

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

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

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

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

1. §

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

„5. §

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

2. §

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

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

3. §

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

„8. §

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

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

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

4. §

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

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

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

5. §

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

„31. §

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

6. §

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

„(2) Ahol az 1. melléklet Településrendezési szerződés kötése kötelező jelölést alkalmaz, építési tevékenység településrendezési szerződés kötése nélkül is végezhető, amennyiben az nem érint olyan növényt, amely jogszabály alapján csak engedéllyel vágható ki.”

7. §

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

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

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

8. §

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

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

9. §

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

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

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

rendeltetés helyezhető el.

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

10. §

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

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

11. §

- (1) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.
- (2) A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

12. §

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

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

13. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.
- (2) A 2. §, a 3. § és a 12. § a) és b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

„1. melléklet

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

TERVEZET

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

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

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

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

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

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

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

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

5. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3. pontja lábjegyzete helyébe a következő rendelkezés lép:

„^K Kereskedelem, szolgáltató funkció esetén ^O BP/1701/00147-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján * Településrendezési szerződés kötése esetén”