



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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: Kerületi Építés Szabályzatok megalkotása és hatályos Kerületi Építési Szabályzatok módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes 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. Fentiekén 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, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfeleltetve a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani, 5. ütemben 3 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek tervezetét, melyek az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján megvalósuló kórházfejlesztések területét foglalják magukba.

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. rend.) szerint a helyi (kerületi) építési szabályzat a településképi rendelettel összhangban készül, annak elfogadása a településképi rendelet elfogadását követően történhet. A településképi rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért a 3 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfeleltetve, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

Az új KÉSZ-eken kívül négy, már hatályban lévő KÉSZ módosítását illetve hibajavítását szeretnénk elvégezni, a továbbiakban ismertetett változásokkal.

A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet az alábbi három kisebb területre készült el, melyek lehatárolása a következő:

- **Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út** által határolt terület KÉSZ,
- a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (**Országos Korányi Pulmonológiai Intézet**) KÉSZ,
- a **Kékgyólyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca** által határolt terület KÉSZ.



A rendelet-tervezetek az Önkormányzat honlapján is megtekinthetők. (<https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/koncepcio-k-strategiak/keszulo-keruleti-epitesi>)

Az egyes területekhez tartozó fejlesztési célokat, módosítási szándékokat is tartalmazó, megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítési Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A tervek készítésének oka az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet szerinti kórházfejlesztések megvalósulásának biztosítása.

A tervek készítése során továbbá elvárás a 2015-ben elfogadott fővárosi jogszabályoknak (TSZT és FRSZ) való megfelelés, az egységes fogalomrendszer alkalmazása. A most készülő új szabályzatokban az építési övezetek már e szerint kerülnek meghatározásra.

Újdonság a korábbi KVSZ-hez képest a parkolásra igénybe vehető szintterület számítási módszere, és ennek kimutatása, ami nem jelenti az erre a célra igénybe vehető területek nagyságának csökkenését. A jelenlegi előírásokban két külön értékkel kerül szabályozásra a szintterület: általános és kifejezetten a gépjárművek elhelyezésére igénybe vehető szintterület értékkel (bsá + bsp). A korábban kedvezményként levonható parkolási szintterület helyett, most külön érték került meghatározásra erre a célra.

Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

Tervezett fejlesztések a Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika (Városmajor u. 68-70.) esetében:

- 10 ágyas perioperatív transzplantációs részleg kialakítása,
- műtői épület részleges átépítése, felújítása, bővítése,
- egy új diagnosztikai épület kialakítása (Városmajor u. 70.),
- Határőr út 18. sz. alatti épület korszerűsítése.

Városmajor u. 70. beépítési paramétereinek módosulnak (beépítés mértéke: 60% helyett 65%, terepszint alatti beépítés mértéke: 65% helyett 100%, szintterületi mutató: 3,0 helyett 3,5 + 1,5* (*kizárólag terepszint alatti beépítés esetén), építménymagasság: 15 m helyett 25 m, zöldfelület: 20% helyett 10%). A terv tartalmazza az épületek összekötésének lehetőségét az Acsádi Ignác utca felett (szabályozási terven való jelölés), valamint az Acsádi Ignác utca közterület besorolást kap.

A 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzata

Az ingatlanon tervezett rövid- és középtávú fejlesztésekről (rossz állapotú épületek elbontása, a fennmaradó épületek felújítása, új épületszárny kivitelezése, pavilonos jelleg megszüntetése) beépítési terv készült. A beépítési paraméterek ennek megfelelően kis mértékben módosulnak (beépítés mértéke: 10% helyett 10% + 3%* (*kizárólag parkoló kialakítása esetén), építménymagasság: 15 m helyett 16,5 m + 1,0 m** (**kizárólag meglévő épület felújítása esetén), zöldfelület: 80% helyett 70%, mely a meglévő állapothoz igazodik).

A Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

Az ingatlanon tervezett rövid- és középtávú fejlesztésekről (onkodiagnosztikai tömb, 200 ágyas kiemelt ellátást biztosító kórház) beépítési terv készült. A beépítési paraméterek ennek megfelelően kis mértékben módosulnak (szintterületi mutató: 1,25 helyett 1,5, építménymagasság: 15 m helyett 25 m, zöldfelület: 40% helyett 35%, mely a meglévő állapothoz igazodik).



Módosítások, hibajavítások

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

A Normafa park történelmi sportterület területén a Libegő és a műemléki védettség alatt álló egykori 58-as villamos végállomás fejlesztéséhez, valamint az új Eötvös út kialakításához a rendezési terv pontosítása, kisebb korrekciója szükséges.

A Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelete

Az angol anyanyelvű iskola tornaterem építését tervezi a szomszédos ingatlanon. A telekösszevonás végrehajtásához szükséges az övezeti átsorolás. A tornaterem terepszint alatt készül, a zárófödémén, utcaszinten parkoló kialakításával.

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

Övezeti jelek elírásának javítása a szabályozási tervlapon és jogszabályi harmonizáció az építhető lakásszám tekintetében.

A Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendelete

Övezeti jel elírásának javítása a szabályozási tervlapon és a rendelet szövegében.

Egyeztetési eljárás

A kerület teljes területére készülő KÉSZ egyeztetése a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban került megindításra.

Az új KÉSZ-ek, valamint az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ módosítása esetében az egyeztetés Korm. rendelet 32. § (6) szerinti tárgyalásos eljárásban, a Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ esetében a Korm. rendelet 32. § (4) szerinti egyszerűsített eljárásban, a hibajavítások esetében a Korm. rendelet 32. § (6a) szerinti állami főépítési eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2019. január 30-án az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2019. február 15-ig Önkormányzatunknak. 2019. február 7-én a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A környezeti vizsgálat szükségessége 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. 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 Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság 791/1/2019. számú véleménye alapján a környezeti vizsgálat készítése indokolt az Országos Korányi Pulmonológiai Intézet területére vonatkozóan, a többi területre nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat kidolgozását.

A többi véleményt adó államigazgatási szerv (Budapest Főváros Kormányhivatala, Kormány megbízotti Kabinet - Állami Főépítész; Budapest Főváros Kormányhivatala - Kormány megbízott; Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala – Földhivatali Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály – Örökségvédelmi Osztály) nyilatkozatai alapján fenti KÉSZ-ekhez környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

A környezeti vizsgálatot elkészítettük és megküldtük az Állami Főépítész részére. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság az egyeztető tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a környezeti vizsgálatot elfogadja.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága döntött. A tervek a Bizottsági döntésnek megfelelően véglegesítésre kerültek, valamint az Állami Főépítész asszony részére szakmai véleményezésre megküldtük.

A KÉSZ-ek alapvető szempontjainak összeállítása során figyelembe vettük a Képviselő-testület SZMSZ-e 24. § (5) bekezdésében foglaltakat is, amely szerint a rendelet-tervezetek a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elkészítését követően terjeszthetők a Képviselő-testület elé. A hatásvizsgálatot az előterjesztés 9. melléklete tartalmazza.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Környezetvédelmi és Közbiztonsági, Jogi és Ügyrendi, valamint a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságnak. A Bizottságok véleményéről, valamint az Állami Főépítész záró szakmai véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1a - 7b mellékletekként csatolt rendeletek megalkotására. Az előterjesztéshez csatolom a rendelet-tervezetek rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot és a rendeletalkotási javaslatokat fogadja el.



Határozati javaslat:

- A Képviselő-testület az előterjesztésben foglaltak alapján úgy dönt, hogy a
- a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról,
 - a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról,
 - az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete módosításáról,
 - a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete módosításáról,
 - az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete módosításáról, valamint
 - a Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendelete módosításáról

szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletének megalkotásához környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Rendeletalkotási javaslatok:

1. A Képviselő-testület a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

2. A Képviselő-testület a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

3. A Képviselő-testület a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

4. A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

5. A Képviselő-testület a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 23/2017. (V. 22.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-



testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

6. A Képviselő-testület az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

7. A Képviselő-testület a Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 29/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

(döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2019. február „22”

Dr. Váci János
alpolgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester



Mellékletek:

- 1a melléklet: Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület jóváhagyandó
- 1b melléklet: Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület szabályozási terve
- 1c melléklet: Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület indoklás
- 2a melléklet: Országos Korányi Pulmonológiai Intézet jóváhagyandó
- 2b melléklet: Országos Korányi Pulmonológiai Intézet szabályozási terve
- 2c melléklet: Országos Korányi Pulmonológiai Intézet indoklás
- 3a melléklet: Országos Onkológiai Intézet jóváhagyandó
- 3b melléklet: Országos Onkológiai Intézet szabályozási terv
- 3c melléklet: Országos Onkológiai Intézet indoklás
- 4a melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás
- 4b melléklet: Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítás indoklás
- 5a melléklet: Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ módosítás
- 5b melléklet: Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ módosítás indoklás
- 6a melléklet: Istenhegy KÉSZ hibajavítás
- 6b melléklet: Istenhegy KÉSZ hibajavítás indoklás
- 7a melléklet: Virányos KÉSZ hibajavítás
- 7b melléklet: Virányos KÉSZ hibajavítás indoklás
- 8 melléklet: Előzetes hatásvizsgálat
- 9 melléklet: Állami Főépítész záró vélemény

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési
Szabályzatról

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 ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

- 1. §** (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út 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 a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában

1. *Belső Zóna:* Városmajor utca – Kék Golyó utca – Németvölgyi út –Stromfeld Aurél út – Jagelló út – XI. kerületi közigazgatási határ – I. kerületi közigazgatási határ – II. kerületi közigazgatási határ által közrezárt terület, valamint a határoló közterületekhez kapcsolódó telkek.
2. *Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
3. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
4. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
5. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyepoptló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.

6. *Hegyvidéki zóna*: A közigazgatási terület Belső zónán kívül eső területe.
7. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
8. *Kioszok*: A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló törvényszerinti sajtótermék kiskereskedelmi forgalmazására, vagy hideg, illetve meleg étel és ital árusítására, vagy virág, ajándék árusítására, illetve turisztikai funkciók biztosítására irányuló tevékenység folytatására szolgáló, nem mozgó, más üzletektől elkülönült, közterületen elhelyezett, önálló építmény, létesítmény.
9. *Közhasználat elől elzárás*: A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
10. *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.
11. *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).
12. *Útsatlakozás*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
13. *Vendéglátó terasz*: Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
14. *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 tevő, 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. A terepalakításra 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 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

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

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A földmozgatás 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 méternél nagyobb nem lehet.

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. § (1) A lakóterületek telkein az újonnan létesített burkolt felületek legalább 30%-át víz-és légáteresztő burkolatként kell kialakítani.

(2) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszintén záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(3) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

5. A zöldfelületek kialakítása

5. § (1) Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növénytávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes, vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

6. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. § figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a felcslogcscsá vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

7. § (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.

7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

8. § (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) bekezdések figyelembevételével.

(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.

9. § (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) bekezdések 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.

8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

10. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonytároló szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető 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 az épületben a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

9. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

11. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III.FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

12. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon kioszk, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint

a) a KÖu-4 jelű övezetben a járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség 75%-ánál és legalább 2,0 méter,

b) egyéb járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

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

a) a KÖu-4 jelű övezetben a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 2,0 méter,

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 1,5 méter.

IV.FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

11. Telekalakítás

14. § Nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve kialakult telkek utólagos közterületi kapcsolatának biztosítására.

15. § (1) 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 méternél kisebb távolság nem lehet.

(2) Kettőnél több szomszédos teleknyúlvány nem alakítható ki.

16. § (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.

17. § (1) 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.

(2) 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.

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

V.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

19. § (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-4 övezet területén a kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmények (kioszk) esetében a rendeltetésszerű használatból 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.

(5) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával 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 ingatlan kiszolgálás nem biztosítható,

c) az építési telek közterületi szélessége nem éri el a 10 métert,

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 fa miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(6) Többszintes, zárt sorú beépítési módú építési telken a meglévő épület közterülethez csatlakozó szintjén kialakításra kerülő, együttesen legfeljebb 150m² kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetén személygépjármű elhelyezési kötelezettség nem keletkezik.

(7) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

13. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

20. § (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.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

14. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

21. § Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

15. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

22. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubeajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

16. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

23. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal 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 közúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

- a) jármű lift alkalmazásával,
- b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

17. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

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

VI. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

18. A beépítésre vonatkozó általános előírások

25. § (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 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 méternél 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.

26. § 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, zártosú épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

27. § Meglévő járműtároló helyiség rendeltetése nem változtatható meg, kivéve

a) a 15 m² alapterületet meg nem haladó,

b) a zártosúan beépített ingatlanon a közterület felőli homlokzatra nyíló járműtároló helyiség esetében.

28. § (1) Meglévő beépítés kiegészítéseként telkenként egy kiszolgáló épület létesíthető, melynek beépített alapterülete nem haladhatja meg a megengedett beépítési mérték egynegyedét.

(2) Kiszolgáló épület legnagyobb beépítési magassága 3,5 méter lehet.

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

19. A zártosú beépítési módra vonatkozó előírások

30. § (1) A garázskapuk összes szélessége nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatszélességének egyharmadát.

(2) A zártosú beépítésű területeken az Építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az *1. mellékleten* Építési helyet másképp nem jelöli.

(3) A zártosú beépítésű területeken az Építési hely – kivéve ha az *1. melléklet* azt másképp jelöli és az Ln-2/XXII-2 építési övezet területén – a telekátlagos mélységének az utcafront felőli 50 %-a, amelyen kívüli telekrészen új épület, épületrész nem építhető, kizárólag meglévő épület alapterülete bővíthető akadálymentesítésre szolgáló legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész hozzáépítésével. Amennyiben az *1. melléklet* előkertet határoz meg, a fenti 50%-on kívüli telekrész mértéke az előkert méretével csökken.

(4) Az Ln-2/XXII-2 építési övezet területén az építési hely a telek egésze.

(5) Zártosú beépítési mód esetében az épületek zárt sora helyenként, legalább 10 méteres épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 3 méter széles résznek egy telekre kell esnie.

(6) Zártosú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető.

31. § A *2. mellékletben* előírt párkánymagasság legnagyobb értékétől el lehet térni, ha

a) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb és

b) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – az adott utcaszakaszon meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja.

Ebben az esetben a párkánymagasság a b) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagasságának értéke lehet.

32. § Belső udvarokban kizárólag térszín alatti új parkoló létesíthető, melynek megközelítése is csak fedett, hangszigetelt kivitelben készülhet.

33. § Meglévő épület tetőterének, vagy lapostetős épület magastetős ráépítésének új, önálló rendeltetési egység kialakítása céljából tervezett beépítése esetén, a tetőtér bruttó alapterületének

minden teljes 125 m²-e után egy rendeltetési egység létesíthető. Meglévő, 125 m²-nél kisebb bruttó alapterület esetén 1 db új rendeltetési egység hozható létre.

20. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

34. § (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 métert,
- h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
- i) meglévő épület bővítése esetén,
- j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő.

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

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

21. Melléképítmények elhelyezése

35. § (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.

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

22. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

23. Parkolójázak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

37. § (1) A terület rendeltetészerű használatának biztosításától független parkolójáz vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) A parkolójázak és mélygarázsok minden megkezdett 400 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VIII.FEJEZET
LAKÓTERÜLETEK

24. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (Ln-2)

38. § (1) Az építési övezetekben az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet.

(2) Amennyiben egy telken a meglévő épületek száma meghaladja a (1) bekezdés szerinti, az épületek bővítése, beépítési paramétereiket érintő átalakítása csak akkor lehetséges, ha a beépítési paraméterek a telken lévő összes épületre együttesen is teljesülnek.

(3) Az építési övezetekben telkenként csak egy önálló járműtároló épület helyezhető el a 19. § (4) bekezdés figyelembe vételével. Az önálló járműtároló épületet a (1) bekezdésben foglaltak alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(4) A főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (3) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

39. § Az építési övezet területén zárt sorú beépítésű tömböknél az épületek közterülethez kapcsolódó szintjein csak közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelem rendeltetések helyezhetők el.

40. § (1) Az Ln-2/XXII-1, Ln-2/XXII-2, Ln-2/XXII-3 és Ln-2/XXII-4 építési övezet területén elhelyezhető épületben a lakó rendeltetésen kívül

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatás, iroda
- f) sport

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az Ln-2/XXII-4 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(3) Az Ln-2/XXII-3 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 80 m²-e után.

41. § Az Ln-2/XXII-5 jelű építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

42. § Az Ln-2 jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
IX.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

25. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)

43. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(3) A KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) Az övezet területén épület kioszk kivételével nem helyezhető el.

26. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

44. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Határőr út.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(5) Az Acsády Ignác utca a közúti úrszelvény felett, az 1. mellékleten jelölt sávon belül, legfeljebb 6 m szélességben és két szintben felülépíthető, a közút két oldalán lévő beépítés összekötésére. A közterületi felülépítés bruttó szintterületét 50-50%-ban az összekötéssel érintett ingatlanok beépítésébe be kell számítani.

27. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

45. § (1) Az övezet területe önálló gyalogos elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a gépjárműforgalom nem megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

28. Záró rendelkezések

46. § A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

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

„(1o) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt területére.”

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-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	Beépítés 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)	Párkánymagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Ln-2/XXII-1	1000	-	-	Z	30 (60 ^s)	50 (20 ^s)	65	1,6 (3,0 ^s) + (0,20 ^T)	0,75	12,5	16,0
3.	Ln-2/XXII-2	1000	-	-	Z	65	10	100	3,5 + 1,5*	1,5	12,5	16,0
3.	Ln-2/XXII-5	5000	-	-	Z	60	20	60	2,30	0,75	12,5	15,0

* Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén

	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	Beépítés 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.	Ln-2/XXII-3	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,65	0,75	5,5*	12,5
3.	Ln-2/XXII-4	2000	-	-	SZ	40	35	65	1,5	0,75	3,5*	9,0*

^s Saroktelek esetén alkalmazható

^T Tetőtér beépítés esetén – az egyéb szinteken kialakított szintterülettől függetlenül – alkalmazható bónuszérték.

* ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

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

	férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	férőhelyszám nem értelmezhető – minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹: a 45.§ (5) figyelembe vételével

²: a 253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet 42. § (10) figyelembe vételével

4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	A
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2. a.	Kereskedelmegység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
3.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
5.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után /2 db kerékpár
6.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db

8.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítóter vagy kutatóter minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de legfeljebb 50 db
9.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
10.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db

**Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatról**

**1. melléklet
Szabályozási terv**

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	
Közlekedés:	Pető Zoltán TK 01-2321	BFVT Kft.	
	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobní Mária TK/1 01-5106	Drobní és Morvay Tájéépitész Kft.	
	Ügyvezető:	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.

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

M=1:2000



Jelmagyarázat

- KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZÁMÚ ELEMÉK:**
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
 - Építési hely
 - Bontandó, közterületen lévő kerítés
 - Telepítendő fasor
 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖU-4)
 - Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
 - Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
 - Széves szabályozási elem
 - Tervezési terület határa

- TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:**
- Javasolt megszüntető jel
 - Geodéziailag nem bemért épület
 - Bontott épület

- ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:**
- Budapest közigazgatási határa
 - Kerülethatar
 - Belterületi határvonal
 - Telekhatár
 - 9945 Helyrajzi szám
 - Épület
 - Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK:

- Országos védelem, korlátozás**
- Műemléki környezet határa
 - Nyilvántartott régészeti lelőhely
 - Nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsága
 - Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karsztos terület

Az alábbi jelmagyarázat területi lehatárolású elemeket a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határozza meg a tervezési terület, ezért a lehatárolások egyenlőre a tervezési területen belül kerülnek jelölésre:

- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Országos vízminőség-védelmi övezet - nyílt karsztos terület

INDOKLÁS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 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 Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt területére 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.

3-11. § - 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.

12-13. § - hoz

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

14-18. § - hoz

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

19-24. § - hoz

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

25-35. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

36-37. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

38-42. § - 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.

43-45. § - 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.

46-47. § - hoz

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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) 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 ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

- 1. §** (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) 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 a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendeletet a településképp védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

- 2. §** A rendelet alkalmazásában
1. *Eredeti építéskori állapot:* Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
 2. *Extenzív zöldtető:* Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
 3. *Gyalogos út:* A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
 4. *Gyepszinten záródó növényállomány:* Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyeppótló, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
 5. *Kapubeajtó:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

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. *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).
8. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
9. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
10. *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. A terepalakításra vonatkozó előírások

3. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel.

(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 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A földmozgatás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb két építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 2,0 méternél nagyobb nem lehet.

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. § (1) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypsintzen záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(2) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

5. A zöldfelületek kialakítása

5. § (1) Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényssávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes, vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

6. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. és 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.
7. § (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.

7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

8. § (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) bekezdések figyelembevételével.
- (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, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.
9. § (1) Új rendeltetési egység kialakítása vagy meglévő épület bővítése esetén a telek újonnan burkolt illetve a fejlesztés során létrejövő a 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) bekezdések 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.

8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

10. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető 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.

9. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

11. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III.FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

10. Telekalakítás

12. § Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

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

IV.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

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

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetismódosítás 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) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

12. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

15. § (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 csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

13. Magánutakra vonatkozó előírások

16. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

14. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

17. § Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, 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.

15. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

18. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely egészségügyi rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

V.FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

16. A beépítésre vonatkozó általános előírások

19. § Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

20. § 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.

17. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

21. § A tervezési területen belül az építési hely a telek egésze.

18. Melléképítmények elhelyezése

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

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály 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.

VI.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

19. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VII.FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLET

20. Egészségügyi területre vonatkozó általános előírások (K-Eü)

24. § Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

25. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
VIII.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

21. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

26. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem elhelyezhető el.

(3) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(4) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(5) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

22. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

27. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető 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.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. Záró rendelkezések

28. § A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

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

„(1p) A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) területére.”

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Egészségügyi terület (K-Eü)

	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	Beépítésség 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)
5.	K-EÜ-XXIII	10 000	-	-	SZ	10 +3*	70	15	0,3	0,1	4,5	16,5**

* kizárólag parkoló kialakítása esetén

** kivétel meglévő épület esetén, ahol az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a meglévő + 1,0m.

3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
4.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
5.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
6.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
7.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
8.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után

¹: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembe vételével

1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Helyi – kerületi – védett épületek:



Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet)
Kerületi Építési Szabályzatról

1. melléklet
Szabályozási terv

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	<i>[Signature]</i>
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	<i>[Signature]</i>
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	<i>[Signature]</i>
Közlekedés:	Pető Zoltán TK 01-2321	BFVT Kft.	<i>[Signature]</i>
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-241A	KÉSZ Tervező Kft.	<i>[Signature]</i>
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobní Mária TK/1 01-5106	Drobní és Morvay Tájéépitész Kft.	<i>[Signature]</i>
Ügyvezető:	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.	<i>[Signature]</i>

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

M=1:2000



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK:

- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Országos jelentőségű természeti terület védőövezete
- II. rendű főutak területe (KÖU-3)
- Kerületi jelentőségű közutak (K1-KK)
- Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK:

- Országos védelem, korlátozás
- Nagyköznyomású gázvezeték védőávolsága
- Karszagos terület
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karszagos terület
- Honvédelmi rendeltetésű terület védőövezete

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- Karakterében megőrzendő lemett és jelentős zöldfelületű intézményterület
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Geodéziailag nem bemért épület
- Bontott épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

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

Az előbbi jelölési elemek területi lehatárolású jelölésűek, melyek a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolások egyelőre nem a tervezési területen belül kerülnek jelölésre.

- Karszagos terület
- Országos vízminőség-védelmi övezet - Nyílt karszagos terület

INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai
Intézet) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
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 az 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) területére 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.

3-11. § - 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.

12-13. § - hoz

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

14-18. § - hoz

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

19-22. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

23. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

24-25. § - 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.

26-27. § - 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.

28-29. § - hoz

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

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének**

.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete

**a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatról**

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 ELŐÍRÁSOK**

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt területére (Országos Onkológiai Intézet) 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 a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenszív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyepoptló növényzet, vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.

6. *Közhasználat elől elzárás:* A közforgalom, magánút, szabad bejárás akadályozása a közbiztonsági okokból való bekerítés, őrzés és sötétedés utáni zárva tartás kivételével.
7. *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.
8. *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).
9. *Útsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
10. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
11. *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 tevő, 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. § Az 1. mellékleten jelölt Közterület zöldfelületként megtartandó részének legfeljebb 30%-án létesíthető burkolt felület.

4. A terepalakításra vonatkozó előírások

4. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókerter legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

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

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel változtatható meg.

(4) A földmozgatás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

5. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

5. § (1) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gyepszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(2) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

6. A zöldfelületek kialakítása

6. § (1) Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.

(2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növénytávokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.

(3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.

(4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.

(5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes, vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

7. Közművekre 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) bekezdések figyelembevételével.

(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 bevezethetőek. 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) bekezdések 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 rendeltetészerű használatát nem veszélyezteti.

9. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

11. § (1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyabb szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) Zöldtető 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.

10. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

12. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III.FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

13. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon kioszk, vagy egyéb építmény csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint ha a járdákon a kioszk, vagy egyéb építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

14. § Közterületi, közhasználat céljára átadott járdákon vendéglátó terasz csak akkor létesíthető, ha a bejáratok szabad megközelítése biztosított, valamint ha a járdákon a vendéglátó terasz elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége nem kisebb a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett eredeti szélesség felénél és legalább 1,5 méter.

IV.FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

12. Telekalakítás

15. § (1) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(2) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

16. § (1) 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.

(2) 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.

17. § A sajátos építményszámára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

V.FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

13. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

18. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(4) 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) 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.

(4) A keletkező személygépjármű elhelyezési kötelezettség más telken az egyéb önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek betartásával 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 métert,

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 fa miatt telken belül gépjármű nem helyezhető el.

(5) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

14. Kerékpárok elhelyezésére vonatkozó előírások

19. § Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani, amennyiben más jogszabály nem rendelkezik ettől eltérően.

15. Magánutakra vonatkozó előírások

20. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

16. Közhasználat céljára átadásra kerülő területek kialakítása

21. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek (kapubehajtó, útcsatlakozás) létesíthetők, üzemeltethetők.

(2) A közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

17. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

22. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal 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 közúti kapcsolatát – 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) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

18. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

23. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

VI. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

19. A beépítésre vonatkozó általános előírások

24. § Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

25. § Az 1. mellékleten javasolt 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 közterületről az ott létesített építményeket el kell bontani.

26. § 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.

27. § 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.

20. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

28. § A tervezési területen belül az építési hely a telek egésze.

21. Melléképitmények elhelyezése

29. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképitmények 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 melléképitmények helyezhetők el:

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

VII.FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

22. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

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

23. Parkolóházak, mélygarázsok elhelyezésének szabályai

31. § (1) A terület rendeltetésszerű használatának biztosításától független parkolóház vagy mélygarázs nem helyezhető el.

(2) 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
VIII.FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLET

24. Egészségügyi területre vonatkozó általános előírások (K-Eü)

32. § Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

33. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI
IX.FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

25. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

34. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezeten belül forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút a Kékgyölyő utca, valamint a Ráth György utca.

(3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. Záró rendelkezések

35. § A rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

36. § A Maros utca – Magyar Jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 52/2018. (XII. 17.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép::

„1.§ (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Maros utca – Magyar Jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt területre terjed ki.”

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet: Szabályozási terv

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Egészségügyi terület (K-Eü)

	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	Beépített ség 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)
5.	K-EÜ-XXI	10 000	-	-	SZ	40	35*	60	1,5	0,50	4,5	25,0

* ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után ¹
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 2 vendégszobája után
4.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
5.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
6.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után

¹: a 253/1997 (XII.20.)Korm.rendelet42. § (10) figyelembe vételével

4. melléklet: Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

s.sz.	Funkció	A
1.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
2.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
3.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
4.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db

1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Helyi – fővárosi – védett épület:



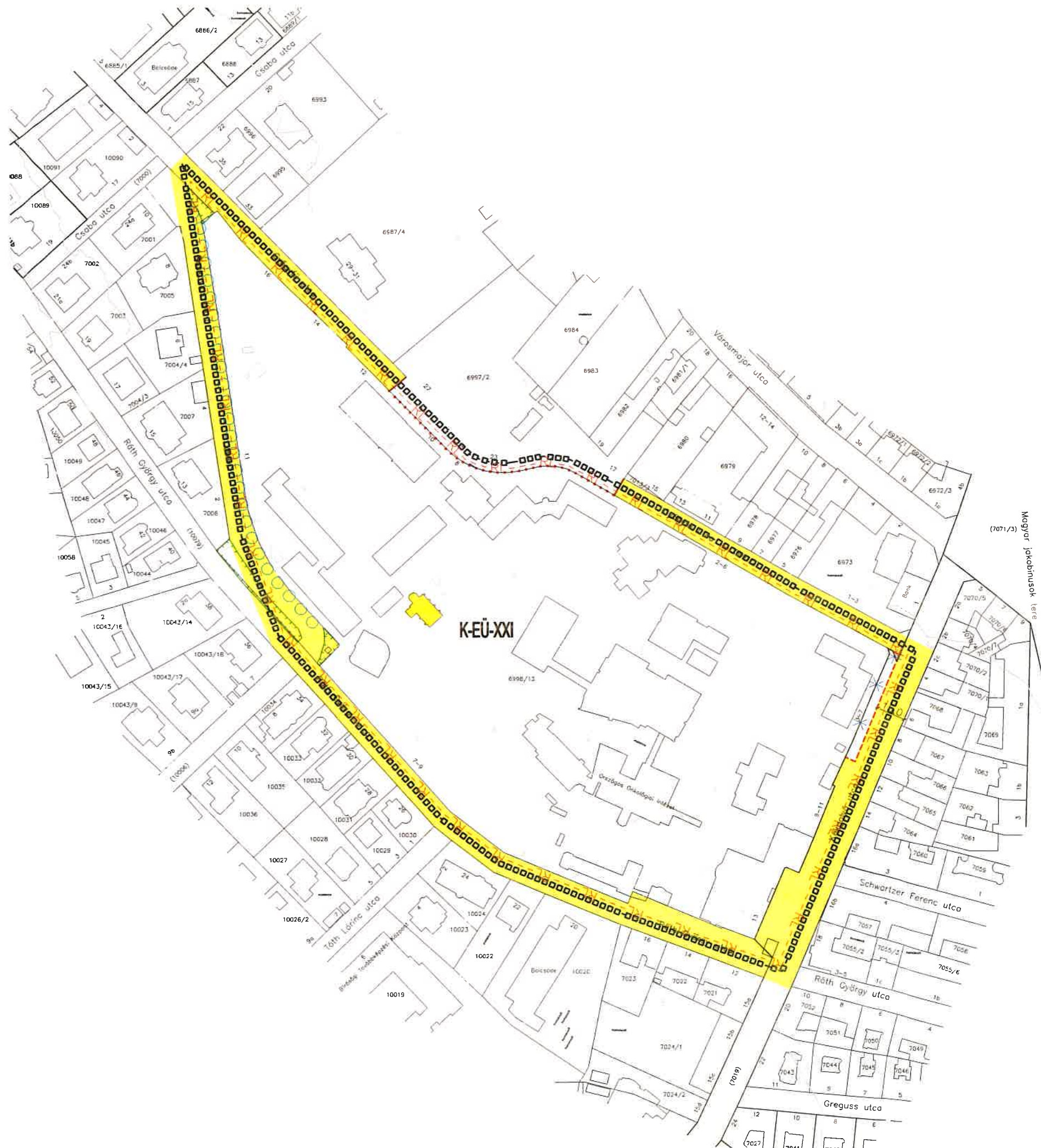
Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatról

1. melléklet
Szabályozási terv

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	BFVT Kft.	
	Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobní Mária TK/1 01-5106	Drobní és Morvay Tájépítész Kft.	
	Ügyvezető:	Buda Miklós	CompArt Stúdió Kft.

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

M=1:2000



Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMELK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Bontandó, közterületen lévő kerítés
- Telepítendő fasor
- Közterület zöldfelületként megtartandó része
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
- Tervezési terület határa

TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK:

- Javasolt megszüntető jel
- Geodéziailag nem bemért épület
- Bontott épület

ALAPTÉRKEPI ELEMELK:

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

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESŰLŐ ELEMELK:

- Országos védelem, korlátozás
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Fővárosi védelem
- Helyi védettségű építmény

Az alábbi jelkei elemek területi lehatárolása kőlműt a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolások egységesen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

- Nyilvántartott régészeti lelőhely

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű
utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
önkormányzati rendeletéhez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt területére vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

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.

15-17. § - hoz

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

18-23. § - hoz

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

24-29. § - hoz

Meghatározzák az építés általános szabályait a beépítésre szánt területeken.

30-31. § - hoz

Meghatározza az egyes építményfajták elhelyezésének feltételeit.

32-33. § - 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.

34. § - 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.

35-36. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját, , valamint a Gyógyfű utca és környéke Kerületi Építési Szabályzatának módosítását. A rendeletet a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki ÖnkormányzatKépviselő-testületének

.../2019. (...). Önkormányzati rendelete az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő- testületének önkormányzati rendelete módosításáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatá 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.

1. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 1. melléklete helyébe a rendelet melléklete lép.

2. §

(1) Az Ör. 2. melléklet 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

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)
Vi-2/XI-1	10000	50	50	SZ	15	60	25	0,5	0,20	3,5	10,5
Vi-2/XI-2	2000	-	-	SZ	25	35	40	0,70	0,20	3,0	10,0
Vi-2/XI-3	400	-	-	SZ	35	40	40	0,5	0,25	4,5	7,5
Vi-2/XI-4	5000	-	-	SZ	10	65	20	0,25	0,20	4,5	7,5
Vi-2/XI-5	5000	-	-	SZ	30	35	50	1,0	0,50	4,5	12,0
Vi-2/XI-6	5000	-	-	SZ	35	40	50	1,25	0,5	4,5	17,5
Vi-2/XI-7	5000	30	50	SZ	15	50	20	0,35	0,25	3,5	10,5
Vi-2/XI-8	5000	30	50	SZ	30	35	35	0,6	0,25	3,5	13,5
Vi-2/XI-9	1000	20	30	SZ	15	75	35	0,30	0,25	3,5	6,5
Vi-2/XI-10	20000	-	-	SZ	15	65	25	0,43	0,25	6,5	10,5V
Vi-2/XI-11	1000	-	-	SZ	65	10*	60	1,80	0,50	5,5	7,5
Vi-2/XI-12	10000	-	-	SZ	15	75	15	0,5	0,25	3,5	9,0

V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter.

* BP/1002/00058-2/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján”

(2) Az Ör. 2. melléklet 7. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

7. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb terület (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengetett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengetett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengetett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület - magasság megengetett legkisebb mértéke (m)	Épület - magasság megengetett legnagyobb mértéke (m)
K-Közl/XI-1	3000	-	-	SZ	30	40	45	0,4	-	2,0	6,5
K-Közl/XI-2	-	-	-	SZ	45	20	45	0,3	-	-	9,0

(3) Az Ör. 2. melléklet 10. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

10. Közjóléti erdőterület – történelmi sportterület* (Ek)**

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb terület (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengetett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengetett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengetett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengetett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület - magasság megengetett legkisebb mértéke (m)	Épület - magasság megengetett legnagyobb mértéke (m)
Ek/XI-1	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
Ek/XI-2*	5.000	-	-		22	15	-	0,35	-	-	meglévő
Ek/XI-3*	10.000	-	-		20	50	-	0,5	-	-	meglévő
Ek/XI-4*	10.000	-	-		10	50	-	0,3	-	-	meglévő
Ek/XI-5*	10.000	-	-		0,91	95	-	0,002	-	-	meglévő ^{II*}
Ek/XI-7*	10.000	-	-		0,1	95	-	0,002	-	-	7,5

Ek/XI -8*	10.000	-	-		0	95	-	0	-	-	-
Ek/XI -11*	4.000	-	-		20	50	10	0,4	-	-	meglé vő

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

^H Kizárólag hitéleti rendeltetés esetén 15,0 méter

*** Megnevezés a Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény 2. § (3) bekezdése alapján”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

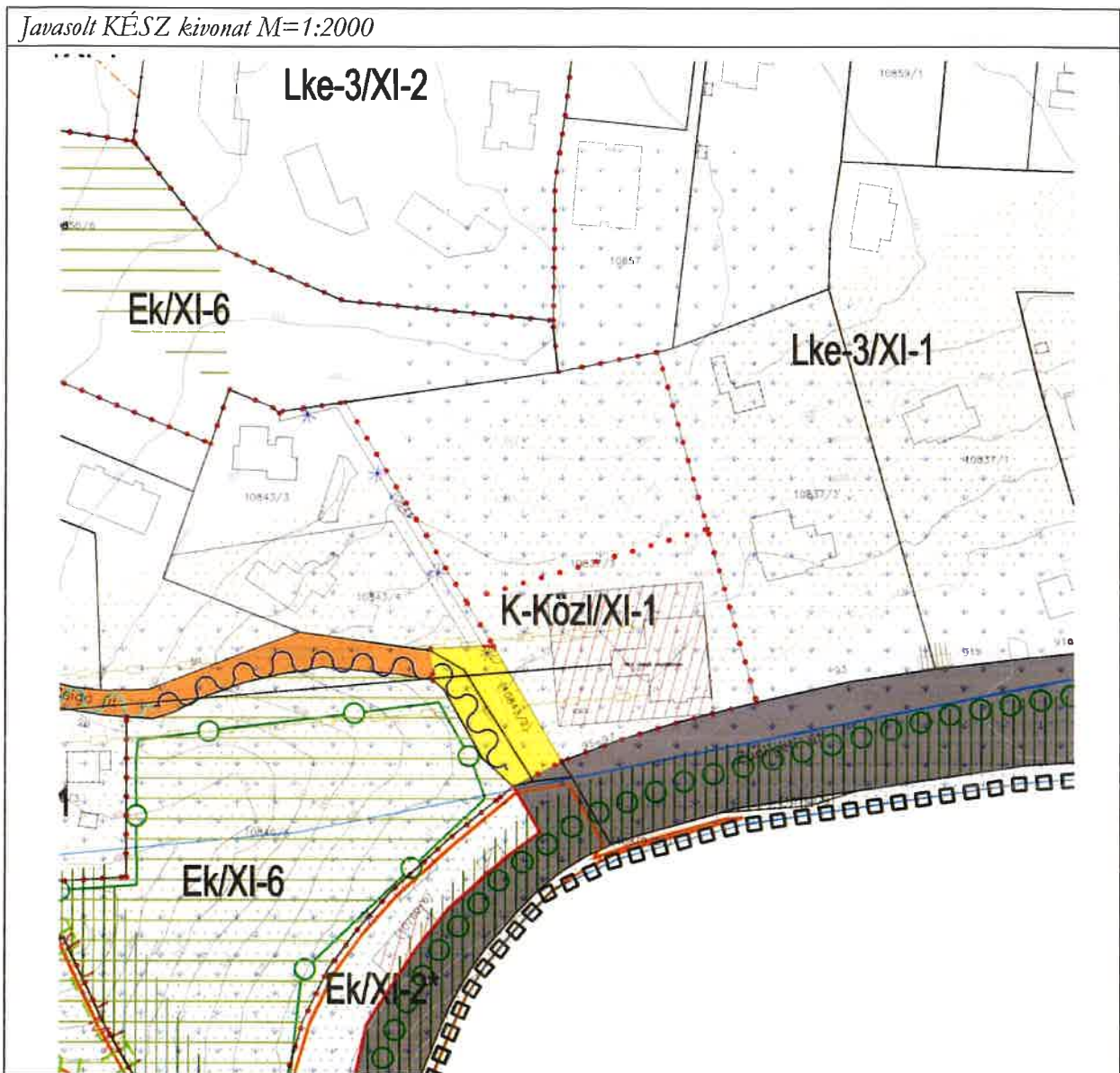
Budapest Hegyvidék, 2019. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

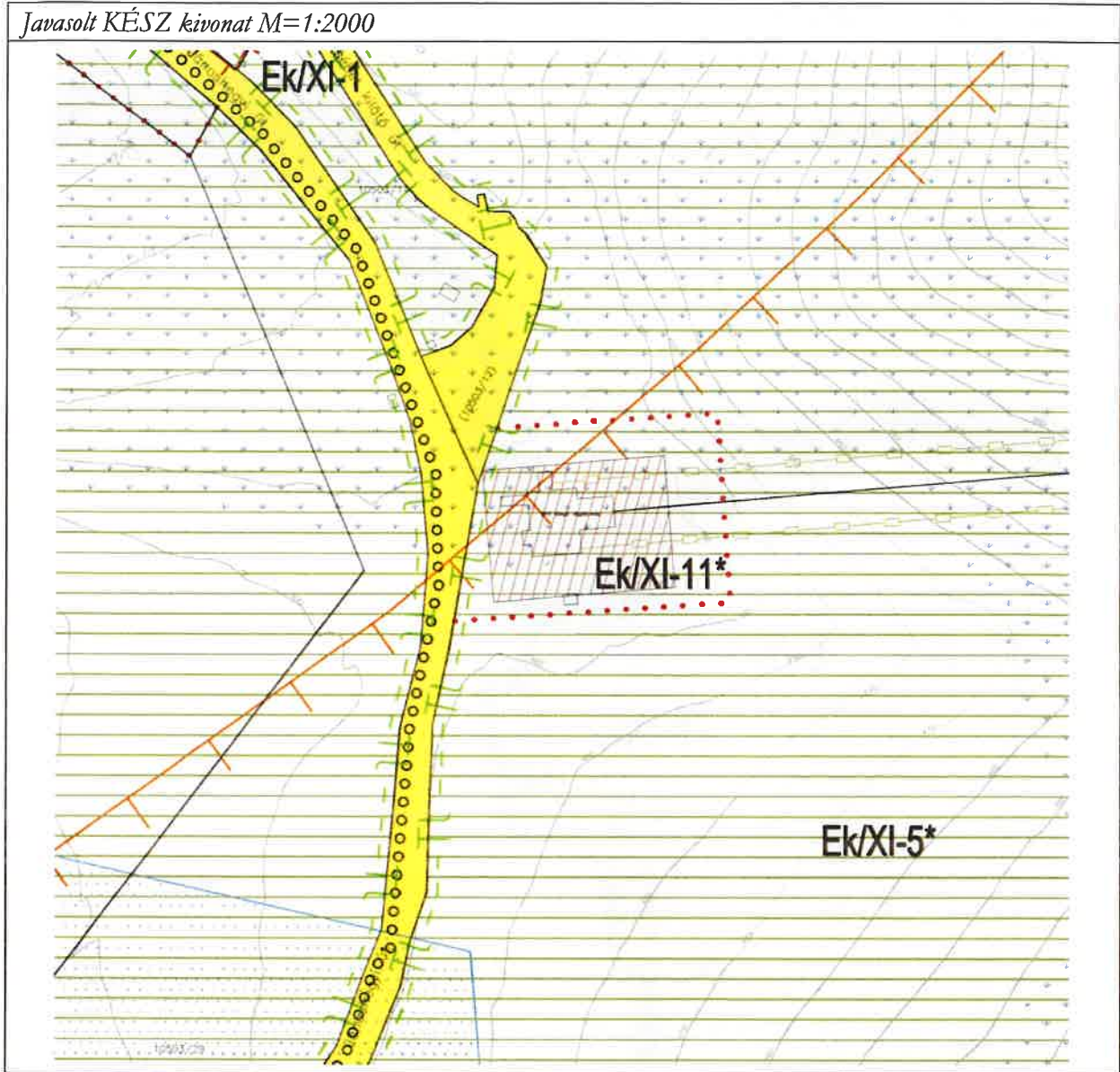
1. melléklet

Libegő Völgyállomás



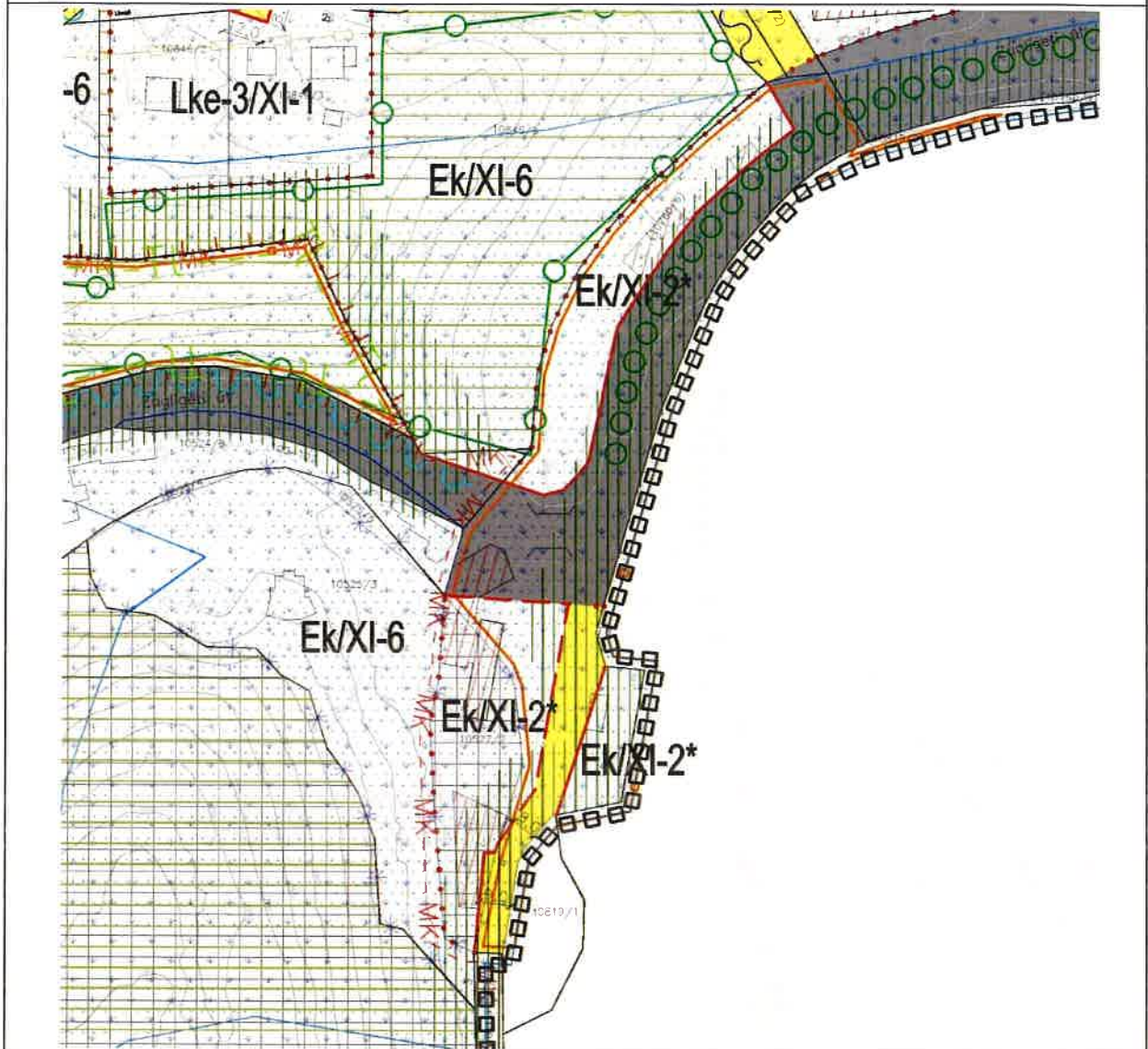
Libegő Hegyállomás

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000

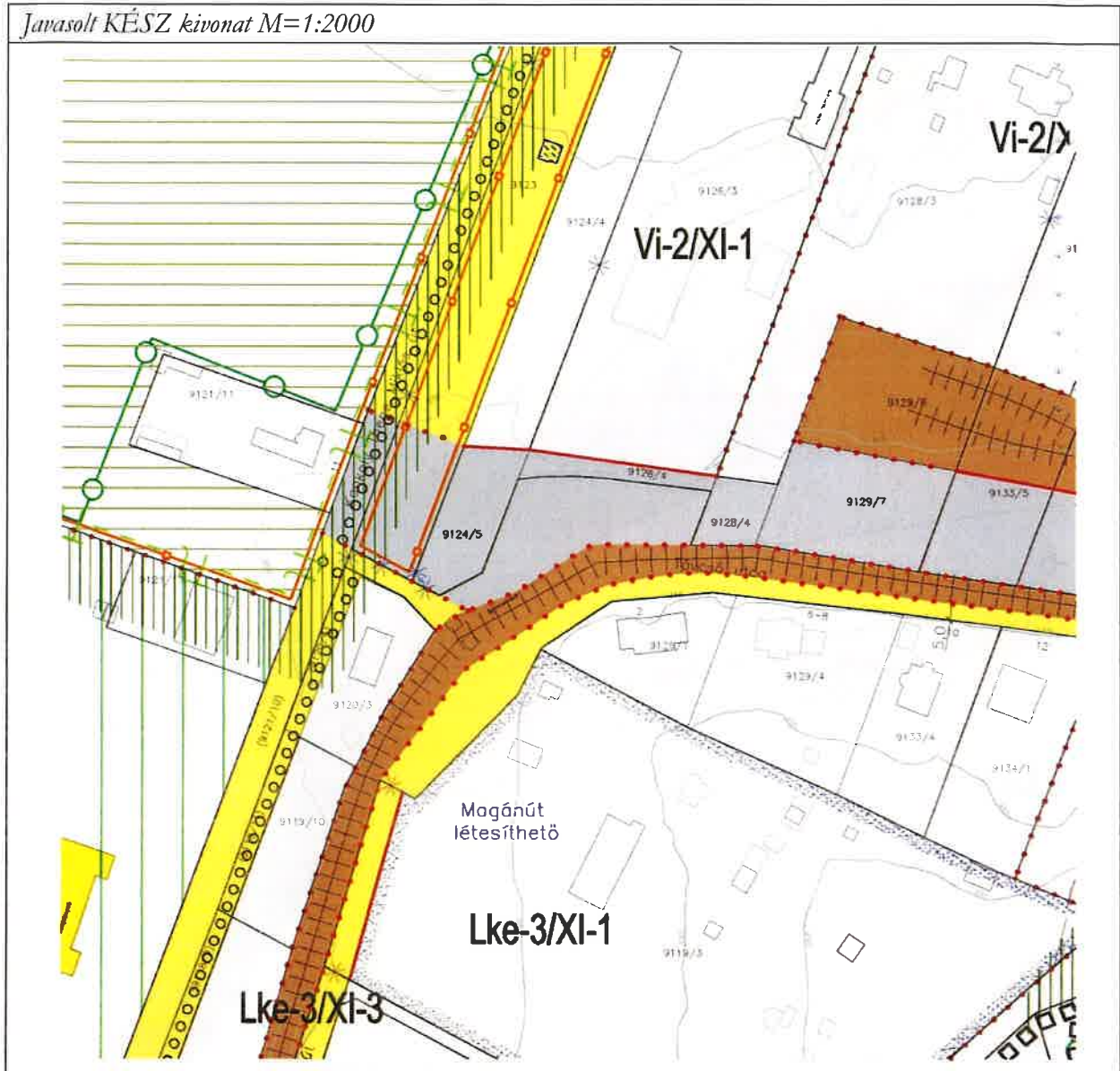


„58-as villamos” végállomás

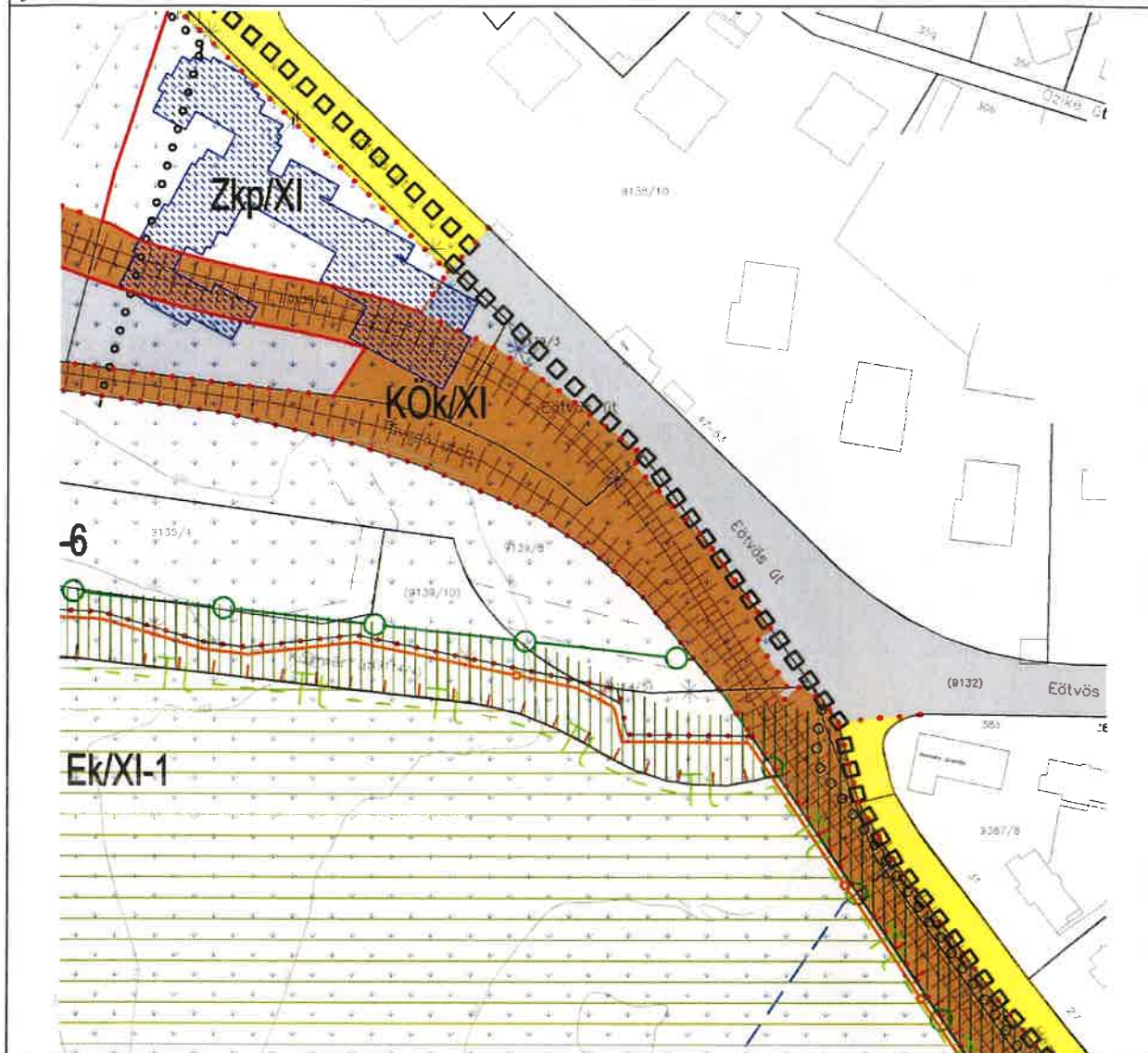
Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000



Új Eötvös út

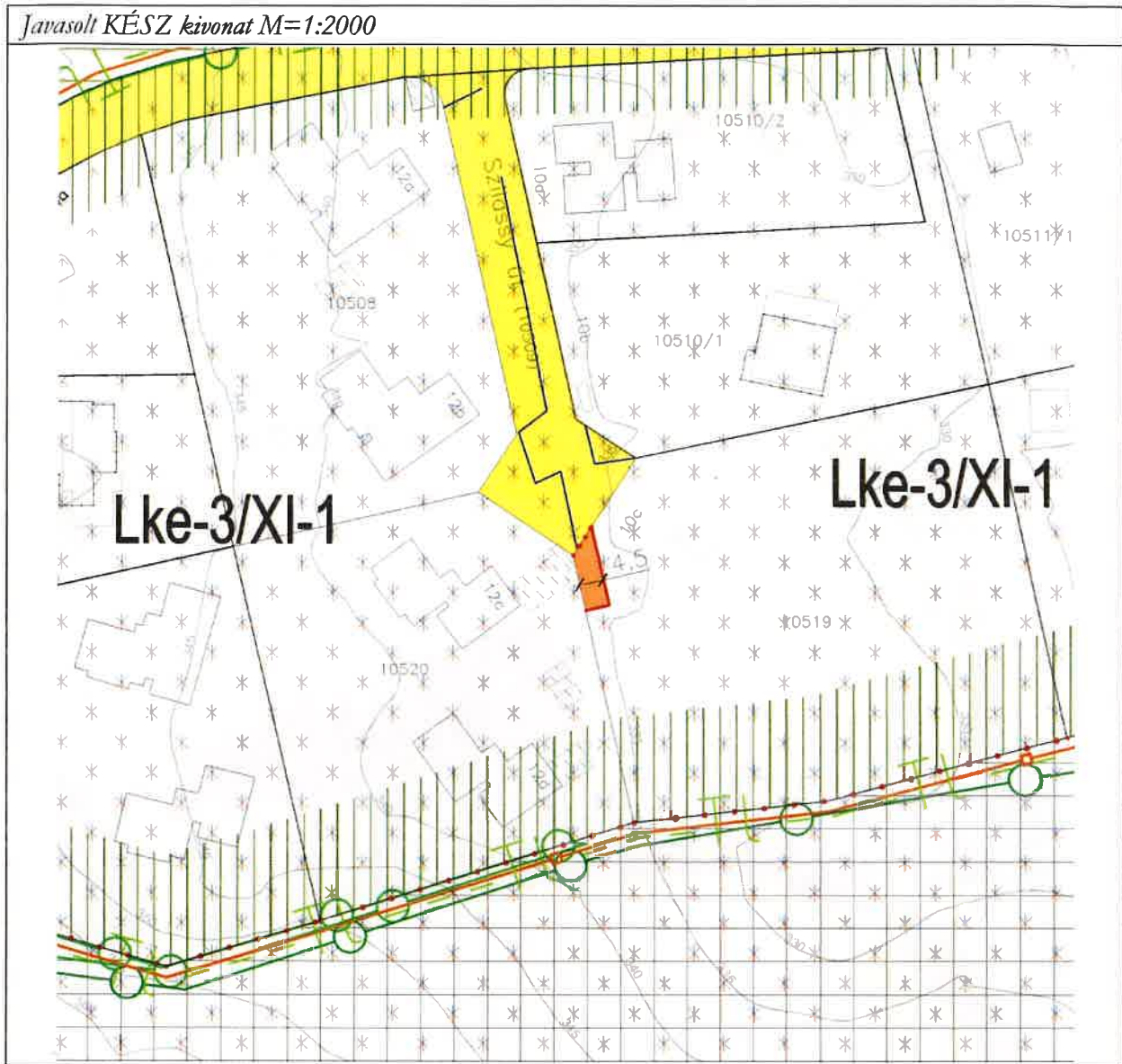


Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000



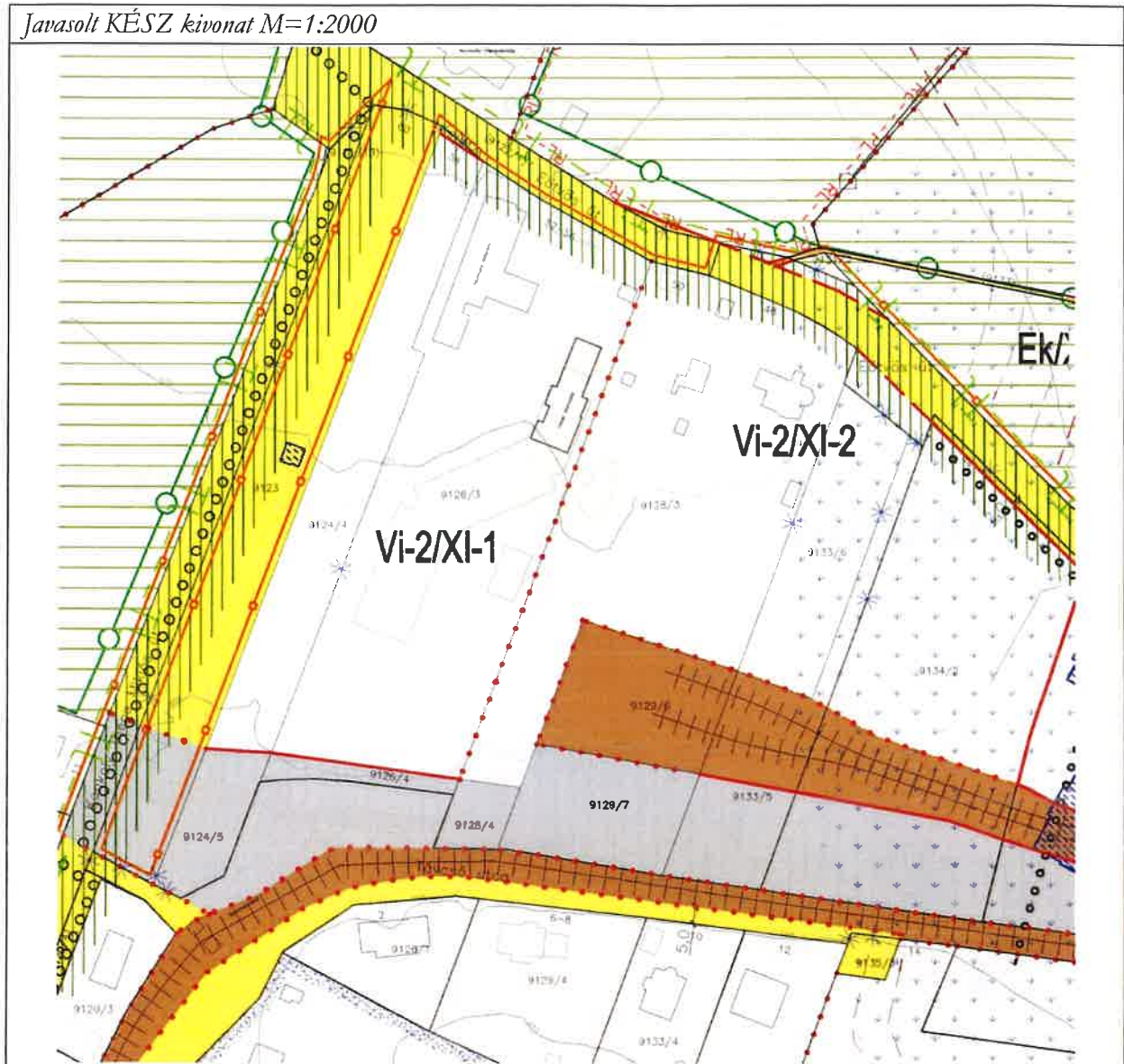
Szilassy út

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000

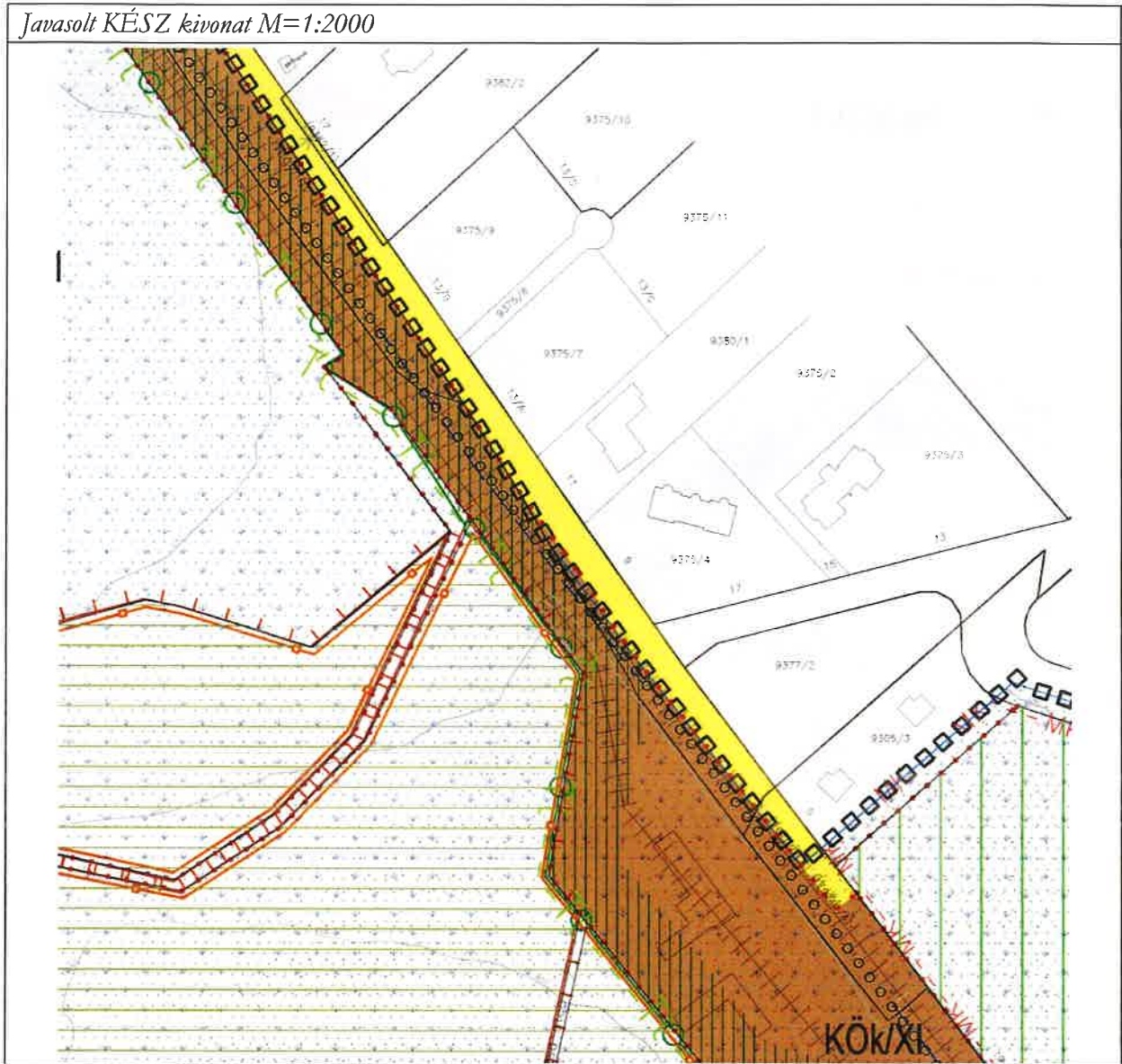


Rajztechnikai hiba – 01

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000

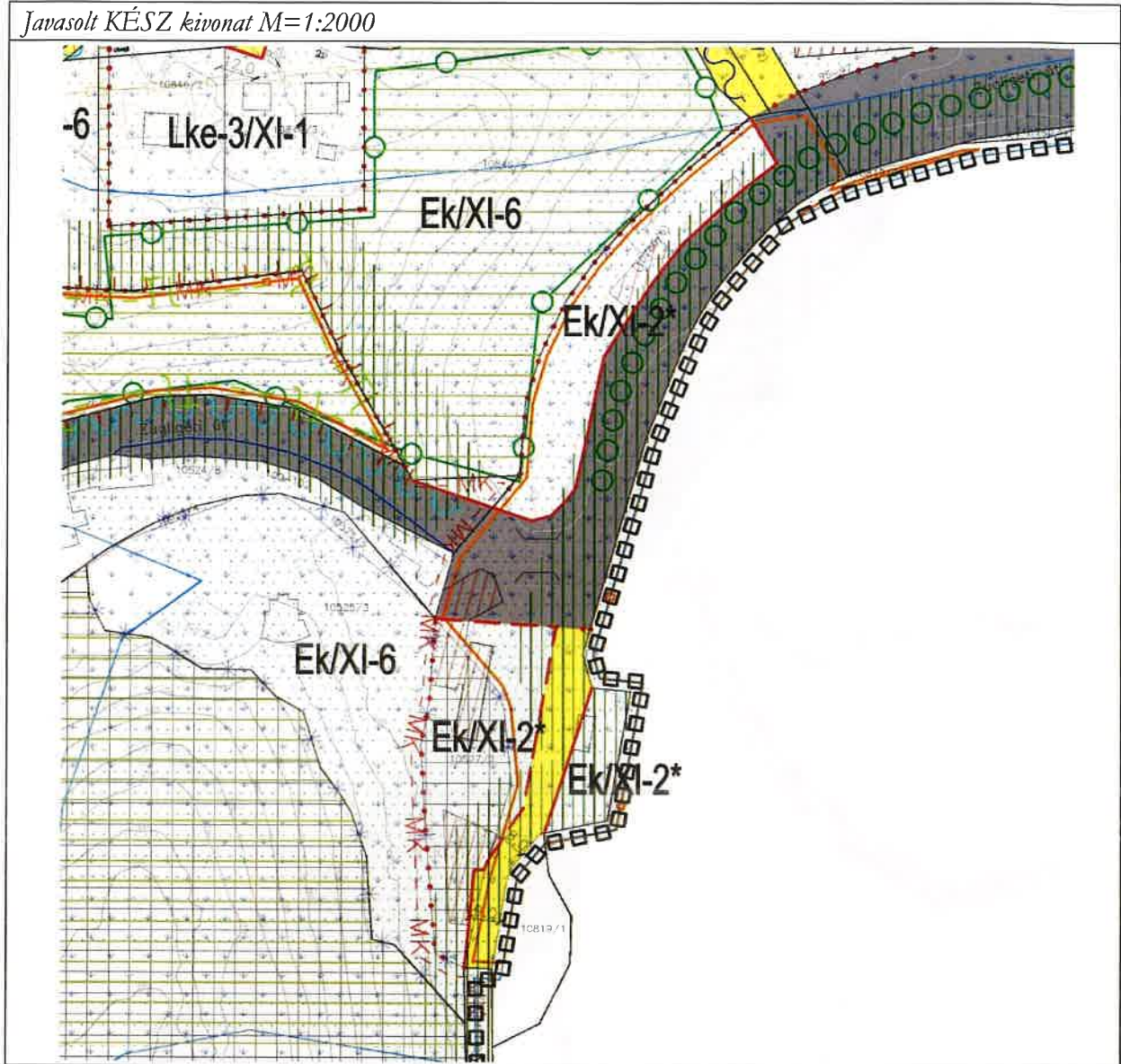


Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000



Rajztechnikai hiba – 02

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:2000



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi
Építési Szabályzatról szóló
6/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-
testületének
önkormányzati rendelete módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

E paragrafus a Normafa park történelmi sportterületén tervezett fejlesztések végrehajtásához szükséges kisebb módosításokat tartalmaz a rendelet előírásaiban, illetve a szabályozási terven.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

**Képviselő-testületének
.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

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.

1. § A Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2018. (V. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: „R”) 6. §-a a következő bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az 1. mellékletben jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területének legalább 75%-án zöldfelületet kell létesíteni és háromszintes növényállományt kialakítani.”

2. § A „R” 1. melléklete jelen rendelet 1-2. melléklete szerint módosul,

3. § A „R” 2. melléklet 1. pontja jelen rendelet 3. melléklete szerint módosul.

4. § A „R” 3. melléklete jelen rendelet 4. melléklete szerint módosul.

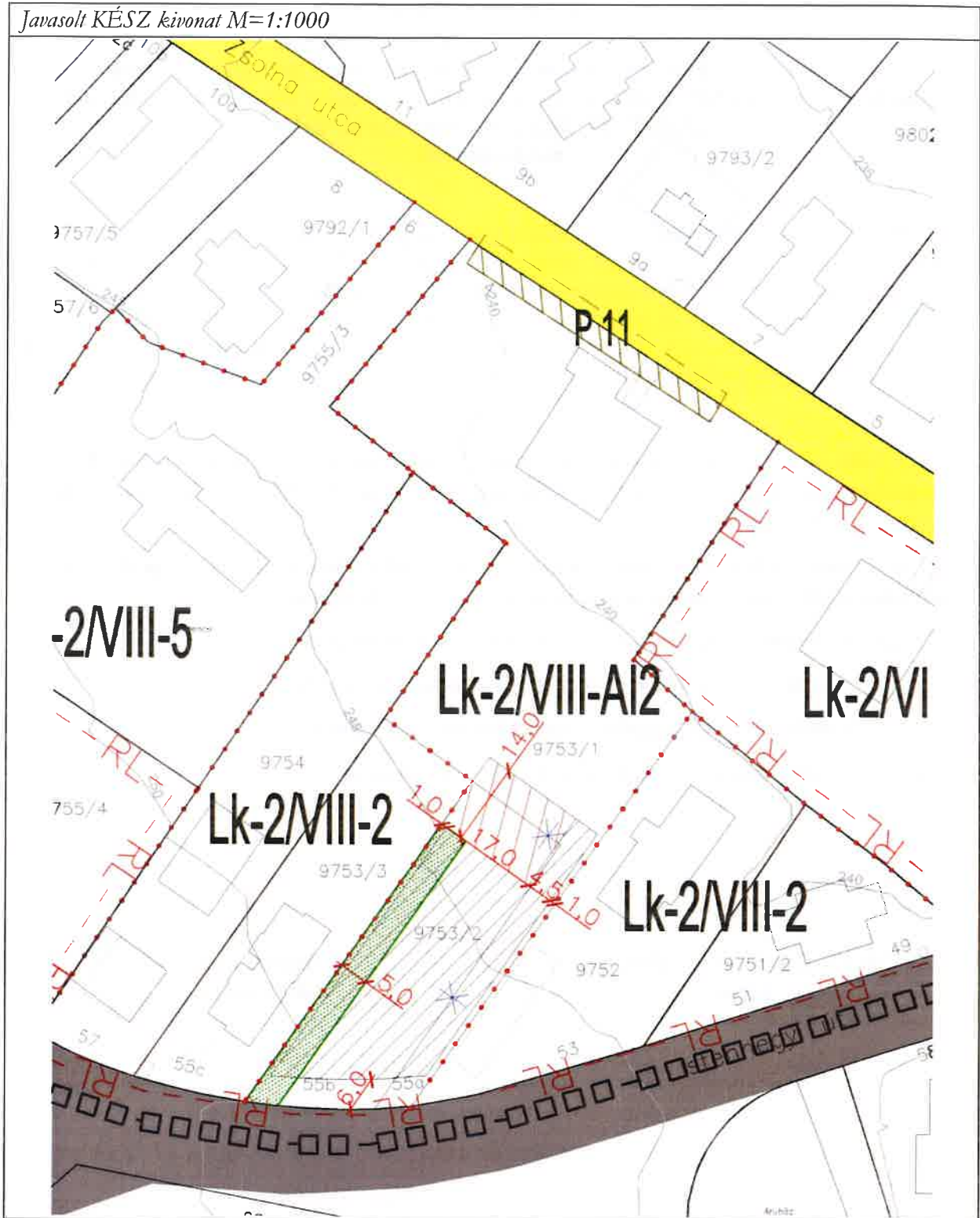
4. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

Javasolt KÉSZ kivonat M=1:1000



Javasolt KÉSZ jelmagyarázat





Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:










-  Tervezett szabályozási vonal
-  Feltételhez kötött szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Megszüntető jel
-  Építési hely
-  Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
-  Kötelezően kialakítandó zöldfelület
-  Bontandó épület új beépítés feltételeként
-  Bontandó, közterületen lévő kerítés
-  II. rendű főutak területe (KÖu-3)
-  Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
-  Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
-  Szöveges szabályozási elem
-  Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:








Országos védelem, korlátozás

-  Műemléki környezet határa
-  Nyilvántartott régészeti lelőhely
-  Nagyközépnymású gázvezetékek védőtávolsága
-  Karsztos terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

-  Javasolt telekhatár
-  Javasolt megszüntető jel
-  Közhasználatra átadható terület
-  Védelemre javasolt épület
-  Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
-  Támfal - sorgarázs
-  Közterületi lépcső
-  Geodéziailag nem bemért épület
-  Bontott épület

ALAPTÉRKEPI ELEMEEK:

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

Az előbbi jelkulcsi elemek területi lehatárolása látható a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolások egyértelműen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Karsztos terület

3. melléklet

1. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lk-2/VIII-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
3.	Lk-2/VIII-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lk-2/VIII-3	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,20	5,5	6,5
5.	Lk-2/VIII-4	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
6.	Lk-2/VIII-5	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	4,5	6,5
7.	Lk-2/VIII-6	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
8.	Lk-2/VIII-IK	500	15	30	IK	15	65	35	0,30	0,15	3,5	5,5
9.	Lk-2/VIII-AI1	2000	20	30	SZ	15	65	25	0,30	0,15	3,5	6,5
10.	Lk-2/VIII-AI2	4000	20	30	SZ	30	30	65	0,4 (+0,70)*	0,15	3,5	9,0

* Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén igénybe vehető szintterületi mutató

4. melléklet

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, diákotthon) 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 - kivéve sport célú helyiségek - 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 1.500 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, diákotthon, 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.) Kormány rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével.

INDOKLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési
Szabályzatról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló
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 Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E szakasz a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület kialakítását szabályozza.

2. § - hoz

E szakasz a szabályozási tervlapot módosítja.

2. § - hoz

E szakasz a beépítési paramétereket tartalmazó mellékletet módosítja.

2. § - hoz

E szakasz a személygépkocsi elhelyezését szabályozó mellékletet módosítja.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) önkormányzati rendelete
az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII.
kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete
módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 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:

1. §

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 7/2018. (II. 28.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 38. § (1a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1a) Az Lke-3/XII-5 és Lke-3/XII-6 építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.”

(2) Az Ör. 38. § (1b) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1b) Az Lke-3/XII-1, Lke-3/XII-3 és Lke-3/XII-4 építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.”

(3) Az Ör. 38. § (1c) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1c) Az Lke-3/XII-2 és Lke-3/XII-7 építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2019. február

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról 7/2018. (II. 28.) szülő
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló
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 az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. § - hoz

E szakasz a rendelet szövegében előforduló, építési övezetek elírásainak hibajavítását tartalmazza.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Virányos Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati
rendelet
módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat 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.

1. § A Virányos Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendeletének

a) 40. § (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(3) Az Lk-2/XX-5 jelű építési övezetben új épület nem helyezhető el, meglévő épület bővítése nem megengedett.

b) 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

2. § Ez a rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet



INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének a Virányos Kerületi Építési Szabályzatról szóló 29/2018. (IX. 24.)
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének módosításáról szóló
önkormányzati rendelethez**

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

A rendelet-tervezet célja a helyi sajátosságoknak megfelelő helyi építési szabályrendszer aktualizálása a Virányos Kerületi Építési Szabályzatára vonatkozóan.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - hoz

E szakasz az építési övezeti jel elírásának hibajavítását tartalmazza a rendelet szövegében, valamint a szabályozási tervlapon.

2. § - hoz

Megállapítja a hatálybalépés időpontját.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Kerületi Építés Szabályzatok megalkotásáról és hatályos Kerületi Építési Szabályzatok módosításáról 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 több, 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.

Az új KÉSZ-eken kívül a négy, már hatályban lévő KÉSZ módosítása tervezett. Ezeknél egyes fejlesztésekhez kapcsolódó, kisebb módosítás, illetve rajzi feldolgozásból, pontatlanságból eredő hibák javítása történne.

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.