



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzat megalkotása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor egyes kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükséges a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

A településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk az alábbi 6 kisebb területre vonatkozóan készítette el a KÉSZ tervezetet:

1. Tállya utca – Méra utca környéke (Mártonhegyi út – 8648 hrsz.-ú ingatlan – Mártonvölgy utca – Fodor utca – Tállya utca – Méra utca – Fodor utca által határolt terület) KÉSZ
2. Bürök utca – Farkasréti temető (Bürök utca – Hó utca – Hóvirág utca – Márton Áron tér – Érdi út – Németvölgyi út – Németvölgyi lépcső által határolt terület) KÉSZ
3. Szépkilátás út környéke (Mártonhegyi út – Diana utca – Költő utca – Vi-2 területfelhasználási egység által határolt terület) KÉSZ
4. Árnyas út – Budakeszi út (Budakeszi út – Sztéhlo Gábor utca – Árnyas út által határolt terület) KÉSZ
5. Zsolna utca – Pethényi út környéke (Istenhegyi út – Lke-3 jelű területfelhasználási egység – KÖk jelű területfelhasználási egység – Vi-2 jelű területfelhasználási egység – Zkp jelű területfelhasználási egység – Pethényi út által határolt terület) KÉSZ
6. **Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor (Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység által határolt terület) KÉSZ**

Fentiek közül az első 5 KÉSZ-t a Képviselő-testület 2017. május 18-án elfogadta. Jelen előterjesztés a **Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ** elfogadására tesz javaslatot.



Változtatási szándékok

A tervezési területen belül változás a Virányos út 9. (hrsz. 10738) és a Virányos út 3-7. (hrsz. 10735, 10736/2, 10733/10, 10737) telkeket érinti: a jelenleg hatályos Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) értékeinek érvényesítése érdekében a beépítési paramétereket csökkenteni szükséges. Így a Virányos út 9. (hrsz. 10738) esetében a szintterületi mutató $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékre csökken, a Virányos út 3-7. (hrsz. 10735, 10733/10, 10737) telkeket érintően pedig $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -re. Ezzel együtt az övezethatár is módosításra kerül.

Egyeztetési eljárás

Az egyeztetési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36.§-a szerinti teljes eljárás alapján került lefolytatásra.

Az előzetes tájékoztató a teljes kerületre elkészíteni tervezett KÉSZ-ről 2015. decemberében megküldésre került a Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szerveknek és az érintett önkormányzatoknak. A megkeresettek válaszukban ismertették a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeket és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásokat, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, valamint nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni.

Az előzetes tájékoztató megküldésével párhuzamosan a partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2016. február 15-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2016. március 16-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 4 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület és a Budapesti Német Iskola Alapítvány részéről.

Az előzetes tájékoztatási szakaszban érkezett észrevételek, javaslatok a tervezet kidolgozása során figyelembevételre kerülnek.

A területre elkészült településrendezési eszköz tervezet az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervek és önkormányzatok részére véleményezés céljából megküldésre került.

A véleményezési szakaszban a partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 3/2013. (II. 4.) önkormányzati rendeletben meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2017. január 17-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ alapvető célkitűzéseit, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2017. február 15-ig Önkormányzatunknak. A partnerségi tájékoztatóra a jelzett határidőig 6 db észrevétel érkezett, a Levegő Munkacsoport, a Városmajori Parkbarátok, a Szindikátus Egyesület, a Hegyvidéki Városfejlesztési Nonprofit Kft., a Nagy és Trócsányi Ügyvédi Iroda, valamint Kelényi Gyula részéről.

A Képviselő-testület a 45/2017. (III. 30.) számú határozatával döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról és a döntés indoklásáról.



A Képviselő-testületi határozatnak megfelelően korrigálásra került a tervdokumentáció, majd végső szakmai véleményezésre megküldtük az Állami Főépítésznek, aki 2017. április 27-én kelt – BP/1002/00034-9/2017 ügyiratszámú – levelében alapján megadta a Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményét, a tervezettel kapcsolatban szakmai észrevételt nem tett. Az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza az Állami Főépítész záró szakmai véleményét.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, valamint a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Ennek megfelelően és a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4.§-ában foglaltak alapján az Önkormányzat kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy szükségesnek tartják-e környezeti vizsgálat elkészítését.

A véleményt adók (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítész; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízott, Népegészségügyi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatala, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Pest Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányafelügyelet; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság) nyilatkozatai alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A KÉSZ alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 27.§ (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé.

A rendelet-tervezet 1. melléklete – szabályozási terv – nagy terjedelme miatt méretarány nélküli kicsinyítésben kerül csatolásra, eredeti méretben papír alapon a Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítész Irodáján tekinthető meg.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ megalkotásáról szóló, az előterjesztéshez 1. mellékletként csatolt rendelet megalkotására. Az előterjesztéshez 2. mellékletként csatolom a rendelet-tervezet rövid indokolását.

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján úgy dönt, hogy a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról, szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)



Rendeletalkotási javaslat:


A Képviselő-testület a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(*döntéshozatal módja: minősített többség*)

Budapest Hegyvidék, 2017. június „29”

Dr. Váci János
alpolgármester

Láttam:


dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna
aljegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

Melléklet:

1. melléklet – Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ rendelet és mellékletei
2. melléklet – Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor KÉSZ rendelet indoklása
3. melléklet – előzetes hatásvizsgálat
4. melléklet – Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.....) Önkormányzati rendelete
a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet területi hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvölgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység által határolt területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot:* Hiteles írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt építéskori állapot.
2. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyeppótló, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
4. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
5. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, közhasználat, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
6. *Meglévő beépítés:* Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.

7. *Pavilon*: Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, a talajhoz rögzített vagy azon álló, 2 m²-t meghaladó, de legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.
8. *Rekreációs rendeltetés*: Pihenés, felüdülés, felfrissülés, szabadidő eltöltés.
9. *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).
10. *Útsatlakozás*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
11. *Vendéglátó terasz*: Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó fogyasztótér.
12. *Víz- és légáteresztő burkolat*: A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. Fejezet

Fenntarthatóságot szolgáló előírások

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

3. §

- (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
 - a) a közterületi telekhatár menti 5,0 m-es teleksávban, – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén, – valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 m-rel,
 - b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 m-rel és lefelé legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg a (2), (3) és (4) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.
- (3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 m-es sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel
 - a) lefelé legfeljebb 4,0 m-rel,
 - b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.
- (4) A terepalakítás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.
- (5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 m-nél nagyobb nem lehet.

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. §

- (1) Parkolóház csak zárt kivitelben létesíthető, kivéve az 1. mellékleten jelölt helyeken, ahol parkolólemez kialakítható.
- (2) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.
- (3) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.
- (4) Rendeltetés változtatás esetén veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása nem engedélyezett, kizárólag a tevékenység során üzemszerűen keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett.

5. A táj és természeti környezet védelme

5. §

- (1) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány területén
 - a) épület, épületrész valamint terepszint alatti építmény – kivéve nyomvonal jellegű építmény – nem állhat, és legfeljebb 15%-án létesíthető víz- és légáteresztő burkolt felület,
 - b) a meglévő faállomány ösztörzsátmérőjének legalább 80%-át meg kell tartani,
 - c) szabadban történő tárolás (építőanyag, bontási hulladék, kitermelt talaj, egyéb, a talaj fedettségét eredményező ömlesztett anyag) nem megengedett,
 - d) a facsoportban lévő szélső fák lombkoronájának függőleges vetületi vonalán belül a terepszint megváltoztatása nem megengedett.
- (2) Az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány egyedeinek kivágása csak a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

6. A zöldfelületek kialakítása

6. §

- (1) A telkek zöldfelületén a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy minden megkezdett 100 m²-re legalább egy fa jusson. Fátelépítés a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek, valamint a KÖu-3 jelű övezetek kivételével – a tetőfelület 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldszerűként kell kialakítani, kivéve ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) Tömör kerítés létesítése esetén a kerítés felületének 75%-át vertikális zöldfelületként kell kialakítani.
- (5) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 m szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (6) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.
- (7) A telekre előírt zöldfelületbe vízfelület csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Úszómedence, egyéb sportcélú medence vízfelülete a zöldfelületbe nem számítható be.

7. Közműekre vonatkozó általános előírások

7. §

- (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 8. § figyelembevételével.
- (2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

8. §

- (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.
- (2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

8. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

9. §

- (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.
- (3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsatornába, vízvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.

10. §

- (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2), (3) bekezdés figyelembe vételével.
- (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.
- (3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

11. §

- (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.
- (2) Új lapostetős épület építése vagy meglévő lapostetős épületen zöldtető utólagos kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.
- (3) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.
- (4) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.
- (5) 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 a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

10. Üzemanyag-töltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

12. §

- (1) Új önálló üzemanyag-töltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.
- (2) A közforgalmat bonyolító létesítmények esetében elektromos töltőállomás kialakításáról kell gondoskodni minden 20. várakozó- (parkoló) hely esetében. Az ellenérték fejében várakozó- (parkoló) hely értékesítésére szolgáló építmények esetében más jogszabály szerinti mértékben.

III. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

13. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon pavilon vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖU jelű övezetek melletti járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a pavilon vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 m.

14. §

Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

- a) a KÖu jelű övezetek melletti járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 3,0 m,
- b) egyéb járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,0 m.

IV. Fejezet

Az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

12. A városképi illeszkedés szabályai

15. §

Az építési telek homlokvonalán és az építési telek ettől mért 5,0 m-es teleksávjában építendő támfal és támfalgarázs külső falait természetes kőburkolattal kell kialakítani, kivéve a más jellegű anyagból épült építményrészek bővítéseit.

13. Az épületek homlokzataira és tetőzetére vonatkozó általános rendelkezések

16. §

- (1) Az épületek utcai homlokzata csak annak eredeti struktúrájához igazodóan vagy teljes homlokzat átalakítás során változtatható meg.
- (2) Védett és védelemre javasolt épületek esetében azok valamennyi homlokzatán a nyílászárók színe, osztásai, tok és profilszélességének megváltoztatása csak a nyílászáró eredeti építéskori állapot szerinti visszaállítása vagy teljes homlokzat átalakítás során megengedett.
- (3) Védett és védelemre javasolt épületek esetében az egyes homlokzati felületek részleges felújítása és részleges átszínezése nem megengedett. Egyéb épületek esetén a homlokzatok közül az utcai homlokzat részleges felújítása és részleges átszínezése csak az épület földszintjére vonatkozóan, az építészeti tagolás figyelembe vételével megengedett.
- (4) Az épületek, homlokzatainak, nyílászáróinak és az ingatlanok kerítéseinek színezésére rikító színek használata nem megengedett.
- (5) Bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag és fém hullámlemez, hullámpala tetőfedés kialakítása műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, városképileg kiemelt területen, városképileg kiemelt főútvonal mellett, védett épületeken, védelemre javasolt épületen nem megengedett.
- (6) Előtető bitumenes zsindegy, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Az előtetők szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg, kivéve az új beépítéseket, illetve a teljes homlokzat-felújítás esetét.
- (7) Új beépítés során keletkező takaratlan tűzfalak építészeti, kertépítészeti eszközökkel való eltakarása szükséges.
- (8) Meglévő kémény magasítása, átalakítása csak a meglévő anyaghasználat folytatásával, vagy téglá, vagy egyéb természetes jellegű burkolóanyag felhasználásával építhető.
- (9) Meglévő, függőlegesen vagy vízszintesen sorolt helyzetű loggia, erkély utólagosan nem építhető be.

14. Kerítések kialakítására vonatkozó rendelkezések

17. §

(1) Tömör kerítés a telek homlokvonalán kizárólag a közösségi közlekedés járművei által használt közterületekhez – jelzőlámpás csomópontok esetében a stopvonalától számított 50 m-es távolságon belül, buszmegállóknak esetében az utasperon végeitől mért 30 m-es távolságon belül – kapcsolódó ingatlanok esetében építhető a 6. § (4) figyelembe vételével.

(2) Az (1) bekezdésben nem szabályozott területen az utcai kerítés

a) a járda felső szintjétől mérten átlagosan legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör, az ezt meghaladó magasságban áttörtnek kell lennie,

b) lábazatát és pilléreit kőből vagy égetett téglából, vagy legalább 6 cm vastagságú kő, égetett téglából – mész-homoktégla használata nem megengedett – burkolattal kell kialakítani, a meglévő vakolt lábazatú kerítés bővítése kivételével, amely esetében a meglévő anyaghasználat folytatása megengedett,

c) kerítésmezőinek legalább 60%-ban áttörtnek kell lennie,

d) pillérei kialakítása legfeljebb 0,8 m szélességgel és legalább 1,5 m szélességű mezőközökkel valósítható meg,

e) áttörtségeinek számításánál a kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló figyelmen kívül hagyható,

f) szerkezetével egybeépített tömör kialakítású hulladéktartály tároló utcafronti szélessége nem haladhatja meg a 2 m-t.

(3) Támfal kerítés esetén a telek kerítéshez csatlakozó terepszintjének magasságától mért legfeljebb 0,8 m magasságig lehet tömör a kerítés, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével.

(4) Az oldal- és hátsókerti kerítéseknél hullámpala, fém- és műanyaglemezek alkalmazása nem megengedett.

(5) Kerítések bejárata feletti tető bitumenes zsindely, bitumenes lemez, műanyag hullámlemez, hullámpala anyagok alkalmazásával nem alakítható ki. Ezen szerkezetek szélességi mérete a védeni kívánt bejáratok szélességi méretének 1,5-szeres szélességét nem haladhatja meg.

15. A zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

18. §

Az erdőterületek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

16. Közművek kialakítására vonatkozó előírások

19. §

(1) Közműhálózat csak föld alatti kivitelben tervezhető és építhető.

(2) Kábelrekonstrukció során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni.

(3) Meglévő közműoszlopok áthelyezése – a közvilágítási oszlopok kivételével – nem megengedett.

(4) Épületen napenergia-kollektor az épület architektúrájához illeszkedő kialakítással helyezhető el.

(5) Lapostetőn elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés a tető szélétől minimum 2,0 m-es távolságban helyezhető el.

(6) Magastetős védett épületek esetében elektronikus hírközlési építmény vagy gépészeti berendezés elhelyezése kizárólag az épületen belül (tetőtérben) lehetséges.

(7) Közterületen legfeljebb 120 cm magas és 60 cm átmérőjű elektronikus hírközlő antenna csak közvilágítási és felsővezeték-tartó oszlopokra helyezhető el.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

17. Telekalakítás

20. §

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.
- (2) Ha a telekhatár mellett teleknyúlvány van, akkor annak teljes szélessége beleszámít a teleknyúlvánnyal csökkentett telek oldalkert méretébe. Ilyen esetben a teleknyúlványnak a teleknyúlvánnyal csökkentett telek melletti határa és a teleknyúlvánnyal csökkentett telken elhelyezett épület között 1,5 m-nél kisebb távolság nem lehet.
- (3) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

21. §

- (1) Amennyiben egy telek egynél több építési övezetbe, övezetbe tartozik, az eltérő építési övezetbe, övezetbe tartozó telekrészeknél a beépítési paraméterek számításakor és a beépítési feltételek meghatározásakor az adott telekrészekre vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásokat kell figyelembe venni.
- (2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
- (3) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

22. §

- (1) Meglévő és építési telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben olyan telekalakítás is megengedett, amelynek során az újonnan kialakított telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterülettől legfeljebb 10%-kal eltér, ha az így kialakított telek beépíthető és a legkisebb telekszélességre, telekmélységre vonatkozó előírásoknak megfelel.
- (2) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete legfeljebb 10%-kal eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.
- (3) Amennyiben közterületi szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megmaradó telekmegosztása akkor is végrehajtható, ha csak a csökkentés nélküli eredeti telek megosztása lenne végrehajtható az övezetben, építési övezetben meghatározott legkisebb telekméret követelménye alapján.

23. §

A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

VI. Fejezet

A közlekedésre és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

18. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

24. §

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(6) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A KÖu-3, KÖu-4 övezetek területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények esetében a rendeltetésszerű használatból – a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikkeket értékesítő üzlet kivételével – személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

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

a) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepesés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben, parkoló lemezen vagy felszíni parkolóban is megoldható,

b) amennyiben a gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító közterület határára merőlegesen mért terepemelkedés meghaladja a 20%-ot, a parkolás telken belül önálló járműtároló épületben vagy önálló terepszint alatti építményben is megoldható a 25. § figyelembe vételével.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt személygépjármű ingatlankiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 m-t,

d) az építési telek területe nem éri el a 300 m²-t,

e) az építési telken lévő védett épület vagy az 1. mellékleten jelölt Megtartandó fás növényállomány miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

25. §

Támfalgarázs csak teremgarázként létesíthető, támfalgarázs-sor nem alakítható ki, kivéve a meglévő támfalgarázs-sorok hiányzó, közbülső elemeinek kialakítását.

19. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

26. §

(1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,

c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) A keletkező autóbusz elhelyezési kötelezettség az ingatlantól 300 m gyaloglási távolságon belül eső útszakaszokon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) az építési telek számára az autóbusz ki- és behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz várakozó hely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,

c) az építési telken lévő, védett épület vagy növényzet miatt telken belül létesítendő várakozóhely nem helyezhető el.

20. Magánutakra vonatkozó előírások

27. §

Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

21. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

28. §

(1) Építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatot a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki- bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közötti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatot – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) maximum 4,0 m széles hídszerkezet építésével is.

22. A légitözlekedésre vonatkozó előírások

29. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VII. Fejezet

Építés általános szabályai

23. A beépítésre vonatkozó általános előírások

30. §

(1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

(2) Az előkertben kizárólag

- a) rendezett terepszint alatti támfalgarázs,
- b) terepszint alatti gépjármű tároló,
- c) lefedés nélküli 3,5 m-nél nem szélesebb lift-, hídépítmény,
- d) kerítés,
- e) hulladéktartály-tároló,
- f) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- g) előlépcső,
- h) akadálymentes közlekedést biztosító rámpa,
- i) garázst kiszolgáló alagút,
- j) amennyiben a telek gépjárművel való megközelítése másképp nem biztosítható, a telek gépjárművel való megközelítését biztosító építmény helyezhető el. Terepszint alatti építmények összekötése az épülettel kizárólag terepszint alatt lehetséges.

31. §

Az 1. mellékleten feltételhez kötött szabályozási vonallal jelölt területek közterületből kikerülhetnek és az építési telek részévé válhatnak, ha az érintett tulajdonosok – a közterület tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosa – megegyeznek az érintett területek átadásában, átvételében. Megegyezés hiányában a közterületet az ott létesített építmények elbontása után a köz számára vissza kell adni.

32. §

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

33. §

Amennyiben szabályozás végrehajtása érdekében történő telekalakítás során csökken az építési telek területe, a megengedett rendeltetések számát a csökkentés nélküli eredeti telekméret alapján kell számítani.

34. §

- (1) Tetőtér csak egy szintben építhető be, tetőtéri nyílászáró is csak egy szintben létesíthető, a nyílászárók egymás fölé nem sorolhatók.
- (2) Nem beépített tetőterre csak 0,5 m²-t nem meghaladó nyílászárókat lehet elhelyezni oly módon, hogy a nyílászárók felülete együttesen nem haladja meg a padlástér alapterületének 1/50-ét.

35. §

1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zárt sorú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

36. §

Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

- a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,
- b) a zárt sorúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

37. §

- (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiegészítő rendeltetésű épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.
- (2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 m lehet.

38. §

Apartman-ház létesítése esetén a létrehozható rendeltetési egységek száma megegyezik az építési övezetben lakó rendeltetés esetén meghatározott rendeltetési egységek számával.

24. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

39. §

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti építési helytől el lehet térni

- 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, vagy jelentős fás növényzettel fedett 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 m-t,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

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

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

25. Melléképítmények elhelyezése

40. §

(1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
- d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

(3) Lakó rendeltetést lehetővé tevő építési övezetben telkenként, a telek közterületi telekhatára hosszának minden megkezdett 40 métere után egy hulladéktartály tároló helyezhető el, épületenként legfeljebb 8,0 m² alapterülettel, melynek az utcai kerítéssel együtt építettnek és ahhoz anyagában is illeszkedőnek kell lennie. Kivételt képez a nyeles telkek, ahol az oldal- és hátsókert betartása mellett önálló melléképítményként létesíthető.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

26. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

41. §

Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

27. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

42. §

A parkolóházak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

IX. Fejezet

Intézményi terület (Vi)

28. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) építési övezetei

43. §

(1) A Vi-2 jelű építési övezetek területén a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével

- 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. Lakás az építési övezet területén nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/VI-2 jelű építési övezetek területén

- 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.

44. §

Egy önálló rendeltetési egység létesíthető a Vi-2/VI-2 jelű építési övezetekben a telek minden teljes 330 m²-e után.

45. §

(1) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t a (2) bekezdés szerinti esetek kivételével.

(2) A Vi-2/VI-3 jelű építési övezetekben kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

46. §

A Vi-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

X. Fejezet

Közlekedési területek

29. Közlekedési területek általános előírásai

47. §

- (1) A KÖu-3 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.
- (2) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (3) A KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

30. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

48. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

31. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

49. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

32. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

50. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

XI. Fejezet
Erdőterületek

33. Közjóléti erdőterület (Ek)

51. §

(1) Az Ek/Á1 jelű övezetbe elsősorban a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek tartoznak.

(2) Az Ek/Á1 jelű övezet területén

a) a vendéglátó épület,

b) a szabadidő eltöltés,

c) a pihenés, a testedzés építményei,

d) az ismeretterjesztés építményei,

e) a terület fenntartásához szükséges építmények,

f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, téli sport-pálya),

helyezhetők el.

(3) Az Ek/Á1 jelű övezetben parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 fa – külön kerületi rendeletben szabályozott módon történő – telepítésével.

(4) Az Ek/Á1 jelű övezetben a közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet és nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

52. §

Az Ek/Á1 jelű övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. Záró rendelkezések

53. §

(1) Jelen rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1e) bekezdéssel:

„(1e) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Szilágyi Erzsébet fasor – Kútvolgyi út – Virányos út – Lk-2 jelű területfelhasználási egység által határolt területére.”

Budapest Hegyvidék, 2017. május „ ”

dr. Szabó Zsófia Zsuzsanna

aljegyző

Pokorni Zoltán

polgármester

2. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének önkormányzati rendeletéhez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

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

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	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.	Vi-2/VI-1	5000	30	50	SZ	10	75	20	0,30	0,25	3,5	7,5
3.	Vi-2/VI-2	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,50	0,25	4,5	9,0
4.	Vi-2/VI-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,50	0,25	4,5	7,5

2. Erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	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.	Ek/Á1	100000	-	-	SZ	3	-	3	0,06	-	-	6,0

3. melléklet a .../2017. (.....) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelethez

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m ² bruttó szintterülete után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után ¹
5.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) minden vendégszobája után
6.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
7.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m ² nettó alapterülete után
9.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után, a 151/2014. (V. 6.) Korm. rendelet és a 309/2016. (X. 13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
10.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
12.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
13.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után, a 309/2016. (X.13.) Korm. rendelet figyelembe vételével
14.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
15.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
16.	ipari önálló rendeltetési egység minden megkezdett 200 m ² -e után
17.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m ² -e után
18.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján
19.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
20.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
21.	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
22.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹ A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

1. melléklet
Szabályozási terv

Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Bontandó épület új beépítés feltételeként
- Egyéb megtartandó fásor, fa
- Megtartandó fás növényállomány
- II. rendű főutak területe (KÖu-3)
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Reklámhordozó óriásplakát
- Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESŰLŐ ELEMELK:

- Országos védelem, korlátozás
- Nagyközéprnyomású gázvezeték védőtávolsága
- Csúszásveszélyes terület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:

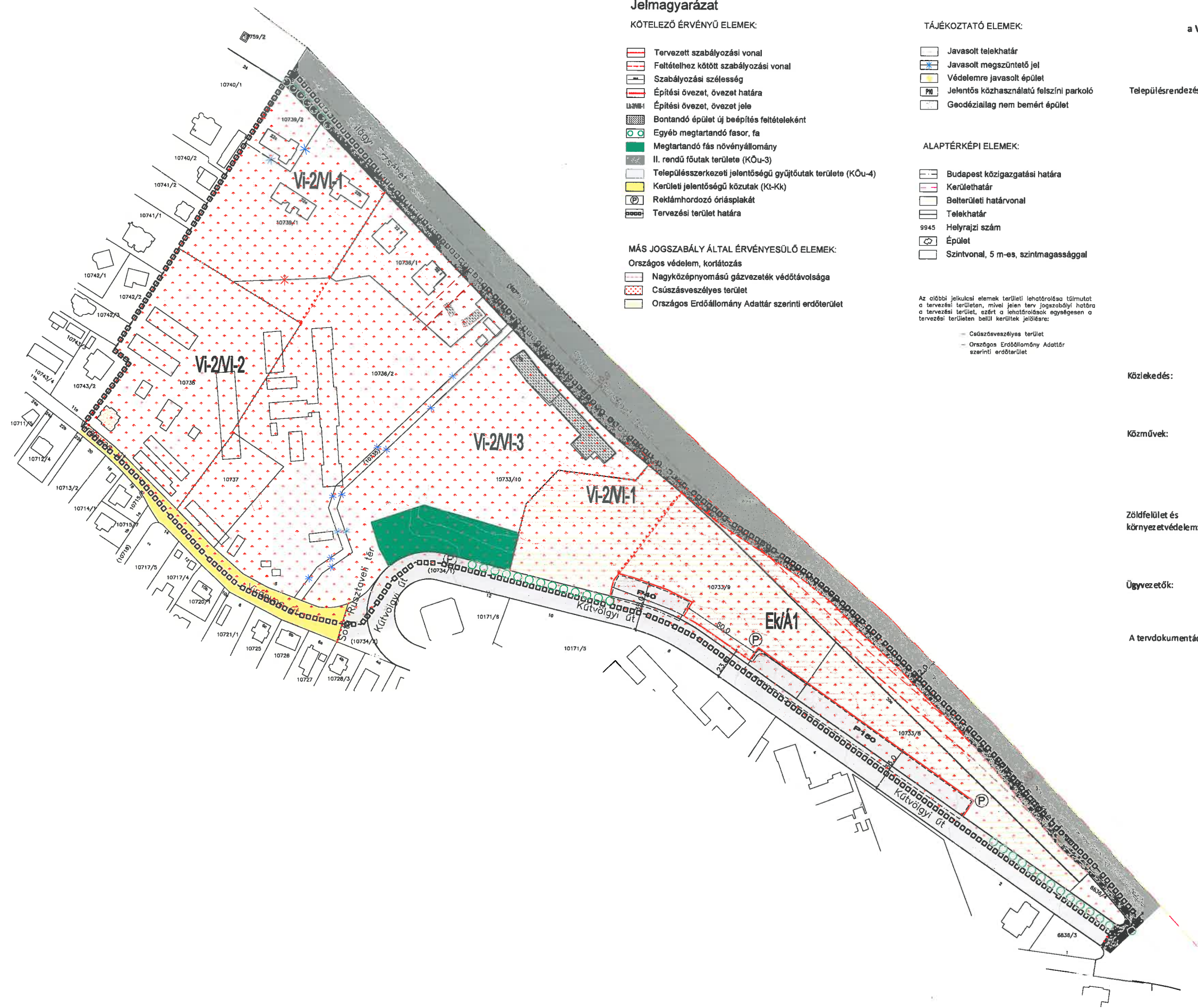
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Védelemre javasolt épület
- Jelentős közhasznátú felszíni parkoló
- Geodéziailag nem bemért épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMELK:

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- 9945 Helyrajzi szám
- Épület
- Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

Az előbbi jelkulcsi elemek területi lehatárolása tükrözteti a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határo a tervezési terület, ezért a lehatárolások egységesen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

- Csúszásveszélyes terület
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület



Településrendezés:	Albrecht Ute TT/1 01-0517	BFVT Kft.
	Zikkert Zoltán TT 01-6182	BFVT Kft.
	Balla Mariann É 01-4620	BFVT Kft.
	Losonczy Anna	BFVT Kft.
	Pesti Judit	BFVT Kft.
	Szilágyi Eszter	BFVT Kft.
	Teremy Viktória	BFVT Kft.
	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.
	Buda Ildikó	CompArt Stúdió Kft.
	Kovács Roland	CompArt Stúdió Kft.
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.
Közlekedés:	Pető Zoltán Tk 01-2321	BFVT Kft.
	Sztás Dániel	BFVT Kft.
Közművek:	Orosz István TE, TH 05-1585	BFVT Kft.
	Horváth Adrienn TV 01-15130	BFVT Kft.
	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.
Zöldfelület és környezetvédelem:	Niedetzky Andrea TK 01-5152	BFVT Kft.
	Drobní Mária TK/1 01-5106	Drobní és Morvaj Tájépítész Kft.
Ügyvezetők:	Albrecht Ute	BFVT Kft.
	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.

Handwritten signatures and names in blue ink, corresponding to the entries in the table above.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

INDOKLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor Kerületi Építési Szabályzatáról .../2017. (.....) Önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

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

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Virányos út – Szilágyi Erzsébet fasor környezetére vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E paragrafus meghatározza a rendelet területi hatályát és az együtt alkalmazandó egyéb jogszabályokat.

2. § - hoz

E paragrafus tartalmazza az értelmező rendelkezéseket.

3-12. § - hoz

Meghatározzák az ingatlanok beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő, a fenntarthatóságot szolgáló általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

13-14. § - hoz

Meghatározzák a közterületen lévő építményekre vonatkozó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

15-19. § - hoz

Meghatározzák az épített környezet és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó, a városképi illeszkedést meghatározó általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

20-23. § - hoz

Meghatározzák telekalakítással kapcsolatos általános sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

24-29. § - hoz

Meghatározzák a közlekedéssel és a járművek elhelyezésével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

30-40. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

41-42. § - hoz

Meghatározza az állattartó építmények, valamint a parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének feltételeit.

43-46. § - hoz

Meghatározzák a beépítésre szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

47-52. § - hoz

Meghatározzák a beépítésre nem szánt területen kialakítható építmények beépítésével, a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket.

53. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, azt, hogy mely eljárásokban kell alkalmazni a rendelet előírásait, valamint a Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata módosítását.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építési Szabályzatok megalkotásáról szóló előterjesztéshez

A 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége miatt tervezett Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes közigazgatási területére új Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) készítése. A KÉSZ készítésének célja fentiek mellett a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ugyanakkor egyes kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett területekre vonatkozóan szükségessé vált a tervezet mielőbbi kidolgozása. Ezekre – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – a készülő tervezetből kiemelt területekre külön-külön KÉSZ elfogadása tervezett.

A rendeletek várható hatásai

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletek megalkotása az egyes területeken jelentkező fejlesztési szándékok megvalósítását segíti, egyes esetekben az önkormányzati bevételeket növelheti.

Környezeti és egészségi következmények

A rendeletek megalkotása jelentős környezeti és egészségi hatásokkal nem jár.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletek alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

A rendeletek megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei

A rendeletek megalkotása az egyes konkrét fejlesztési szándékok támogatása érdekében szükséges, amelyek a jelenlegi jogszabályi környezetben nem valósíthatók meg.

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

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



4. melléklet

**BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA**

Ügyiratszám: BP/1002/00034-9/2017
Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina
Telefon: 06-1/485 89 16
E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény
Budapest XII. ker. 7 db KÉSZ készítése
Melléklet: -
Hlv. szám: XIII/3363/30/2017

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Váczai János alpolgármester
Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
1128 Budapest
Bőszörményi út 23-25.

Tisztelt Alpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételek nem tevének.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. április 27.

Tisztelettel:



Dr. György István
Kormány megbízott megbízásából


Dr. Sersiné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHÖTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár