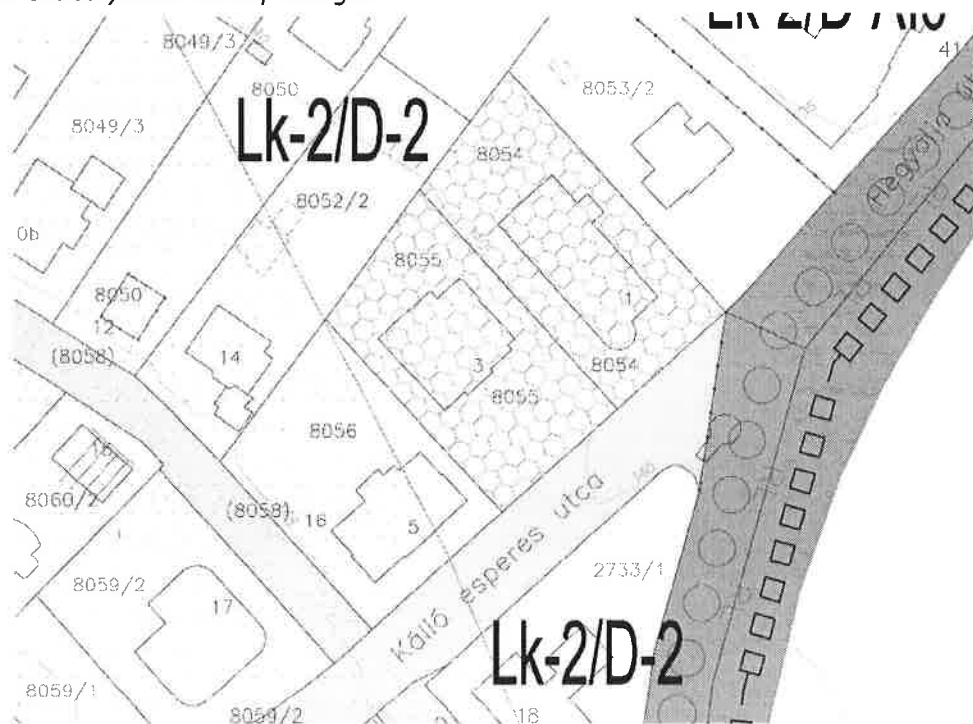
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

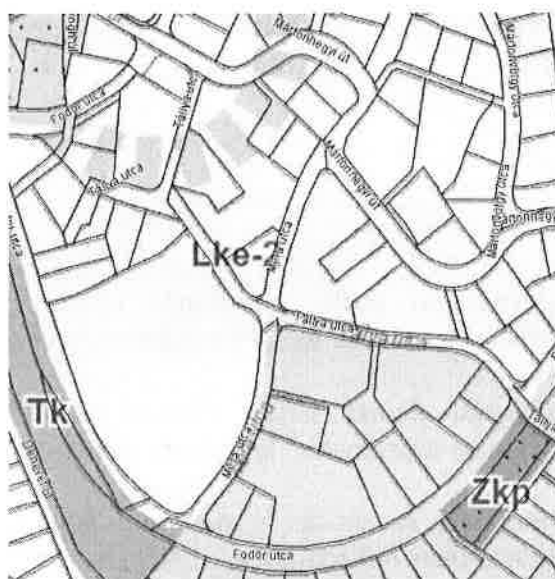
7. Tállya u. 34/b., 36. (8659/12, 8659/3 hrsz)

Változtatási szándék

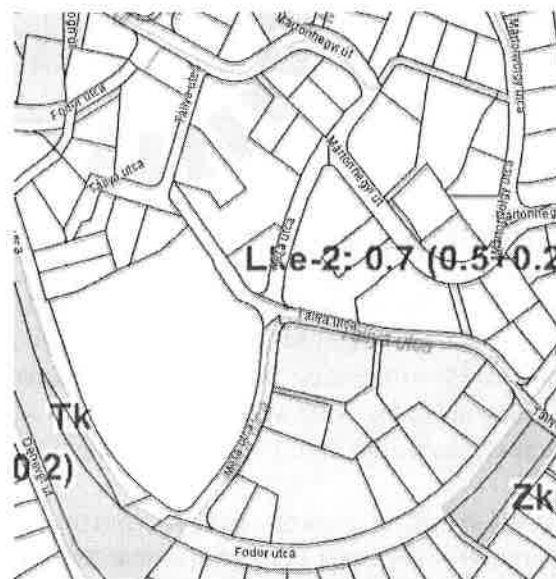
A fent megnevezett ingatlanok tulajdonosai azzal a szándékkal keresték meg az Önkormányzatot, hogy a két ingatlan közti jogi telekhatárt rendezni szeretnék a természetbeni állapotnak megfelelően. Az ehhez szükséges telekalakítási vázrajzot elkészítették, melynek alapján módosítható a Szabályozási terven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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021

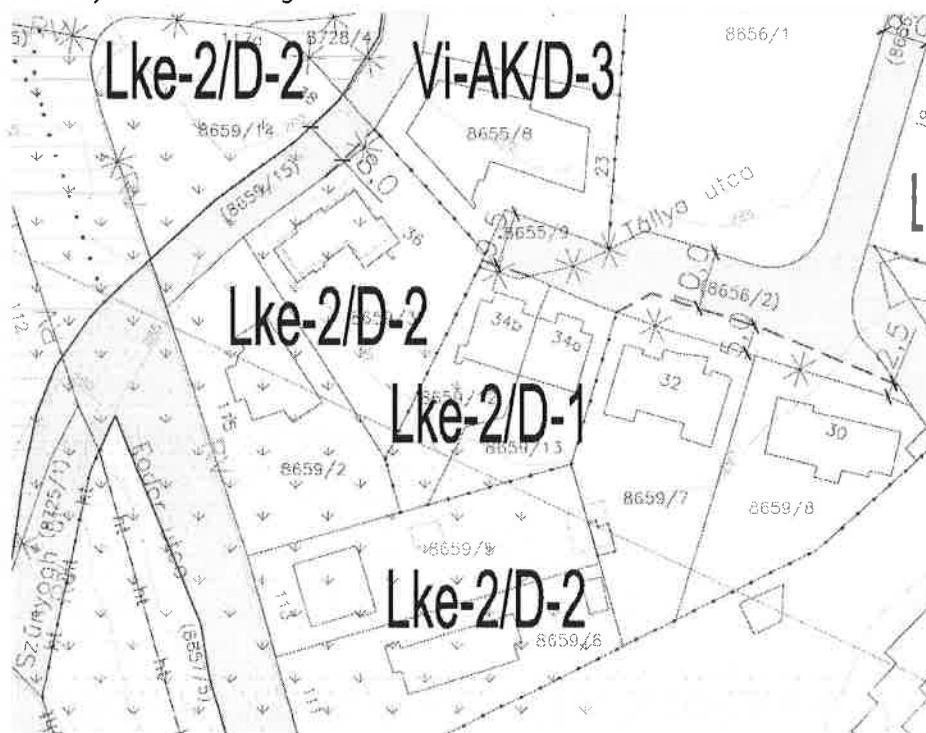


FRSZ 2021

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5
Lke-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,20	3,5	6,5

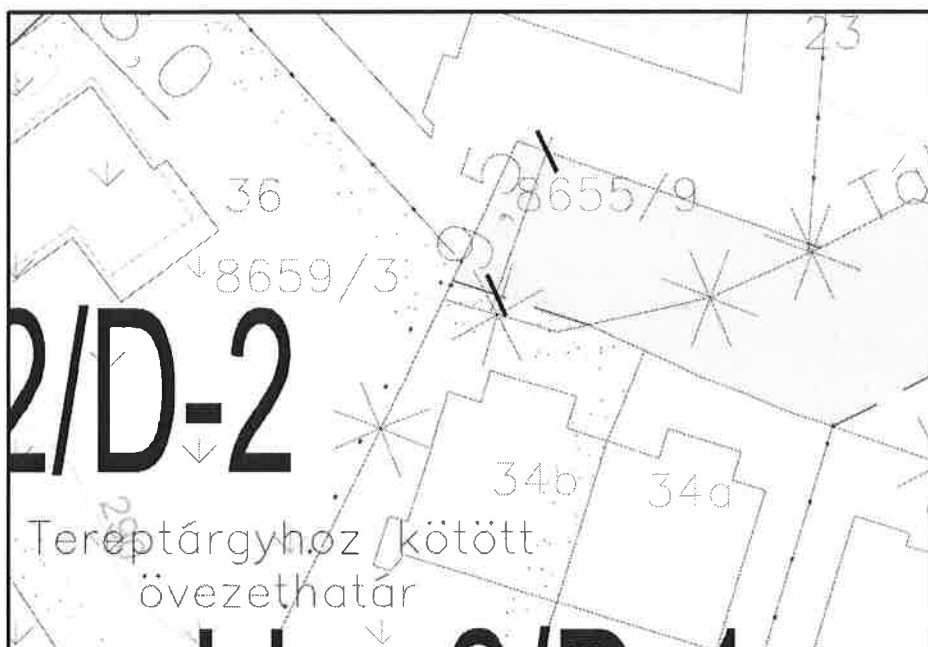
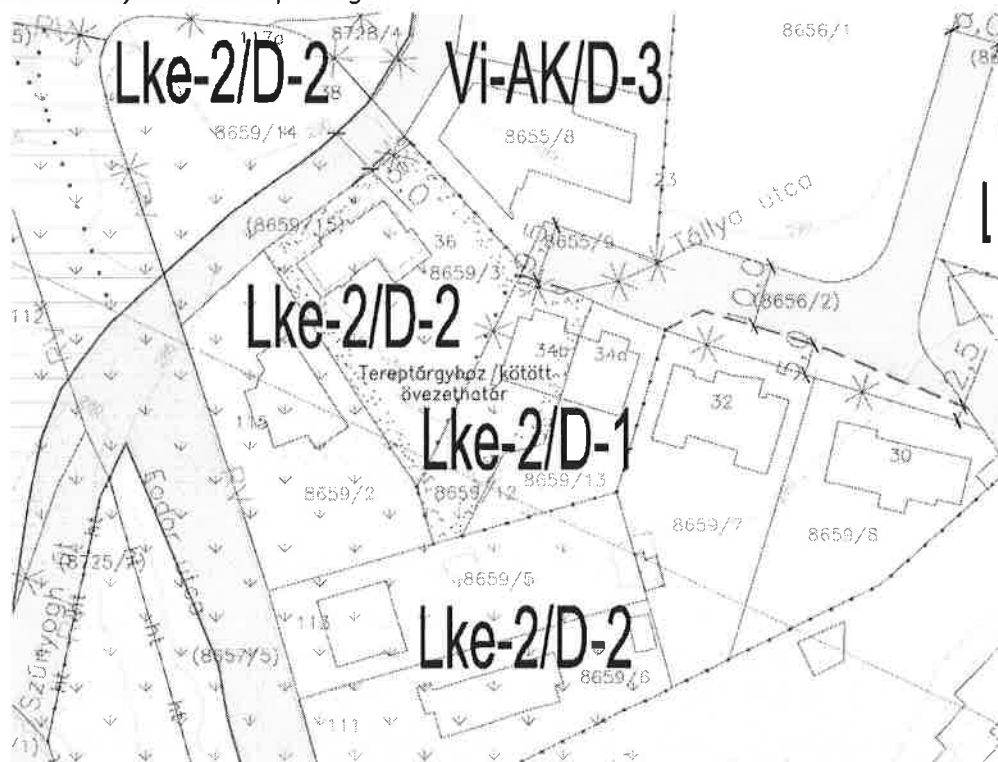
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

A Szabályozási Tervlapon a Kötelező szabályozási elemek között szereplő Szöveges szabályozási elemként javasolt a „Tereptárgyhoz kötött övezethatár” felirat szerepeltetése.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék:

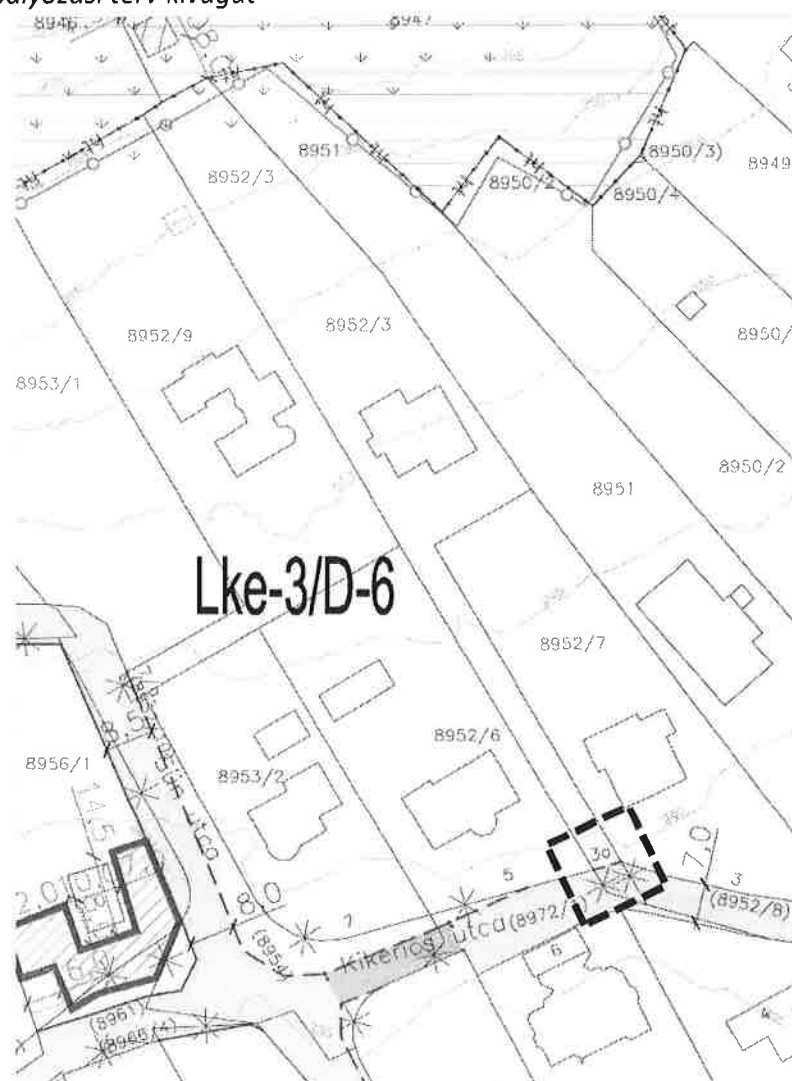
Az ingatlan nyél része a természetben közterületen található. A Szabályozási terven rajztechnikai hiba miatt a tervezett szabályozási vonal helyett feltételhez kötött szabályozási vonal található. A rajzi elem módosítása szükséges tervezett szabályozási vonalra, mivel az ingatlan területéből a közterület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



TSZT 2021

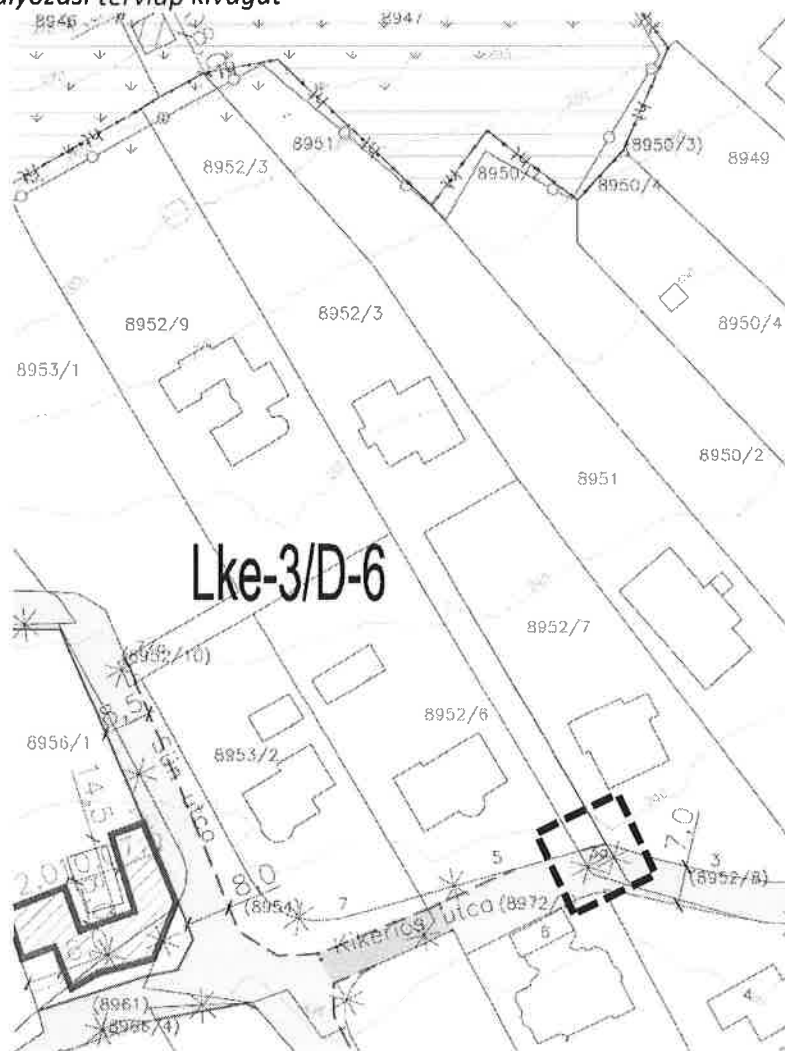


FRSZ 2021

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

- 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.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

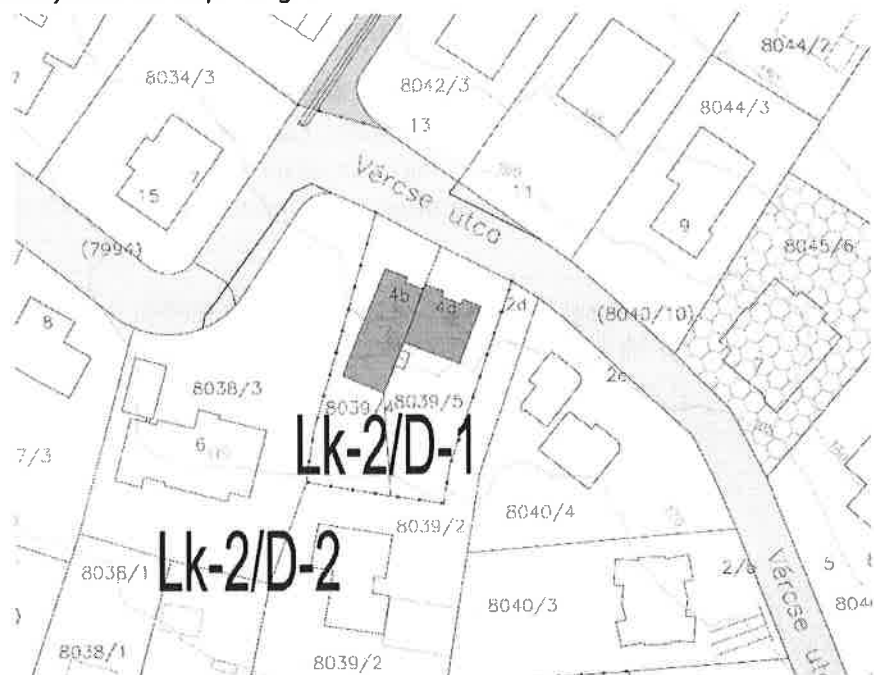
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható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

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

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

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

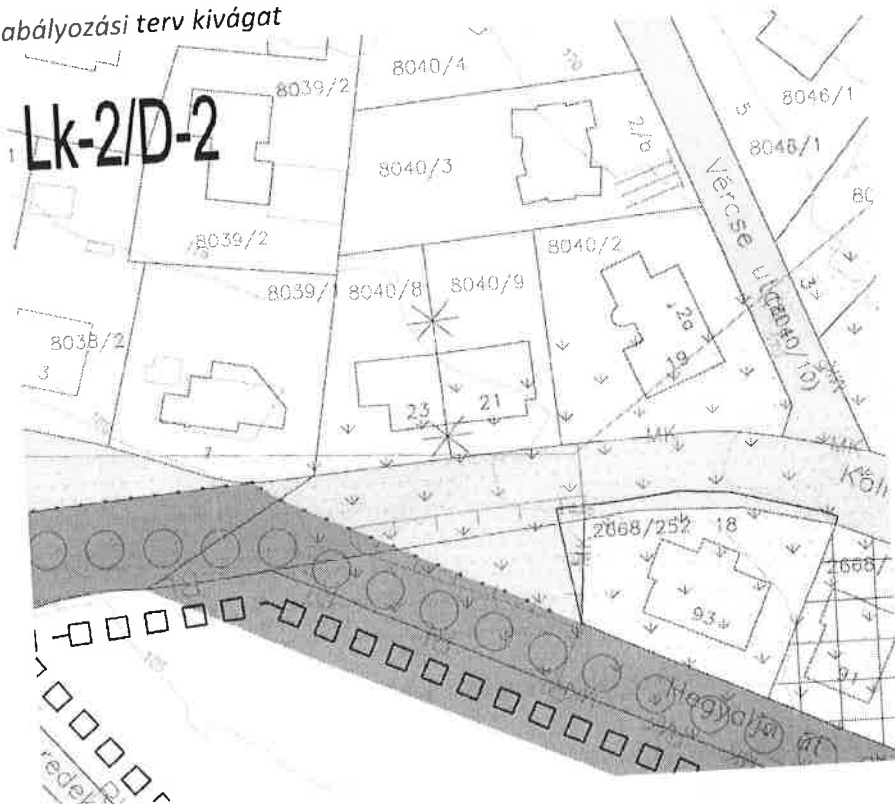
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

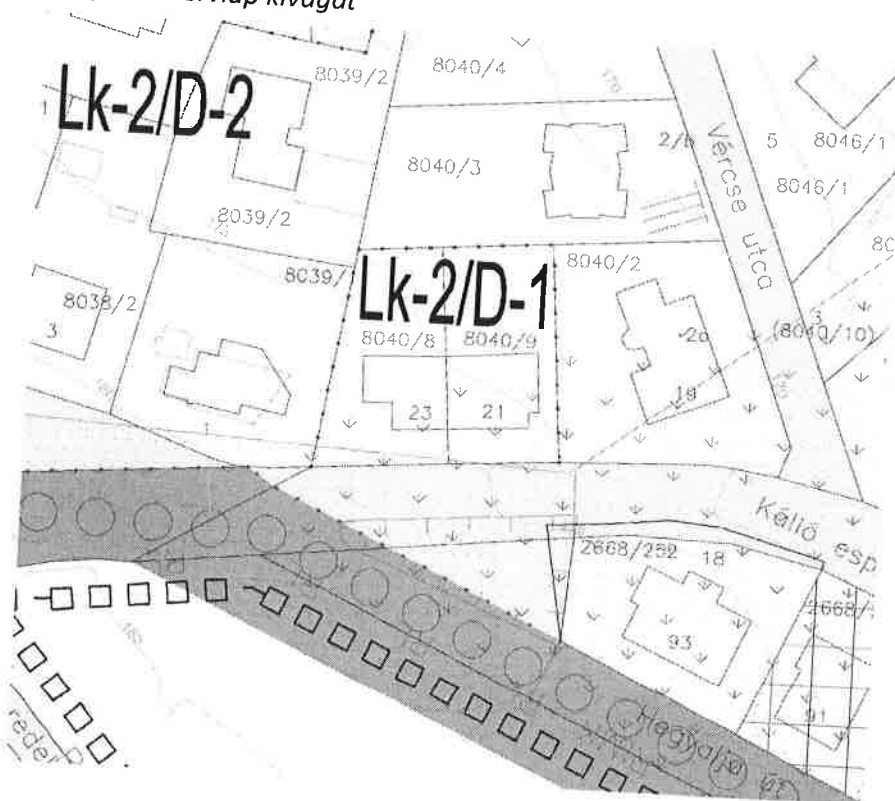
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható legkisebb szélessége csökken 20-ról 15 méterre. Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlanok közös határvonalán feltüntetett „Tájékoztató elemek” között „Javasolt megszüntető jel”-ként szereplő jelölés törlése.

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

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

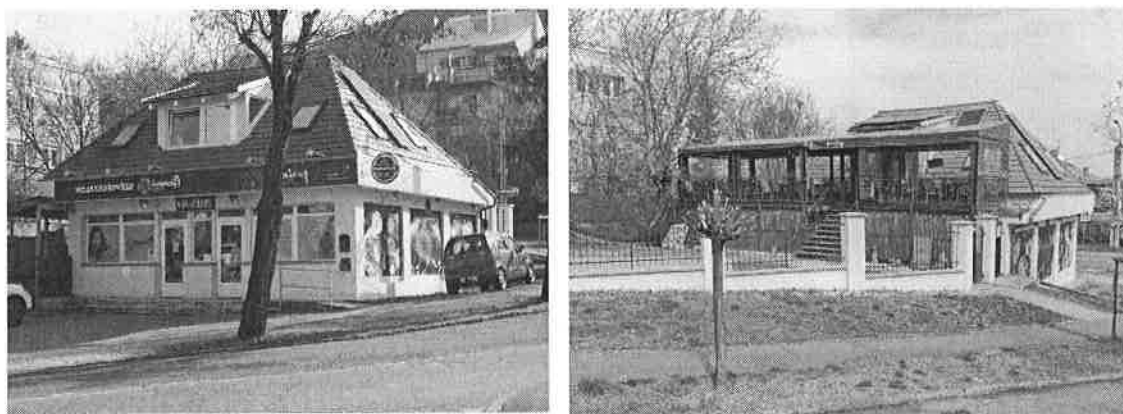
11. Hegyalja út 65. (2679/1 hrsz)

Telekterület: 389 m²

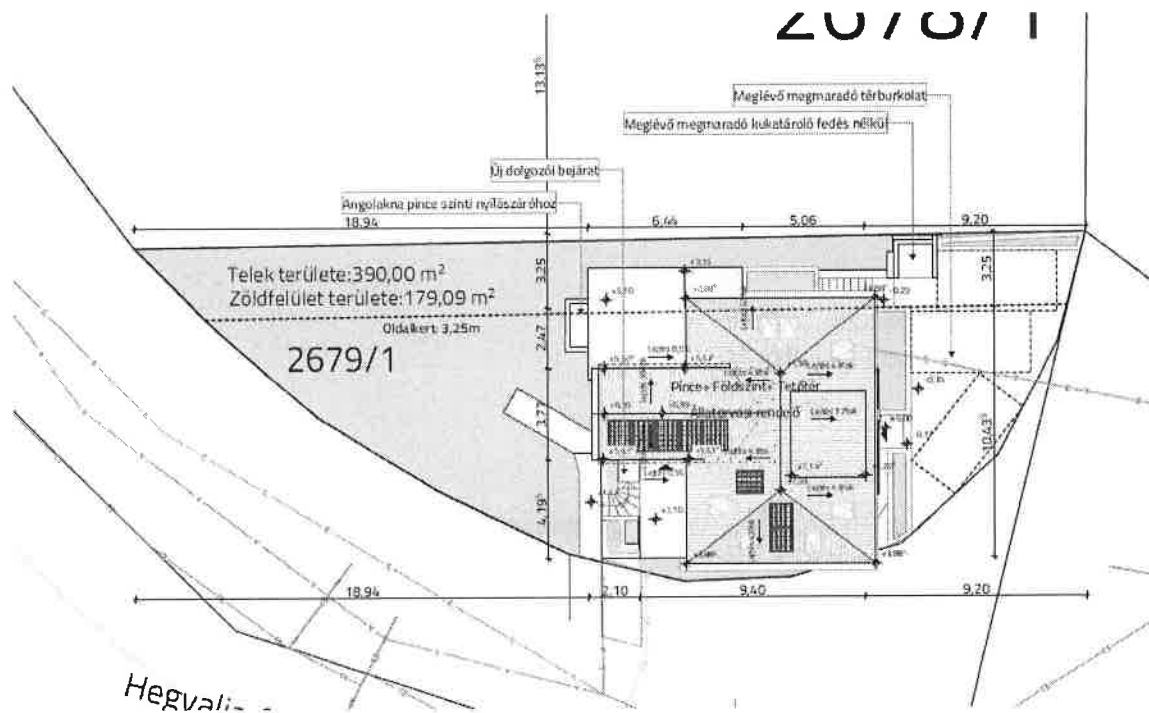
Változtatási szándék:

Az ingatlan a Hegyalja út visszaforduló kanyarában található kis alapterületű ingatlan. Helyzetéből és méretéből következően az ingatlan előkertje körülbelül a fél ingatlant lefedi. Az ingatlanon található meglévő épület felújítása, valamint lépcsőházzal való bővítése a jelen szabályozás szerint nem valósítható meg. A telek egyedi adottságai alapján jelenleg sem felel meg az építési övezet előírásainak. Az ingatlanon a lakosságot közvetlenül ellátó szolgáltató funkció tervezett.

A Tervtanács a benyújtott terv alapján a konzultációs véleményében javasolja az ingatlanra vonatkozó előírások felülvizsgálatát és annak módosítását az ingatlan speciális helyzete miatt.



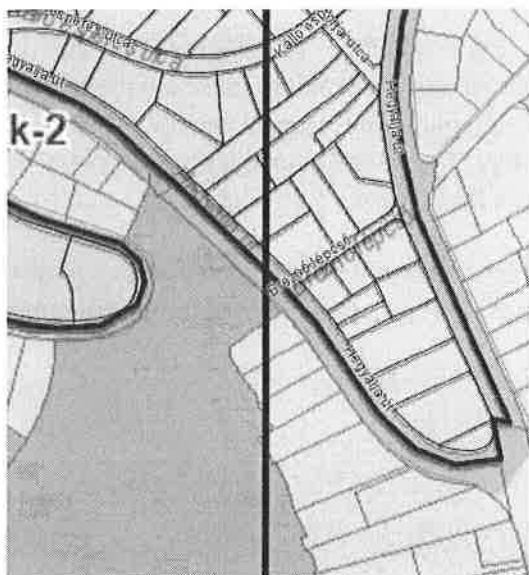
Meglévő beépítés



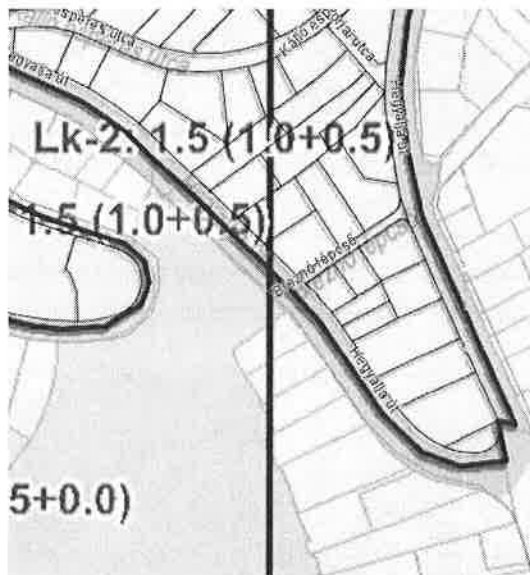
Tervezett átépítés helyszínrajza

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

A telek egésze országos vízminőség-védelmi (nyílt karsztos) területen helyezkedik el, valamint nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

68. § (4) Az Lk-2/D-3, Lk-2/D-4, Lk-2/D-6, Lk-2/D-11, Lk-2/D-13, Lk-2/D-14, Lk-2/D-15 és Lk-2/D-16 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

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

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

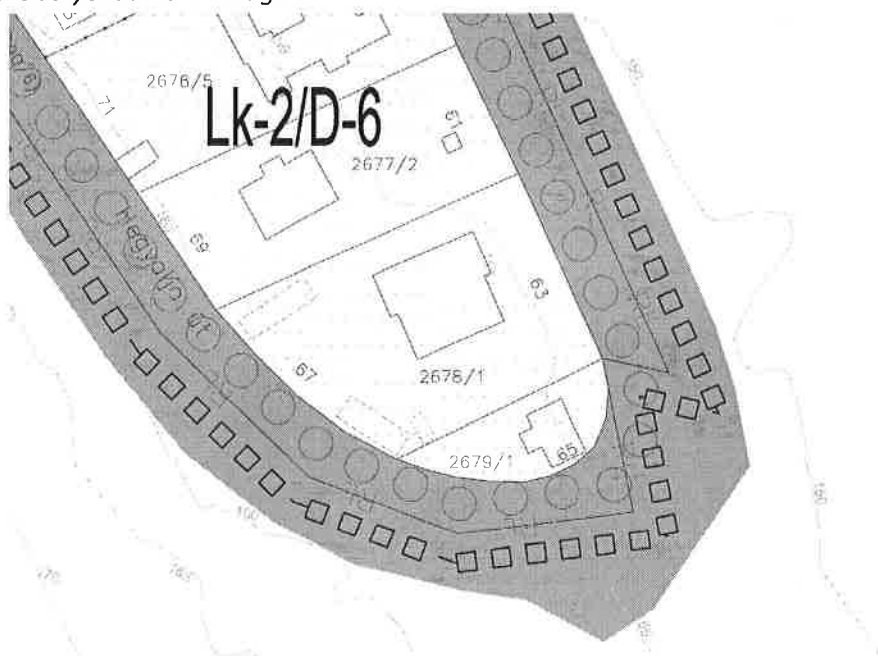
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-6	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,5	0,25	5,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlanon a beépíthető alapterület 78 m², az általános szintterület: 195 m² + parkolási szintterület 97 m². Az övezet esetében az általános szintterület minden 100 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 1.

A tervtanácsra beadott tervet és a telek adottságai, különösen a mérete és saroktelek pozícióját figyelembe véve javasolt egyedi új Lk-2/D-18 övezet létrehozása az alábbi előírásokkal:

- Az építési hely egyedi szabályozása indokolt. Javasolt építési helyként a telek egészét megjelölni.
- A jelenleg hatályos előírás szerint az „Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)” 5,5 méter, amit nem lehet teljesíteni. Javasolt az érték törlése.
- A jelenleg hatályos előírás szerint az „Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)” 7,5 méter, ami jelen esetben indokolatlan. Javasolt az értéket 6,5 méterben meghatározni.
- A telek adottságaira való tekintettel, településrendezési szerződés megkötése esetén, annak érdekében, hogy a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezés az ingatlanon biztosítható legyen, a „Zöldfelület megengedett legkisebb mértékét” javasolt 45%-ra csökkenteni

Javasolt rendelet módosítások:

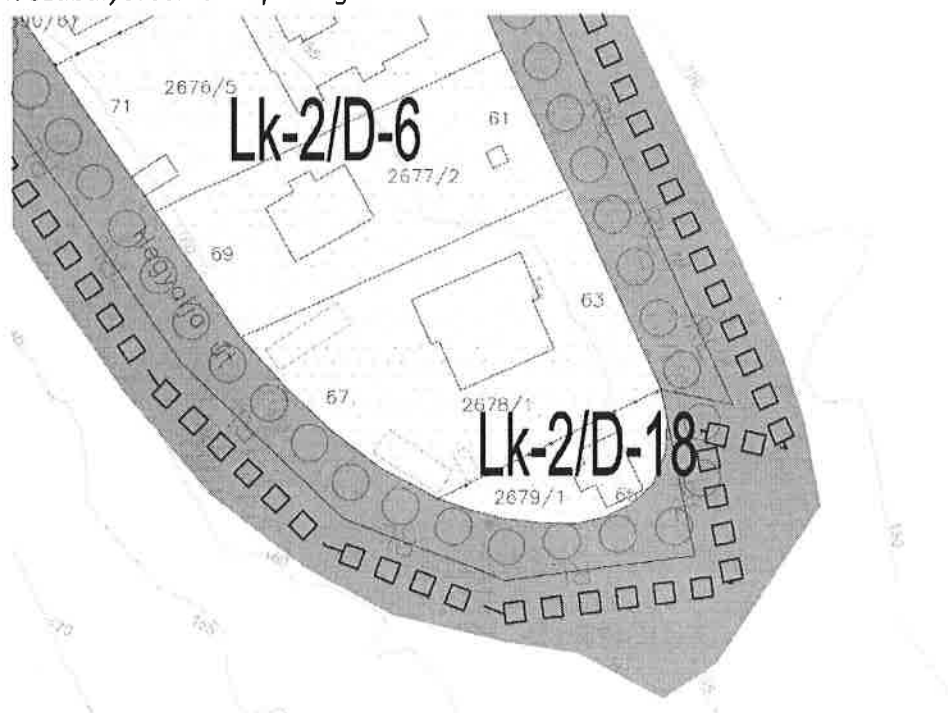
73. § (1) Az Lk-2/D-A17 és Lk-2/D-18 jelű építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-18	350	-	-	SZ	20	60 45*	35	0,5	0,25	-	6,5

* Településrendezési szerződés megkötése esetén

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

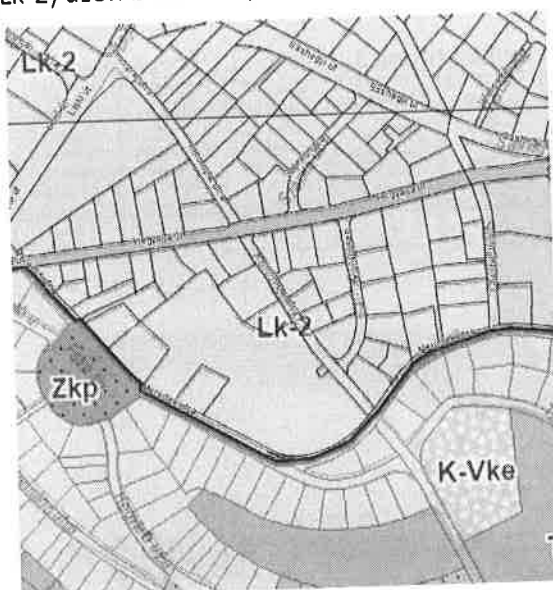
Telekterület: 1896 m²

Változtatási szándék:

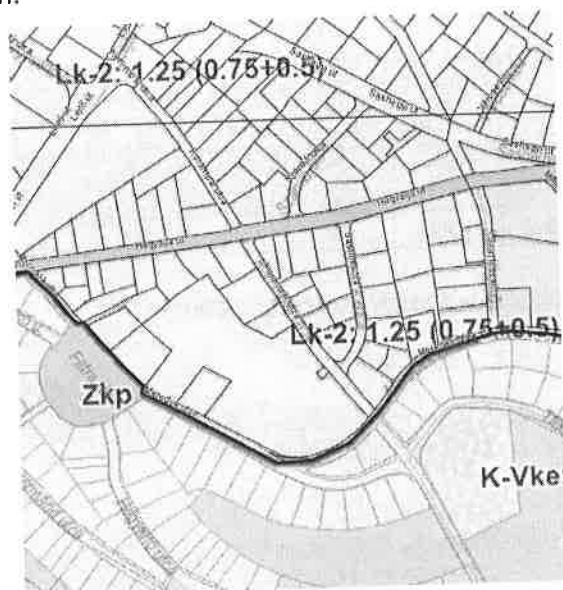
A telken üzemelő Magyar Országos Horgász Szövetség székházának felújítása, kis mértékű bővítése, energetikai korszerűsítése tervezett. A hatályos előírások már a jelenlegi beépítésnek sem felelnek meg, ezért a tulajdonos kezdeményezte az ingatlan beépítési paramétereinek a felülvizsgálatát, a nyilatkozata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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

- 68. § (5)** Az Lk-2/D-1 és Lk-2/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.
- (8)** Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.
- (9)** Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.
- (10)** Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (11)** Az Lk jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (10) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.
- (12)** A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

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

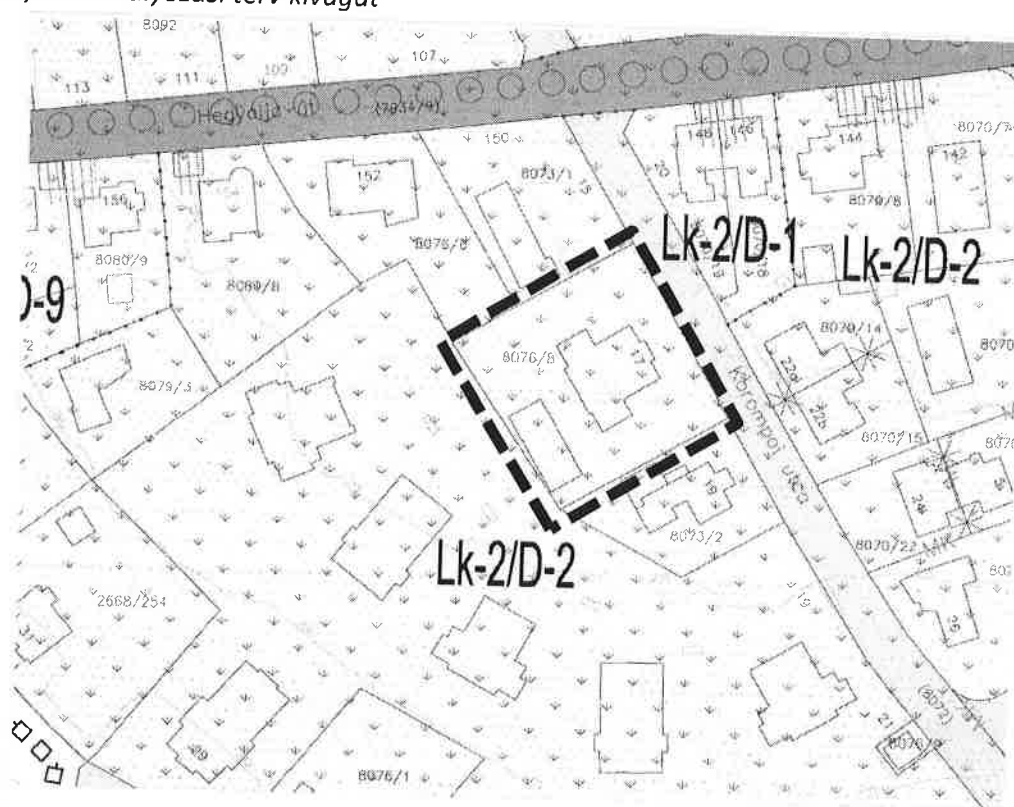
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

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

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

Az ingatlan meglévő, természetbeni paraméterei:

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

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

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

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

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

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

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

72. § (7) Az Lk-2/D-AI15 jelű építési övezetben kizárólag

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

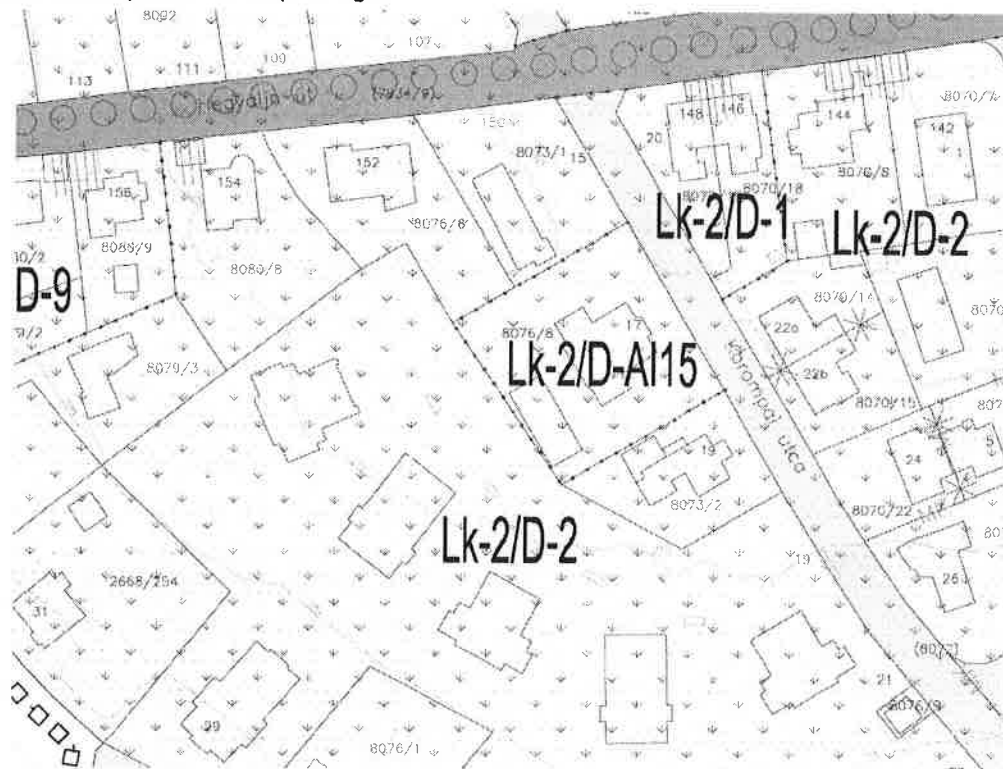
72. § (8) Településrendezési szerződés megkötése mellett a teljes értékű zöldfelületen többszintes növényállomány alakítandó ki.

Javasolt övezet beépítési paraméterei:

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-AI15	1000	20	30	SZ	15 20*	65 35*	35	0,35 0,7*	0,2	3,5	6,5 10,5*

* Településrendezési szerződés kötése esetén

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



A beépítési intenzitás növekedése miatt FRSZ megfeleltetés szükséges.

HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

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

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

A területfelhasználási egységen belül 4 építési övezet kerül kijelölésre.

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

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

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

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

FRSZ - Lk-2			KÉSZ					
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)
35%	73 759	25 816	Lk-2/D-1		65%	1 203		782
			Lk-2/D-2		65%	60 237		39 154
			Lk-2/D-9		60%	3 036		1 822
			Lk-2/D-AI15		35%	1 897		664
			Σ				42 422	
			25 816 < 42 422				MEGFELEL	

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

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

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

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

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

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

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

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

→ Figyelembe vételre került.

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

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

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

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

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

ba) legalább 2,0 méter,

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

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

a) közigazgatási,

b) oktatási,

c) hitéleti,

d) egészségvédelmi,

e) szociális,

f) kulturális,

g) művelődési és

h) sport

rendeltetés számára.”

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

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

ÖSSZEFOGLALÓ - A VÉDETT ÉPÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOKRÓL

A jelen dokumentáció védett épületeket érintő módosításai:

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

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

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

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

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

Az alábbi esetekben védett épületek telkét érinti:

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

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

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

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

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

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

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

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

1. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

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

2. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

3. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.

(2) Az (1) bekezdés szerinti kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.”

4. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók

- a) az igazolt természetes terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
- d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsai véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.”

5. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. §

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

6. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 30. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.”

7. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

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

8. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 50. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az 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) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.”

9. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„59. §

Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein – az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktussávban – kizárólag közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.”

10. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.”

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 60. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át, településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.”

11. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet a következő 83/C. §-sal egészül ki:

„83/C. §

A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

12. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 45. alcíme a következő 94/A. §-sal egészül ki:

„94/A. §

K-Hon/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan a szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben meghatározott beruházás megvalósítását követően vagy amennyiben a kormányrendelet hatályát veszti.”

13. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

14. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában a „V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén” szövegrész helyébe a „V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Településrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén K: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli” szöveg lép.

15. §

Hatályát veszti az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3. § (1) bekezdés d) pontja.

16. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 2. §, a 3. § és a 15. § 2026. január 1-jén lép hatályba.

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

„1. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) É_KÉSZ_mód_1 melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

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

1. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat F:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	F
4	18

2. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat G:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	G
4	64

3. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat I:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	I
4	0,35

4. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat L:4 mezője helyébe a következő mező lép:

	L
4	12,5^K

5. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5 pontjában foglalt táblázat I:18 mezője helyébe a következő mező lép:

	I
18	0,3

6. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 9 pontjában foglalt táblázat a következő 3a. sorral egészül ki:

”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
3a	K- Hon/É K-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

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

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

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

A rendelettervezet célja az **Észak-Hegyvidék** kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása hatályba lépő magasabb rendű jogszabály új előírásainak figyelembevétele, valamint a várhatóan nagyobb mértékű fejlesztéssel érintett ingatlanok által okozott többletterhelés ellensúlyozása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

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

A 2. §-hoz

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

A 3. §-hoz

A lakásszám csökkenését elősegítő előírások megalkotása óta a tervtanács gyakorlati tapasztalatait figyelembe véve a hatályos előírás szigorítása, pontosítása szükséges, valamint a kedvezmény igénybevétele településrendezési szerződéshez kötött.

A 4. §-hoz

A terepalakítástól való eltérés lehetőségét szabályozza a rendelkezés.

Az 5. §-hoz

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

A 6. §-hoz

A hatályos előírás pontosítása szükséges, mely az engedélyhez kötött növények kivágása esetén teszi kötelezővé a Településrendezési szerződés megkötését.

A 7. §-hoz

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

A 8. §-hoz

Az építési helytől való eltérés lehetőségének szöveges pontosítása.

A 9. §-hoz

Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken az épület közterülethez kapcsolódó szintjén elhelyezhető közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelmi rendeltetések helyének pontosítása.

A 10. §-hoz

Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken a rendeltetési egységek korlátozása érdekében egy új bekezdésben előírásra került a 200 m²-kenti egy rendeltetési egység elhelyezhetősége és településrendezési szerződés megkötése esetén lehetővé válik az építhető szintterület nagyobb részén lakás kialakítása.

A 11. §-hoz

A módosítás célja, hogy ebben a speciális övezetben a zöldfelület ne változzon.

A 12. §-hoz

Ezen övezet ingatlanjaira jelenleg az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendelet tartalmaz előírásokat, így a paraméterek figyelmen kívül hagyhatók. A rendelkezés a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósulása utáni vagy a kormányrendelet esetleges hatályon kívül helyezése esetén alkalmazható paramétereket tartalmazza.

A 13. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 14. §-hoz

A rendelkezés szerkesztési hibajavítást tartalmaz.

A 15. §-hoz

A rendelet alkalmazása és a tervtanács tapasztalatait figyelembe véve az előírás törlése szükséges.

A 16. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

Az 1. melléklethez

A módosult szabályozási tervet tartalmazza.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

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

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról - összehasonlító táblázat

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (Hatályos szöveg)	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról (Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)
3.§ (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-36 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők: a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető; b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető; c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető, d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.	3.§ (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-36 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők: a) az ingatlan beépíthetősége legfeljebb 5%-kal növelhető; b) az ingatlan szintterületi mutatója legfeljebb 0,1-gyel növelhető; c) az ingatlan zöldfelületi mutatója legfeljebb 5%-kal csökkenthető, <i>d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.</i>
3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások 5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni, azzal hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása esetén.	3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások 5. § Védett épületet is tartalmazó ingatlanon az épületmagasság számításánál a védett épület épületmagasságát nem kell figyelembe venni azzal, hogy a védett épület magassága nem növelhető, kivéve az eredeti állapot visszaállítása <i>és utólagos tető hőszigetelés</i> esetén.
4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások 7. § (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.	4. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások 7. § (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.
5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások 8.§ Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m²-t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-kal*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető. * fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.	5. Lakásszám csökkenését elősegítő előírások 8.§ <i>(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05-tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.</i>

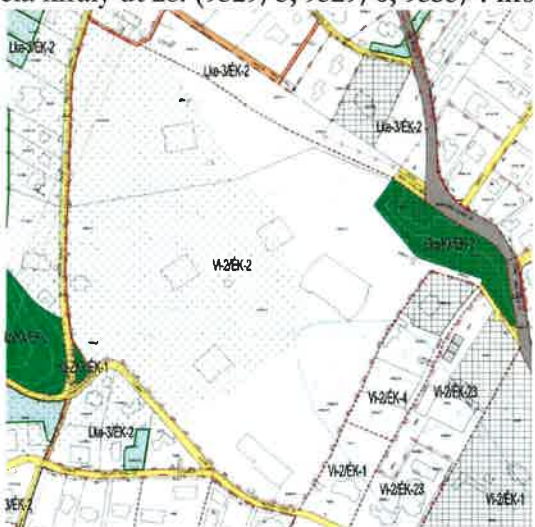
	(2) Az (1) bekezdés szerinti kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.
7. A terepalakításra vonatkozó előírások 10. § (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy b) az eredeti terepviszonyok, vagy c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén.	7. A terepalakításra vonatkozó előírások 10. § (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók a) az igazolt természetes terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsi véleményben, vagy főépítész konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.
29. § Új épületet elhelyezni csak a kötelező szabályozás végrehajtása után lehet.	29. § Új épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni csak a tervezett szabályozás végrehajtása után lehet.
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.	30. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, olyan építési tevékenység, amely jogszabály alapján csak engedéllyel kivágható növényt érint, csak településrendezési szerződés megkötése esetén végezhető.
31. § (4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket: a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható, b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,	31. § (4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket: a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható, b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
50. § (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi 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,	50. § (3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti építési helytől tervtanácsi 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,

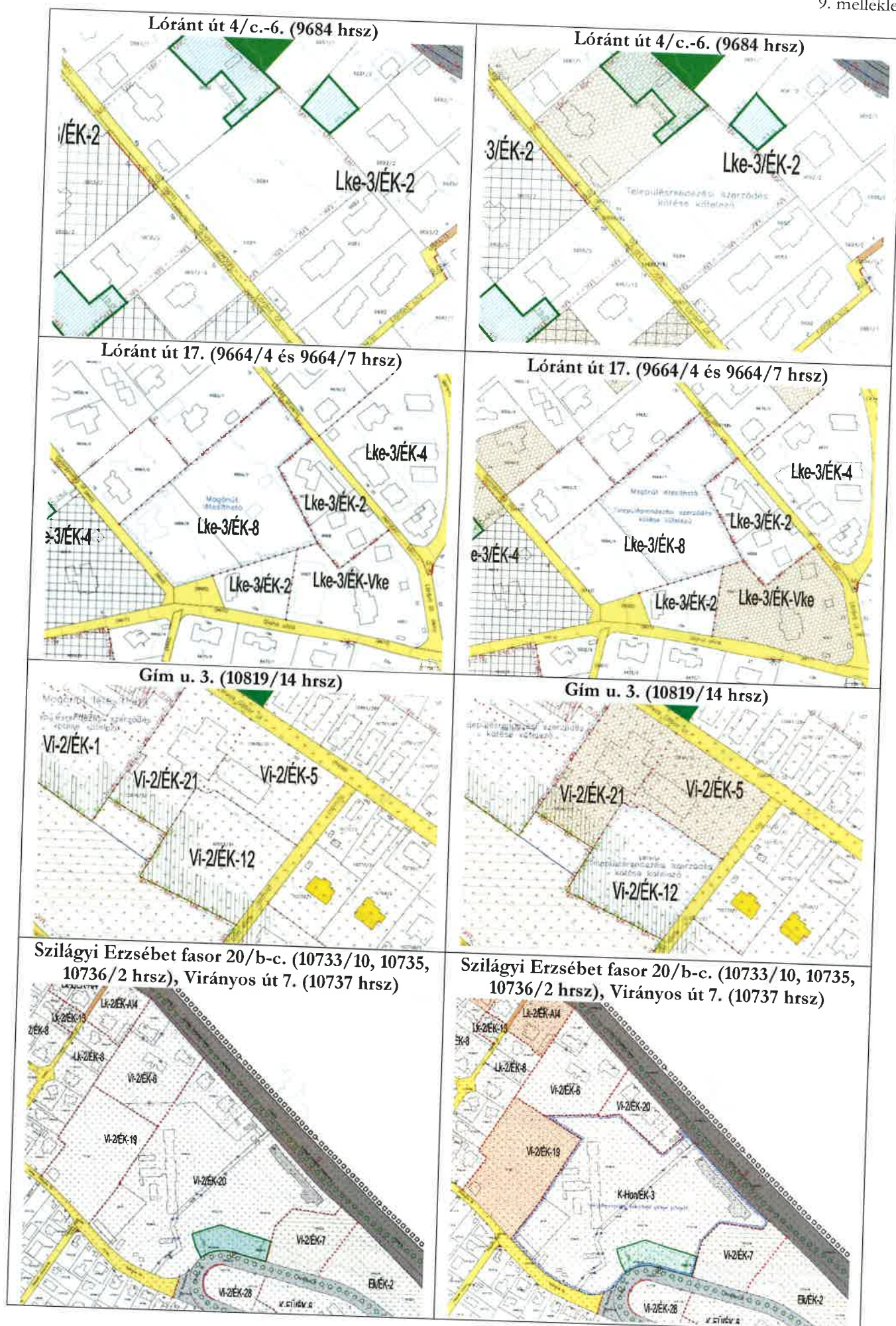
f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak, g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert, h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot, i) meglévő épület bővítése esetén, j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő, k) védett épület esetén, l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület 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.
59.§ Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.	59.§ Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein - <i>az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktusszámban</i> - <i>kizárólag</i> közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.
60.§ (3) Az Ln-2/ÉK-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után. (4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.	60.§ (3) Az Ln-2/ÉK-6 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után. (3a) <i>Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.</i> (4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át, <i>településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.</i>
	83/C. § <i>A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.</i>
	94/A. § <i>K-Hon/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan a szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben meghatározott beruházás megvalósítását követően vagy amennyiben a kormányrendelet hatályát veszti.</i>

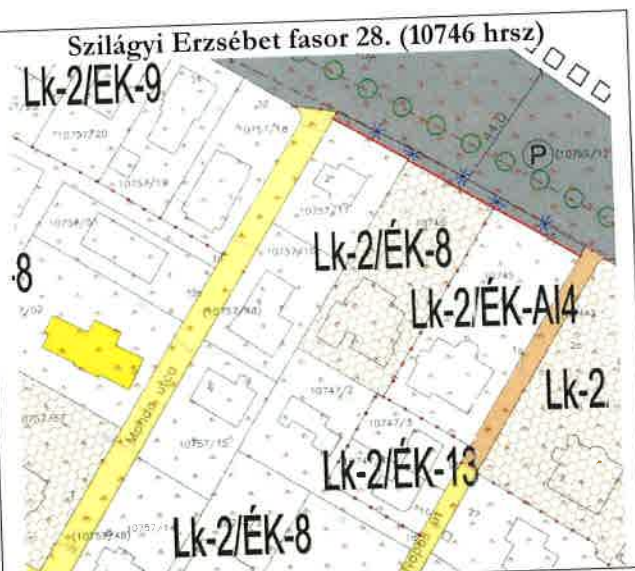
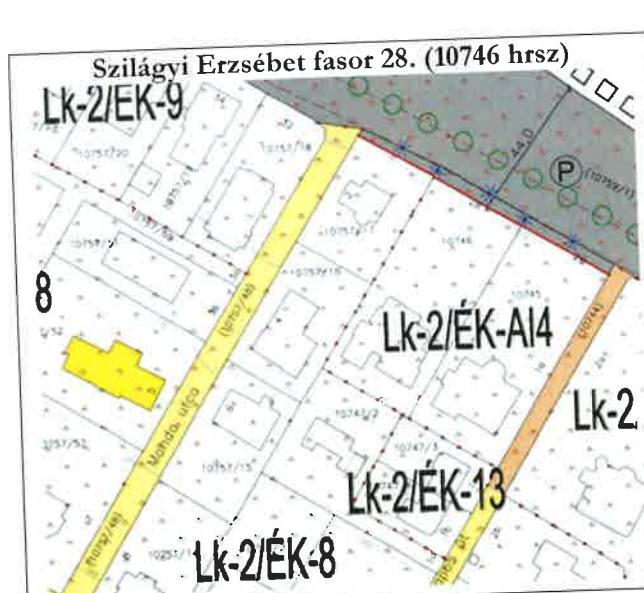
(1. melléklet)

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

(1. melléklet)

Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)**Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)****Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)****Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)****Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)**





Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI



Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI

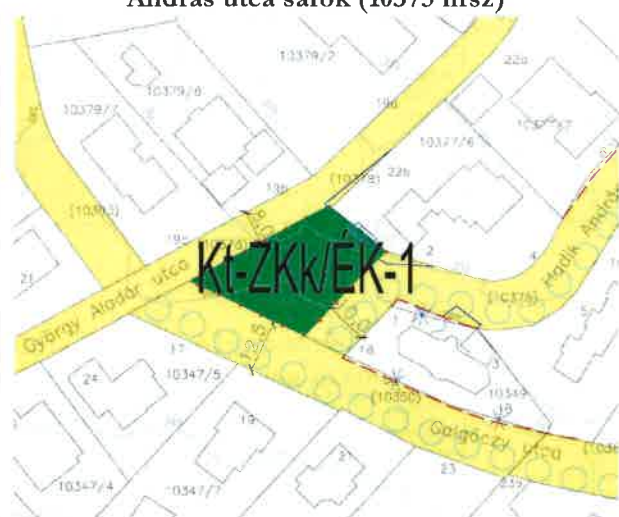


Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)



Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)



Galgóczy utca – György Aladár utca – Hadik András utca sarok (10375 hrsz) 	Galgóczy utca – György Aladár utca – Hadik András utca sarok (10375 hrsz) 
Szabályozási tervlap – kötelező megszüntető jelek a hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „kötelező érvényű elemek” között található „Megszüntető jel”-eket (piros csillag)	Szabályozási tervlap – ajánlott megszüntető jelek a hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „Irányadó elemek” között található „Ajánlott megszüntetés”-re (kék csillag) javasolt cserélni. A módosítás 46 helyen fordul elő.

2. melléklet

(Hatályos szöveg)

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4	Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	10	80	20	0,2	0,25	4,0	7,5

V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Településrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
4	Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	18	64	20	0,35	0,25	4,0	12,5 ^K

V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Településrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén K: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli

(Hatályos szöveg)

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
18	Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,4	0,25	3,5	6,5

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítha- tó legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettsé- g megengede- tt legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengede- tt legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengede- tt legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengede- tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengede- tt legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület- magasság megengede- tt legkisebb mértéke (m)	Épület- magasság megengede- tt legnagyobb mértéke (m)
18	Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,3	0,25	3,5	6,5

(Módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás) kiegészül

9. Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)

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

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A módosítás célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. Emellett a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 2025. július 1-ét követően alkalmazandó egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé teszik az egyes építési övezetekben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát. Felmerült továbbá az igény, hogy azon ingatlanok esetében, amelyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható – a fás szárú növények érintettsége esetén – a természeti környezet védelmével kapcsolatos, valamint a várhatóan megnövekvő infrastrukturális és környezeti többletterheléssel jelentkező többletfeladatok településrendezési szerződés kötésével a lehetséges mértékig átháríthatók legyenek.

A rendelet várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotása a többletterhek áthárítása lehetőségének megteremtése által várhatóan pozitív hatással lesz a költségvetésre.

Környezeti és egészségi következmények

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

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek kis mértékű növekedése várható.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása magasabb szintű jogszabályokhoz való igazodás és a várható többletterhek áthárításának igénye miatt szükséges.

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

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



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Időpont: 2025. június 25. 13 óra

Helyszín: Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest, Teve u. 16/A-C. III. em 3103. Állami
Főépítész Iroda

Téma: Budapest Főváros XII. kerület Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás

Meghívottak:

Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Utügyi Osztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Utügyi Osztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály

Budapesti Rendőr-Főkapitányság
Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály
Országos Atomenergia Hivatal
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Kovács Gergely polgármester
Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzata Böröcz László polgármester
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata Őrsi Gergely polgármester
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Dr. László Imre polgármester
Budakeszi Város Önkormányzata Dr. Győri Ottilia polgármester
Budaörs Önkormányzata Wittinghoff Tamás polgármester
Minerva Várostervező Kft. Turai-Krausz Emőke tervező

Jegyzőkönyv-vezető: Váncza Dominika Livia főépítési szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesíti: **Péterffy Márton**, Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata, valamint **Németh Orsolya**, a Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztálya képviselőjében.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint.

Iványi Gyöngyvér megnyitja a témában megjelölt tervezetnek a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419Kr.) 68.§ (2) bekezdés c) pontja szerinti egyeztető tárgyalását.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2025. június 18-án kezdeményezte a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Budapest Főváros XII. Kerület Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre a 419Kr. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros XII. kerület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 20/2025. (III.18.) VKB határozata, az egyeztetési eljárás megindításáról, valamint az ezek mellékleteként elfogadott, 2025. március 13-i keltű főépítési feljegyzés,
- Budapest Főváros XII. kerület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 38/2025. (V.27.) VKB határozata határozata a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséről,
- Budapest Főváros XII. kerület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának 47/2025. (VI.17.) és 48/2025. (VI.17.) VKB határozatai a véleményezési szakasz lezárásáról,
- A településrendezési eszköz tervezete.

A 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek a 419Kr. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Handwritten signature

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam a 419Kr. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján a 419Kr. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban a 419Kr. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés folyamán érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XII. kerület Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 47/2025. (VI.17.) és 48/2025. (VI.17.) VKB határozataiban döntött.

Iványi Gyöngyvér:

1. napirendi pont

Írásban beérkezett vélemények ismertetése:

A tervezettel kapcsolatban az alábbi államigazgatási szervek adták meg írásban véleményüket:

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály**

„A Kormányhivatal az egyeztetésre megküldött dokumentáció vizsgálata alapján megállapította, hogy a módosítás nem érint olyan földrészletet, amely a Tftv. hatálya alá tartozik, így a módosítással kapcsolatban nem merülnek fel termőföld mennyiségi védelmét érintő kérdések.

Fentiek alapján a településrendezési eszköz módosításához a Kormányhivatal hozzájárul, a módosításhoz kapcsolódóan termőföld mennyiségi védelme szempontból földvédelmi kifogás nem merült fel.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály**

„Hatáskör hiányában észrevételt nem teszek.”

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály**

„A tárgyi üggyel kapcsolatban – 2025. június 25-én tartandó egyeztető tárgyalás – megküldött tervezetet áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítások ellen közegészségügyi szempontból kifogást nem emel az alábbi észrevételekkel:

A fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Budapest XII. kerület – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítással érintett területen a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH a rendelkezésére álló, a természetes gyógytényezőkkel kapcsolatos törzskönyvi nyilvántartásában fellelhető, a kutakra vonatkozó védettségvizsgálati dokumentációk áttanulmányozása alapján megállapította, hogy Budapest XII. kerület északi területeinek egy része az alábbi gyógyvízes kutak vízbázisának hidrogeológiai „B” védőidomán, illetve az azon belül található védőövezeteken belül helyezkednek el.

Gyógyvizes kutak:

1. **Budapest 02. kerület B-12/A OKK** (gyógyvíz belső (ivási célú) és külső (fürdési célú) felhasználásra), engedély szám: BP/FNEF-TKI/2749-10/2022. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

2. **Margitsziget B-20 OKK** (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra), engedély szám: BP/FNEF-TKI/0477-1/2022. Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (a továbbiakban: Kutak).

A HYDROSYS Víz- és Környezetvédelmi Fejlesztő Szolgáltató Kft. által kiadott, a Lukács-fürdő kútjai és forrásai és a Margitsziget-II. (Magda) kút védettségvizsgálati dokumentáció alapján a védőidomon belül található felszíni kibúvások közül az egyik érinti a kerület közigazgatási területét. Az érintett területek helyrajzi száma: 10893/7, 10893/10, 10873/3, 10872 és 10871/2.

A BFKH a fentiek alapján felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a Kerületi Építési Szabályzat módosítása során szükséges a kijelölt belső és hidrogeológiai védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vétele.

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a fenti Kutak védőidomait ábrázoló térképet és a Kutakra vonatkozó védőidom meghatározást."

A teljes vélemény mellékleteivel együtt a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Turai-KrauszEmőke, tervező:

Ellenőrizni fogják.

▪ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály**

„- A beruházások során a földmunkákkal érintett mezőgazdasági területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.

- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területéről tilos.

- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.

- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő termékletlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.

- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve termékletlen földanyag nem maradhat."

▪ **Országos Atomenergia Hivatal**

„Tájékoztatom ugyanakkor, hogy Budapest Főváros XIX. kerület Kispest településrendezési eszközeinek jelen módosítása az elhatározott célok és a kimutatott hatások alapján, az OAH feladat- és hatáskörét nem érinti ezért a meghirdetett egyeztető tárgyaláson nem kívánunk részt venni."

▪ **Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály**

„A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban

nyilvántartott erdőt (Budapest XII. 67/A, 67/B (9121. hrsz.-ú) erdőrészesletek). A vizsgált tevékenység (települési tervmódosítás) erdő igénybevételével jár, így erdőre gyakorolt közvetett hatása van.

Tájékoztatom, hogy az elvi engedély nem azonos a végleges igénybevételi engedéllyel, aminek birtokában kezdhető meg kizárólag a tervezett, erdőt érintő munkafolyamat.

Egyébiránt a településrendezési tervmódosítási eljárásában erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Továbbá erdő és erdőterületként besorolt terület beépítése esetében figyelemmel kell lenni az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint arra, hogy a beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BAI) az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet."

▪ Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

„A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, azonban a tárgyi módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételt teszem:

A véleményezési dokumentáció alátámasztó és jóváhagyandó munkarész 7. pontjában megfogalmazott - Szilágyi Erzsébet fasor 20/b-c. (10733/10, 10735, 10736/2 hrsz), Virányos út 7. (10737 hrsz) - módosítási javaslat szerint az ingatlanok átsorolása Vi- 2/ÉK-20 építési övezetből a hatályos KÉSZ-ben nem szereplő új, a jelenlegi övezeti paraméterekkel megegyező K-Hon/ÉK-3 építési övezetbe tervezett. A tervezési területen a Magyar Állam tulajdonában, a Honvédelmi Minisztérium (a továbbiakban: HM) vagyonkezelésében a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 3/5 melléklete és a törvény II. rész IV. fejezet 19.§ (1) bekezdés 13. pont szerinti honvédelmi és katonai célú terület övezetbe sorolt ingatlan 2024. március 20-i dátumtól kezdődően már nem tartunk nyilván így az ingatlanok K-Hon területfelhasználási egységbe történő átsorolása nem indokolt."

Iványi Gyöngyvér:

A TSZT-ben K-Hon területfelhasználásba van sorolva a terület, ezért a kerület nem tud mást csinálni, csak átsorolni. Az új településtervek készítésénél a Főváros és a Kerület is figyelembe tudja venni a HM állásfoglalását, illetve a MaTrt. besorolását.

Kéri, hogy legyen a rendeletben egy kiegészítő mondat, ami kezeli a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásra vonatkozó előírásokat azzal, hogy amíg a beruházás meg nem valósul, vagy a kormányrendeletet hatályon kívül helyezik, annak előírásait kell figyelembe venni, a KÉSZ-ben szereplő paraméterek a fenti feltételek teljesülése után lépnek hatályba.

Ennek hiányában a kormányrendeletben szereplő paramétersort kellene a rendeletben szerepeltetni.

Turai-Krausz Emőke:

A K-Hon övezet előírásaihoz be fog kerülni ez a mondat.

Németh Orsolya, PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály:

Az új fővárosi településterven K-Hon övezet szerepel.

Iványi Gyöngyvér:

A K-Hon övezet határa legyen a területfelhasználási egységnek megfelelő, mert a telken átmenő övezethatár akadályozza a telekalakítást. Az Állami Főépítészeti Irodát tájékoztatás szinten megkereste a beruházó a telkek egyesítésével kapcsolatban.
A Szilágyi Erzsébet fasor felől hiányzik egy szabályozási vonal, ezt kéri, hogy pótolják.

Turai-Krausz Emőke:

Rátesszik a szabályozási vonalat.
A Fővárosi Önkormányzatnak kell átvennie az érintett telekrészt.

Pártos Judit, Budapest Főváros Önkormányzata:

Át fogják venni.

Péterffy Márton, Budapest XII. kerület főépítésze:

Elfogadja az észrevételeket.

▪ **Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály**

„Budapest Főváros XII. kerület Észak-Hegyvidék -KÉSZ módosítás vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.

Egyebekben tájékoztatom, hogy a fejlesztés megvalósítási szakaszában az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet 4. Építésiügyi ügyek 21. pontjában foglaltak teljesülése esetén az építendőnek a vasúti közlekedési hatóságot, mint szakhatóságot kell megkeresnie.”

▪ **Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság**

„A tárgyi témában BP/1701/00263-5/2025 iktatószámon küldött meghívót köszönettel megkaptuk, azonban más irányú elfoglaltságunk miatt a tárgyaláson részt venni nem tudunk. A véleményezésre küldött egyeztetési anyagban tervezett módosítások ellen kifogást nem emelünk az alábbiak betartása mellett:

A KÉSZ módosítással érintett területek közül a következők a felszín alatti vizek védelméről szóló **219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet** 2. számú melléklet 1. b) pont szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny területet érintenek (azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók), ezért a **219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet** fokozottan érzékeny területekre vonatkozó előírásainak betartására hívjuk fel a figyelmet:

1. terület

3. terület (azonban ebből a területből csak a 9529/5 hrsz-ú teleknek egy csekély része fokozottan érzékeny besorolású)

10. terület

Továbbá a módosítással érintett területek közül az alábbiak a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által üzemeltetett **Lukács fürdő, Margit-sziget II. kút (Magda-kút)** vízbázis előzetesen meghatározott hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetületére esnek, ezért javasoljuk az üzemeltető, továbbá a Pest Vármegyei Kormányhivatal mint elsőfokú vízügyi hatóság megkeresését is:

6. terület

7. terület

9. terület

11. terület

Nij

Igazgatóságunk működési területéhez tartozó településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos eljárásokban szakvéleményünket az Országos Vízügyi Főigazgatóság (OVF) kijelölése és meghatalmazása alapján adjuk ki. Jelen levelünk tehát mind az OVF, mind pedig igazgatóságunk tárgyi témában kelt válaszát tartalmazza."

▪ **Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

„A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) Budapest Főváros XII. kerület Észak-Hegyvidék építési szabályzatának módosításhoz kapcsolódó egyeztetési tervdokumentációt megvizsgálta.

Az egyeztetési anyagban bemutatott módosítások hírközlési érdeket nem sértenek, elfogadásuk ellen a Hatóság kifogást nem emel."

▪ **Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

„A Budapest, XII. kerület Dél-Hegyvidék KÉSZ módosításával kapcsolatosan 2025. június 25-ére összehívott egyeztető tárgyaláson Igazgatóságunk képviselője nem tud részt venni. A tervvel kapcsolatosan táj- és természetvédelmi szempontból az alábbi véleményt adjuk:

A KÉSZ általános módosításai:

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása
2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása
3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása
4. Építési helytől való eltérésre vonatkozó előírások pontosítása
5. Terepalakításra vonatkozó előírások kiegészítése

A tervezett módosítások táj- és természetvédelmi szempontból jelentős hatással nem rendelkeznek, a módosításokat Igazgatóságunk elfogadja.

A KÉSZ területi módosításai:

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

Az ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint része a tájképvédelmi terület övezetének.

A területtel kapcsolatosan szerepelletni kívánják a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elemet. A szabályozási elem szerepeltetése ellen Igazgatóságunk nem emel kifogást, az önmagában nincs hatással a természeti és táji értékekre.

A „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” jelölés a területen nem módosul. A területen növényállomány védelme érdekében a korábbi erdő adattárban szereplő erdőfoltok lehatárolását megtartják, „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelölik. A növényállomány megtartásának biztosításával Igazgatóságunk egyetért. Felhívjuk a figyelmet, hogy a területen számos védett növényfaj előfordulásáról rendelkezünk dokumentált adattal. Ezeket a későbbi fejlesztések során is figyelembe kell venni, élőhelyük megóvásáról gondoskodni kell. A területre vonatkozó szabályozási terv további módosítása esetén DINPI/1388-1/2024. számú állásfoglalásunkat fenntartjuk, a módosításhoz környezeti vizsgálat készítését szükségesnek tartjuk.

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

Az ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint része a tájképvédelmi terület övezetének.

A „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” jelölés a területen nem módosul.

K. Nagy

A területtel kapcsolatosan szerepeltetni kívánják a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elemet. A szabályozási elem szerepeltetése ellen Igazgatóságunk nem emel kifogást, az önmagában nincs hatással a természeti és táji értékekre.

Gím u. 3. (10819/14 hrsz.)

Az ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint része a tájképvédelmi terület övezetének.

A „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” jelölés a területen nem módosul.

A területtel kapcsolatosan szerepeltetni kívánják a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elemet. A szabályozási elem szerepeltetése ellen Igazgatóságunk nem emel kifogást, az önmagában nincs hatással a természeti és táji értékekre.

Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz.) — KFKI

Az ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint része a tájképvédelmi terület övezetének.

A KFKI telephelyen a KÉSZ beépítési paramétereinek a természetbeni beépítettséghez igazodó módosítását tervezik, mely szerint a beépíthető terület 18%-ra nő, zöldfelület megengedett legkisebb merteke 80%-ról természetben meglévő zöldfelület mertekeire, azaz 64 %-ra csökkenteni. Az épületmagasság megengedett legnagyobb merteke a hatályos 7,5 m-ről, a természetben meglévő 12,5 m-re, a kutatóreaktor környezetében 20 méterre nő.

A közterületről és a jelentősen beépített területről a „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” jelölés torlesre kerül, az ingatlan nyugati, közvetlenül természetvédelmi területtel határos 20 méteres sávjában a beépítés tiltását fenntartják.

Tekintettel a meglévő beépítettségre a tervezett módosításokat Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból elfogadhatónak tartja.

Szarvas Gábor út 52-54. 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz.)

Az ingatlan közvetlenül határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetmegőrzési (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint része a tájképvédelmi terület övezetének.

A 10819/31 hrsz. VI-2/EK-1 övezetben található részét - övezethatár korrekcióval - a szomszédos VI-2/EK-16 egyedi övezetbe sorolják és az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb merteke a természetbeli állapotnak megfelelően 0,3 m²/m² -ban kerül megállapításra.

A „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület” jelölés a területen nem módosul.

Tekintettel a meglévő beépítettségre a tervezett módosításokat Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból nem kifogásolja.

A hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „kötelező érvényű elemek” között található „Megszüntető jel”-ek az „Irányadó elemek” között található „Ajánlott megszüntetés-re történő cseréje az Edvi Illés út (8888/3, 8839/1) hrsz. területen érinti a Budai Tájvédelmi Körzet területét, egyben Natura 2000 területet, az ökológiai hálózat magterület övezetét, valamint a tájképvédelmi terület övezetét. A módosítás önmagában nem jelent természetvédelmi problémát, ezért azt elfogadjuk. Ugyanakkor meg kívánjuk jegyezni, hogy az Edvi Illés út hatályos Dél-Hegyvidék KÉSZ-ben szereplő nyomvonalat Igazgatóságunk nem támogatja a természetvédelmi kijelölések érintettsége miatt.

A további módosítások, úgymint a

- Béla király Út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz.), Lóránt Út 4/c.-6. (9684 hrsz.), Lóránt Út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz.) - „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szabályozási elem feltüntetése
- Szilagyi Erzsébet fasor 20/b-c. (10733/10, 10735, 10736/2 hrsz.), Virányos Út 7. (10737 hrsz.) Új K-HonJEK-3 építési övezetbe sorolása

Kéz

- Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz.) — előírások kiegészítése, módosítása
 - Szilagyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz.) - lakó övezetbe történő átsorolás
 - Galgóczy utca — György Aladár utca — Hadik András utca sarok
 - (10375 hrsz.) — közpark övezet szabályozása
- táj- és természetvédelmi érdeket nem érintenek.

A fenti észrevételek figyelembevétele esetén a KÉSZ módosítása ellen Igazgatóságunk táj- és természetvédelmi szempontból nem emel kifogást."

Nagy Éva Júlia, Budapest XII. kerület főépítési iroda:

Jelzi, hogy az Edvi Illés út a Dél-Hegyvidék KÉSZ területére esik.

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Utügyi Osztály**

„Az Önök által Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésselügyeleti Főosztály Utügyi Osztályhoz a fenti hivatkozási számon küldött, a Minerva Várostervező Kft. által 2025. júniusban készített KÉSZ módosítás tervezettel kapcsolatban, közlekedési szempontból nem emelünk kifogást, a szabályozási vonalak megtartását támogatjuk."

▪ **Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály**

„11. Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)

a Szarvas Gábor utcai műemlék épületek telkével tervezett szomszédos ingatlan összevonása, szerintem a meglévő műemlékek védelemmel nem összeegyeztethető, mert akkor egy nem illeszkedő épülettel egy telekre kerülne, amire a műemlékes előírásokat kellene alkalmaznunk. Továbbá a szomszédos telekre átlógó épületrész egy utólagos /nem illeszkedő, engedély nélküli?/ épület toldás. Amint lehet le kellene bontani, és nem legalizálni hosszú távra. Azt nem kifogásoljuk, hogy a két ingatlan között a kerítésben kaput nyissanak."

Péterffy Márton:

A tulajdonosok megállapodtak a telek felosztásával kapcsolatban. A Magyar Máltai Szeretetszolgálat területén a lekerítés régóta így van, és az eredeti telekosztás szerinti telekmegosztás a terepviszonyok miatt nem használható.

A Máltai Szeretetszolgálat épületét szeretnék bővíteni a szomszédos telek felé.

A telekhatáron átnyúló épület régebben épült, csak akkor lenne szabályos, ha a telekalakítás megtörténne. Azért támogatják, mert a telek közfeladatot ellátó tulajdonosa így nem tudja hasznosítani a telkét.

A műemlék épület egy kerítéssel le van választva, nem látszik együtt a bővíteni kívánt épülettel, mert a területen nagyon sok fa van.

Iványi Gyöngyvér:

Felhívja a figyelmet, hogy ha a műemlék telkével egyesítik a telket, akkor a műemlékre érvényes szabályokat betartva lehet építkezni. Örökségvédelmi engedélyt kell kérni, és az OÉT-re is be kell vinni a tervet.

Péterffy Márton:

A hátsó, Z alakú épületet szeretnék bővíteni. Egyeztetni kell az örökségvédelmi hatósággal. Önkormányzati érdekelttség is lesz, mivel a telken van egy orvosi rendelő.

A telekhatáron átlógó épületre fennmaradási engedélyt kell majd kérni.

A műemlék épület fővárosi tulajdon, idősotthon volt, most menekülteket szolgál ki.

Rendezni szeretnék a területet.

A tulajdonosok tisztában vannak vele, hogy örökségvédelmi engedélyezés lesz.

Handwritten signature

Pártos Judit:

A Fővárosi Önkormányzat részéről nincs akadálya a telekegyesítésnek.

Iványi Gyöngyvér:

Elfogadja a válaszokat.

Felhívja a figyelmet, hogy a TÉKA hatálybalépése után, ha az örökségvédelmi hatóság beépítési paramétereit ad meg a véleményében, akkor annak megfelelően fogadható csak el a KÉSZ.

- **Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály
Budapesti Bányafelügyeleti Osztály**

„Budapest XII. kerület Hegyvidék, Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának módosítása ellen **kifogást nem emel.** A tervezett módosítás nem érint sem megállapított bányatelket, sem megkutatott, nyilvántartott ásványi nyersanyaggal rendelkező területet.

A módosítással érintett területek közül a Gím u. 3. (10819/14 hrsz.), Szilágyi Erzsébet fasor 20/b-c. (10733/10, 10735, 10736/2 hrsz.), Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz.) és a Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz.) számú telkek csúszásveszélyes területen találhatók, ami említésre került a csatolt „Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész” dokumentációban.”

- **Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata**

„A dokumentációt áttanulmányoztam, a módosítással kapcsolatban észrevételt, javaslatot nem kívánok tenni.”

- **Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata**

1. Budapest II. kerület közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó, jogszabályon alapuló észrevételt nem teszünk, azonban tekintettel arra, miszerint a 7. és 9. módosítási szándék közigazgatási területünkhöz közel esik, az alábbi megjegyzéseket tesszük:

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-ban foglalt rendelkezéseiben foglalt jogalkotói szándék szerint kialakított szakmai véleményünk alapján, a Településrendezési Szerződés (TRSZ), mint sajátos jogintézményt, olyan szabályozási helyzetben javasolt alkalmazni, amikor nem dől el a fejlesztéssel érintett terület hasznosítási szándéka, vagy az a kialakított szabályoktól eltér. A TRSZ Önkormányzat részéről történő kötelezővé tételének indokát nem látjuk olyan helyzetben, amikor a HÉSZ rögzíti a területre vonatkozó Önkormányzati szándékok szerinti hasznosítás keretrendszerét.

2. A Budapest Főváros XII. kerület Észak-Hegyvidék KÁSZ módosításának tervezetével összefüggésben további megállapításaival- és javaslataival kapcsolatban észrevételt nem teszünk.”

Iványi Gyöngyvér:

Mivel a Fővárosi Önkormányzat ugyanezt az észrevételt tette, a két vélemény együtt kerül megtárgyalásra.

- **Budapest Főváros Önkormányzata**

A véleményt az egyeztető tárgyaláson Budapest Főváros Önkormányzatát képviselő **Pártos Judit** ismerteti.

„Tárgyi tervre a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti eljárásban adom meg a Fővárosi Önkormányzat véleményét, amely jelen levél mellékletében olvasható.

Tárgyi tervmódosítással kapcsolatban a jóváhagyás ellen kifogást nem emelek.
Melléklet: Fővárosi Önkormányzat tervdokumentációra adott véleménye

Handwritten signature: Ny

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosításának szükségességét az alábbiak indokolják:

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

„A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlékedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépítése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni.”

KÉSZ módosítás a következő általános rendelkezésekre vonatkozik:

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása
 2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása
 3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása
 4. Építési helytől való eltérésre vonatkozó előírások pontosítása
 5. Terepalakításra vonatkozó előírások kiegészítése
- A javasolt módosítások nem relevánsak az FRSZ szempontjából.
1. Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)

Zöldfelületi, településökológiai szempontból kedvező az Országos Erdőállomány Adattári nyilvántartásból korábban kivett, erdőszűlt területtel érintett telekrészén, a szabályozási tervlap kötelező érvényű elemeként, „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolás jelölése. A javasolt módosítás az egybefüggő értékes növényállomány védelmét szolgálja.

1. Konkoly-Thege Miklós út 21. (9121/7 hrsz)
2. Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)
3. Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)
4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)
5. Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)
6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

A hat terület mindegyikén a javasolt módosítás: „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon, a beépítési paraméterek változtatása nélkül.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése előtt telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A Méptv. 92. § (3) bekezdésében rögzítettek szerint a telepítési tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

Mivel a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon nincs összekötve a KÉSZ szabályváltozásával, így aggályosnak tartom, hogy a hatályos építési paraméterek, illetve beépítési szabályozás mellé egy „korlátozó” elem kerül beépítésre a hatályos KÉSZ-be. A szerződés megkötéséig az ingatlan tulajdonosa nem építhet az ingatlanára.

Handwritten signature

A Méptv. 92. § (1) bekezdése szerint a TRSZ közigazgatási szerződésnek minősül. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 92. § (1) bekezdése szerint „Jogsabály lehetővé teheti vagy előírhatja, hogy a hatóság a hatáskörébe tartozó ügynek a közérdek és az ügyfél szempontjából is előnyös rendezése érdekében határozathozatal helyett az ügyféllel írásban hatósági szerződést kössön. A hatósági szerződés közigazgatási szerződés.”

A KÉSZ javasolt módosításáról nem jelenthető ki egyértelműen, hogy az ügyfél szempontjából is előnyös lenne minden esetben.

A javasolt KÉSZ módosítás „átmeneti építési tilalmat” rendel el, de nem a szabályok megváltoztatása érdekében, hanem a hatályos szabályok szerinti fejlesztés TRSZ-hez való kötése miatt. Így felmerülhet az építési jog keletkezésétől számított 7 éven belüli építési jogok korlátozása is.

10. Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI

A javasolt módosítással az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2 m²/m²-ről 0,35- m²/m²-re nő.

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke, a meglévő állapotnak megfelelően módosításra kerül 80%-ról 64%-ra. Emellett kedvező, hogy az építési övezet előírása kiegészül a meglévő zöldfelületek védelmét biztosító alábbi passzussal:

„83/C.§ A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

A paraméter módosításához kapcsolódó zöldfelületi átlagérték teljesülése a Fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelően igazolt.

Összefoglalva

A KÉSZ módosítási javaslatai a Fővárosi rendezési szabályzat szerint meghatározott beépítési sűrűségi értékek és a magassági szabályozás figyelembevételével készültek, a hatályos jogi környezetben megvalósíthatók. A módosítások érdemben nem befolyásolják a fővárosi települési struktúrákat.

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” tervi elem alkalmazhatósága jogi szempontból aggályos.”

Iványi Gyöngyvér:

Egyetért a Főváros véleményével. Az egyik módosításnál jól szerepel a TRSZ-re való hivatkozás, mivel egy kedvezményes paraméter akkor érvényesíthető, ha a TRSZ megkötésre kerül. Azonban amikor az „alap” építési joggal való élés van TRSZ-hez kötve, az bűjtött építési tilalomnak minősül, ez így nem elfogadható.

Pártos Judit:

A rendelettervezetben tartozik előírás a szabályozási tervi jelöléshez? Mit jelent ténylegesen ez a jelölés?

Turai-Krausz Emőke:

Ki kell egészíteni a rendelettervezetet egy szöveges előírással, hogy ne legyen építési tilalomként értelmezhető.

Iványi Gyöngyvér:

A szándékkal egyetért, és az indoklással is, de mivel a tulajdonos akadályoztatva van a telek használatában, és a jogai érvényesítésében, felmerül a kártalanítás kérdése is.

Handwritten signature

Péterffy Márton:

Amikor ezek a telkek megkapták az építési lehetőségeket, készült egy alátámasztó dokumentáció. Azóta a társadalmi és infrastrukturális igények jelentősen megváltoztak, a közúthálózat és közmű infrastruktúra nem bírja el ezeket a fejlesztéseket.

Iványi Gyöngyvér:

Mindegyik telken alacsony paramétersor van a hatályos KÉSZ-ben. Ezeken a nagy telkeken ez így is nagy volumenű építést jelenthet.

Ha az önkormányzat nem szeretné, hogy ekkora fejlesztések legyenek, le kell vinni a paramétereket.

Péterffy Márton:

Nem ellehetetleníteni akarják az építkezést, együttműködést szeretnének, és szeretnék elérni, hogy az építkezések ne okozzanak városrendezési, vagy infrastrukturális problémákat.

Változtak az igények, több autó tartozik minden lakáshoz, a közterületek minőségével kapcsolatban támasztott igény is változott.

Esetleg a jelen módosításban törlésre szánt nagy lakáshoz tartozó szintterületi mutató kedvezmény igénybevétele köthető lenne a TRSZ megkötéséhez.

Vagy a TRSZ kötelezővé tételét ahhoz a feltételhez lehetne kötni, hogy amennyiben a meglévő zöldfelület igénybevitelével akarnak építkezni, akkor kell megkötni a településrendezési szerződést. A telkek nagy része fás szárú növényekkel érintett.

Iványi Gyöngyvér:

Ez a két megoldás elfogadható.

A KÉSZ rendelekszövegébe bekerül egy mondat a szabályozási tervi jelöléshez kapcsolódóan az alábbiak szerint:

„Amennyiben a Szabályozási Tervlap „Településrendezési szerződés megkötése kötelező” szöveges szabályozási elemet tartalmaz, abban az esetben, ha a telken lévő fás szárú növényállományt érinti a tervezett építési tevékenység, akkor az csak településrendezési szerződés megkötése esetén engedélyezhető.”

Péterffy Márton:

A nagy lakás kedvezménynek van értelme, mert minél kevesebb lakás épül, annál kisebb terhelést okoz a környezetre. Bár a kevesebb lakásnál is egyre inkább az tapasztalat, hogy több autó van, nem csak 1db.

Iványi Gyöngyvér:

Ebben az esetben a 8.§ nem kerül törlésre, hanem kiegészül azzal, hogy a kedvezmény településrendezési szerződés megkötése esetében alkalmazható.

A TÉKA egyedi eltérési szabályai 0,2m²/m² eltérést engednek, ez a 0,05-ös kedvezmény felett is megadható, de az önkormányzati főépítésznek és az országos főépítésznek vétőjoga van. A végleges érték az OTÉK határértékei fölé nem mehet.

A Dél-Hegyvidék KÉSZ egyeztető tárgyalásán egyeztetettek szerint az Észak-Hegyvidék KÉSZ 8. §-a is pontosításra kerül az alábbiak szerint:

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

2. napirendi pontA jelenlévő véleményezők észrevételei:

Németh Orsolya, PVKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási

Főosztály:

A módosítások közül öt helyszín határos a Budai Tájvédelmi Körzettel, egyben a Budai-hegység kiemelt jelentőségű természetvédelmi (Natura 2000) területtel, és az ökológiai hálózat magterület övezetével.

A módosításoknak nincs negatív hatásuk a fenti természetvédelemmel érintett területekre, ezért nem emelnek kifogást a módosítások ellen.

Két kérdést szeretett volna feltenni, az egyik már megtárgyalásra került a Szilágyi Erzsébet fasori K-hon övezettel kapcsolatban, a másik elsősorban a Konkoly-Thege út menti területek miatt érdekes. Ezeket a TRSZ-szel érintett telkeken van már konkrét beruházási szándék?

Nagy Éva Júlia:

Nagy kereslet van mindenhol a területben lakás és oktatási fejlesztésekre. Ezek azok a telkek, ahol ilyen beruházások elképzelhetők. Konkrét tervekkel beruházók még nem jelentkeztek, de ezek azok a telkek, amelyek alkalmasak ilyen jellegű fejlesztésekre.

Meg szeretnék előzni a beruházások párbeszéd nélküli tervezésének elkezdését.

Iványi Gyöngyvér:

Ismerteti a saját észrevételeit a tervszöveggel kapcsolatban.

A 29. § módosítása véleménye szerint felesleges, mert a 419Kr. 15. § (9) bekezdése biztosítja ugyanazt. Ha szabályozási vonal érinti a telket, akkor az nem tekinthető kialakultnak a szabályozás végrehajtásáig. Az Étv utolsó hatályos rendelkezései szerint a szabályozási vonal ellenére rendezettnak minősült a telek, de a 419Kr szerint már nem.

Nagy Éva Júlia:

Az egyértelműség miatt szeretnék, ha maradhatna.

Iványi Gyöngyvér:

Nincs akadálya, de véleménye szerint felesleges. Elfogadja a választ.

Az utólagos hőszigeteléshez kapcsolódó magassági kedvezmény szakmai konzultációhoz kötött. Ez a településképi eljárások közül a leggyengébb eszköz.

Péterffy Márton:

Vannak olyan épületek, amelyek már jelenleg is túlépítettek, de a horizontális hőszigetelésüket engedik a TÉKA szabályai. Arra az esetre gondoltak, amikor a tetőszerkezethez nem kell nyúlni, csak a héjazatot cserélik hőszigetelés felkerülése miatt, ez kb. 15 cm emelkedést jelent. A cél, hogy meglévő szerkezet esetén ne legyen az építési paraméter a korlátja a tetőtér korszerű és költséghatékony kialakításának.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy pontosítsák az előírást úgy, hogy a tető utólagos hőszigetelése esetén, így lapostetőnél is érthető lesz.

Péterffy Márton:

Pontosítják.

Iványi Gyöngyvér:

A szabadonálló gépészeti helyiség elhelyezése az ingatlanon belül településképi szempontból problémás lehet, és a szomszédok számára is zavaró. A méret csökkentése előnyös, de miért kap kedvezményt az, aki építési helyen kívül helyezi el a gépészetet?

Nagy Éva Júlia:

Az előkertben elhelyezett hőszivattyúkra gondoltak. A cél az, hogy a Dél-Hegyvidék KÉSZ-szel egységesítsék az előírást.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy úgy legyen egységesítve, hogy az építési helyen belül helyezhető el a gépészeti helyiség.

Nagy Éva Júlia:

Elfogadja az észrevételt.

Iványi Gyöngyvér:

Az alátámasztó munkarészben a 4. pont (építési helytől való eltérési előírások pontosítása) felvezető szövegében hiányzik, hogy mely paragrafus (3) bekezdéséről van szó, ezt kéri, hogy pótolják.

A terepalakításra vonatkozó eltérésről szóló 10. § új (2a) bekezdésében kéri, hogy a jogszabályszerkesztési szempontból nem megfelelő perjel helyett „vagy” szerepeljen a szövegben.

A főépítési feljegyzés a településtervek módosítási eljárásában szereplő fogalom, kéri javítani a szakmai konzultáció emlékeztetőjére.

A rendeletsszövegben szerepel, hogy szerződés alapján lehet eltérni, ez milyen szerződés?

Péterffy Márton:

A pontosításokat elvégzik.

A módosítás azokra az esetekre vonatkozik, amikor útszélesítés esetén a tulajdonos vállalja a közterület átalakítását, és ebben megegyeznek, hogy pl. támfal helyett rézsút alakít ki a telken. Ez nem felel meg az előírásoknak, de a közterület kialakítása szempontjából is előnyösebb megoldás, ezért lehet eltérni a szabályoktól.

Erre vonatkozóan szerződést köt az önkormányzattal. Ez nem tekinthető sem településrendezési, sem hatósági szerződésnek.

Erre akkor van mód, ha a tervtanács vagy a főépítész támogatja.

Iványi Gyöngyvér:

Csak a szabályozási vonallal érintett telkek esetében lehet eltérni?

Péterffy Márton:

Akkor is, ha már megtörtént a telekosztás, de a közterület még nem került kialakításra, illetve abban az esetben is lehetséges, ha az önkormányzat építi ki a közterületet.

Iványi Gyöngyvér elfogadja a válaszokat.

A településrendezési szerződéshez kötött telkek közül a Csillagvizsgálót nem érzi olyan problémásnak, védett épület van a telken, ami mindig is ott volt, nem várható akkora mértékű építkezés.

Nagy Éva Júlia:

A Csillagvizsgáló hamarosan átkerül alapítványi kezelésbe, és nem lehet tudni, mi fog történni vele. Vélhetőleg nem marad fgy.

Handwritten signature

Péterffy Márton:

A város közelsége és a nagy fák miatt csillagászati kutatásra már szinte alkalmatlan.

Iványi Gyöngyvér:

Jelzi, hogy a szomszédos kis lakótelekre vonatkozó telekalakítás nem kapott engedélyt, mert az Ek övezet felé szeretnék volna bővíteni, mert gépkocsival nem megközelíthető a telek közterületről. Elfogadja a válaszokat.

A Lóránt úti telkek, valamint a Gím utcai telek, nem nagyságrendileg nagyobbak a szomszédos telkeknél, itt mi indokolja a településrendezési szerződést?

Péterffy Márton:

Ezek a telkek olyan erdősült területek, ahol a fás szárú növények védelme indokolja a különleges kezelést.

Iványi Gyöngyvér:

Kéri, hogy ezeknél a telkeknél az alátámasztó munkarészbe kerüljenek be olyan légifotók, amik bemutatják a telkek növényállományát.

A Városmajor u. nagyvárosi területen fekszik, nincsenek rajta fák. Itt miért kell a TRSZ? Nemrégiben volt OÉT-on, nem volt arról szó, hogy ne felelne meg az előírásoknak a terv.

Péterffy Márton:

Iroda funkciókat tartalmaz a terv, de később szeretnék majd lakóra módosítani, ehhez kell majd TRSZ-t kötniük.

Nagy Éva Júlia:

Ezen a telken már a hatályos tervben is rajta van a településrendezési szerződés kötelező jelölés.

Iványi Gyöngyvér:

Ezen a telken jól szerepel a jelölés, mert kedvezményeket kötnek a TRSZ-hez. Elfogadja a válaszokat.

A Szilágyi Erzsébet fasor 28. ugyanolyan, mint a szomszédos telkek, itt mi indokolja a módosítást?

Nagy Éva Júlia:

Eddig alapintézményi övezetben volt, most kerül át lakóövezetbe. A telken nem volt soha intézmény. Itt nem szerepel a TRSZ kötelező jelölés, csak az övezet változik a tulajdonos kérésére.

Iványi Gyöngyvér elfogadja a választ.

A 102. oldalon a mellékletek módosítása nagyon nehezen követhető, van, ahol a táblázat teljes sorát, és van, ahol csak egy-egy értéket cserélnek. Ennek mi az oka?

Turai-Krausz Emőke:

A Loclex program minden kerületben máshogy működik, itt ezt a megoldást tartják megfelelőnek.

Iványi Gyöngyvér:

A VI-2/ÉK-3 övezetben a beépítettség 10%-ról tényleg 18%-ra nő?

Handwritten signature

Nagy Éva Júlia:

Igen. A Konkoly-Thege M. út 29-33. területére vonatkozik az övezet, a felmért meglévő beépítettséghez igazítják a paramétereket. További beépítést nem tesznek lehetővé a módosított értékek.

Iványi Gyöngyvér elfogadja a választ.

3. napirendi pont

Iványi Gyöngyvér:

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet jóváhagyandó részével kapcsolatban **jogszabályon alapuló észrevétel nem maradt fenn.**

3 napon belül jelen jegyzőkönyv kiküldésre kerül, melytől számítva 20 napja van a tervezőnek javítani a vélemények alapján a tervet. Ha beérkezik a javított terv 20 napon belül, attól kezdve 5 napja van az állami főépítésznek kiadni a záró véleményét. A záró vélemény 6 hónapig érvényes. Ha nem jön meg időben (20 napon belül) az anyag, akkor lezárja záró vélemény nélkül az eljárást. A tervezőnek a javított tervet a XII. kerületnek kell megküldenie, aki megküldi majd az állami főépítésznek. Ha a tervezőnek nem elég a 20 nap a javításra, akkor a 20 nap eltelte előtt, ha a kerület részéről érkezik egy aláírt megkeresés (hosszabbítás kérés) akkor az állami főépítész plusz 20 nappal meghosszabbítja az eljárást.

Záró vélemény az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint javított dokumentáció megküldése után adható.

A jelenlévők a tervezettel kapcsolatban további észrevételt nem tesznek, a 419Kr. előírásainak figyelembevételével az egyeztető tárgyalást lezárja.

A jegyzőkönyvet készítette:

Váncza Dominika Livia
főépítési szakügyintéző

Melléklet:

- 1 pld. meghívó
- jelenléti ív
- hangfelvétel

a jegyzőkönyv hiteles:



Németh Orsolya

PVKH Környezetvédelmi,
Természetvédelmi
és Hulladékgazdálkodási Főosztály



Péterffy Márton

Budapest Főváros XII. kerület
Önkormányzata



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

EGYEZTETŐ TÁRGYALÁS
JELENLÉTI IV

A tárgyalás helye:	Budapest Főváros Kormányhivatala 1139 Budapest, Teve u. 1/A-C. III. em. 3103. Állami Főépítési Iroda			
A tárgyalás ideje:	2025. június 25. 13 óra			
A tárgyalás témája:	Budapest Főváros XII. kerület Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás			
Iványi Gyöngyvér Állami Főépítész		Iványi.Gyongyver@bfkh.gov.hu		
Meghívottak	Név	E-mail	Aláírás	Írásos véleményt küldött
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	NÉMETH ORSOLYA	zoldina.toray@pest.gov.hu		
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság				x
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály				
Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály				
Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság Budapest				x

Országos Vízügyi Főigazgatóság				
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály				X
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály				X
Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály				X
Gyorsforgalmi Ütői Osztály				
Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály				
Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály				
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály				
Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály				X
Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály Ütői Osztály				X
Budapest Főváros Kormányhivatala Építészeti és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály				X
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Allategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály				X
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály				
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály				X
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési Hatósági Osztály				
Budapesti Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Szervek Közlekedésrendészeti Főosztály Balesetmegelőzési és Közlekedési Osztály				

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály						X
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlés-felügyeleti Igazgatóság Építményengedélyezési Osztály						X
Országos Atomenergia Hivatal						
Budapesti Agglomeráció Fejlesztési Tanács						
Budapest Főváros Önkormányzata Karácsony Gergely főpolgármester	DÁVIDS JUDIT Acs Erika					X
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Kovács Gergely polgármester	Reffy Károl					
Budapest Főváros I. kerület Budavár Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Böröcz László polgármester						
Budapest Főváros II. kerület Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Órsi Gergely polgármester						X
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. László Imre polgármester						X
Budakeszi Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Dr. Győri Ottília polgármester						
Budaörs Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Wittinghoff Tamás polgármester						
Minerva Várostervező Kft. Turai-Krausz Emőke tervező						
Magy Eva János - dp. XII. ker. Önkormányzat	Magy Eva János	Turai Emőke@gmail.com	nagy.eva@kegygyintez.hu			

[illegible]

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

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

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2025. június

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

Alátámasztó munkarész

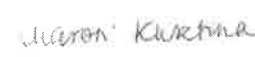
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

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

Tervezők:

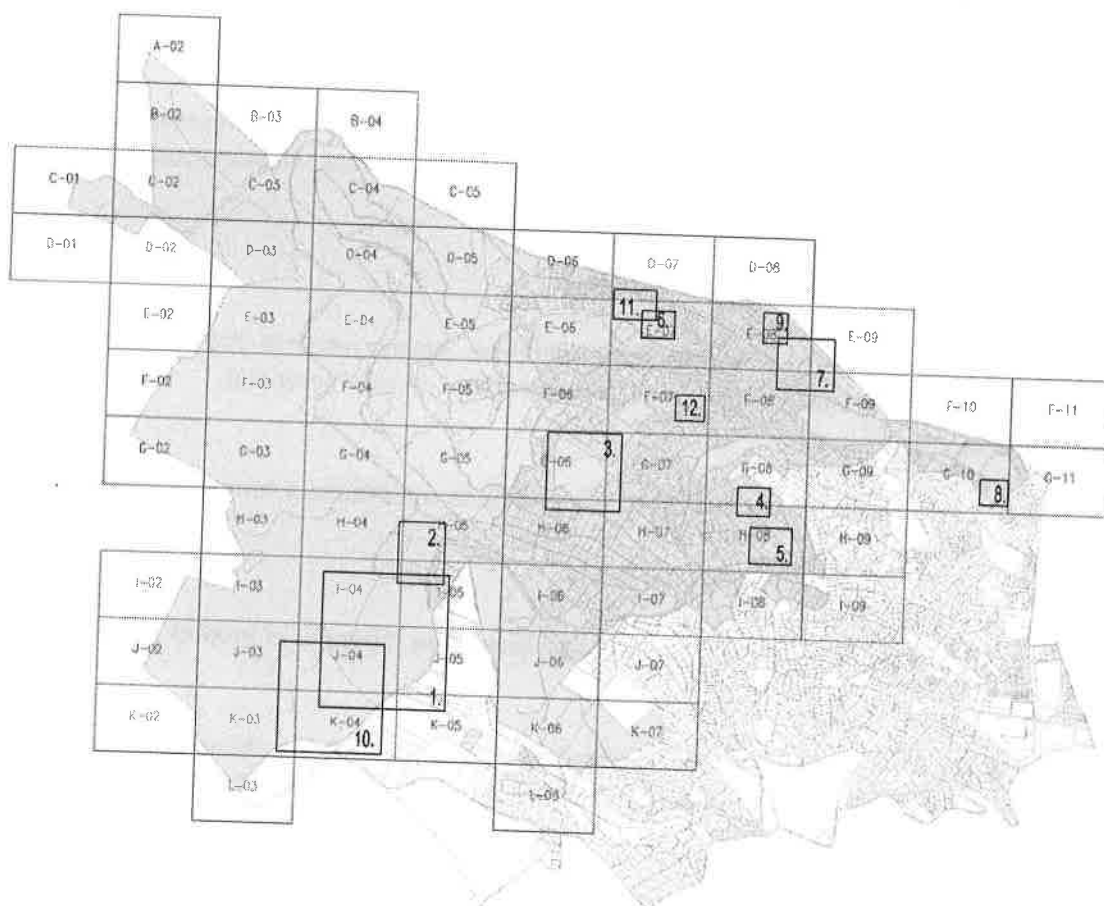
Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke	Minerva Várostervező Kft.	
	TT 01-4542		
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közlekedés:	Heckenast Judit		
	Tkő 01-5295		
Közművek:	Hanczár Zsoltné	KÉSZ Tervező Kft.	
	MK 01-2418		
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni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

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

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

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.



A módosításokat tartalmazó átnézeti térkép

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

A módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A meglévő növényállomány védelme érdekében ezeken az ingatlanokon a fás szárú növényállomány érintettsége esetén az Önkormányzat az építési tevékenységet feltételhez kívánja kötni. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközlekedés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok

és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni.

Ezt a szándékot megalapozza a kerületi Településfejlesztési Koncepció (2015-2030) tematikus célrendszere:

3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

Átfogó fejlesztési cél: Élettel és funkcióval teli épületek, egységes városkép megőrzése

Részcél: 3.3. Közlekedési rendszer fejlesztése

5. ENERGIAHATÉKONYSÁG, KLÍMAVÉDELEM

Átfogó fejlesztési cél: Energiahatékonyság növelése, a környezeti terhelés csökkentése

Részcél: 5.3. Energiahatékony városüzemeltetés 5.3.2 Közszolgáltatások infrastrukturális hátterének energiahatékonysági célú fejlesztése

A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiája:

Közlekedési rendszer fejlesztése, A környezet védelme, Környezetbarát közlekedés, Megújuló energiaforrások felhasználása és energiatakarékos területhasználat, Energiahatékony városüzemeltetés

SFC-2 Intelligens és klímabarát város (smart city), különös tekintettel a fenntartható közlekedési rendszer fejlesztésére

Az érintett ingatlanokon ez a jelölés a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.

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

Az előírás szerint:

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

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

Alaptérképi elemek:

- Földrészlet
- Épület
- Helyrajzi szám
- Házsám
- Utcanév

Más jogszabály által érvényesülő elemek:

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

A dokumentációban szereplő rövidítések:

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

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 50/2015 (I. 28.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozat

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

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

TRSZ: Településrendezési Szerződés

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

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

Hatályos előírás:

31. § (4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:
- a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
 - b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
 - c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

Javasolt előírás:

31. § (4) Új épület építésekor, lakó rendeltetés esetén a rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, a főépületben kell teljesíteni, kivéve az alábbi eseteket:
- a) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,
 - b) amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés az útpálya szélétől az épületig meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló gépjárműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a támfalgarázsokra vonatkozó előírások figyelembevételével,
 - c) ha az övezeti előírások másként rendelkeznek.

2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírás törlése:

Módosítás célja:

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. és 9. §-a alkalmazása során a tervtanács gyakorlati tapasztalatait figyelembe véve a hatályos előírás szigorítása szükséges. Javasolt a meghatározott kedvezményeket - mivel azok többletbeépítést jelentenek - településrendezési szerződéshez kötni, mely szerződésben az Önkormányzat és a Beruházó pontosíthatja a beépítés feltételeit.

A kedvezmények módosításának hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

8. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetek telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke legfeljebb 0,05- tel növelhető településrendezési szerződés megkötése esetén, amennyiben az eredeti paraméterek alapján építhető rendeltetési egységek számánál kevesebb épül.
(2) Az (1) bekezdés szerinti kedvezmény igénybe vehető a szabályozási tervlapon „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges jelölést tartalmazó ingatlanok esetében is.

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

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

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

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

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

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

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

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

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

A módosítás hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

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

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

„(1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

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

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

cb) a védelem tárgyát képező elem változik.”

Tehát a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

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

A módosítás hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani (2026. január 1.) annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

7.§ (6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb 45 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

4. Építési helytől való eltérésre vonatkozó előírások pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos előírás az előkertre vonatkozóan nem tartalmaz eltérési lehetőséget, mivel az 50.§ (3) bekezdés az (1) és (2) bekezdésben meghatározottaktól ad eltérést.

A tervtanácsi tapasztalatok alapján a kialakult beépítés és a terepviszonyok miatt javasolt az egyedi eltérési lehetőség biztosítása.

Hatályos előírás:

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

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

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

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
- e) több épület elhelyezése esetén,
- f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
- g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
- k) védett épület esetén,
- l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.

Javasolt előírás:

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

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

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

- a) az 1. mellékleten jelölt Építési helyek esetében,
- b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
- c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
- d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
- e) több épület elhelyezése esetén,
- f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
- g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
- k) védett épület esetén,
- l) fővárosi jelentőségű védett természeti terület esetén.

5. Terepalakításra vonatkozó előírások kiegészítése

Módosítás célja:

A hatályos előírás alapján lehetséges az eredeti beépítés előtti terepviszony visszaállítása.

Az eredeti terepviszony visszaállítása esetén a meglévő, vagy tervezett közterület megépíthetősége miatt, a meglévő közterületi terepviszonyokat figyelembe véve javasolt az eltérés lehetőségének biztosítása tervtanácsi, főépítési egyetértés esetén.

Hatályos 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.

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 teleksávjában - 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 visszaállítása esetén, vagy
 - b) az eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy
 - c) elbontott épület utáni terepviszonyok visszaállítása esetén, vagy d) ahol a kötelező szabályozás végrehajtását követően a csatlakozó közterület nem épült ki, tervtanácsi véleményben, vagy főépítési konzultációs emlékeztetőben jóváhagyott, közterületre vonatkozó terven rögzített eltérés mértékéig.

6. Településrendezési szerződés kötéséhez kapcsolódó előírások pontosítása

Módosítás célja:

A hatályos rendelkezés nincs összhangban a kerület többi részén érvényes KÉSZ-ek Településrendezési szerződésre (TRSZ) vonatkozó előírásaival.

A hatályos előírás pontosítása szükséges, mely az engedélyhez kötött növények kivágása esetén teszi kötelezővé a TRSZ megkötését.

Hatályos előírás:

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.

Javasolt előírás:

30. § (2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, építési tevékenység településrendezési szerződés kötése nélkül is végezhető, amennyiben az nem érint olyan növényt, ami jogszabály szerint csak engedéllyel vágható ki.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

Telekterület: 464.998 m²

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

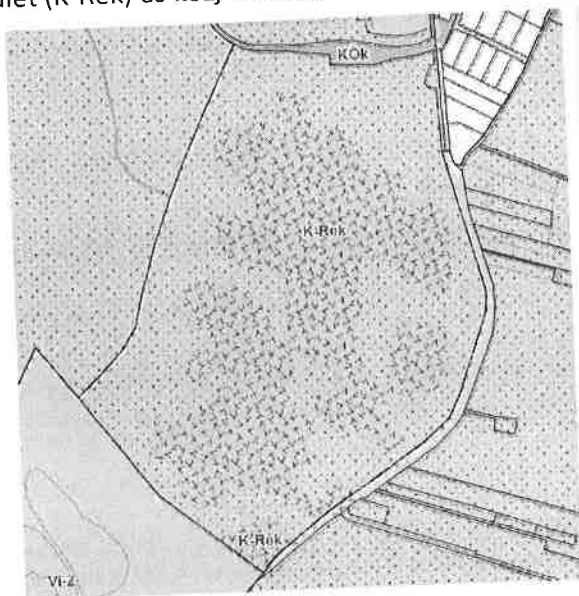
Változtatási szándék:

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

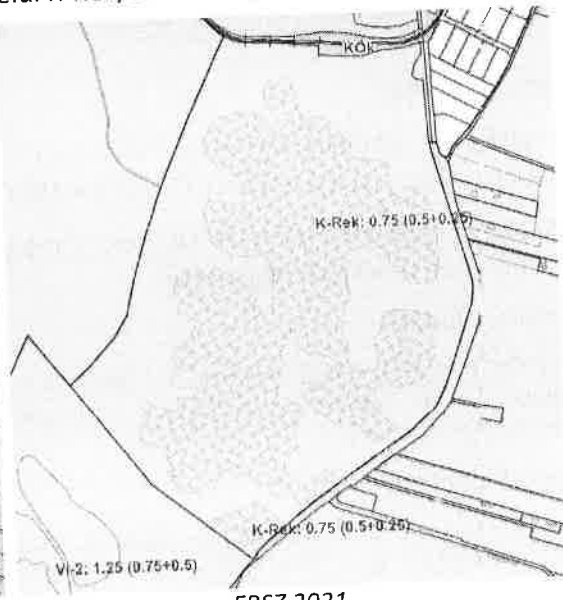
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát,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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

K-Rek övezet

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

(2) A teljes közművesítettség biztosítandó.

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

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-Rek/ÉK-1	300 000	-	-	SZ	10	75	15	0,45	0,2	3,5	6,0

Ek övezet

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

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

helyezhetők el;

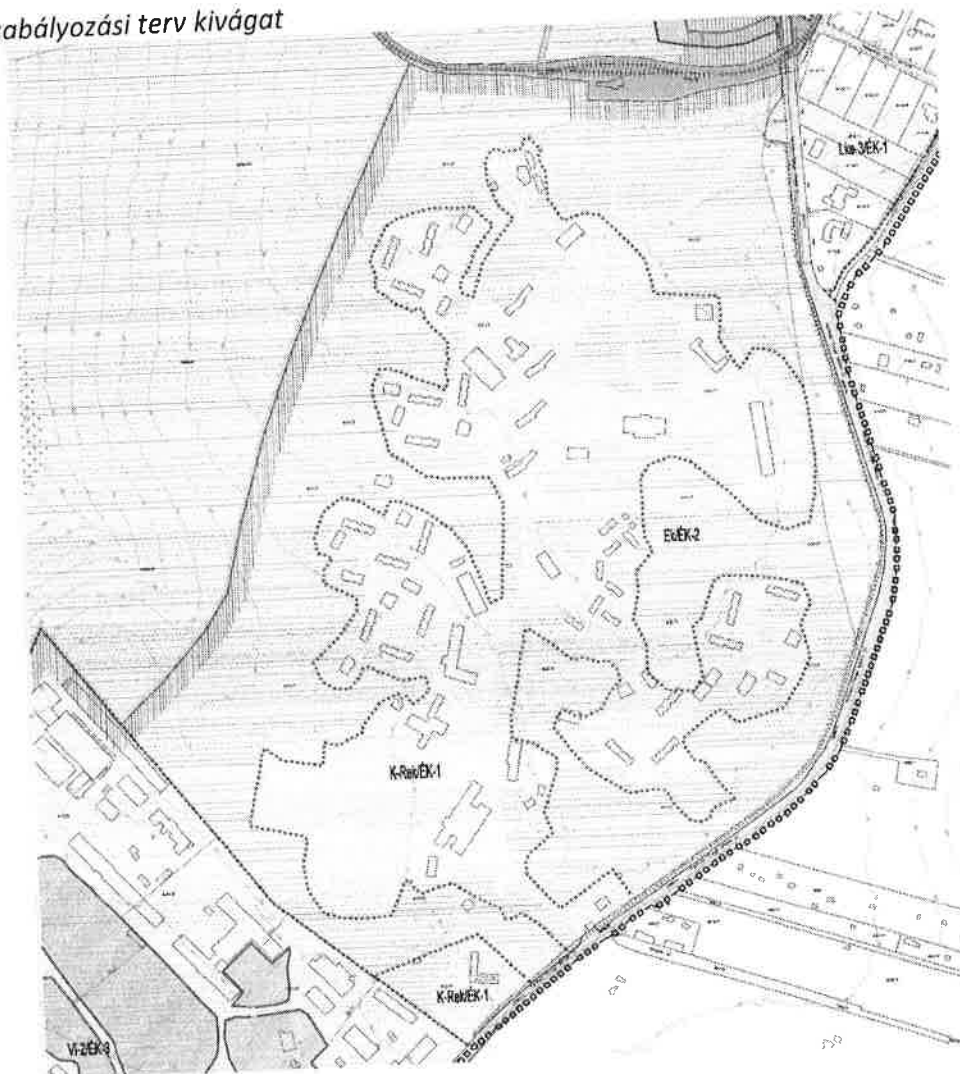
(3) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett tégl, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők,

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ek-ÉK-2	100 000	-	-	SZ	3	95	3	0,06	-	-	6,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

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

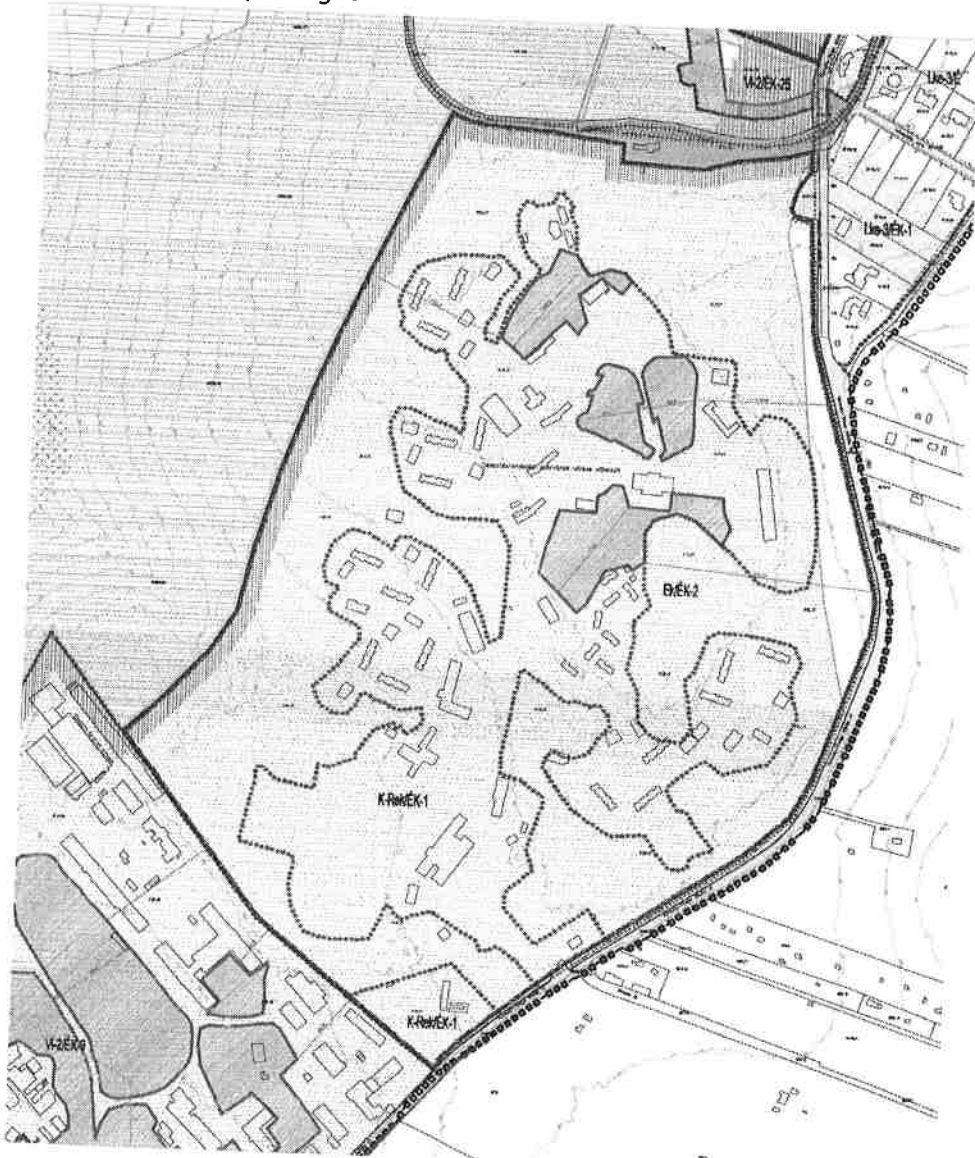
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



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

Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Ezen felül nyílt karsztos zónán belül helyezkedik el.

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 40.624 m²

Az ingatlan területén a Csillagászati Kutatóintézet található.

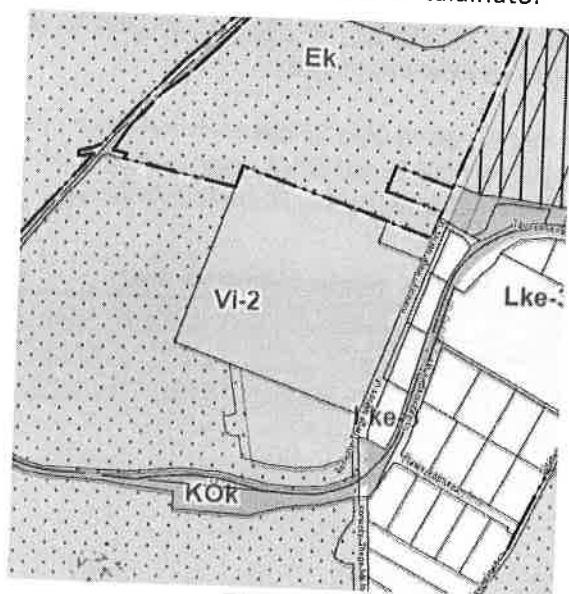
Változtatási szándék:

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

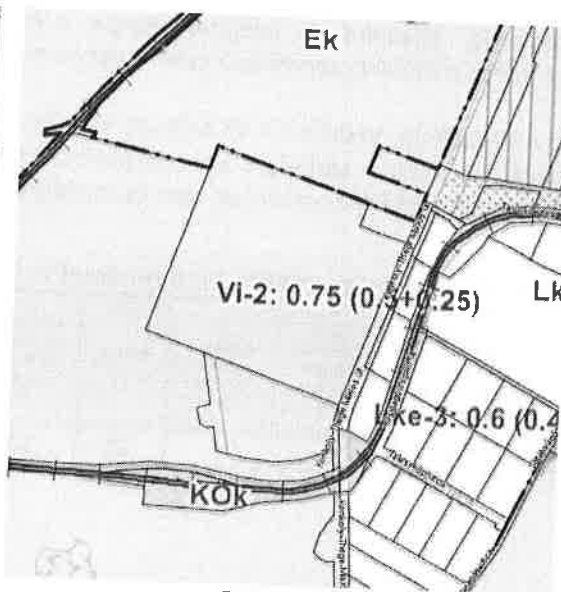
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelenthet a környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

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

79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.
 (14) A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

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

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-10	5000	-	-	SZ	10	65	20	0,25	0,2	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Az ingatlanok összesített területe: 134.957 m².

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

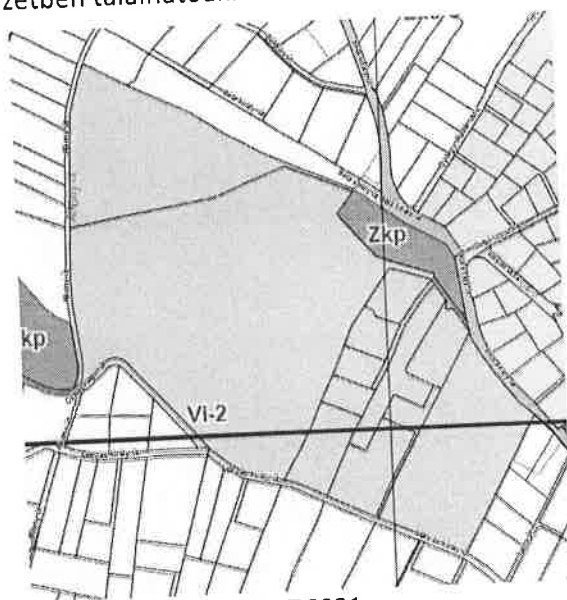
Változtatási szándék:

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

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



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

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

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

Vi-2 övezet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-2	10 000	20	100	SZ	10	80	20	0,20	0,25	4,0	7,5

Lke-3 övezet

69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

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

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

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

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

- lakó,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembevételével.

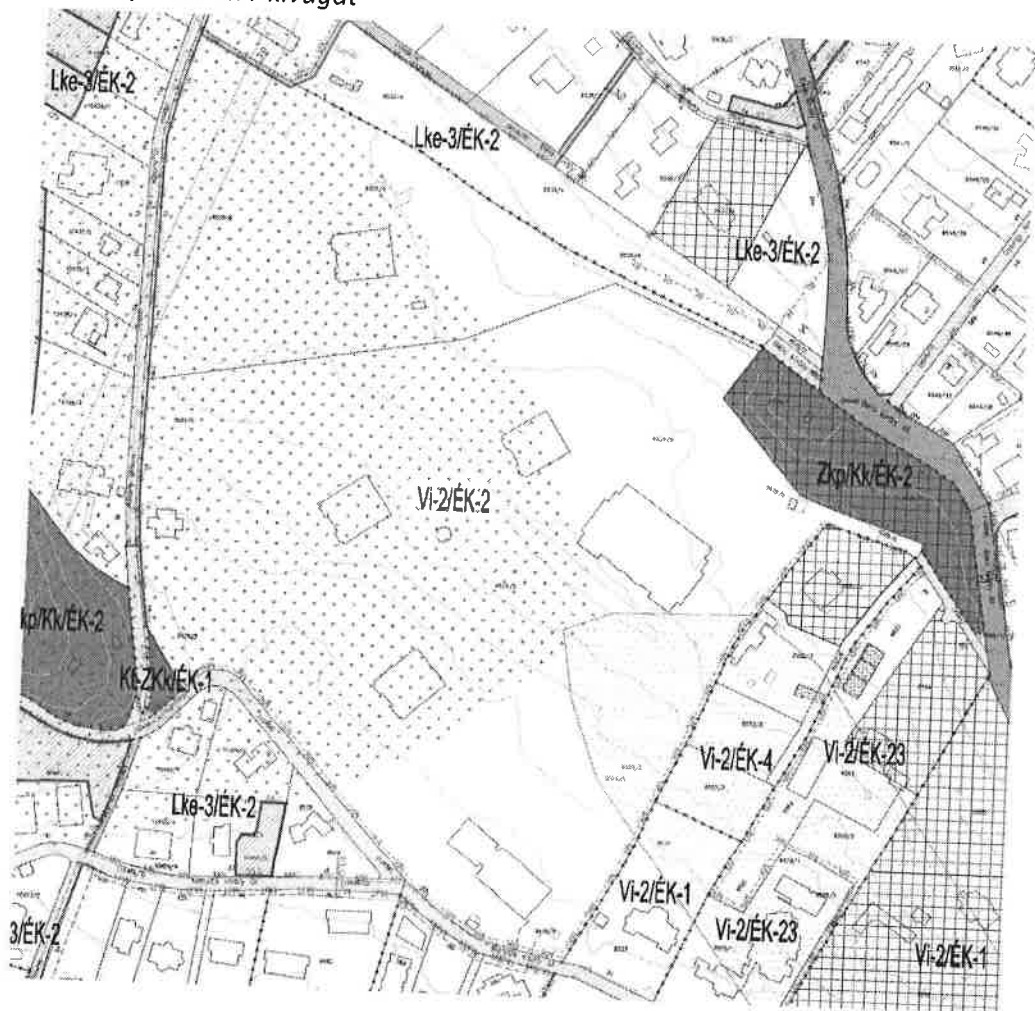
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telk beépítésének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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

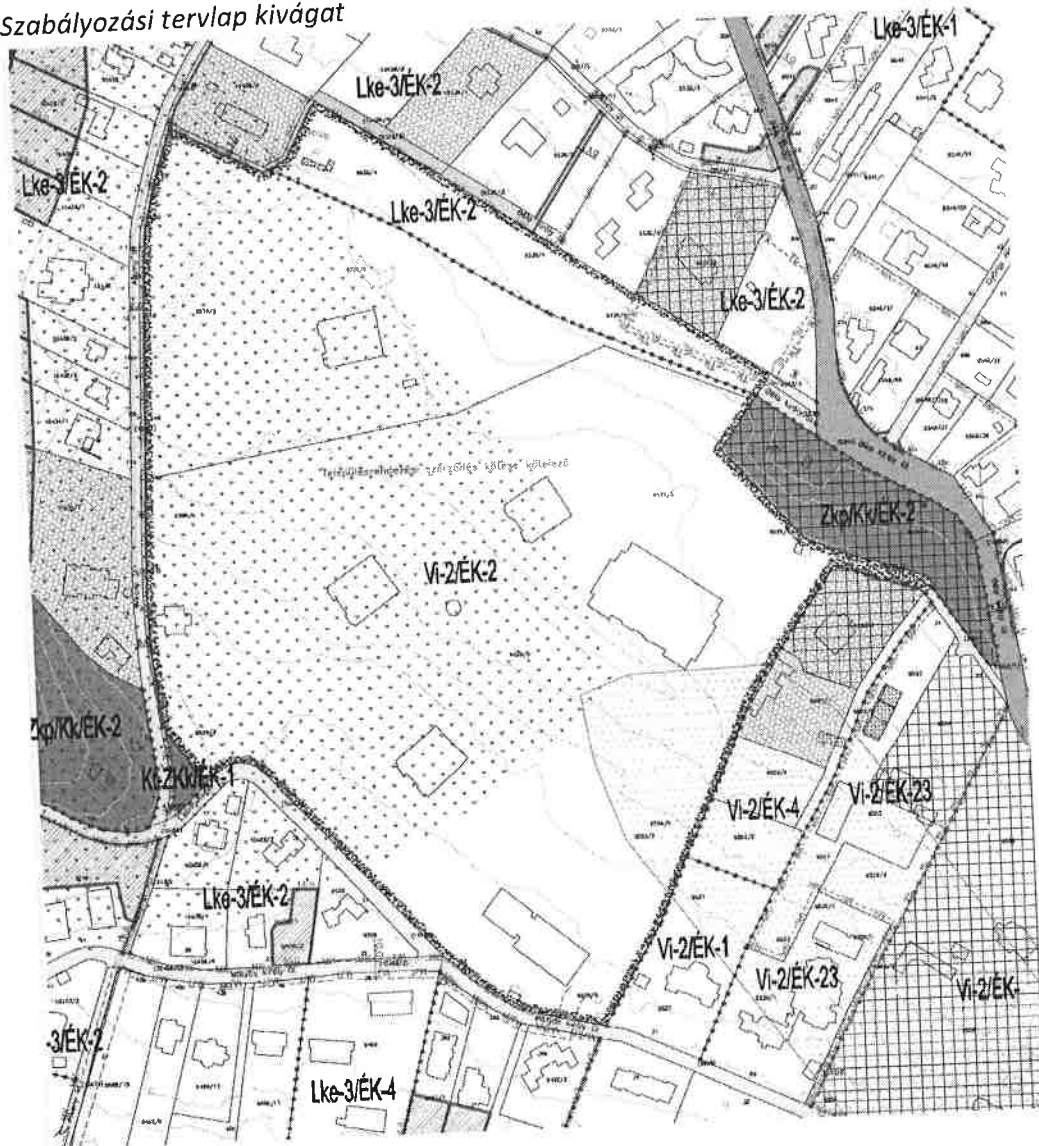
A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9535/4 ingatlanon a beépíthető alapterület 1.000 m², az általános szintterület: 2.500 m² + parkolási szintterület 1.500 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 20.

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.
Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)

Telekterület: 7.403 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület, melyen jelentős növényállomány található.

Változtatási szándék:

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

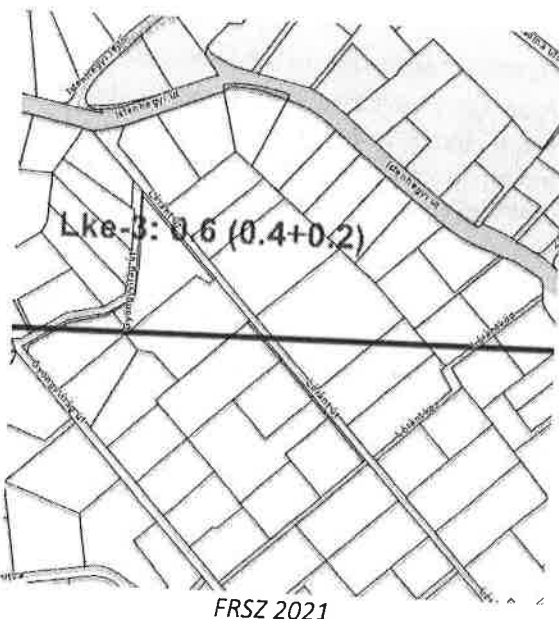
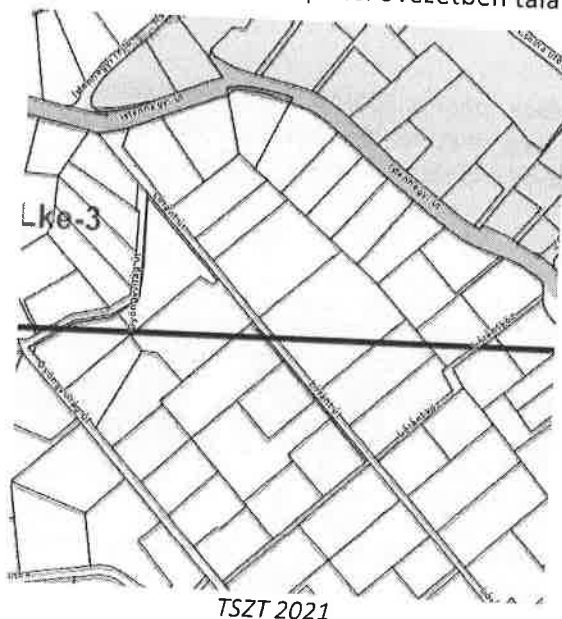
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt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



Ortofoto 2024

Hatályos KÉSZ előírások:

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



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

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

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

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

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

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

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

- d) szállás jellegű,
g) hitéleti,
h) nevelési, oktatási,
i) egészségügyi, szociális,
j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

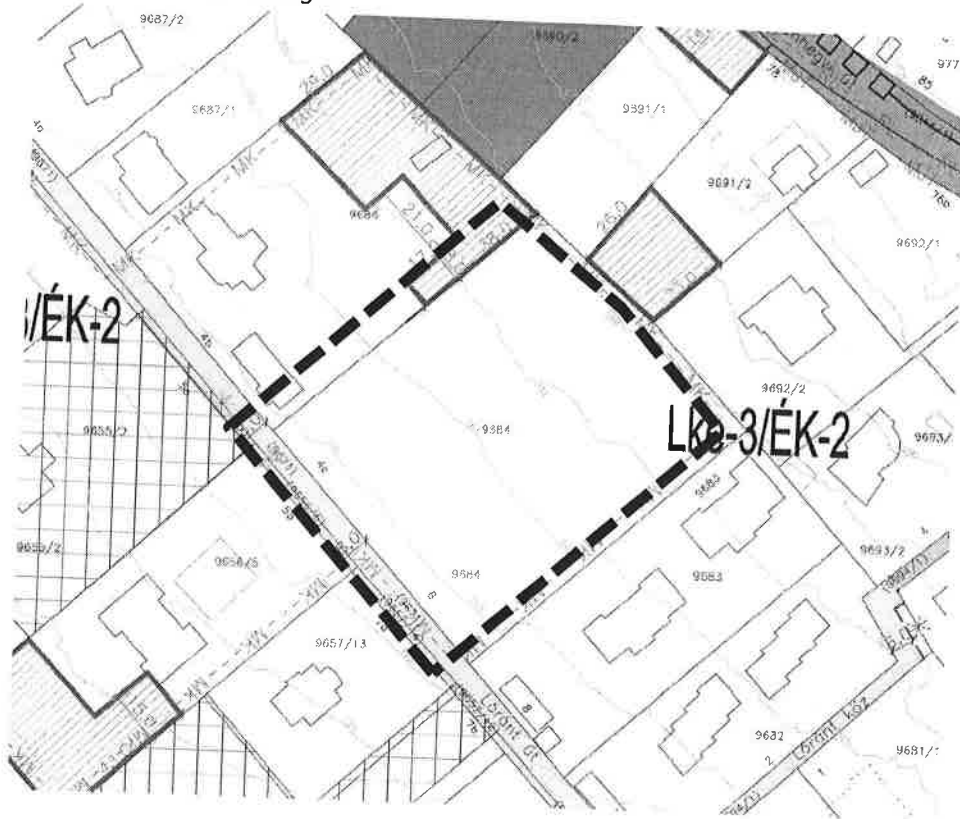
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

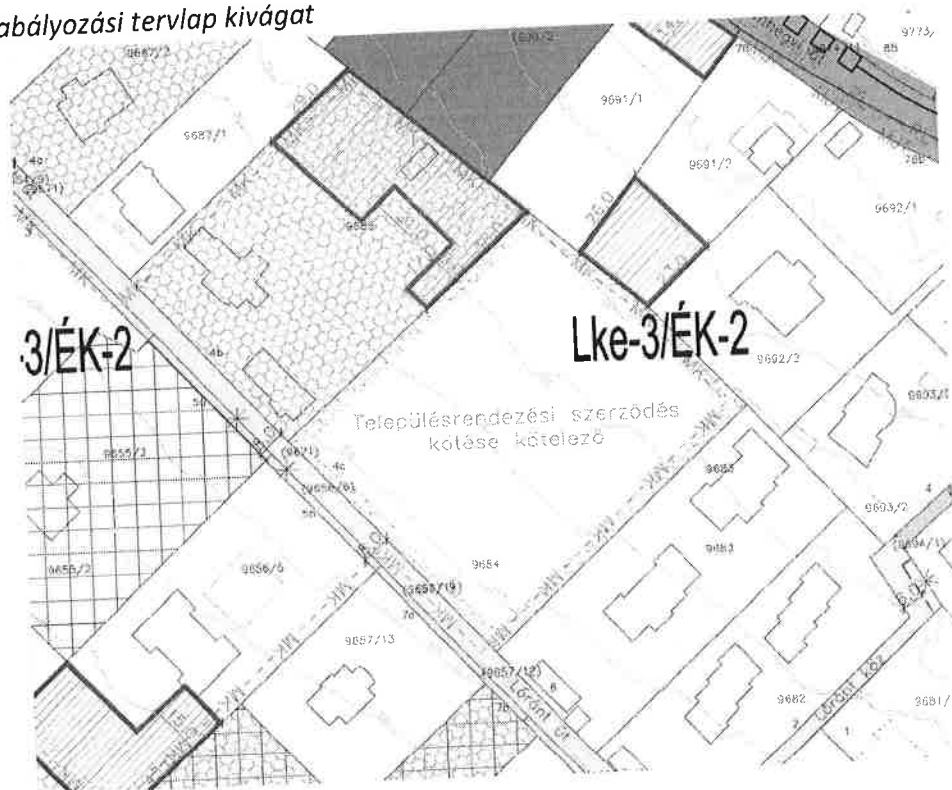
A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 740 m², az általános szintterület: 1.851 m² + parkolási szintterület: 1.110 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 14.

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni. A módosítás a beruházás esetén létrejövő többletterhelés rendezését biztosítja, közlekedési szempontból kedvezőbb lehetőséget jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 8.494 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület, melyen jelentősebb növényállománnyal található.



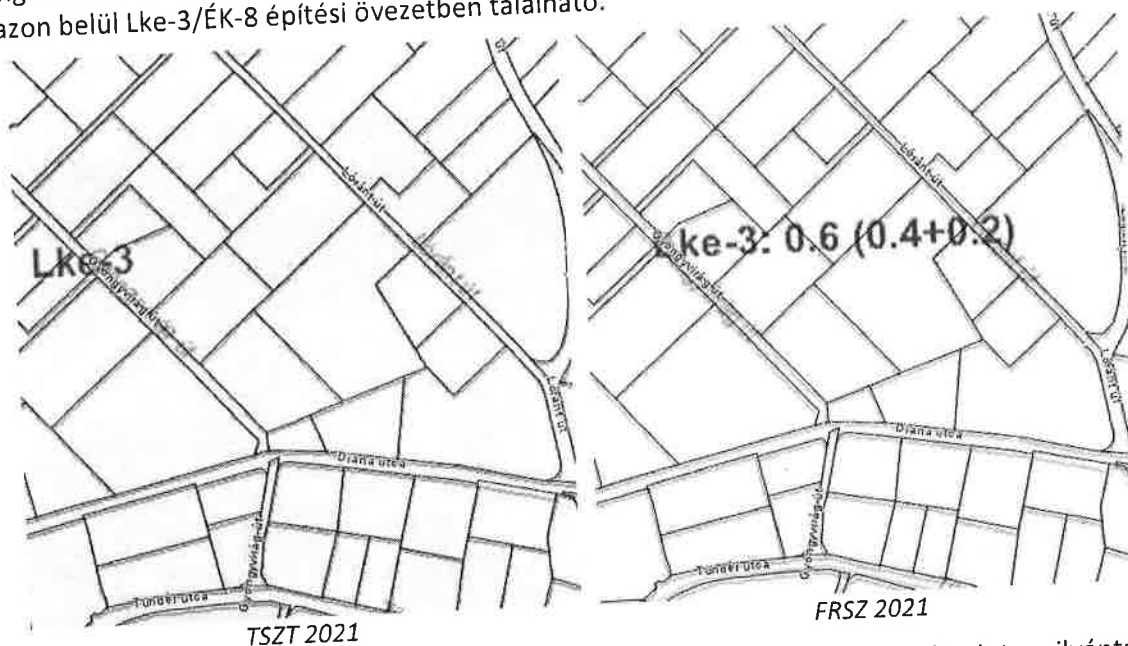
Ortofotó 2023

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



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

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

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-A11, Lke-3/ÉK-A12, Lke-3/ÉK-A13, Lke-3/ÉK-A14, Lke-3/ÉK-A16, Lke-3/ÉK-A17, Lke-3/ÉK-A18, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

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

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

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

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

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

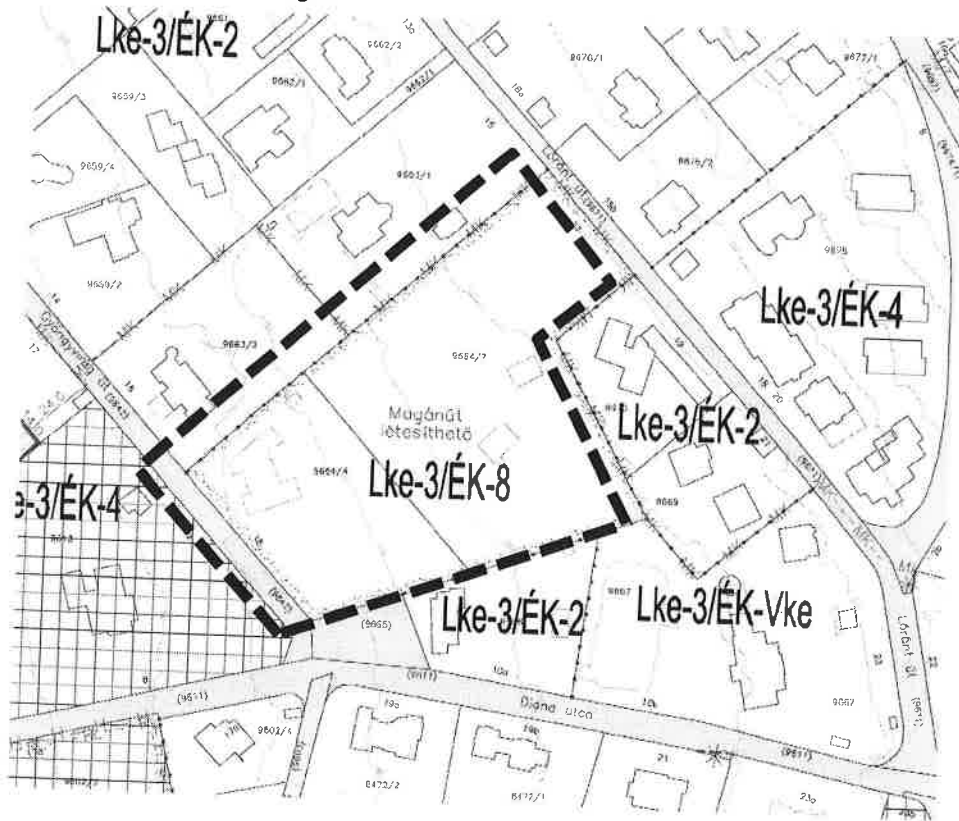
rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

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

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

Építési övezet jele	Telkek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telkek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telkek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-8	2000	24	50	SZ	15	65	30	0,3	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

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

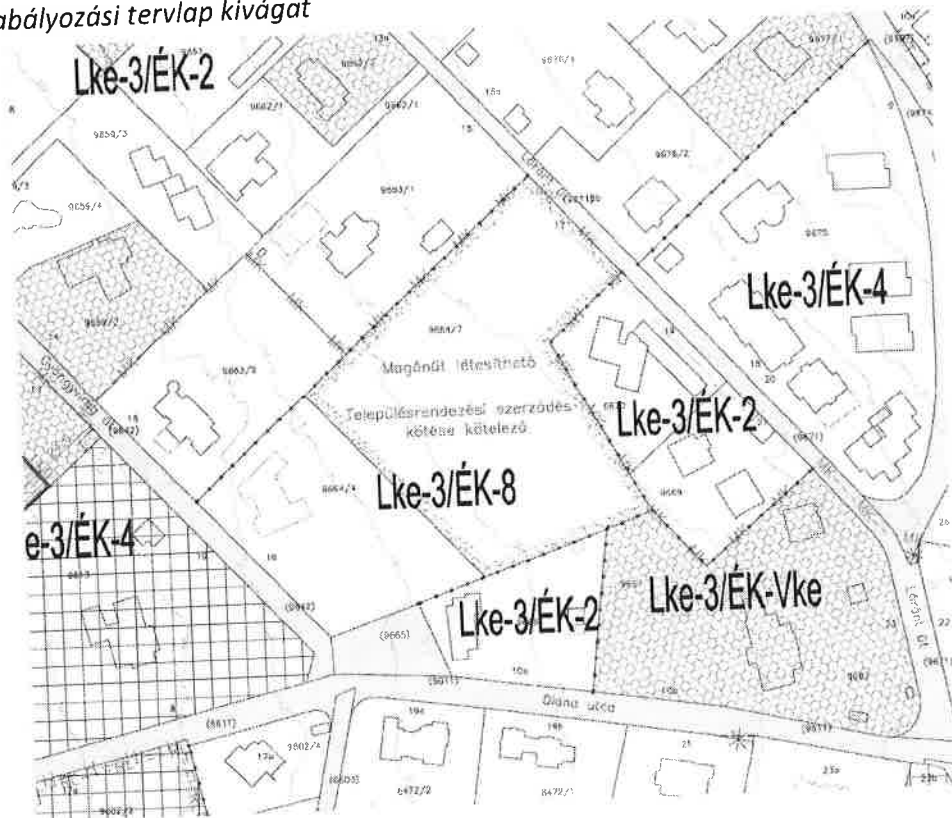
Egyéb módosítás:

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

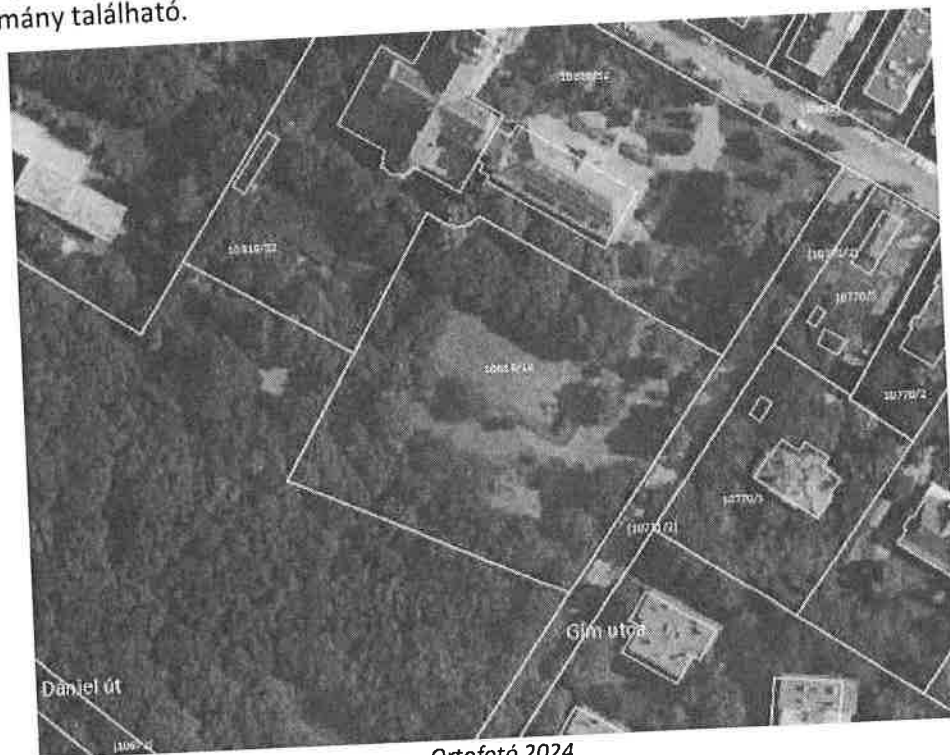
Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

Telekterület: 6.027 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő intézményterület, melyen jelentősebb növényállomány található.



Ortofotó 2024

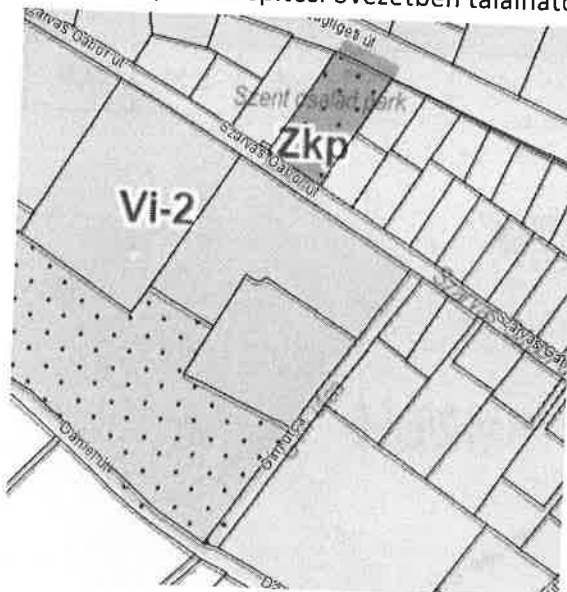
Változtatási szándék:

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

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

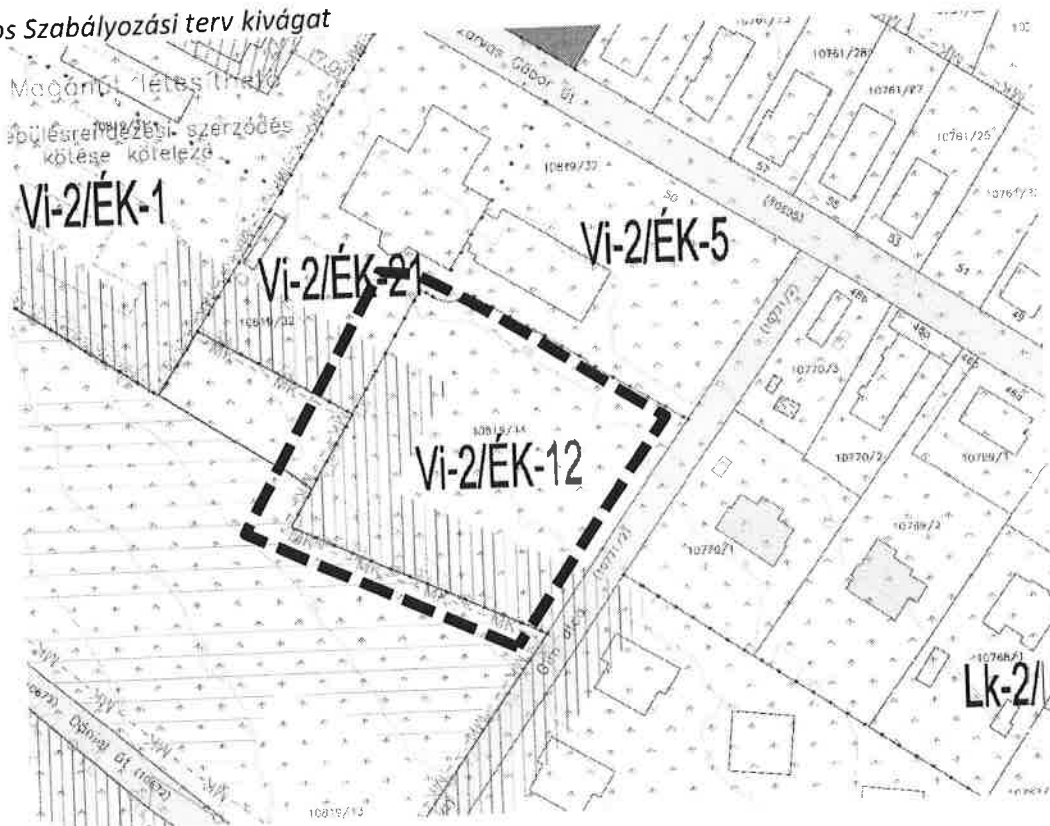
rendeltetés helyezhető el.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-12	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,15	4,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



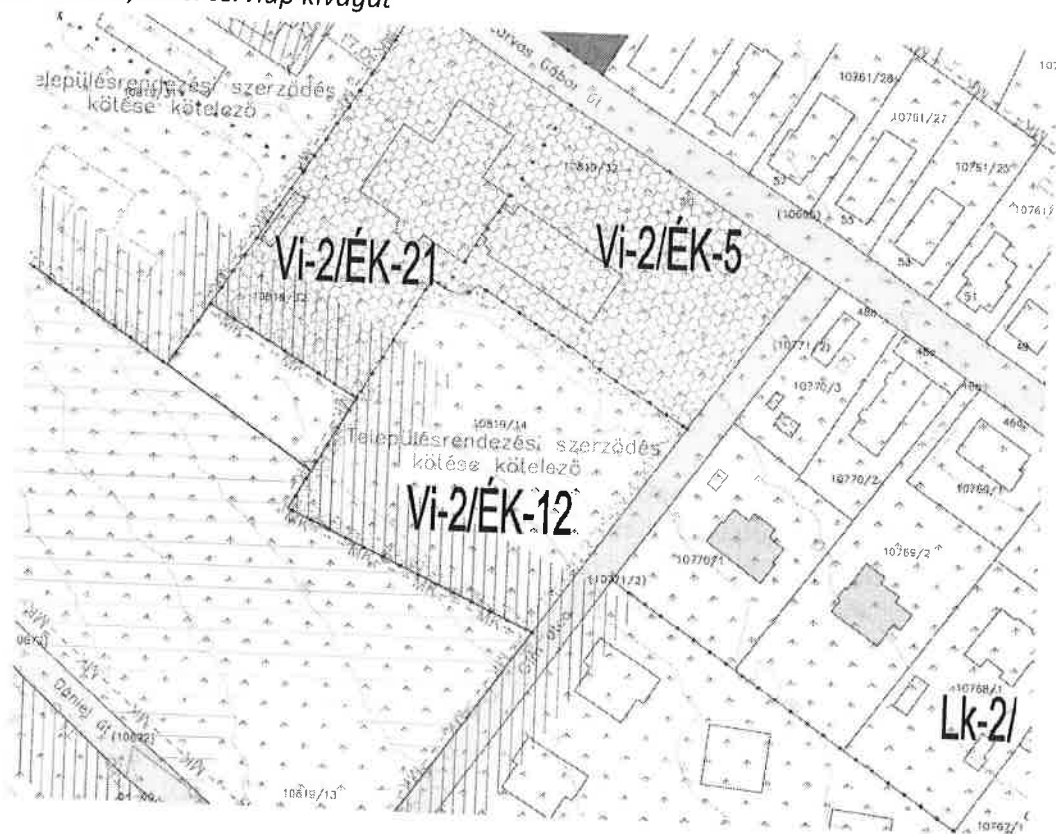
Módosítási javaslat

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

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

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

javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterületek összesen: 50.061 m²

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

Változtatási szándék:

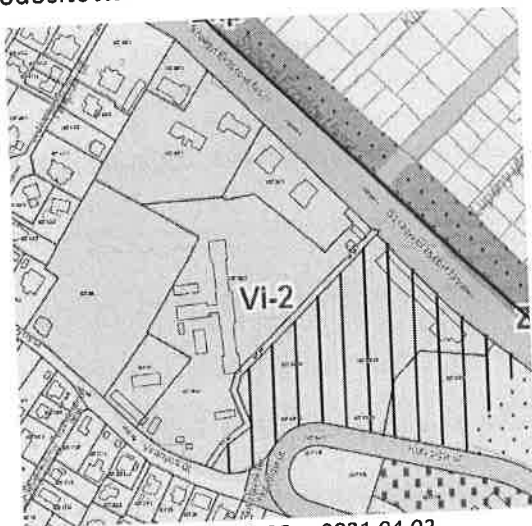
A hatályos KÉSZ jelenleg nem felel meg a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének, ezért módosítás esetén a terület a Vi-2 területfelhasználási egységből K-Hon területfelhasználási egységbe sorolandó át.

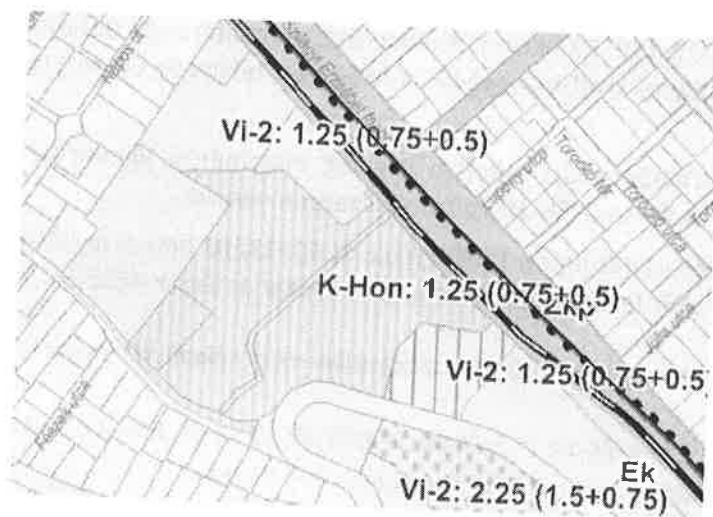
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

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

Hatályos előírások:

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





FRSZ 2021.04.03.-tól

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

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

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

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

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

- a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 12 méter;
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 20%;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt 40%;
- d) a kötelezően kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 50%;
- e) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,5 m²/m²;
- f) új építmény a telken belül jelölt építési övezeti határ figyelembevételével elhelyezhető;
- g) önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

2. melléklet

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

Amennyiben a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben meghatározott beruházás megvalósul, vagy a kormányrendelet hatályaon kívül helyeződik, a KÉSZ-ben található paraméterek alkalmazandók az övezetre.

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

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

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

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

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

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatási,

h) irodai,

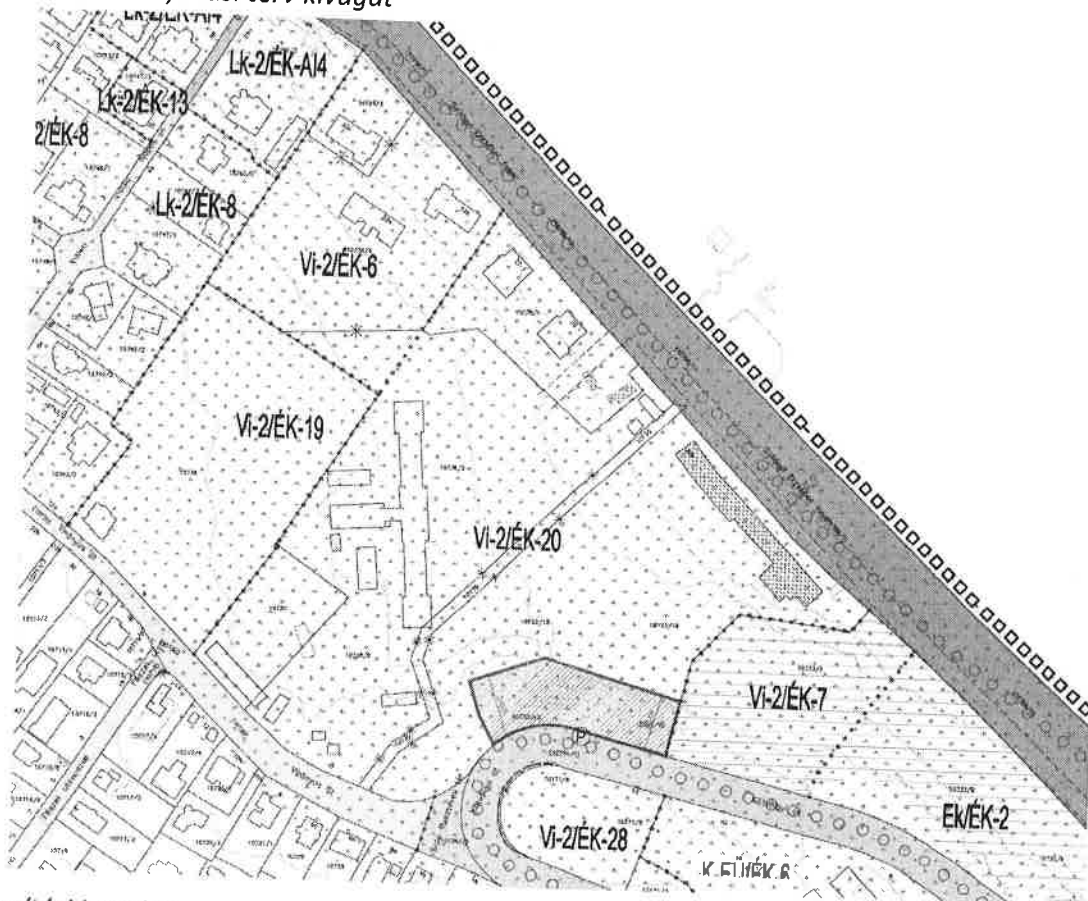
i) sport

rendeltetés helyezhető el.

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

A K-HON és a VI-2 közötti övezethatár módosítása javasolt a TSZT szerinti területfelhasználási egység határvonalára. A hatályos Szabályozási terven a hrsz: 10735 és hrsz: 10579/1 ingatlanok között hiányzó „Tervezett szabályozási vonal” pótlása javasolt.

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

További módosítások:

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

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

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

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

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

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

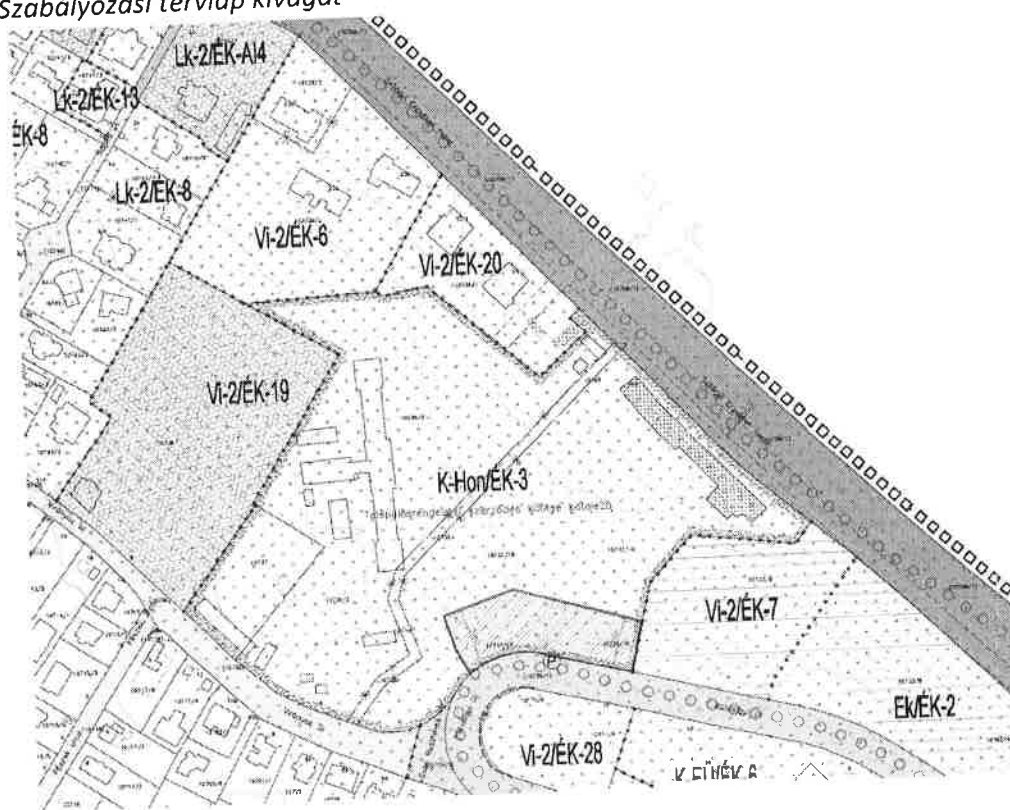
93.§ Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál, kivéve a K-Hon/ÉK-Eü jelű építési övezetet, mely jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak,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

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

Javasolt új előírás:

94/A.§ K-Hon/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan a szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg, a 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendeletben meghatározott beruházás megvalósát követően, vagy amennyiben a kormányrendelet hatályát veszti.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágot



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

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

A K-Hon területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek: bs ($bsá+bsp$) = 1,25 (0,75+0,5)

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - K-Hon

KÉSZ											
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		
Bsa	Bsp		általános	parkoló		sza	szip		általános	parkoló	
0,75	0,5	51 481	38 611	25 741	K-Hon/ÉK-3	0,5	0,25	50 061	25 031	12 515	

Σ

25 031 12 515

38 611 > 25 031

25 741 > 12 515 MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

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

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

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (sza) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (smp) adódik össze ($szm=sza+smp$).”

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

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

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

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

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

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

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

ba) legalább 2,0 méter,

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

8. Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)

Telekterületek összesen: 6.555 m²

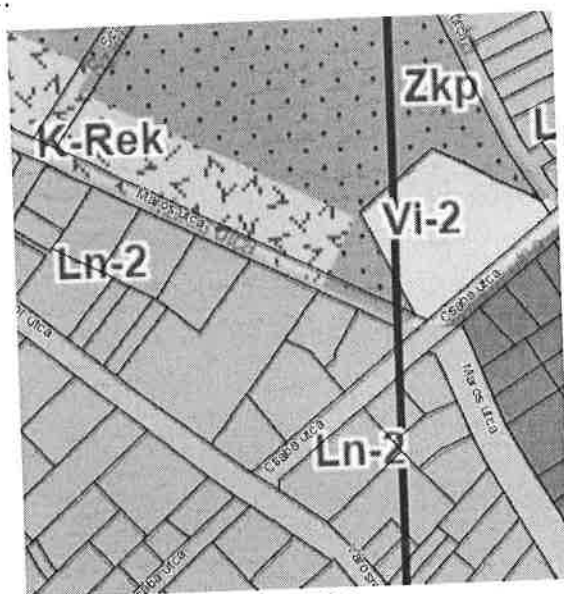
A Városmajor utcában lévő volt MATÁV székház irodaépülete jelenleg kihasználatlan, üres, funkcióját vesztt. A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepel a szabályozási tervlapon.

Változtatási szándék:

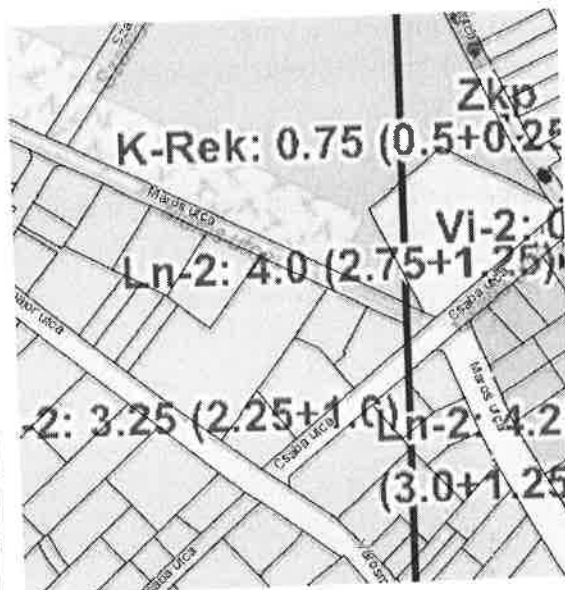
Az Önkormányzat településrendezési szerződés keretében támogatná a tulajdonos által benyújtott épületrekonstrukció terveit. A megvalósításhoz azonban szükséges a településrendezési előírásokon minimálisan változtatni.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2), azon belül Ln-2/ÉK-4 építési övezetben van. Az övezet egyedülálló az Észak KÉSZ-ben.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett. Az épület elhelyezését építési hely, a Maros utca felől irányadó építési vonal is szabályozza.

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

60. § (1) Az Ln-2/ÉK-1, Ln-2/ÉK-2, Ln-2/ÉK-4, Ln-2/ÉK-6, Ln-2/ÉK-7 jelű építési övezetekben

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) szállás jellegű,
 - e) igazgatás, iroda
 - f) sport
- rendeltetés helyezhető el.

(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben.

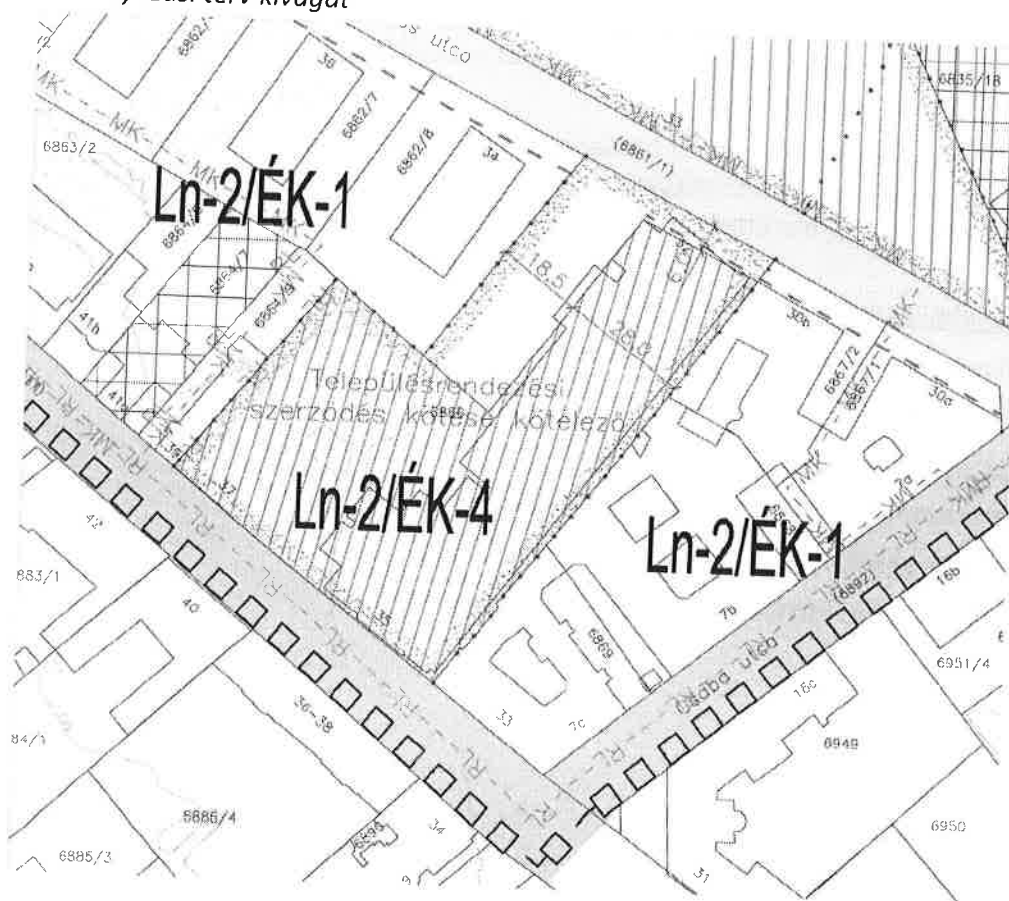
(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek színterületi mutatójának 35%-át.

(5) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló új önálló épületek nem helyezhetők el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 1. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Béépítési mód	Béépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti béépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ln-2/ÉK-4	1000	-	-	Z	70	10	100	3,5	2,0	12,5	21,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Településrendezési szerződés megkötésével az Önkormányzat által támogatott beruházáshoz szükséges módosítások, kiegészítések:

A **rendeltetési egységek korlátozása érdekében** javasolt előírni 200 m²-kénti egy rendeltetési egység elhelyezhetőségét. Így a rendelet 60.§-a kiegészül egy új bekezdéssel:

(3a) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 200 m²-e után.

További, meglévő előírások kiegészítései:

59. § Az Ln-2 építési övezetek zárt sorúan beépített telkein az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein - az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben csak az érintett közterület felőli 6,0 méteres traktussávkban - csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

60. § (4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

*Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.

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

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan határoló közterületek településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4 – Városmajor u.), kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk – Maros u.).

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

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

9. Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)

Telekterület: 2.165 m²

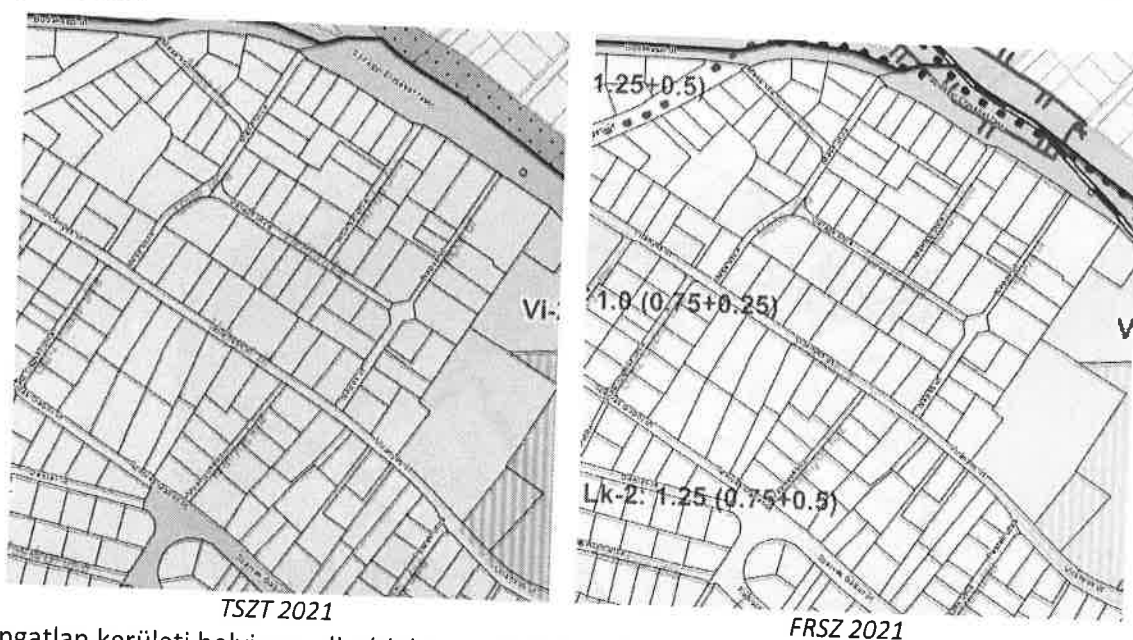
A telken többlakásos társasház található. Az ingatlan az 50-es évek elején került államosításra a szomszédos, Szilágyi Erzsébet fasor u. 26. sz. ingatlannal együtt. A szomszédos épületben bölcsőde-óvoda létesült, azonban a 28. sz.-ú ingatlan továbbra is lakóépület maradt.

Változtatási szándék:

Az alintézményi övezetben lévő ingatlan a funkciójának megfelelő, lakó övezetbe történő átsorolása.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Lk-2) azon belül Lk-2/ÉK-A14 építési övezetben van. Jelenlegi előírások alapján lakás funkció nem helyezhető el.



Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték.

A telek teljes területe csúszásveszélyes területen található.

66. § (2) Az Lk-2/ÉK-14, Lk-2/ÉK-A1 jelű építési övezetek területén kizárólag

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

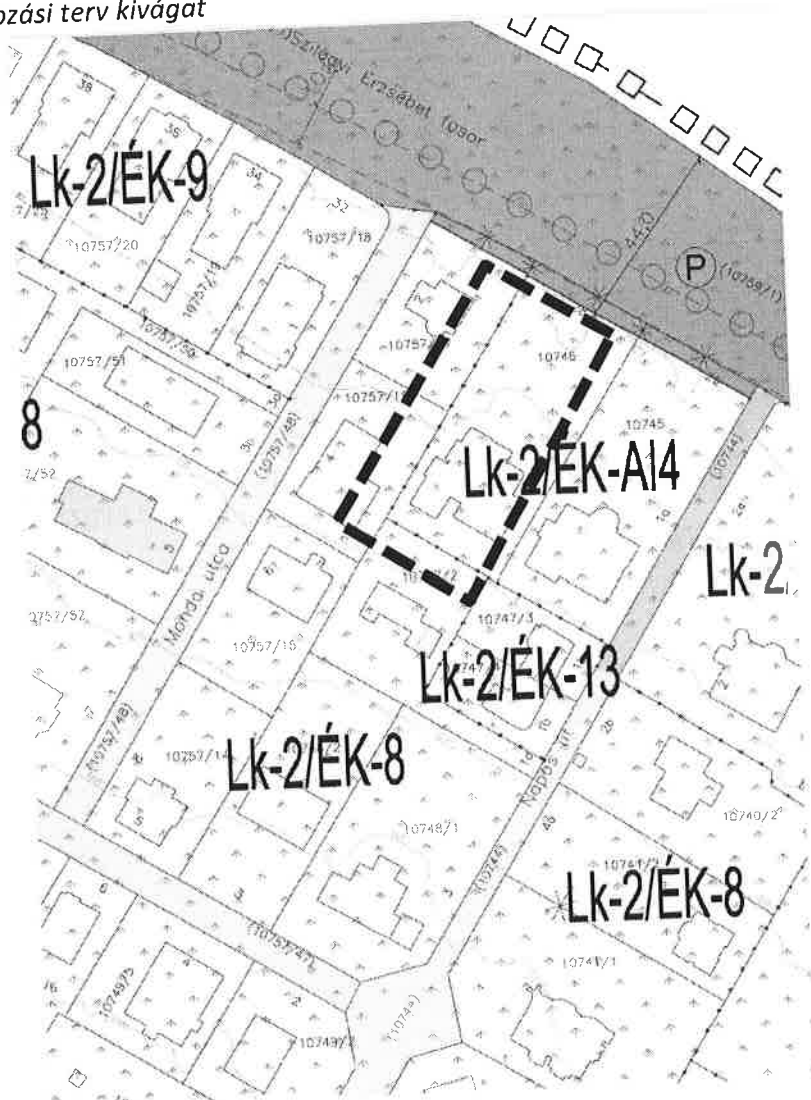
(3) Lakás az Lk-2/ÉK-AI építési övezetek területén nem helyezhető el, kivéve az Lk-2/ÉK-A16 jelű építési övezetet, ahol a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 50%-át és egy önálló rendeltetési egység létesíthető, a lakó rendeltetésű szintterület minden 125 m²-e után.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-A14	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Javasolt az ingatlant a szomszédos Lk-2/ÉK-8 övezetbe sorolni. Jelenleg a beépíthető alapterület összesen: 433 m², az általános szintterület: 1.299 m² + parkolási szintterület: 541 m². A telken lakás nem helyezhető el.

Módosítást követően a beépíthető alapterület nem változik, az általános szintterület: 974 m² (csökken) + parkolási szintterület: 325 m² (csökken). Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telken elhelyezhető összes lakásszám: 7.

A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6 m²/m²-ről 0,45 m²/m²-re parkolás szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,25 m²/m²-ről 0,15 m²/m²-re csökken, tehát a beépítési intenzitás csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

KÉSZ előírások az Lk-2/ÉK-8 építési övezetre, melyekben nem történik módosítás:

64. § (2) Az Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-A11, Lk-2/ÉK-A12, Lk-2/ÉK-A13, Lk-2/ÉK-A14, Lk-2/ÉK-A15, Lk-2/ÉK-A16, Lk-2/ÉK-A17, Lk-2/ÉK-A18 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

66. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2*, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-10, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti,

d) nevelési, oktatási,

e) egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) szállás jellegű,

h) igazgatási,

i) iroda,

j) sport

rendeltetés helyezhető el.

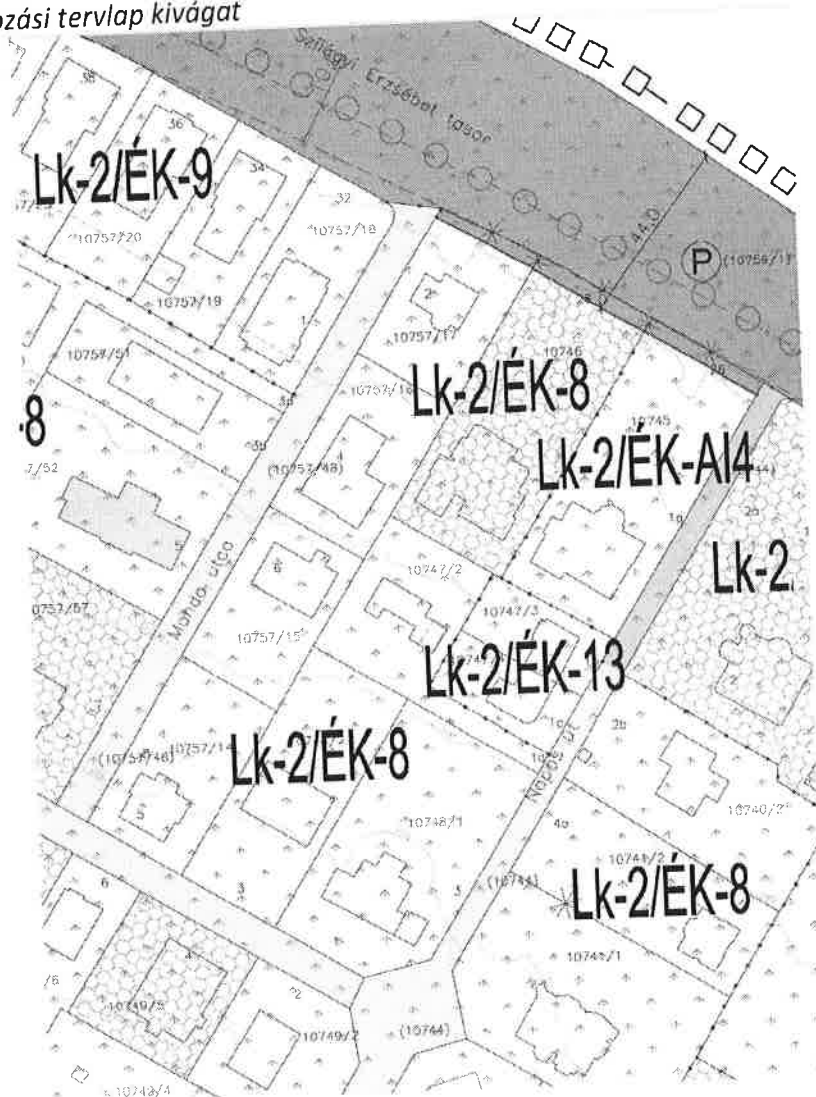
(6) Az Lk-2/ÉK-10 jelű építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.

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

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-8	1000	20	30	SZ	20	65	35	0,45	0,15	3,5	7,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület II. rendű főút (Köu-3 – Szilágyi Erzsébet fasor). A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan csúszásveszélyes területen találgató.
A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

10. Konkoly-Thege M. út 29-33. (9121/8 hrsz) – KFKI

Telekterület: 274.288 m².

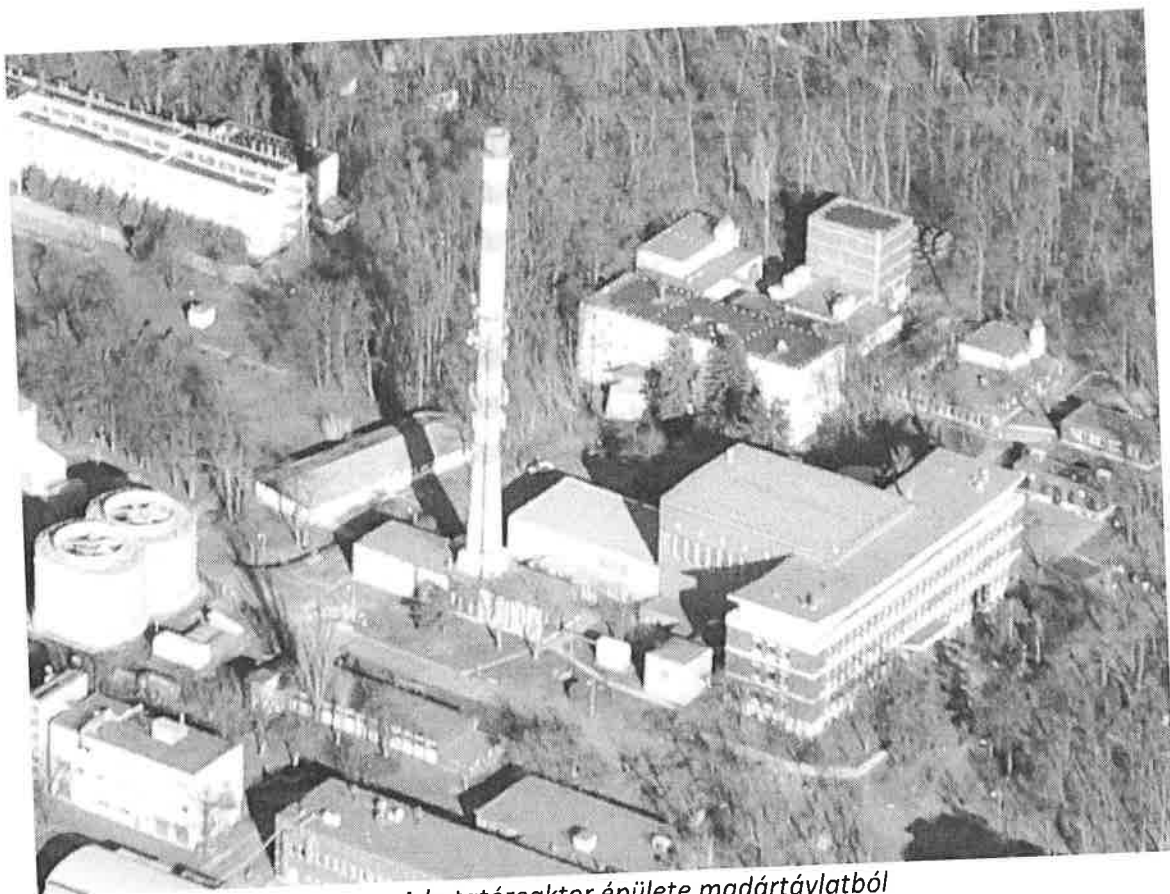
Az ingatlanon a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában lévő Csillebérci Központi Fizikai Kutatóintézete található.

Változtatási szándék:

A KFKI kérvényezte a beépítési paramétereinek felülvizsgálatát. A hatályos KÉSZ-ben szereplő beépítési paraméterek nem felelnek meg a természetbeli állapotnak, az ingatlan jelentősen alulszabályozott. A meglévő beépítés mértéke majdnem kétszerese a KÉSZ-ben meghatározott értéknek és a meglévő épületek 3-4 szintesek így a beépítési magasságok is jelentősen meghaladják a KÉSZ-ben előírt maximális 7,5 métert.

Jelenleg a KÉSZ-ben meghatározott paraméterek ellehetetlenítenek minden fejlesztést. Mivel az ingatlanon található atomreaktorhoz kapcsolódó kutatási funkciók bővítését tervezik, szükséges a KÉSZ beépítési paramétereinek a természetbeni beépítettséghez igazodó módosítása.

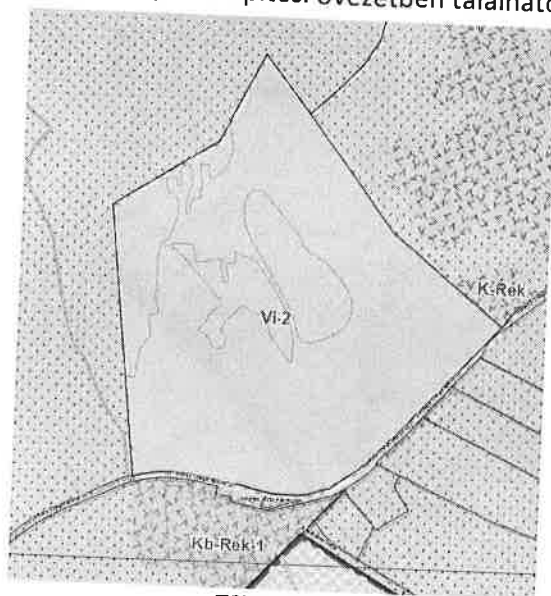
A felmérések és az előzetes tervek szerint a meglévő épület épületmagassága miatt az épülethez kapcsolódó tervezett bővítéshez 20 méteres építménymagasság szükséges.



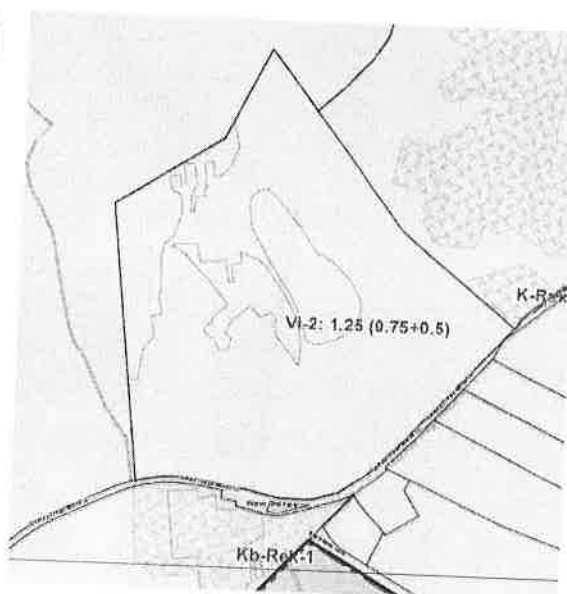
A kutatóreaktor épülete madártávlatból

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-3 építési övezetben található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

A telek nagyrésze Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. Északi részén a Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása, valamint a területén található kutatóreaktor miatt nukleáris létesítmény biztonsági övezete is érinti. Területén adattári erdő található. Közvetlen szomszédos az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

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

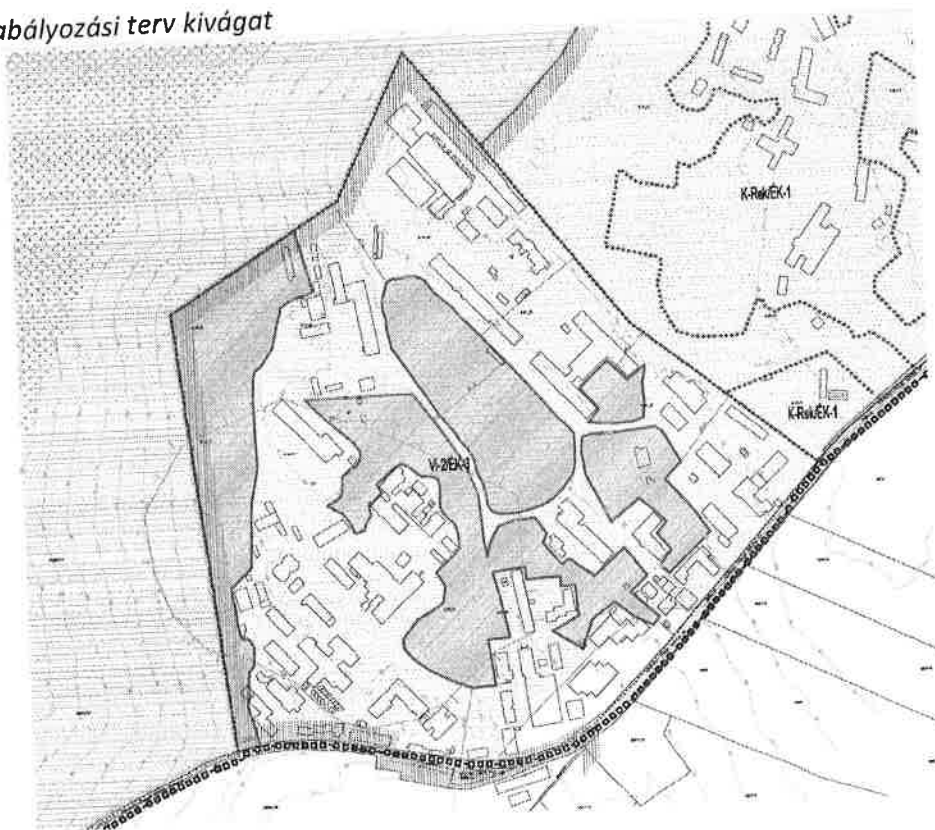
77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	10	80	20	0,2	0,25	4,0	7,5

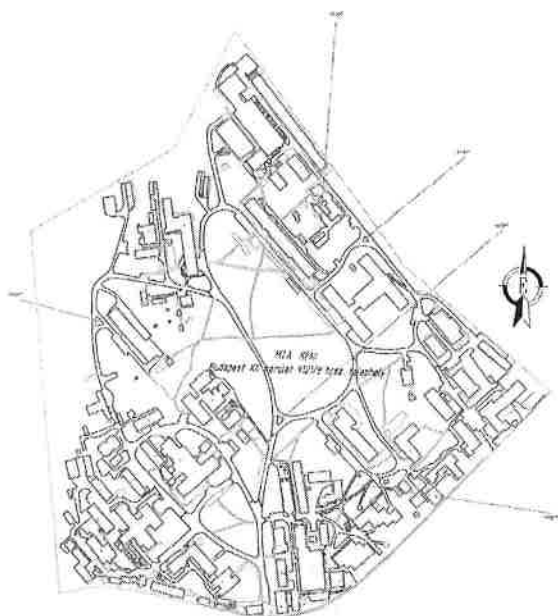
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 27.429 m², az általános szintterület: 54.858 m² + parkolási szintterület: 68.572 m², épületmagasság maximuma 7,5 m.

A meglévő beépítettség felmérésre került, mely szerint a természetben beépített alapterület 48.327 m² az előírt 27.429 m² helyett. Tehát a természetbeli beépítettség 17,62%



TERÜLETKIMUTATÁS

Budapest XII. kerület 9121/8 hrsz. telephely

Telek terület: 27 4289 m²

ÖSSZEESÍTÉS

Épületek beépítési száma
4 8327,2m² 17,62 %

Épületek összesen
4 8327,2m² 17,62 %

Utak, térburkolatok

Terrület: 6351,3m²
Térület: 6296,3m² -55,0m² -4,84,1m²
Térület: 12175,2m² -52,9m² -15,4m²
Térület: 2105,8m²
Térület: 205,4m²
Térület: 8948,5m²
Térület: 5898,2m²
Térület: 5682,8m² -71,0m²
4 5882,7 m² 16,73%

Gépjárók, gépjárók, lámpák
1 6176,2 m² 5,17 %

Burkolat terület összesen
6 0058,9 m² 21,90%

Zöld területek
16 5902,9 m² 64,76 %

Zöld területek összesen
16 5902,9 m² 64,76%

mindösszesen: 27 4289 m² 100,00%

Budapest 9121/8 hrsz. telephely

Budapest 9121/8 hrsz. telephely

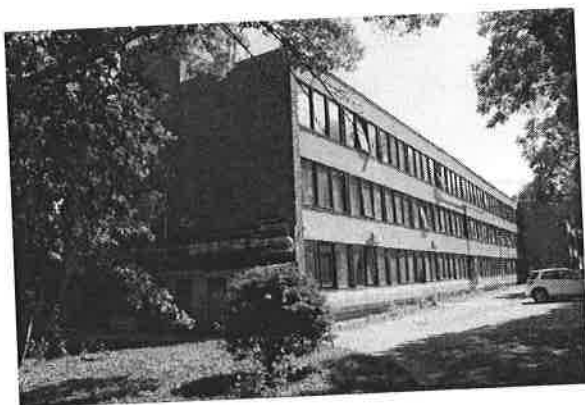
A természetben meglévő zöldfelület nagysága 165.903 m², a KÉSZ-ben előírt 219,430 m²-rel szemben, tehát az előírt 80% zöldfelületi előírás helyett a természetben 64,76%. A meglévő és kialakult úthálózat a meglévő épületek kiszolgálásához szükséges, tehát a természetben meglévő és zöldfelületek nagysága nem növelhető.

A meglévő épületek összesített szintterülete a felmérés alapján 97.325 m², ami 0,34 m²/m² szintterületi mutatót jelent, a KÉSZ-ben előírt 0,2 m²/m² helyett.

N	Az épület lejárati éve:	Az épület éve:	Az utolsó felújítás éve:	Beépített alapterület m ² :	A rendeltetési egységek száma Lakás:	A rendeltetési egységek száma Egyéb:	Szintek száma db:	Szintek összes netto terület m ² :	Szintek összes bruttó terület m ² :	N 22 Pincezóna:	N 23 Pincezóna területe m ² :
	1	1955		3151			3	5159	5932,85	3. részben al	1421,6
	2	1955		964			3	1348,3	1550,548	3. részben al	214,1
	3	1952		1556			6	4816,41	5538,8715	3. részben al	214,1
	3	1962		148			1	113	120,95	Nincs	
	4	1951		1624			3	3090,12	3553,638	3. részben al	273,57
		1950-es évek		185			1	123,31	141,8065	Nincs	
	4/6	1957		369			1	327,1	376,165	Nincs	
	4/8	1970		96			1	96	110,4	Nincs	
		1960		250			2	269,4	309,81	3. részben al	42,6
	6	1954	1963	1747			5	6401,67	7361,9205	3. részben al	924,5
	7/1	1954		643			1	566,29	651,2335	Nincs	
	7/2	1961		438			2	545,25	627,0375	3. részben al	125,2
		1961		83,2			1	83,2	95,68	Nincs	
	8	1959		369			2	621,57	714,8055	Nincs	
	9	1957	1964	579			3	1232,2	1417,03	Nincs	
	10			1811,2			6	5341,8	6143,07	3. részben al	1234,15
				271,4			1	271,4	312,11	Nincs	
				326,6			1	326,6	375,59	Nincs	
				275			1	275	316,25	Nincs	
				50			1	50	57,3	Nincs	
				55			1	55	63,25	Nincs	
				55			1	55	63,25	Nincs	
				82			1	82	94,3	Nincs	
				110			1	110	126,5	Nincs	
				50			1	50	57,3	Nincs	
				53			1	53	60,95	Nincs	
				80			1	80	92	Nincs	
	11	1962		1238			3	1689,7	1953,505	3. részben al	35,8
		1962		637			1	556,4	639,86	Nincs	
	12/1	1951		591			1	511,8	588,57	Nincs	
		1970-es évek		215			1	184,9	212,635	Nincs	
		1980-as évek		295			1	275	316,25	Nincs	
		1980-as évek		193			1	171,4	197,11	Nincs	
		1962	1973	698			3	1741,75	2000,0125	Nincs	
	13	1980-as évek		30			1	30	34,5	Nincs	
		1961	1965	354			2	631,64	726,386	Nincs	
	14/1	1961		49			1	41,64	47,886	Nincs	
	14/2	1971		250			1	236,9	275,883	Nincs	
	14/3	1976		1500			1	1433	1650,25	Nincs	
	15	1960		389			2	479,2	551,08	3. részben al	139,4
		1980-as évek		63			1	63	72,45	Nincs	
	16	1971	2013	660			2	558,95	677,2925	Nincs	
	17	1962		1910			3	3217,1	3699,665	Nincs	
	17/A	1957	1968	320			3	581,9	1014,185	Nincs	
	17/B	1977		457			2	630,99	725,6365	Nincs	
	17/C	1970-es évek		230			1	219,2	252,08	Nincs	
		1980-as évek		280			1	280	322	Nincs	
	18								0		
	18/3	1970-es évek		128,6			1	128,6	147,89	Nincs	
	19	1965	2014	1691			4	3162,44	3636,806	3. részben al	373
	19/1	1960-as évek		125			1	114,7	131,905	Nincs	
		19-es épület							0		
		19-es épület							0		
		1970-es évek		431			1	401,89	462,1735	Nincs	
	20	1934		205			1	161,71	185,9665	Nincs	

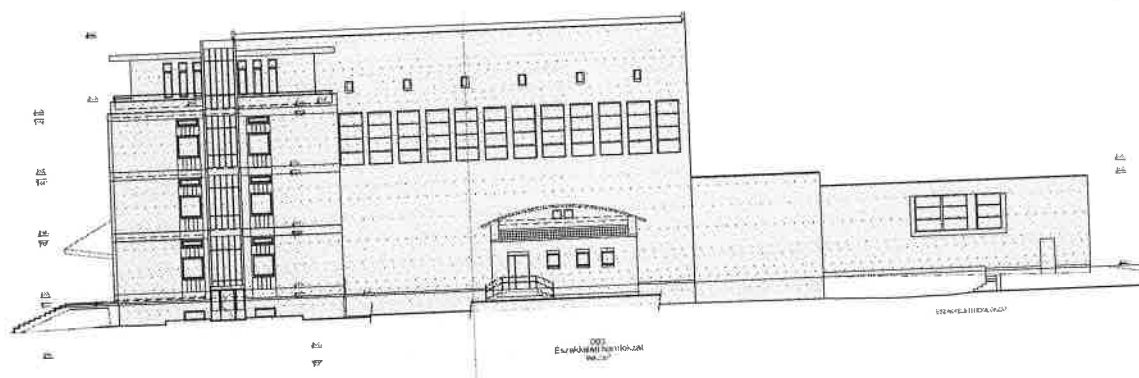
Szintterületi mutató számítás

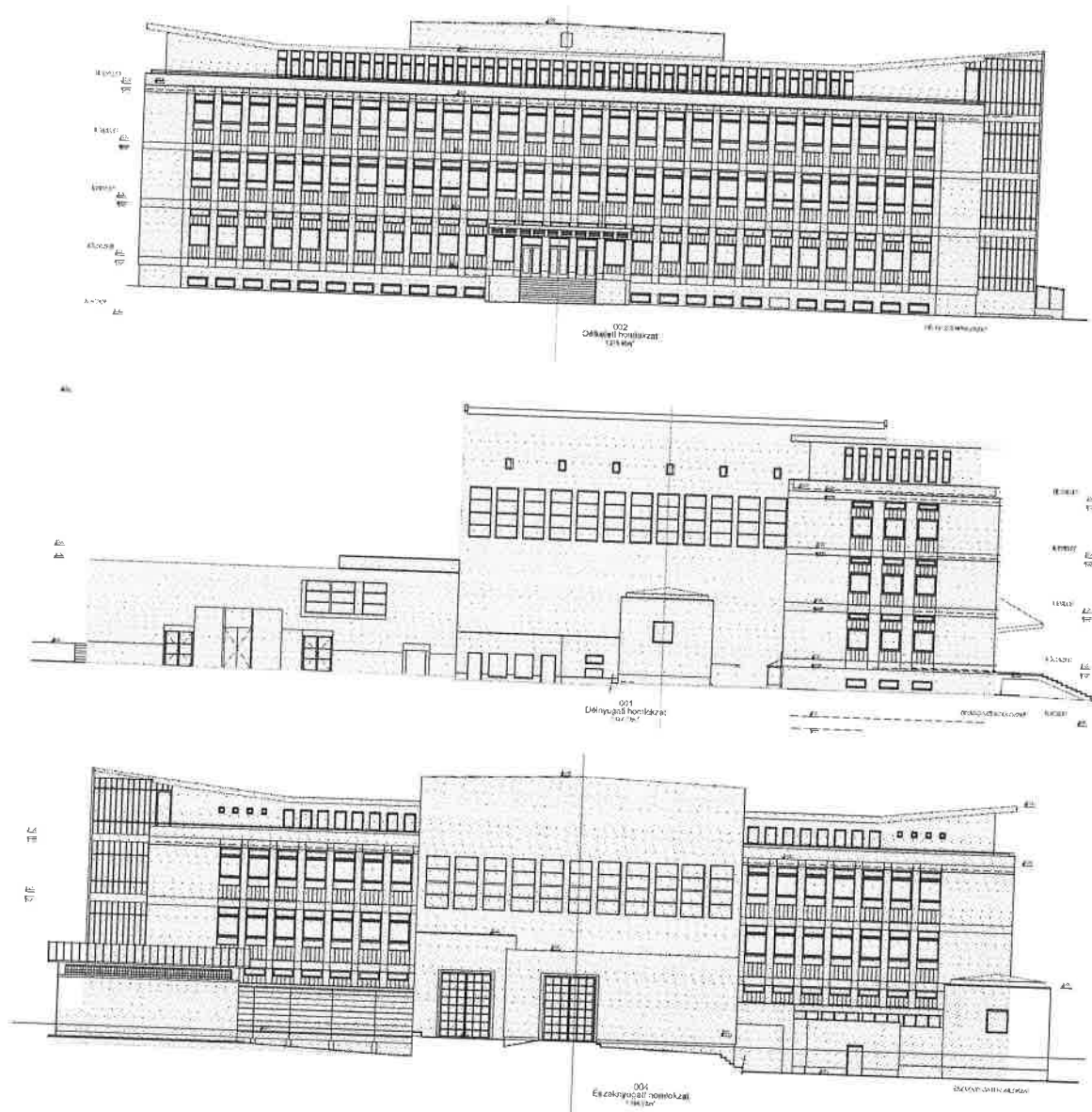




Meglévő épületek

A meglévő reaktorépület a hozzá kapcsolódó irodaépülettel 16,54 méter magasságú. A KÉSZ-ben előírt 7,5 méter helyett.





Homlokzatmagasság számítás

HOMLOKZAT FELÜLETEK		
JEL	NÉV	TERÜLETEK
		BURKOLT
001	Délnyugati homlokzat	1006,18
002	Délkeleti homlokzat	1219,46
003	Északkeleti homlokzat	968,25
004	Északnyugati homlokzat	1194,38
		4382,87

$$F/L = \frac{4382,87 \text{ m}^2}{265 \text{ m}} = 16,54 \text{ m}$$

Épületmagasság: 16,54 m

beszámított felület

A bővítés a reaktorépület északnyugati végén tervezett, de a pontos építési hely még nem ismert. A beépítendő alapterület várhatóan 15x20 méter. A tervezett bővítés épületmagassága a meglévő épület figyelembevételével és a technológiai előírások miatt 20 méter.

Az ingatlan Vi-2/ÉK-3 övezetben található, mely egyedi övezet, tárgyi ingatlanon kívül más ingatlan nem érintett, így az övezet paraméterei a jelenlegi beépítéshez igazíthatóak.

Javasolt a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 10 %-ról, a természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 18% emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített alapterületen túl 1.042 m² további beépítést tesz lehetővé.

Javasolt az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,2 m²/m²-ről természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 0,35 m²/m²-re emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített szintterületen túl 2.745 m² további szintterület építését teszi lehetővé.

Javasolt a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 80 %-ról természetben meglévő zöldfelület mértékére, azaz 64 %-ra csökkenteni. A paraméter módosítás a jelenlegi természetben meglévő zöldfelületen túl 898 m² további növényzettel nem borított felület kialakítását teszi lehetővé.

Javasolt az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 7,5 m-ről, a természetben meglévő 12,5 m-re emelni.

Javasolt a reaktorépület közel 20 méteres környezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 20 méterre növelni. Tárgyi módosítást a szabályozási tervlapon „Kötelező érvényű elemek” között található „Szöveges szabályozás elem”-ként javasoljuk jelölni.

Annak érdekében, hogy a jelenleg meglévő zöldfelület ne csökkenjen a telken, a Vi-2/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírással egészül ki a rendelet:

„83/C.§ A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

Összességében a javasolt módosítások a jelenleg meglévő beépítettséghez igazodnak, így a módosítás az ingatlanon a tervezett fejlesztésen túl többletbeépítést és burkolat létrehozását nem teszi lehetővé.

Egyéb módosítás:

A vizsgálat során megállapításra került, hogy a hatályos szabályozási terv a Konkoly-Thege Miklós út és a Wigner Jenő Pál tér aszfaltozott részén, valamint az ingatlan ezekkel érintkező jelentősen beépített területi sávjában „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület”-et jelöl. Javasoljuk a közterületről és a jelentősen beépített területről a jelölés törlését, amellyel, hogy az ingatlan nyugati, közvetlenül természetvédelmi területtel határos 20 méteres sávjában a beépítés tiltását fenntartjuk.

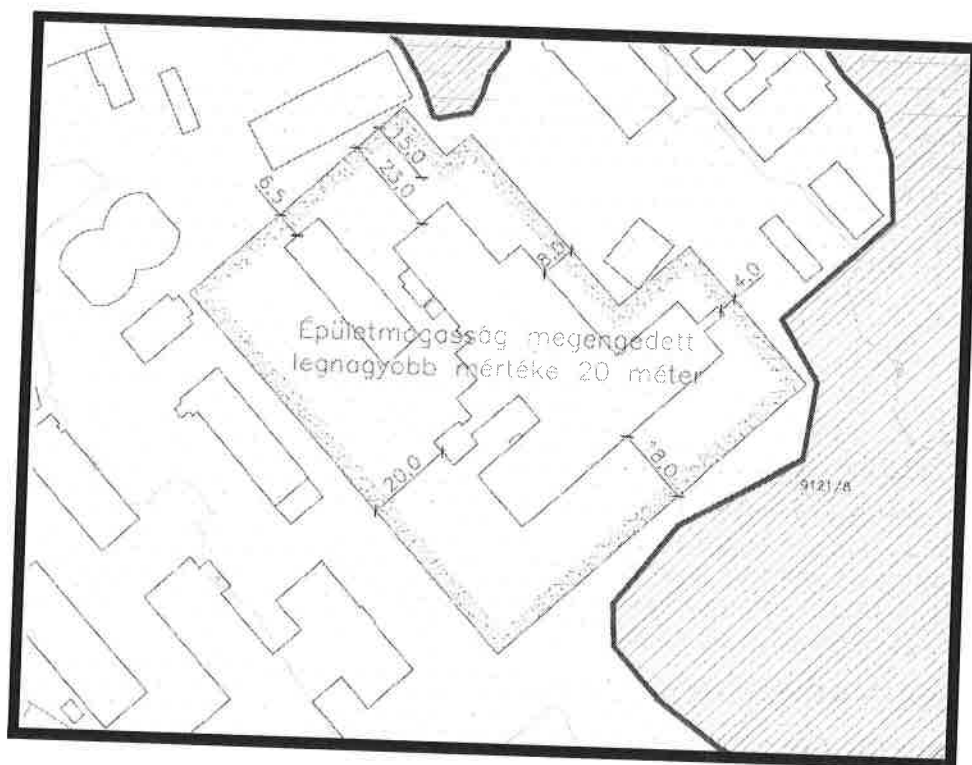
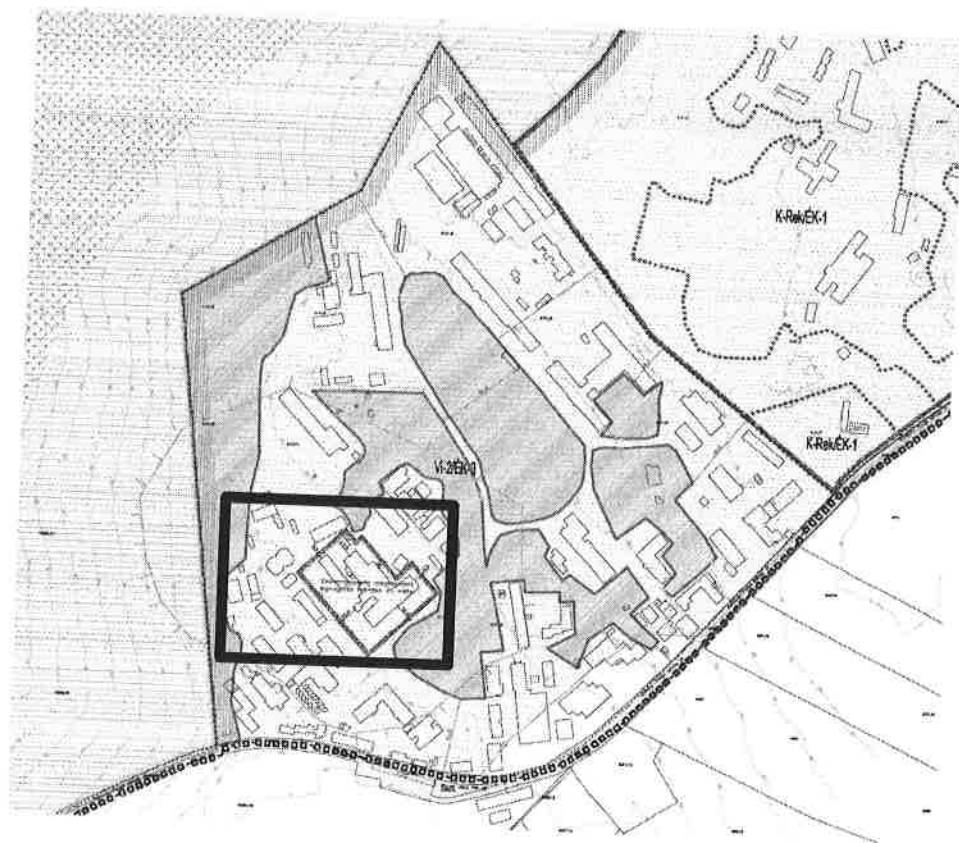
A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2 m²/m²-ről 0,35- m²/m²-re nő, tehát FRSZ megfelelés szükséges.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	18	64	20	0,35	0,25	4,0	12,5*

*: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

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

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

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - VI-2				KÉSZ							
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		
			általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló	
Bsa	Bsp										
0,75	0,5	279 318	209 489	139 659	VI-2/ÉK-3	0,35	0,25	274 289	96 001	68 572	
Σ									96 001	68 572	
209 489 > 96 001									139 659 > 68 572	MEGFELEL	

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

FRSZ - Vi-2 (KFKI)			KÉSZ			
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	Építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
25%	279 318	69 830	Vi-2/ÉK-3	64%	274 289	175 545
Σ						175 545
69 830 < 175 545						MEGFELEL

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

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

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

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

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

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

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

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

ba) legalább 2,0 méter,

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

11. Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)

Telekterületek: 11.010 m², 14.849 m².

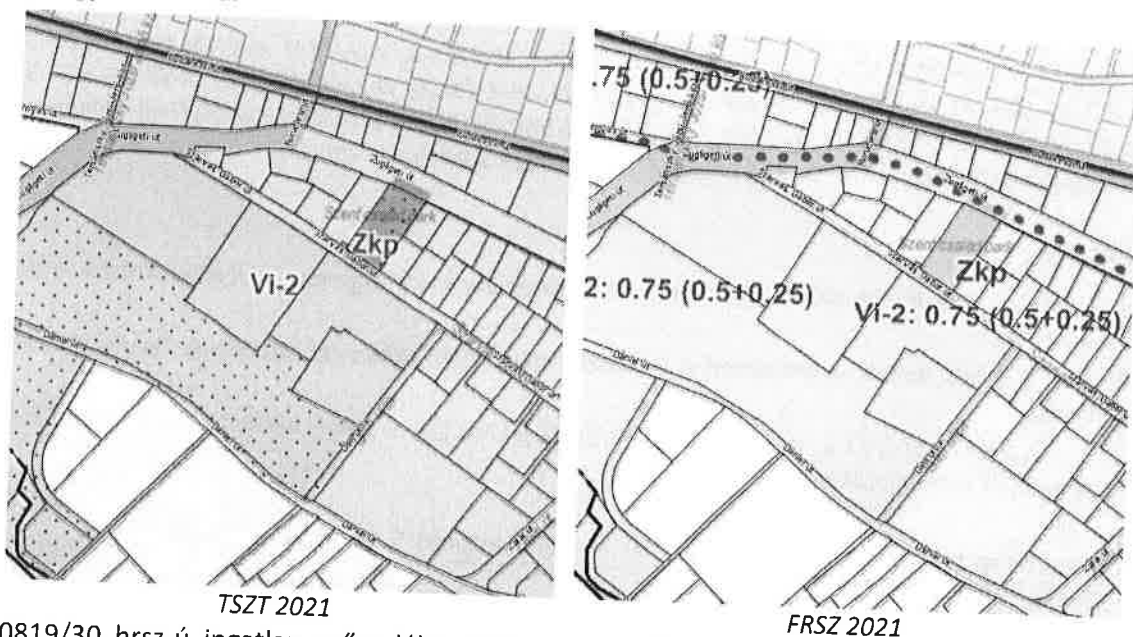
Az ingatlanon a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (MMSZ) épületei, EON Virányosi Vendégháza, valamint az EON üzemépülete található.

Változtatási szándék:

A tulajdonos/megrendelő célja a meglévő kerítés nyomvonal alapján kialakult telekhatár rendezése, a Virányosi Vendégház épületének MMSZ Egyesület tulajdonába vételének lehetősége, valamint a telekhatárra épített Máltai Irodaépület jogszerű állapotba hozatala. A megvalósításhoz szükséges a beépítési szabályok megvizsgálása, továbbá az azoknak való megfelelés.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-1 és Vi-2/ÉK-16 építési övezetben találhatóak. A 10819/31 hrsz-ú telek vegyes övezetű.



A 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, valamint Mikrohullámú összekötött magassági korlátozása érinti. Mindkét ingatlan műemléki környezetben és csúszásveszélyes területen található. Az ingatlanok közvetlen szomszédosak az adattári erdővel, az Ökológia hálózati puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-16

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

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

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

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

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

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

rendeltetés helyezhető el.

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

Vi-2/ÉK-EN

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

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

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5
Vi-2/ÉK-EN	4000	-	-	SZ	30	50	15	0,35	0,1	3,5	8,5
Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,4	0,25	3,5	6,5

* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

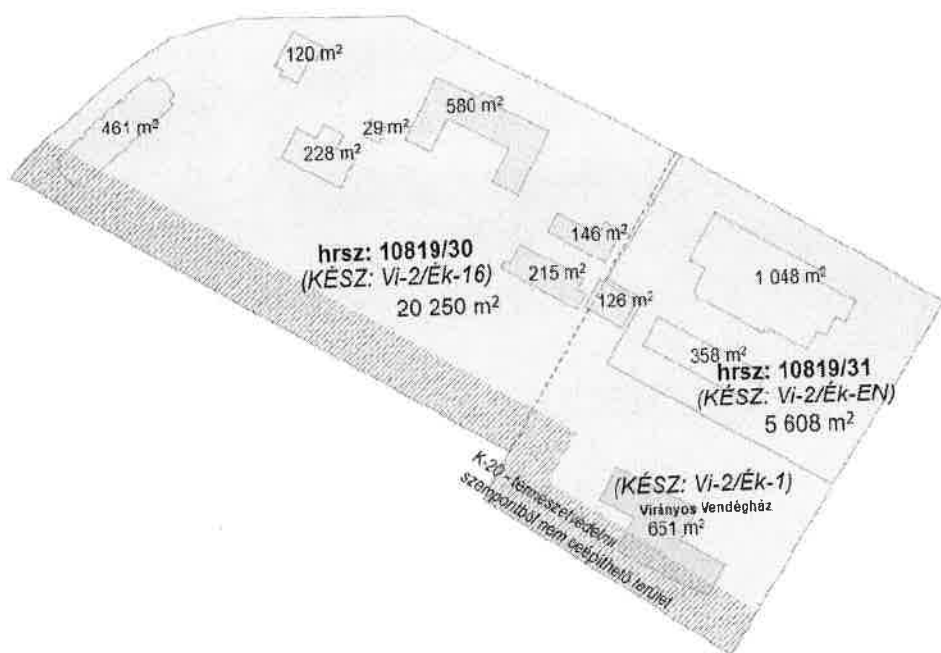
A hatályos KÉSZ szerint a telkek 3 övezetben találhatók:

Vi-2/ÉK-EN övezet területe: 5.331 m², beépíthető alapterülete: 1.599 m², az általános szintterület: 1.866 m² + parkolási szintterület: 533 m².

Vi-2/ÉK-1 övezet területe: 5.679 m², beépíthető alapterülete: 568 m², az általános szintterület: 1.420 m² + parkolási szintterület: 852 m².

Vi-2/ÉK-16 övezet területe: 14.849 m², beépíthető alapterülete: 2.227 m², az általános szintterület: 5.940 m² + parkolási szintterület: 3.712 m².

73



Megvalósítandó állapot

Módosítást követően a Vi-2/ÉK-EN övezet telekmérete: 5.063 m², az azonos Vi-2/ÉK-16 övezetbe kerülő telkek mérete összevonás esetén: 20.796 m² lesz.

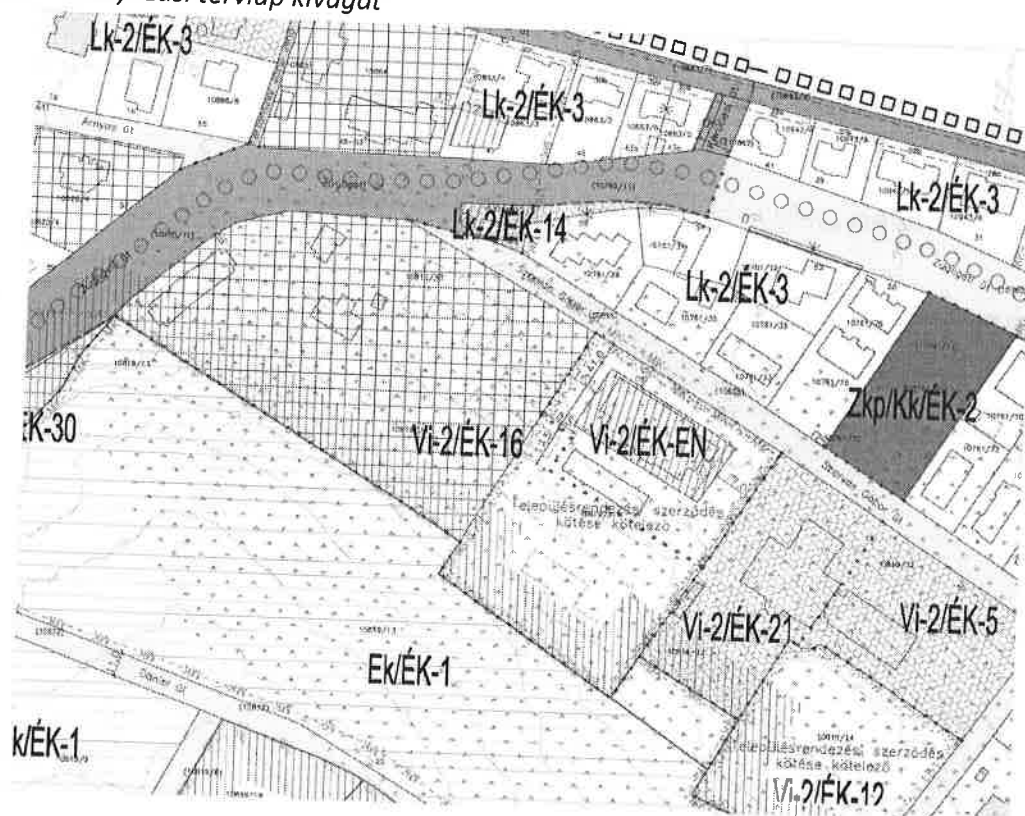
Hrsz	10819/30 + 10819/31 telekrész	10819/31 telekrész
Telekméret	20 796 m ²	5 063 m ²
Övezet	Vi-2/ÉK-16	Vi-2/ÉK-1
Beép. - természetbeni	2 556 m ² (12,3%)	1 406 m ² (27,7%)
Beép. - javasolt KÉSZ	3 119 m ² (15%)	1 519 m ² (30%)
Szintterület – természetbeni	0,16 m ² /m ² (~ 3 408 m ²)	0,28 m ² /m ² (1 406 m ²)
Szintterület – javasolt KÉSZ	0,3 m ² /m ² (6 239 m ²)	0,35 m ² /m ² (1 772 m ²)
	MEGFELEL	MEGFELEL

A telekalakítás biztosítása érdekében javasolt a 10819/31 hrsz Vi-2/ÉK-1 övezetben található részét - övezethatár korrekcióval - a szomszédos Vi-2/ÉK-16 egyedi övezetbe sorolni és az Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét a természetbeni állapotnak megfelelően 0,3 m²/m² -ban megállapítani. Az övezethatár pontos helye az átadott nyomvonal alapján került meghatározásra.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,3	0,25	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlanok egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érintenek (Vi-2).

A Vi-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek: bs (bsa+bsp) =

0,75 (0,5+0,25)

A területfelhasználási egységen belül 5 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - VI-2				KÉSZ						
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)	
			általános	parkoló		sza	szip		általános	parkoló
Bsa	Bsp									
0,5	0,25	43 798	21 899	10 950	VI-2/ÉK-5	0,3	0,25	4 543	1 363	1 136
					VI-2/ÉK-12	0,3	0,15	6 027	1 808	904
					VI-2/ÉK-16	0,3	0,25	20 796	6 239	5 199
					VI-2/ÉK-21	0,75	0,25	5 110	3 833	1 278
					VI-2/ÉK-EN	0,35	0,1	5 063	1 772	506
Σ									15 014	9 023
21 899 > 15 014									10 950 > 9 023	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékei: 50%, 60%, 65%, 70%, 75%.

FRSZ - VI-2		KÉSZ							
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)			
25%	43 798	10 950	VI-2/ÉK-5	75%	4 543	3 407			
			VI-2/ÉK-12	65%	6 027	3 918			
			VI-2/ÉK-16	70%	20 796	14 557			
			VI-2/ÉK-21	60%	5 110	3 066			
			VI-2/ÉK-EN	50%	5 063	2 532			
Σ							27 480		
10 950 < 27 480							MEGFELEL		

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

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

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

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

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

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

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

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

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

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

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

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

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

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

ba) legalább 2,0 méter,

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút – KÖu-3 (Zugligeti út), kerületi jelentőségű közút - Kt-Kk (Szarvas Gábor út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

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

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlanok műemléki környezetben találhatók, a 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

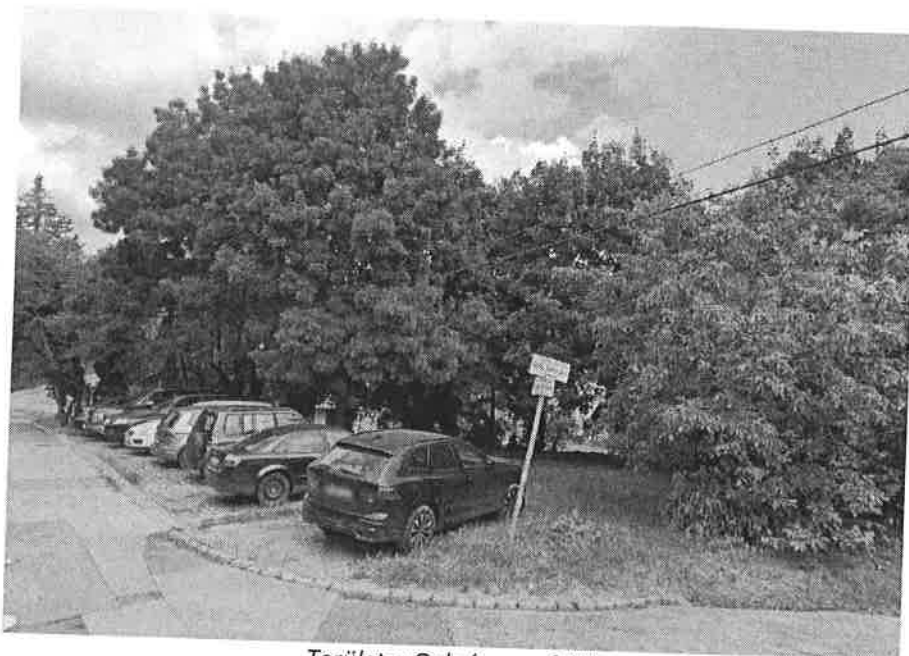
12. Galgóczy utca – György Aladár utca – Hadik András utca sarok (10375 hrsz)

Beépítésre szánt övezetben lévő telekterület: 706 m².

Az ingatlan a Hadik András utca (közterület) telkének természetben kihasználatlan, fákkal-bokrokkal borított, leszabályozott, beépítésre szánt övezetben lévő része.

Változtatási szándék:

Az Önkormányzat döntése alapján, a beépítésre szánt övezetben lévő közterületi telekrész kerüljön beépítésre nem szánt közpark övezetbe, biztosítva a természetben meglévő zöldfelület megmaradását.



Terület a Galgóczy u. felől



Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan beépítésre szánt területének területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/ÉK-11 építési övezetben található. Az ingatlan beépítésre nem szánt területrésze Kt-Kk jelű, kerületi jelentőségű közutak területébe sorolt.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2/ÉK-11 övezetű telekrész

64. § (4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

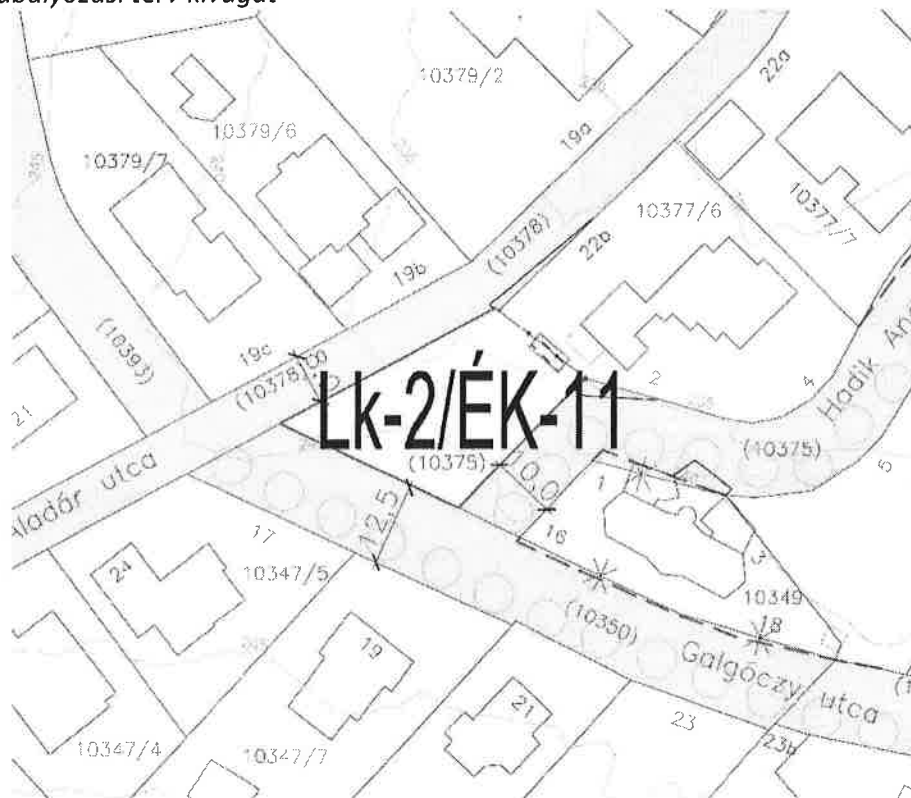
66. § (4) Az Lk-2/ÉK-11 jelű építési övezet szolgáltató, kiskereskedelem funkciók elhelyezésére szolgál.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-11	400	-	-	SZ	35	40	40	0,7	0,25	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Javasoljuk a hatályos KÉSZ-ben az ingatlan Lk-2/ÉK-11 beépítésre szánt övezetét a beépítésre nem szánt Kt-Zkk (Közpark területe) övezetre módosítani. A módosítás során a meglévő Kt-Zkk övezet előírásai és paraméterei nem kerülnek módosításra.

A módosítás során általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ra a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ra csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Kt-Zkk

114. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
c) vendéglátó épület,
d) nyilvános illemhely.

(3) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 15. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kt-ZKk/ÉK-1	10 000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítással a jelenlegi zöldfelület megmaradása biztosított.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

13. Szabályozási tervlap – kötelező megszüntető jelek

Változtatási szándék:

A szabályozási tervlap a közterületeken a tervezett szabályozási vonalakhoz kapcsolódóan több helyen jelöl kötelező érvényű megszüntető jelet. A rendelet használata során kiderült, hogy ez jelentősen megnehezíti a közterületek telekalakításához szükséges telekalakítási vázrajz elkészítését, mivel a kialakuló kis alapterületű leszabályozott ingatlanrészt kötelező a sokszor teljes kerületet átszelő közterületi ingatlanhoz csatolni.

Módosítási javaslat

Javasoljuk a hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „kötelező érvényű elemek” között található „Megszüntető jel”-eket (piros csillag) az „Irányadó elemek” között található „Ajánlott megszüntetés”-re (kék csillag) cserélni.
A módosítás 46 helyen fordul elő.

Csillagvizsgáló út 1-2. (9119/3, 9116/19, 9117/4)

Hatályos SZT kivágat

VI-2/ÉK-11

Lke-3/ÉK-1

Lke-3/ÉK-12

Lke-3/ÉK-2

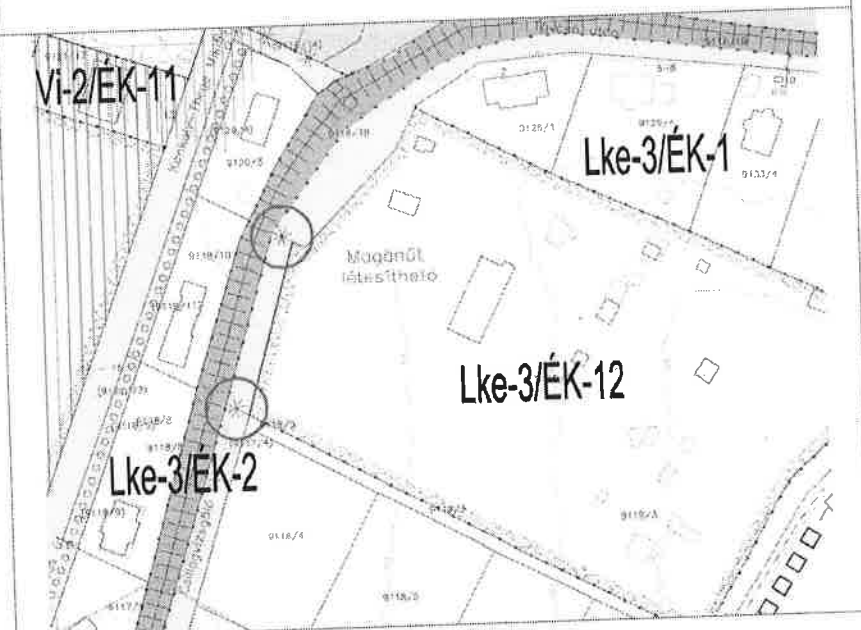
Javasolt SZT kivágat

VI-2/ÉK-11

Lke-3/ÉK-1

Lke-3/ÉK-12

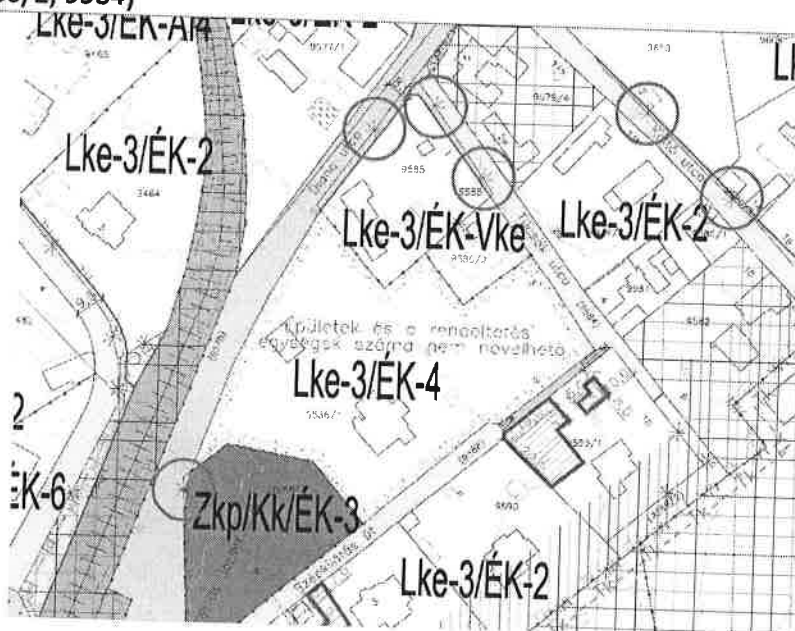
Lke-3/ÉK-2



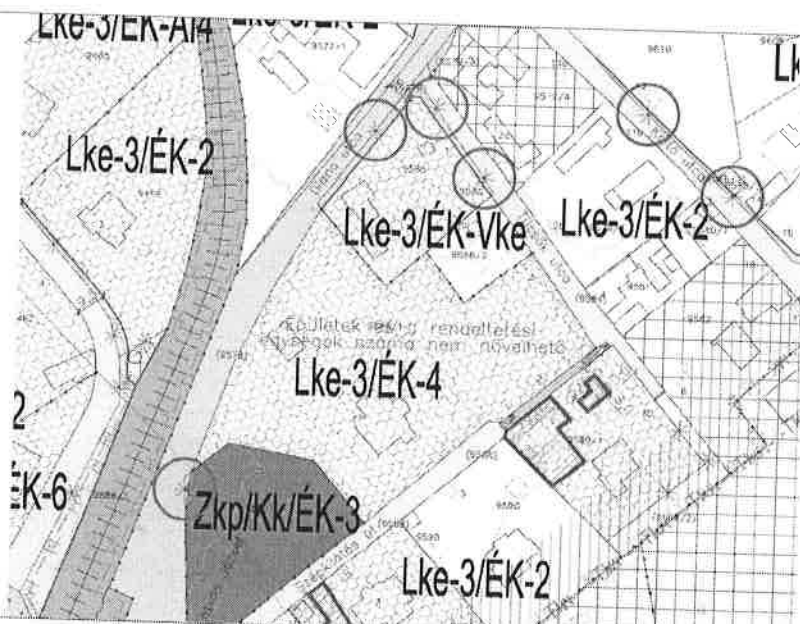
Diana u. (9587, 9578)

Tücsök u. 1. (9585, 9586/2, 9584)

Hatályos SZT kivágat

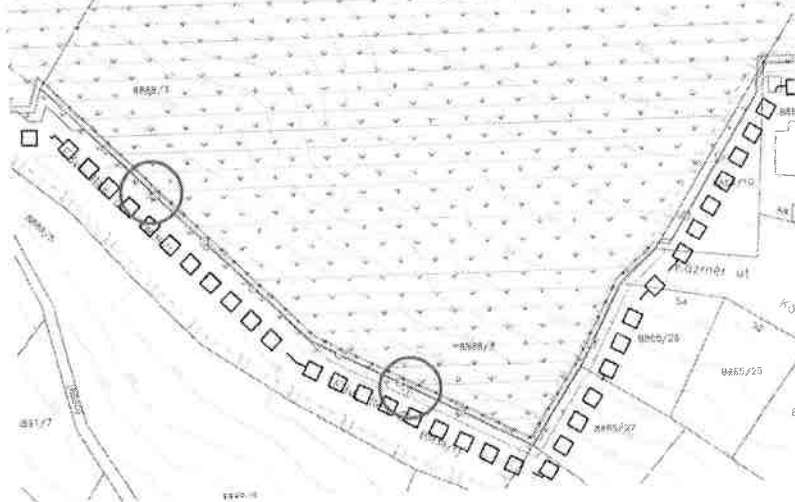


Javasolt SZT kivágat



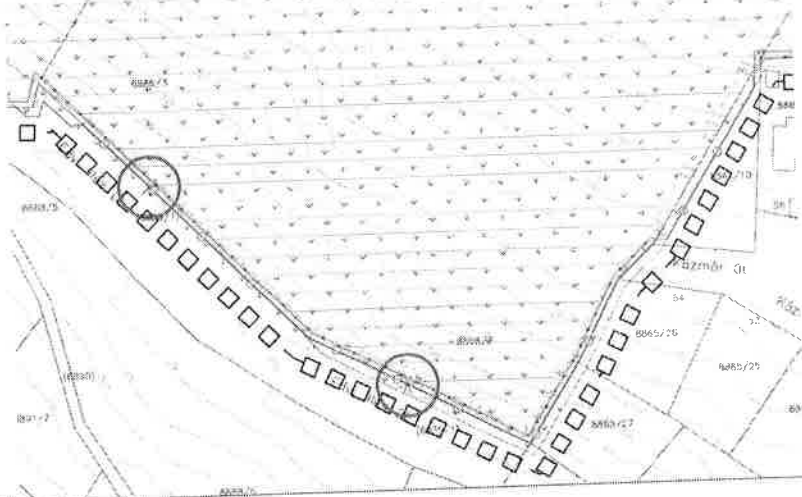
Hatályos SZT kivágat

EK/EK-6



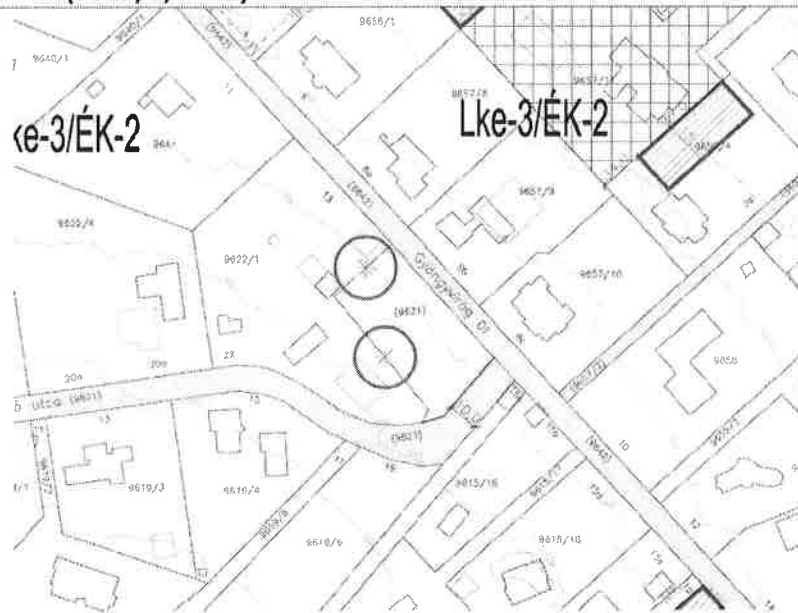
Javasolt SZT kiváгат

Ek/EK-6

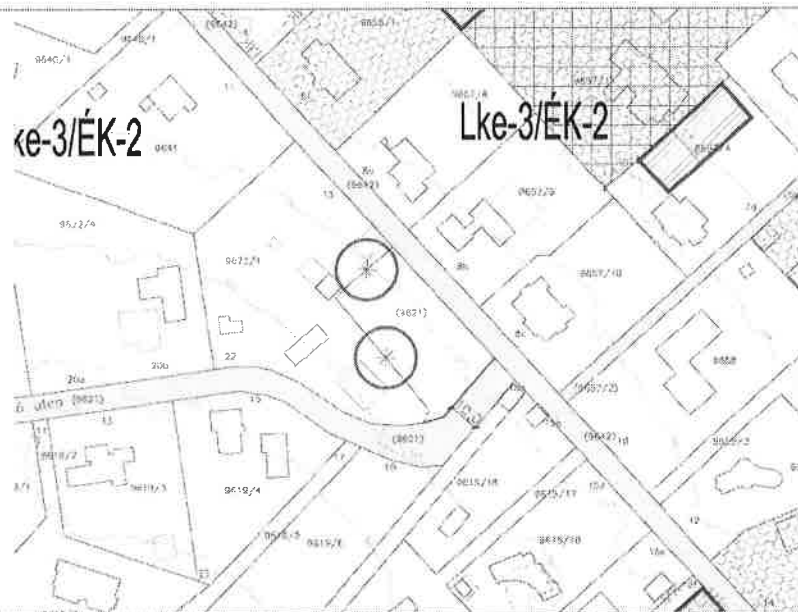


Gyöngyvirág út 13., Felhő u. (9622/1, 9621)

Hatályos SZT kivágat



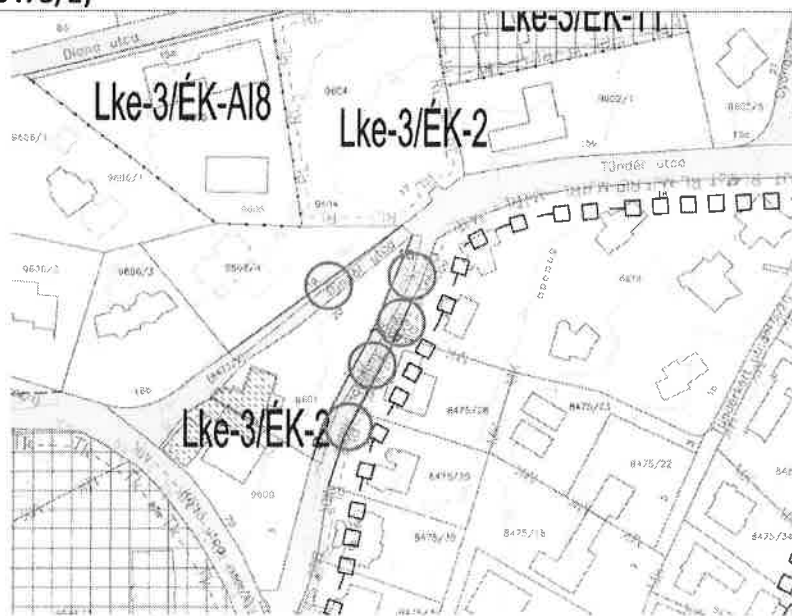
Javasolt SZT kivágat



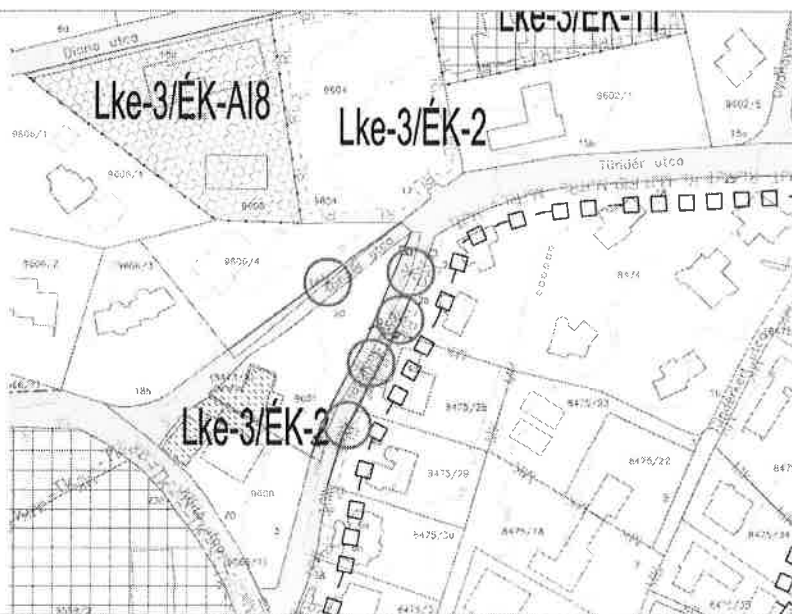
Hableány u. 1. és 2a-4b. (9601, 8474, 8475/28, 8475/29, 8473/1)

Tündér u. 19. (9606/4, 8473/2)

Hatályos SZT kivágat



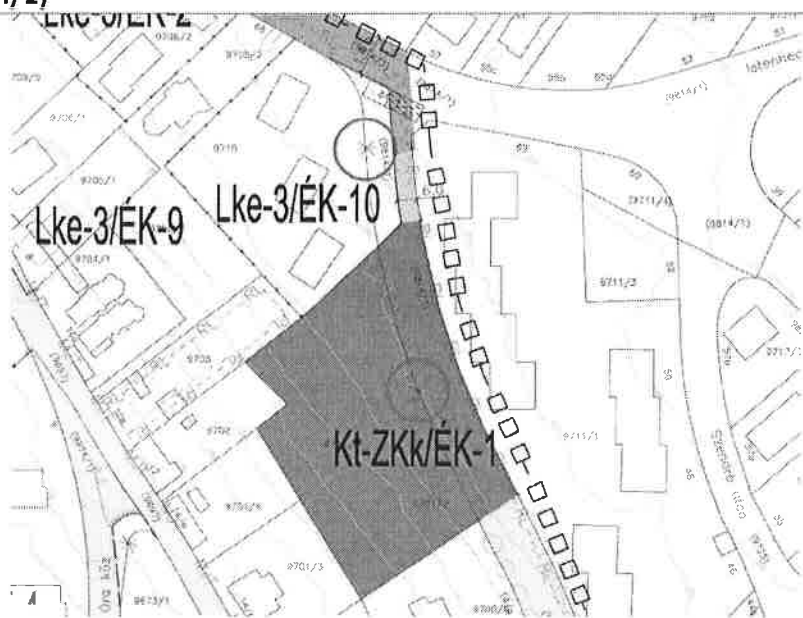
Javasolt SZT kivágat



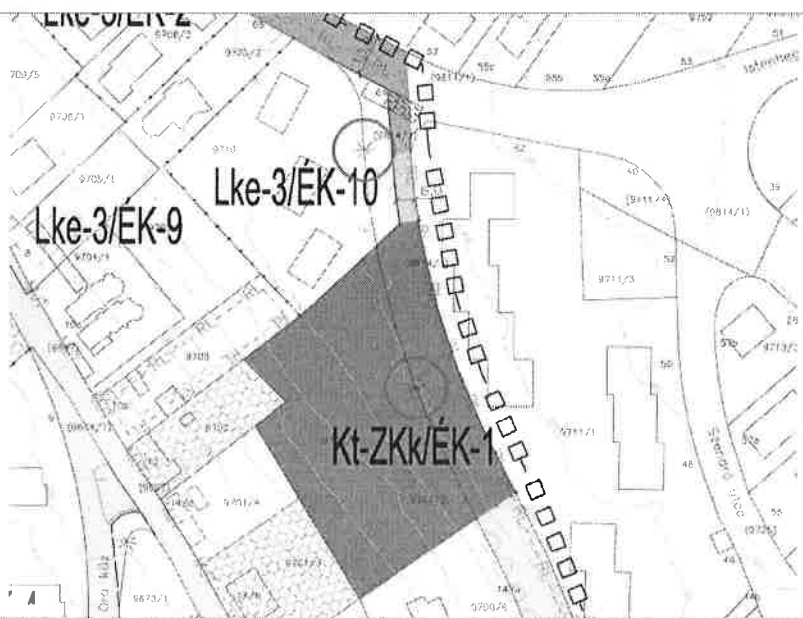
Istenhegyi út 64. (9710, 9814/1)

Diana köz (9701/2, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

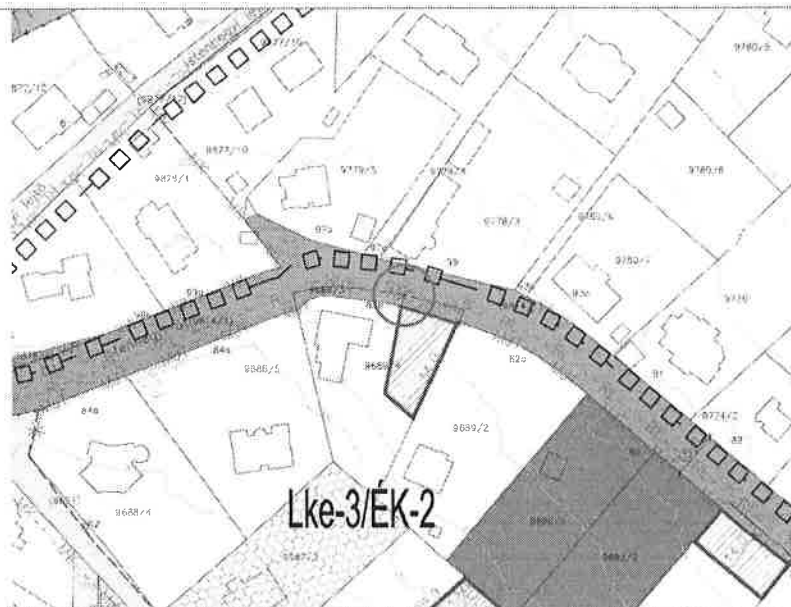


Istenhegyi út 82. (9689/3, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

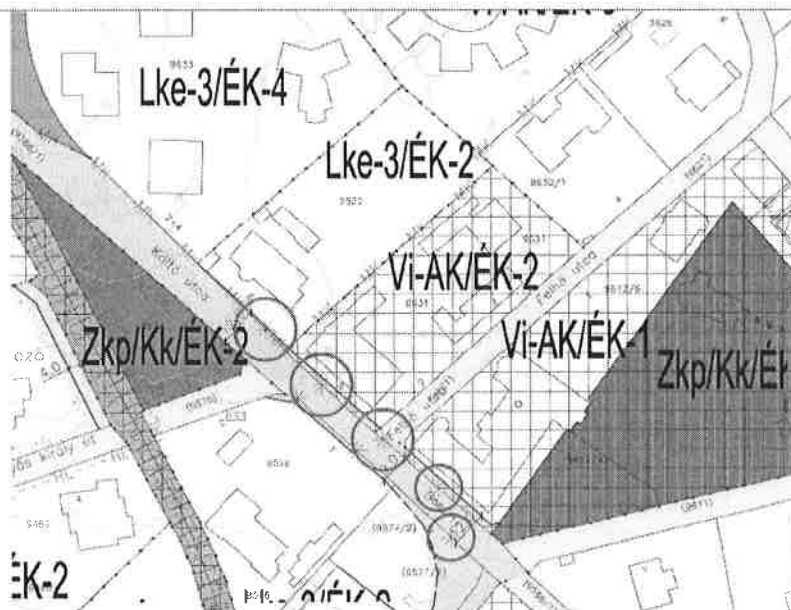


Költő u. 6-10. (9632, 9631, 9612/6, 9566/1)

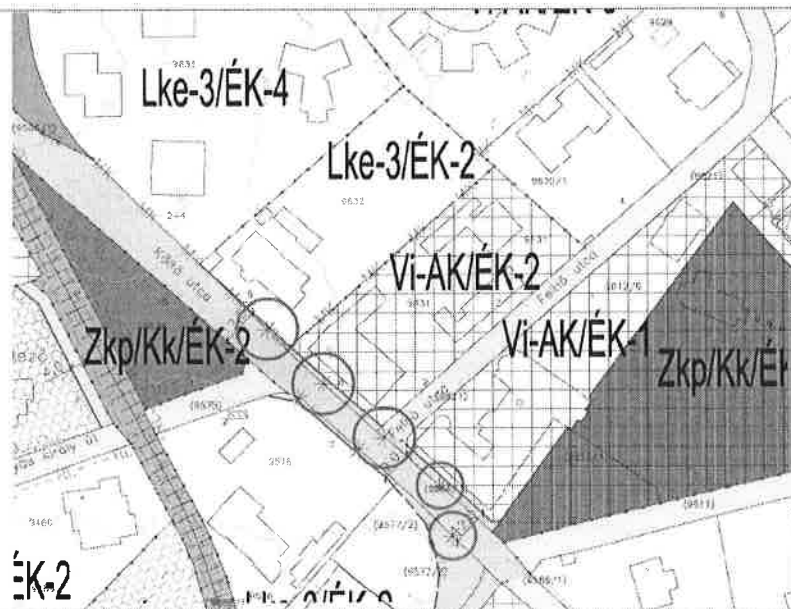
Költő u. 7-9. (9576, 9577/2, 9566/1)

Felhő u. (9621, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat

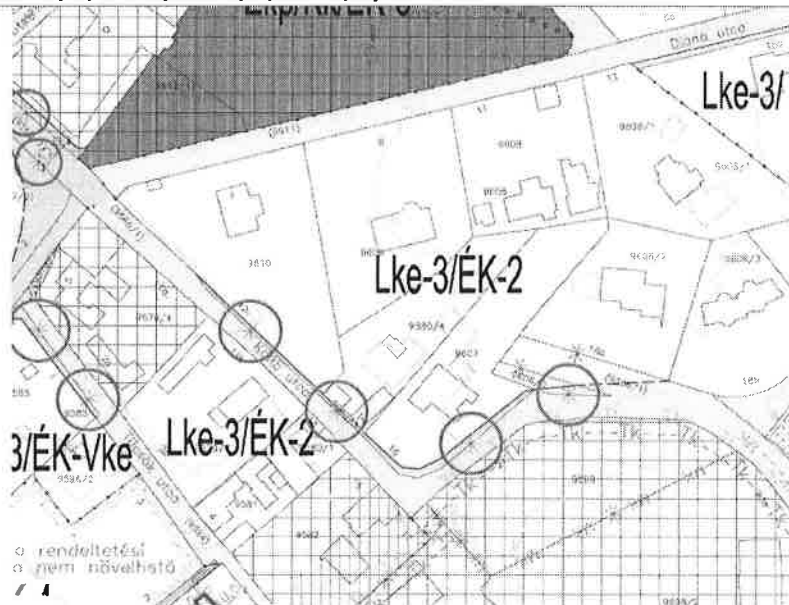


Javasolt SZT kivágat

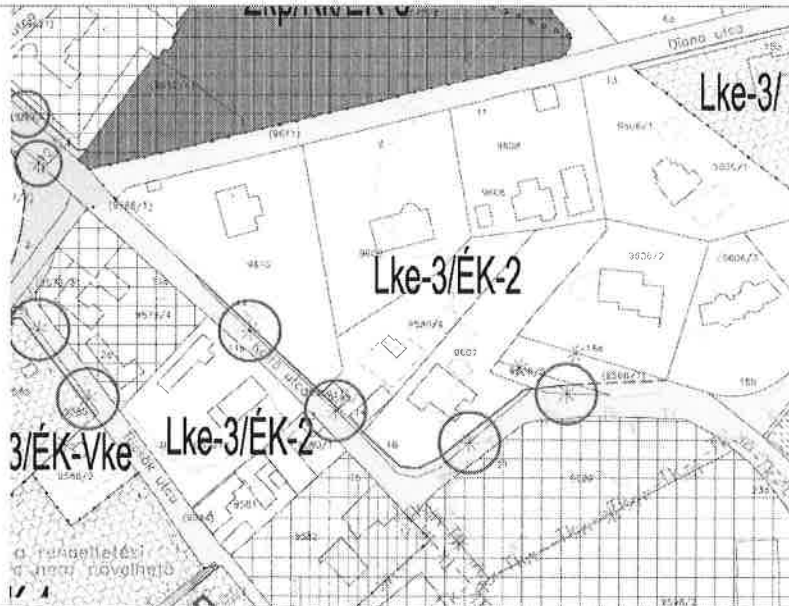


Költő u. 12-18a. (9610, 9580/3, 9607, 9606/5, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat



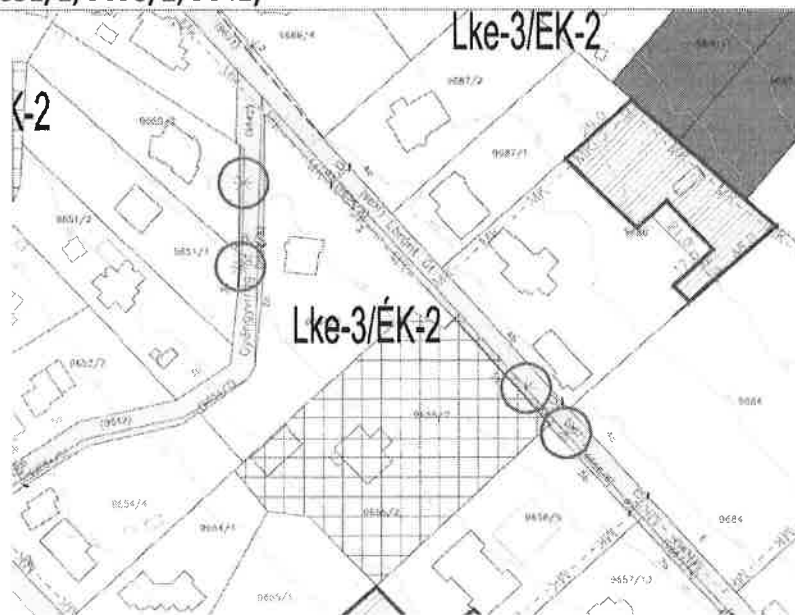
Javasolt SZT kivágat



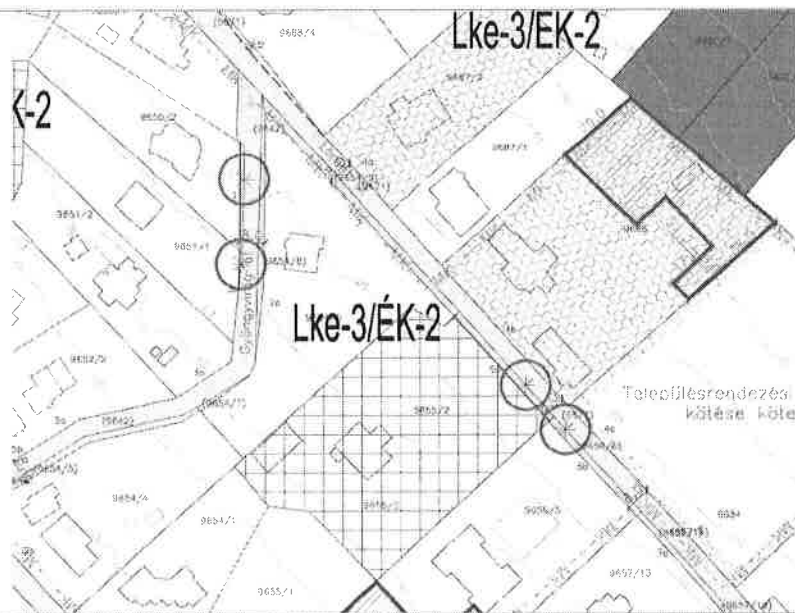
Lóránt út 5a-b. (9655/2, 9656/6, 9671)

Gyöngyvirág út 1-3a. (9651/1, 9650/2, 9642)

Hatályos SZT kivágat

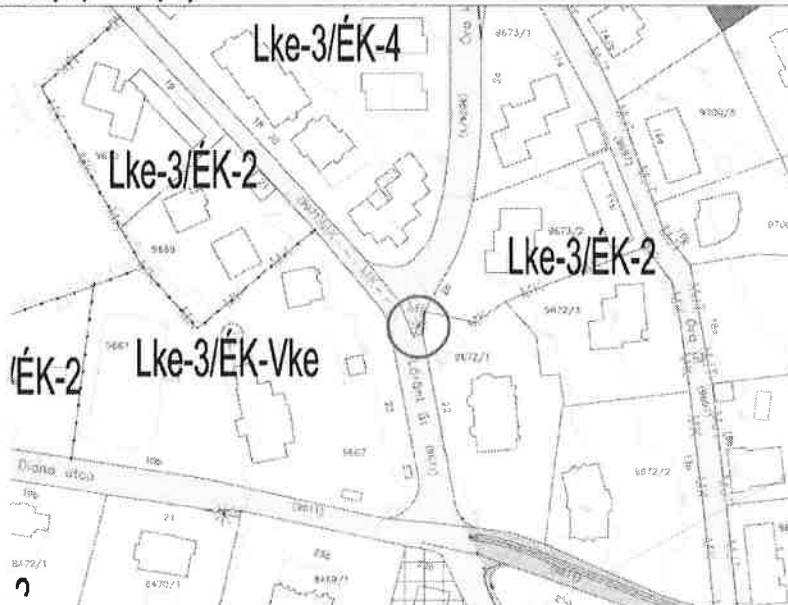


Javasolt SZT kivágat

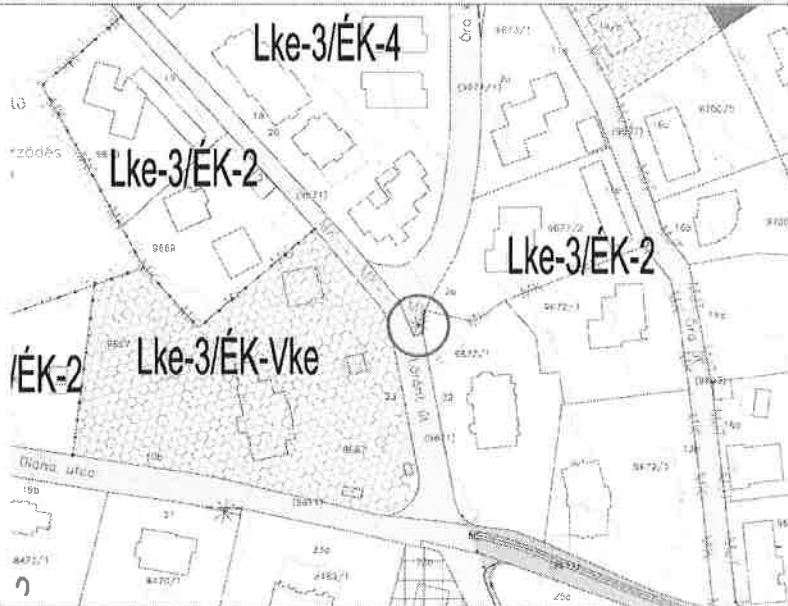


Lóránt út 22., Óra köz (9672/1, 9674/1)

Hatályos SZT kivágat

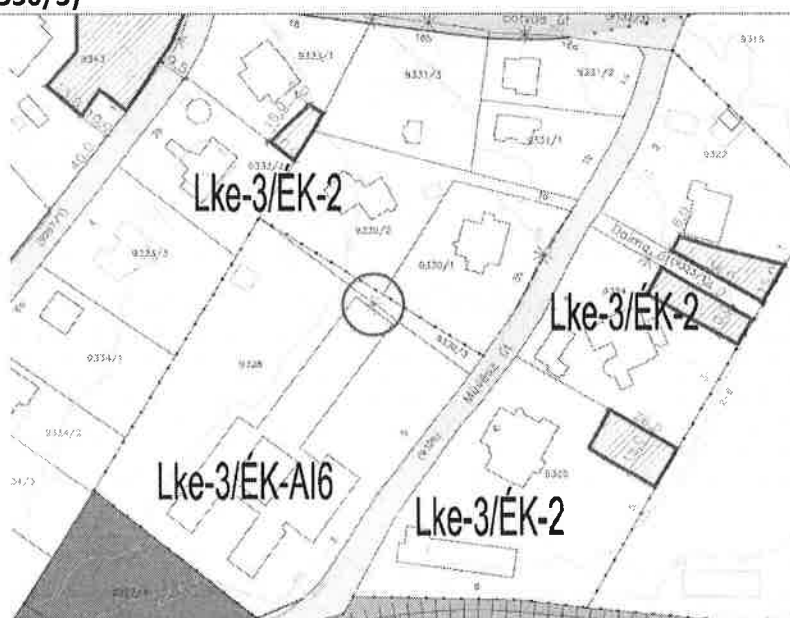


Javasolt SZT kivágat

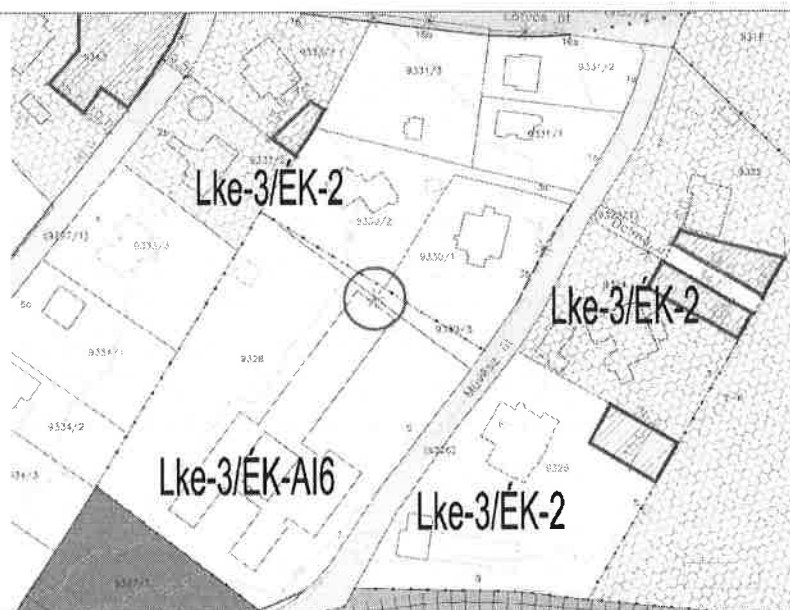


Művész út 5-7. (9328, 9330/3)

Hatályos SZT kiváгат

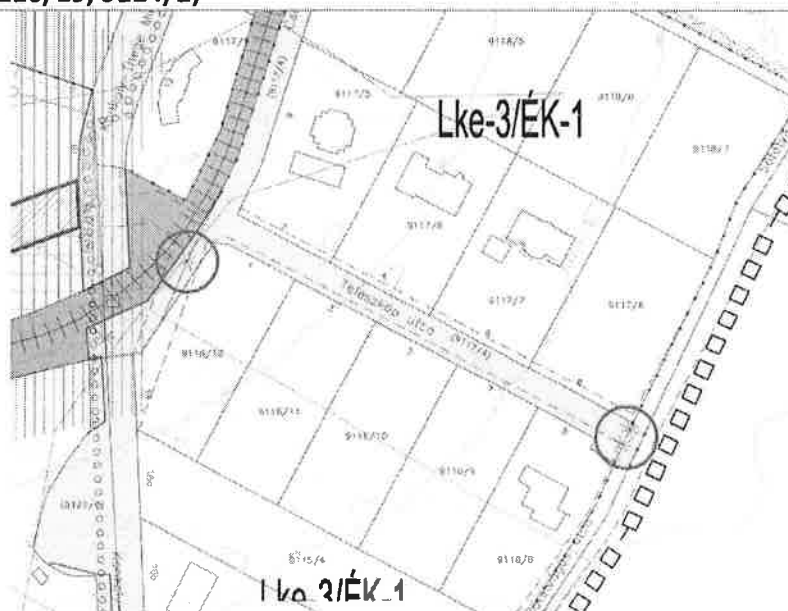


Javasolt SZT kiváгат

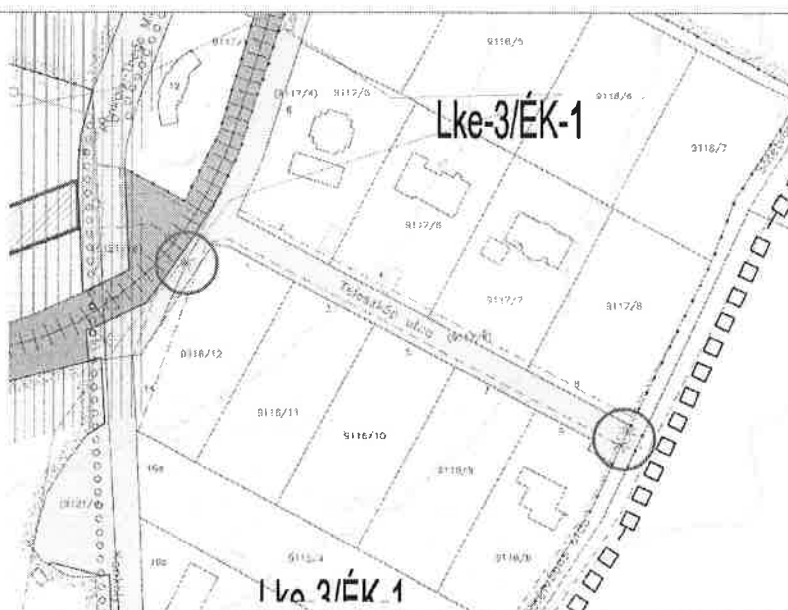


Teleszkóp u. (9117/4, 9116/19, 9114/2)

Hatályos SZT kivágat

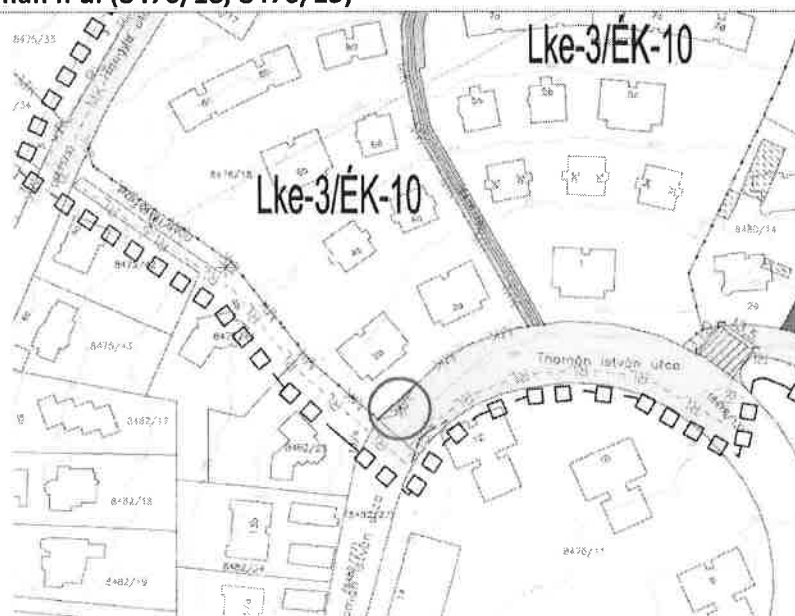


Javasolt SZT kivágat

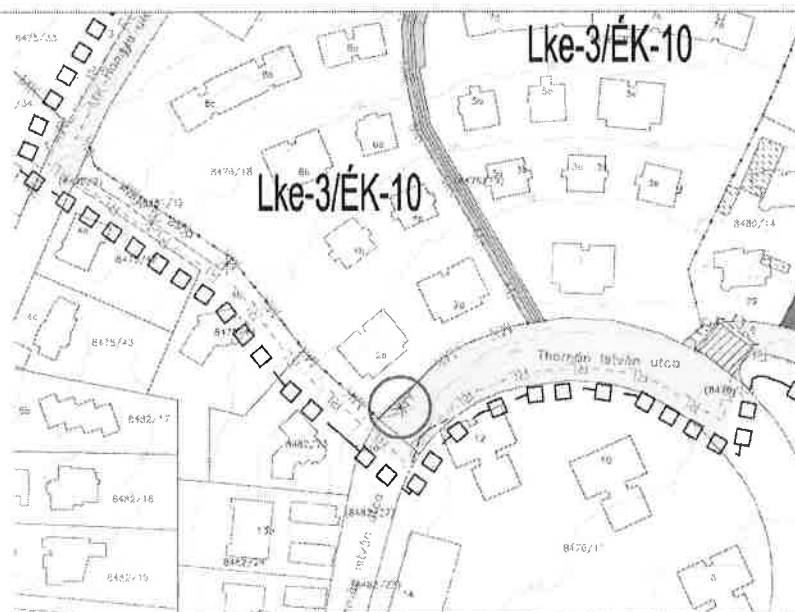


Tündér lépcső 2b., Thomán I. u. (8476/18, 8476/13)

Hatályos SZT kivágat

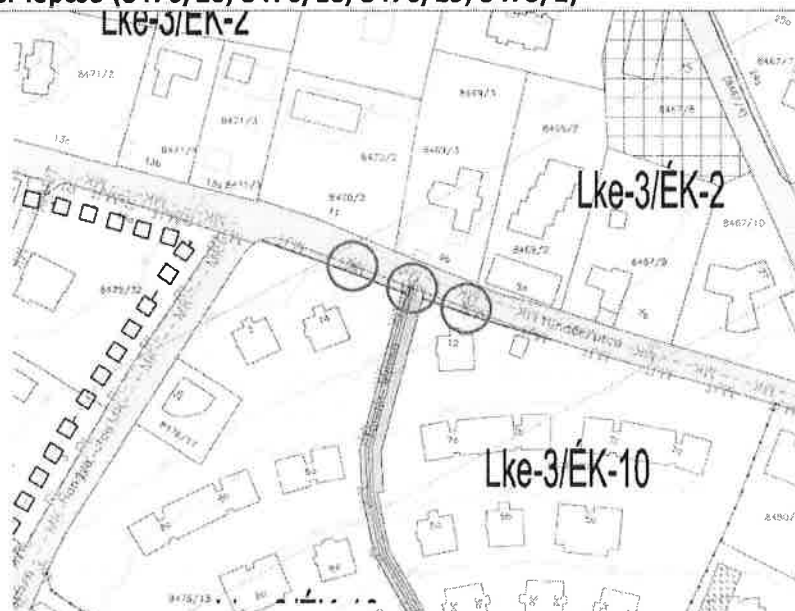


Javasolt SZT kivágat

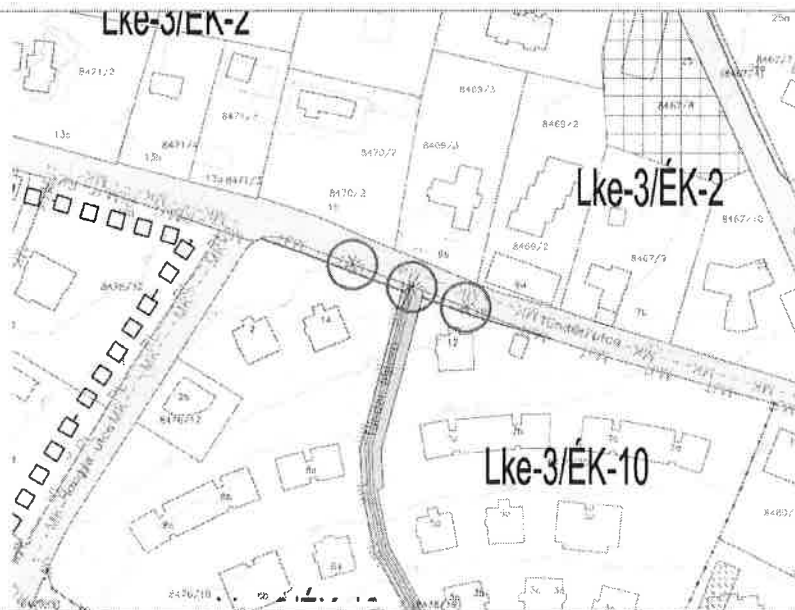


Tündér u. 12-14., Tündér lépcső (8476/20, 8476/18, 8476/19, 8473/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

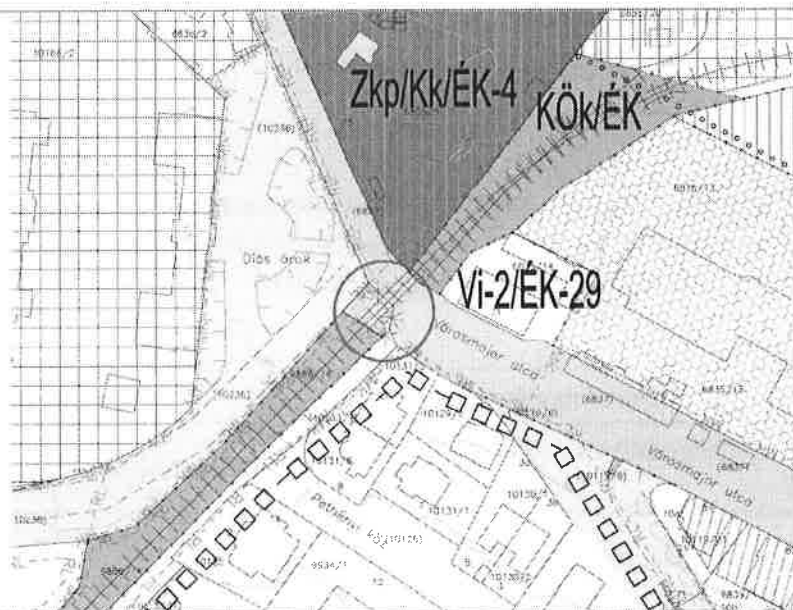


Városmajor u. – Fogaskerekű vasút – Fogaskerekű utca (6837, 9886/14, 10133/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



ÖSSZEFOGLALÓ - A VÉDETT ÉPÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOKRÓL

A jelen dokumentáció védett épületeket érintő módosításai:

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

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

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

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

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

Az alábbi esetekben védett épületek telkét érinti:

Érinett ingatlan	védelem
Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)	fővárosi helyi védelem
Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti kert és régészeti lelőhely
Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)	nyilvántartott régészeti lelőhely

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

Érinett ingatlan	védelem	módosítás
Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem	építési övezet módosítása a területfelhasználási egységen belül
Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)	műemléki környezet, 10819/30 - műemléki védelem	telekhatárrendezés, épületen átmenő telekhatár rendezése érdekében az érintett építési övezetek paramétereinek felülvizsgálata

5. Szabályozási tervlapon kötelező megszüntető jel törlése.

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