

CompArt Stúdió Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.cas.hu

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

Hibajavítás

Budapest, 2019. január

Övezeti jel módosítás

Módosítási javaslat

A 35/2018. (IX. 24.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testület rendeletének 1.§-a módosította a 7/2018. (II. 28.) számú önkormányzati rendeletet. A módosító rendeletben azonban a felsorolt övezeti jelek tévesen szerepelnek. Az elírás miatt a 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges.

A 38.§ (1) bekezdésében felsorolt övezeti jelek a következők:

Lke-3/XII/1, Lke-3/XII/2, Lke-3/XII/3, Lke-3/XII/4, Lke-3/XII/5, Lke-3/XII/6, Lke-3/XII/7.

38.§ (1a) Az Lke-3/XII/5 és Lke-3/XII/6 építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

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

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

Az építési övezetek a rendelet 1-2. mellékletében azonban máshogyan szerepelnek:

Lke-3/XII-1, Lke-3/XII-2, Lke-3/XII-3, Lke-3/XII-4, Lke-3/XII-5, Lke-3/XII-6, Lke-3/XII-7.

2. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei

1. Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (méter ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2.	Lke-3/XII-1	2000	24	-	SZ	10 (15*)	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5(5,0*)
3.	Lke-3/XII-2	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
4.	Lke-3/XII-3	2000	24	-	SZ	15	65	30	0,25	0,20	4,5	6,5
5.	Lke-3/XII-4	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
6.	Lke-3/XII-5	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
7.	Lke-3/XII-6	4000	30	50	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
8.	Lke-3/XII-7	2000	24	50	SZ	15	65	35	0,30	0,20	3,5	6,5
9.	Lke-3/XII-Vke	-	-	-	SZ	10	50	50	0,10	-	-	6,0
10.	*: Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet a védett természeti területeken elhelyezkedő ingatlanok kivételével.											

Annak érdekében, hogy a rendelet szöveges része, valamint a mellékletei egységesek legyenek, az övezeti jelek javítása szükséges.

Szépkilátás út 1. 9592 hrsz.

Módosítási javaslat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdése alapján a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása állami főépítési eljárásban történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása – jogszabályi harmonizáció – érdekében történik.

A Szépkilátás út 1. (9592 hrsz.) ingatlan jelenleg Lke-3/XII-3 övezetbe tartozik. Az Istenhegyi Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete az Lke-3 övezetek esetében a 38. § (1a), (1b), (1c) bekezdéseiben rendelkezik az ingatlanokon elhelyezhető rendeltetési egységek maximális számáról:

38.§ (1a) Az Lke-3/XII/5 és Lke-3/XII/6 építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 100 m²-e után.

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

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

Az előírás jogelődje a 14/2005. (VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról, valamint a 21/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelet a Szépkilátás út és környéke Kerületi Építési Szabályzatáról.

Az ingatlan a korábbi Szépkilátás út és környéke KÉSZ alapján Lke-3/IV-3 övezetbe tartozott, ahol az alábbi előírások voltak érvényesek:

44.§ (1) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/IV-Vke és Lke-3/IV-3 jelű építési övezetek kivételével – az előírt legkisebb telekméretet meghaladó telken

a) a védett ingatlanok kivételével telkenként annyi épület helyezhető el, ahányszor a telek területe meghaladja az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterületet,

b) egy épület bruttó szintterülete terepszint felett legfeljebb másfélszerese lehet az övezetben megengedett legkisebb telekméret alapján a kedvezményekkel számított megengedett legnagyobb bruttó szintterületnek.

Az ingatlan területe 2 493 m², azonban a kivétel miatt az érintett ingatlanon több épület is elhelyezhetővé vált.

Az Istenhegy KÉSZ 38. § (2) bekezdésében azonban a kivétel szabály erre az ingatlanra már nem vonatkozik:

38. § (2) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/XII-7 és Lke-3/XII-Vke jelű építési övezetek kivételével – telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

Az Lke-3/XII-3 építési övezetben jelenleg az építhető szintterület minden 125 m²-re után alakítható ki egy rendeltetési egység. Ez azt jelenti, hogy a 2 493 m²-es telken, 0,25 m²/m² építhető szintterület után 4,9, azaz 4 rendeltetési egység alakítható ki, ezáltal 1 épület helyezhető el.

Amennyiben az Lke-3/XII-3 építési övezetben az építhető szintterület minden 115 m²-re után lehetne kialakítani egy rendeltetési egységet, akkor a kialakítható egységek száma 5 lenne.

Az elhelyezhető épületek számának csökkenése csorbítja a tulajdonos jogait, ezáltal nem biztosítja a jogfolytonosságot, emiatt szükséges a jogszabályok harmonizációja és a rendelet módosítása.

KÉSZ 1. melléklet



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

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

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

a) 38. § (1) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

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

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

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

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

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

.....
Pokorni Zoltán
polgármester