



ELŐTERJESZTÉS

a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésére

Tárgy: Döntés környezeti vizsgálat szükségességéről a Kerületi Építési Szabályzatok módosítása során

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 4/2025. (I. 21.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdí a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Dél-Hegyvidék KÉSZ) módosítását, továbbá a 20/2025. (III. 18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. VKB h. határozatával úgy döntött, hogy megkezdí az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosítását.

A módosítások tervezetét a 3. melléklet tartalmazza.

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 4. mellékletének 4.2.5. pontja alapján a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a helyi építési szabályzat elkészítése során a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének kikérését követően dönt a környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről.

A döntést követően kezdődhet meg a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti partnerségi egyeztetési eljárás.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdés a) pontja szerint a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg, a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. Az SKVr. 2. melléklete tartalmazza azokat a szempontokat, melyek alapján a terv, illetve program megvalósítása következtében várható környezeti hatások jelentősége meghatározható.

Az SKVr. 4. § (2) bekezdése alapján a főépítész kikérte a környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a módosítások várhatóan jelentős környezeti hatással járnak-e, valamint kérte, hogy szükségesség esetén tegyenek javaslatot a környezeti vizsgálat tartalmára.

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztálya FPH143 /118 - 2 /2025 iktatószámú válaszában jelezte, hogy a környezeti vizsgálat elkészítését a Konkoly-Thege M. út 29-33. alatti, 9121/8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában szükségesnek tartja. Az SKVr. 5. §-a alapján a véleményeltérés tisztázása érdekében 2025. május 14-én a főépítész egyeztetést tartott a hatósággal. Az egyeztetésen sikerült tisztázni, hogy az Észak-Hegyvidék KÉSZ-t érintő módosítás valójában a természetbeni állapothoz igazodik, többlet építési lehetőséget érdemben nem jelent, így jelentős környezeti hatása nincs. A hatóság az egyeztetést követően úgy nyilatkozott, hogy a dokumentáció kiegészítését kéri, a környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.



Az állami főépítész (Budapest Főváros Kormányhivatala, Állami Főépítészeti Iroda) BP/1702/00263-2/2025 és BP/1702/00274-2/2025 iktatószámú válaszában javasolta környezeti vizsgálat elkészítését azzal, hogy amennyiben az eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására. Az előadottak alapján az alátámasztó munkarész örökségvédelmi fejezettel fog kiegészülni.

A többi, a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv véleménye alapján **környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.**

A megkeresésre beérkezett véleményeket az előterjesztés 1. és 2. melléklete tartalmazza.

Kérem a tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.5. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításához a tárgyi előterjesztés 1. mellékletében kifejtett indokok alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

2. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 4.2.5. pontjában biztosított átruházott hatáskörében eljárva úgy dönt, hogy a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításához a tárgyi előterjesztés 2. mellékletében kifejtett indokok alapján környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

(A döntéshozatal módja: egyszerű többség.)

Budapest Hegyvidék, 2025. május „21”


Kovács Gergely
polgármester

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: Az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosításának környezeti vizsgálata szükségességéről szóló beérkezett vélemények
2. melléklet: A Dél-Hegyvidék KÉSZ módosításának környezeti vizsgálata szükségességéről szóló beérkezett vélemények
3. melléklet: A KÉSZ módosítások tervezete

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése és indoklás

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása SKV véleményezés eljárásában beérkezett vélemények

(a véleménykérés 2025.04.24 -én lett postázva – utolsó átvétel 04.25 – véleményezés lejár: 05.01-én)

1. PVMKH - Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály

Ikt. szám: XIII/393/ 11 /2025

(PE/TV/00607-2/2025

Érkezett: 2024.04.28.)

- A beruházások megvalósítása során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajfélésegtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni. Humuszos talajanyag elszállítása a területről tilos.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező ingatlanok minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- Mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

2. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda

Ikt. szám: XIII/393/ 10 /2025

(BP/1702/00263-2/2025

Érkezett: 2025.04.28.)

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület a KÉSZ teljes területi hatályára kiterjed, a módosítás az épített környezet védett elemeit érinti, ezért **javaslom a környezeti vizsgálat elkészítését.**

Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy a **véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Képviselő-testületnek (vagy átruházott hatáskörben) – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

3. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

Ikt. szám: XIII/393/ 5 /2025

(PE/TV/00606-2/2025

Érkezett: 2025.05.05)

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) **a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:**

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

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

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

A BFKH felhívja a figyelmet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet) foglaltakra, mely szerint: „24. § (1) Az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé tartoznak a) az agglomerációba a Nemzeti Települési Szennyvíz-elvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról, valamint a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló kormányrendelet szerint nem tartozó települések, illetve településrészek, lakott területek, b) az agglomerációba tartozó települések azon részei, ahol közműves szennyvízelvezető művek létesítése a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programmal összefüggő szennyvízelvezetési agglomerációk lehatárolásáról szóló kormányrendelet szerint nem indokolt.”

A Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet (25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet) 1. mellékletében Budapest település is feltüntetésre került, **így az nem tartozik az egyedi szennyvíztisztításra lehatárolt területek közé, ezért egyedi szennyvíztisztítót kizárólag a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint lehet létesíteni.**

4. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.

Ikt. szám: XIII/393/ 6 /2025

(BP/FNEF/02652-6/2025 Érkezett:2025.05.05)

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

Gyógyvizes kutak:

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

2. Margitsziget B-20 OKK (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra), engedély szám: BP/FNEF-TKI/0477-1/2022. Budapest Főváros Kormányhivatala A HYDROSYS Víz- és Környezetvédelmi Fejlesztő Szolgáltató Kft. által kiadott, a Lukács-fürdő kútjai és forrásai és a Margitsziget-II. (Magda) kút védettsévizsgálati dokumentáció alapján a védőidomon belül található felszíni kibúváások közül az egyik érinti a kerület közigazgatási területét. Az érintett területek helyrajzi száma: 10893/7,10893/10, 10873/3, 10872 és 10871/2.

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

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a fenti kutak védőidomait ábrázoló térképet és a Kutakra vonatkozó védőidom meghatározást. Népegészségügyi Főosztály (továbbiakban: Kutak)

5. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ – Kémiai Biztonsági és Kockázatértékelési Osztály

Ikt. szám: XIII/393/ 9 /2025

(NNGYK/35298-2/2025 Érkezett: 2025.05.05)

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék, Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében **nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.** Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

6. Budapest Főváros Kormányhivatala – Földhivatali főosztály, Földügyi osztály

Ikt. szám: XIII/393/ 7 /2025

(15082/1/2025

Érkezett: 2025.05.05

A településrendezési eszköz módosítása Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet beépítését nem eredményezi. Környezeti vizsgálat lefolytatását a Tfvt. nem írja elő,

7. Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal – Klíma-, és Környezetügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/393/ 8 /2025

(FPH143 /118 - 2 /2025 Érkezett: 2025.05.05)

A környezeti vizsgálatot és azon belül a környezeti értékelés elkészítését a XII. Konkoly-Thege M. út 29-33. 9121/8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában szükségesnek tartom, mert azt a szabályozás várható környezeti hatásának a jelentősége indokolja. A környezeti értékelés tematikáját a 4. számú melléklet szerinti tartalommal kérjük kidolgozni.

Ikt. szám: XIII/393/ 17 /2025

(FPH143 /118 - 3 /2025 Érkezett: 2025.05.20)

A KR 5§ (1) bekezdése szerint 2025. május 14-én megtartott egyeztető megbeszélés, valamint a XII. Konkoly-Thege M. út 29-33. 9121/8 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában megküldött kiegészítő dokumentáció alapján **környezeti vizsgálat és azon belül a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek az alábbi figyelembevétele mellett.**

Kérjük a Szabályozási tervlapon az „Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 20 méter” szabályozási elemet úgy feltüntetni, hogy az ne metsszen bele a „Megtartandó fás növényállomány” szabályozási elembe.

Javasoljuk előírni a „Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)” paraméter tekintetében az alábbi megjegyzést „* kizárólag üres, beépítetlen ingatlan esetében alkalmazható. Meglévő beépítés esetén a meglévő zöldfelület mértéke nem csökkenhet építési tevékenységgel.”

8. Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály

Ikt. szám: XIII/393/ 12 /2025

(PE/ERDŐ/3500-2/2025 Érkezett:2025.05.06)

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (Budapest XII 67/A,B (9121 hrsz.-ú) erdőrészlet). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak az erdészeti hatóság erdő igénybevételét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból **nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.**

9. Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Ikt. szám: XIII/393/ 16 /2025

(BP/2602/00382-2/2025 Érkezett:2025.05.15)

A környezeti vizsgálat lefolytatását az alábbi megjegyzéssel nem tartom szükségesnek:

- Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy számos módosítással érintett területen található régészeti lelőhely, műemlék, műemléki terület. A csatolt Tervjavaslat (Minerva Várostervező Kft., 2025. április) az örökségi érintettségeket jelzi.

- Tájékoztatom, hogy a műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van. A vonatkozó előírásokat a tervezett módosítások, illetve a későbbi beruházások során be kell tartani.

- Bár a csatolt dokumentációban foglaltak szerint az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozóan a módosítások örökségvédelmi érdeket nem sértenek, azonban tekintettel arra, hogy telekalakítást, illetve a későbbiekben nagy beépíthető alapterületen új beépítéseket terveznek, külön felhívom a figyelmet a Méptv. alábbi vonatkozó előírásaira:

109. § (6) bekezdés: A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.

74. § (1) bekezdés: A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.

74. § (2) bekezdés b), c) pontjai: A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.

A további hatósági eljárások során – így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján – biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni

Nem érkezett vélemény a

1. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
3. Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály
4. Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztály

részeről.

Döntési javaslat: Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Indoklás

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a terv megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségére való tekintettel egy kivétellel úgy nyilatkoztak, hogy a terv készítéséhez környezeti vizsgálat nem szükséges.

A Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma-, és Környezetügyi Főosztály egy ingatlan, a Konkoly-Thege Miklós út 29-33. 9121/8 hrsz.-ú vonatkozásában tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését. Az Önkormányzat által kezdeményezett megbeszélés során a véleményező képviselőjének részletesebben bemutatásra került az ingatlant érintő módosítás. A megbeszélést követően Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma-, és Környezetügyi Főosztály úgy nyilatkozott, hogy a környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek, amennyiben a tervanyagban szereplők a megadott szempontok szerint pontosításra kerülnek. A tervanyagot a véleménynek megfelelően a tervező pontosítja.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészeti Iroda a tervanyag kiegészítését kérte a szakterületét érintően. A tervanyagot a véleménynek megfelelően a tervező kiegészíti.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése és indoklás

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása SKV véleményezés eljárásában beérkezett vélemények – tervezői válaszok

(a véleménykérés 2025.04.24 -én lett postázva – utolsó átvétel 04.25 – véleményezés lejár: 05.01-én)

1. PVMKH - Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/ 9 /2025

(PE/TV/00606-2/2025 Érkezett: 2024.04.28.)

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

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

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

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

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

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

2. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/ 4 /2025

(BP/FNEF/02649-4/2025 Érkezett: 2025.04.28)

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

3. Budapest Főváros Kormányhivatala – Népegészségügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/ 3 /2025

(BP/FNEF/02649-3/2025 Érkezett: 2025.04.28)

Közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:

- A fejlesztések során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges.

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

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

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

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

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

4. Budapest Főváros Kormányhivatala – Földhivatali Főosztály, Földügyi osztály

Ikt. szám: XIII/394/ 6 /2025

(15081/1/2025 Érkezett: 2025.05.05)

A településrendezési eszköz módosítása Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet beépítését nem eredményezi. Környezeti vizsgálat lefolytatását a Tfvt. nem írja elő.

5. Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/ 7 /2025

(FPH143/117 -2 /2025 Érkezett: 2025.05.05.)

A környezeti vizsgálatot és azon belül a környezeti értékelés elkészítését nem tartom szükségesnek.

6. NNGYK - Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály - Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Ikt. szám: XIII/394/ 8 /2025

(NNGYK/35296-2/2025 Érkezett: 2025.05.05.)

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék, Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében **nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.** Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

7. Budapest Főváros Kormányhivatala Állami főépítész

Ikt. szám: XIII/394/ 11 /2025

(BP/1702/00274-2/2025 Érkezett: 2025.05.07)

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület a KÉSZ teljes területi hatályára kiterjed, a módosítás az épített környezet védett elemeit érinti, ezért javaslom a környezeti vizsgálat elkészítését.

Amennyiben a jelen eljárásban a környezetvédelemmel kapcsolatban illetékes szervek **a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek, kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett szabályozás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására.**

8. Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/ 12 /2025

(BP/2602/00383-2/2025 Érkezett: 2025.05.15)

A környezeti vizsgálat lefolytatását az alábbi megjegyzéssel **nem tartom szükségesnek:**

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy számos módosítással érintett területen található régészeti lelőhely, műemléki terület. A csatolt Tervjavaslat (Minerva Várostervező Kft., 2025. április) az örökségi érintettségeket részben jelzi.

Tájékoztatom, hogy a műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadók. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van. A vonatkozó előírásokat a tervezett módosítások, illetve a későbbi beruházások során be kell tartani.

A további hatósági eljárások során – így a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján – biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

9. Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály

Ikt. szám: XIII/394/10/2025

(PE/ERDŐ/3501-2/2025 Érkezett:2025.05.06)

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

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

Valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért **a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.**

Nem érkezett vélemény a

1. Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, és Hulladékgazdálkodási Főosztály
2. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
3. Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Tűzvédelmi, Iparbiztonsági, Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
4. Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály

részéről.

Döntési javaslat: Környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.

Indoklás

A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek a terv megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségére való tekintettel úgy nyilatkoztak, hogy a terv készítéséhez környezeti vizsgálat nem szükséges.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda a tervanyag kiegészítését kérte a szakterületét érintően. A tervanyagot a véleménynek megfelelően a tervező kiegészíti.

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

TERVJAVASLAT



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

Budapest, 2025. április

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása

Tervjavaslat

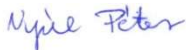
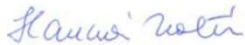
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítési Iroda – Nagy Éva Júlia
irodavezető-helyettes:

Tervezők:

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

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 20/2025. (III.18.) határozatával úgy döntött, hogy megkezdi az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.

A módosítás elsősorban a kerület több pontján található olyan telkeket érint, melyeken változás várható, mégpedig olyan változás, mely a kerületre nagyobb terhet róhat, éppen ezért a változás és annak hatásainak feltérképezése érdekében az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötését preferálja. Ez a Kerületi Építési Szabályzatban a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.

Továbbá a használat során néhány esetben felmerült a rendelet szövegét érintő pontosítási igény is, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

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

Hatályos előírás:

29. § Új épületet elhelyezni csak a kötelező szabályozás végrehajtása után lehet.

Javasolt előírás:

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

3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírás törlése:

Módosítás célja:

2025. július 1-től hatályba lép a TÉKA 4.§-a, mely alapján a felsorolt indokok fennállása esetén egyedi eltérés adható a beépítési paraméterek alól.

Ezzel összefüggésben a KÉSZ-ben szereplő egyes beépítési kedvezmények felülvizsgálata és módosítása vált indokolttá.

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. §-a alkalmazása során nem volt igazolt, hogy a kedvezmények csökkentették a környezeti terhelést, továbbá a TÉKA-ban szereplő egyedi eltérés lehetővé teszi indokolt esetben a nagyobb beépíthetőség engedélyezését, ezért a kedvezmény törlése javasolt.

Ugyanakkor a kedvezmények törlésének hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos, törlésre javasolt előírás:

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

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

Hatályos előírás:

3. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

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

Javasolt előírás:

3. § (1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:

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

~~d) az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető.~~

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

Telekterület: 464.998 m²

Az ingatlan a volt Csillebérci gyerektábor jelenleg kihasználatlan, magán tulajdonban lévő területe. Északról a Gyermekvasút, délről a KFKI területe határolja.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve különleges, nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) és közjóléti erdőterület (Ek), azon belül K-Rek/ÉK-1 és Ek/ÉK-2 övezetben található.

A telek majdnem teljes területe Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. A déli részén mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása érinti. Az épületek túlnyomó többsége a beépítésre szánt, rekreációs övezetben található. Mivel északról és nyugatról Országos jelentőségű természetvédelmi terület található, így az ingatlan ezen részre 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület. Ez alól a KÉSZ 17. §-ában leírtak kivételt képeznek.

K-Rek övezet

„90. § (1) A K-Rek/ÉK építési övezetek területe nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, aktív pihenést szolgáló, szabadonálló beépítési módú területek.

(2) A teljes közművesítettség biztosítandó.

91. § (3) A K-Rek/ÉK-1 jelű építési övezetben elhelyezhető épületekben

- a) sport és szabadidő,
 - b) egészségügyi, szociális,
 - c) oktatási-nevelési,
 - d) szállás
- rendeltetés helyezhető el.

(5) A K-Rek/ÉK-1 és K-Rek/ÉK-2 jelű építési övezetekben legfeljebb 500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 8. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
K-Rek/ÉK-1	300 000	-	-	SZ	10	75	15	0,45	0,2	3,5	6,0

Ek övezet

„116. § (1) Az övezet területén – kivéve az Ek/ÉK-1 jelű övezetet -

- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

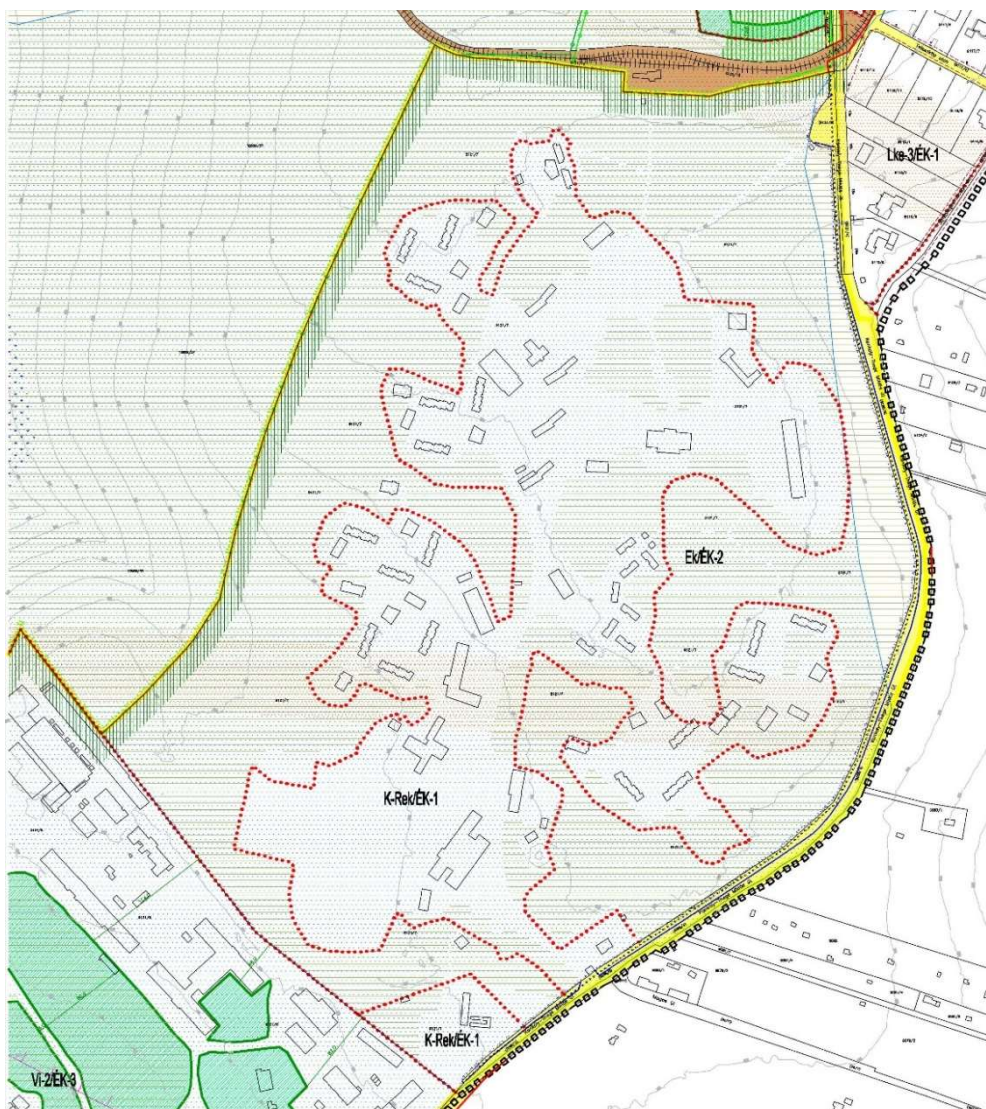
(3) építmények csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett tégl, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthetők,

(4) a telek területének legfeljebb 20%-a lehet közhasználat elől elzárt terület és nem haladhatja meg a 2000 m²-t.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 16. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ek-ÉK-2	100 000	-	-	SZ	3	95	3	0,06	-	-	6,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint a vegyes övezetű ingatlan beépítésre szánt területének beépíthető alapterülete: 46.500 m², az általános szintterülete: 27.900 m² + parkolási szintterülete: 0 m².

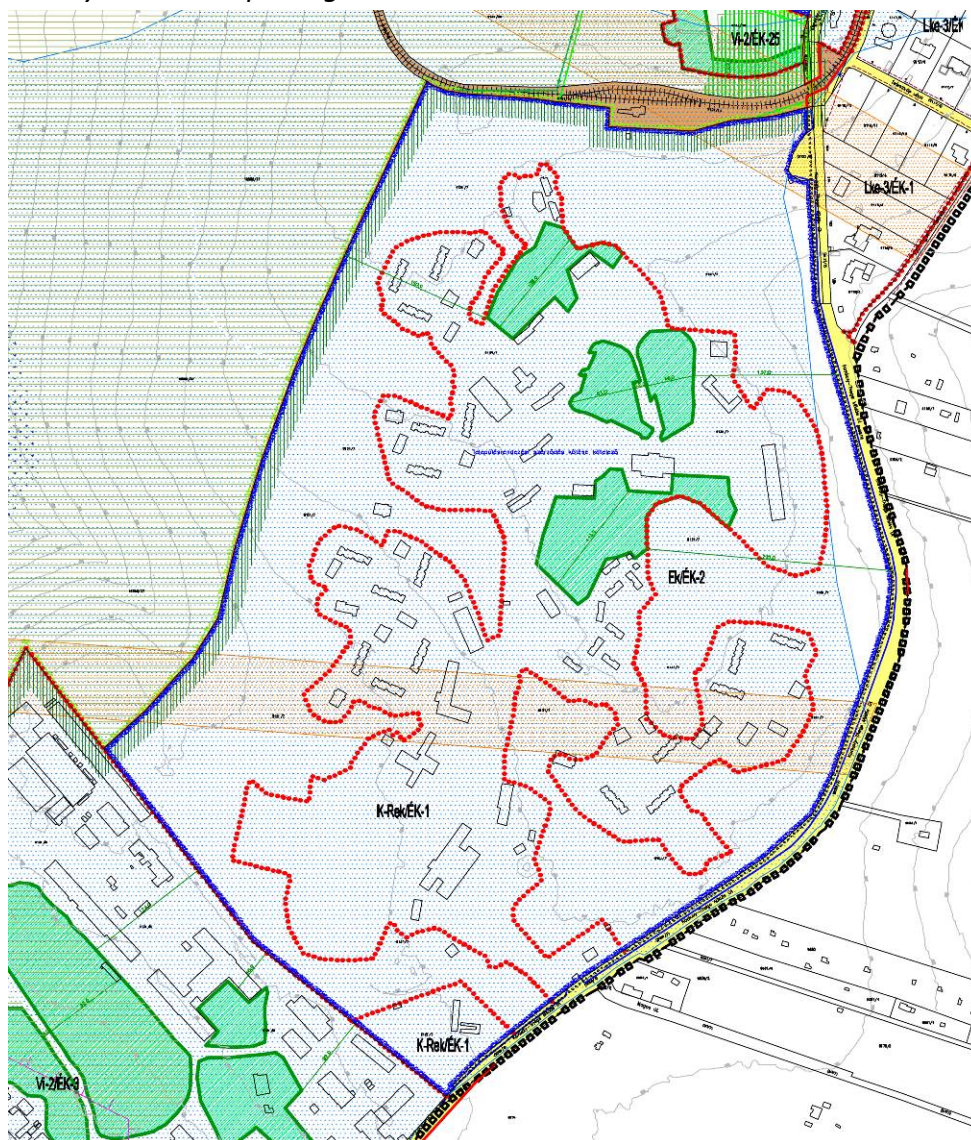
Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Egyéb módosítás:

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanon „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”-et jelöl. Az aktuális adatszolgáltatásban a jelölés már nem szerepel, ezért a szabályozási tervlapon ez törlésre kerül. A növényállomány védelme érdekében a telek beépítésre szánt területén az eddigi erdő adattárban szereplő nagyobb összefüggő erdőfoltok lehatárolását megtartjuk és a Kötelező érvényű elemek között található „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelöljük.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan menti közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-KK). Északról a Gyermekvasút kötőtpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk) határolja.

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

A módosítás egy jövőbeni beruházás esetén létrejövő többletterhelés ellenőrzött rendezését biztosítja a közlekedési, közmű és egyéb szempontból kedvezőbb megoldás tervezhetőségével.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan jelentős része fával borított, beerdősült terület, mely kikerült az erdészeti adattárból. A beerdősült területek jelentős része Ek (erdő) övezetben található, de nagyobb beerdősült területek találhatók a beépítésre szánt övezetben. Az itt található növényállomány védelme érdekében a telek beépítésre szánt területén ezeket a területeket a Kötelező érvényű elemek között található „*Megtartandó fás növényállomány*” lehatárolással jelöljük.

Ezen felül nyílt karsztos zónán belül helyezkedik el.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 40.624 m²

Az ingatlan területén a Csillagászati Kutatóintézet található.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelenthet a környezetre. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-10 övezetben található.

Az ingatlanon található főépület fővárosi, helyi védett épület. A telek teljes területe karakterében megőrzendő jelentős zöldfelületű intézményterület (TSZT). Az ingatlan határos az Ökológiai hálózat magterületével és az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a Szabályozási terven jelölt 20 méteres sáv a telek nem beépíthető része. Ez alól kivételt képeznek a KÉSZ 14. §-ában leírtak.

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

76. § (1) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a 75. § (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(2) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az (1) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

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

79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

(14) A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben meglévő lakás megtartható, de bővítése nem megengedett.

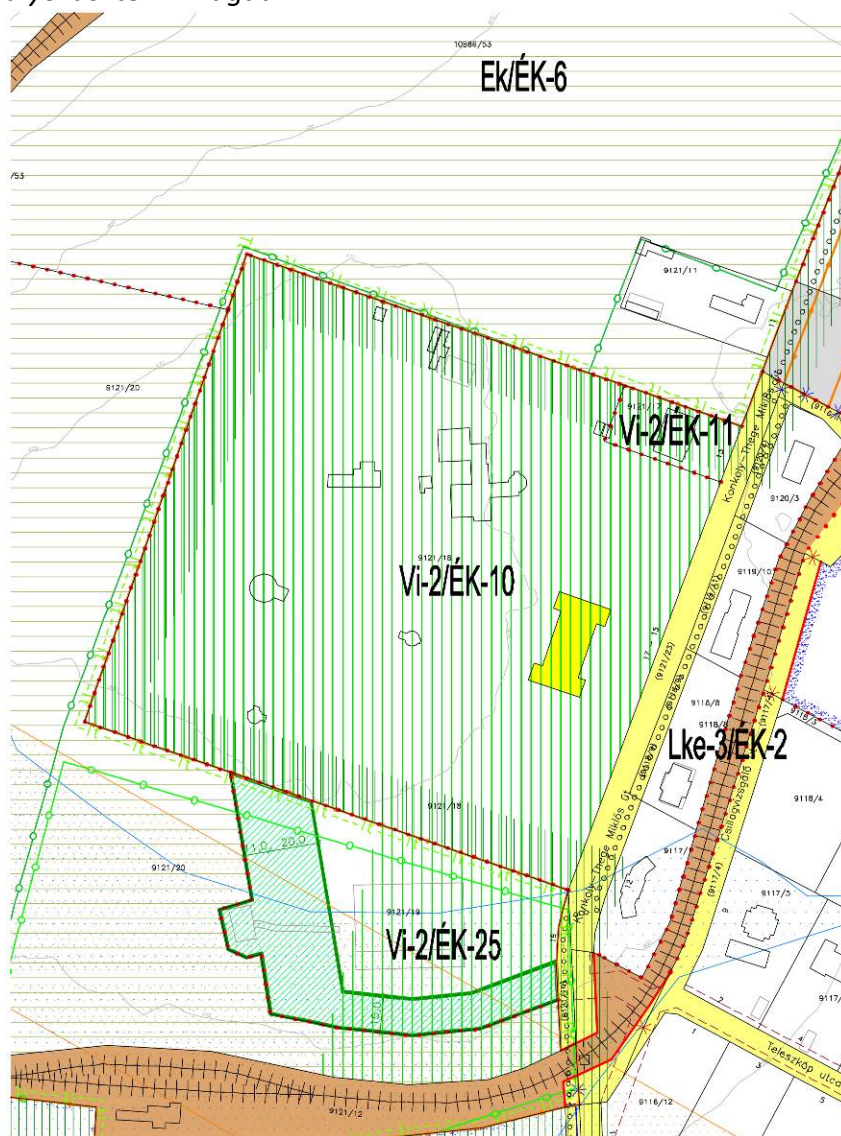
80. § A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 építési övezetekben teljes közművesítettség biztosítandó, valamint új beépítés esetén a Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31 építési övezetekben a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

81. § A Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-30 építési övezetekben új épület elhelyezése esetén a szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni. kivételt képez ez alól az alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység 20 parkoló férőhelyig.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-10	5000	-	-	SZ	10	65	20	0,25	0,2	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



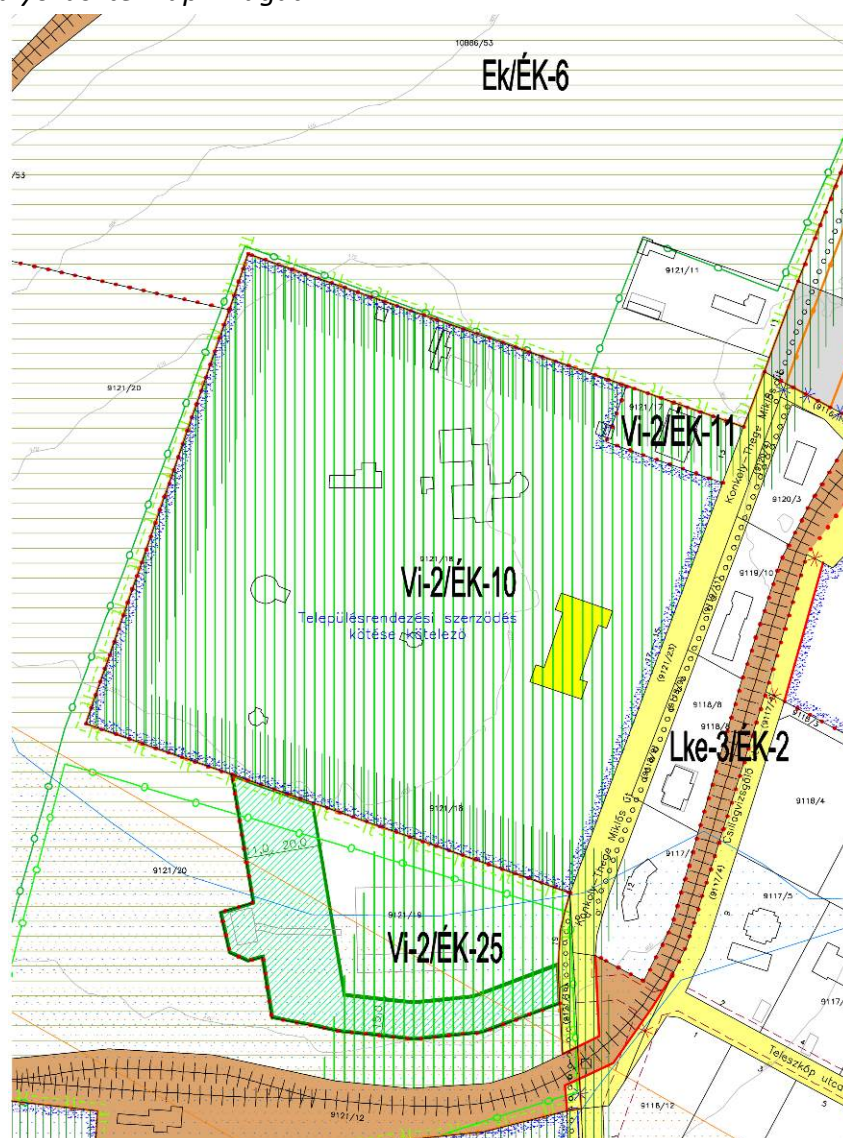
Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető alapterülete: 4.062 m², az általános szintterülete: 10.156 m² + parkolási szintterülete: 8.125 m².

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a Beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan menti közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-KK).

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan határos az Ökológiai hálózat magterületével, az Országos jelentőségű védett természeti területtel, valamint az üzemtervezett erdővel is. A Szabályozási terven jelölt 20 méteres védősáv természetvédelmi szempontból kijelölt terület, ami nem lehet az építési hely része. Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél – tekintettel a természetvédelmi terület közvetlen közelségére is - a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

Mivel a módosítás beépítési intenzitás növekedést nem okoz ezért természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

3. Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)

Az ingatlanok összesített területe: 134.957 m².

A telkeken a Kormányrezidencia jelenleg funkcióját vesztt, kihasználatlan, üres épületei találhatóak.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok két területfelhasználási egységbe tartoznak. Nagyobb részük (9529/5, 9529/6 hrsz) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), a 9535/4 hrsz-ú telek pedig kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3). Ezekben belül Vi-2/ÉK-2 és Lke-3/ÉK-2 építési övezetben találhatóak.

A telkek teljes területe műemléki jelentőségű területen, valamint műemléki környezetben található. A 9535/4 hrsz-ú ingatlant régészeti lelőhely érinti.

A terület egy része karsztos területen, egy kisebb része pedig Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) fekszik és mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása is érinti.

Vi-2 övezet

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(3) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az **(2)** bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(4) A Vi-2/ÉK-2 és Vi-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság a rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

76. § (1) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a **31. § (4)** bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a **75. § (3)** bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(2) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület az **(1)** bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

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

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

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

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

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

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

Lke-3 övezet

69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-3, Lke-3/ÉK-4, Lke-3/ÉK-5, Lke-3/ÉK-6, Lke-3/ÉK-7, Lke-3/ÉK-8, Lke-3/ÉK-9, Lke-3/ÉK-10, Lke-3/ÉK-11, Lke-3/ÉK-12, Lke-3/ÉK-13 jelű építési övezetekben

- a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
c) kulturális, közösségi szórakoztató,
d) szállás jellegű,
g) hitéleti,
h) nevelési, oktatási,
i) egészségügyi, szociális,
j) sport
rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembevételével.

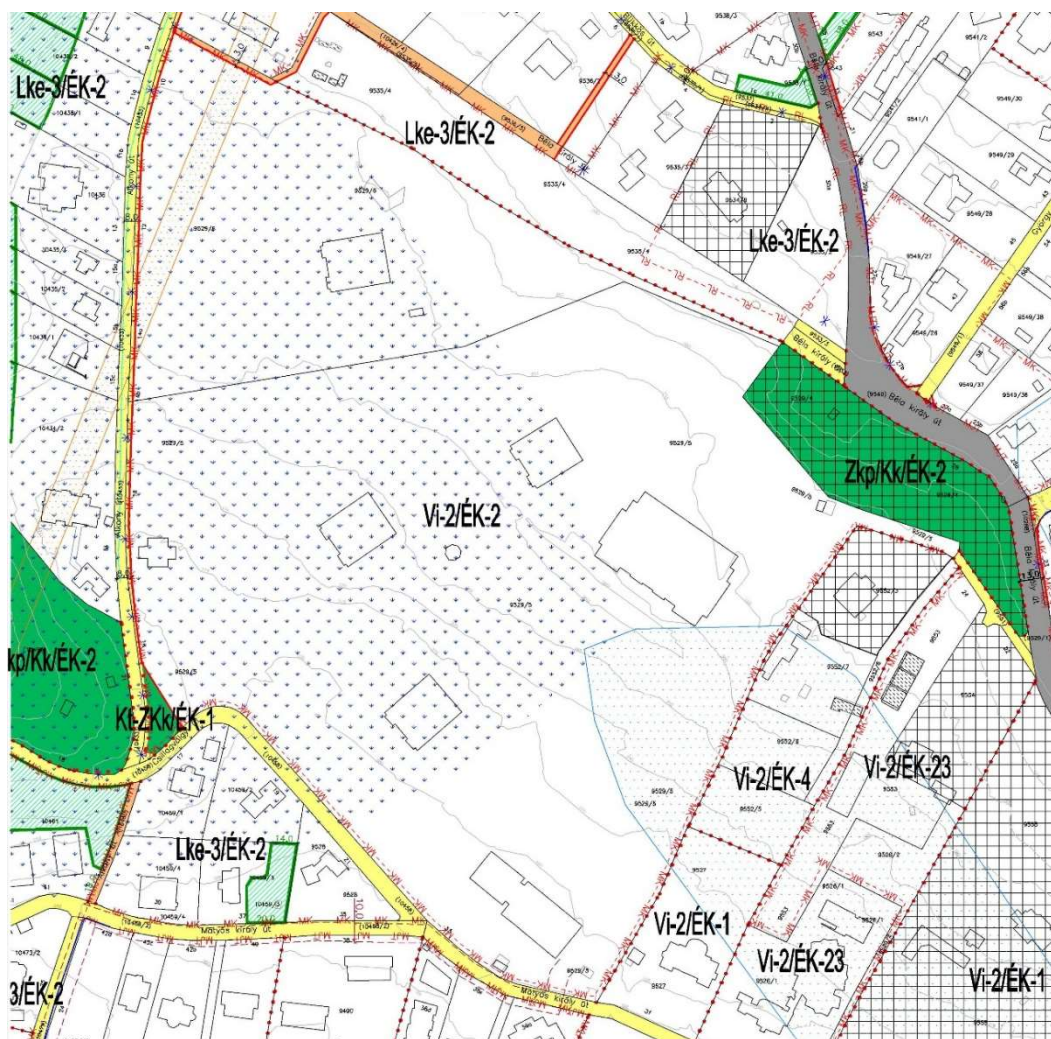
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

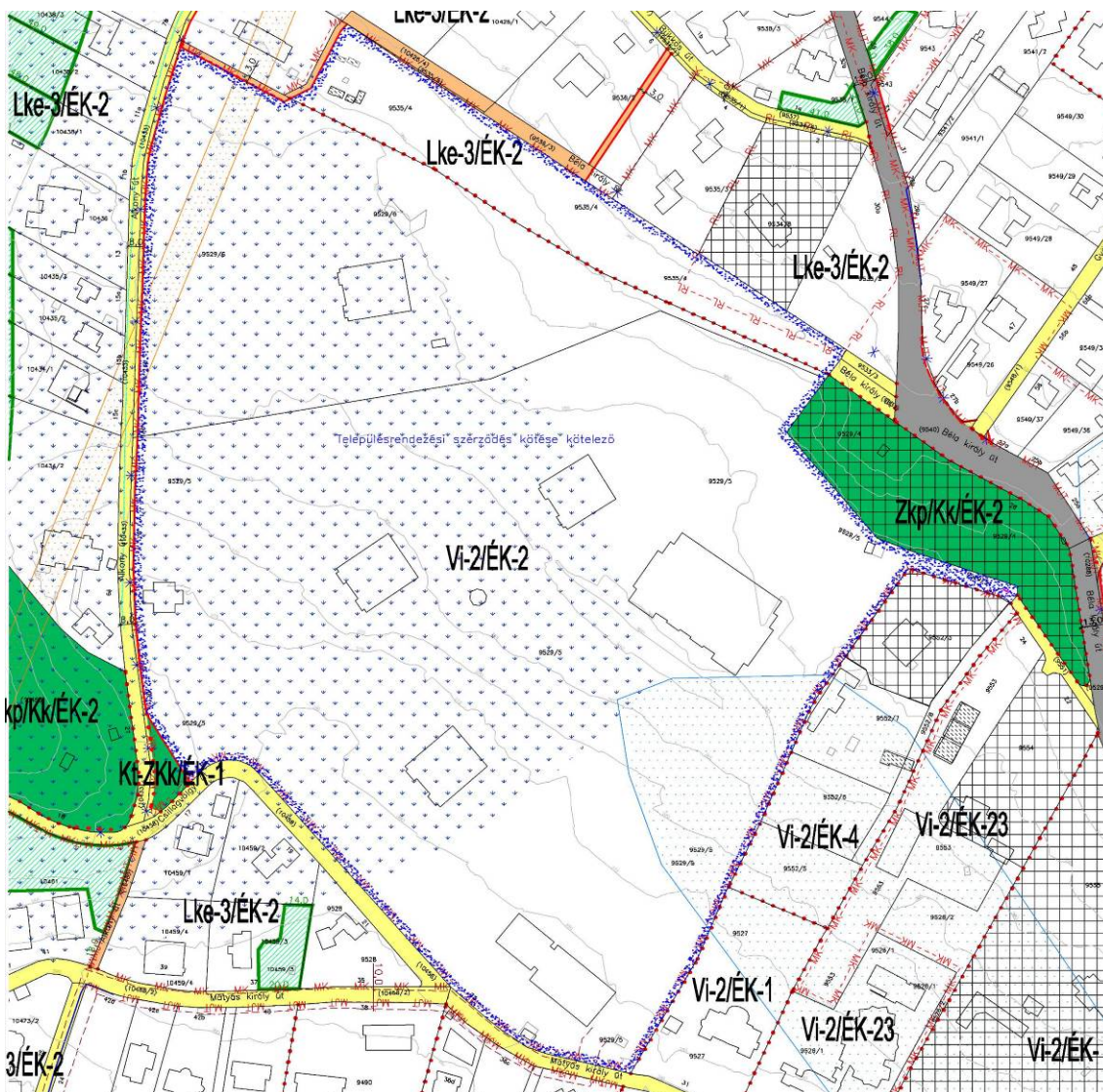
A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9529/5, 9529/6 ingatlanokon a beépíthető alapterület 12.496 m², az általános szintterület: 24.991 m² + parkolási szintterület 31.239 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 199.

A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9535/4 ingatlanon a beépíthető alapterület 1.000 m², az általános szintterület: 2.500 m² + parkolási szintterület 1.500 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút (Köu-3 - Béla király út), kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk), valamint önálló gyalogos út (Kt-Kgy).

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A műemléki környezettel és régészeti lelőhellyel érintett területekre vonatkozóan a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)

Telekterület: 7.403 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/ÉK-2 építési övezetben található.

A telkek a műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/Ék-1, Lke-3/Ék-2, Lke-3/Ék-3, Lke-3/Ék-4, Lke-3/Ék-5, Lke-3/Ék-6, Lke-3/Ék-7, Lke-3/Ék-8, Lke-3/Ék-9, Lke-3/Ék-10, Lke-3/Ék-11, Lke-3/Ék-12, Lke-3/Ék-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

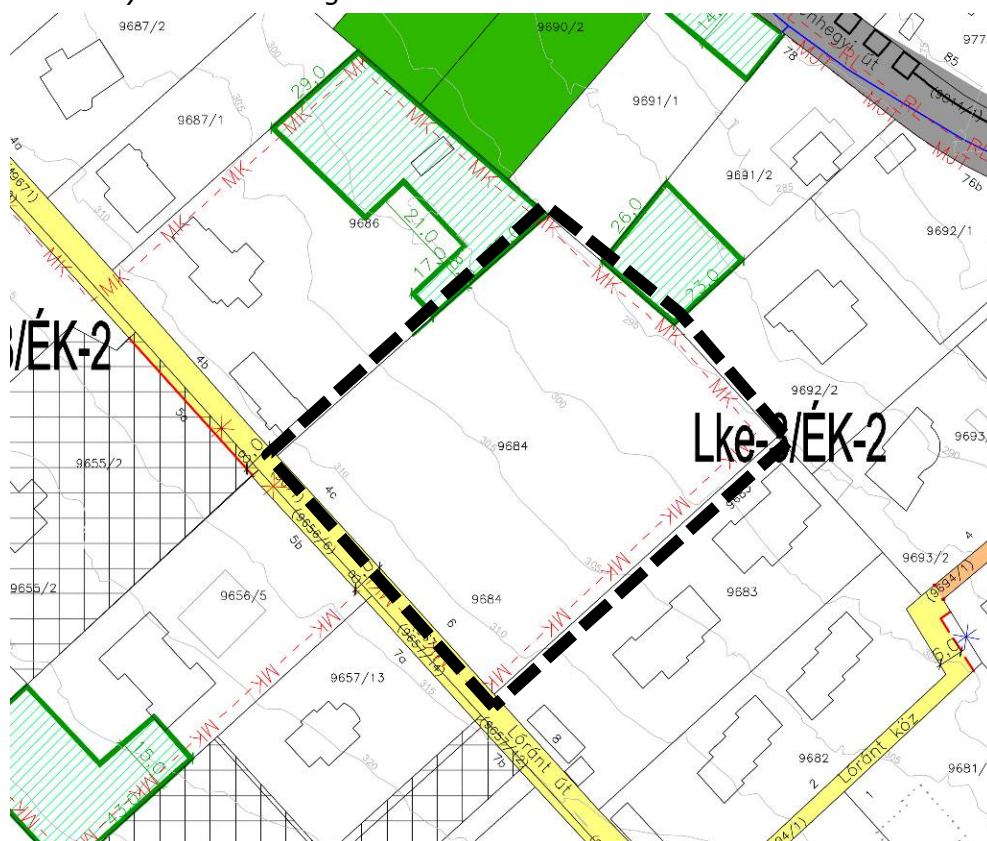
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.”

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-2	2000	21	50	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	3,5	6,5 (5,0*)

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 740 m², az általános szintterület: 1.851 m² + parkolási szintterület: 1.110 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 14.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A telek műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek jelentős része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

5. Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)

Telekterület: 8.494 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése, a „Magánút létesíthető” szöveges szabályozási elem törlése javasolt a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3), azon belül Lke-3/ÉK-8 építési övezetben található.

A telkek a műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.

A szomszédos Gyöngyirág út 18. sz. (9664/4 hrsz) ingatlannal együtt, egy korábbi fejlesztési elképzelés kapcsán magáút létesíthető jelkulcs került rájuk.

„69. § (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, Lke-3/ÉK-8 és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-AI1, Lke-3/ÉK-AI2, Lke-3/ÉK-AI3, Lke-3/ÉK-AI4, Lke-3/ÉK-AI6, Lke-3/ÉK-AI7, Lke-3/ÉK-AI8, és Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(4) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a (2) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

(5) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/ÉK-Vke jelű építési övezet kivételével – a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (4) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(6) Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke jelű építési övezetekben az 1000 m²-t.

72. § (1) az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-3, Lke-3/ÉK-4, Lke-3/ÉK-5, Lke-3/ÉK-6, Lke-3/ÉK-7, Lke-3/ÉK-8, Lke-3/ÉK-9, Lke-3/ÉK-10, Lke-3/ÉK-11, Lke-3/ÉK-12, Lke-3/ÉK-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

- g) hitéleti,
- h) nevelési, oktatási,
- i) egészségügyi, szociális,
- j) sport

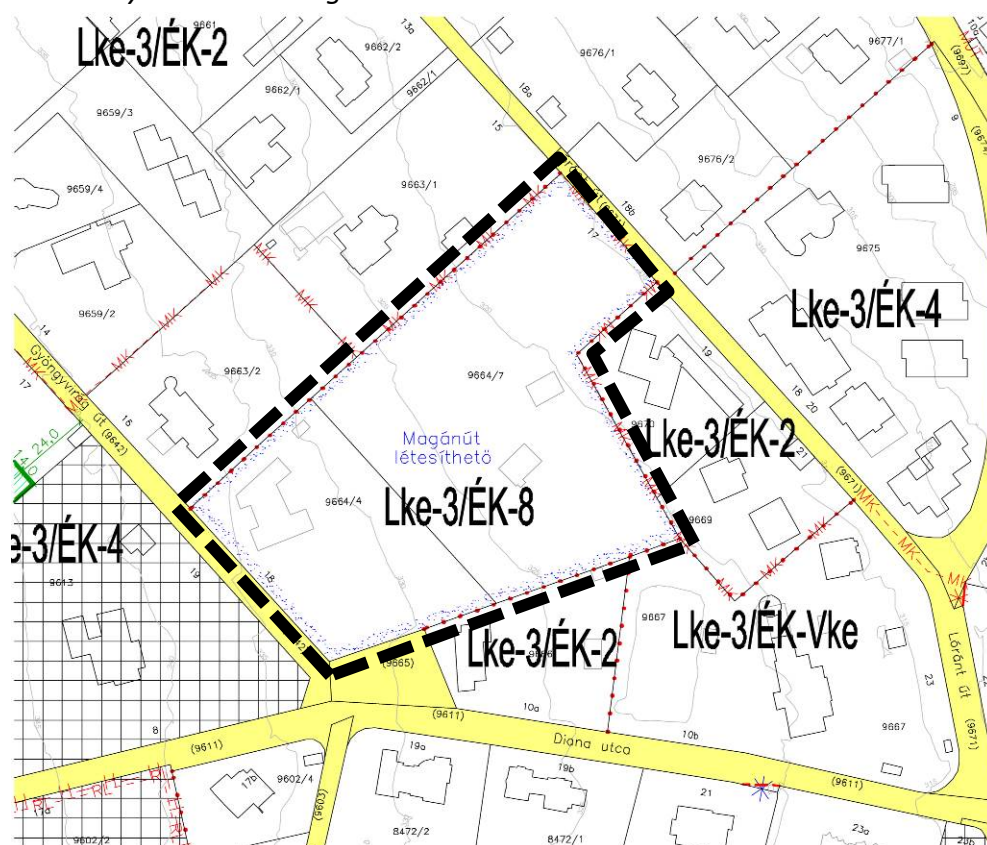
rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének feltétele dendrológiai vizsgálat elkészítése.”

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/ÉK-8	2000	24	50	SZ	15	65	30	0,3	0,2	3,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 1.274 m², az általános szintterület: 2.548 m² + parkolási szintterület: 1.699 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

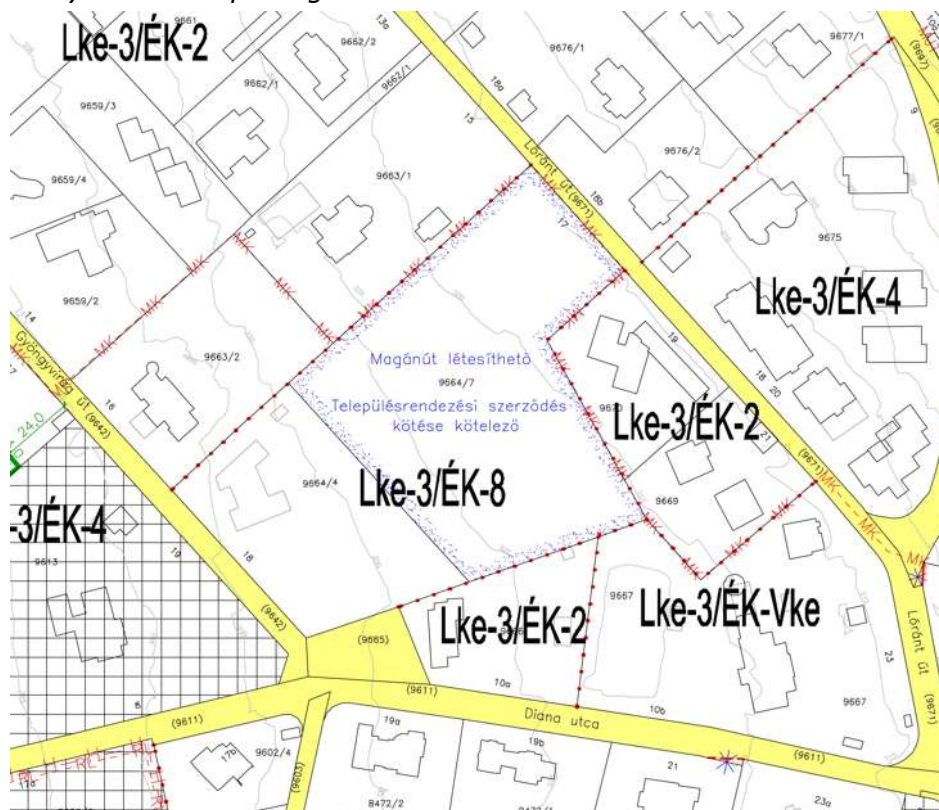
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

A 9664/4 hrsz ingatlanon megvalósult beépítés miatt a szabályozási tervlapon a Kötelező érvényű elemek között szereplő Szöveges szabályozási elemként feltüntetett „Magánút létesíthető” jelölés törlése javasolt.

A 9664/7 hrsz-ú ingatlan területén a hatályos tervlap reambulált alaptérképén feltüntetett „geodéziailag nem bemért épület” elbontásra került, ennek megfelelően a javaslatban ezek törlésre kerülnek.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A telek műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek jelentős része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

Telekterület: 6.027 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő intézményterület.

Változtatási szándék:

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-12 építési övezetben található.

A telek csúszásveszélyes területen helyezkedik el. Közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a telek nyugati és dél-nyugati része 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

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

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

rendeltetés helyezhető el.

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-12	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,3	0,15	4,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 904 m², az általános szintterület: 1.808 m² + parkolási szintterület: 904 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 20.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A telek egy része fával borított. Új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

Az ingatlan közvetlen határos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár mentén feltüntetésre került a 20 méteres védősáv, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

7. Szilágyi Erzsébet fasor 20/b-c. (10733/10, 10735, 10736/2 hrsz), Virányos út 7. (10737 hrsz)

Telekterületek összesen: 50.061 m²

A Szilágyi Erzsébet fasor és Virányos út között lévő 5 hektáros terület korábban honvédelmi terület volt. Itt működött a honvédség Haditechnikai Intézete, valamint izotóp és biológiai laborja.

Változtatási szándék:

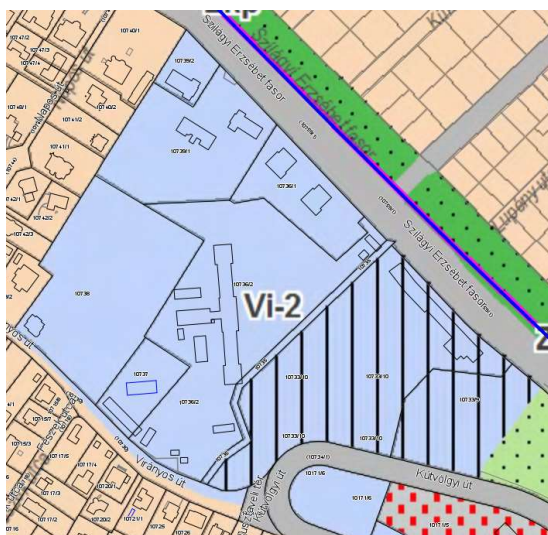
A hatályos KÉSZ jelenleg nem felel meg a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének, ezért módosítás esetén a terület a Vi-2 területfelhasználási egységből K-Hon területfelhasználási egységbe sorolandó át.

A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon.

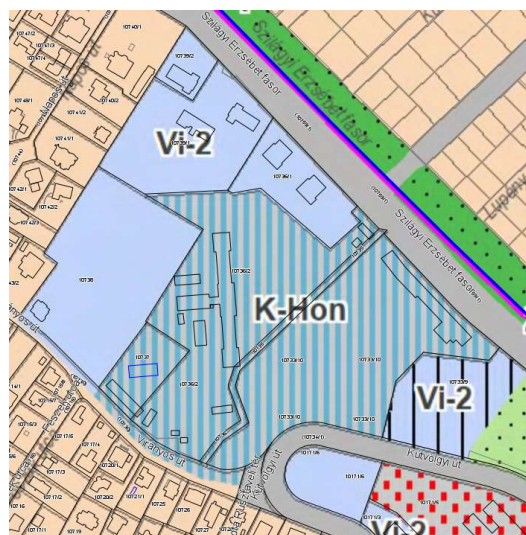
Az ingatlanok beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt hatását és a fejlesztés során keletkező többletterhelés okozta önkormányzati többletfeladatok finanszírozását.

Hatályos előírások:

Az ingatlan övezeti besorolása a KÉSZ hatályba lépése óta nem módosult. Az akkor hatályban lévő Fővárosi terv (TSZT 2017) a területet még Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló terület területfelhasználási egységbe sorolta. A TSZT 2021-ben történt módosítása azonban az ingatlanokat K-Hon jelű, honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló különleges területfelhasználásra módosította.



TSZT 2017.12.06. - 2021.04.02.



TSZT 2021.04.03.-tól

Az ingatlanokat az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló **141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet** nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

A Korm. rendelet az alábbi előírásokat fogalmazza meg az ingatlanokra vonatkozóan:

5/Y. § (1) A 2. mellékletben foglalt táblázat 127. sora szerinti beruházással érintett ingatlanok telkére lakó rendeltetésű épületek és ezek kiszolgáló építményei helyezhetők el, a (2) bekezdés szerinti sajátos beépítési szabályok és egyedi építési követelmények alkalmazásával, azzal, hogy

a) a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK előírásait a (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, továbbá

b) ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés (2) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési tervet és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat 127. sora szerinti beruházással érintett ingatlanokra vonatkozó sajátos beépítési szabályok:

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 12 méter;

b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 20%;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint alatt 40%;

d) a kötelezően kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 50%;

e) az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,5 m²/m²;

f) új építmény a telken belül jelölt építési övezeti határ figyelembevételével elhelyezhető;

g) önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

2. melléklet

1	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósulásának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
127.	Budapesti ingatlanon lakó rendeltetésű és azokat kiszolgáló építmények fejlesztésére irányuló beruházás	Budapest XII. kerület belterület 10733/10, 10735, 10736/2, 10737 helyrajzi számú ingatlanok	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve jelenleg intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-20 építési övezetben vannak.

A telkek csúszásveszélyes területen találhatóak. A 10733/10 hrsz-ú ingatlanon megtartandó fás növényállománnyal jelölt területre vonatkozó előírásokat az Észak KÉSZ 13. §-a tartalmazza.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve

c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-AK/ÉK-1, Vi-AK/ÉK-3 és Vi-AK/ÉK-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

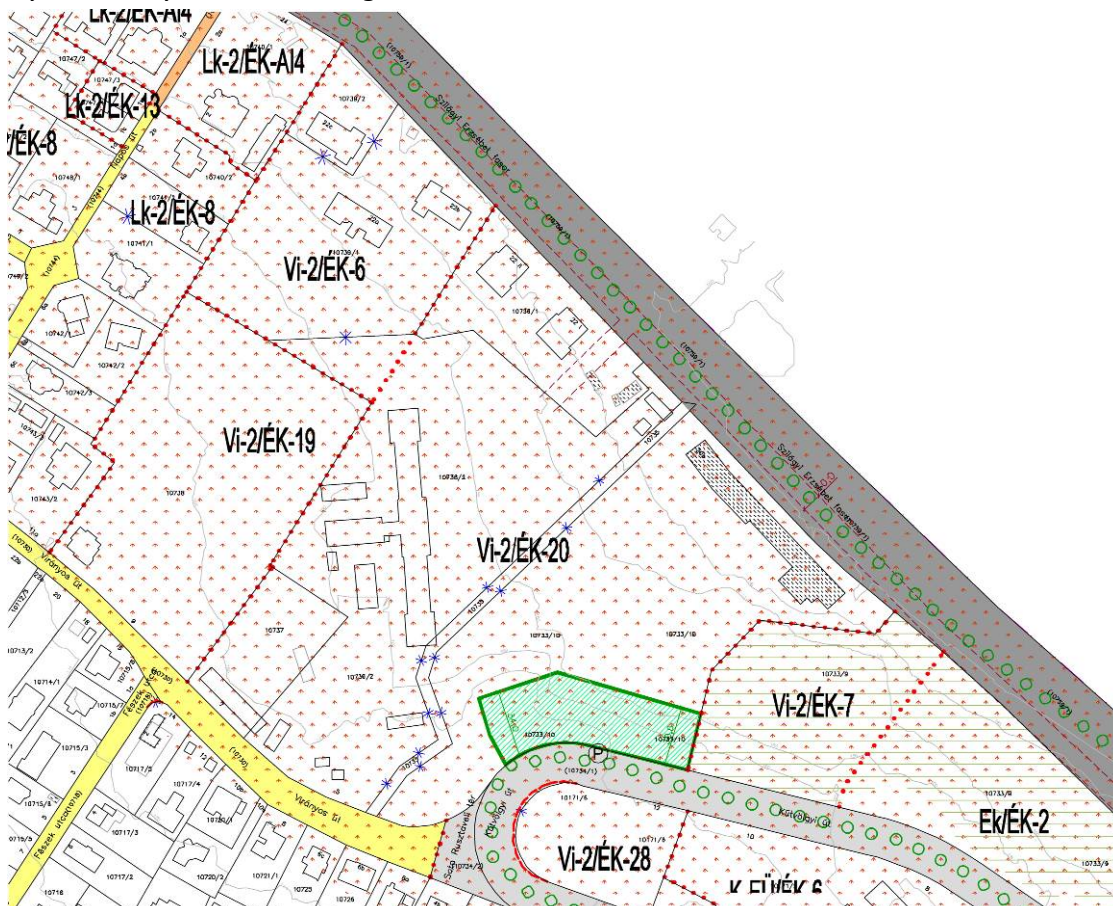
79. § (4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-20	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A TSZT alapján javasolt az ingatlanok (10733/10, 10735, 10736/2, 10737 hrsz) átsorolása Vi-2/ÉK-20 építési övezetből a hatályos **KÉSZ-ben nem szereplő új**, a jelenlegi övezeti paraméterekkel megegyező **K-Hon/ÉK-3 építési övezetbe**.

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

További módosítások:

A TSZT területfelhasználási egységek határának megfelelően a 10736/1 és 10739/1 hrsz közötti övezethatár módosítása.

A 10739/1 hrsz-nál a feleslegessé váló Javasolt megszüntető jelek törlése.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 9. pontja határozza meg.

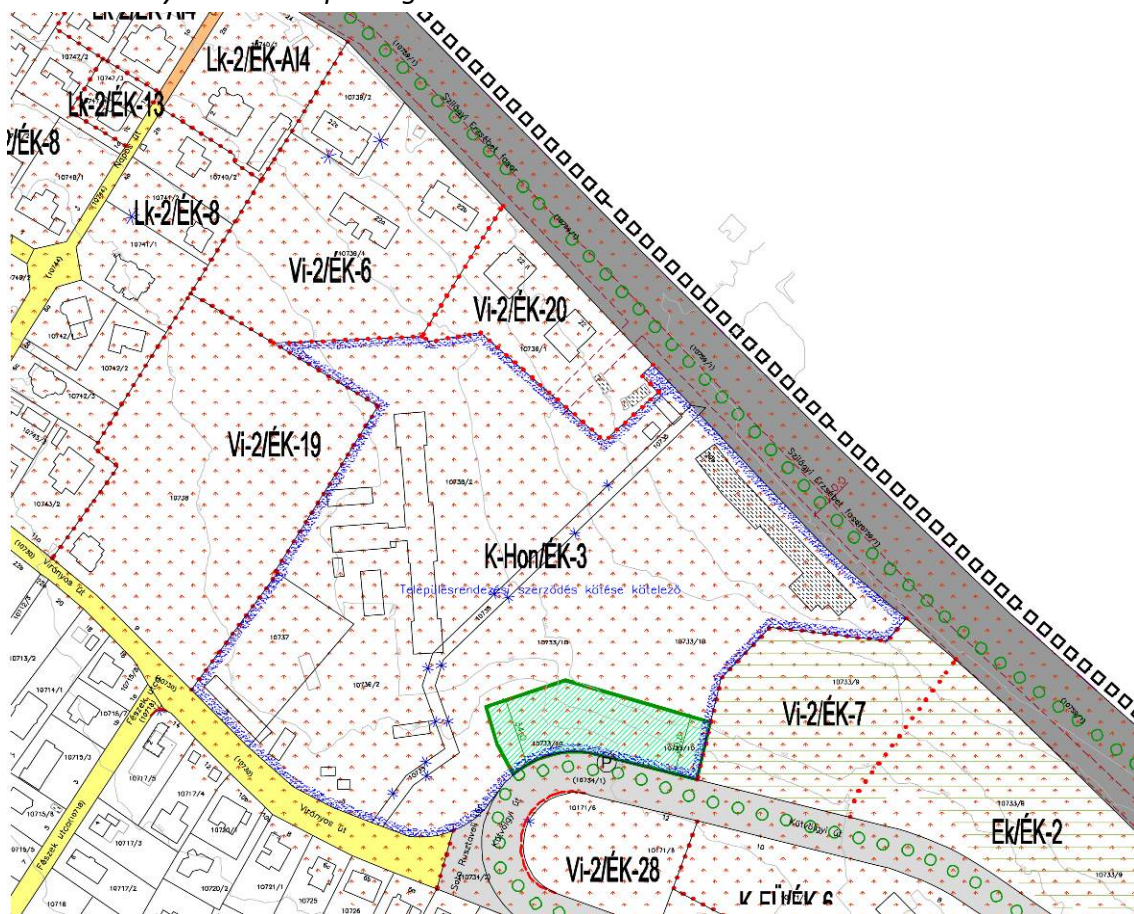
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb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

Hatályos előírások a Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló (K-Hon) területekre:

93.§ Az építési övezet területe a honvédelmi létesítmények, az azokhoz tartozó szálláshely épületek, valamint a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló intézmények és irodaépületek elhelyezésére szolgál, kivéve a K-Hon/ÉK-Eü jelű építési övezetet, mely jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

94.§ K-Hon/ÉK építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja határozza meg.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút (Köu-3 – Szilágyi Erzsébet fasor), településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4 – Kútvolgyi út), kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk - Virányos út).

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

Esetleges új épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

8. Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)

Telekterületek összesen: 6.555 m²

A Városmajor utcában lévő volt MATÁV székház irodaépülete jelenleg kihasználatlan, üres, funkcióját vesztett. A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepel a szabályozási tervlapon.

Változtatási szándék:

Az Önkormányzat településrendezési szerződés keretében támogatná a tulajdonos által benyújtott épületrekonstrukció terveit. A megvalósításhoz azonban szükséges a településrendezési előírásokon minimálisan változtatni.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2), azon belül Ln-2/ÉK-4 építési övezetben van. Az övezet egyedülálló az Észak KÉSZ-ben.

A telek régészeti lelőhellyel érintett. Az épület elhelyezését építési hely, a Maros utca felől irányadó építési vonal is szabályozza.

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

60. § (1) Az Ln-2/ÉK-1, Ln-2/ÉK-2, Ln-2/ÉK-4, Ln-2/ÉK-6, Ln-2/ÉK-7 jelű építési övezetekben

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

(2) Lakás elhelyezhető az Ln-2/ÉK-1, Ln-2/ÉK-2, Ln-2/ÉK-4, Ln-2/ÉK-6 jelű építési övezetekben.

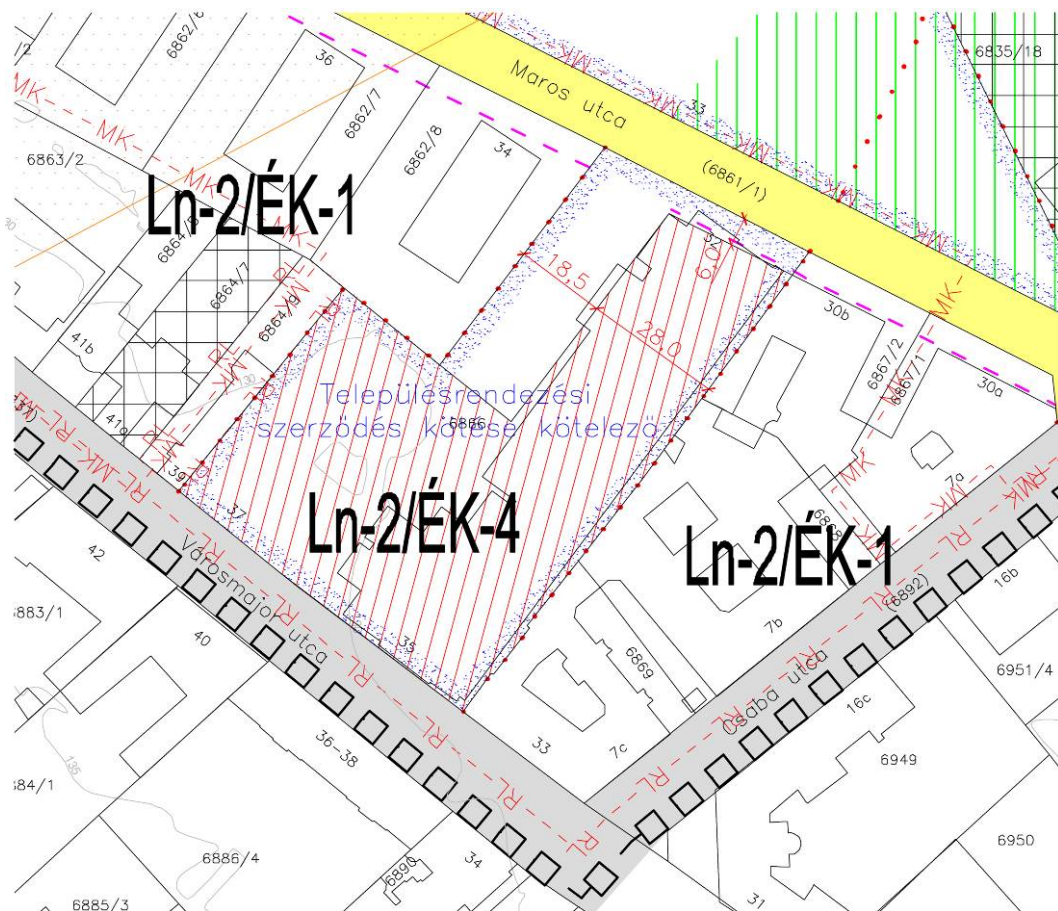
(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

(5) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetben megengedett épületeken kívül, azokat kiszolgáló új önálló épületek nem helyezhetők el.

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 1. pontja határozza meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Ln-2/ÉK-4	1000	-	-	Z	70	10	100	3,5	2,0	12,5	21,0

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Településrendezési szerződés megkötésével az Önkormányzat által támogatott beruházáshoz szükséges módosítások, kiegészítések:

A **rendeltetési egységek korlátozása érdekében** javasolt előírni 200 m²-kénti egy rendeltetési egység elhelyezhetőségét. Így a rendelet 60.§-a kiegészül egy új bekezdéssel:

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

További, meglévő előírások kiegészítései:

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

60. § (4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%*-át.

**Településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.*

Közlekedési összefüggések:

Az ingatlan határoló közterületek településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖu-4 – Városmajor u.), kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk – Maros u.).

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

9. Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)

Telekterület: 2.165 m²

A telken többlakásos társasház található. Az ingatlan az 50-es évek elején került államosításra a szomszédos, Szilágyi Erzsébet fasor u. 26. sz. ingatlannal együtt. A szomszédos épületben bölcsőde-óvoda létesült, azonban a 28. sz.-ú ingatlan továbbra is lakóépület maradt.

Változtatási szándék:

Az alintézményi övezetben lévő ingatlan a funkciójának megfelelő, lakó övezetbe történő átsorolása.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Lk-2) azon belül Lk-2/ÉK-AI4 építési övezetben van. Jelenlegi előírások alapján lakás funkció nem helyezhető el.

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték.

A telek teljes területe csúszásveszélyes területen található.

66. § (2) Az Lk-2/ÉK-14, Lk-2/ÉK-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) igazgatási,

g) irodai,

h) sport

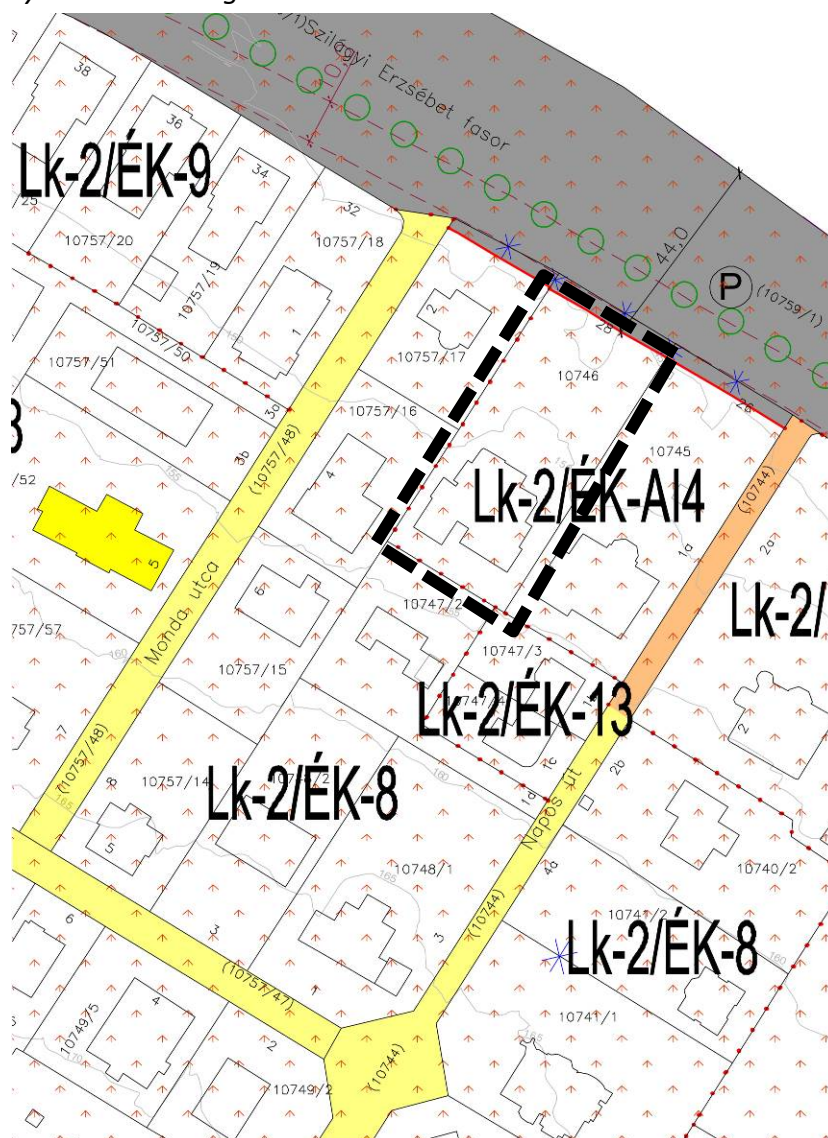
rendeltetés helyezhető el.

(3) Lakás az Lk-2/ÉK-AI építési övezetek területén nem helyezhető el, kivéve az Lk-2/ÉK-AI6 jelű építési övezetet, ahol a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének 50%-át és egy önálló rendeltetési egység létesíthető, a lakó rendeltetésű szintterület minden 125 m²-e után.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-AI4	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5



Módosítási javaslat

Javasolt az ingatlant a szomszédos Lk-2/ÉK-8 övezetbe sorolni. Jelenleg a beépíthető alapterület összesen: 433 m², az általános szintterület: 1.299 m² + parkolási szintterület: 541 m². A telken lakás nem helyezhető el.

Módosítást követően a beépíthető alapterület nem változik, az általános szintterület: 974 m² (csökken) + parkolási szintterület: 325 m² (csökken). Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telken elhelyezhető összes lakásszám: 7.

KÉSZ előírások az Lk-2/ÉK-8 építési övezetre, melyekben nem történik módosítás:

64. § (2) Az Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy

épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

66. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2*, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-5, Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-7, Lk-2/ÉK-8, Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-10, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-13 jelű építési övezetekben

a) lakó,

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti,

d) nevelési, oktatási,

e) egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) szállás jellegű,

h) igazgatási,

i) iroda,

j) sport

rendeltetés helyezhető el.

(6) Az Lk-2/ÉK-10 jelű építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-AI2 és Lk-2/ÉK-AI7 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-8	1000	20	30	SZ	20	65	35	0,45	0,15	3,5	7,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület II. rendű főút (Köu-3 – Szilágyi Erzsébet fasor). A határoló út fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan csúszásveszélyes területen találgató.
A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 274.288 m².

Az ingatlanon a Magyar Tudományos Akadémia tulajdonában lévő Csillebérci Központi Fizikai Kutatóintézete található.

Változtatási szándék:

A KFKI kérvényezte a beépítési paramétereinek felülvizsgálatát. Az ingatlanon található atomreaktorhoz kapcsolódó funkciók bővítését tervezik. Felméréseik alapján a beépítési százalék, a szintterületi mutató és az építménymagasság is jelentősen alulszabályozott, ami ellehetetleníti a bővítést.



A kutatóreaktor épülete madártávlatból

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-3 építési övezetben található.

A telek nagyrésze Országos vízminőség-védelmi övezetben (nyílt karsztos terület) található. Északi részén a Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása, valamint a területén található kutatóreaktor miatt nukleáris létesítmény biztonsági övezete is érinti.

Közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár

menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

77.§ Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

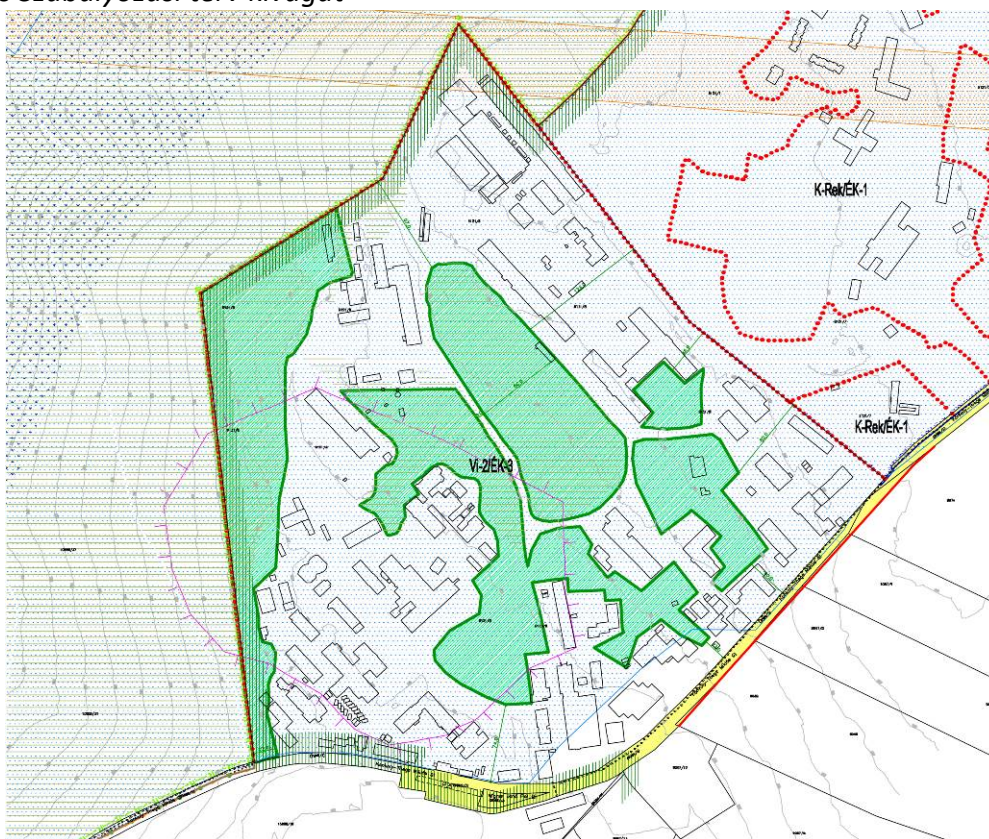
77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 27.429 m², az általános szintterület: 54.858 m² + parkolási szintterület: 68.572 m², épületmagasság maximuma 7,5 m.

A vizsgálatok és felmérések alapján a természetbeli beépítés mértéke 18% a hatályos tervben lévő 10%-kal szemben, a becsült általános szintterületi mutató értéke 0,3 a hatályban lévő 0,2-vel szemben.

Az épületek mindegyike intézményi funkciójú, jelentős részük 4 szintes, a reaktorépület a hozzá kapcsolódó irodaépülettel 18,8 méter magasságú. A bővítés a reaktorépület északnyugati végén tervezett, de a pontos építési hely még nem ismert. A beépítendő alapterület várhatóan 15x20 méter.

Az ingatlan Vi-2/ÉK-3 övezetben található, mely egyedi övezet, tárgyi ingatlanon kívül más ingatlan nem érintett, így az övezet paraméterei a jelenlegi beépítéshez igazíthatóak.

Javasolt a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 10 %-ról, a természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 18 % emelni. Javasolt az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,2 m²/m²-ről természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 0,3 m²/m²-re emelni. Javasolt az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 7,5 m-ről, a természetben meglévő 12,5 m-re emelni.

Javasolt a reaktorépület közel 20 méteres környezetében az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét 20 méterre növelni. Tárgyi módosítást a szabályozási tervlapon „Kötelező érvényű elemek” között található „Szöveges szabályozás elem”-ként javasoljuk jelölni.

Egyéb módosítás:

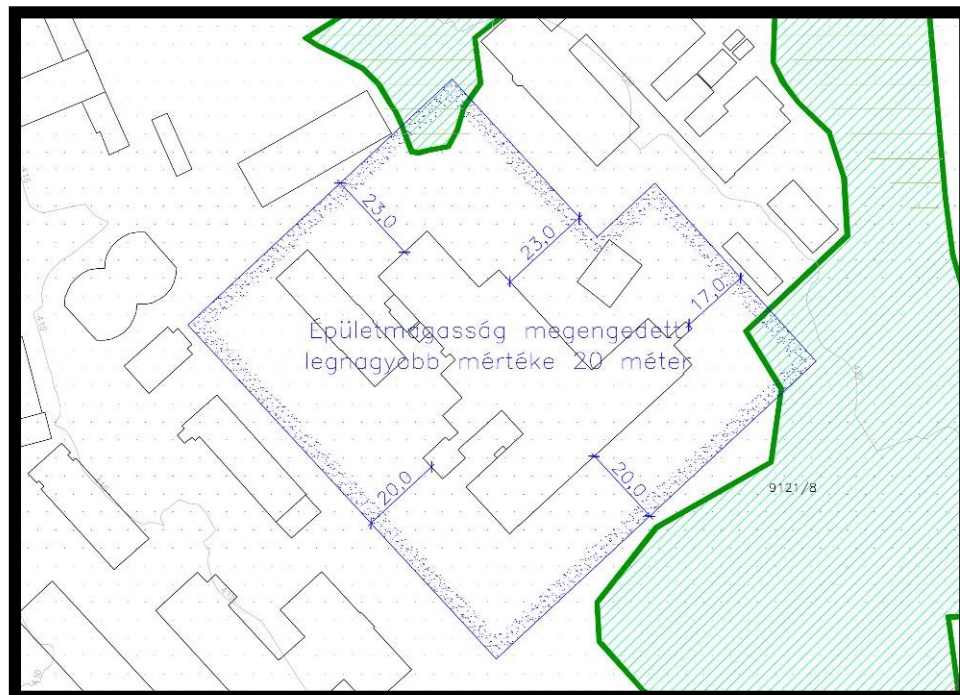
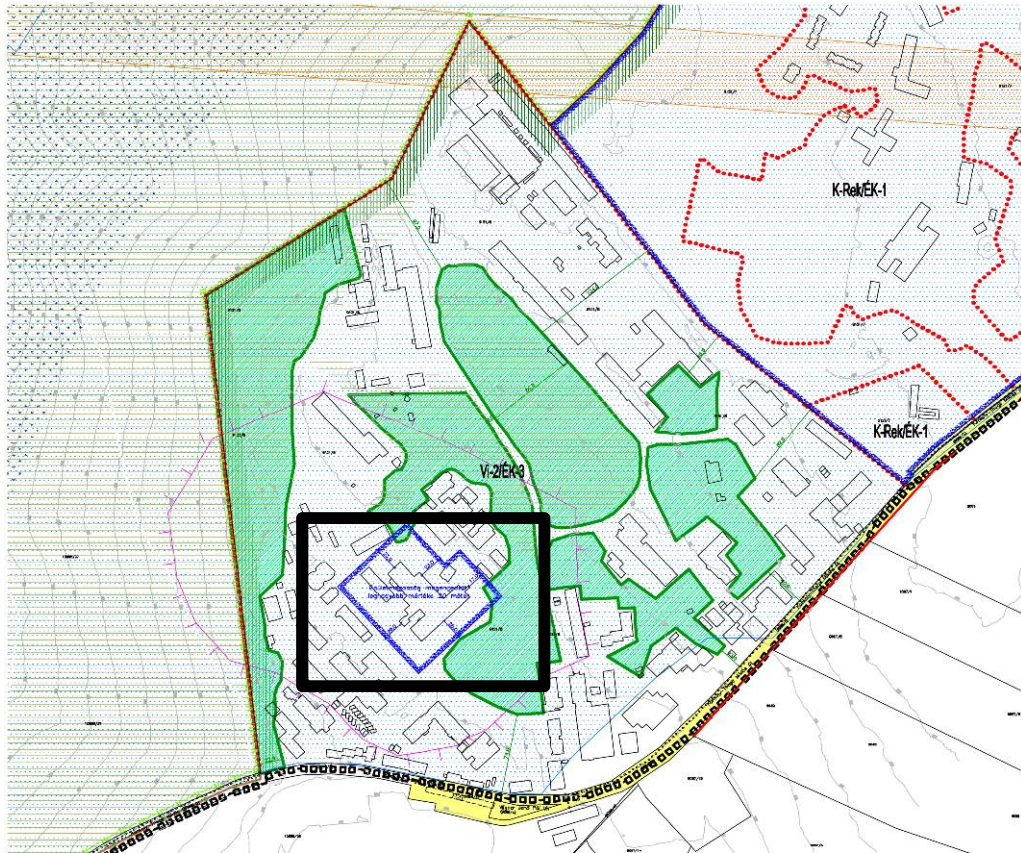
A vizsgálat során megállapításra került, hogy a hatályos szabályozási terv a Konkoly-Thege Miklós út és a Wigner Jenő Pál tér aszfaltozott részén, valamint az ingatlan ezekkel érintkező jelentősen beépített területi sávjában „Természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület”-et jelöl. Javasoljuk a közterületről és a jelentősen beépített területről a jelölés törlését, amellet, hogy az ingatlan nyugati, közvetlenül természetvédelmi területtel határos 20 méteres sávjában a beépítés tiltását fenntartjuk.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	18	80	20	0,3	0,25	4,0	12,5*

*: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlant határoló közterület kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterületek: 11.010 m², 14.849 m².

Az ingatlanon a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (MMSZ) épületei, EON Virányosi Vendégháza, valamint az EON üzemépülete található.

Változtatási szándék:

A tulajdonos/megrendelő célja a meglévő kerítés nyomvonal alapján kialakult telekhatár rendezése, a Virányosi Vendégház épületének MMSZ Egyesület tulajdonába vételének lehetősége, valamint a telekhatárra épített Máltai Irodaépület jogszerű állapotba hozatala. A megvalósításhoz szükséges a beépítési szabályok megvizsgálása, továbbá az azoknak való megfelelés.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-1 és Vi-2/ÉK-16 építési övezetben találhatóak. A 10819/31 hrsz-ú telek vegyes övezetű.

A 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, valamint Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása érinti. Mindkét ingatlan műemléki környezetben és csúszásveszélyes területen található. Az ingatlanok közvetlen szomszédosak az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-16

75. § (2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

77. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve

c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-AK/ÉK-1, Vi-AK/ÉK-3 és Vi-AK/ÉK-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

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

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

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

rendeltetés helyezhető el.

(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.

Vi-2/ÉK-EN

77.§ Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m²-t

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

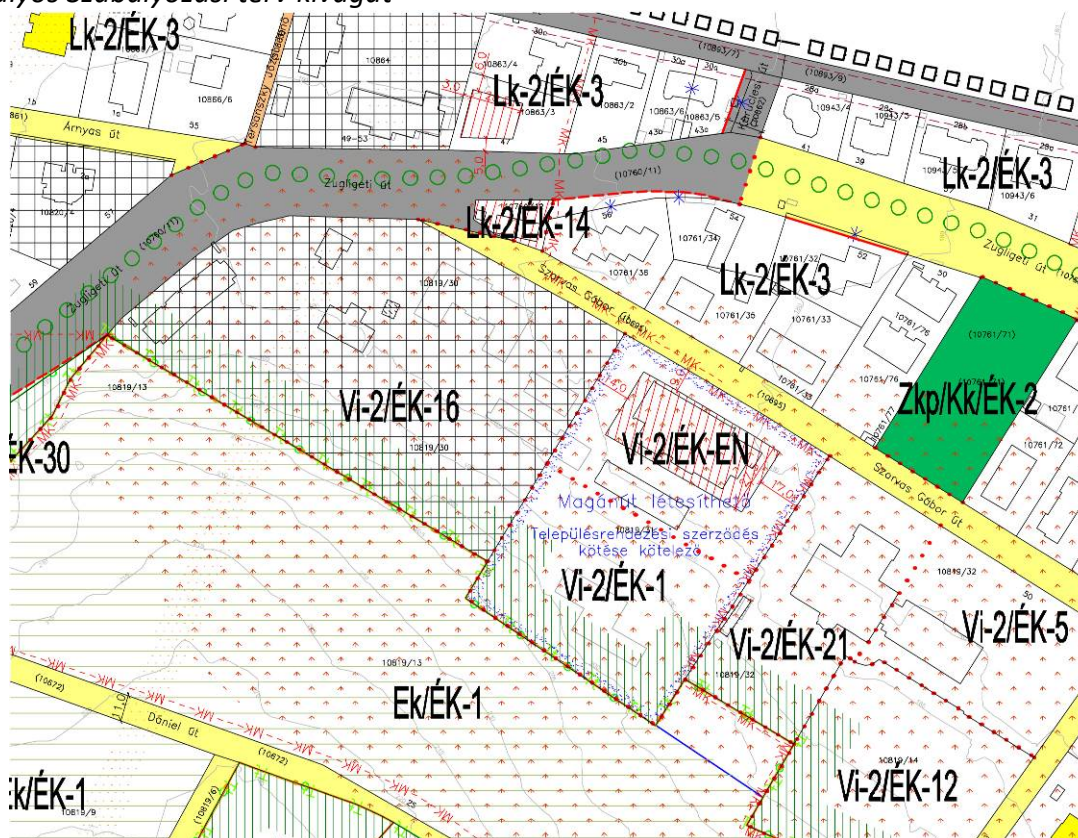
79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5
Vi-2/ÉK-EN	4000	-	-	SZ	30	50	15	0,35	0,1	3,5	8,5
Vi-2/ÉK-16	10 000	20	40	SZ	15	70	30	0,4	0,25	3,5	6,5

* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

Hatályos Szabályozási terv kivágat



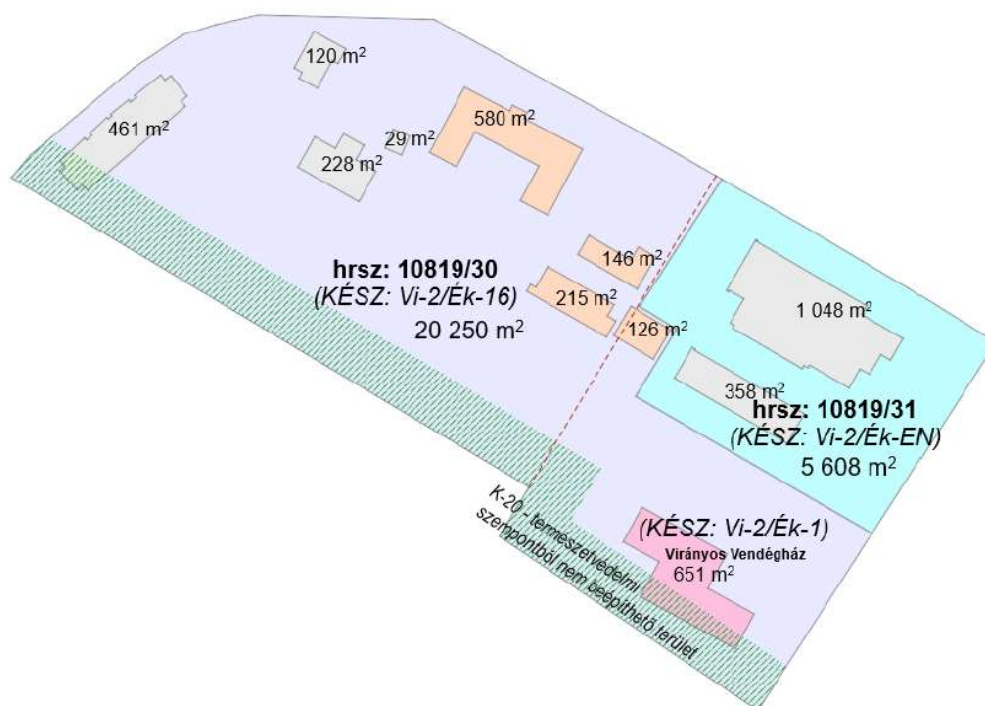
Módosítási javaslat

A hatályos KÉSZ szerint a telkek 3 övezetben találhatók:

Vi-2/ÉK-EN övezet területe: 5.331 m², beépíthető alapterülete: 1.599 m², az általános szintterület: 1.866 m² + parkolási szintterület: 533 m².

Vi-2/ÉK-1 övezet területe: 5.679 m², beépíthető alapterülete: 568 m², az általános szintterület: 1.420 m² + parkolási szintterület: 852 m².

Vi-2/ÉK-16 övezet területe: 14.849 m², beépíthető alapterülete: 2.227 m², az általános szintterület: 5.940 m² + parkolási szintterület: 3.712 m².



Megvalósítandó állapot

Módosítást követően a Vi-2/ÉK-EN övezet telekmérete: 5.063 m², az azonos Vi-2/ÉK-16 övezetbe kerülő telkek mérete összevonás esetén: 20.796 m² lesz.

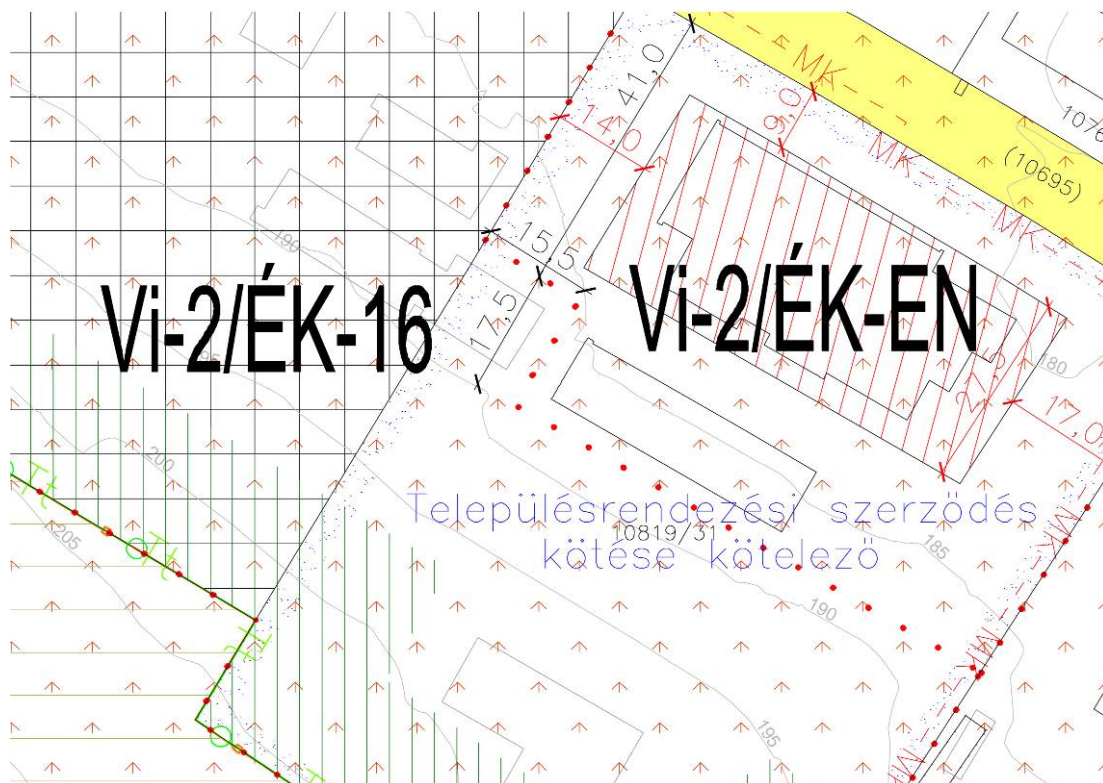
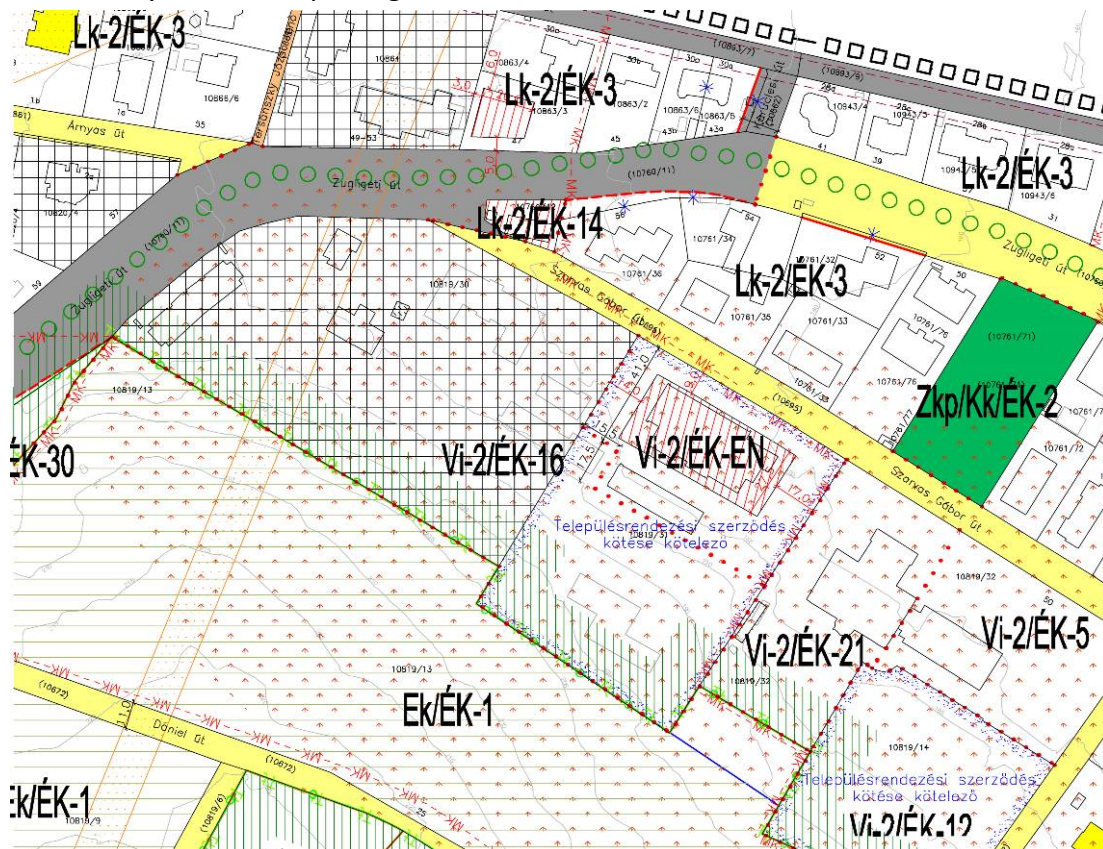
Hrsz	10819/30 + 10819/31 telekrész	10819/31 telekrész
Telekméret	20 796 m²	5 063 m²
Övezet	Vi-2/ÉK-16	Vi-2/ÉK-1
Beép. - természetbeni	2 556 m ² (12,3%)	1 406 m ² (27,7%)
Beép. - javasolt KÉSZ	3 119 m ² (15%)	1 519 m ² (30%)
Szintterület – természetbeni	0,16 m ² /m ² (~ 3 408 m ²)	0,28 m ² /m ² (1 406 m ²)
Szintterület – javasolt KÉSZ	0,3 m ² /m ² (6 239 m ²)	0,35 m ² /m ² (1 772 m ²)
	MEGFELEL	MEGFELEL

A telekalakítás biztosítása érdekében javasolt a 10819/31 hrsz Vi-2/ÉK-1 övezetben található részét - övezethatár korrekcióval - a szomszédos Vi-2/ÉK-16 egyedi övezetbe sorolni és az Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét a természetbeli állapotnak megfelelően 0,3 m²/m²-ban megállapítani. Az övezethatár pontos helye az átadott nyomvonal alapján került meghatározásra.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az ingatlanokat határoló közterületek II. rendű főút – KÖu-3 (Zugligeti út), kerületi jelentőségű közút - Kt-Kk (Szarvas Gábor út).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt teljesíteni.

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A 10819/30 hrsz-ú ingatlan műemléki védelem alatt áll, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Az ingatlan közvetlen szomszédos az adattári erdővel, az Ökológia hálózat puffer területével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

12. Galgóczy utca – György Aladár utca – Hadik András utca sarok (10375 hrsz)

Beépítésre szánt övezetben lévő telekterület: 706 m².

Az ingatlan a Hadik András utca (közterület) telkének természetben kihasználatlan, fákkal-bokrokkal borított, leszabályozott, beépítésre szánt övezetben lévő része.

Változtatási szándék:

Az Önkormányzat döntése alapján, a beépítésre szánt övezetben lévő közterületi telekrész kerüljön beépítésre nem szánt közpark övezetbe, biztosítva a természetben meglévő zöldfelület megmaradását.



Terület a Galgóczy u. felől



Terület a György A. út felől

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan beépítésre szánt területének területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/ÉK-11 építési övezetben található. Az ingatlan beépítésre nem szánt területrésze Kt-Kk jelű, kerületi jelentőségű közutak területébe sorolt.

Lk-2/ÉK-11 övezetű telekrész

64. § (4) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-9, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (2) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – az Lk-2/ÉK-6, Lk-2/ÉK-AI1, Lk-2/ÉK-AI2, Lk-2/ÉK-AI3, Lk-2/ÉK-AI4, Lk-2/ÉK-AI5, Lk-2/ÉK-AI6, Lk-2/ÉK-AI7, Lk-2/ÉK-AI8 jelű építési övezetek kivételével – épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2020. november 30. előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

(6) Az Lk-2 jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben.

(7) Az Lk-2 jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (6) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

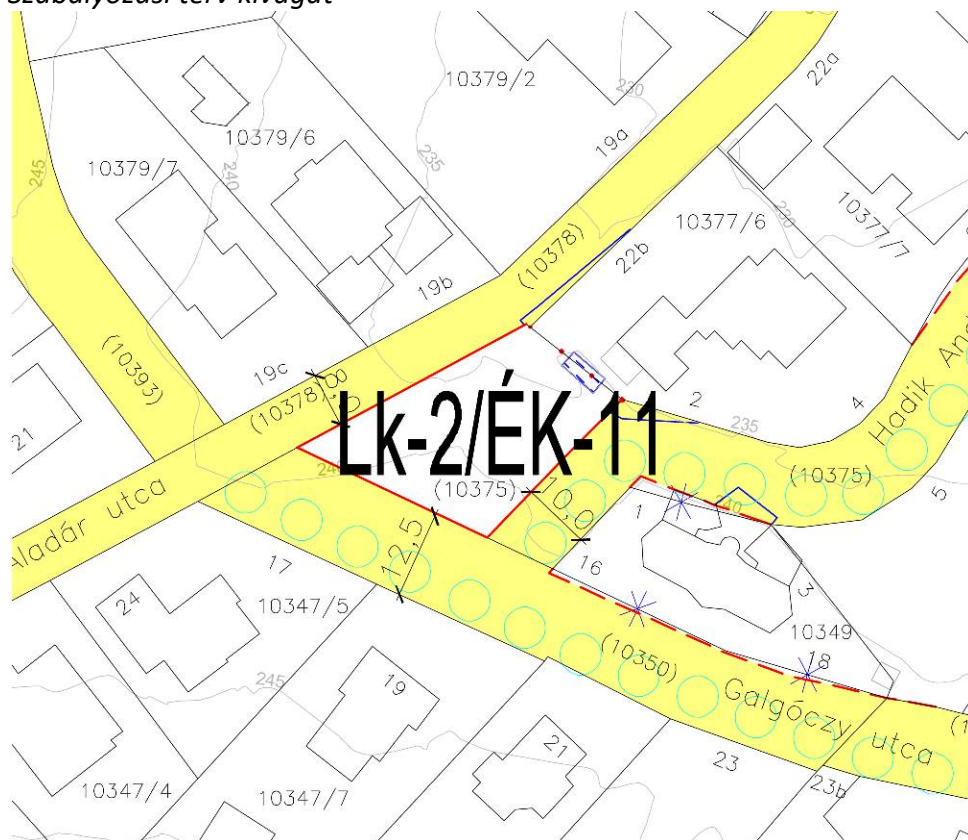
66. § (4) Az Lk-2/ÉK-11 jelű építési övezet szolgáltató, kiskereskedelem funkciók elhelyezésére szolgál.

67. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lk-2/ÉK-A12 és Lk-2/ÉK-A17 építési övezeteket, ahol legfeljebb 2000 m² helyezhető el.

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-11	400	-	-	SZ	35	40	40	0,7	0,25	4,5	7,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

Javasoljuk a hatályos KÉSZ-ben az ingatlan Lk-2/ÉK-11 beépítésre szánt övezetét a beépítésre nem szánt Kt-Zkk (Közpark területe) övezetre módosítani. A módosítás során a meglévő Kt-Zkk övezet előírásai és paramétereit nem kerülnek módosításra.

Kt-Zkk

114. § (1) Az övezetekbe az 1 ha-nál kisebb alapterületű és 80 méternél kisebb oldalméretű rekreációs zöldterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén a következő építmények helyezhetők el:

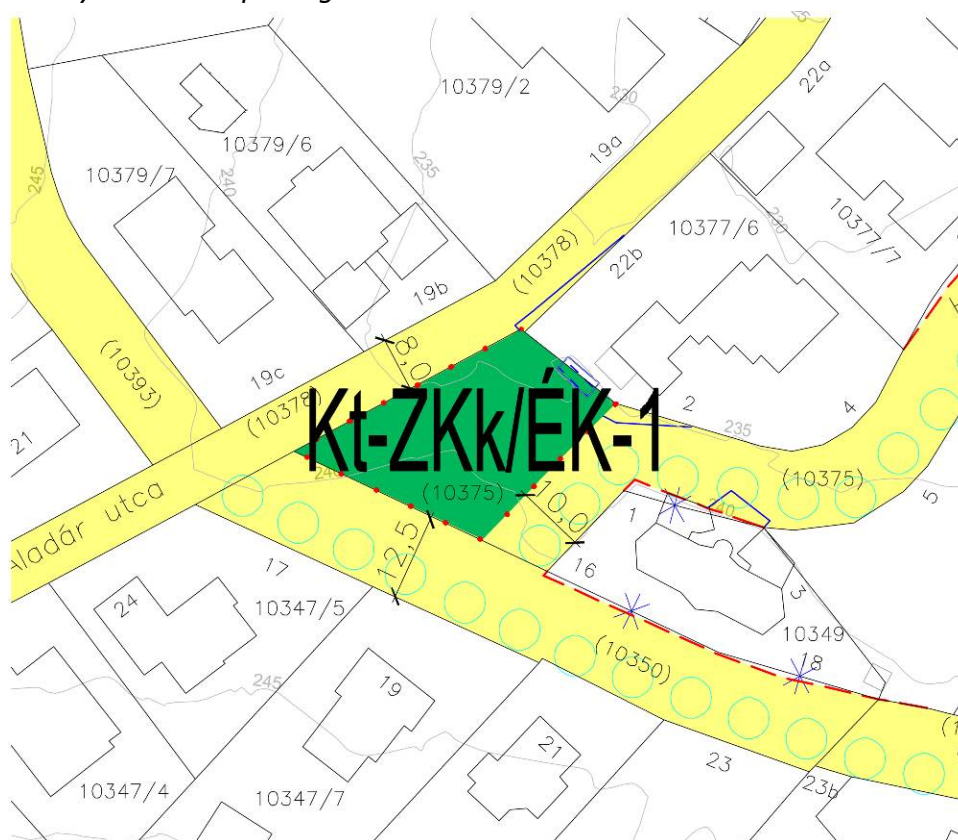
- pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,

- c) vendéglátó épület,
d) nyilvános illemhely.

(3) Az övezetek területén gépjárműforgalmi kapcsolat csak az 1. mellékleten kijelölt helyen valósítható meg.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kt-ZKk/ÉK-1	10 000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közeledési összefüggések:

Az területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).
A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

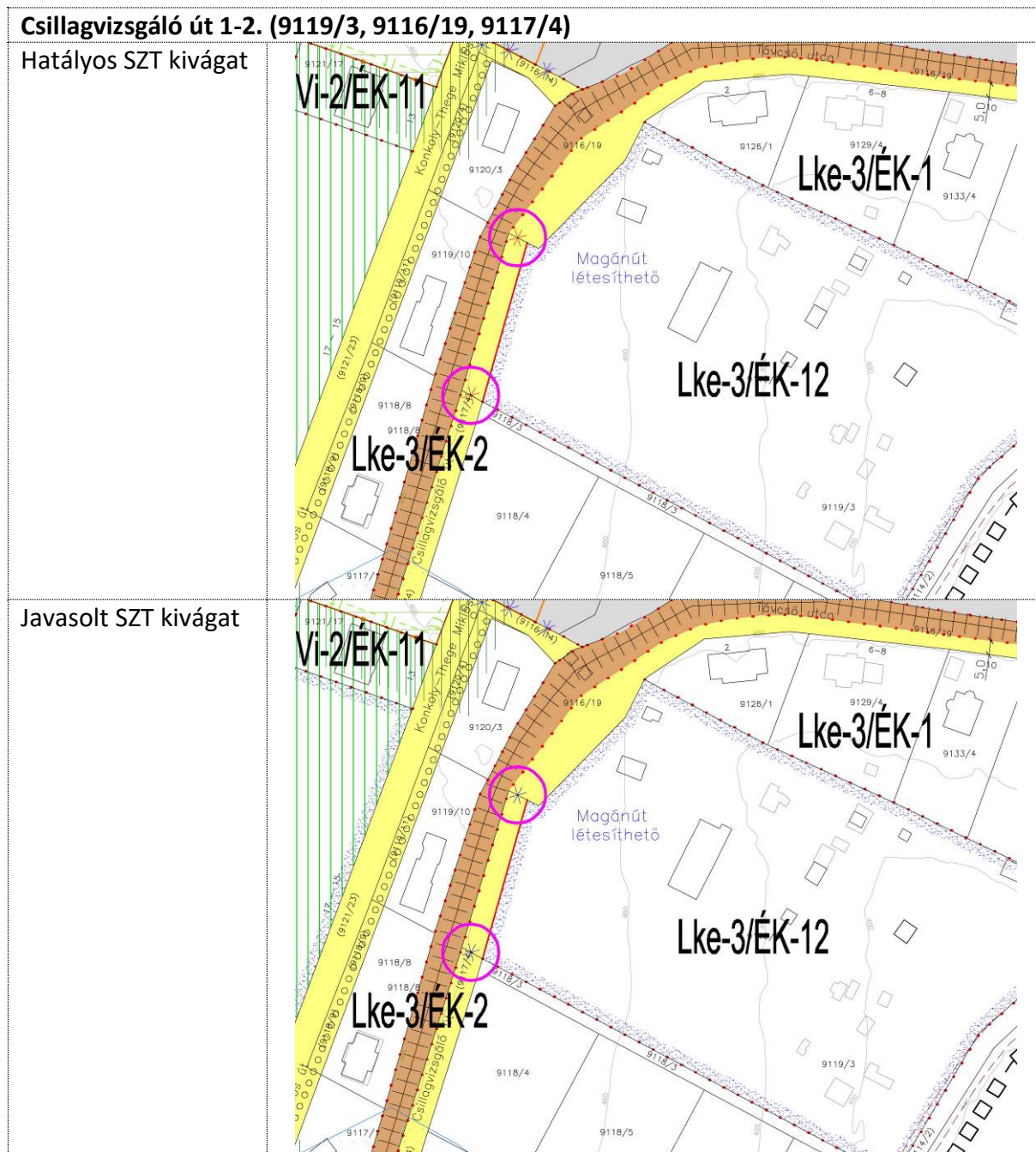
A módosítással a jelenlefi zöldfelület megmaradása biztosított.
A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

13. Szabályozási tervlap – kötelező megszüntető jelek

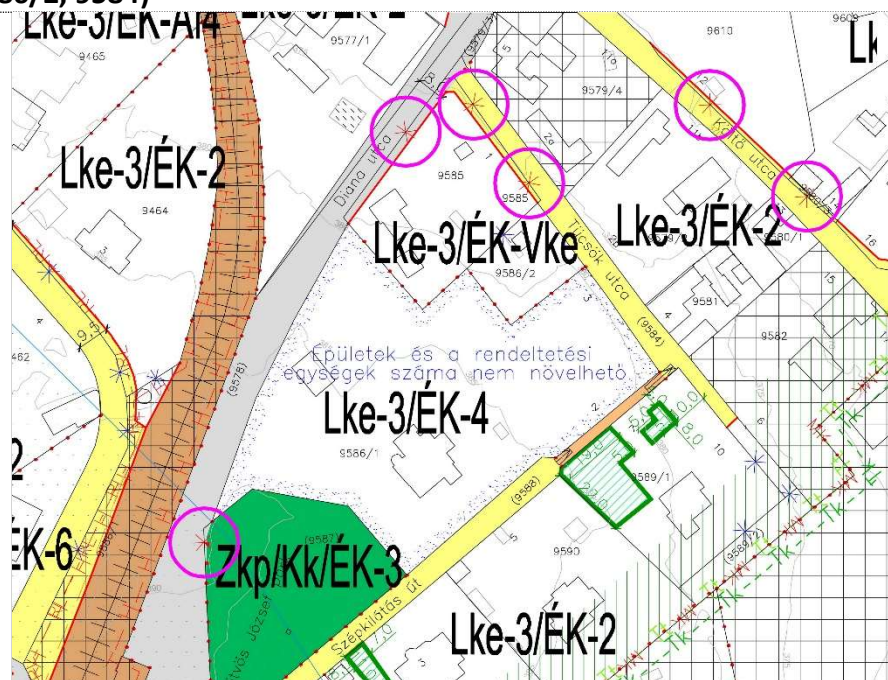
- Kötelező szabályozási vonalnál egységesen „javasolt megszüntető jel” (kék csillag) alkalmazása a közterület felé a „megszüntető jel” kötelező érvényű elem (piros csillag) helyett: főleg a KÉSZ a korábban hatályos Istenhegy Kerületi Építési Szabályzata területén találhatóak. → 46 db.



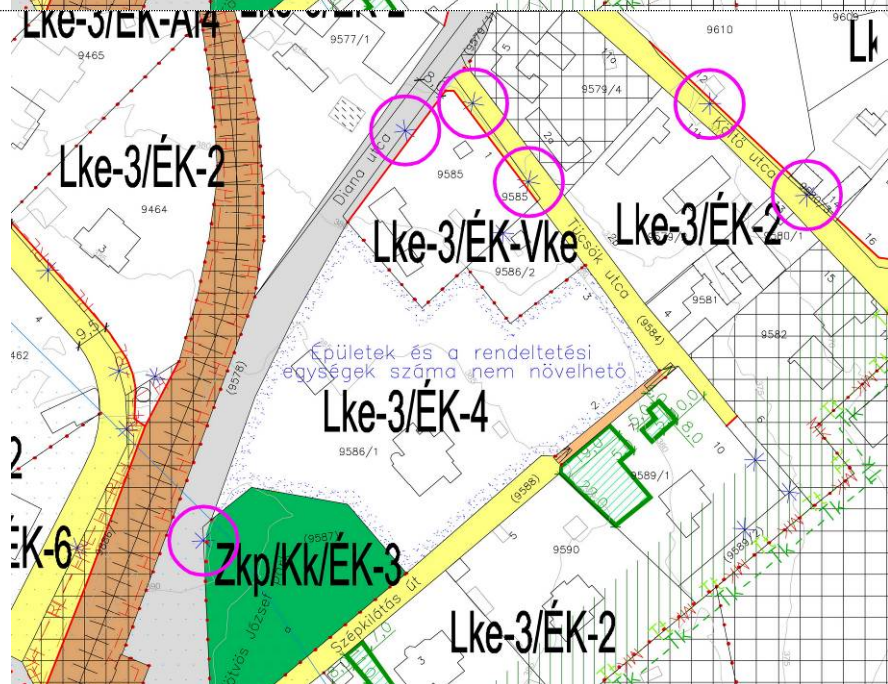
Diana u. (9587, 9578)

Tücsök u. 1. (9585, 9586/2, 9584)

Hatályos SZT kivágat

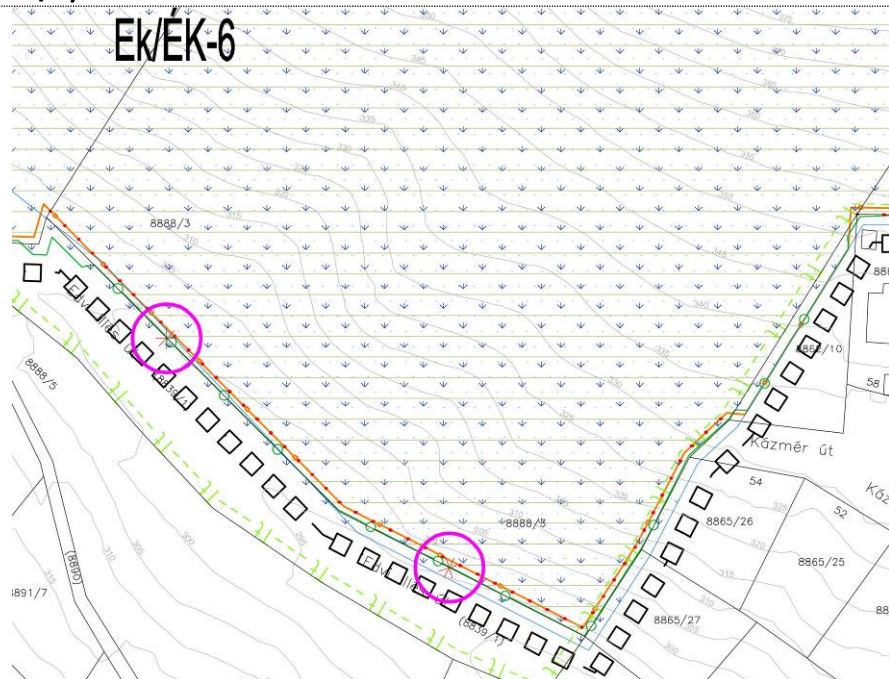


Javasolt SZT kivágat

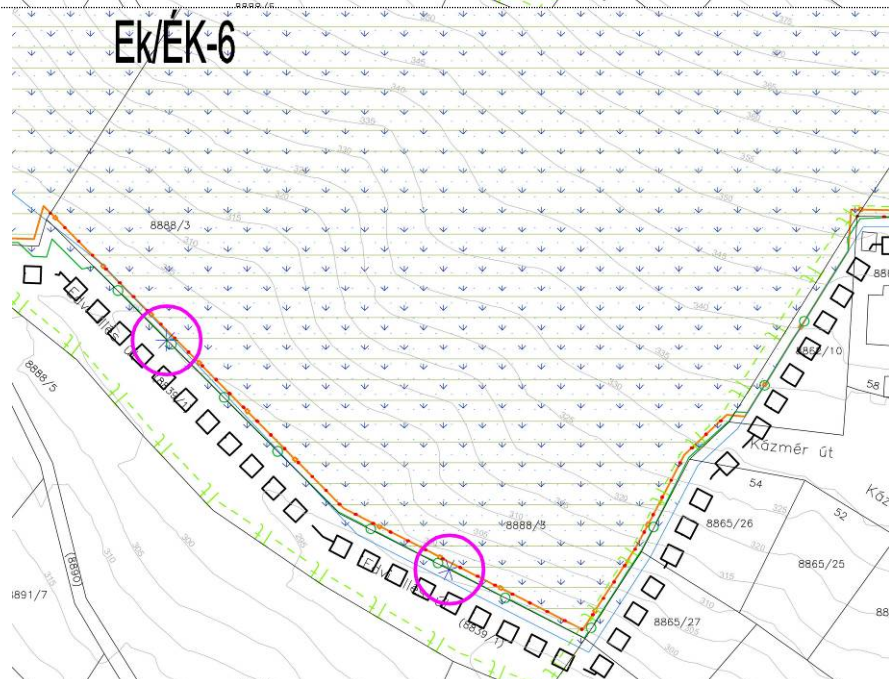


Edvi Illés út (888/3, 8839/1)

Hatályos SZT kivágat

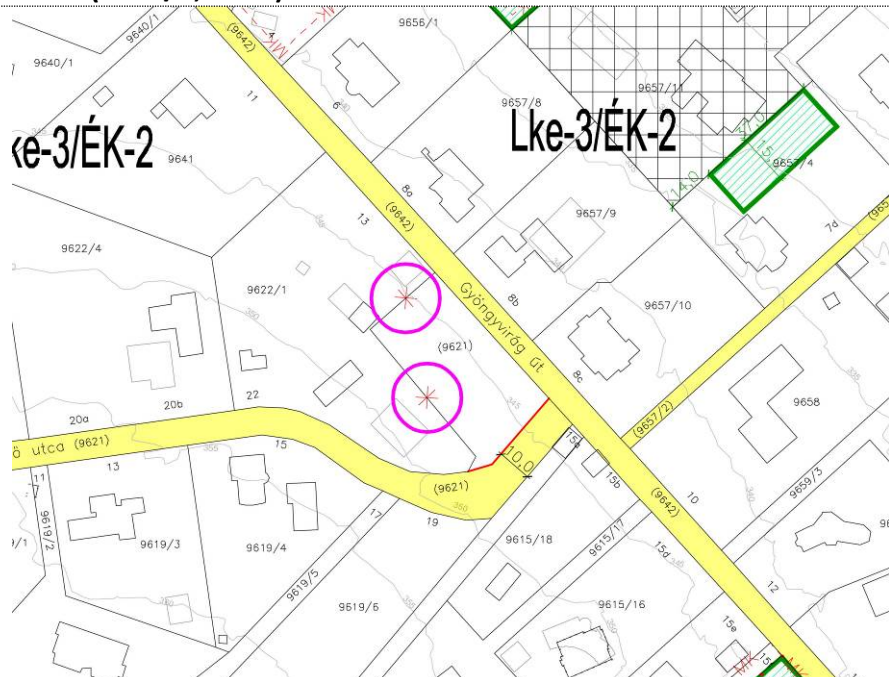


Javasolt SZT kiváгат

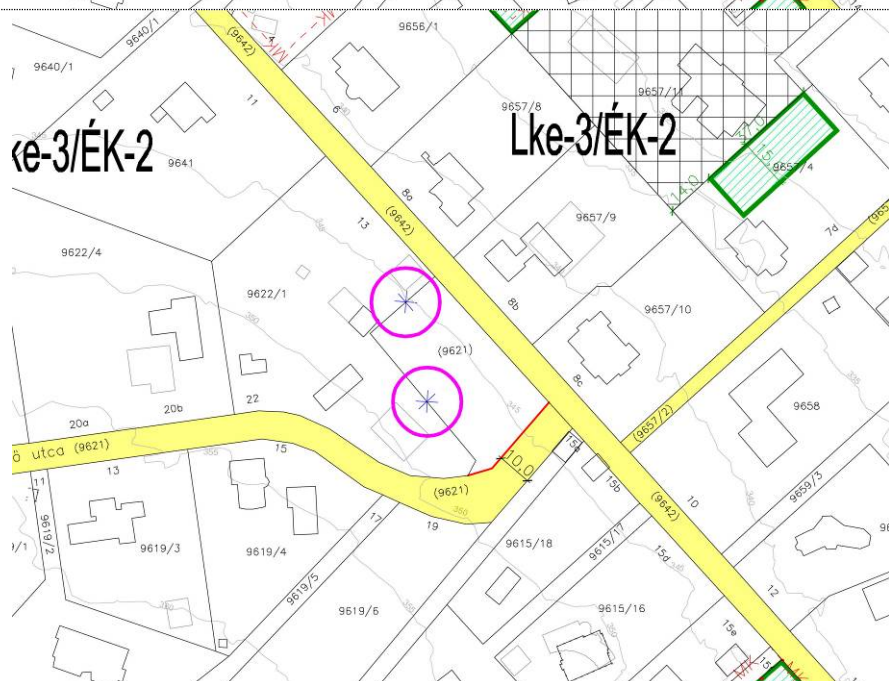


Gyöngyvirág út 13., Felhő u. (9622/1, 9621)

Hatályos SZT kivágat



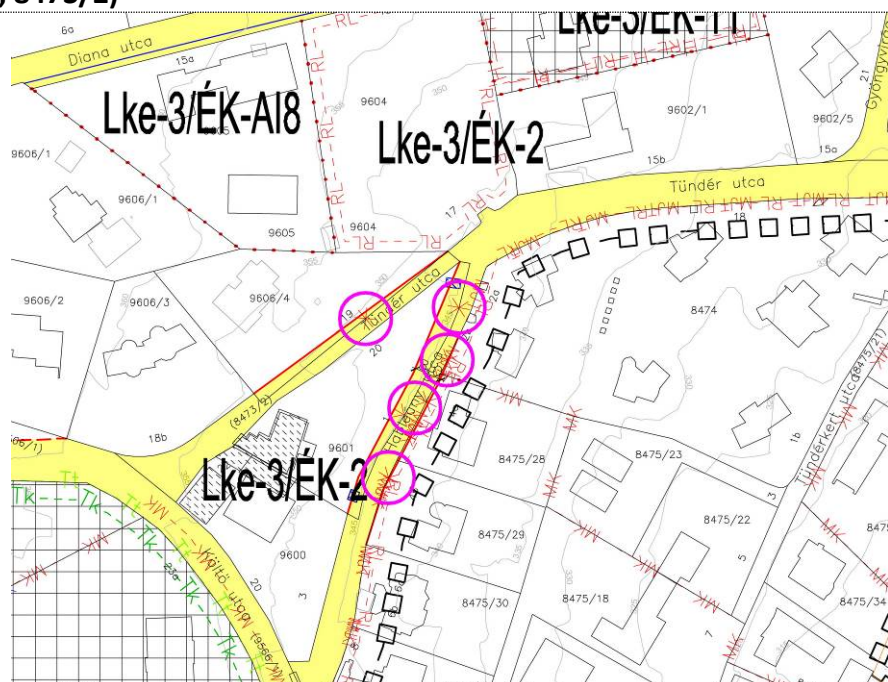
Javasolt SZT kivágat



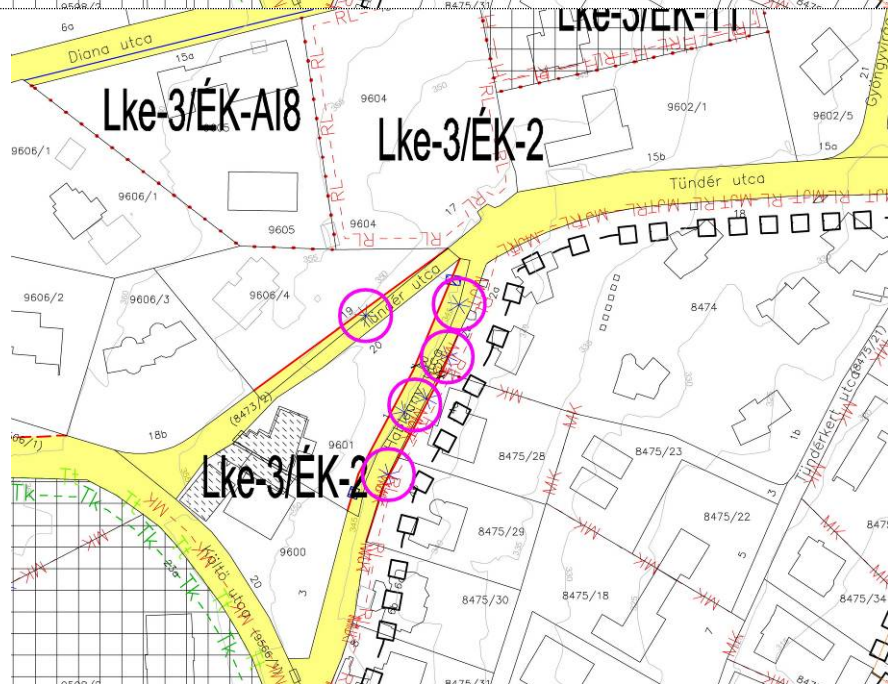
Hableány u. 1. és 2a-4b. (9601, 8474, 8475/28, 8475/29, 8473/1)

Tündér u. 19. (9606/4, 8473/2)

Hatályos SZT kivágat



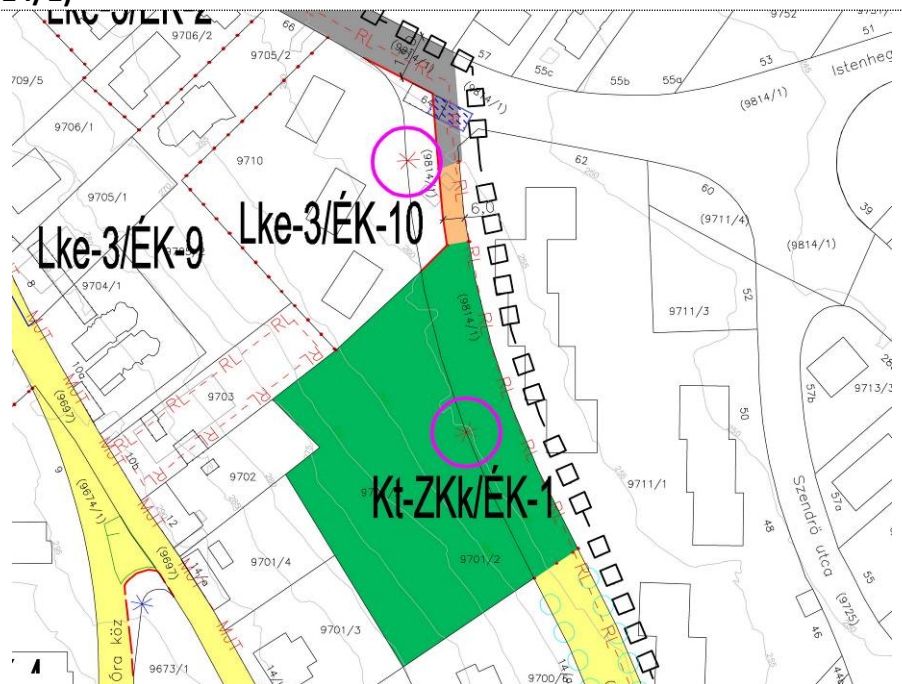
Javasolt SZT kivágat



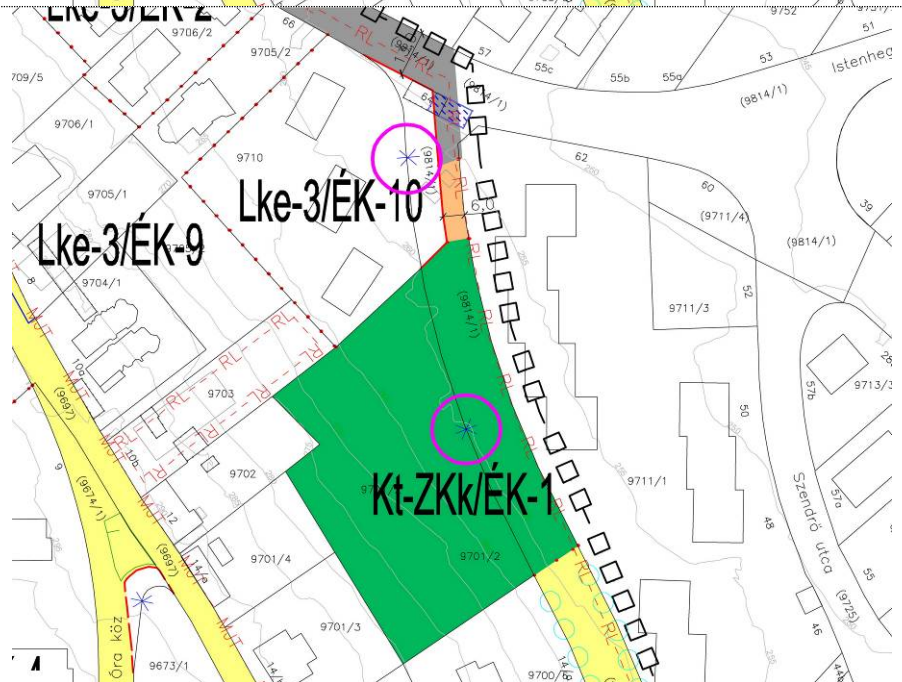
Istenhegyi út 64. (9710, 9814/1)

Diana köz (9701/2, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat

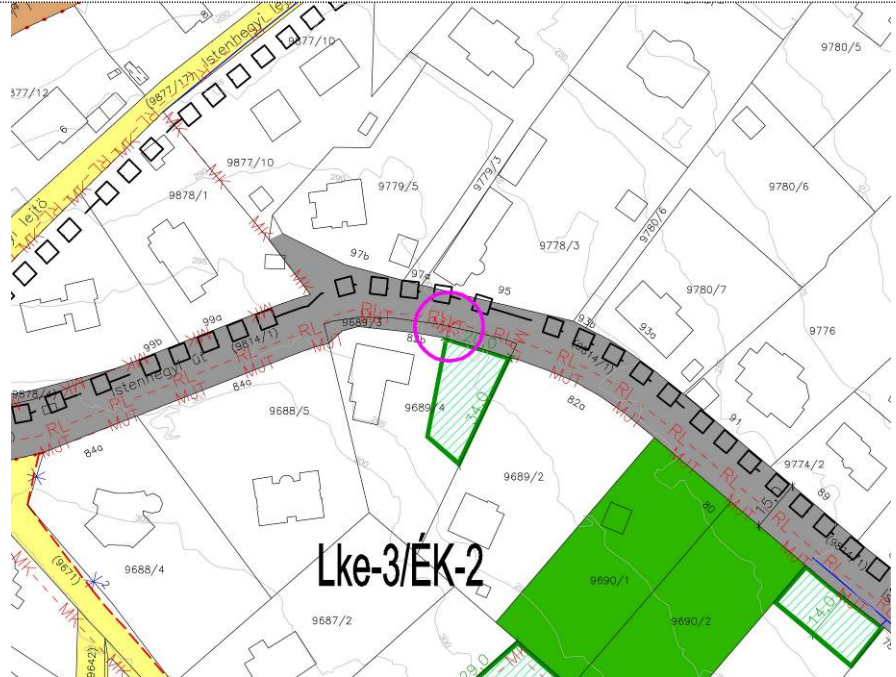


Javasolt SZT kivágat

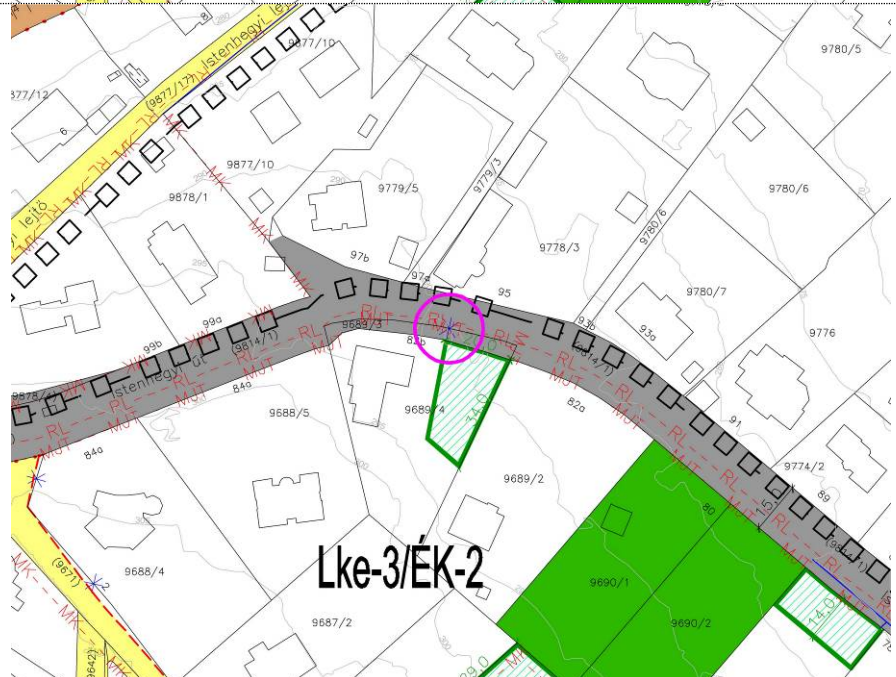


Istenhegyi út 82. (9689/3, 9814/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

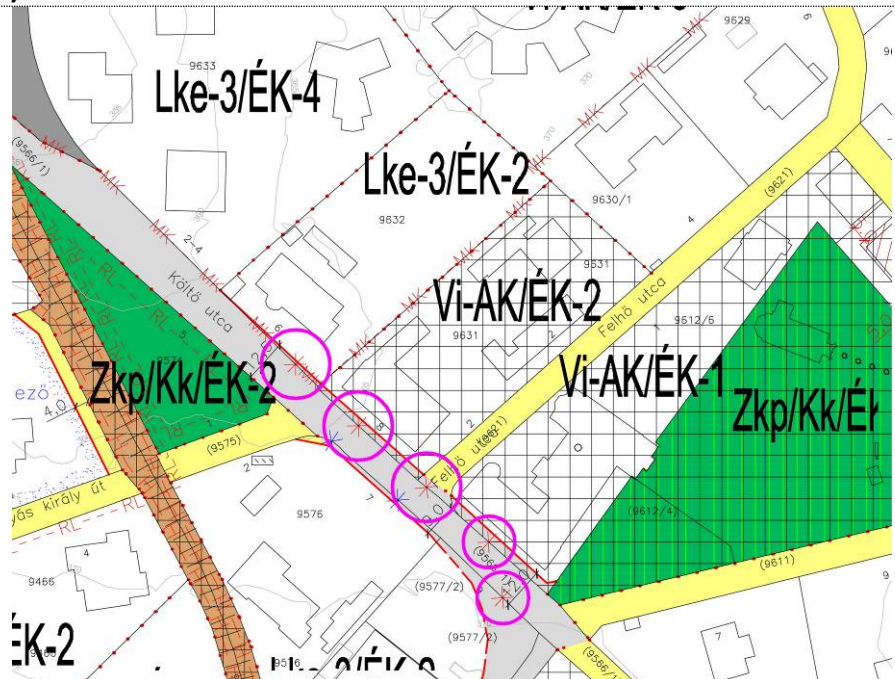


Költő u. 6-10. (9632, 9631, 9612/6, 9566/1)

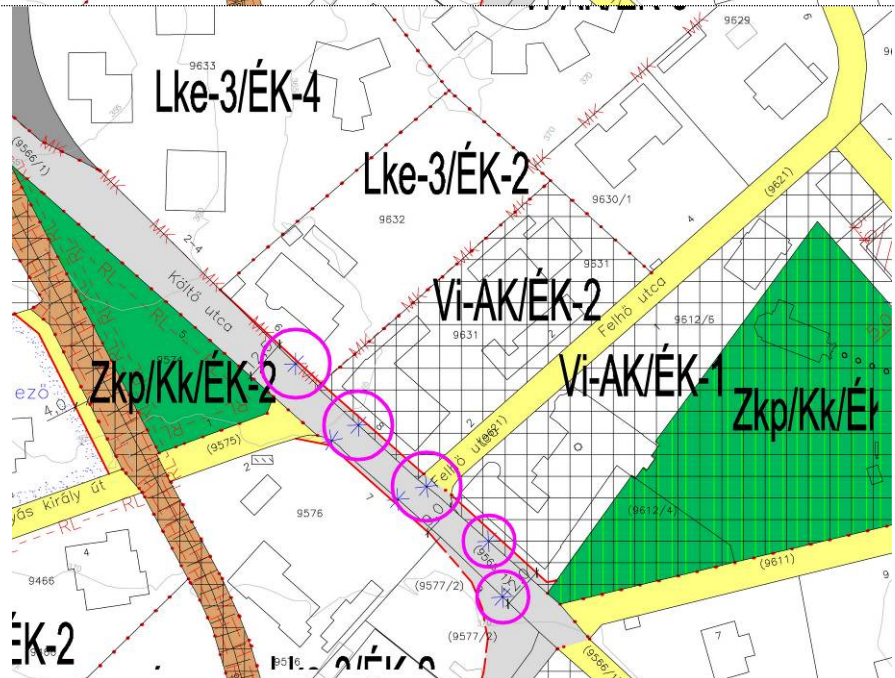
Költő u. 7-9. (9576, 9577/2, 9566/1)

Felhő u. (9621, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat

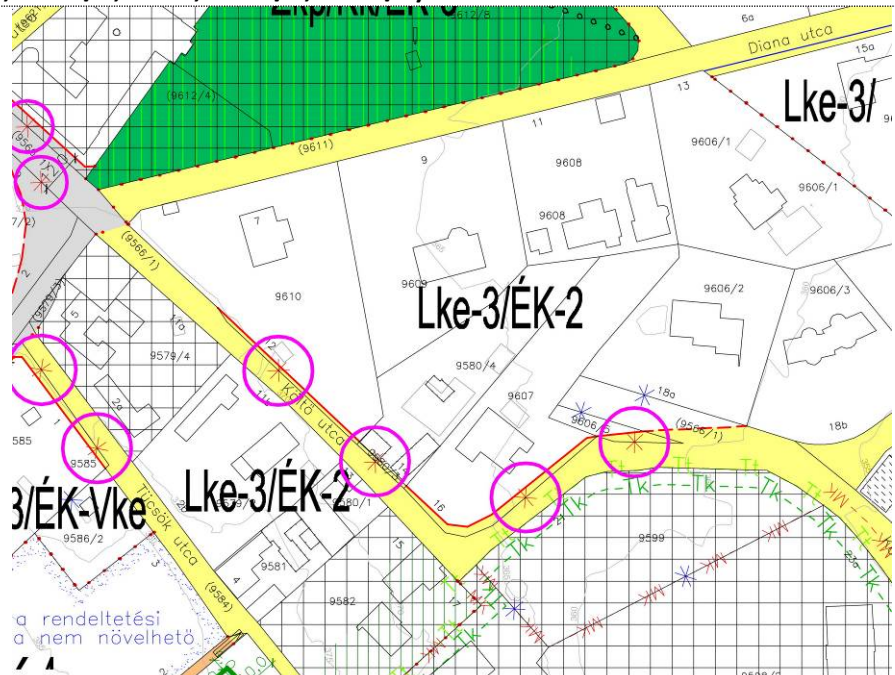


Javasolt SZT kivágat

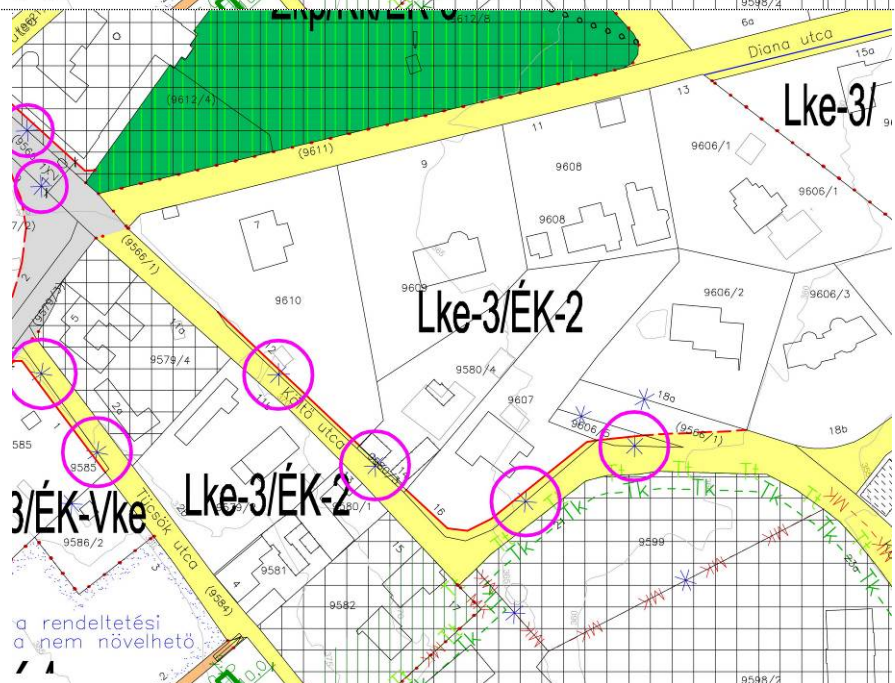


Költő u. 12-18a. (9610, 9580/3, 9607, 9606/5, 9566/1)

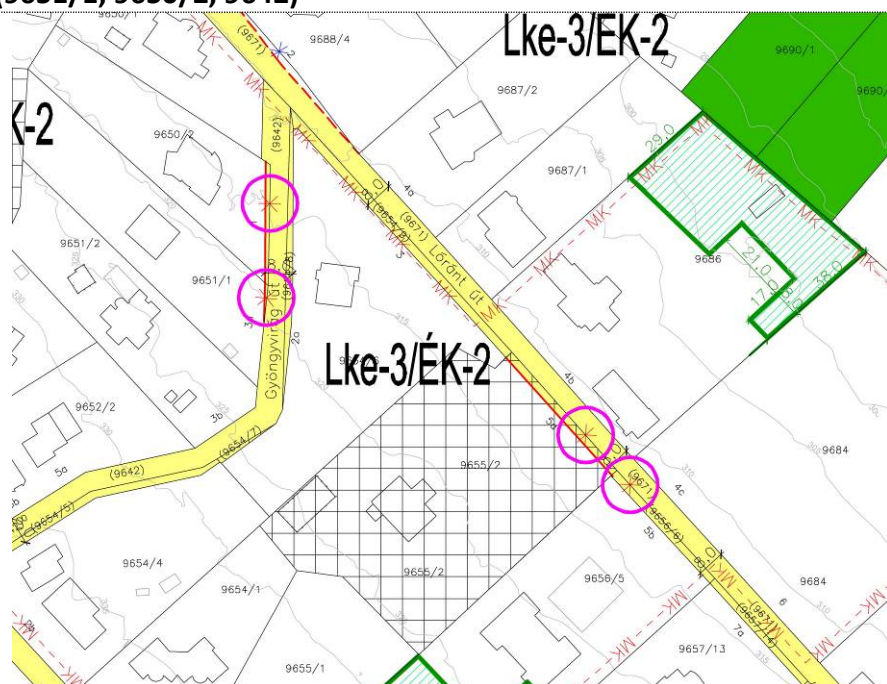
Hatályos SZT kivágat



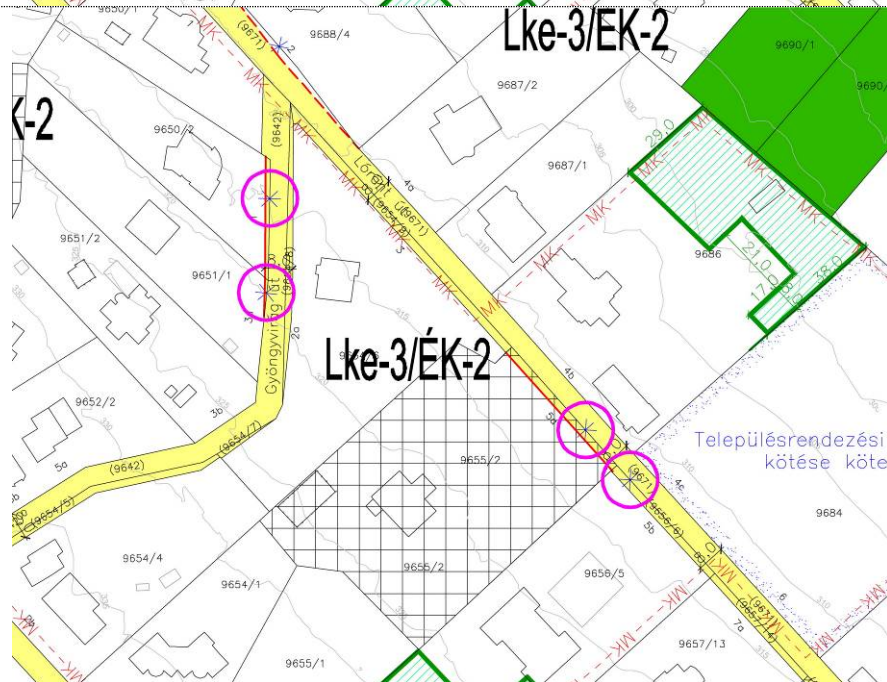
Javasolt SZT kivágat



Lóránt út 5a-b. (9655/2, 9656/6, 9671)
Gyöngyvirág út 1-3a. (9651/1, 9650/2, 9642)
 Hatályos SZT kivágat

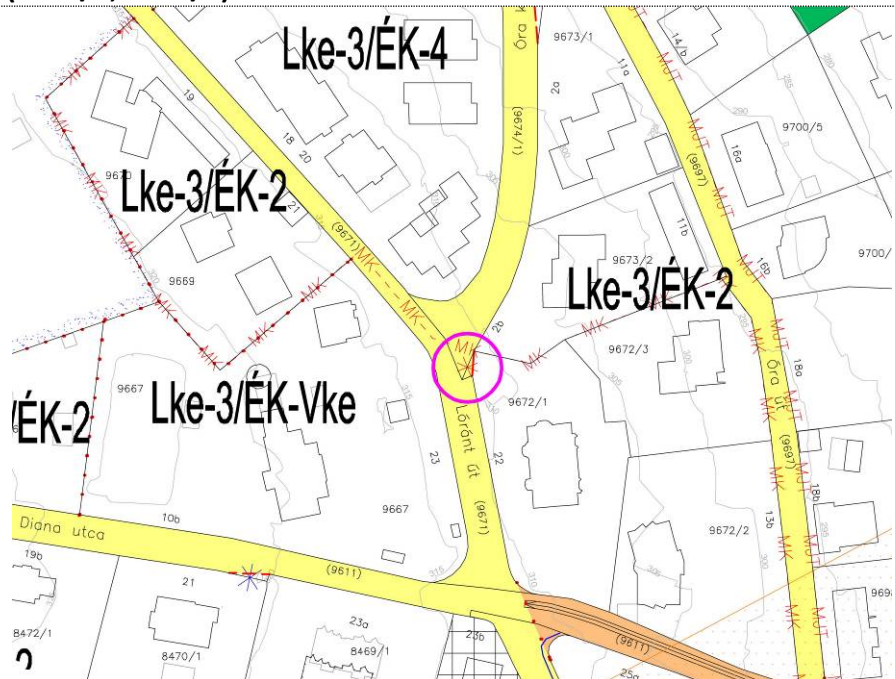


Javasolt SZT kivágat

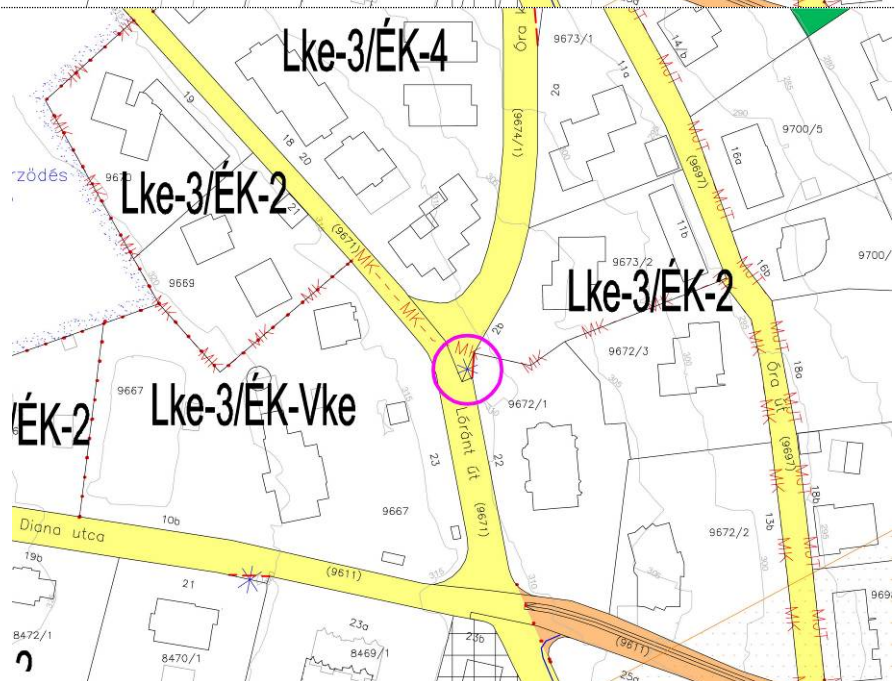


Lóránt út 22., Óra köz (9672/1, 9674/1)

Hatályos SZT kivágat

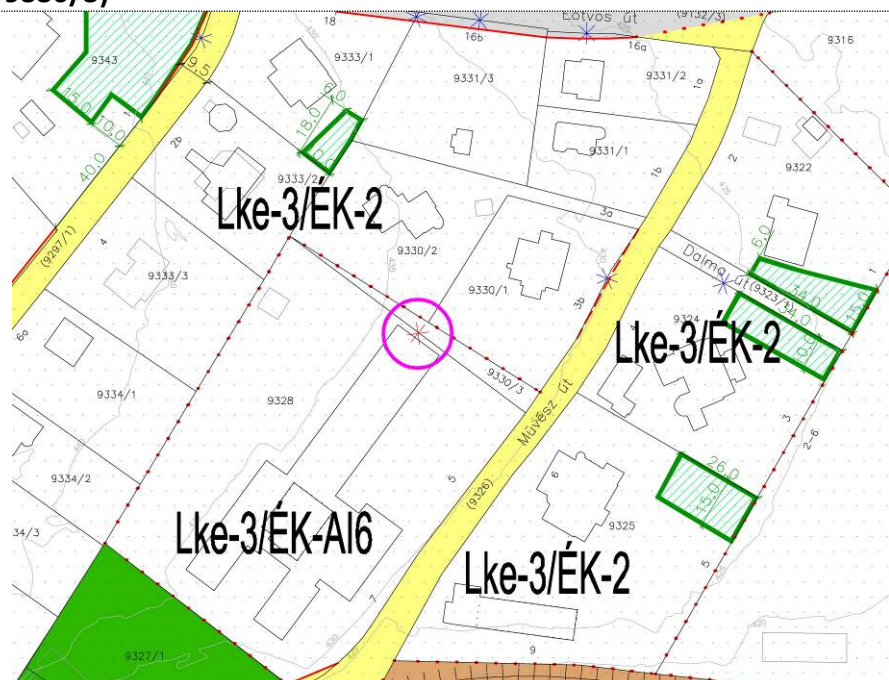


Javasolt SZT kivágat

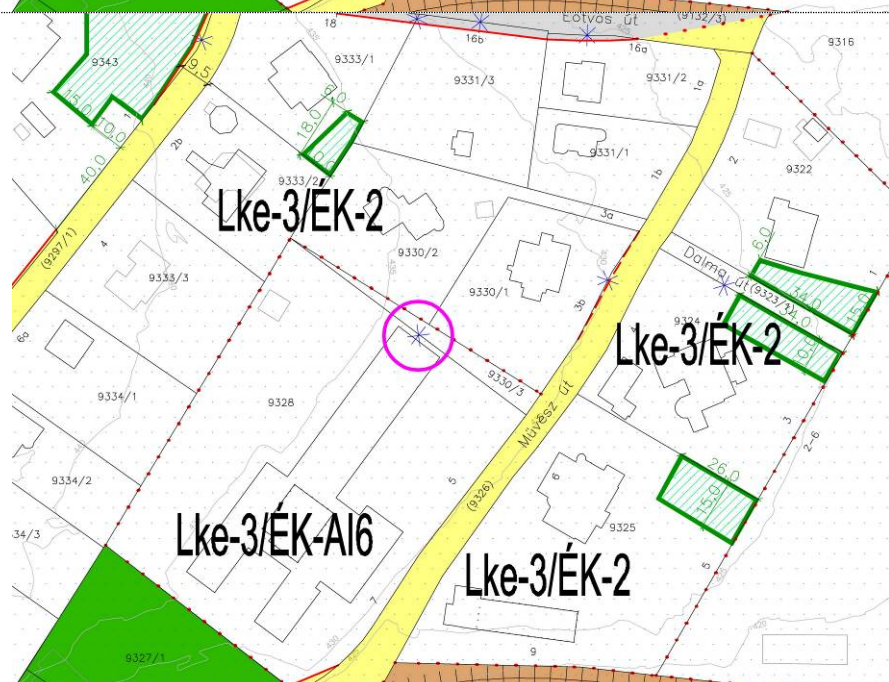


Művész út 5-7. (9328, 9330/3)

Hatályos SZT kivágat

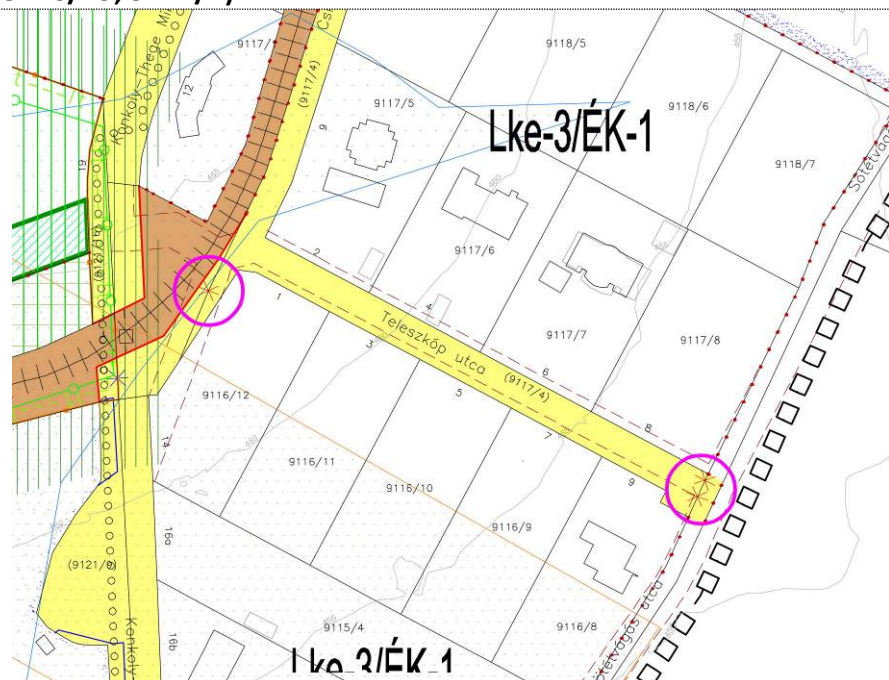


Javasolt SZT kivágat

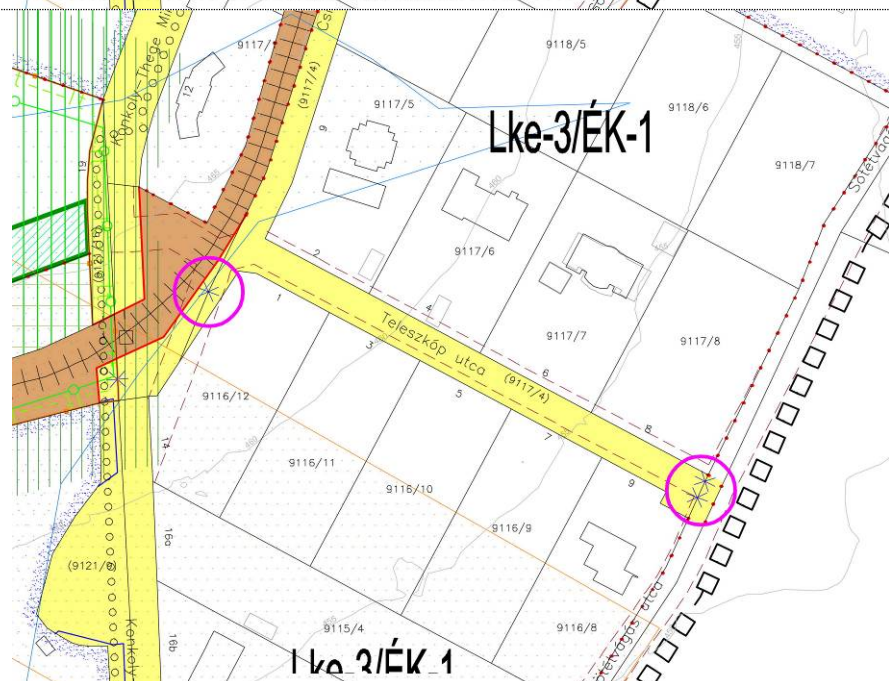


Teleszkóp u. (9117/4, 9116/19, 9114/2)

Hatályos SZT kivágat

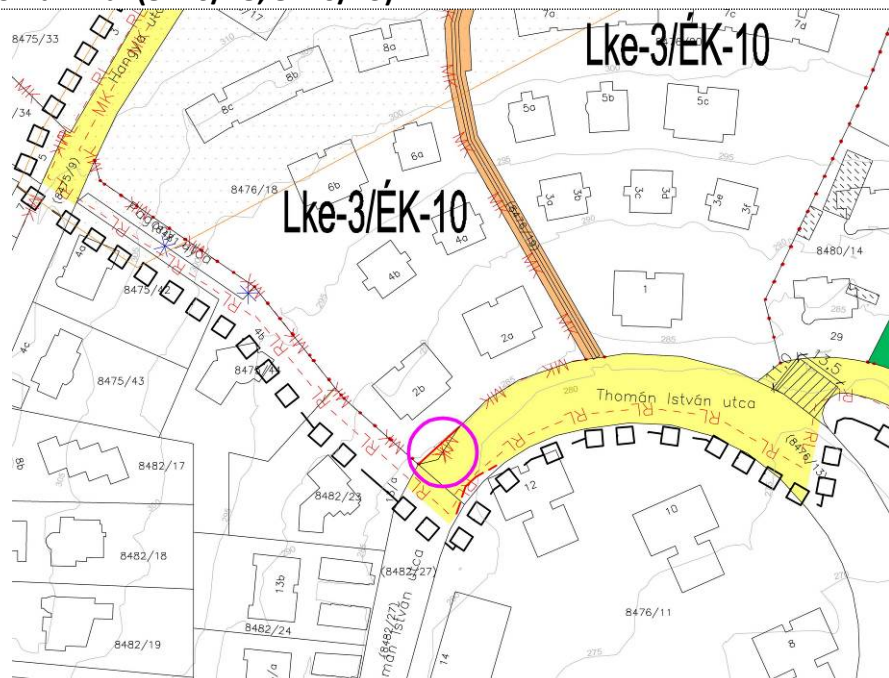


Javasolt SZT kivágat

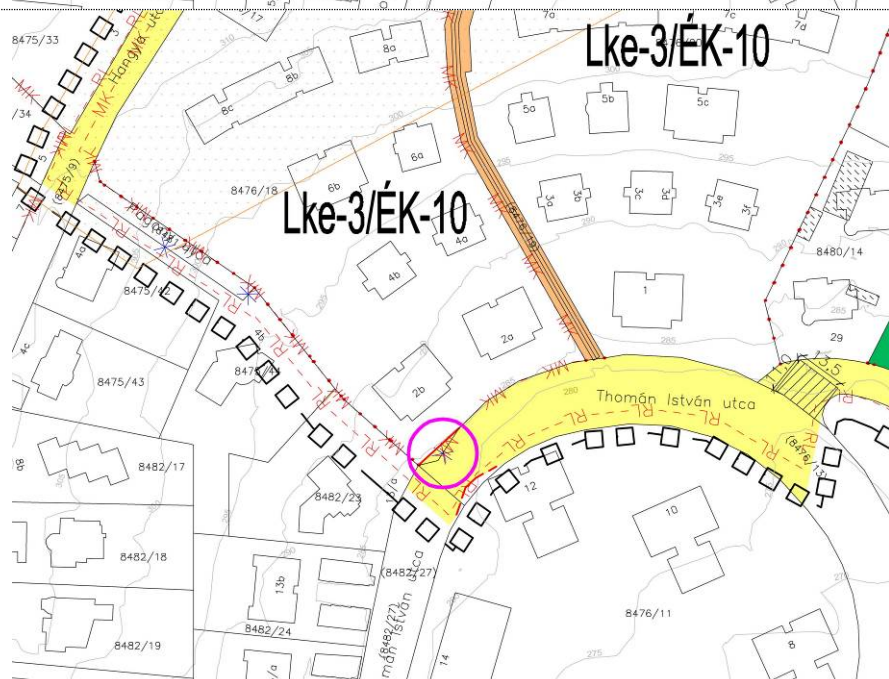


Tündér lépcső 2b., Thomán I. u. (8476/18, 8476/13)

Hatályos SZT kivágat

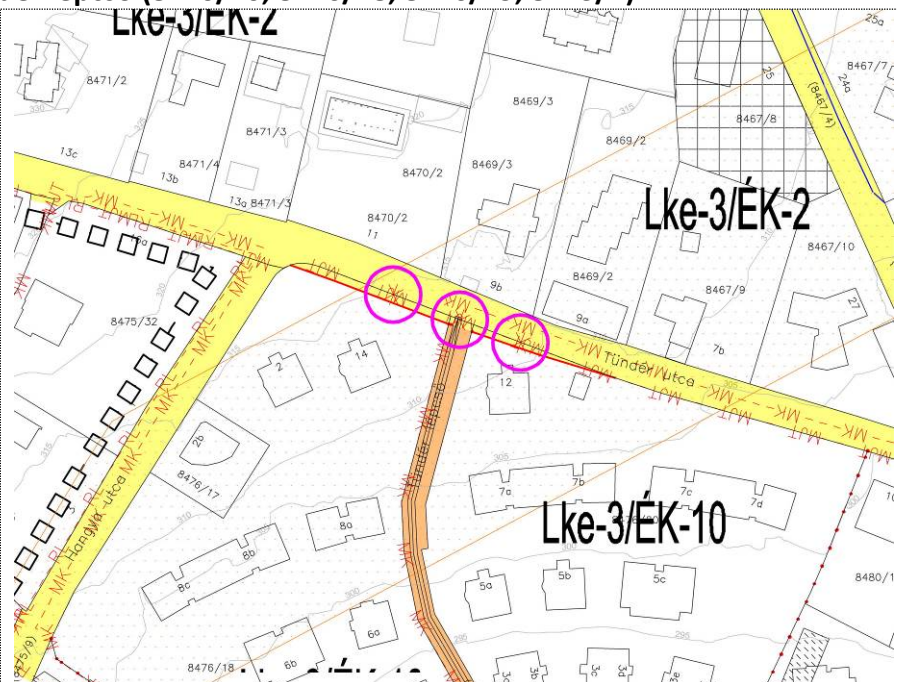


Javasolt SZT kivágat

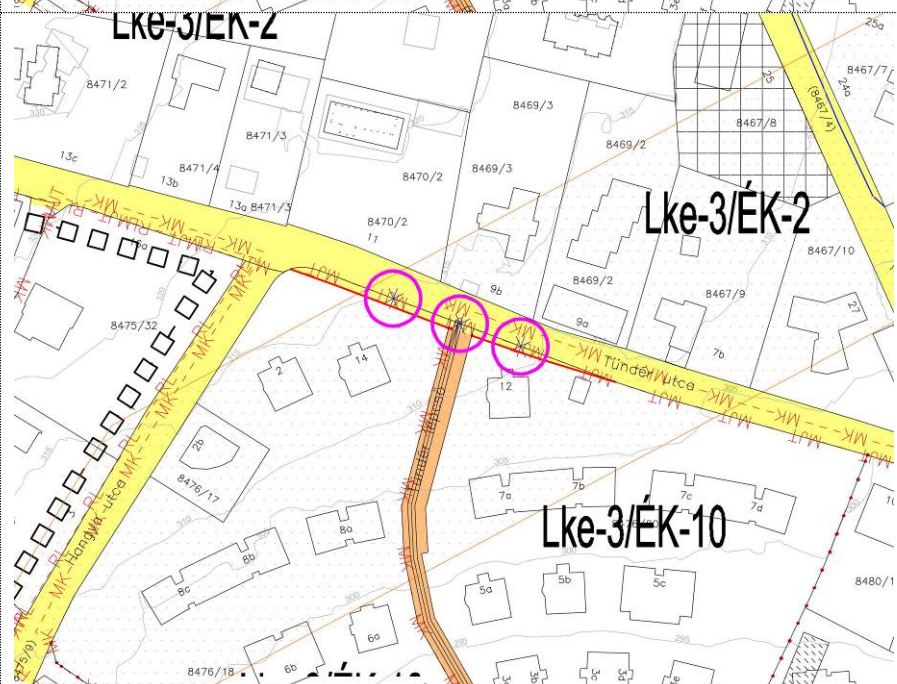


Tündér u. 12-14., Tündér lépcső (8476/20, 8476/18, 8476/19, 8473/1)

Hatályos SZT kiváгат

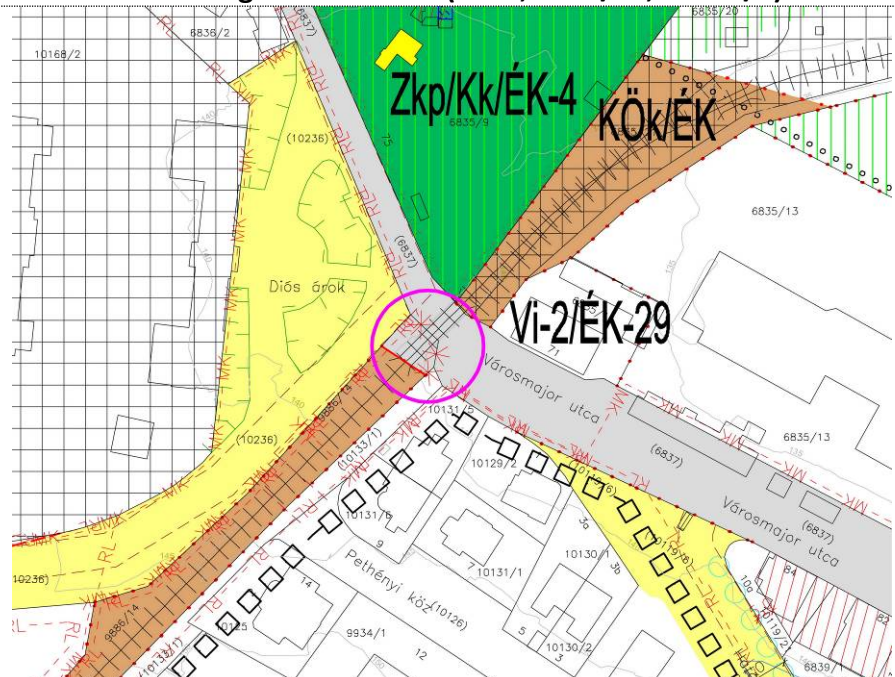


Javasolt SZT kivágot

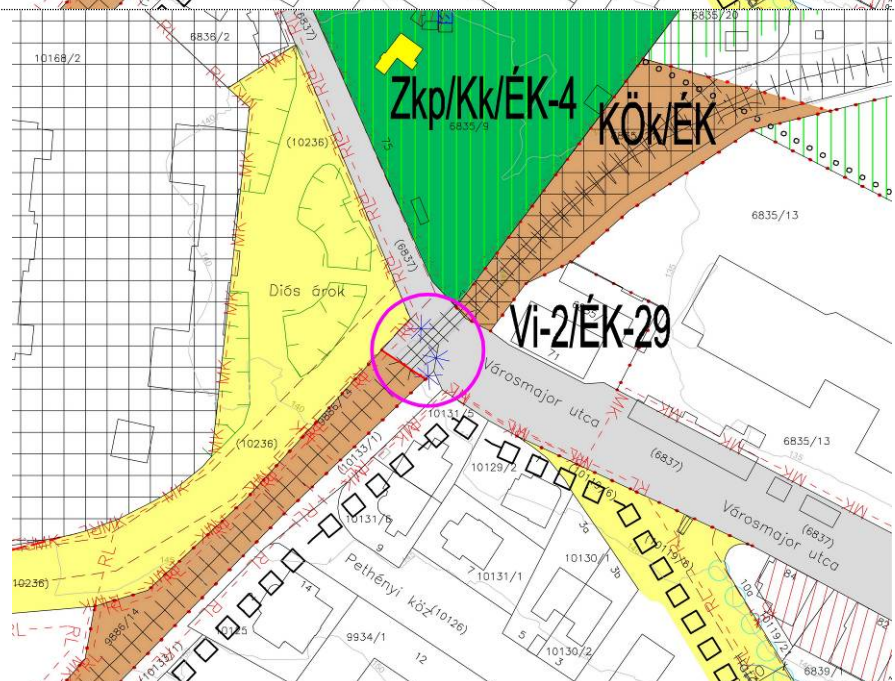


Városmajor u. – Fogaskerekű vasút – Fogaskerekű utca (6837, 9886/14, 10133/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

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

TERVJAVASLAT



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

Budapest, 2025. április

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

Tervjavaslat

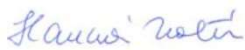
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítési Iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

Tervezők:

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

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

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

A módosítás elsősorban a kerület több pontján található olyan telkeket érint, melyeken változás várható, mégpedig olyan változás, mely a kerületre nagyobb terhet róhat, éppen ezért a változás és annak hatásainak feltérképezése érdekében az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötését preferálja. Ez a KÉSZ-ben a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.

Továbbá a használat során néhány esetben felmerült a rendelet szövegét érintő pontosítási igény is, valamint a 2025. július 1-től hatályba lépő, a *településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) egyedi eltérésekre vonatkozó előírásai szükségessé tették a hatályos rendelet egyes építési övezeteiben meghatározott paraméterekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálatát.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

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

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

2. Építési övezet beépítési módjának pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

3. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

4. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírások törlése:

Módosítás célja: 2025. július 1-től hatályba lép a TÉKA 4.§-a, mely alapján a felsorolt indokok fennállása esetén egyedi eltérés adható a beépítési paraméterek alól.

Ezzel összefüggésben a KÉSZ-ben szereplő egyes beépítési kedvezmények felülvizsgálata és módosítása vált indokoltá.

A KÉSZ lakásszám csökkenését elősegítő 8. és 9. §-a alkalmazása során nem volt igazolt, hogy a kedvezmények csökkentették a környezeti terhelést, továbbá a TÉKA-ban szereplő egyedi eltérés lehetővé teszi indokolt esetben a nagyobb beépíthetőség engedélyezését, ezért a kedvezmény törlése javasolt.

Ugyanakkor a kedvezmények törlésének hatályba léptetésére javasolt hosszabb időt biztosítani annak érdekében, hogy az előírás hatályossága alatt elindult tervezések befejezésére elegendő idő álljon rendelkezésre.

Hatályos, törlésre javasolt előírások:

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

9. § Az Lk-2 jelű építési övezetek, valamint az Lke-3/D-4 építési övezet telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 150 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

Beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírás módosítása:

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

7.§ (6) A 2. *mellékletben* meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zárt sorúan beépíthető területen lakásonként legfeljebb ~~45~~8 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb ~~30~~15 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

Telekterület: 101.432 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

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

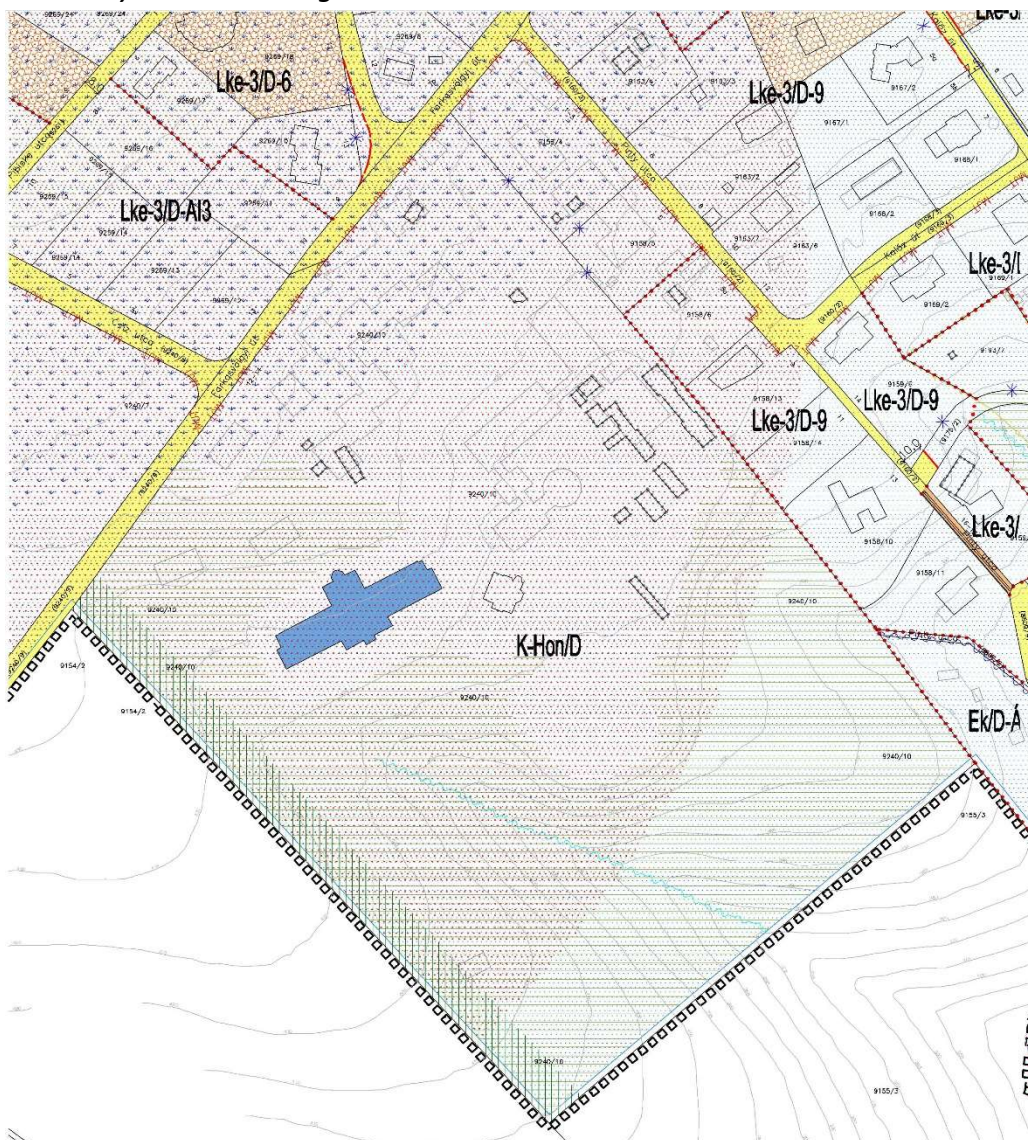
² 2021. évi CXXXIII. törvény - egyes vagyongazdálkodási tárgyú rendelkezésekről, valamint egyes vagyongazdálkodást és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokat érintő törvények módosításáról 7.§

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



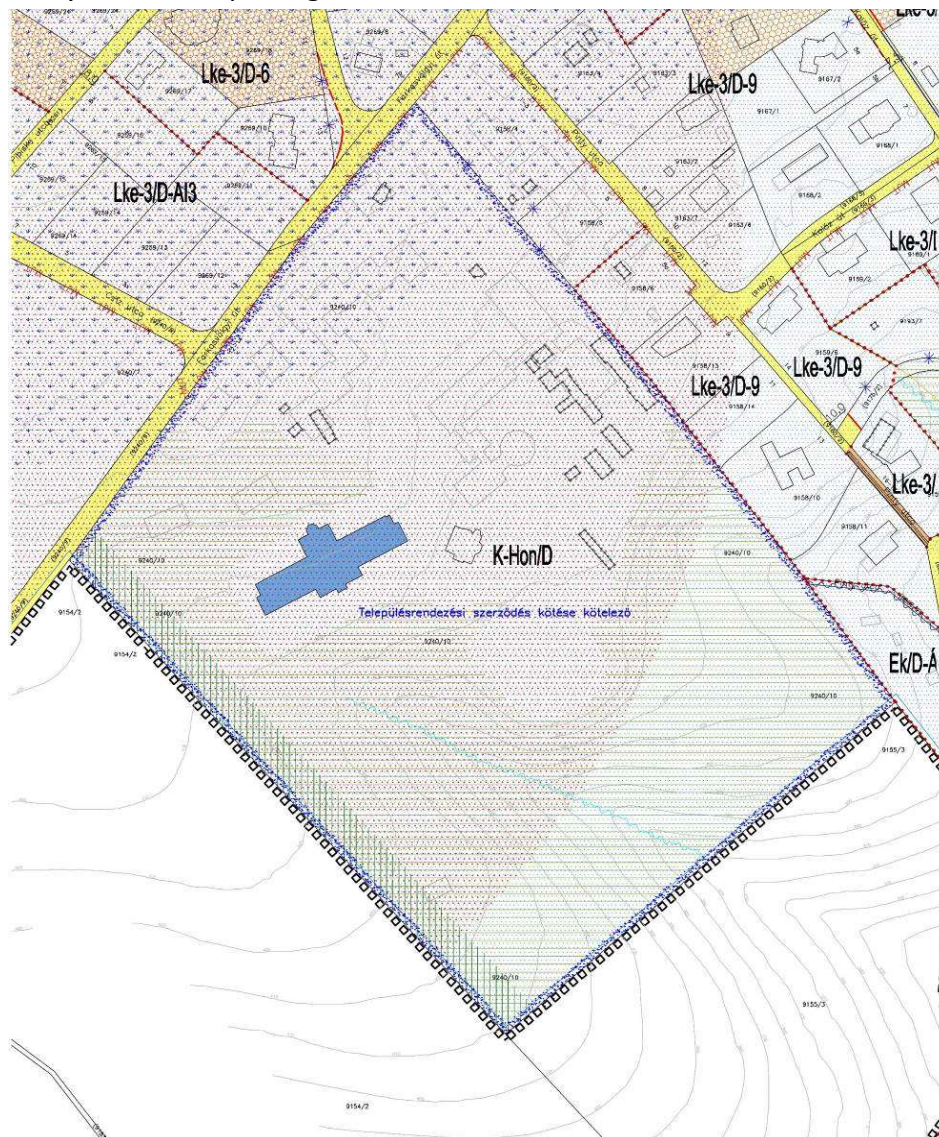
Módosítási javaslat:

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

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Az érintett telkek összterülete: 9.305 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

Melinda út 36. (8759/12 hrsz)

Telekterület: 4.945 m²

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

A telek műemléki környezet lehatárolással érintett.

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

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

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

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

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

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

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

Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz)

Telekterület: 4.360 m²

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

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

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

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

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

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

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

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

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- irodai,
- sport

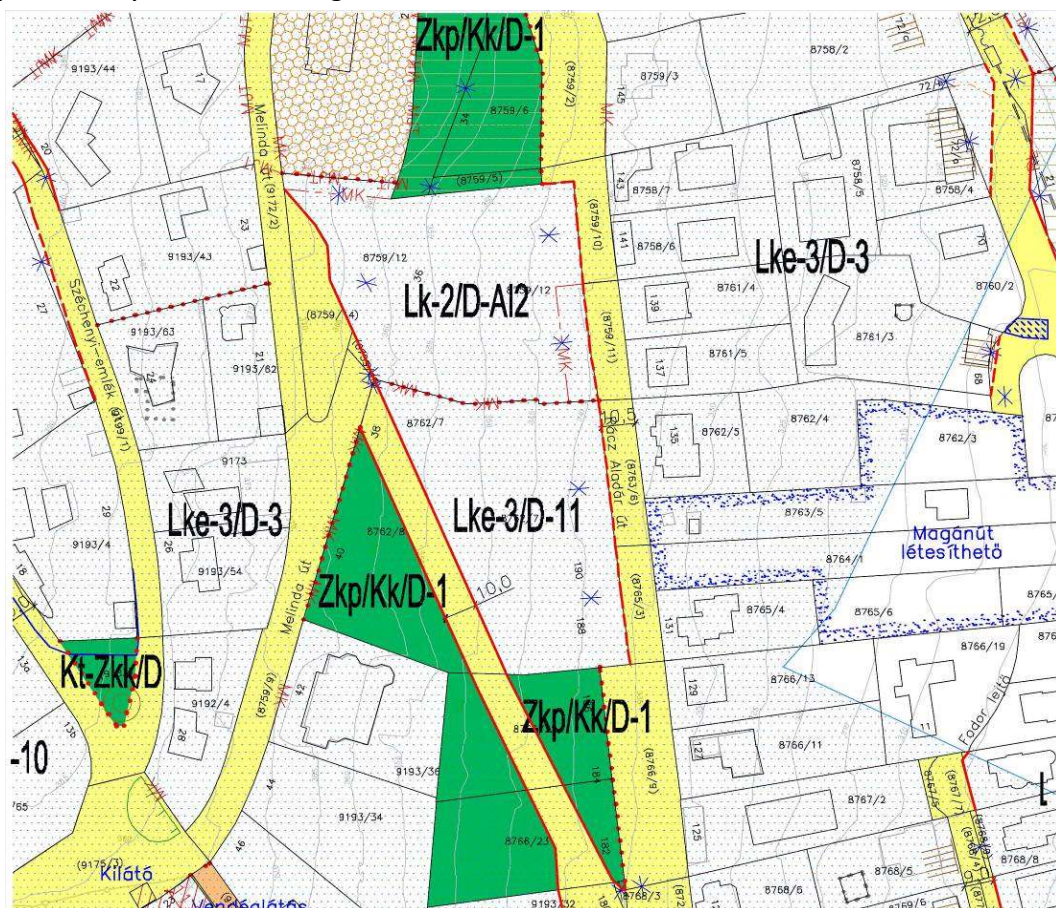
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

A hatályos KÉSZ szerint a 9759/12 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 1236 m², az általános szintterület: 2967 m² + parkolási szintterület 1483 m². Lakásszám korlátozás az övezet esetében nincs, becsült kialakítható lakásszám: 30.

A hatályos KÉSZ szerint a 8762/7 hrsz. ingatlanon a beépíthető alapterület 654 m², az általános szintterület: 1526 m² + parkolási szintterület 872 m². Az övezet esetében az általános szintterület minden 175 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 8.

Az Önkormányzat az ingatlanok fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

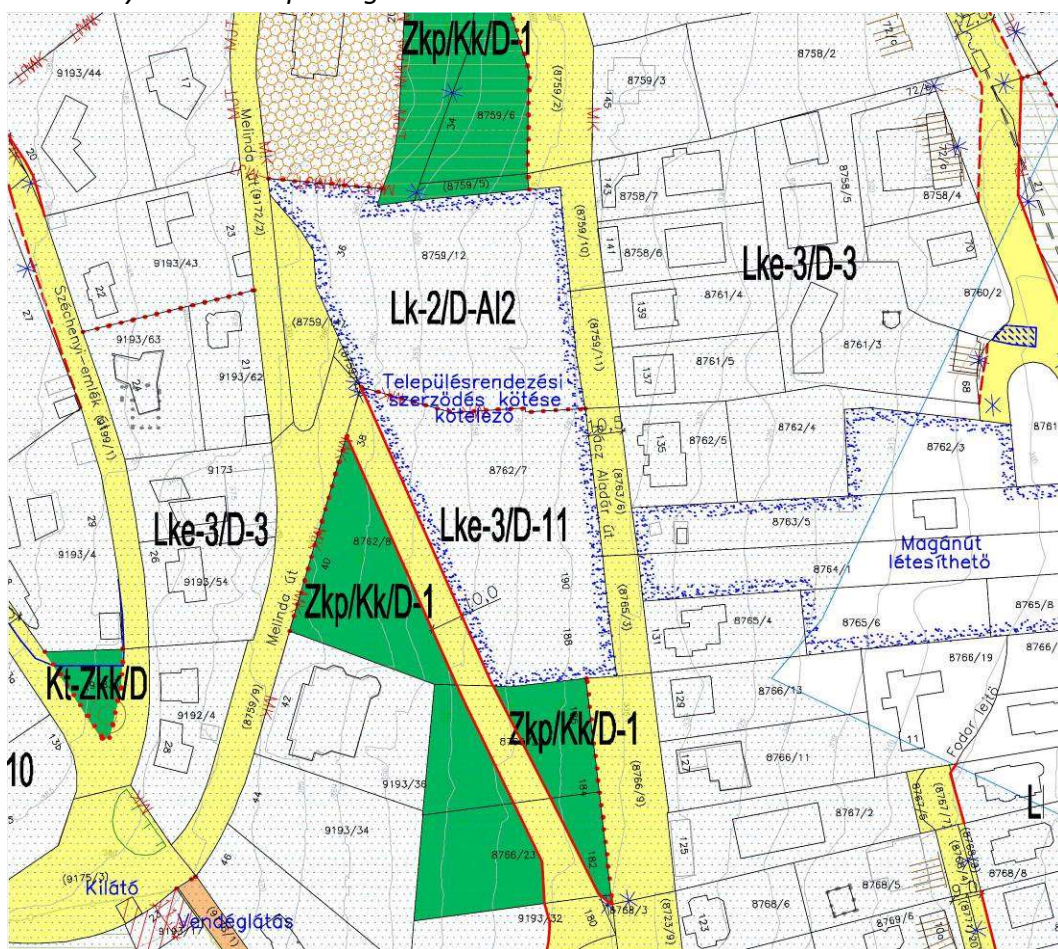
Egyéb módosítás:

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

3. Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)

Telekterület: 20.993 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

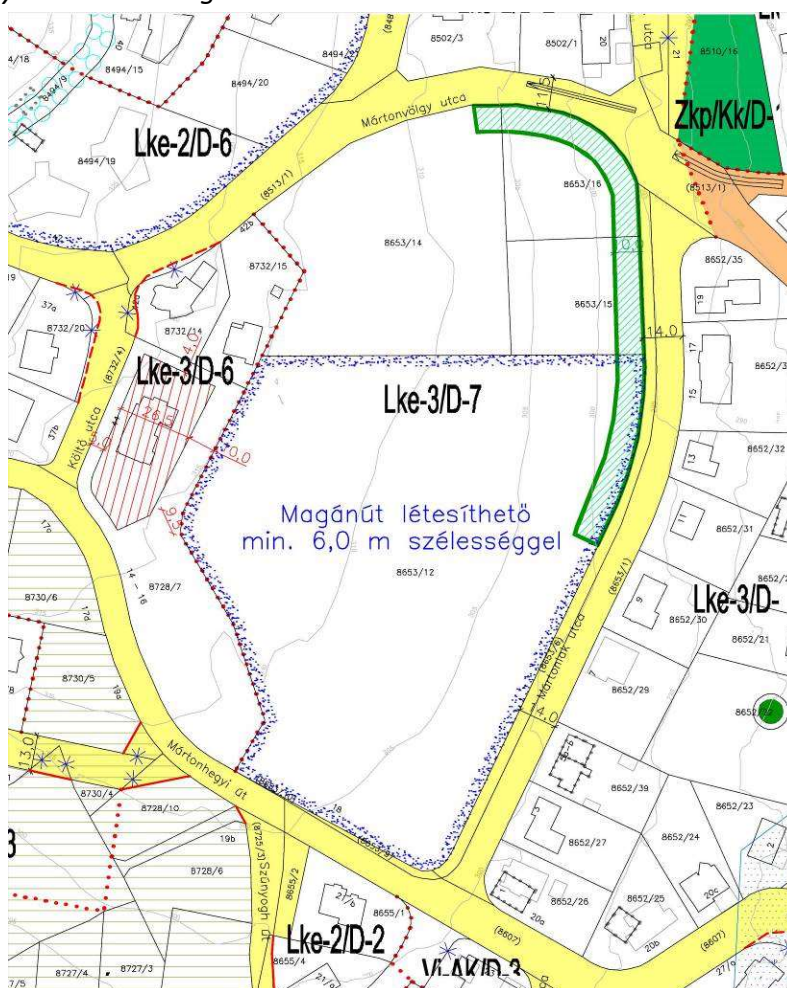
86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

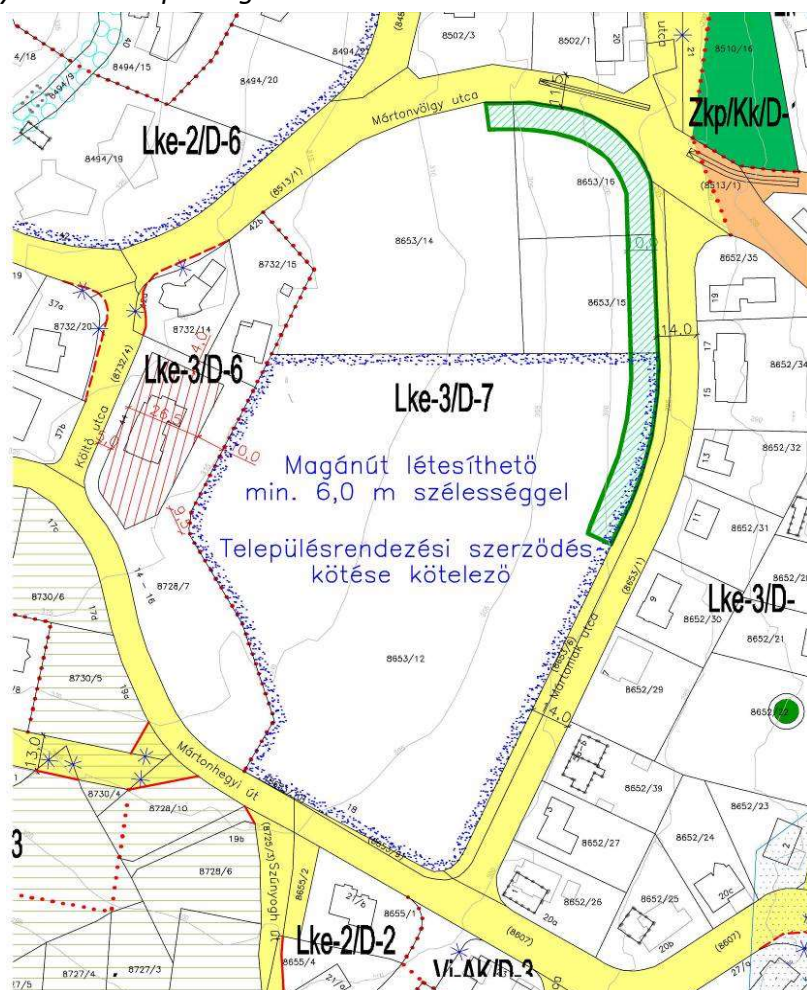
A hatályos KÉSZ szerint az ingatlan beépíthető maximális alapterülete 3.148 m², az általános szintterület: 5.248 m² + parkolási szintterület 3.148 m². Az Lke-3 jelű övezet esetében az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy önálló rendeltetés, és minden 4 önálló rendeltetési egység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

egy épületben legfeljebb két rendeltetési egység létesíthető, a maximálisan elhelyezhető lakásszám: 20 darab.

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozik.

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

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

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

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

4. Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)

Telekterület: 8.759 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

„84. § (4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

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

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

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

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

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

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

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

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

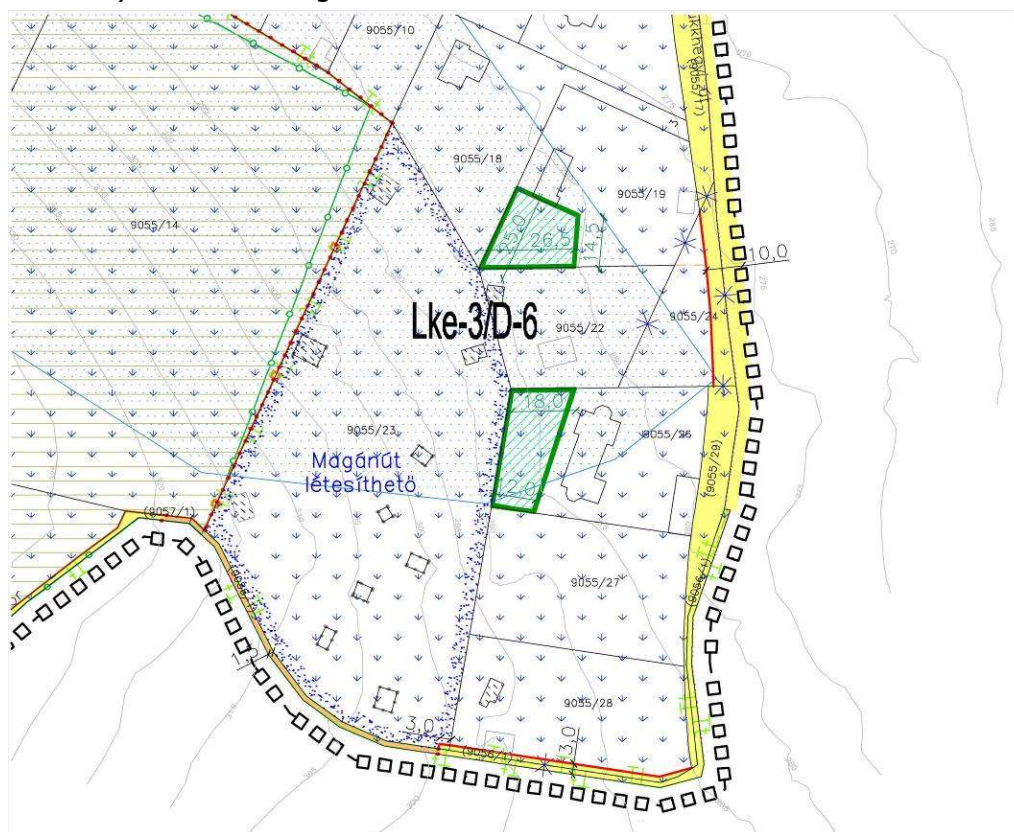
86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-A13, Lke-3/D-A14 és az Lke-3/D-A15 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.”

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



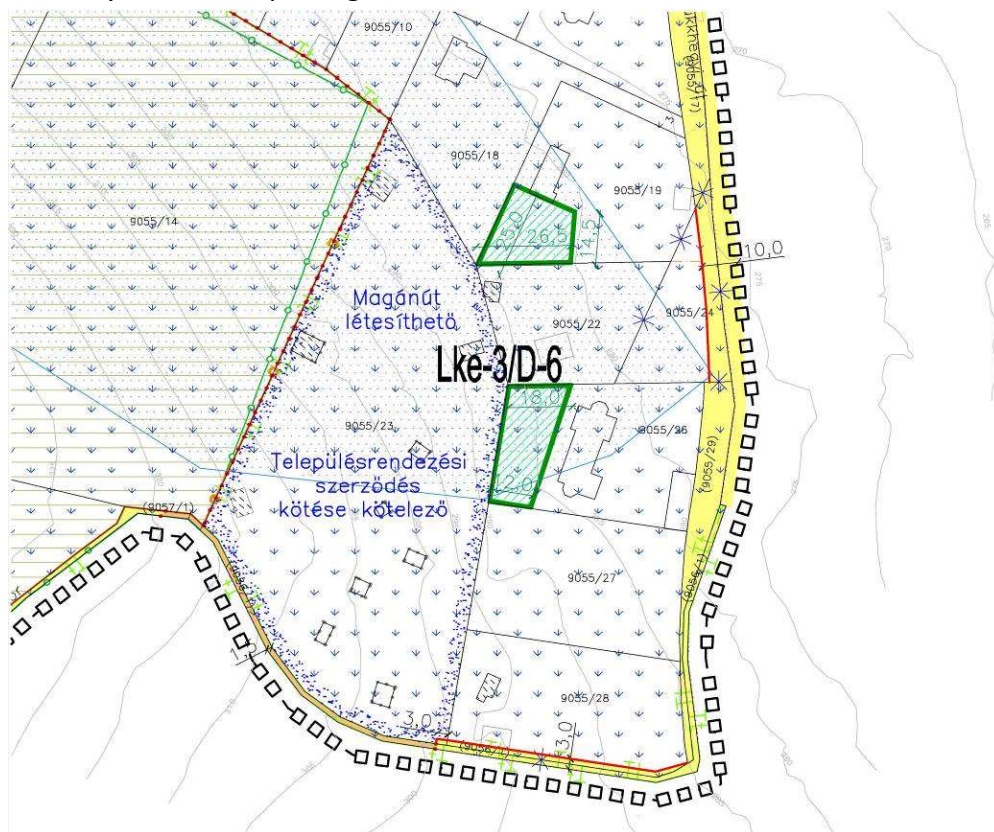
Módosítási javaslat:

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

Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztése esetén a beruházóval Településrendezési szerződést kíván kötni, a beruházáshoz köthető többletterhelések okozta önkormányzati feladatok megosztásának tisztázására.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

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

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

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

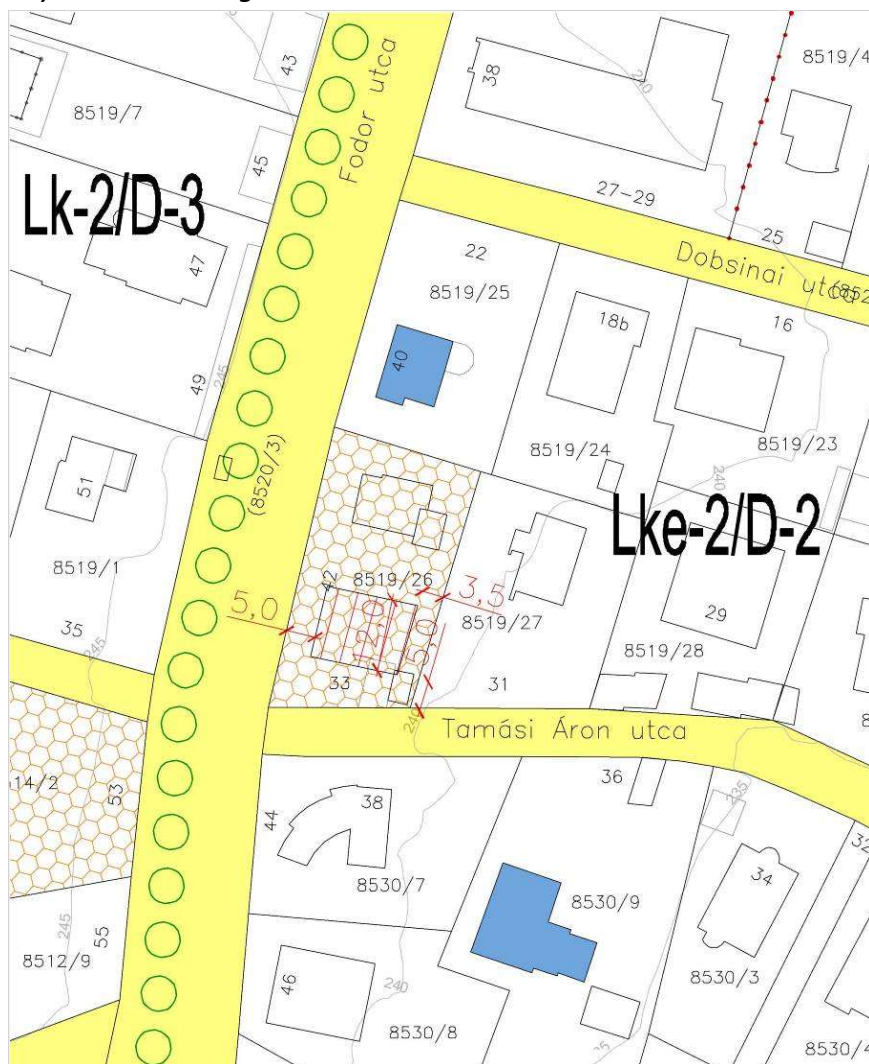
5. Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)

Az ingatlanon kerületi helyi egyedi védelem alatt álló épület található.

Változtatási szándék:

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

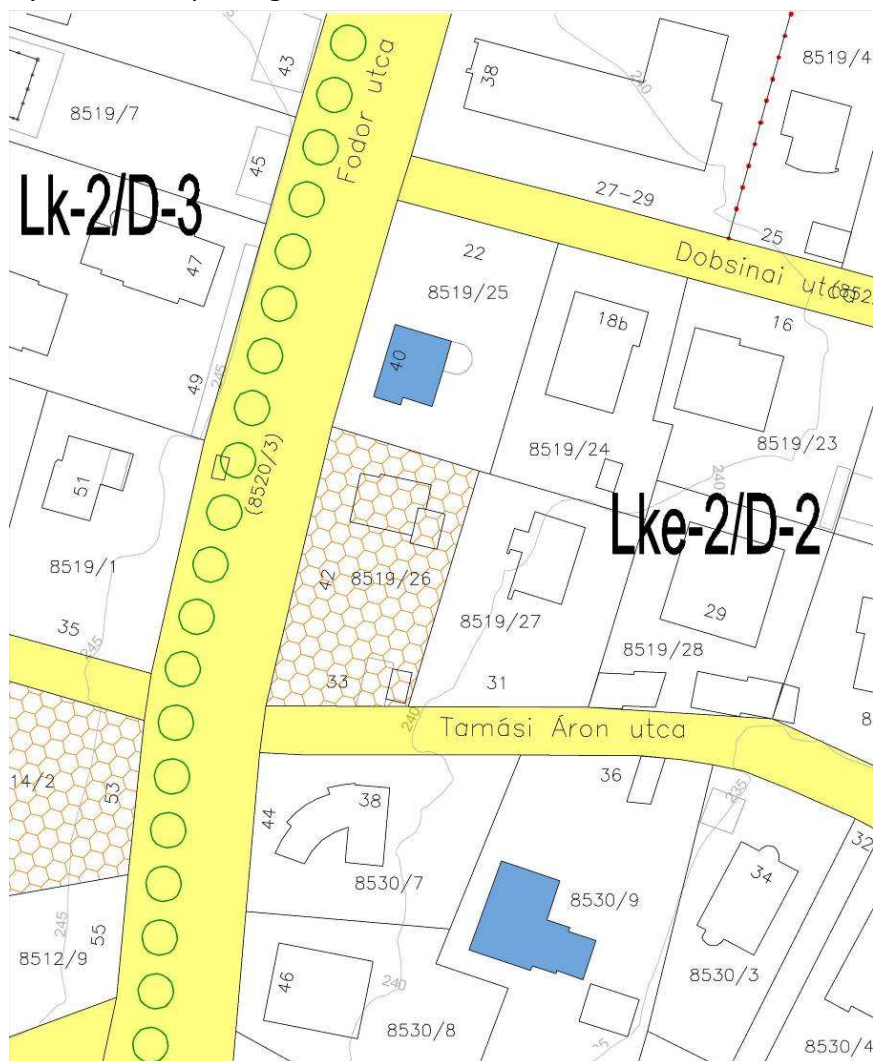
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

6. Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)

Változtatási szándék

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

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

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

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

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

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

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

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

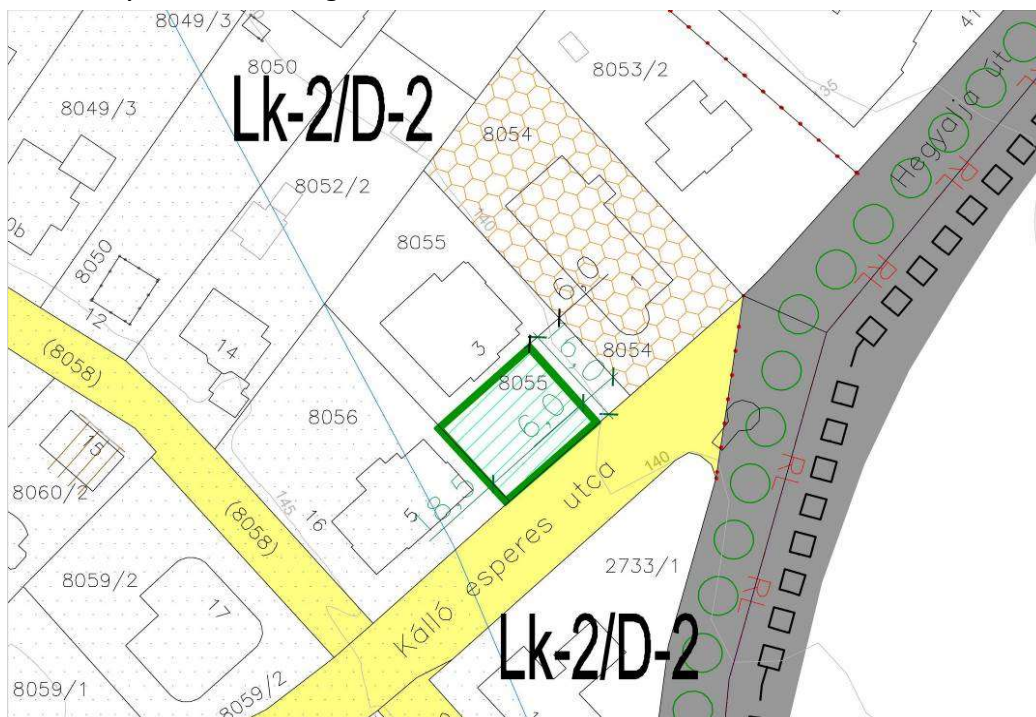
7. § (1) A kivágott, 10 cm-nél nagyobb törzsmérőjű fák pótlásáról ugyanazon az ingatlanon kell gondoskodni úgy, hogy a pótlást kizárólag előnevelt fákból kell teljesíteni. A telepítés során úgy kell eljárni, hogy a telek zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-ére legalább egy, legfeljebb három fa jusson.

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

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan Lk-2/D-2 övezetben, nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.

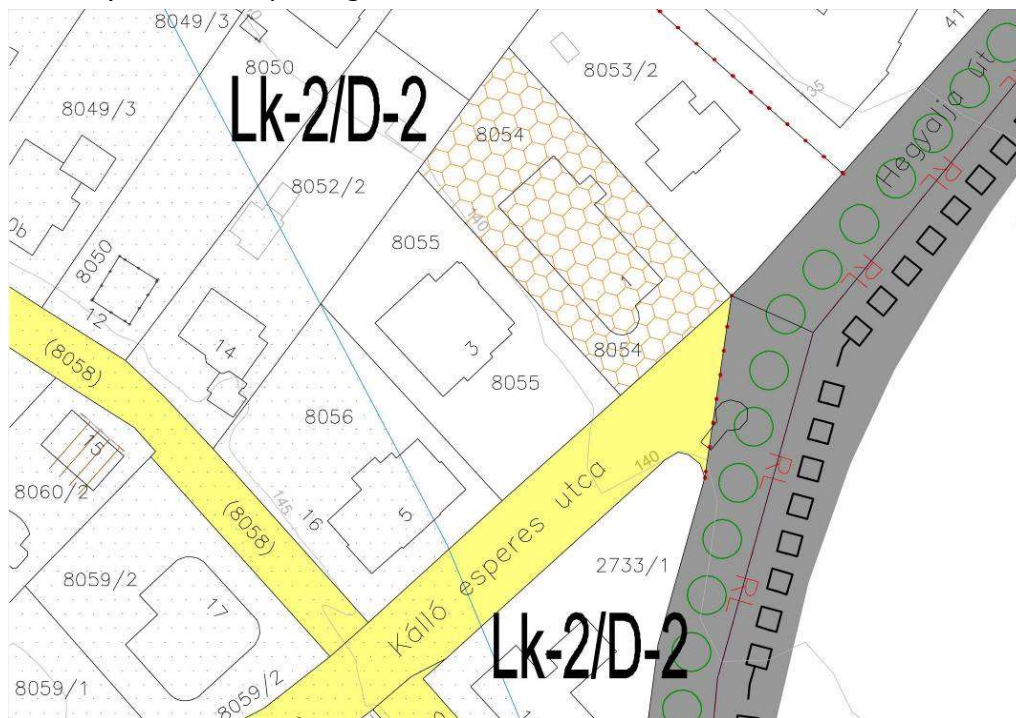
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék

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

Hatályos KÉSZ előírások:

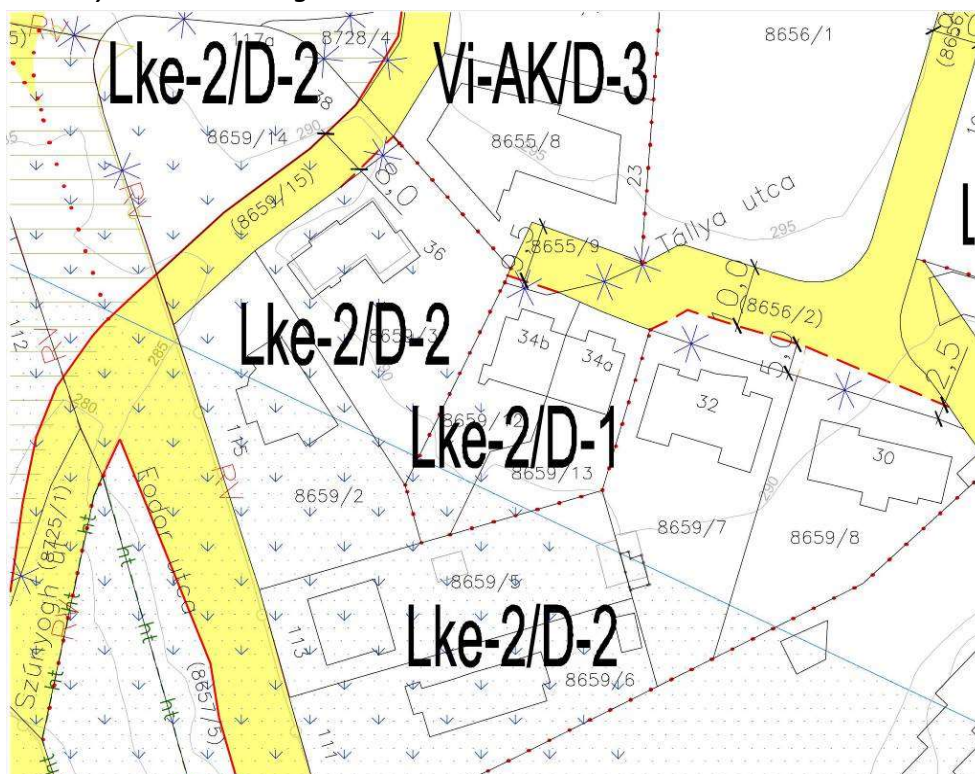
Az ingatlanok két külön övezetben találhatók. A 8659/12 hrsz-ú ingatlan Lke-2/D-1, ikres, kertvárosias, laza beépítésű lakóterület övezetben, a 8659/3 hrsz-ú ingatlan Lke-2/D-2 szabadonálló, kertvárosias, laza beépítésű lakóterület övezetben található.

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



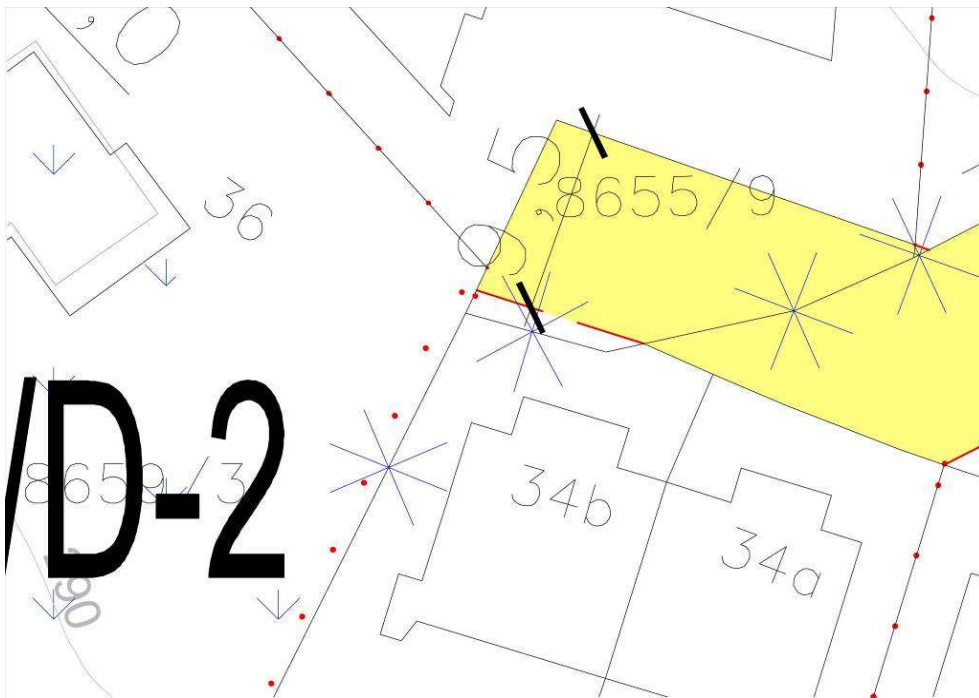
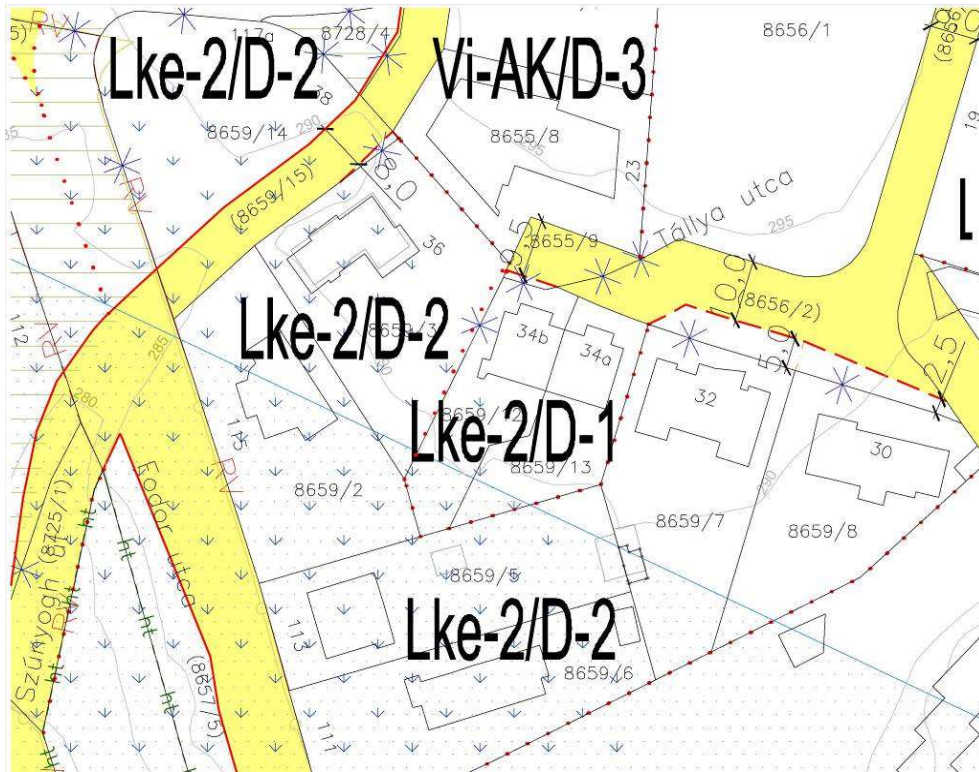
Módosítási javaslat:

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



Felmérési vázrajz

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

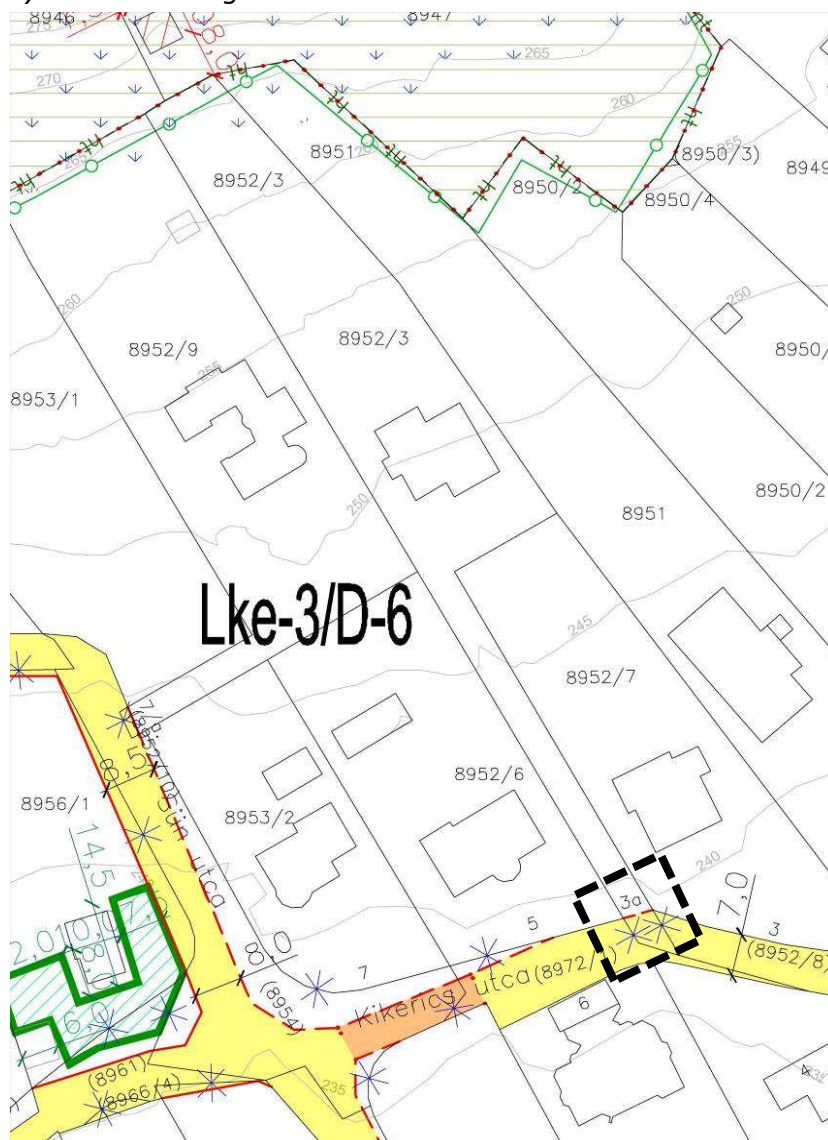
A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék:

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

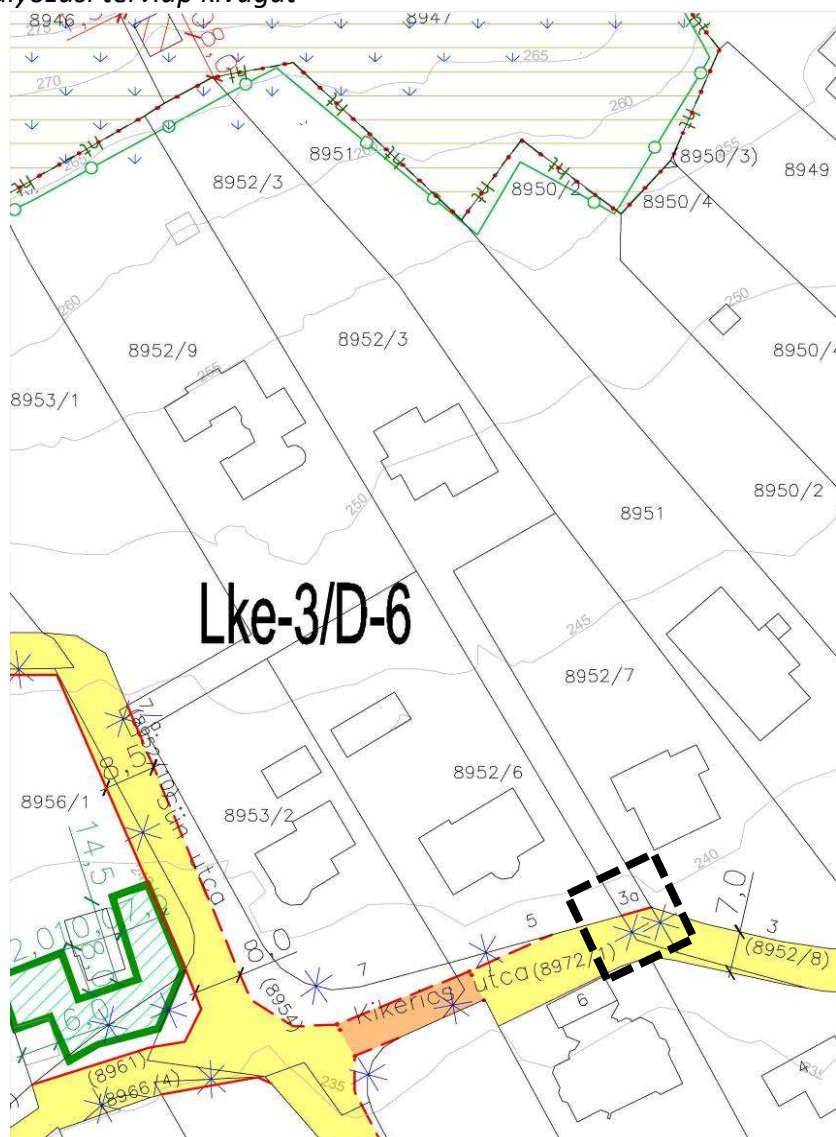
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

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

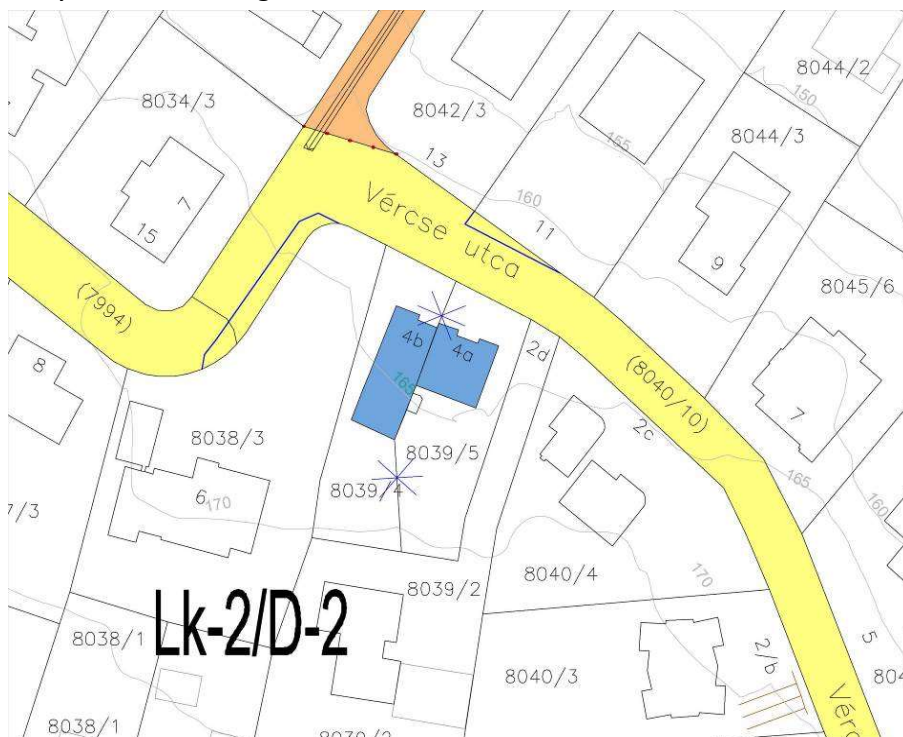
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



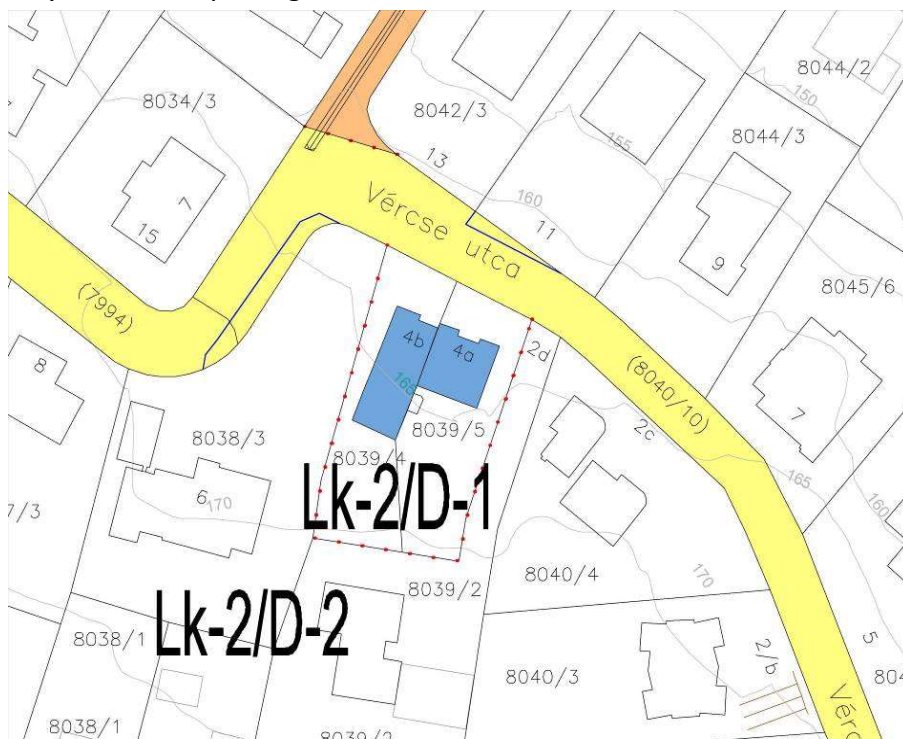
Módosítási javaslat:

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

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

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 szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/D-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Változtatási szándék

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

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

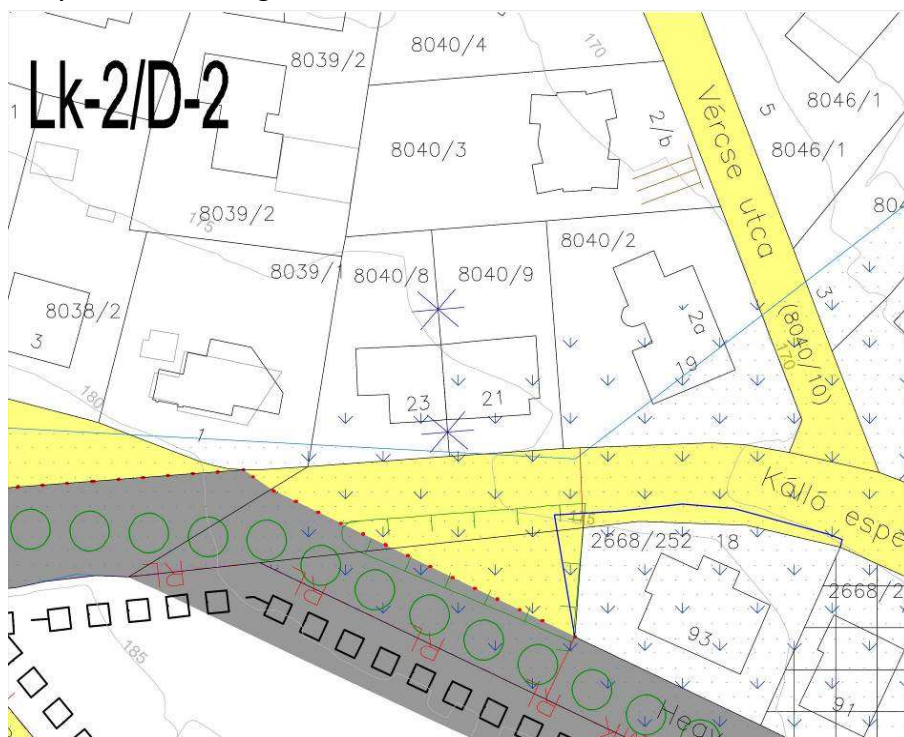
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



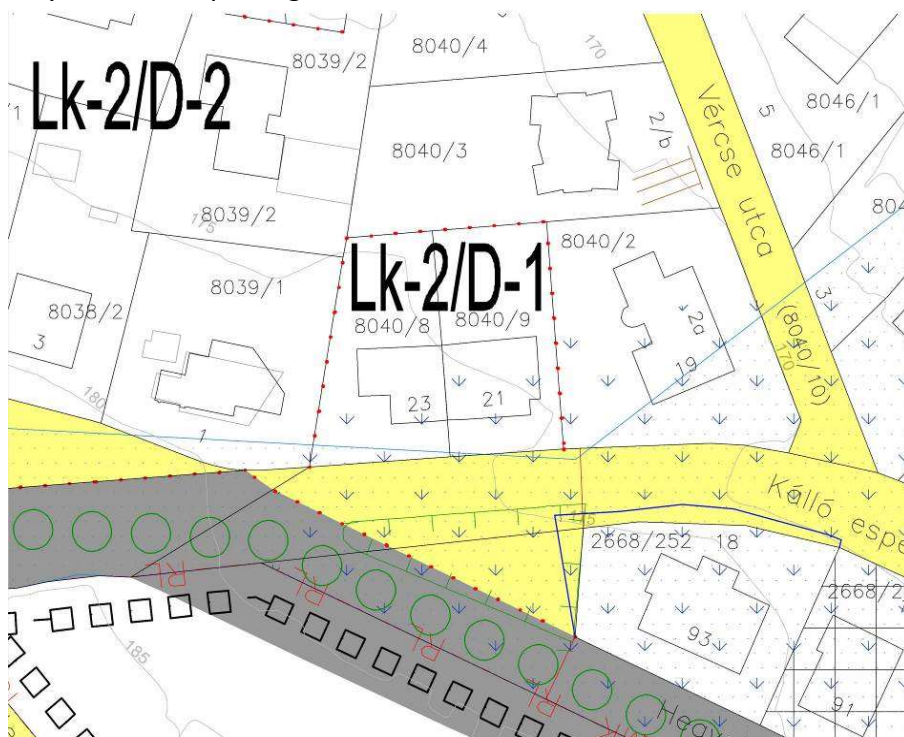
Módosítási javaslat:

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

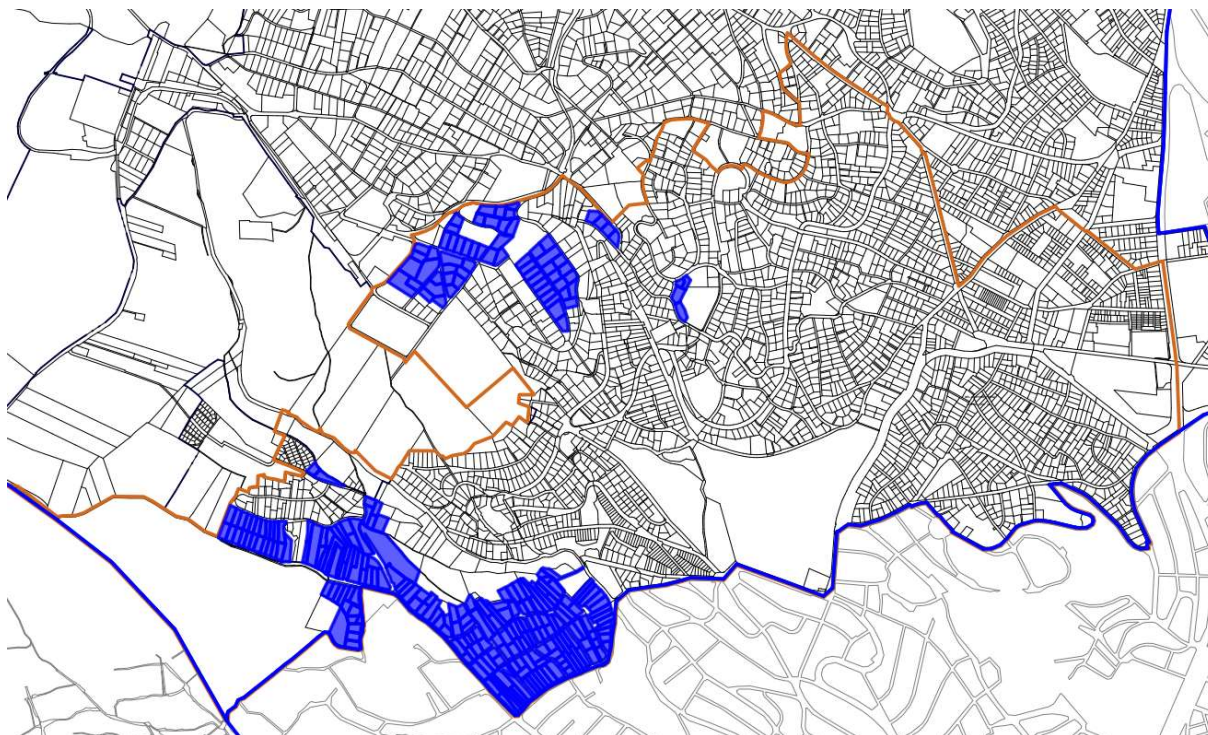
A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

11. Lke-3/D-6 építési övezet felülvizsgálata

Változtatási szándék:

A hatályos KÉSZ alkalmazása során felmerült az igény az Lke-3/D-6 építési övezet minimális telekméretének felülvizsgálatára.

Az övezet a hatályos Szabályozási terv szerint 286 db ingatlant érint, melyek hozzávetőleg 4%-a a telekmérete és más adottságai alapján jelenleg megosztható.



Lke-3/D-6 övezetű telkek

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

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

Vizsgálat:

A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m²-ről 1500 m²-re való módosítása során jelenleg nem megosztható ingatlanok közül a 3000 m² feletti és 4000 m² alatti telekmérettel rendelkező ingatlanok megoszthatóvá válnának, míg a nagyobb telkek estén több telek alakítható ki egy esetleges telekosztás során. A kerület nem támogatja a telkek elaprózódását, ezért vizsgálta a módosítás lehetséges következményeit. A vizsgálat az alábbi 3000 m² feletti, érintett ingatlanokra terjed ki.

Irhás árok 55-57. (8937/1 hrsz)

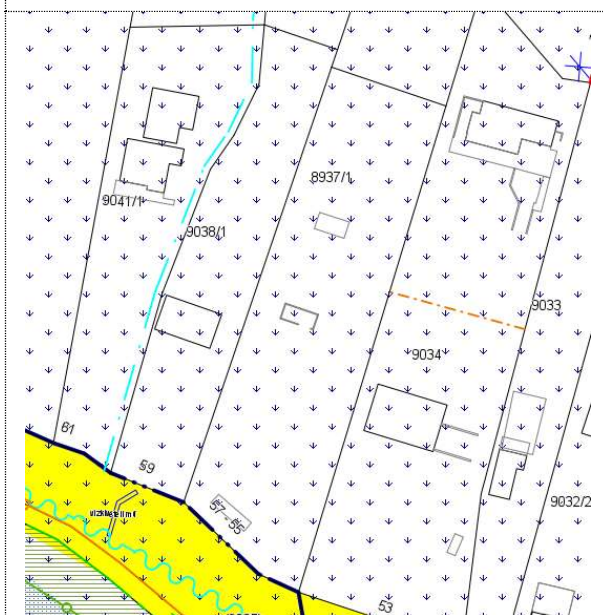
Telekméret: 3001 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

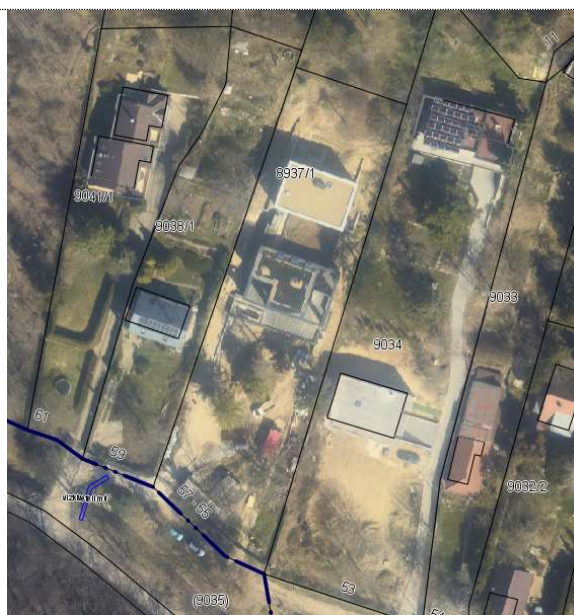
Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Rege út 3. - Farkasvölgyi út 4. (9242 hrsz)

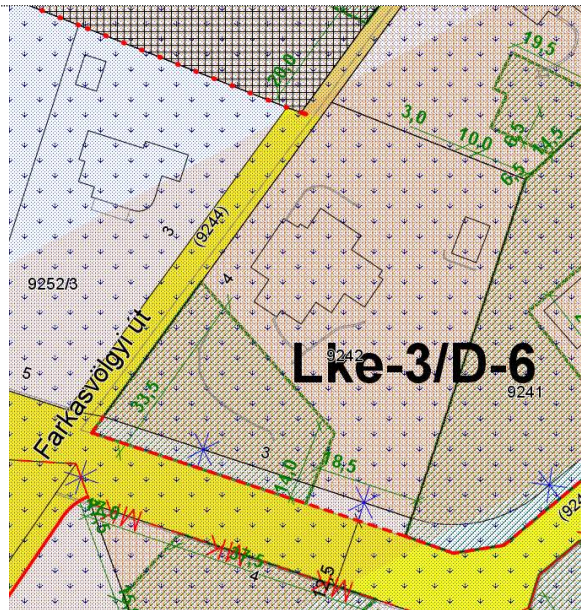
Telekméret: 3169 m²

A telek meglévő beépítése nem teszi lehetővé a telekosztást.

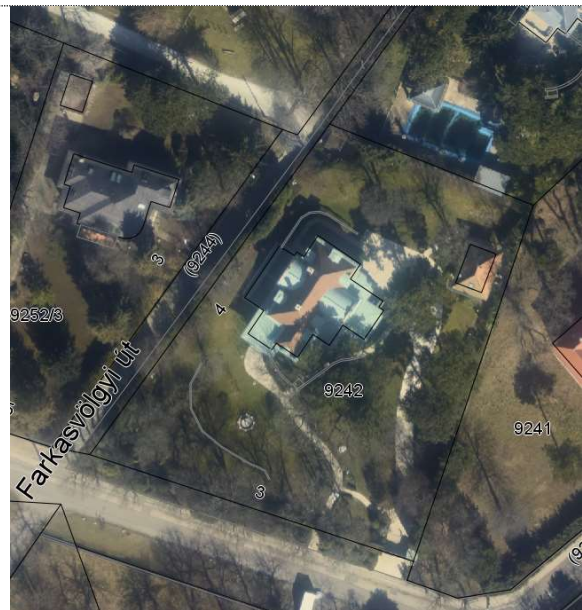
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek. A telekosztást nehezítené ezen felül az ingatlanon jelölt „Megtartandó fás növényállomány” jelölés is.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

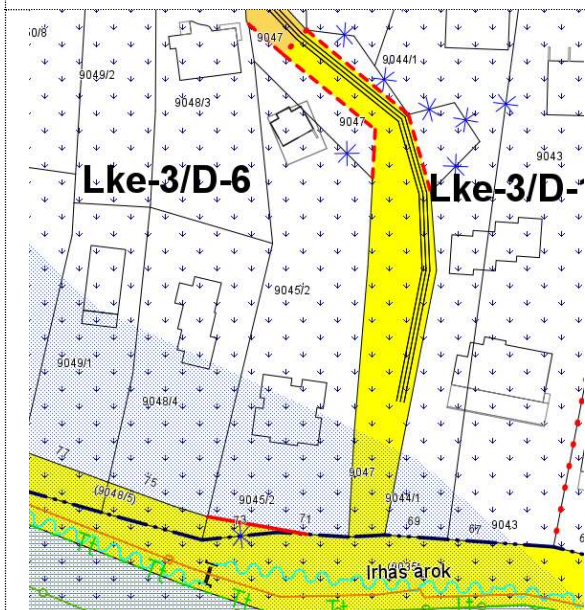
Irhás árok 71. (9045/2 hrsz)

Telekméret: 3256 m²

Az épületek elhelyezkedése, valamint a közterületi kapcsolat is lehetővé teszi a megosztást, amennyiben a két telek megfelel a telekalakítási és beépítési paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofoto 2023

Irhás árok 23. (9017 hrsz)

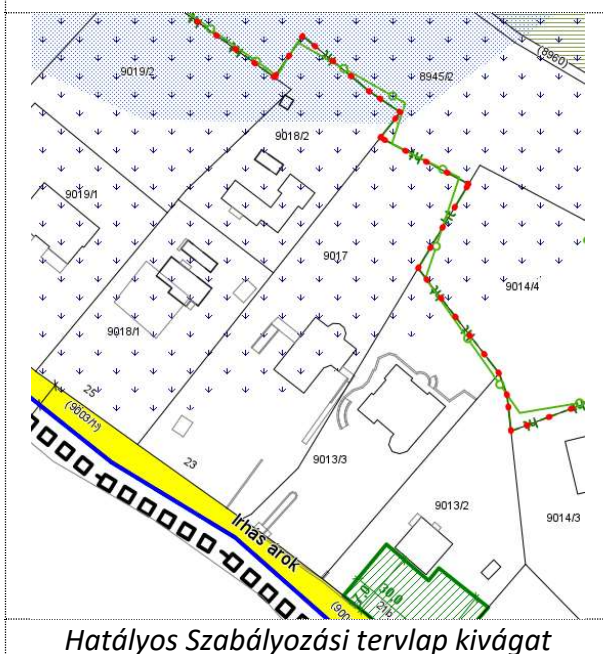
Telekméret: 3262 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Irhás árok 33. – Adorján út 2. (9025 hrsz)

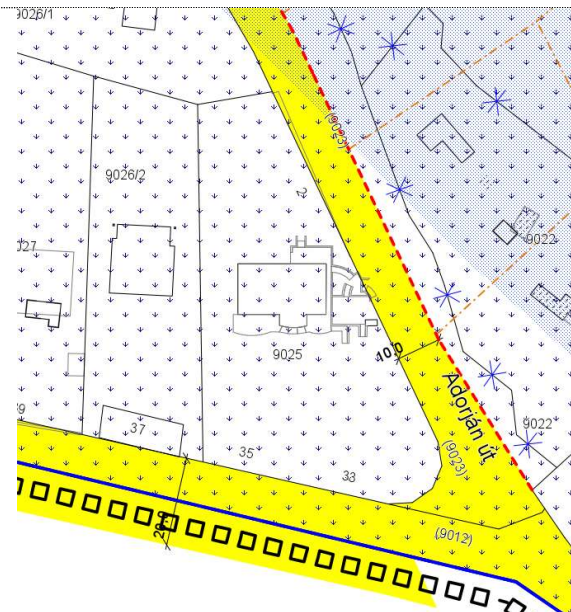
Telekméret: 3264 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan megosztható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében az épület elbontását követően biztosítja a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Lidérc u. 40-42. (8999/2 hrsz)

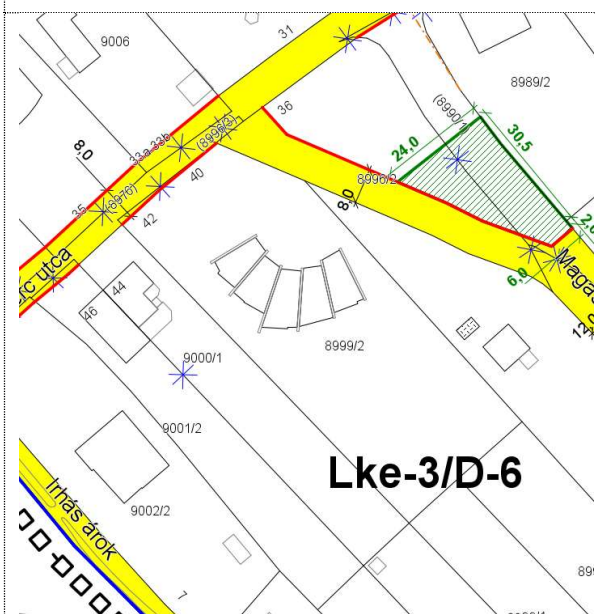
Telekméret: 3268 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

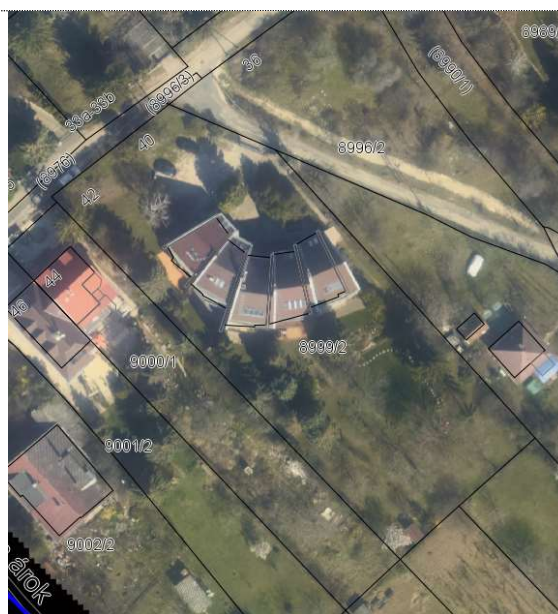
Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Nőszírom u. 7. (8941/2 hrsz)

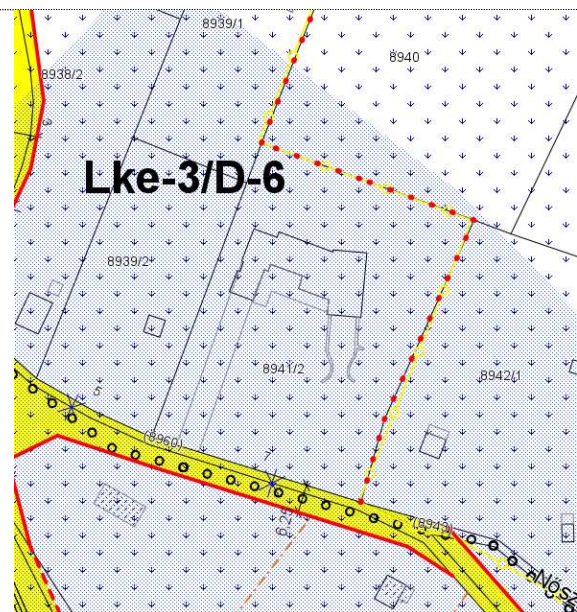
Telekméret: 3279 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

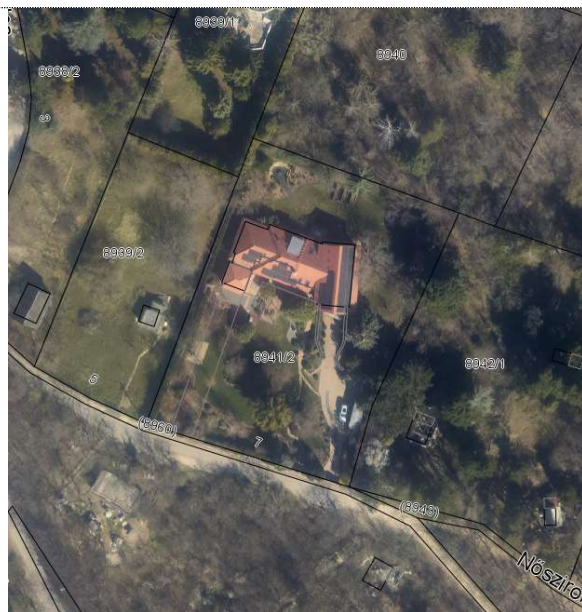
Az épület bontása esetén a telekosztás nem lehetséges, mivel a telek legkisebb szélességének való megfelelés nem teljesülne.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Széchenyi-emlék út 7. – Farkasvölgyi út 2. (9243 hrsz)

Telekméret: 3299 m²

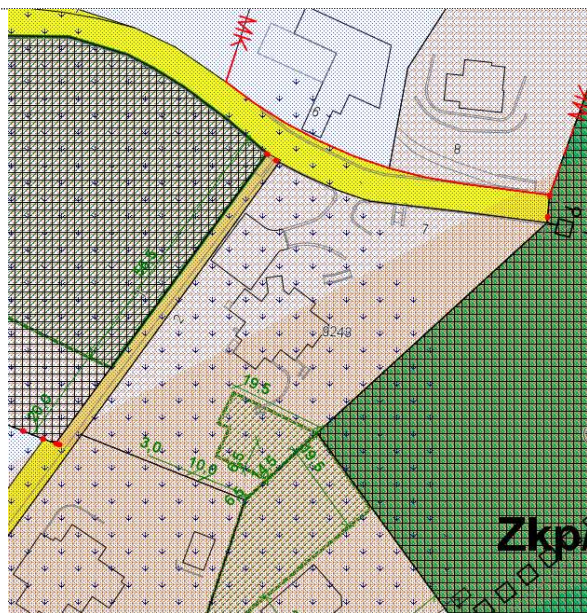
A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

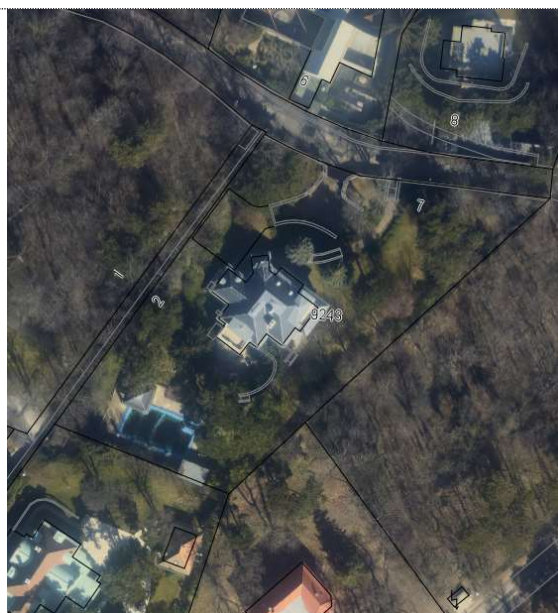
A telekosztás továbbá nem lehetséges, mivel a telek legkisebb szélességének való megfelelés nem teljesülne.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Törökbálinti út 51-53. – Oltvány köz 2-4. (8987/1 hrsz)

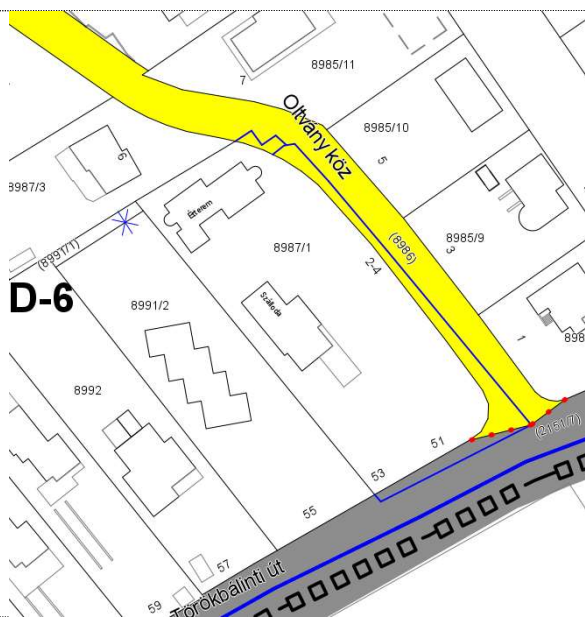
Telekméret: 3305 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

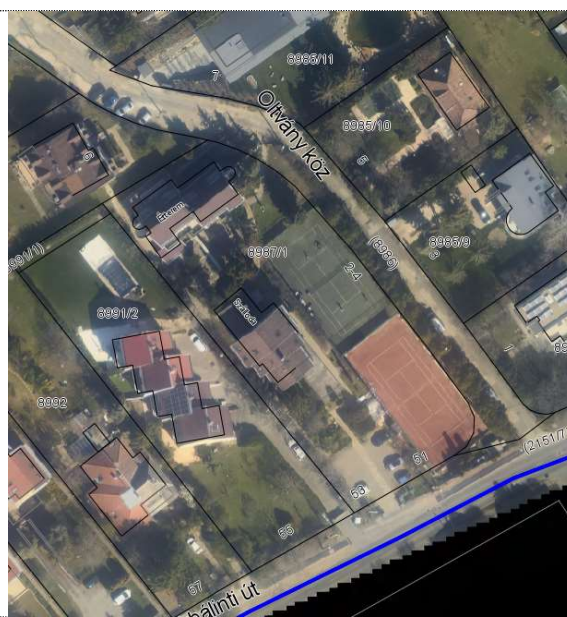
Az épület bontása esetén a telek megosztható az Oltvány közre merőlegesen.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás az ingatlan esetében az épület elbontását követően biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

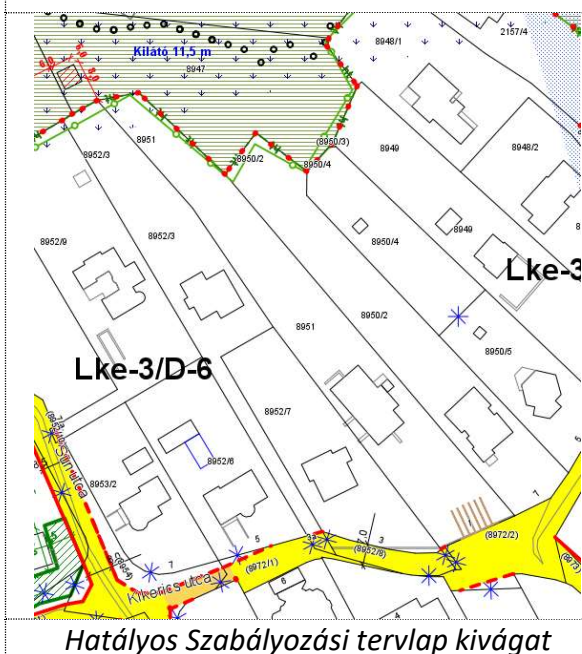
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)Telekméret: 3478 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt - mivel nyeles telek nem kialakítható- telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

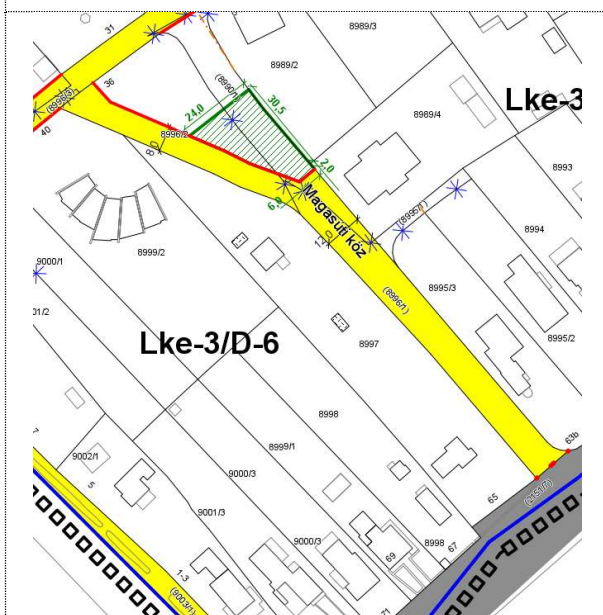
Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)

Telekméret: 3548 m²

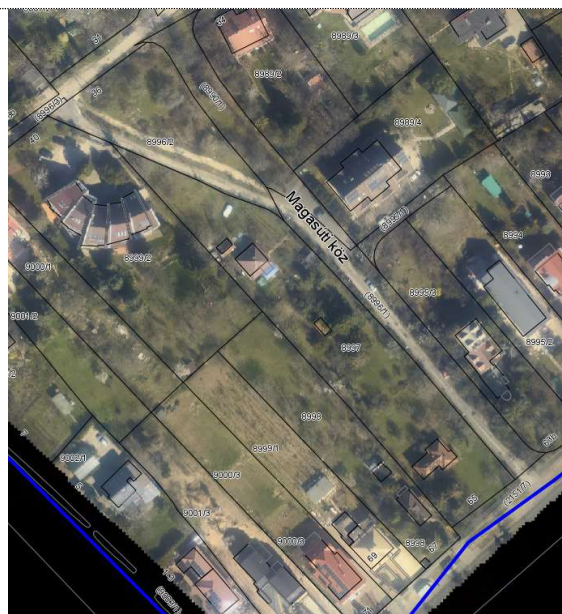
A telek a Magasúti közre merőlegesen megoszthatóvá válik.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás biztosítja a megosztás lehetőségét. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

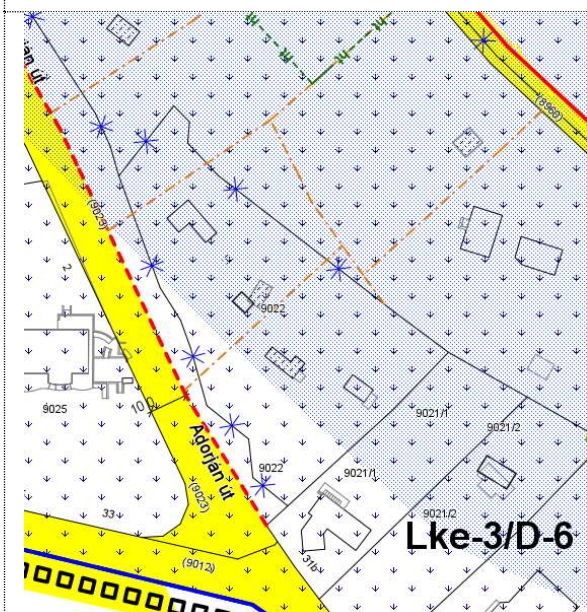
Adorján út (9022 hrsz)

Telekméret: 3825 m²

A telek az Adorján útra merőlegesen megoszthatóvá válik, azonban a feltételhez kötött szabályozással érintett telekrészek megvásárlása esetén a telek területe jelenleg hatályos szabályozás alapján is meghaladhatja a 4000 m²-t, így a megosztására jelenleg is lenne elvi lehetőség. A módosítást követően sem osztható több részre, csak kettőre.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem változtat a megosztás lehetőségén. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Széchenyi-emlék út 27. – Ágnes út 16/b. (9193/5 hrsz)

Telekméret: 3894 m²

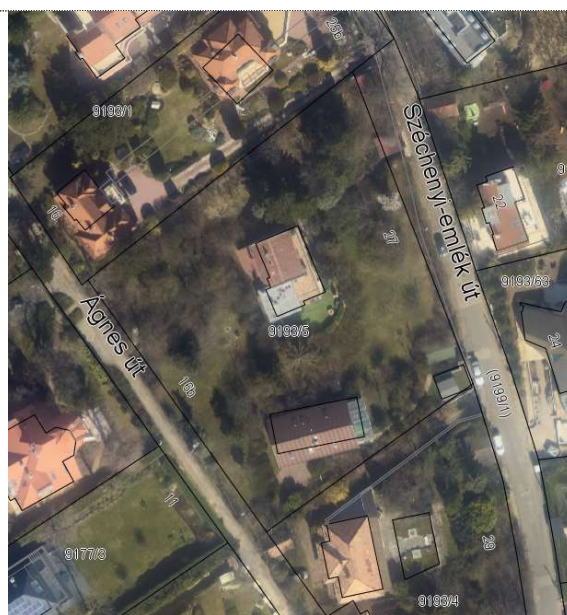
A telek a jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a két telek megfelel a beépítési paramétereknek. A feltételhez kötött szabályozással érintett telekrészek megvásárlása esetén a telek területe jelenleg hatályos szabályozás alapján is meghaladhatja a 4000 m²-t, így a megosztására jelenleg is lenne elvi lehetőség. A módosítást követően sem osztható több részre, csak kettőre.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem változtat a megosztás lehetőségén. Megosztás esetén a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Pipiske u. 4. – Svájci út 11. (9269/18 hrsz)

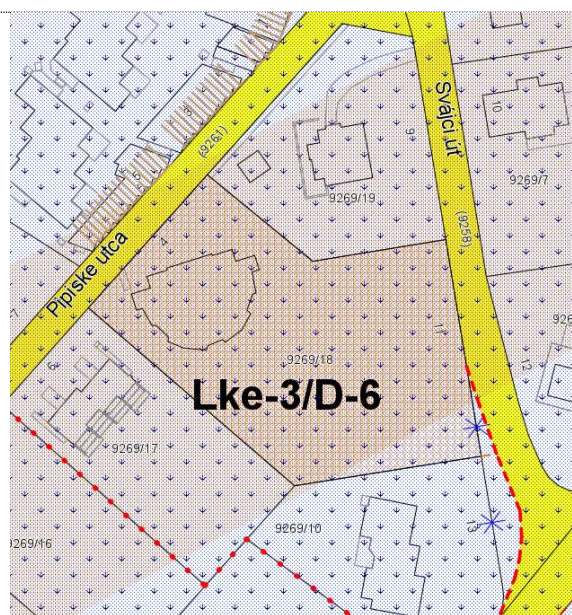
Telekméret: 4024 m²

A telek területe pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne, azonban jelenlegi beépítés megtartásával a kialakuló telek nem felelne meg a beépítési paramétereknek.

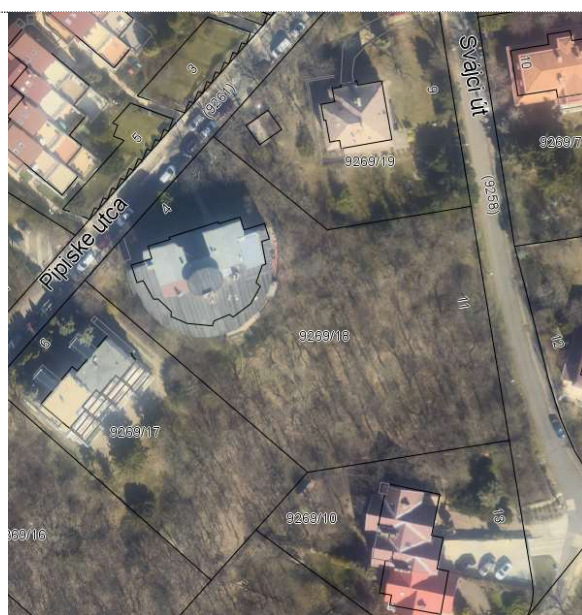
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a beépítési mértékére való tekintettel nem megosztható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

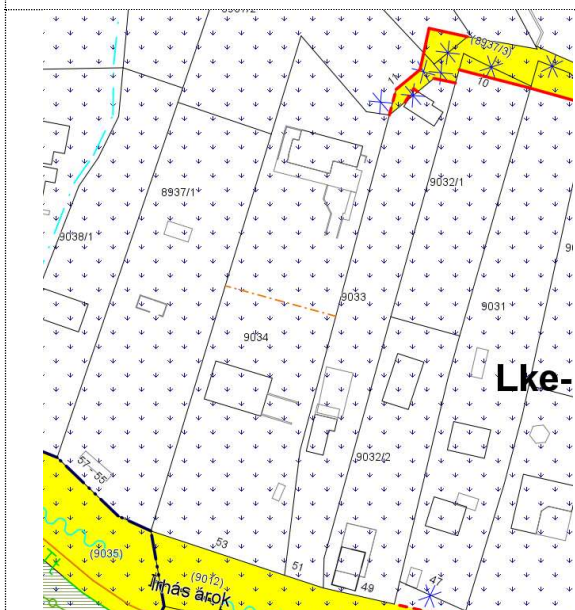
Irhás árok 53. (9034 hrsz)

Telekméret: 4079 m²

A hatályos Szabályozási terv nem biztosítja az ingatlan északi, Adorján köz felőli megközelítési lehetőséget és mivel nyeles telek nem kialakítható, telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Rege út 8-10. – Svájci út 6. (9269/3 hrsz)

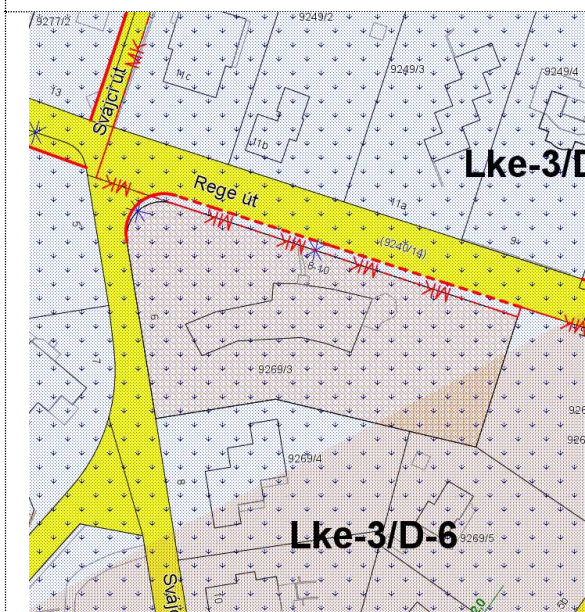
Telekméret: 4162 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Irhás árok 43-45. – Adorján köz 4. (9029 hrsz)

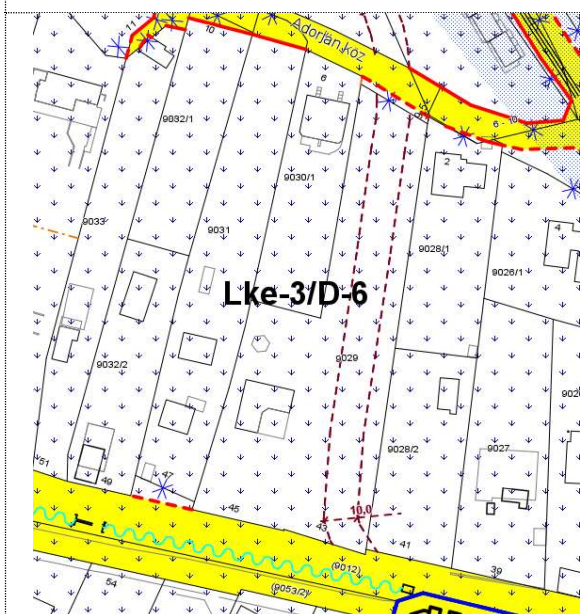
Telekméret: 4666 m²

A telek legkisebb szélessége az Adorján köz felől kisebb mint 24 méter, így nem felelne meg az övezetben előírt telekalakíthatósági paramétereknek.

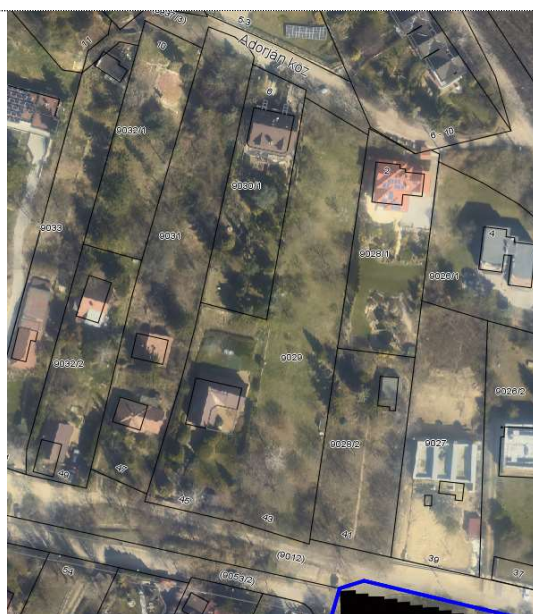
A telken „Nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága” helyezkedik el, ami szintén ellehetetleníti újabb épület elhelyezését.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

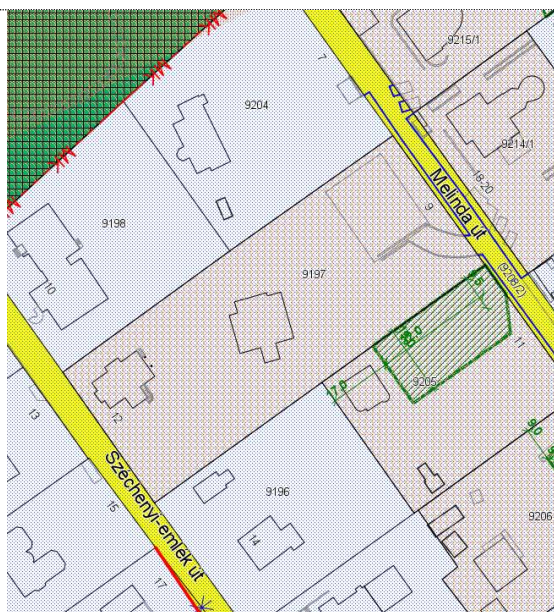
Melinda út 9. – Széchenyi-emplék út 12. (9197 hrsz)

Telekméret: 4696 m²

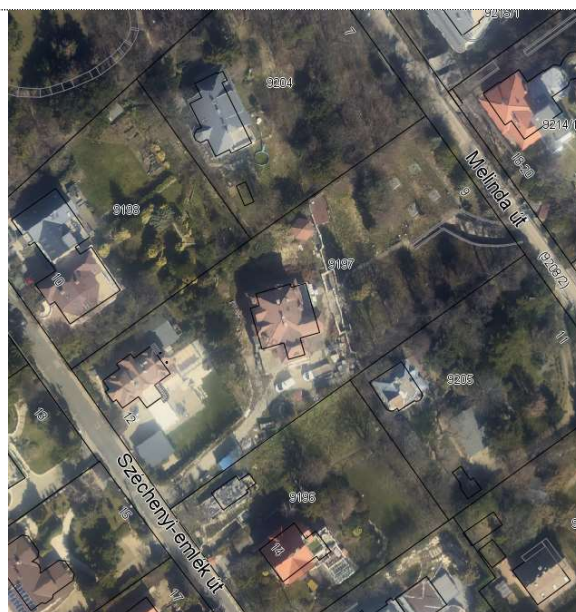
A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

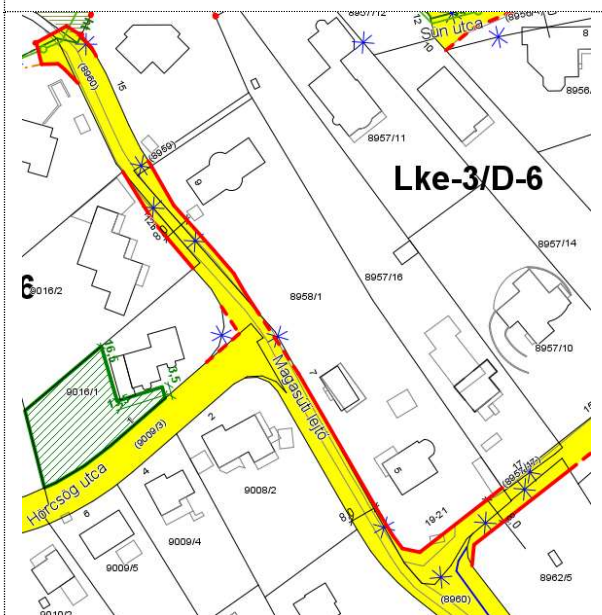
Kikerics u. 19-21. – Magasúti lejtő 5-9. (8958/1 hrsz)

Telekméret: 4769 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

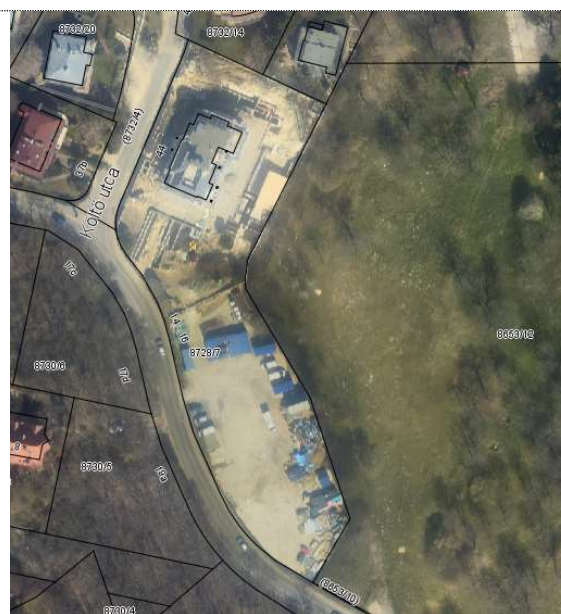
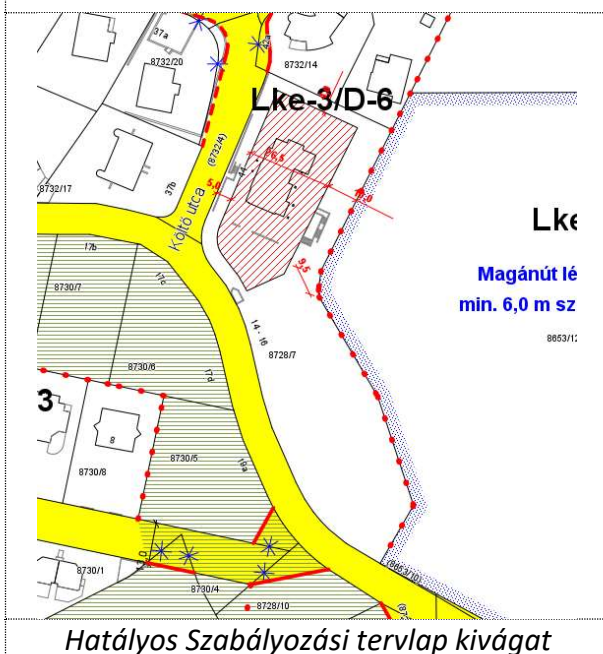
Mártonhegyi út 14-16. – Költő u. 44. (8728/7 hrsz)

Telekméret: 5224 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. A jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a telkek megfelelnek a beépítési és telekalakítási paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.



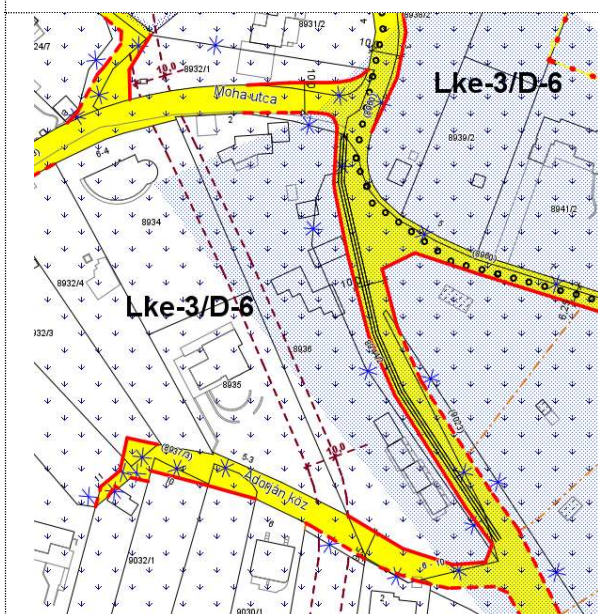
Moha u. 2. – Adorján út – Adorján köz 1. (8936 hrsz)

Telekméret: 5336 m², Szabályozás utáni telekméret: 5651 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. A jelenlegi beépítés mellett csak abban az esetben osztható meg, ha a telkek megfelelnek a beépítési és telekalakítási paramétereknek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítást követően területe alapján három ingatlan alakulhat ki.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat

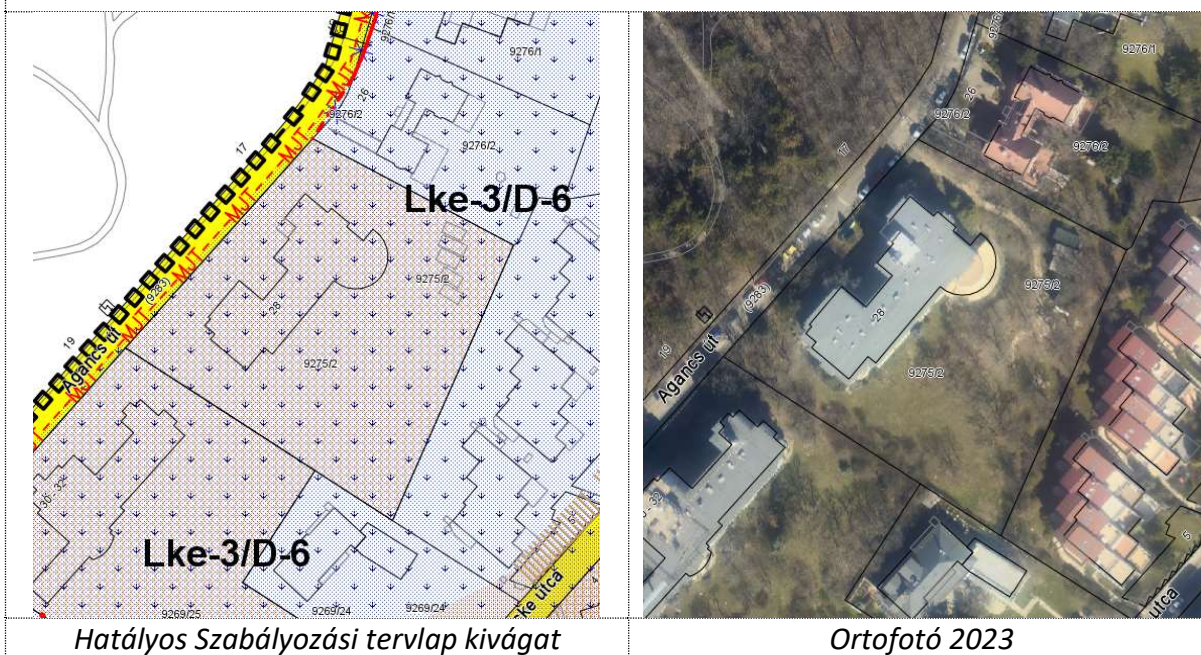


Ortofotó 2023

Agancs út 28. (9275/2 hrsz)Telekméret: 5378 m²

A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.

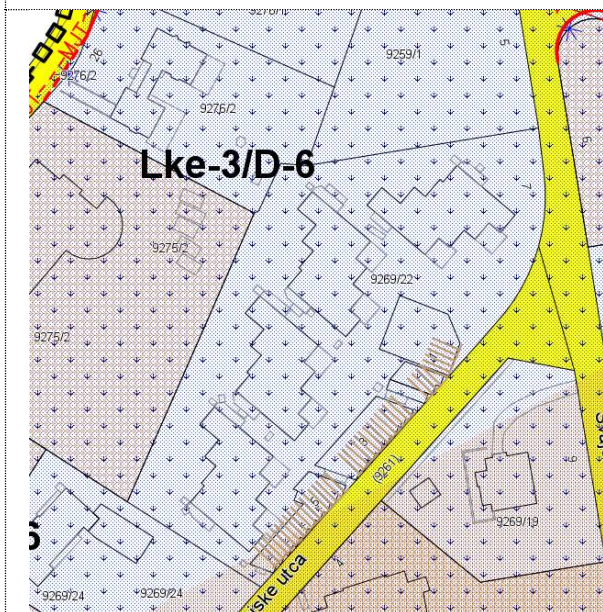
Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)

Telekméret: 6499 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható, azonban a jelenlegi beépítés ezt nem teszi lehetővé.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján három telekre osztható, a módosítást követően elvben több részre osztható.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



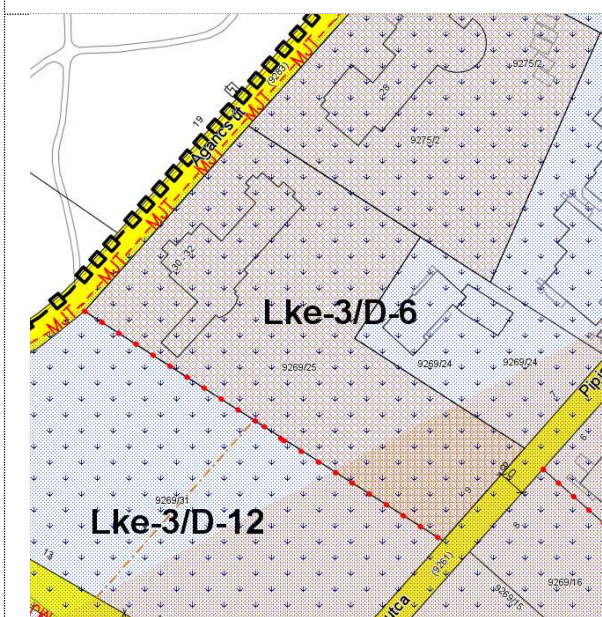
Ortofotó 2023

Agancs út 30-32. - Pipiske út 9. (9269/25 hrsz)Telekméret: 6541 m²

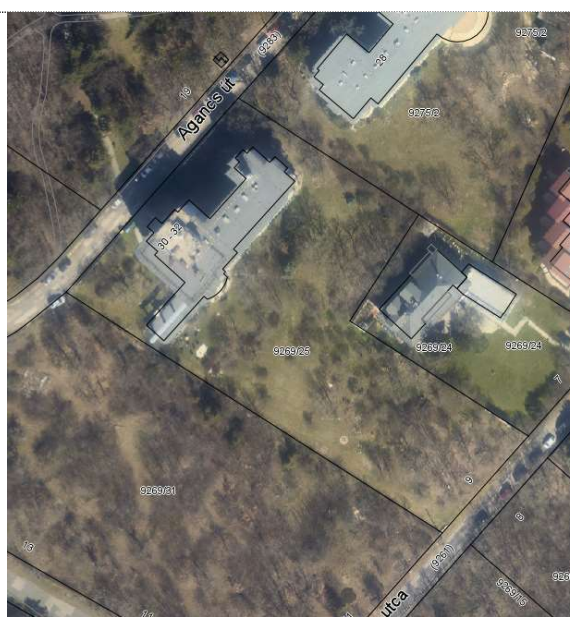
A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek. A telek meglévő beépítési mértéke a megosztást nem teszi lehetővé.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlanon álló épület nem elbontható, meglévő beépítettsége a megosztást nem teszi lehetővé, ezért a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

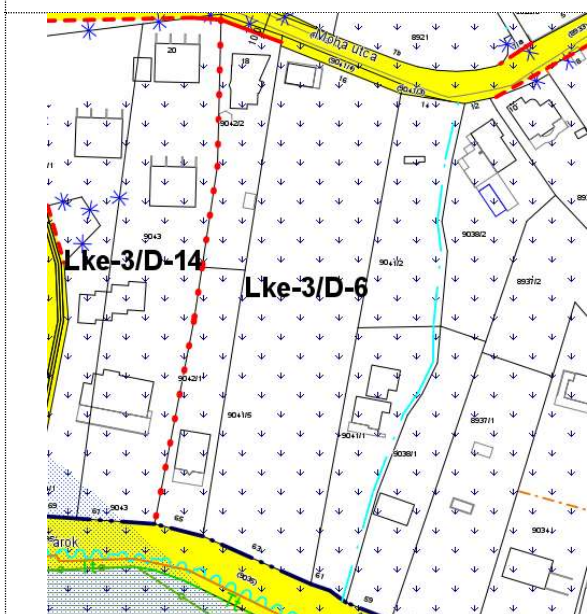
Irhás árok 63. – Moha u. 16. (9041/5 hrsz)

Telekméret: 7514 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható. Az osztás csak a közterületekkel párhuzamosan jöhet létre, mivel hosszában a telek szélessége korlátozza a kialakíthatóságot.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is két telekre osztható, a módosítás nem jelent változást.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)

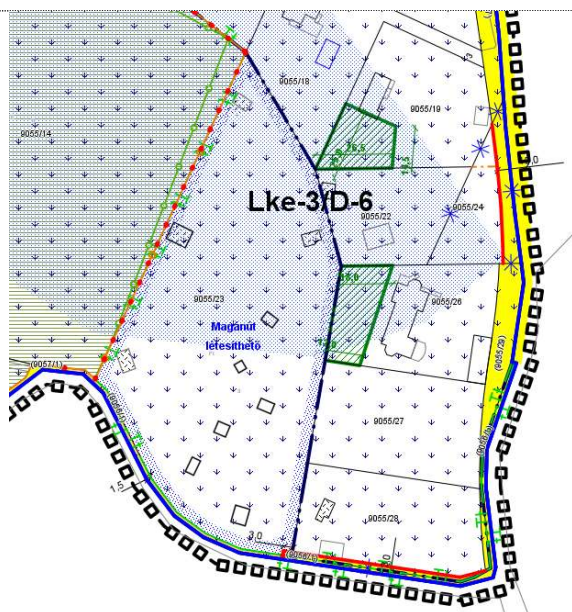
Telekméret: 8759 m²

A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is, magánút létesítésével megosztható.

A telekméret alapján 500 m² területű magánúttal számolva 4, míg a módosítás után 5 telekre osztható.

Vizsgálat eredménye:

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is megosztható, a módosítás után egy telekkel több jöhet létre, azonban a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Adorján út - Nősirom utca (8944/2 hrsz)

Telekméret: 22217 m² Szabályozások végrehajtását követően 20719 m²

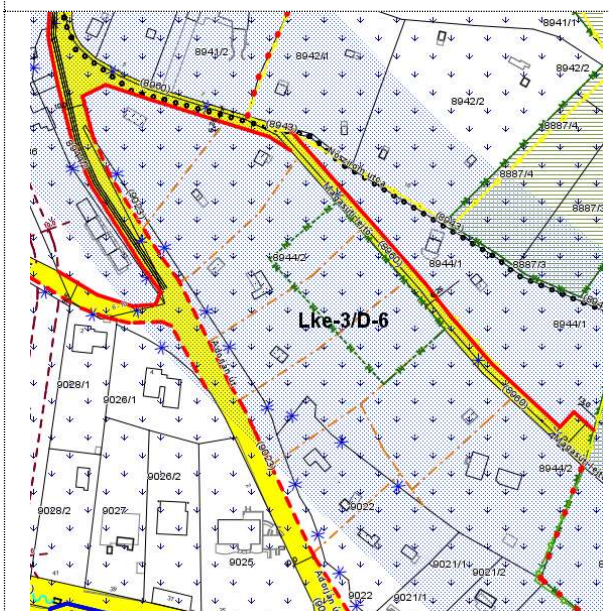
A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható.

Az ingatlannak közel 30%-a önkormányzati tulajdonban van. Azon a Főváros rendelete alapján 3200 m² nagyságú „Helyi jelentőségű védett természeti terület” található.

A telekméret alapján a kötelező és feltételhez kötött szabályozás végrehajtását követően elvben 10, míg a módosítás után 13 telekre osztható.

Az önkormányzati tulajdont figyelembe véve a telekalakítás az önkormányzat egyetértése nélkül nem megvalósítható. A kisebb telekméret megválasztása elősegítheti a tulajdonostársak közötti megállapodást, a birtoklási arányokhoz jobban igazodó telekméret kialakítását.

Az ingatlan a hatályos előírások alapján is megosztható, a módosítás után három telekkel több jöhet létre, azonban a kialakítandó ingatlanok igazodnak a környezetében kialakult telekstruktúrához.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

Vizsgálat összefoglaló táblázata

Ingatlan	Az ingatlan megoszthatóságában történik-e változás?
Irhás árok 55-57. (8937/1 hrsz)	nem
Rege út 3. - Farkasvölgyi út 4. (9242 hrsz)	nem
Irhás árok 71. (9045/2 hrsz)	igen
Irhás árok 23. (9017 hrsz)	nem
Irhás árok 33. – Adorján út 2. (9025 hrsz)	bontás esetén igen
Lidérc u. 40-42. (8999/2 hrsz)	nem
Nőrszirom u. 7. (8941/2 hrsz)	nem
Széchenyi-emplék út 7. – Farkasvölgyi út 2. (9243 hrsz)	nem
Törökbálinti út 51-53. – Oltvány köz 2-4. (8987/1 hrsz)	igen
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)	nem
Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)	igen
Adorján út (9022 hrsz)	igen
Széchenyi-emplék út 27. – Ágnes út 16/b. (9193/5 hrsz)	igen
Pipiske u. 4. – Svájci út 11. (9269/18 hrsz)	nem
Irhás árok 53. (9034 hrsz)	nem
Rege út 8-10. – Svájci út 6. (9269/3 hrsz)	nem
Irhás árok 43-45. – Adorján köz 4. (9029 hrsz)	nem
Melinda út 9. – Széchenyi-emplék út 12. (9197 hrsz)	nem
Kikerics u. 19-21. – Magasúti lejtő 5-9. (8958/1 hrsz)	nem
Mártonhegyi út 14-16. – Költő u. 44. (8728/7 hrsz)	nem
Moha u. 2. – Adorján út – Adorján köz 1. (8936 hrsz)	igen
Agancs út 28. (9275/2 hrsz)	nem
Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)	bontás esetén igen
Agancs út 30-32. - Pipiske út 9. (9269/25 hrsz)	nem
Irhás árok 63. – Moha u. 16. (9041/5 hrsz)	nem
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)	igen
Adorján út - Nőrszirom utca (8944/2 hrsz)	igen

Az Lke-3/D-6 övezetben 286 db ingatlant található, melyből 27 ingatlan telekterülete haladja meg a 3000 m²-t.

A megvizsgált 27 ingatlanból 17 esetén a módosítás során nem történik változás a megoszthatóságuk tekintetében. Két esetben csak a meglévő épületek bontása esetén válik megoszthatóvá az ingatlan. Összesen 8 ingatlan megoszthatóságában történik változás, ezeknél az ingatlanoknál a kialakulandó telekméret igazodik környezetük telekstruktúrájához.

Módosítási javaslat:

A vizsgálat alapján, a módosítás után megoszthatóvá váló telkek nem jelentenek a kialakult állapottól eltérő telekstruktúrát, tehát javasolt a hatályos Lke-3/D-6 övezet esetében a „Telek kialakítható legkisebb területe” előírást 2000 m²-ről 1500 m²-re módosítani.

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-6	2000 1500	24	-	SZ	10 15**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

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

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt minimális többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 2.165 m²

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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

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

68. § (5) Az Lk-2/D-1 és Lk-2/D-2 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

(8) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) - (7) bekezdések szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(9) Az Lk jelű építési övezetekben – kivétel az Lk-1/D-3, Lk-1/D-5 és Lk-2/D-17, Lk-2/D-AI építési övezetek - épületenként legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(10) Az Lk jelű építési övezetekben telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembe vételével.

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

(12) A (11) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (8) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

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

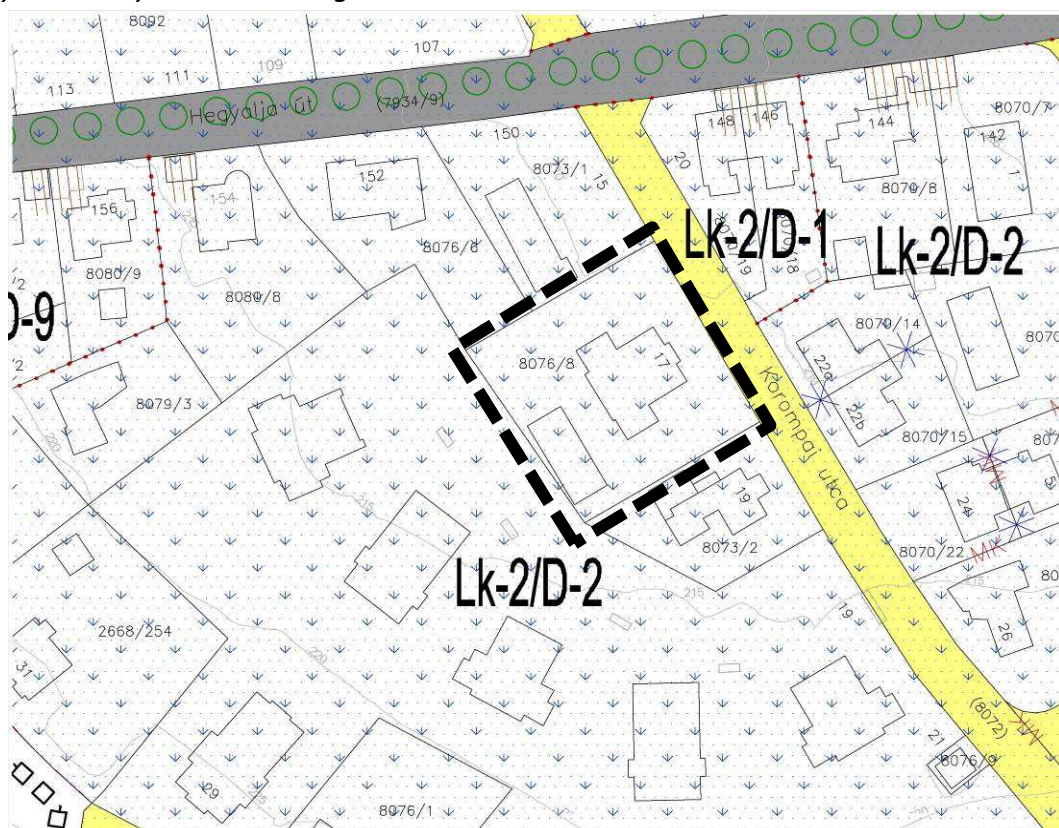
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

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

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

Az ingatlan meglévő, természetbeni paraméterei:

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

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

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

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

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

a) közigazgatási,

b) oktatási,

c) hitéleti,

d) egészségvédelmi,

e) szociális,

f) kulturális,

g) művelődési és

h) sport

rendeltetés számára.”

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

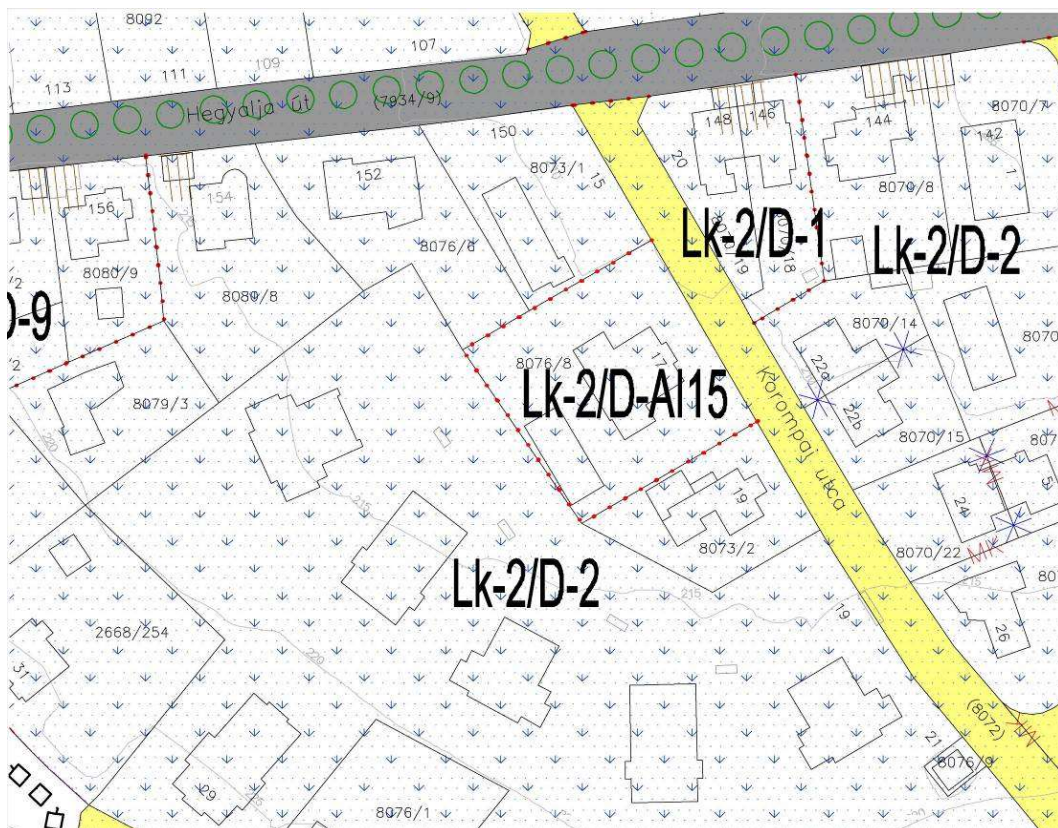
- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport.

Az alábbi paraméterekkel:

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

* Településrendezési szerződés kötése esetén

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.