

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

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2025. május

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

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

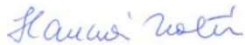
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

Városrendezési és Főépítész iroda –
irodavezető-helyettes: Nagy Éva Júlia

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.

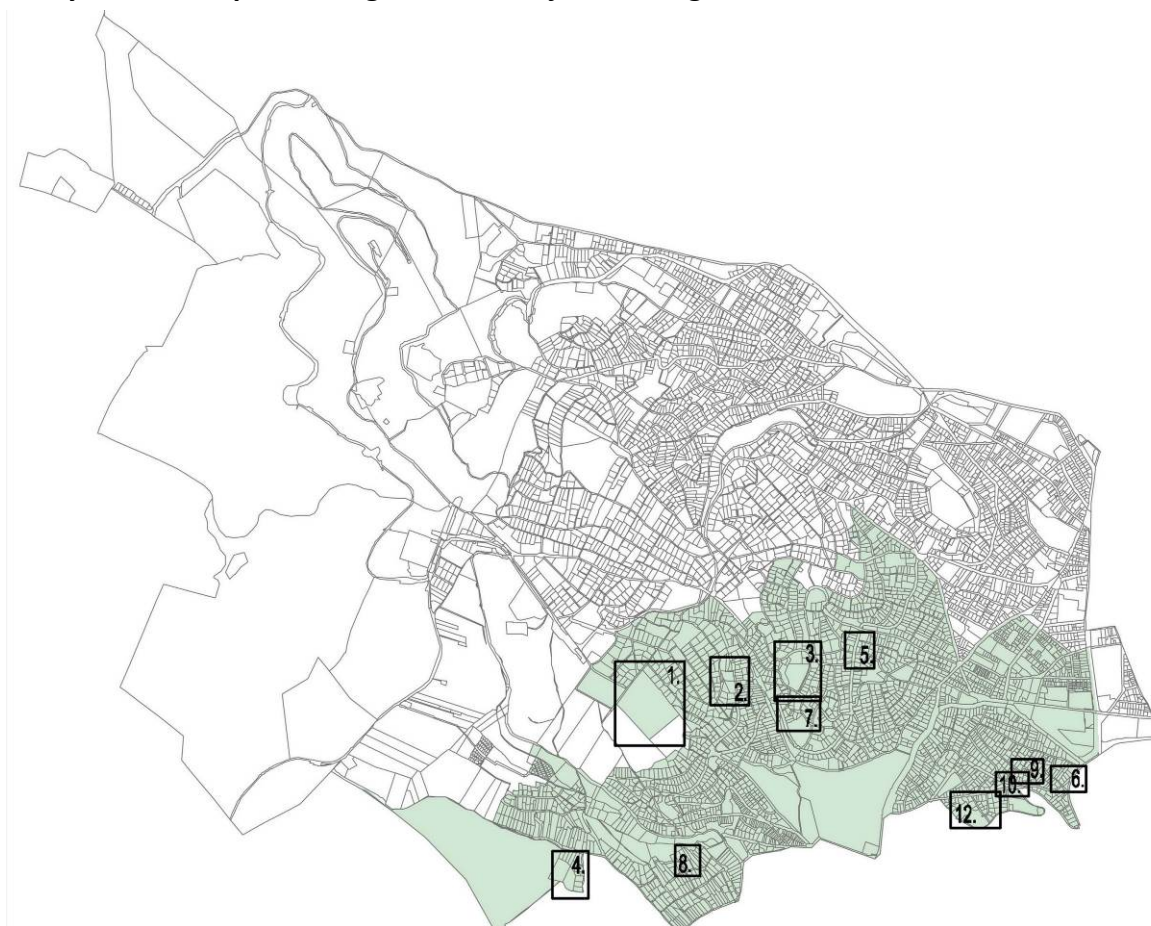
BEVEZETÉS

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 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 rendelet használata során néhány esetben felmerült a pontosítás igénye, 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 módosítás továbbá olyan ingatlanokat érint, melyeken nagyobb mértékű fejlesztés várható. A kerület jelenlegi úthálózata az agglomeráció felől érkező többletterhelés és az átközeledés miatt jelentősen túlterhelt. A meglévő úthálózat szélesítése a domborzati viszonyok és a kialakult beépítettség miatt nem, vagy csak nagy költségek mellett lehetséges. Az érintett nagyobb ingatlanok beépülése következtében megnövekedett forgalom többletterhelését, többletproblémáit az Önkormányzat Településrendezési szerződés kötésével szeretné ellensúlyozni. Az érintett ingatlanokon ez a jelölés a szabályozási tervlapon szöveges elemként jelenik meg.



A módosításokat tartalmazó átnézeti térkép

A KÉSZ módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés b) bb) pontja szerint **egyszerűsített eljárásban történik**.

Az előírás szerint:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A teljes tervezési területet érintően a 2025. május 16-án kapott **adatszolgáltatás** alapján az alábbi elemek frissítése történt meg:

Alaptérképi elemek:

- Földrészlet
- Épület
- Helyrajzi szám
- Házsám
- Utcanév

Más jogszabály által érvényesülő elemek:

- Műemléki jelentőségű terület határa
- Műemlék telke
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely
- Történeti kert
- Országos jelentőségű védett természeti terület
- Ökológiai hálózat - magterület, folyosó, puffer terület
- Natura 2000 terület
- Vízhatalom-területi terület övezete
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület

A dokumentációban szereplő rövidítések:

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

TSZT: Budapest Főváros Településszerkezeti Tervem 1125/2005 (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési határozat

FRSZ: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata Fővárosi Közgyűlés az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet

MATrT: 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

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 út-pálya 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 út-pálya 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	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 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

200m², 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 150m², 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.

A hatályos KÉSZ alapján, védett épületek esetében a tervtanács által ajánlott terv esetén a 3. § (1) bekezdése alapján a meghatározott kedvezmények rögzíthetők a 3.§ (2) bekezdés szerint az önkormányzattal kötött hatósági szerződésben.

„3.§ (2) Az (1) bekezdésben foglalt kedvezmények önállóan, vagy összevontan történő érvényesítése akkor megengedhető, ha az önkormányzat polgármestere a településkép javítása érdekében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint a tulajdonossal hatósági szerződést kötött a védett épület helyrehozatalára vonatkozóan.”

A kedvezmények között szereplő d) pont esetében az épület magassága legfeljebb 1,0 méterrel növelhető. Ezen előírás az esetlegesen a védett épülettől független új épület építése esetében alkalmazható, mivel a KÉSZ 5. § szerint a védett épület épületmagassága a számításnál nem kell figyelembe venni.

„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.”

A rendelet használata és a tervtanácsi tapasztalatokat figyelembe véve az előírás módosítása szükséges, tehát a 3. § (1) d) törlése javasolt.

A módosítás közvetlenül a védett épületet nem érinti, hátránya abból nem származik, örökségvédelmi érdeket nem sért.

Indokolt esetben a TÉKA 4.§-a alapján egyedi eltérés kérhető a beépítési paraméterek alól.

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.

A védett épület utólagos hőszigetelése esetén az épület védett értékeinek megőrzését biztosítja a Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének *településkép védelméről szóló 25/2021. (IX. 28.)* önkormányzati rendeletének a kötelező szakmai konzultáció eseteiről szóló 44. §-a, mely szerint:

„(1) A főépítési szakmai konzultáció legalább egyszer kötelező

c) fővárosi és kerületi helyi védelemmel érintett ingatlanon álló építményt érintő építési tevékenység esetén, ha

ca) az építmény felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése vagy állagmegóvása során befolyásolja annak megjelenését,

cb) a védelem tárgyát képező elem változik.”

Tehát a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

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 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 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 ~~15~~ 18 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 az 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 Közzolgálati 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.

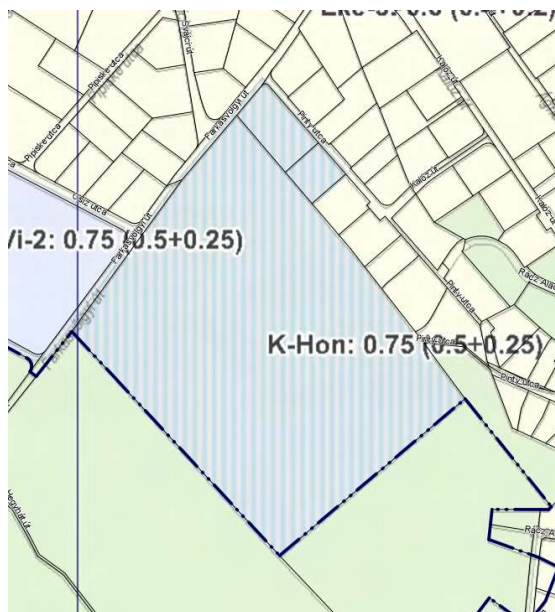
Hatályos KÉSZ előírások:

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

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

Fővárosi Településtervezési szakasz
(2025. április)

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 az erdő volt, mely szintén a törvény előírásai szerint az Adattárból törlésre került. A tulajdonátruházás ingatlan-nyilvántartásba történő végleges bejegyzését követően az ingatlan az erdőnek minősülő területét az Országos Erdőállomány Adattárba tanterjedéssel 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.

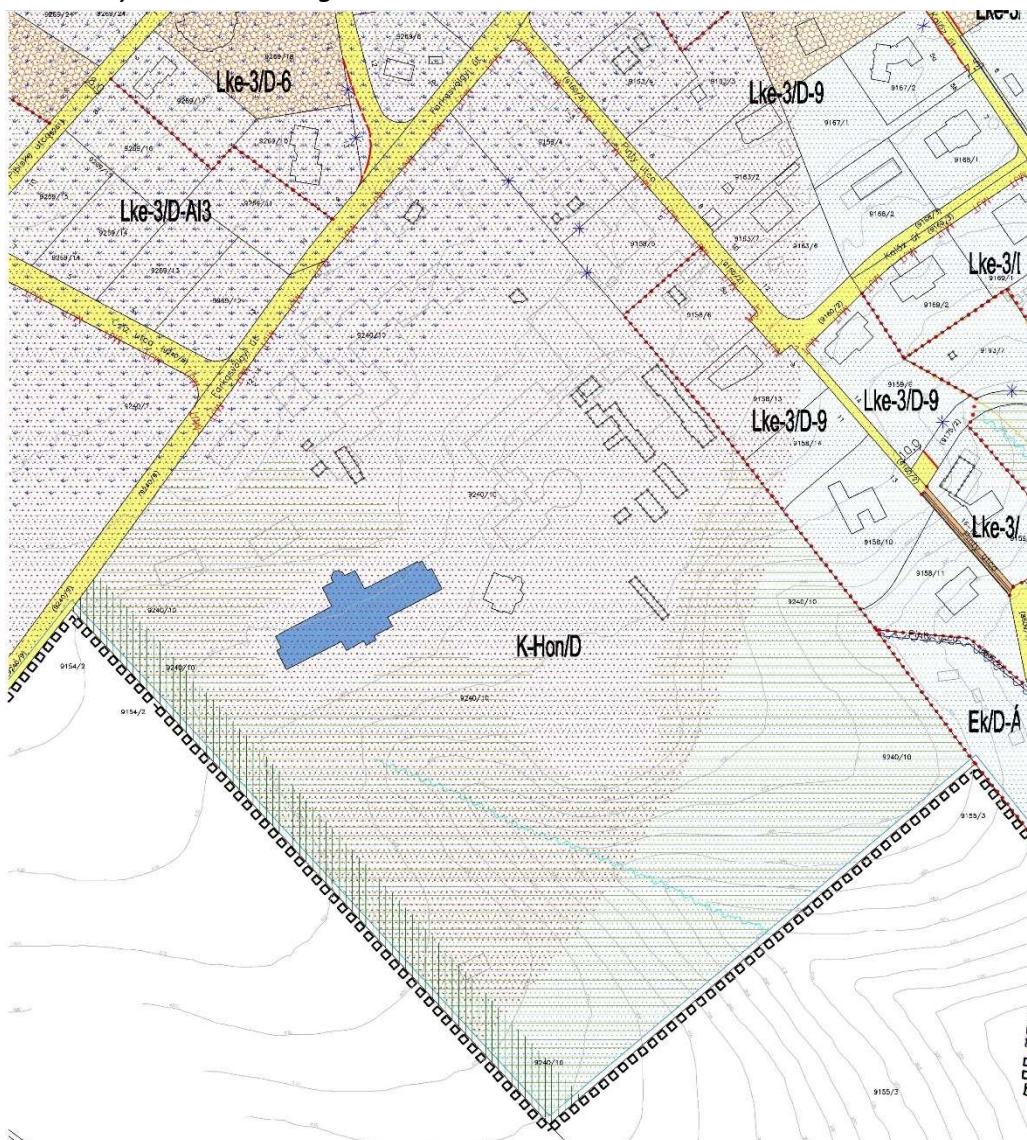
² 2021. évi CXXXIII. törvény - egyes vagyongazdálkodási tárgyú rendelkezésekről, valamint egyes vagyongazdálkodást és nemzeti pénzügyi szolgáltatásokat érintő törvények módosításáról 7.§

„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 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)
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.

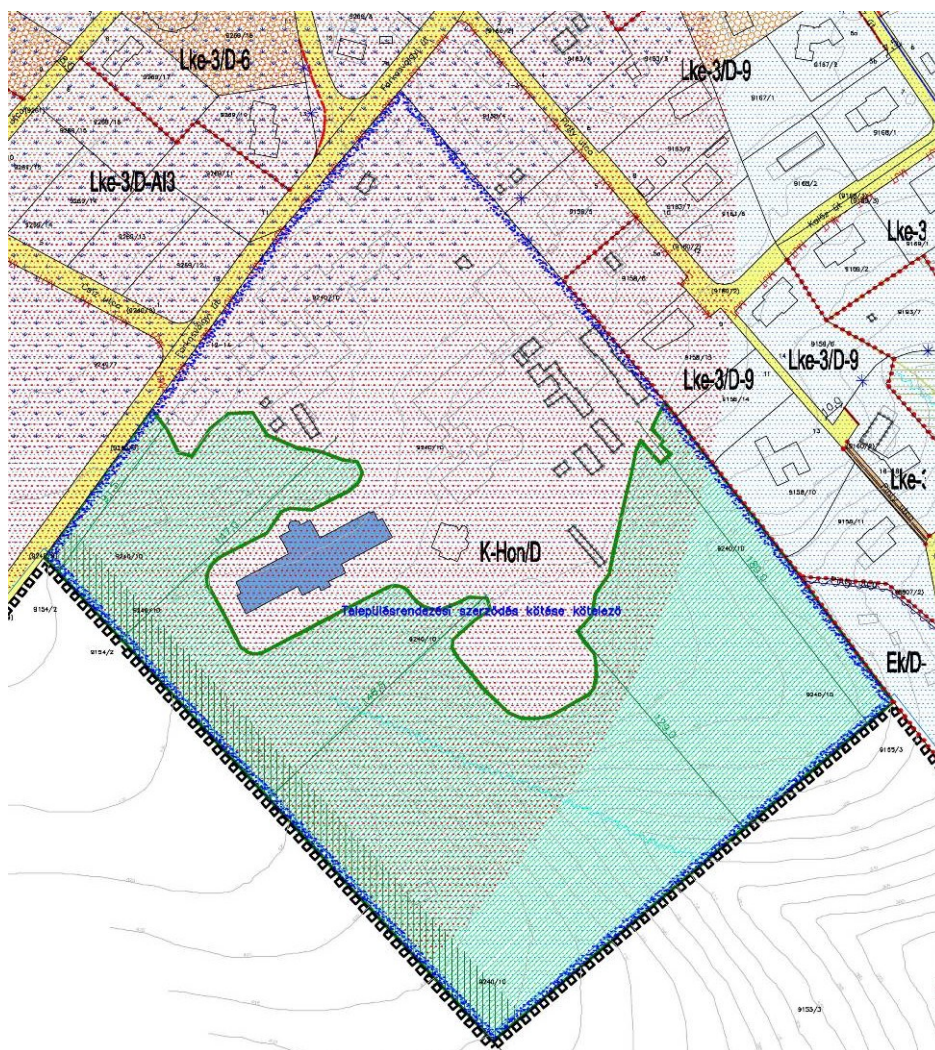
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: FRSZ) megfeleltetésre nincs szükség.

Egyéb módosítás:

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanon „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”-et jelöl. Az aktuális adatszolgáltatásban a jelölés a törvényi előírásnak megfelelően már nem szerepel, ezért a szabályozási tervlapon ez törlésre kerül. A növényállomány védelme érdekében a korábbi erdő adattárban szereplő erdőfolt lehatárolását megtartjuk és a Kötelező érvényű elemek között található „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelöljük.

*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

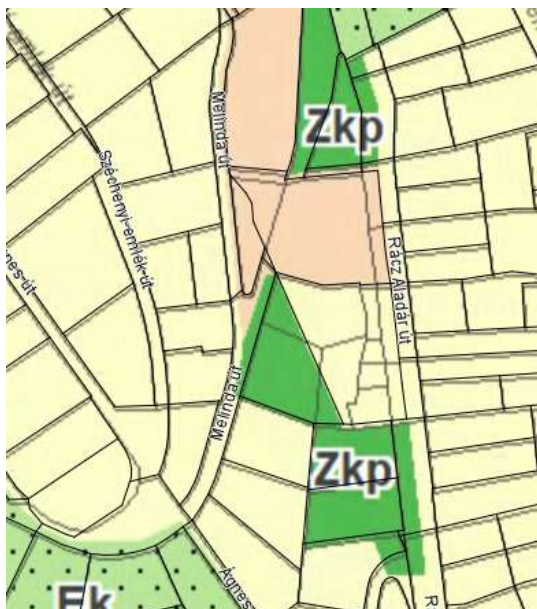
Az ingatlanok a Melinda út – Rácz Aladár út összekötéseként kialakult út északi oldalán találhatóak. A beépítésre szánt területek a valóságban spontán beerdősült területek, melyet sokan illegális hulladéklerakóként is használnak. A telkek lejtős, szép panorámával rendelkező, jelenleg még beépítetlen,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

Változtatási szándék:

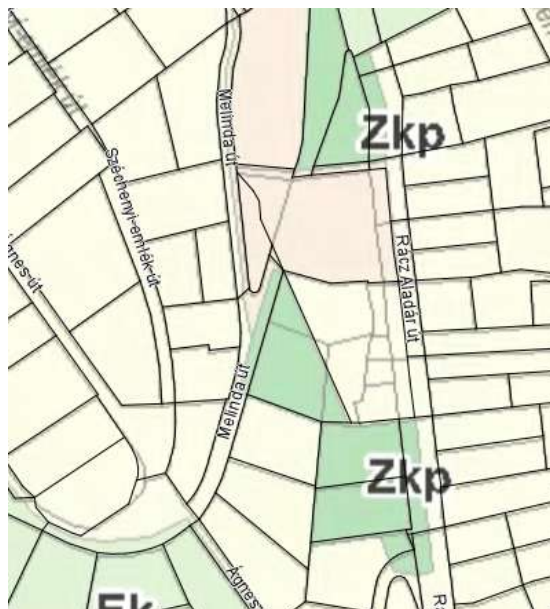
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom, valamint a biológiailag aktív felületek várható jelentős csökkenése miatt többletterhelést 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.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 0,75 (0,5+0,25)

Lke-3: 0,6 (0,4+0,2)

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 -

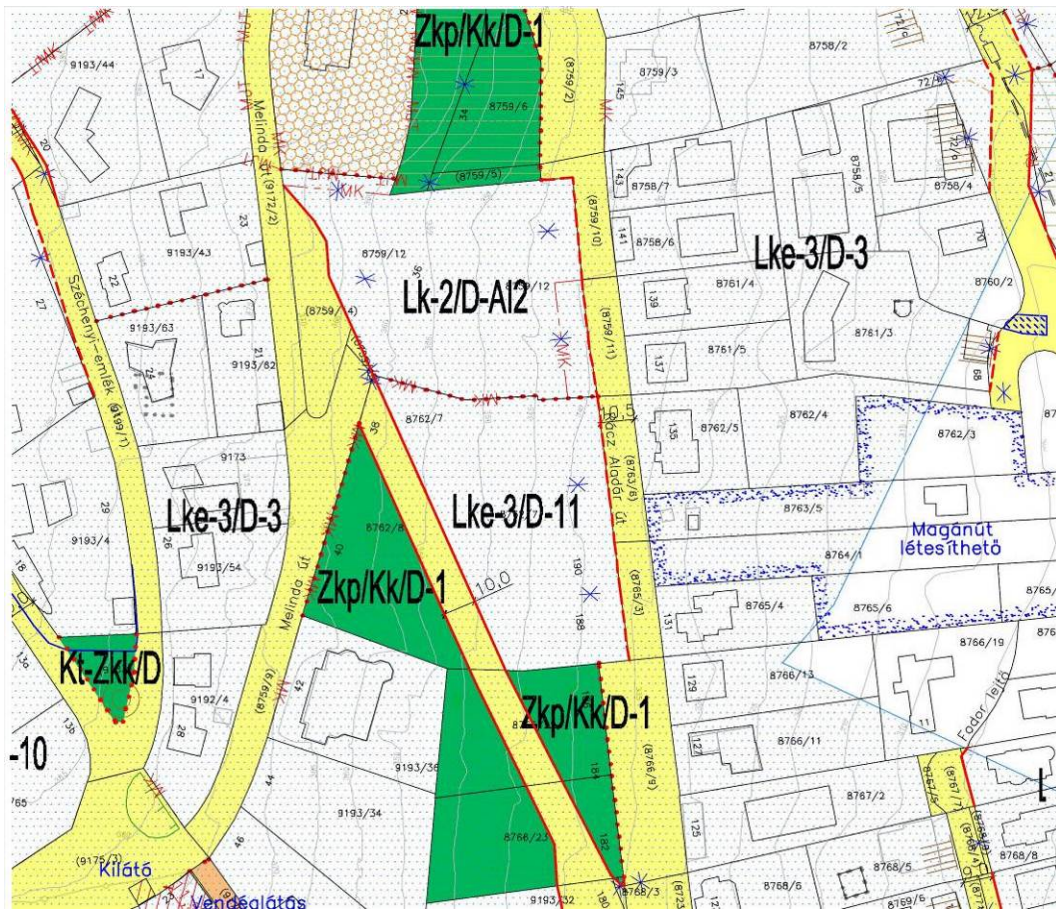
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) irodai,
- j) sport

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)	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:

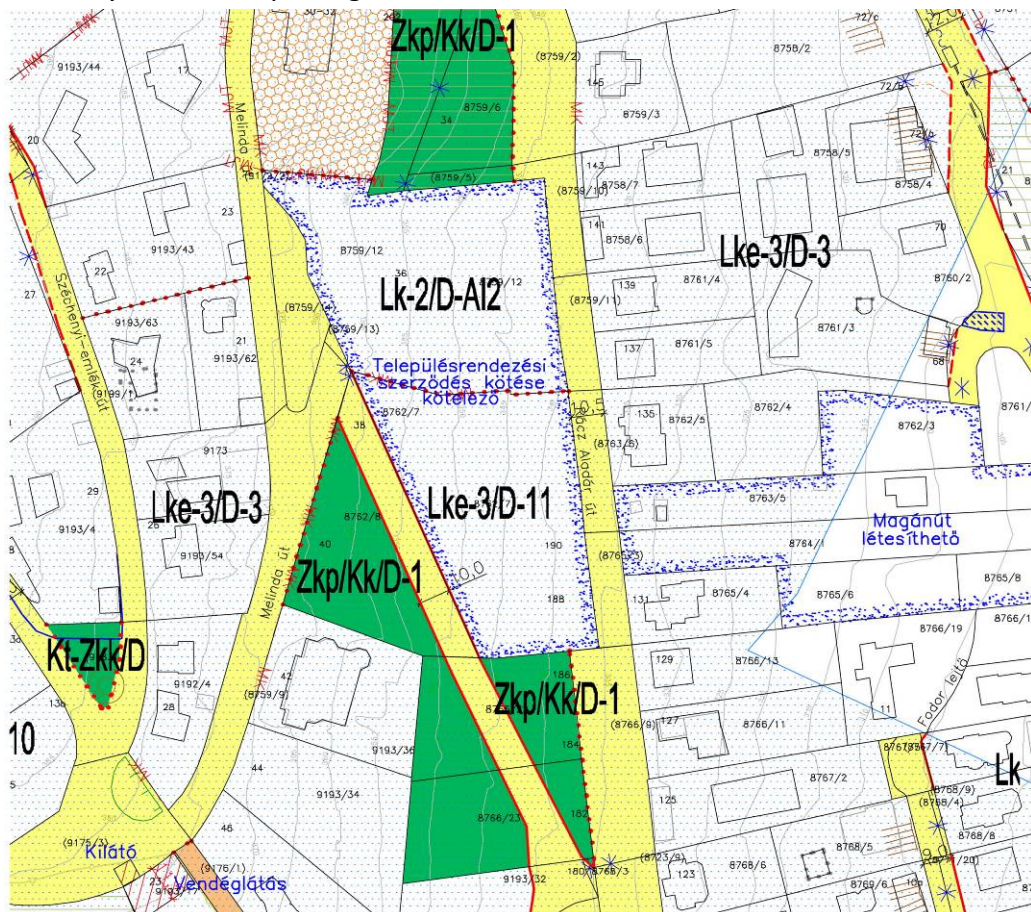
A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanokon „Tájékoztató elemek”-ként „Javasolt megszüntető jel”-eket jelöl. Mivel a telekalakítás végrehajtásra került, javasolt ezek törlése.

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.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

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 8759/12 hrsz-ú telek műemléki környezet lehatárolással érintett, azonban 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.

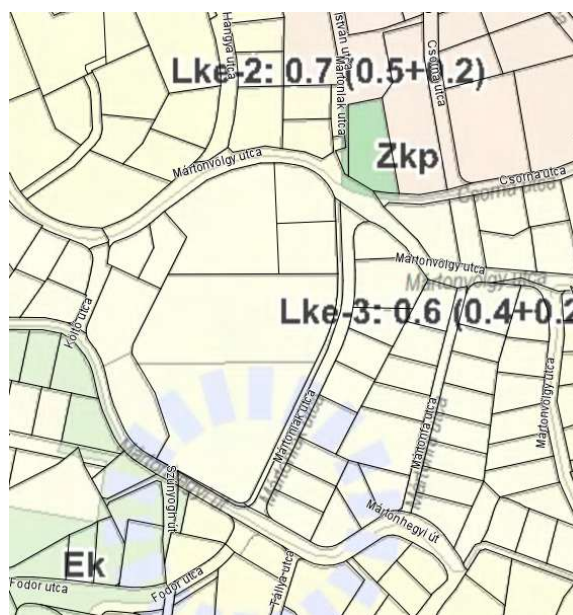
Hatályos KÉSZ előírások:

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.

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található.



TSZT 2021



FRSZ 2021

„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 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

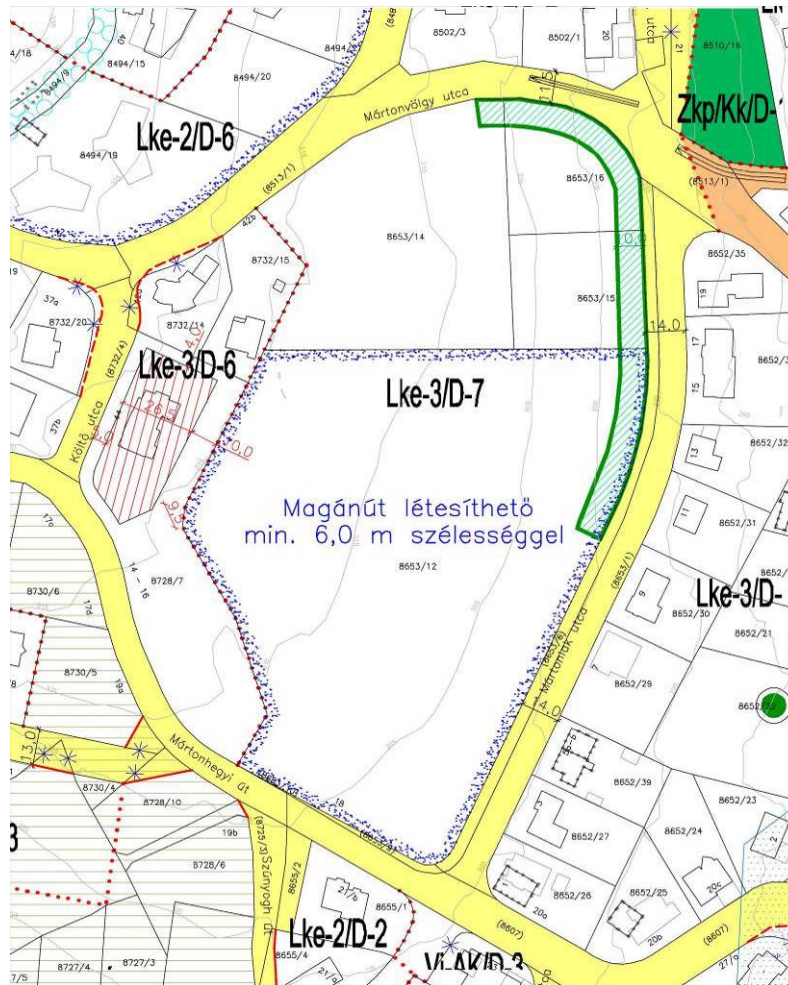
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

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)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság 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.

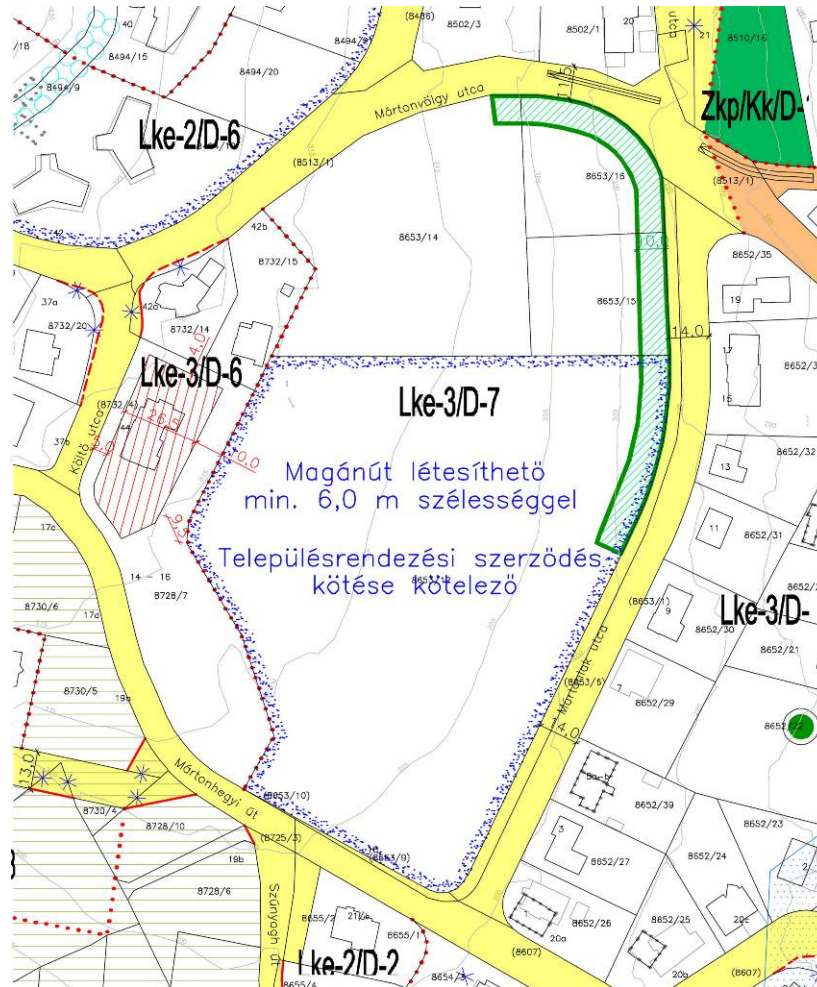
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

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, azonban a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

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.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lke-3: 0,6 (0,4+0,2)

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/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.

(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

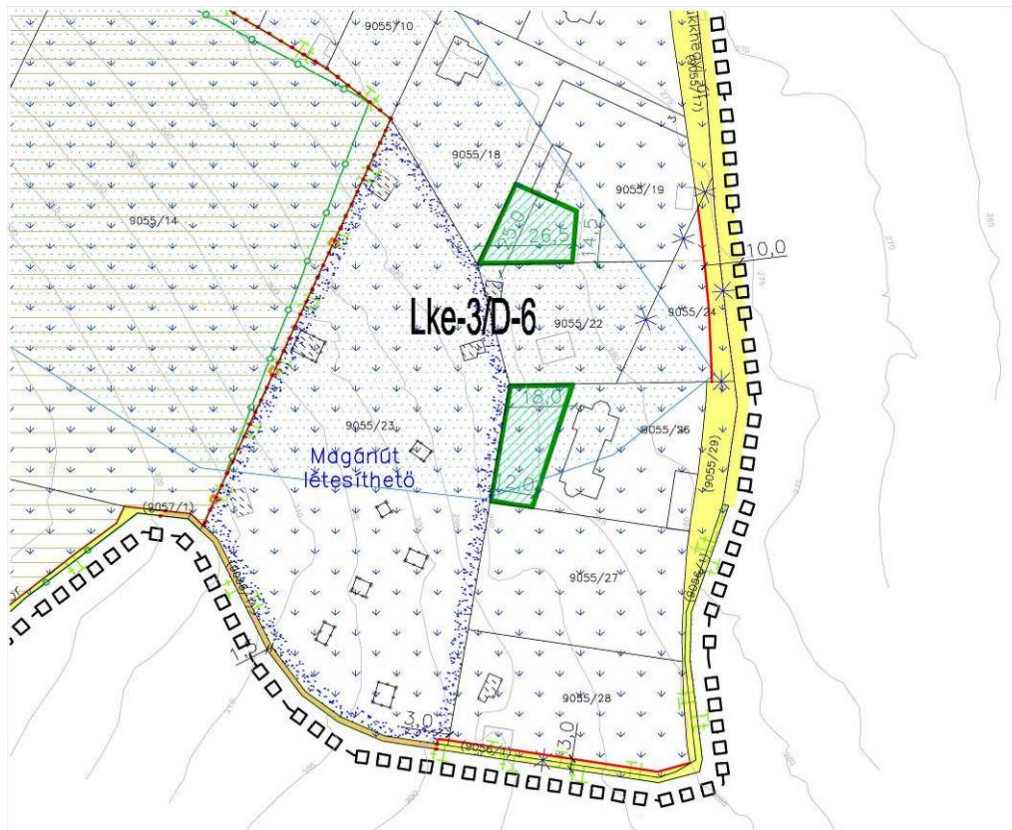
rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-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-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.

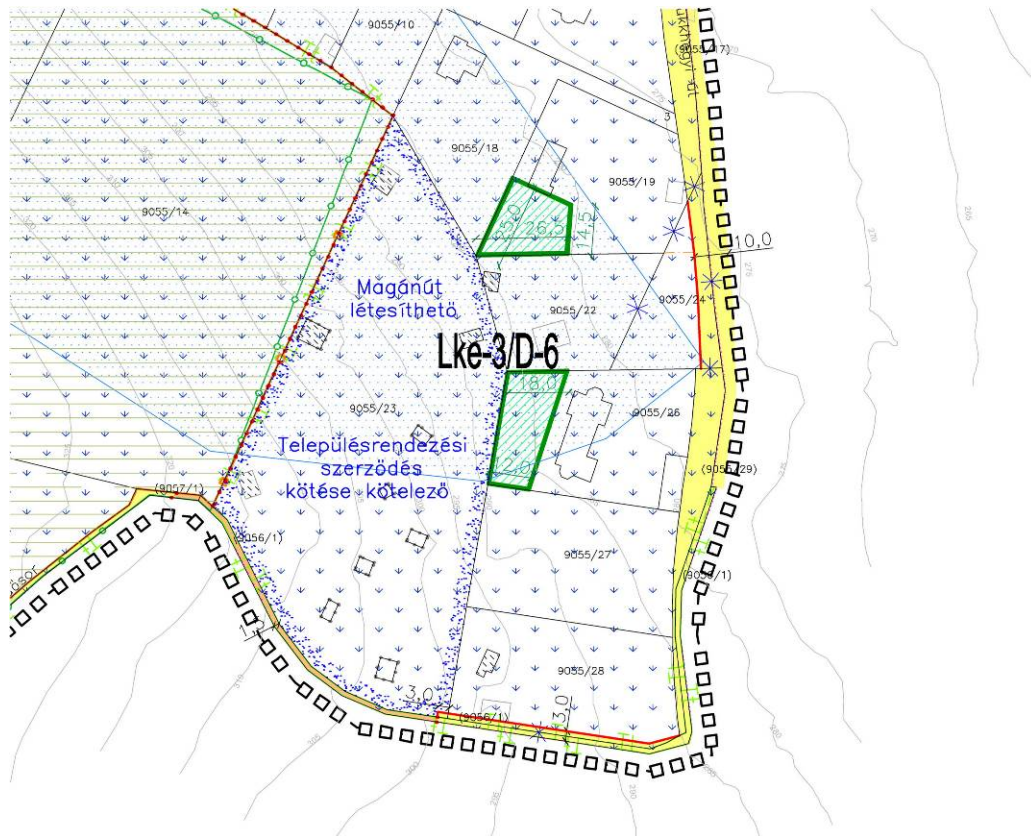
Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

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

A Kakukhegyi út felől az ingatlan megközelítését szolgáló kerületi jelentőségű közút a Szabályozási tervlapon kiszabályozásra került, azonban ennek telekrendezése még nem történt meg. A 9056/1 hrsz-ú közterület középtengelye a kerülethatáron fekszik., Beruházás esetén szükséges a közterület kiszabályozásának végrehajtása és az út megépítése. 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 területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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.

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.

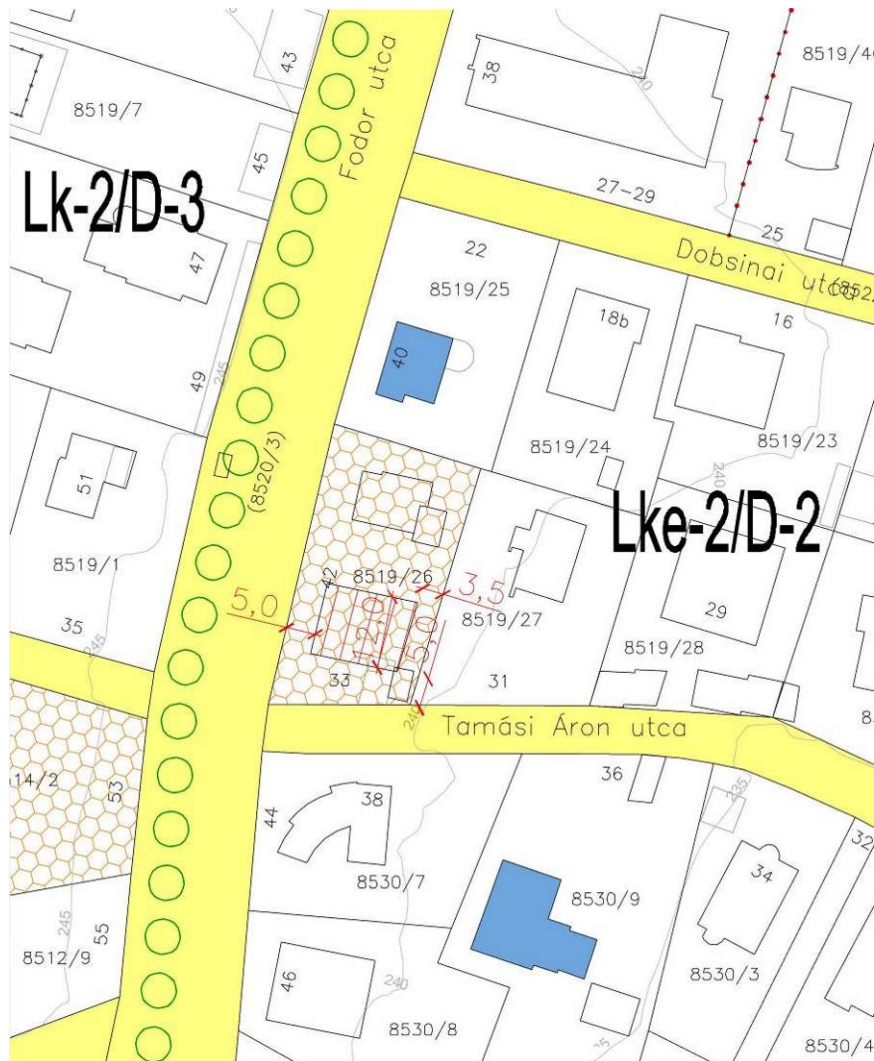


TSZT 2021



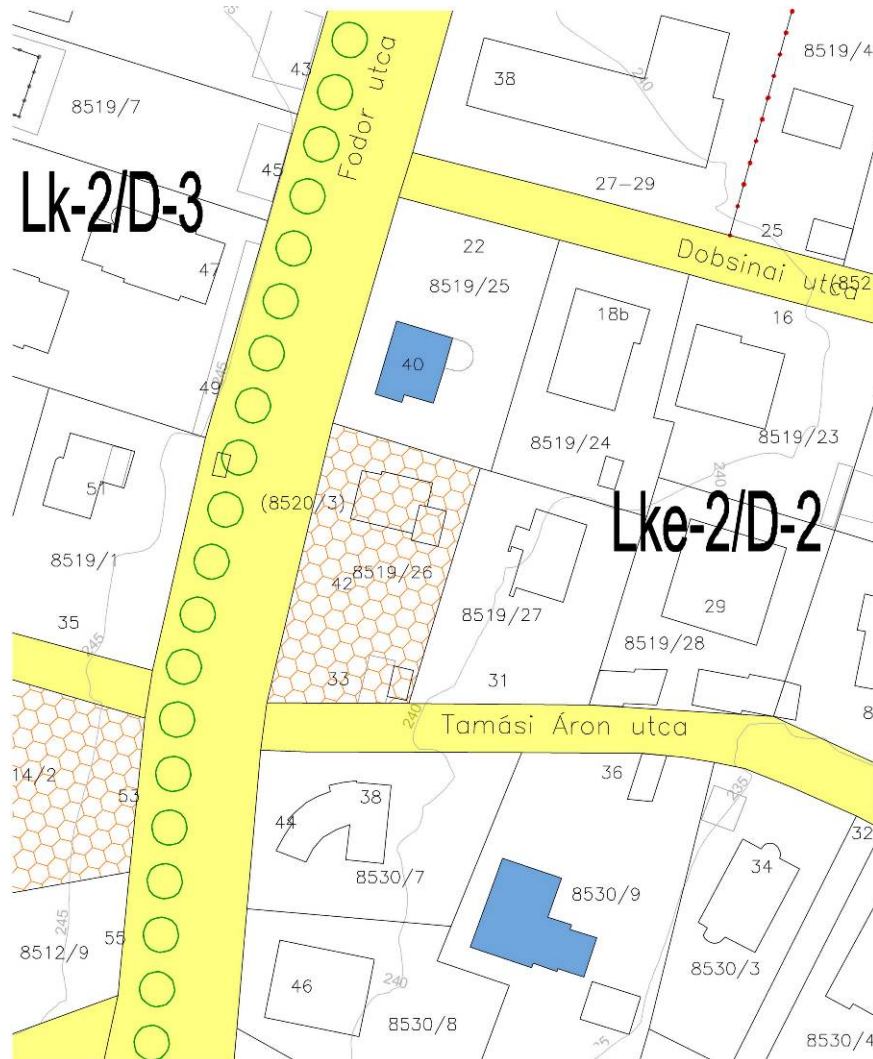
FRSZ 2021

Lke-2: 0,7 (0,5+0,2)

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

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 használatját 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.

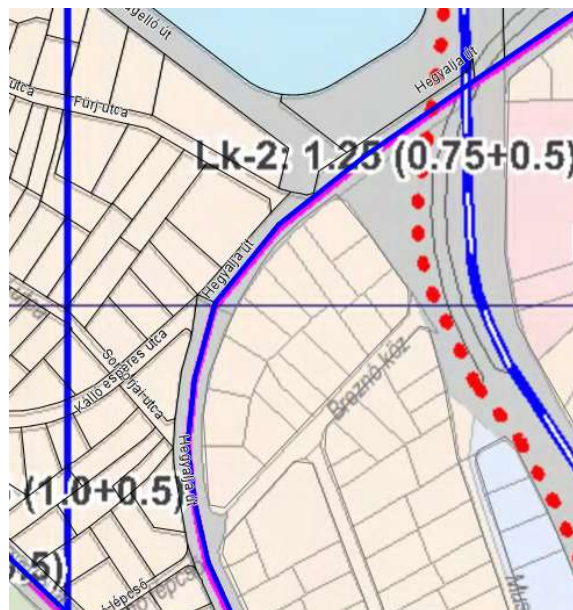
(5) A fapótlást a fakivágást követő egy éven belül vagy az építési tevékenység befejezéséig kell teljesíteni.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan Lk-2/D-2 övezetben, nyilvántartott régészeti lelőhelyen található. A telken elhelyezkedő villa kerületi helyi egyedi védelem alatt áll.

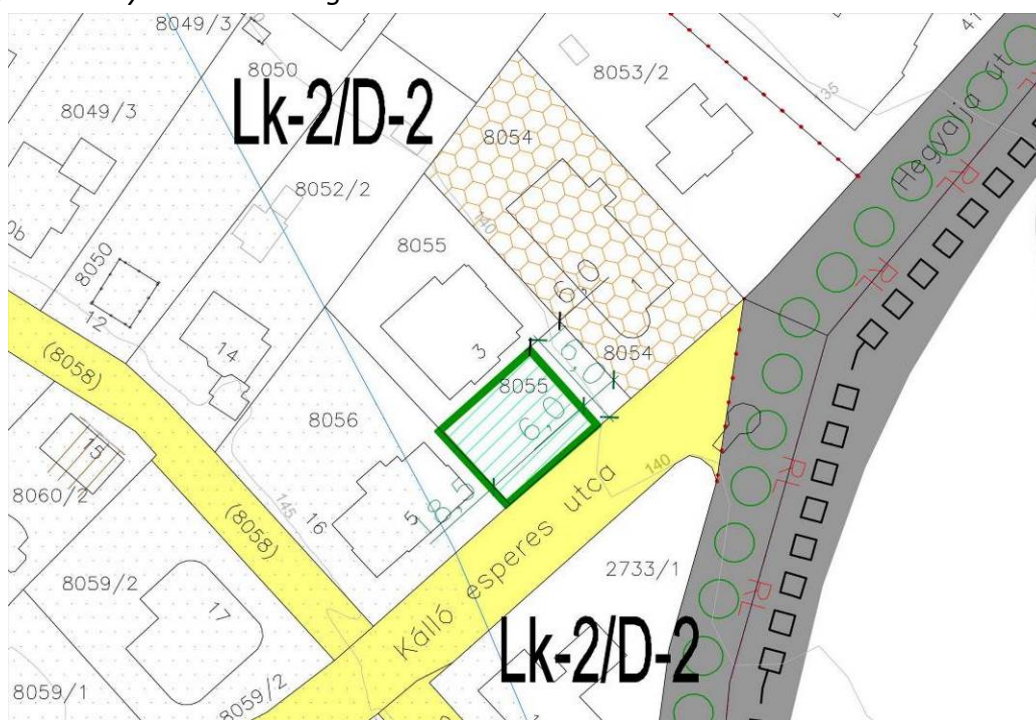


TSZT 2021



FRSZ 2021

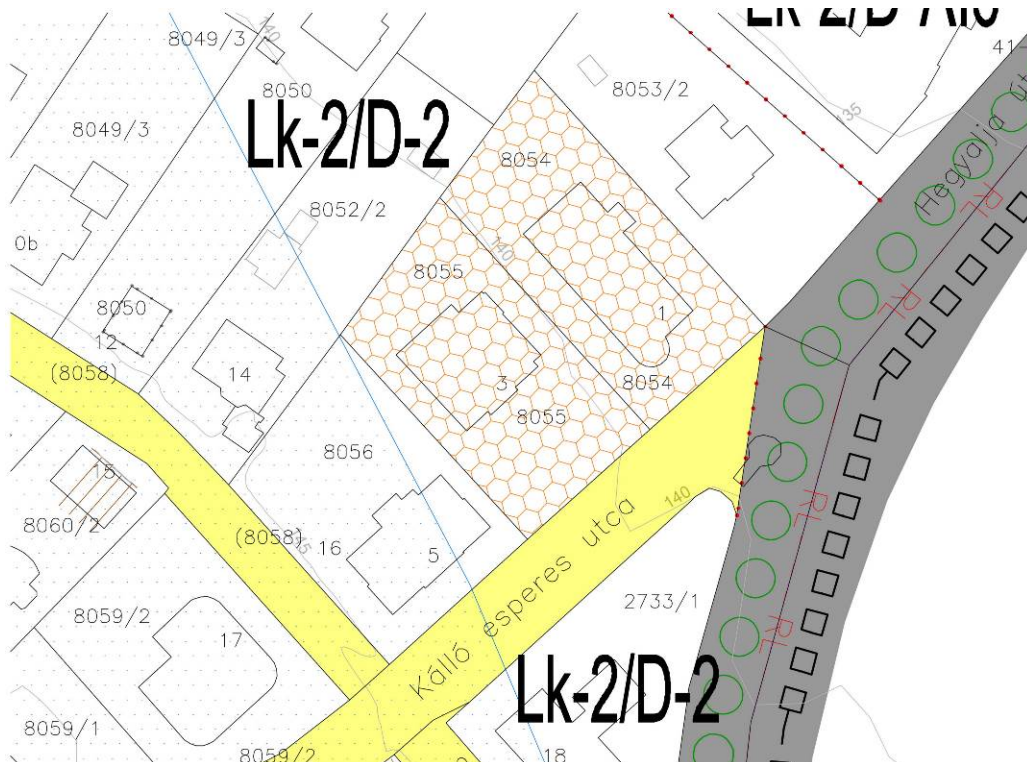
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

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

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhelyen található és kerületi helyi egyedi védelem alatt áll, 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 találhatóak. 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.



TSZT 2021



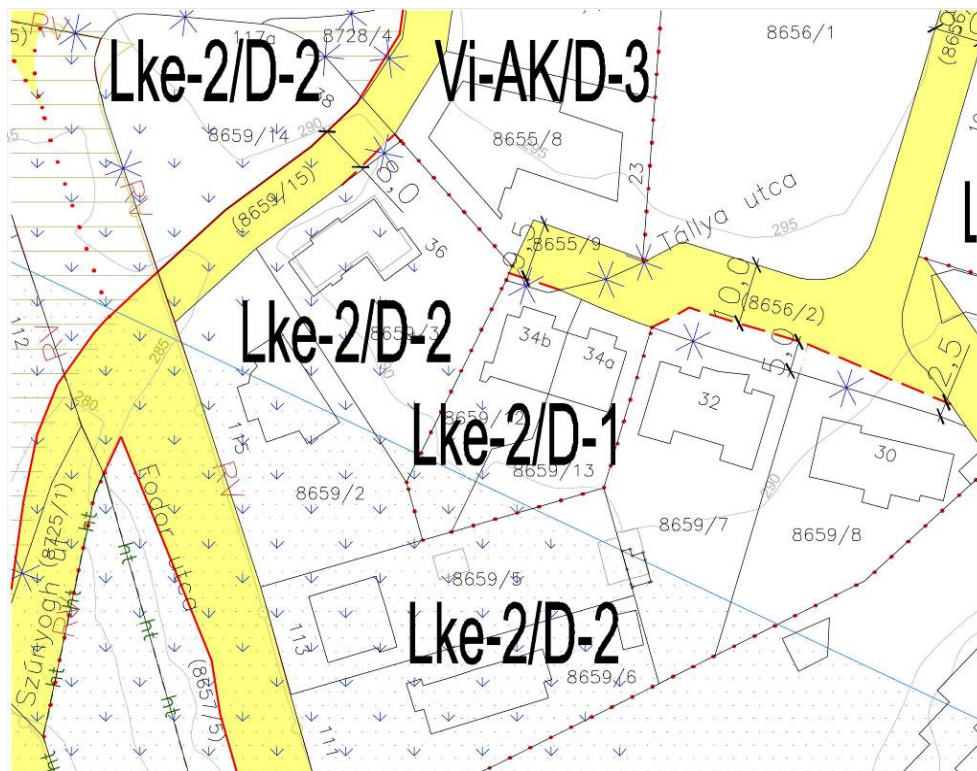
FRSZ 2021

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

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 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)
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:

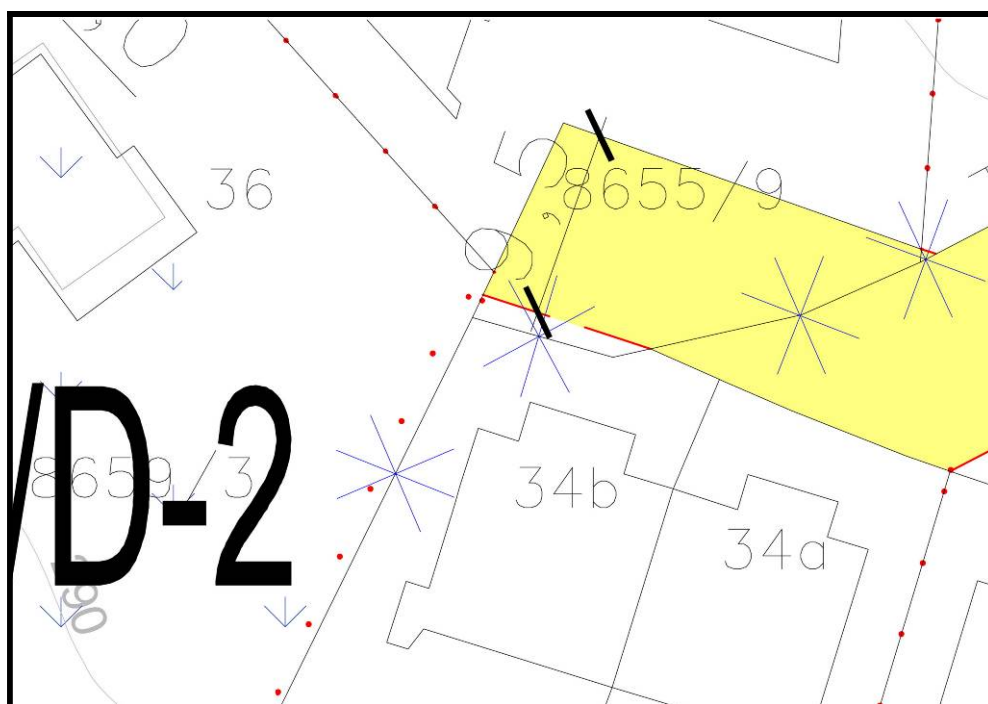
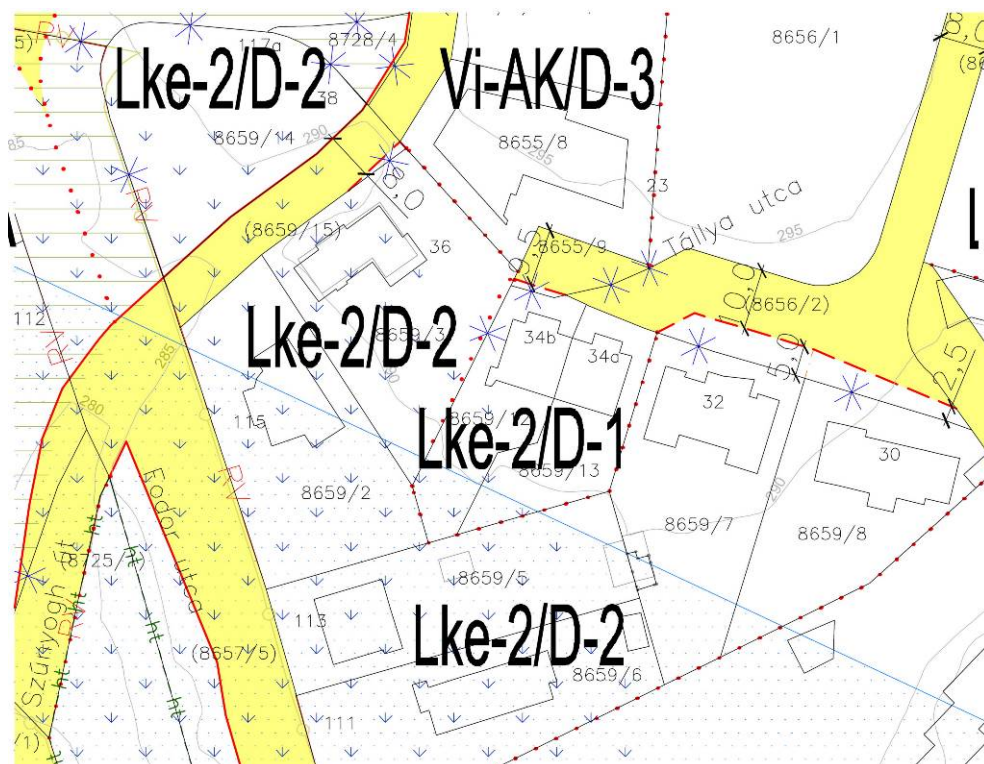
Mivel a hatályos KÉSZ – a jelenlegi telekhatáron jelölt övezethatár miatt - a telekhatárrendezést ellehetetleníti, javasolt az elkészített vázrajz alapján az ingatlanrendezés biztosítása érdekében az övezethatár áthelyezése.

Mivel mindkét érintett övezet szintterületi mutatója azonos és a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.



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:

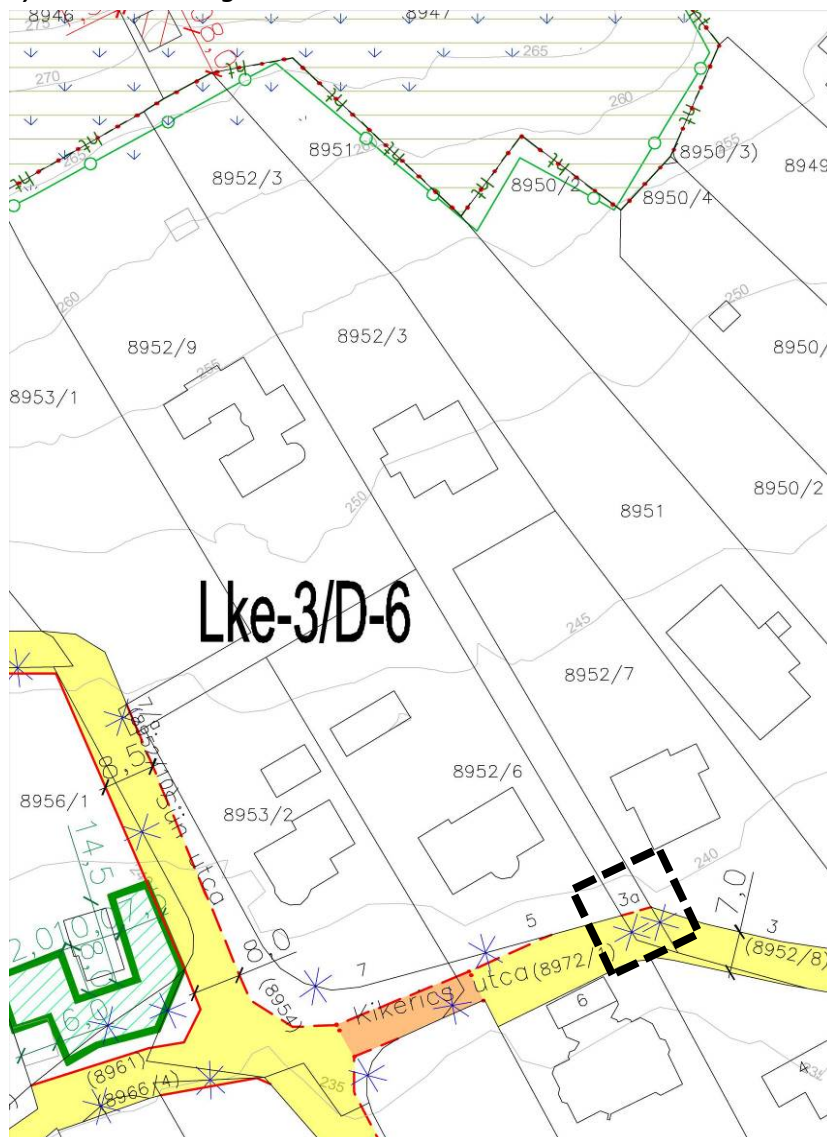
Az ingatlan nyél része a természetben közterületen található. A Szabályozási terven rajztechnikai hiba miatt a tervezett szabályozási vonal helyett feltételhez kötött szabályozási vonal található. A rajzi elem módosítása szükséges tervezett szabályozási vonalra, mivel az ingatlan területéből a közterület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



TSZT 2021

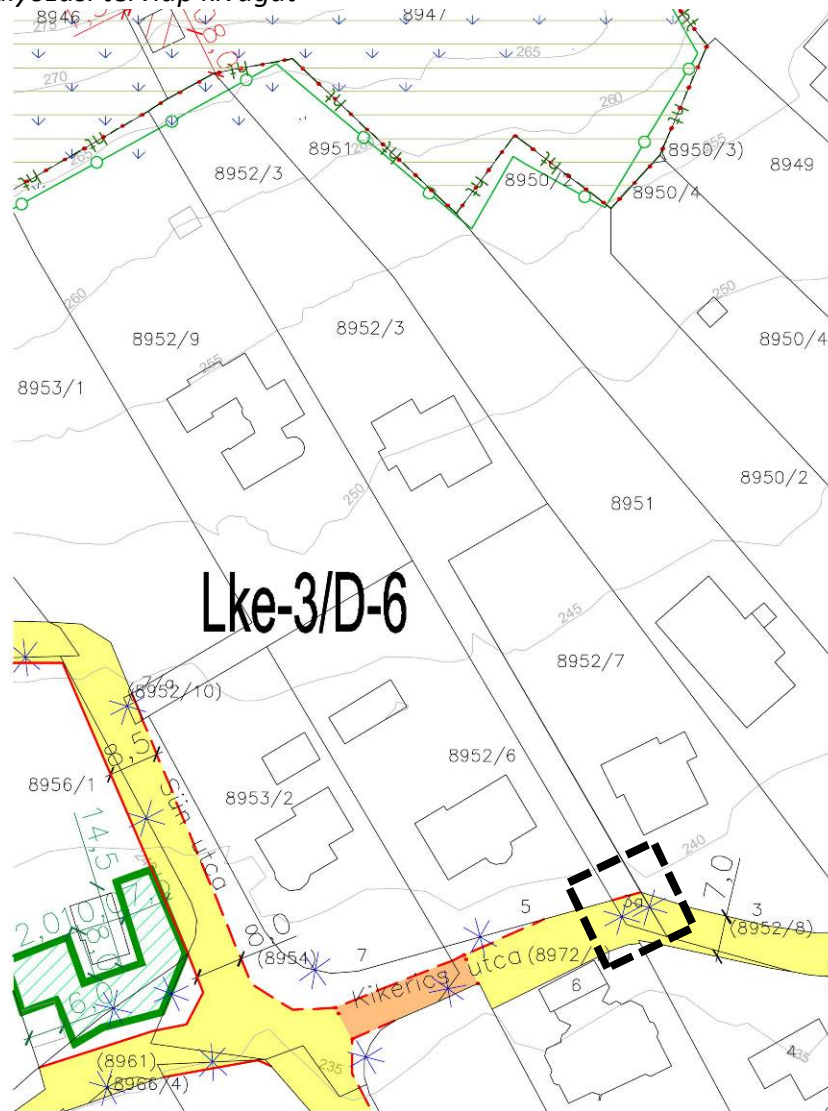


FRSZ 2021

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.

A módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, 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.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 1,25 (0,75+0,5)

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 -

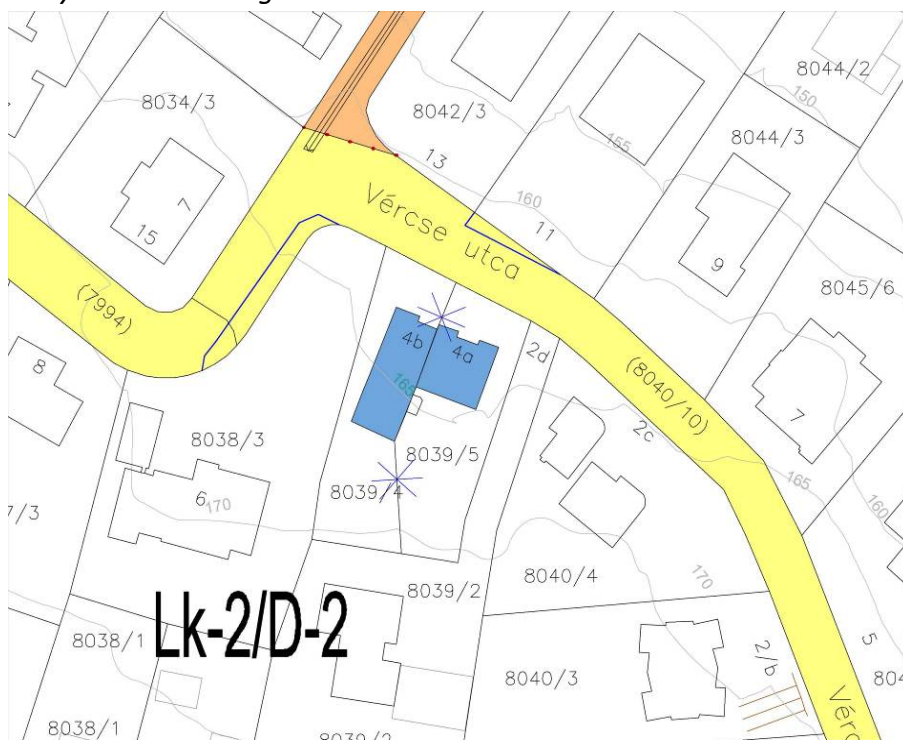
- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

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:

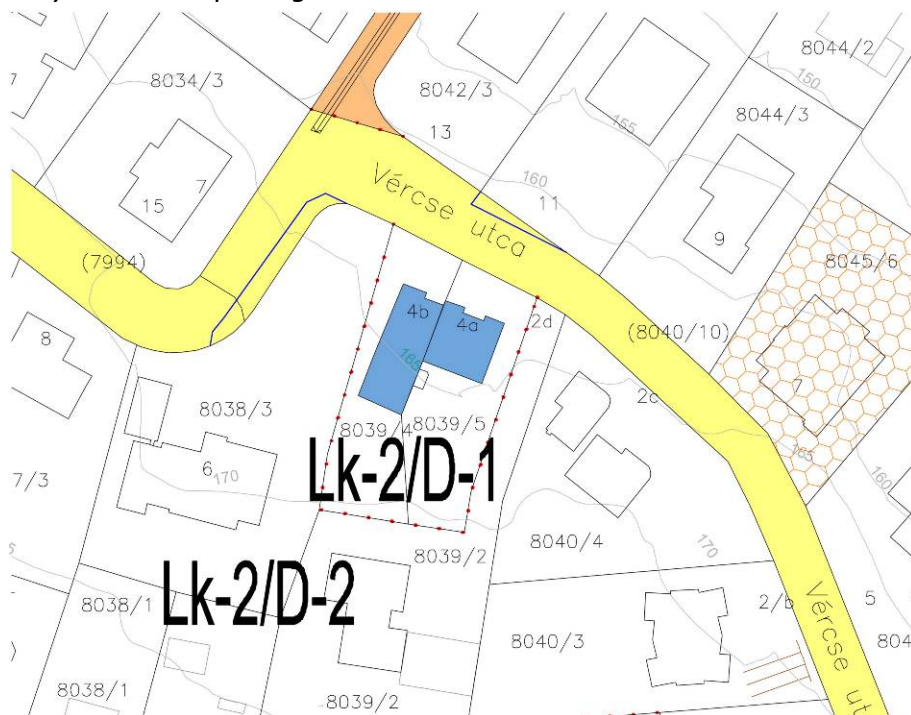
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható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

Mivel a hatályos és a javasolt övezet esetében is a szintterületi mutatók azonosak, a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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-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.



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2: 1,25 (0,75+0,5)

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 -

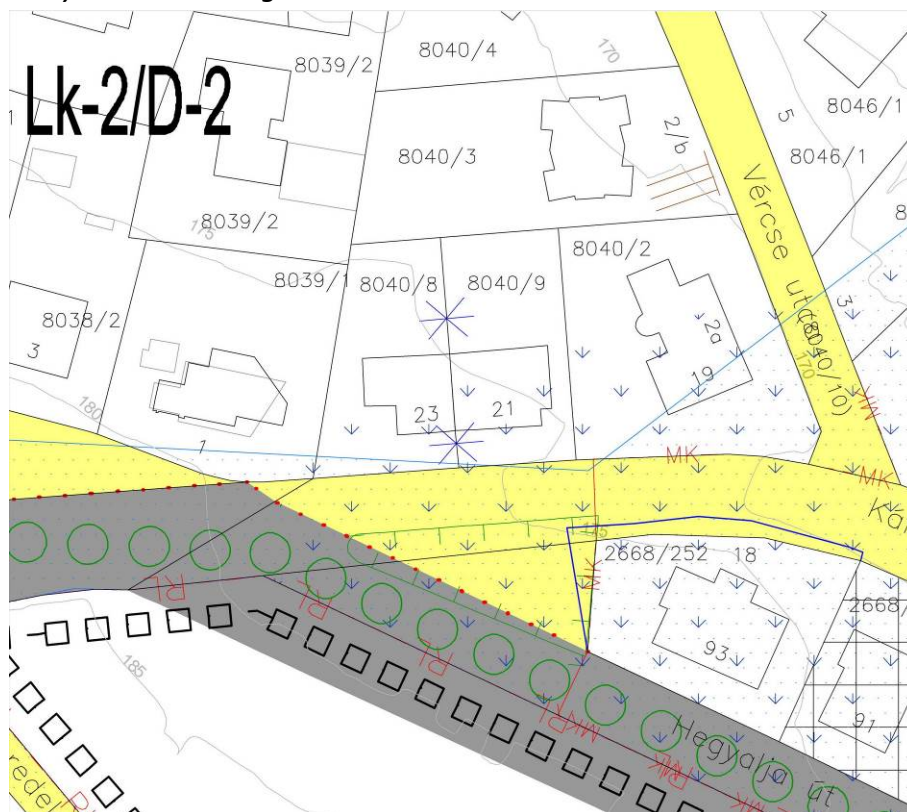
- a) lakó,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti,
- d) nevelési, oktatási,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szállás jellegű,
- h) igazgatási,
- i) iroda,
- j) sport

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 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:

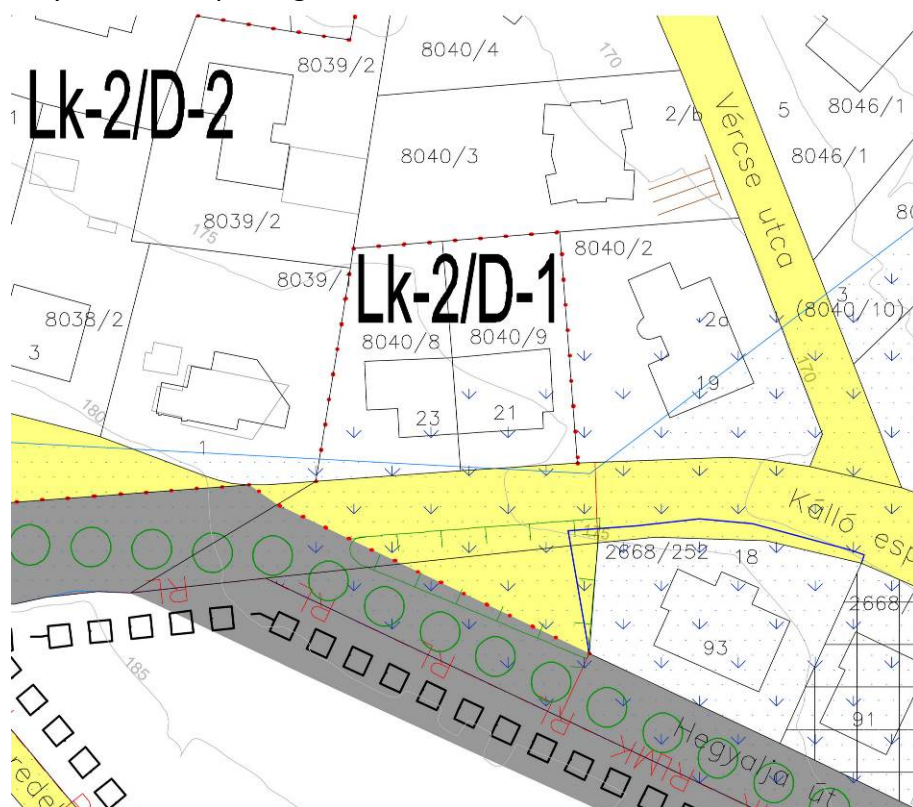
Javasolt az ingatlanok átsorolása a Lk-2/D-2 szabadonálló beépítési módú övezetből Lk-2/D-1 ikres beépítési módú övezetbe sorolni. Mindkét övezet azonos beépítési paraméterekkel rendelkezik, egyedül a telek kialakítható legkisebb területének mérete csökken 1000-ról 500 m²-re, valamint a telek kialakítható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

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

Mivel a hatályos és a javasolt övezet esetében is a szintterületi mutatók azonosak, a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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-1	500	15	30	IK	15	65	35	0,35	0,2	3,5	6,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágatKözlekedési 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:

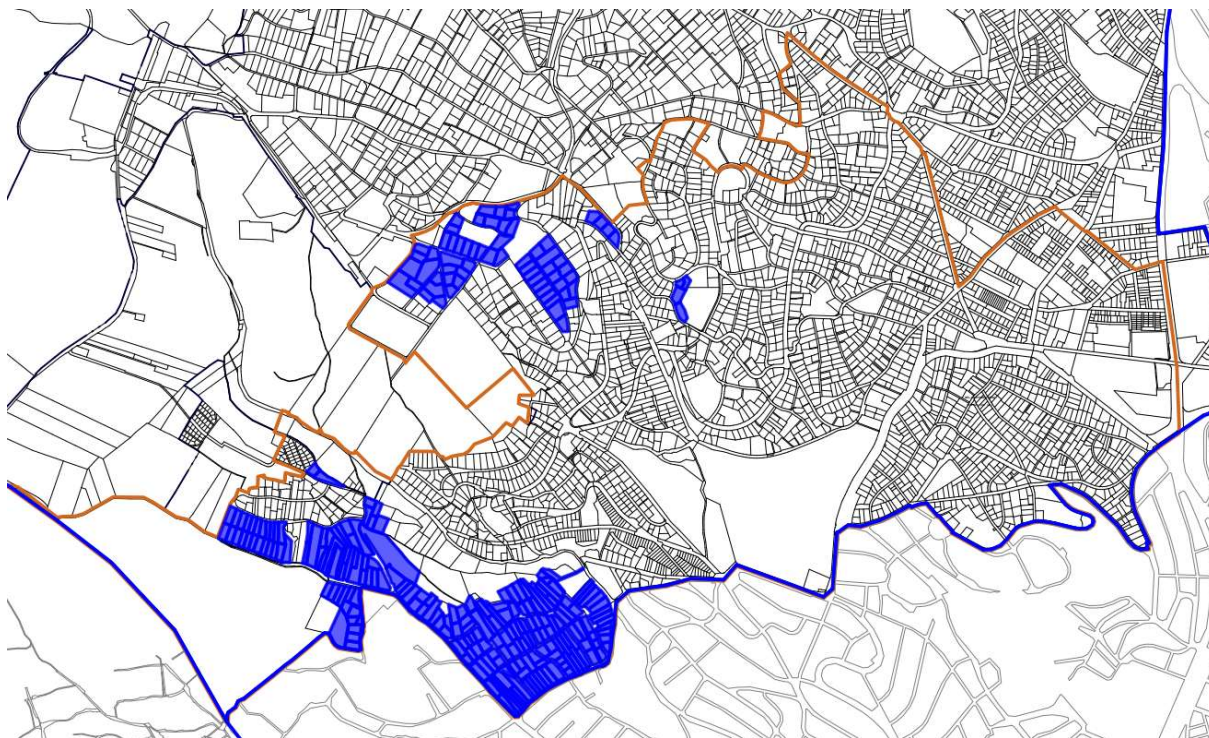
A tervezett módosítás miatt jelentős többlet terhelés nem keletkezik.

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 esetén 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.

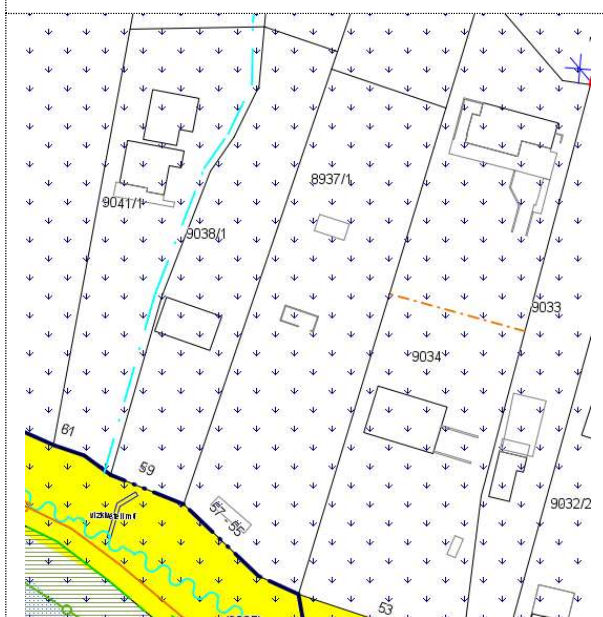
Irhás árok 55-57. (8937/1 hrsz)Telekméret: 3001 m²

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*

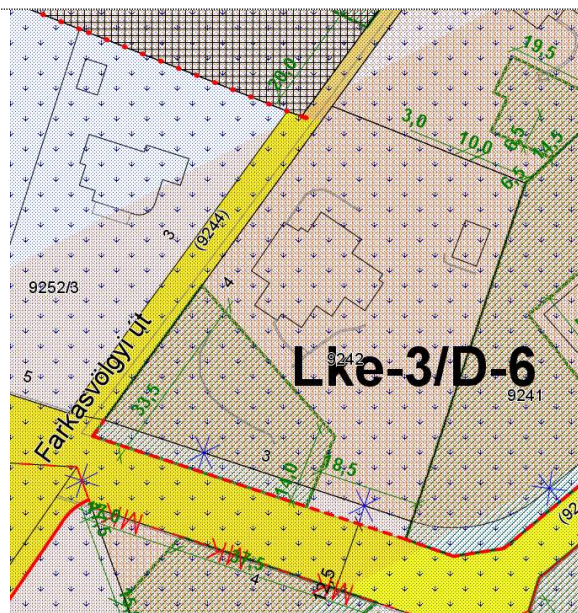
Rege út 3. - Farkasvölgyi út 4. (9242 hrsz)Telekméret: 3169 m²

A telek meglévő beépítése nem teszi lehetővé a telekosztást.

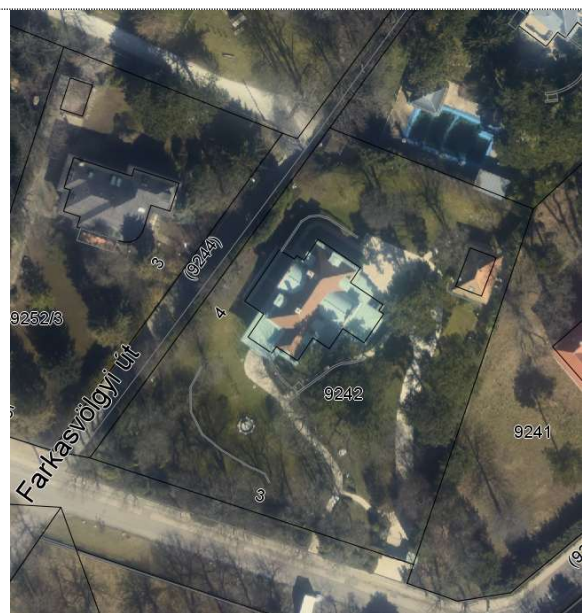
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek. A telekosztást nehezítené ezen felül az ingatlanon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

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



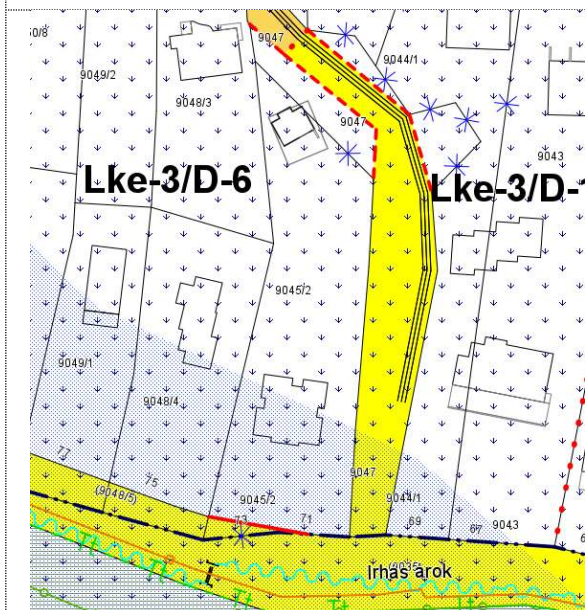
Ortofotó 2023

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**Ortofotó 2023*

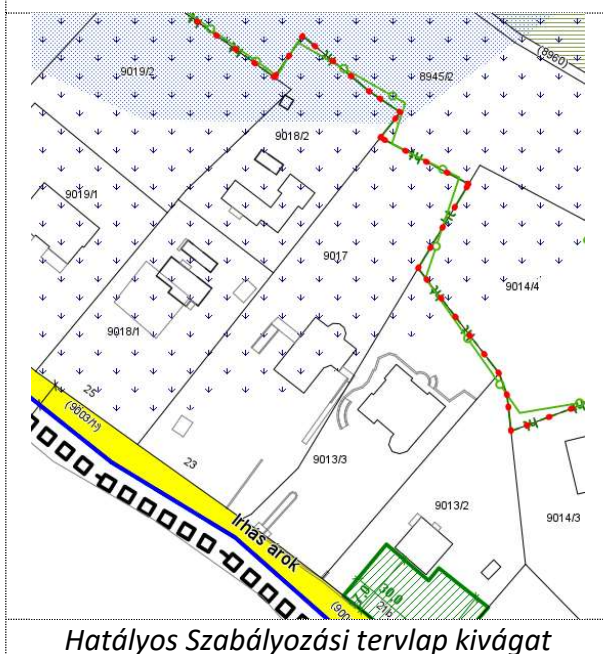
Irhás árok 23. (9017 hrsz)Telekméret: 3262 m²

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.



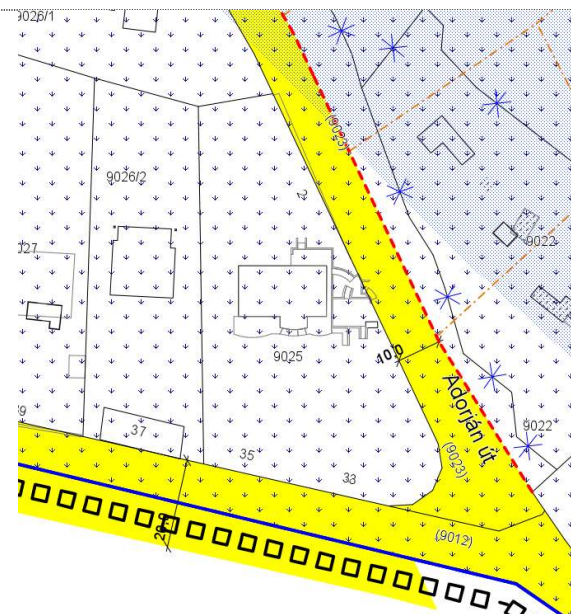
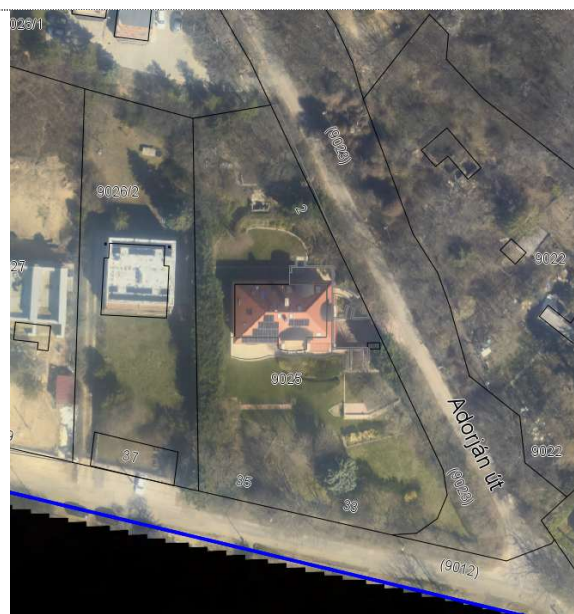
Irhás árok 33. – Adorján út 2. (9025 hrsz)Telekméret: 3264 m²

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*

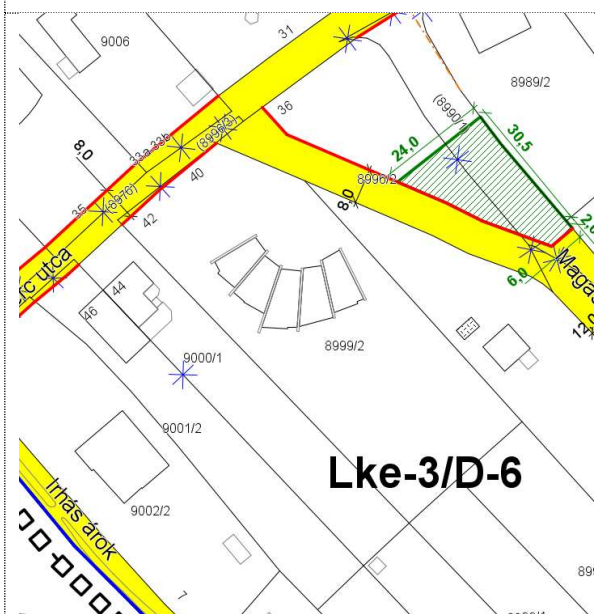
Lidérc u. 40-42. (8999/2 hrsz)Telekméret: 3268 m²

A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

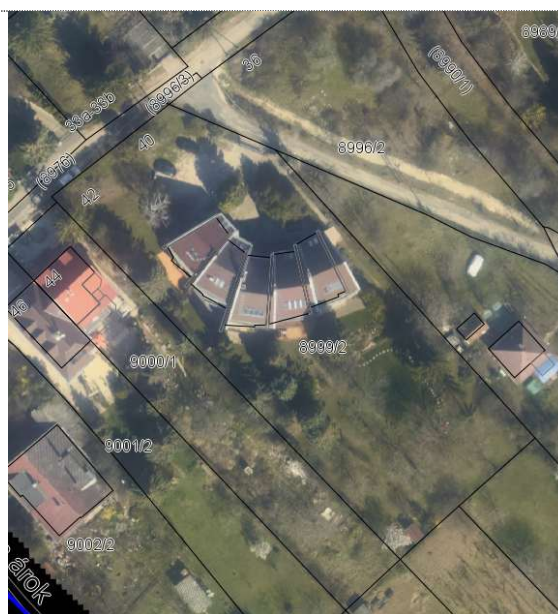
Az épületek bontása esetén az ingatlan szélessége miatt nem osztható meg - mivel nyeles telek nem alakítható ki - telekosztás esetén a felső telekrész közterületről gépkocsival történő megközelítése nem lenne biztosítható.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

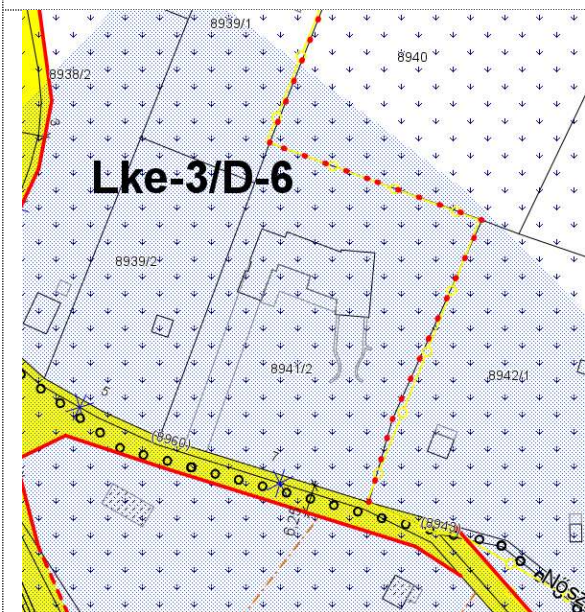
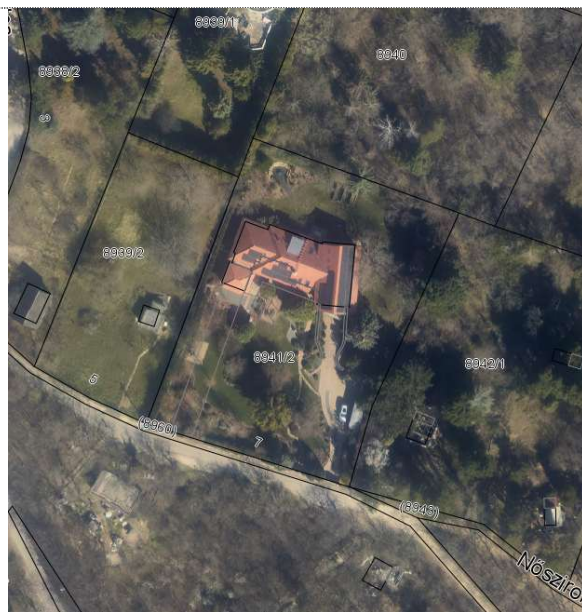
Nőrszirom u. 7. (8941/2 hrsz)Telekméret: 3279 m²

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

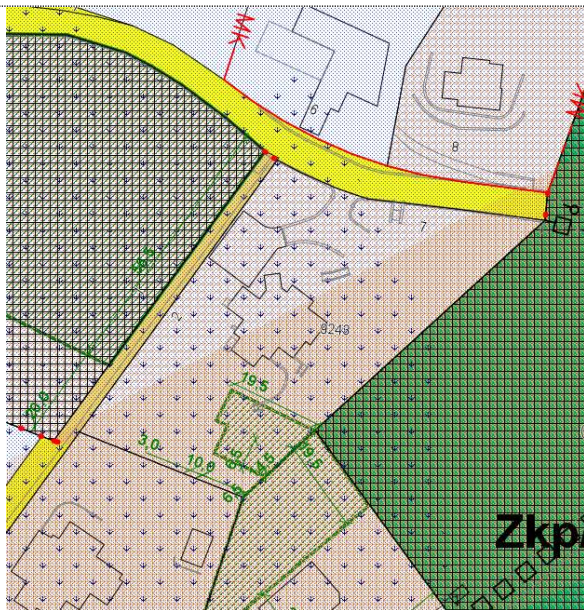
A telekosztást a meglévő beépítés sem teszi lehetővé.

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.

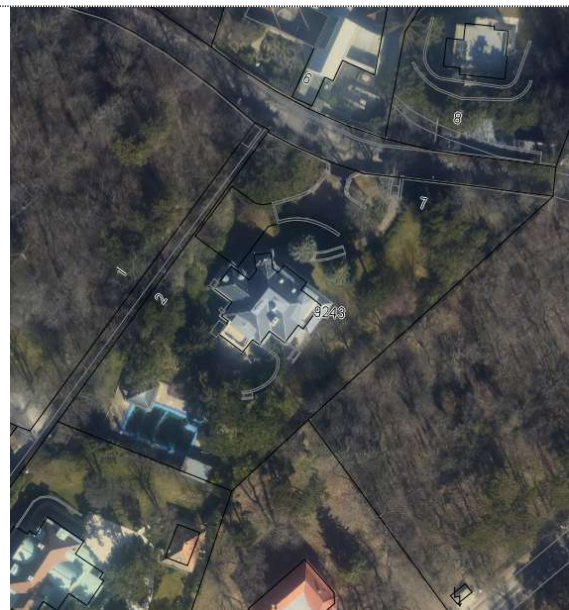
A telekosztás továbbá nem lehetséges, mivel a telek legkisebb szélességének való megfelelés nem teljesülne.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

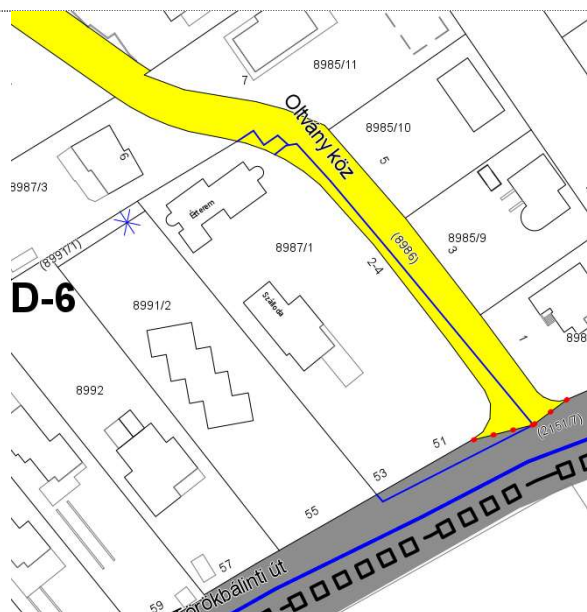
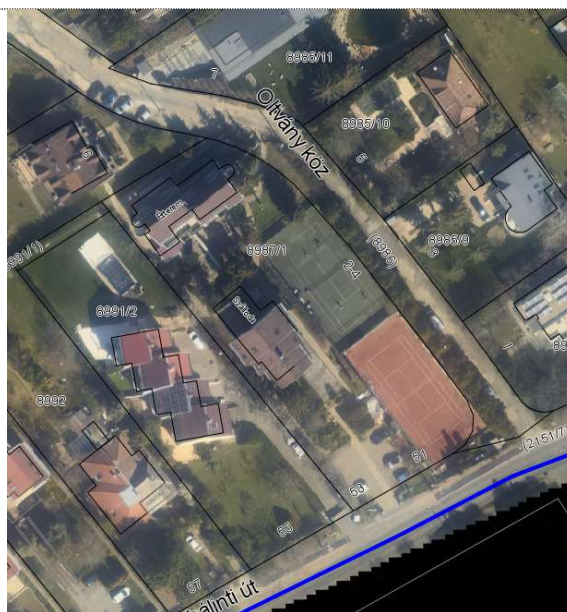
Törökbálinti út 51-53. – Oltvány köz 2-4. (8987/1 hrsz)Telekméret: 3305 m²

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*

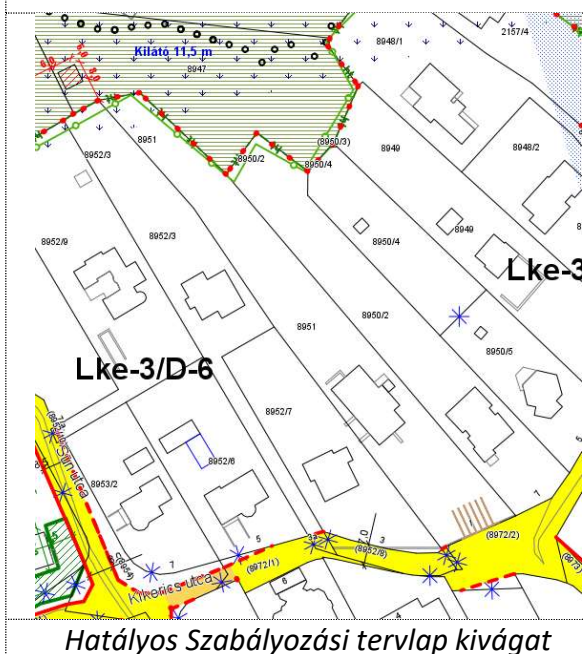
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)Telekméret: 3478 m²

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

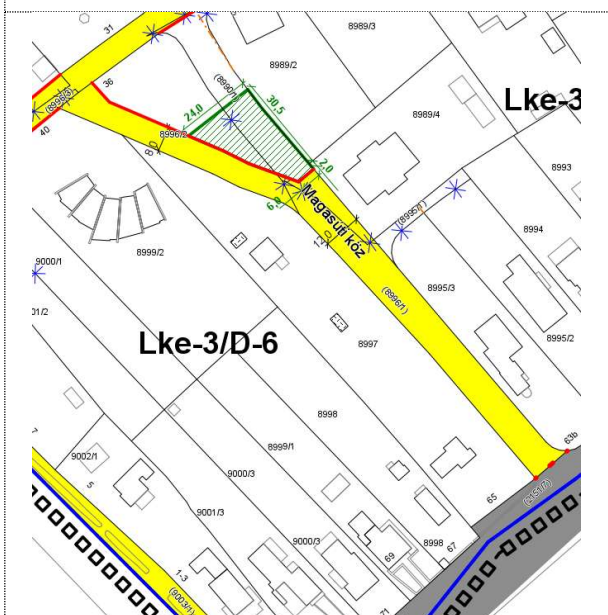
Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)

Telekméret: 3548 m²

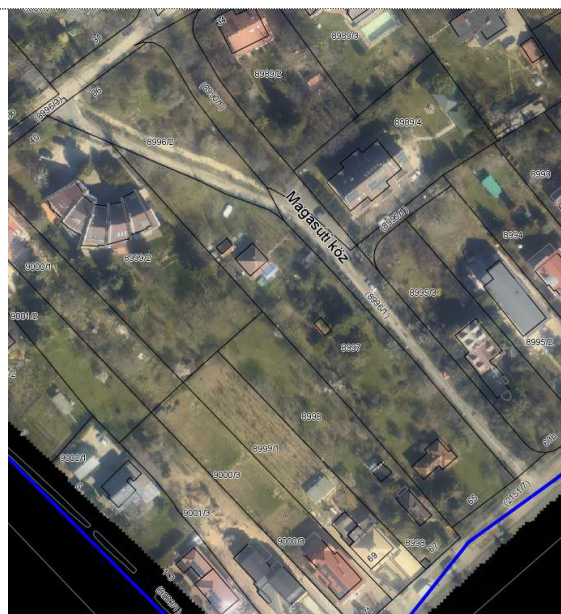
A telek a Magasúti közre merőlegesen megoszthatóvá válik.

Vizsgálat eredménye:

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



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



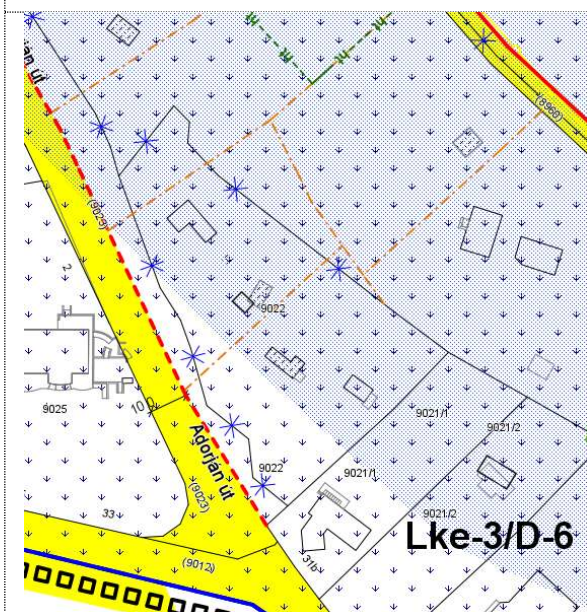
Ortofotó 2023

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.

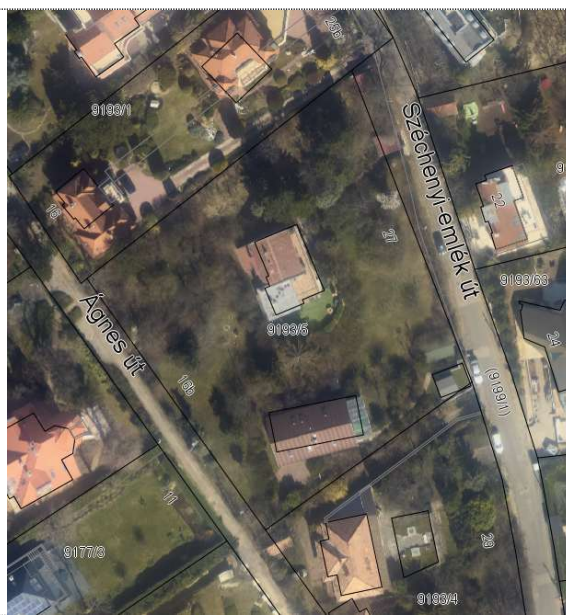
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

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*

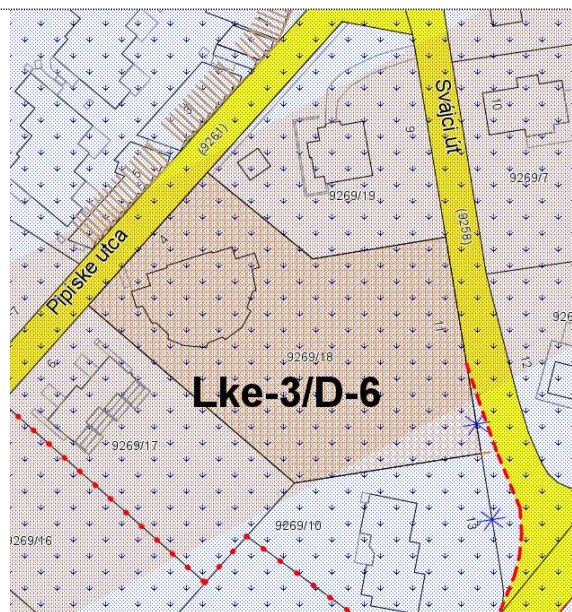
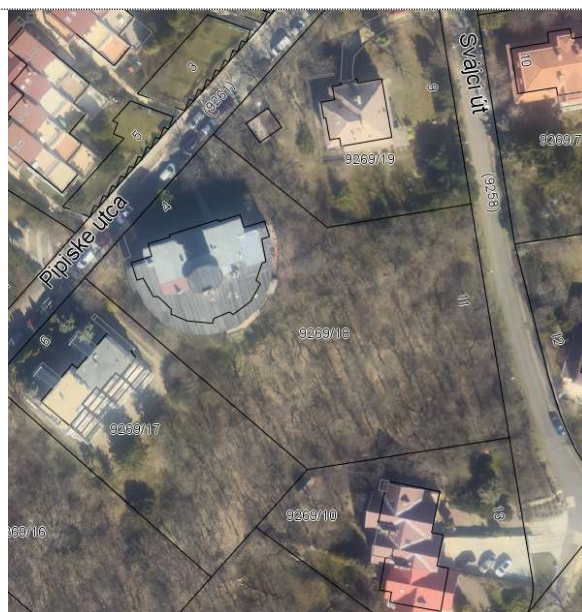
Pipiske u. 4. – Svájci út 11. (9269/18 hrsz)Telekméret: 4024 m²

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*

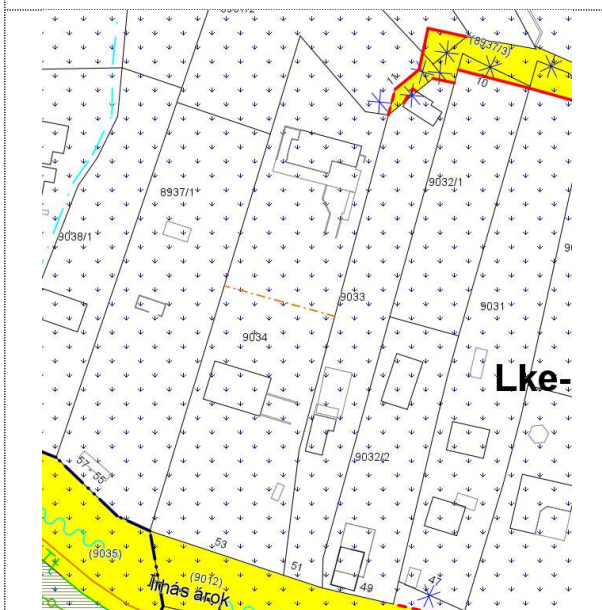
Irhás árok 53. (9034 hrsz)

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)

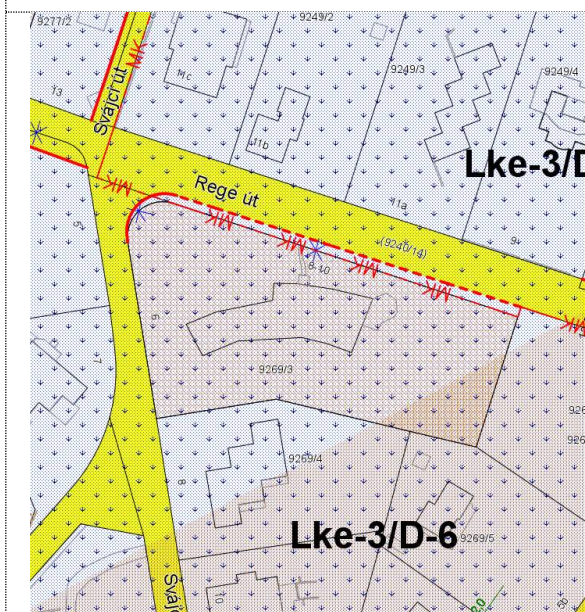
Telekméret: 4162 m²

A telekosztást a meglévő beépítés nem teszi lehetővé.

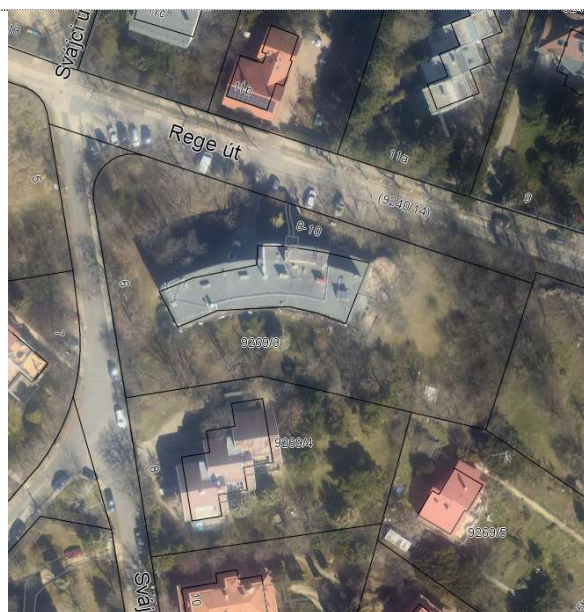
Az épület helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a védett építmény vagy kert értékei, illetve érvényesülése nem sérülnek.

Vizsgálat eredménye:

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



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat



Ortofotó 2023

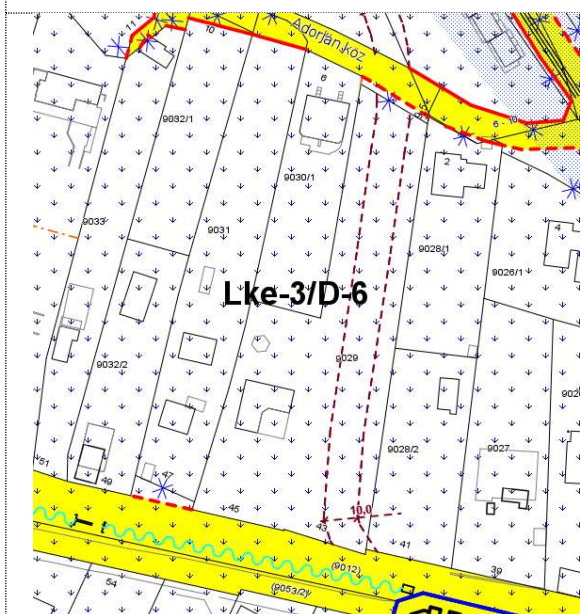
Irhás árok 43-45. – Adorján köz 4. (9029 hrsz)Telekméret: 4666 m²

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

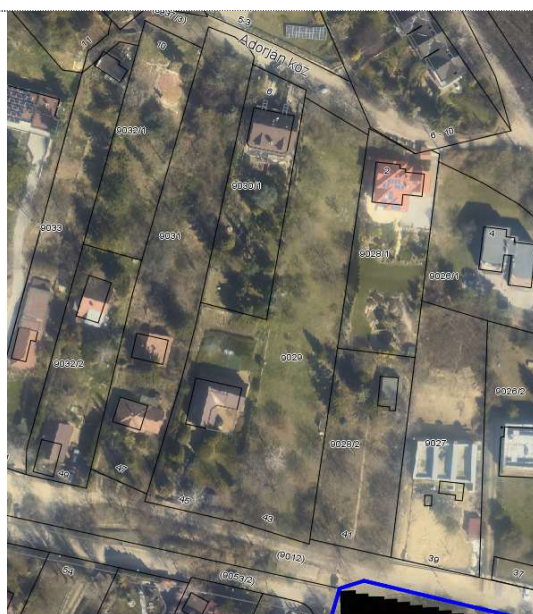
A telken „Nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága” helyezkedik el, ami szintén ellehetetleníti újabb épület elhelyezését.

Vizsgálat eredménye:

A módosítás nem biztosítja az ingatlan esetében a megosztás lehetőségét.



Hatályos Szabályozási tervlap kivágat

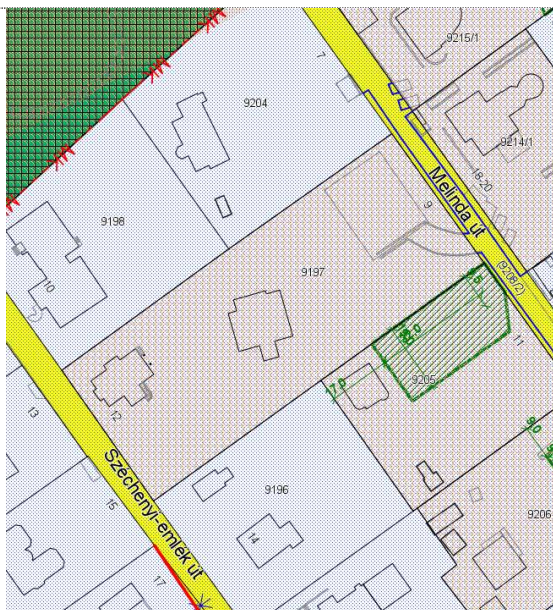


Ortofotó 2023

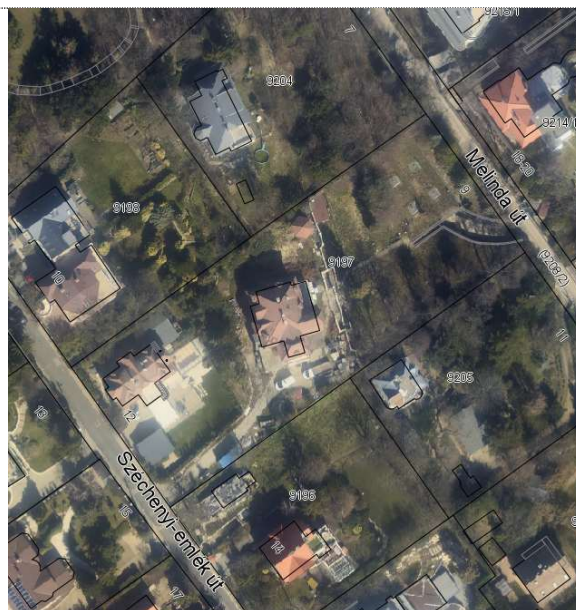
Melinda út 9. – Széchenyi-emplék út 12. (9197 hrsz)Telekméret: 4696 m²

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

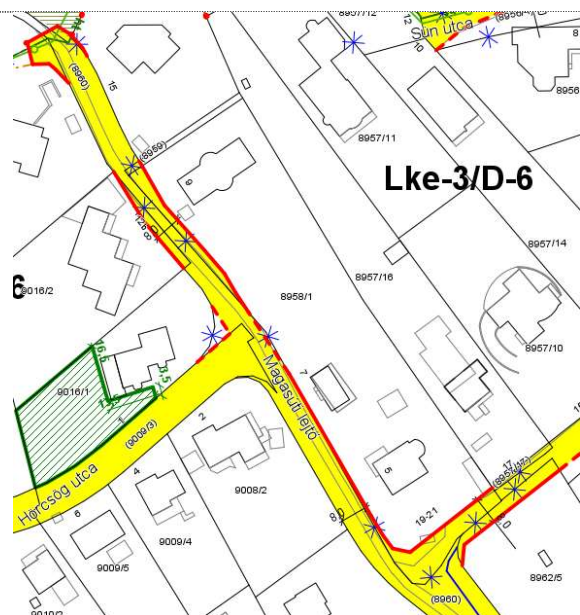
Kikerics u. 19-21. – Magasúti lejtő 5-9. (8958/1 hrsz)

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



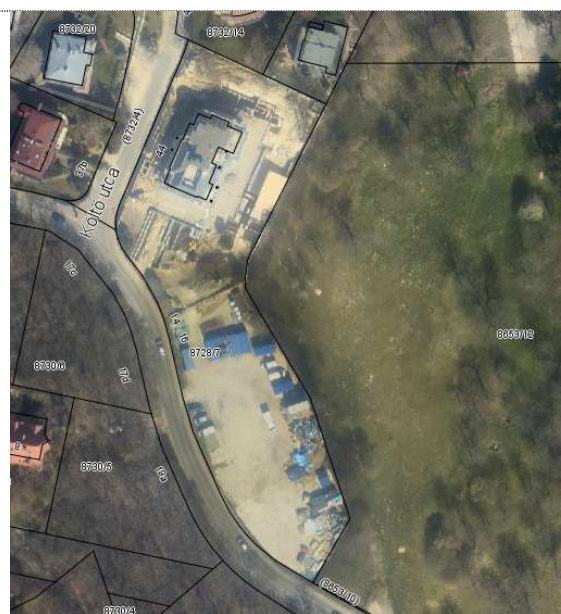
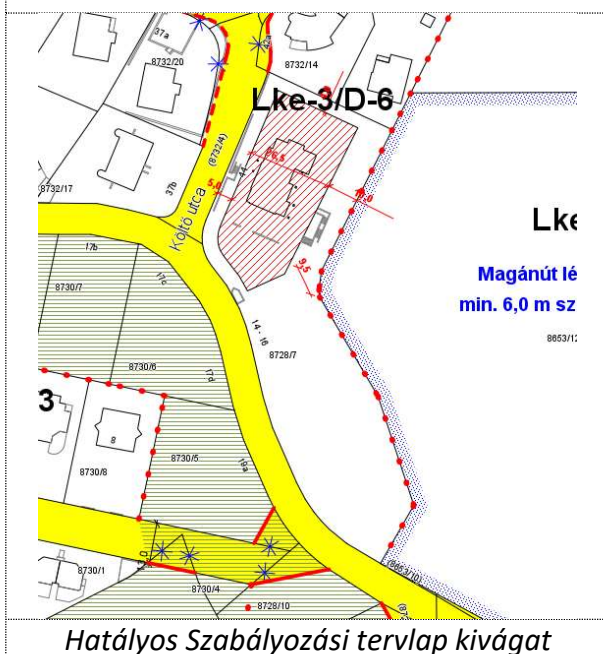
Ortofotó 2023

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.



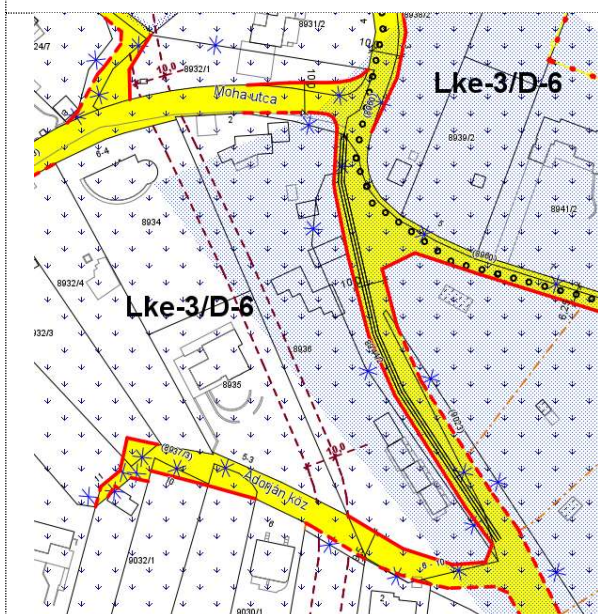
Moha u. 2. – Adorján út – Adorján köz 1. (8936 hrsz)

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

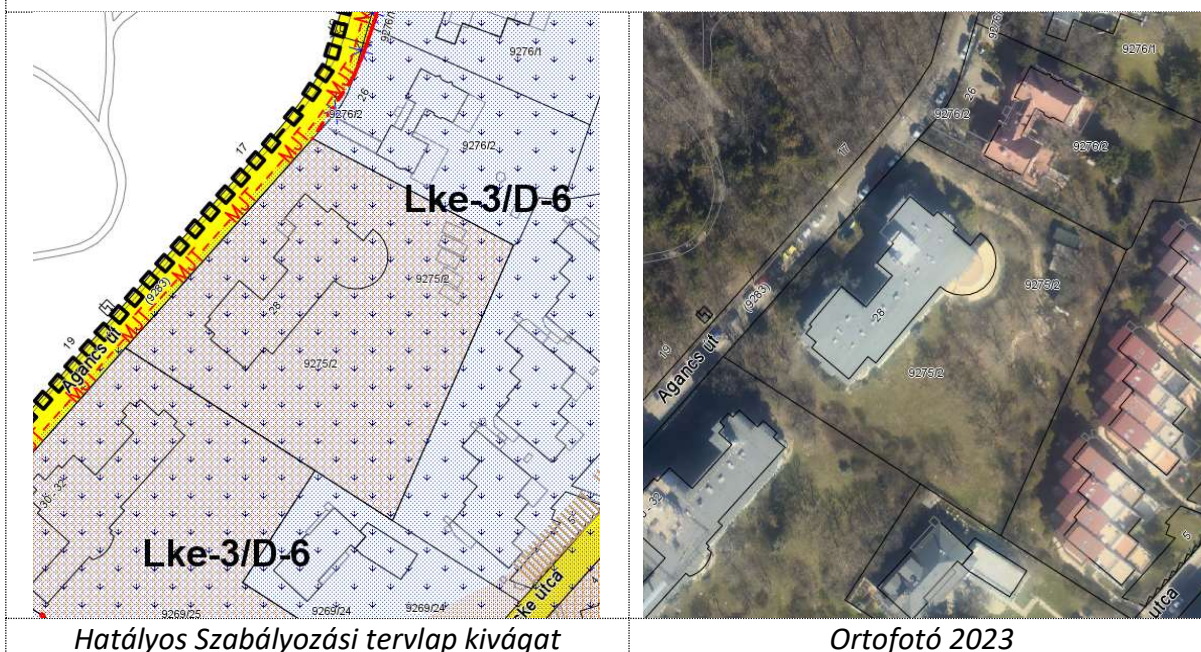


Ortofotó 2023

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:

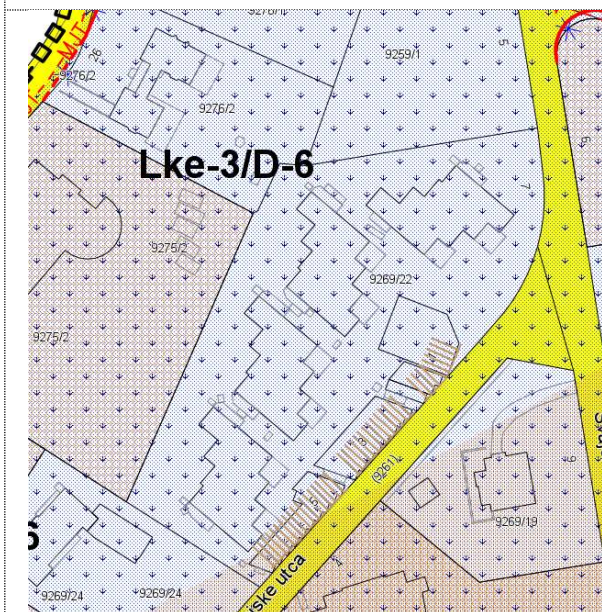
Az ingatlanon álló épület nem elbontható, a módosítás nem jelent változást.

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.

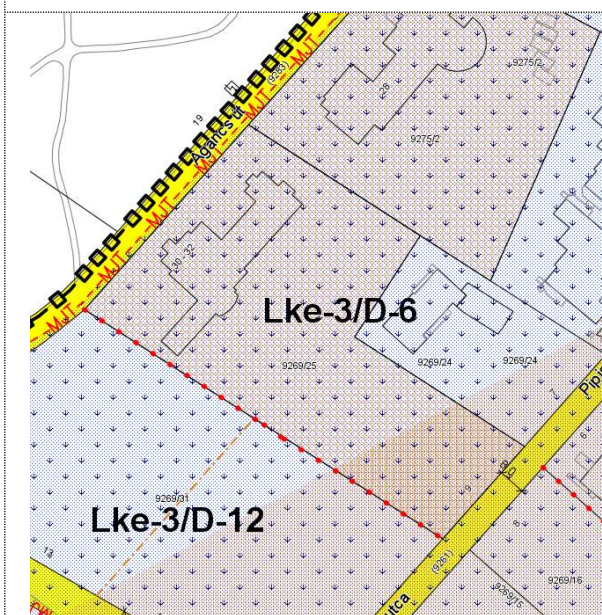
*Hatályos Szabályozási tervlap kivágat**Ortofotó 2023*

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

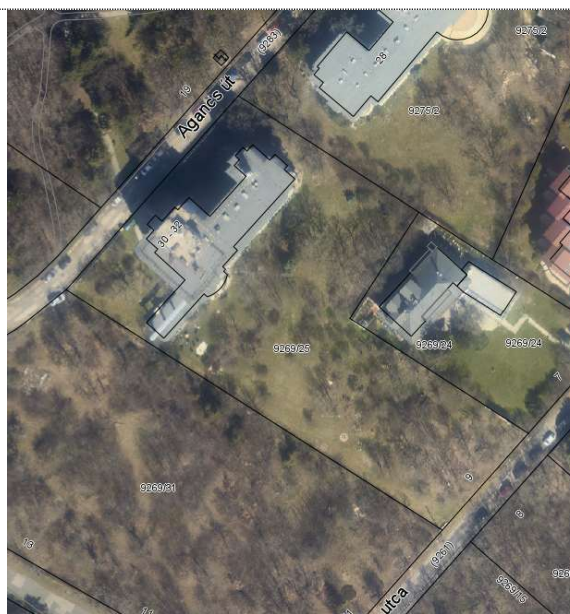
A telek pusztán a területe alapján már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható lenne az épületek bontása esetén. Az épület azonban helyi építészeti örökségvédelem alatt áll, ezért bontása nem megengedett, továbbá telekalakítás a településképi rendelet alapján kizárólag abban az esetben engedélyezhető,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



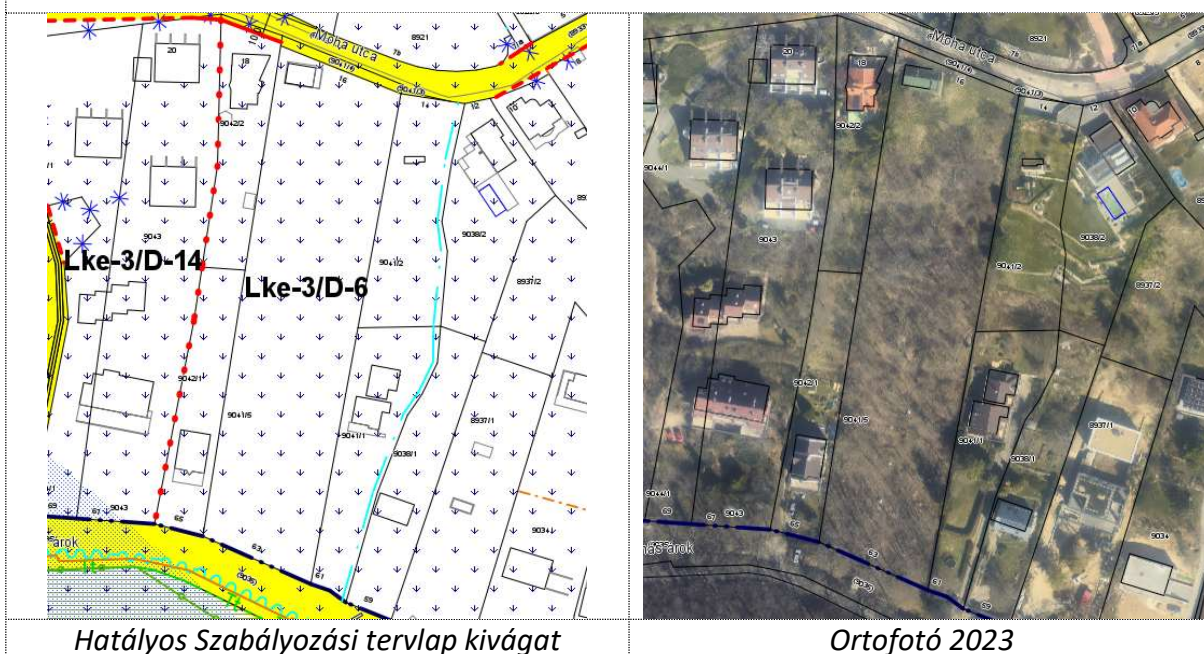
Ortofotó 2023

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.



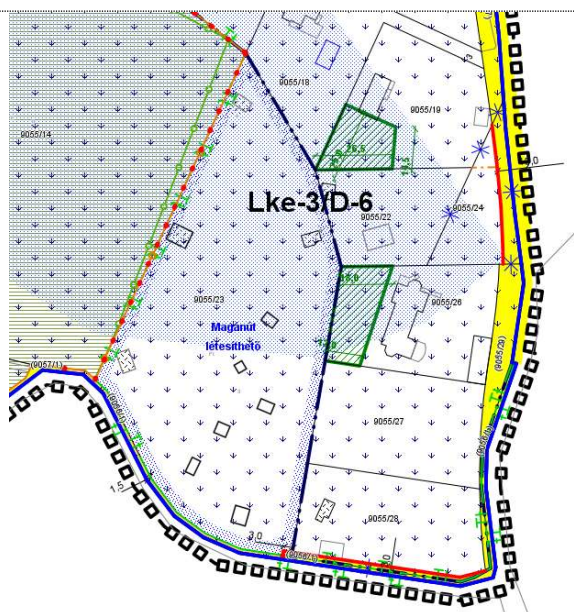
Kakukkhegyi erdősor (9055/23 hrsz)Telekméret: 8759 m²

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 - Nőrszirom utca (8944/2 hrsz)

Telekméret: 22217 m² Szabályozások végrehajtását követően 20719 m²

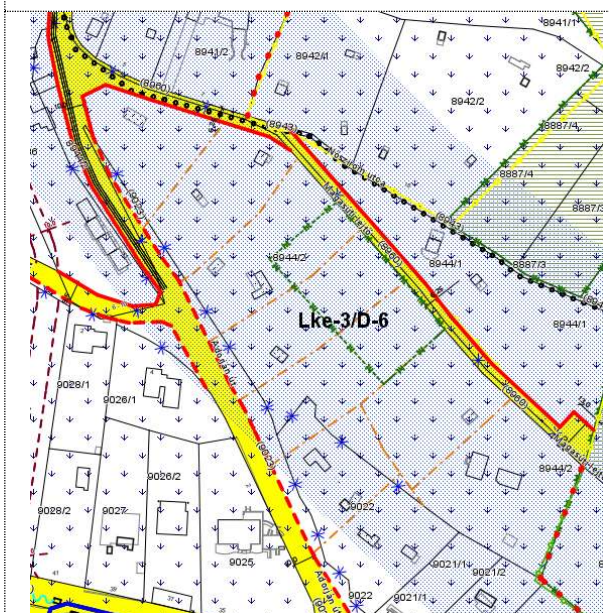
A telek jogilag már a most hatályos szabályozás alapján is megosztható.

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)	bontás esetén igen
Kikerics u. 1. (8951 hrsz)	nem
Törökbálinti út 65. – Magasúti köz (8997 hrsz)	igen
Adorján út (9022 hrsz)	nem
Széchenyi-emplék út 27. – Ágnes út 16/b. (9193/5 hrsz)	nem
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 19 esetén a módosítás során nem történik változás a megoszthatóságuk tekintetében. Három esetben csak a meglévő épületek bontása esetén válik megoszthatóvá az ingatlan. Összesen 5 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.

Mivel a módosítás beépítési paraméter változást nem érint, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Javasolt övezet 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 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)
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.

Az övezeti előírások nem változnak.

Közlekedési összefüggések:

A tervezett módosítás miatt minimális többlet terhelés nem keletkezik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítással érintett ingatlanokat megvizsgálva láthatóvá vált, hogy mindössze 8 ingatlan esetében történhet telekosztás. Ténylegesen 5 teleknél van erre lehetőség és további 3 ingatlan esetében épület bontása után.

Az így érintett 8 telek közül csak egyetlen érintett védelemmel, a 9269/22 hrsz-ú, mint műemléki jelentőségű terület. Azonban ezt a telket csak épületbontással lehetne megosztani. Összességében elmondható, hogy 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)

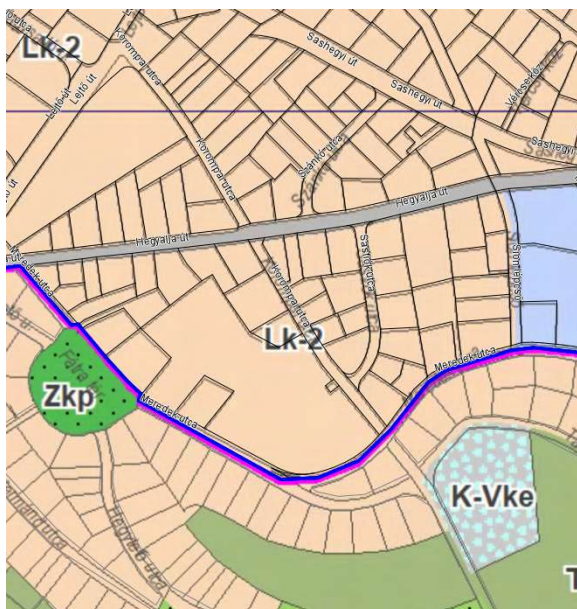
Telekterület: 2.165 m²

Változtatási szándék:

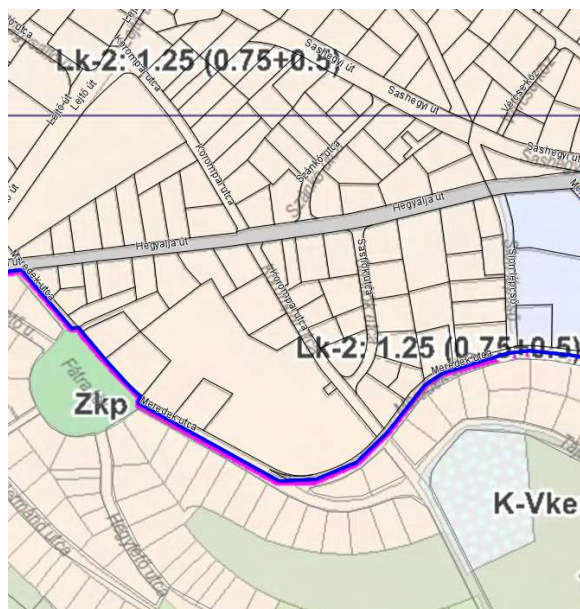
A telken üzemelő Magyar Országos Horgász Szövetség székházának felújítása, kis mértékű bővítése, energetikai korszerűsítése tervezett. A hatályos előírások már a jelenlegi beépítésnek sem felelnek meg, ezért a tulajdonos kezdeményezte az ingatlan beépítési paramétereinek a felülvizsgálatát, a nyilatkozata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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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 –

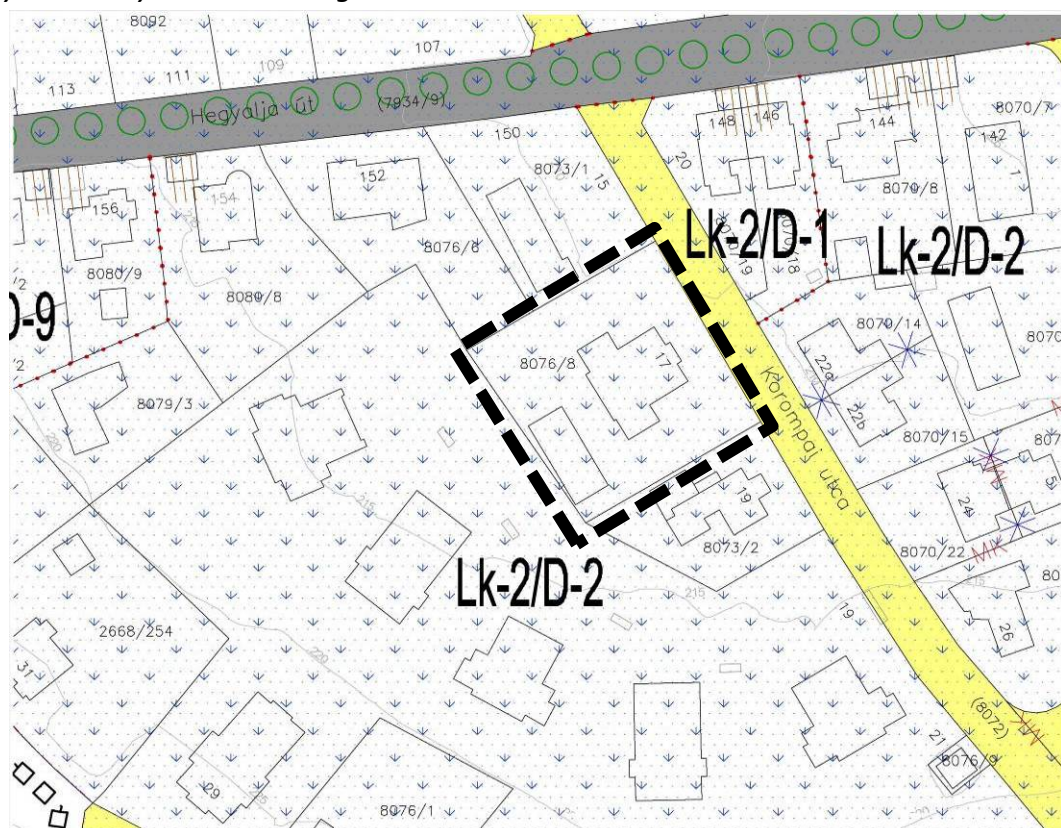
- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- iroda,
- sport

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:

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:

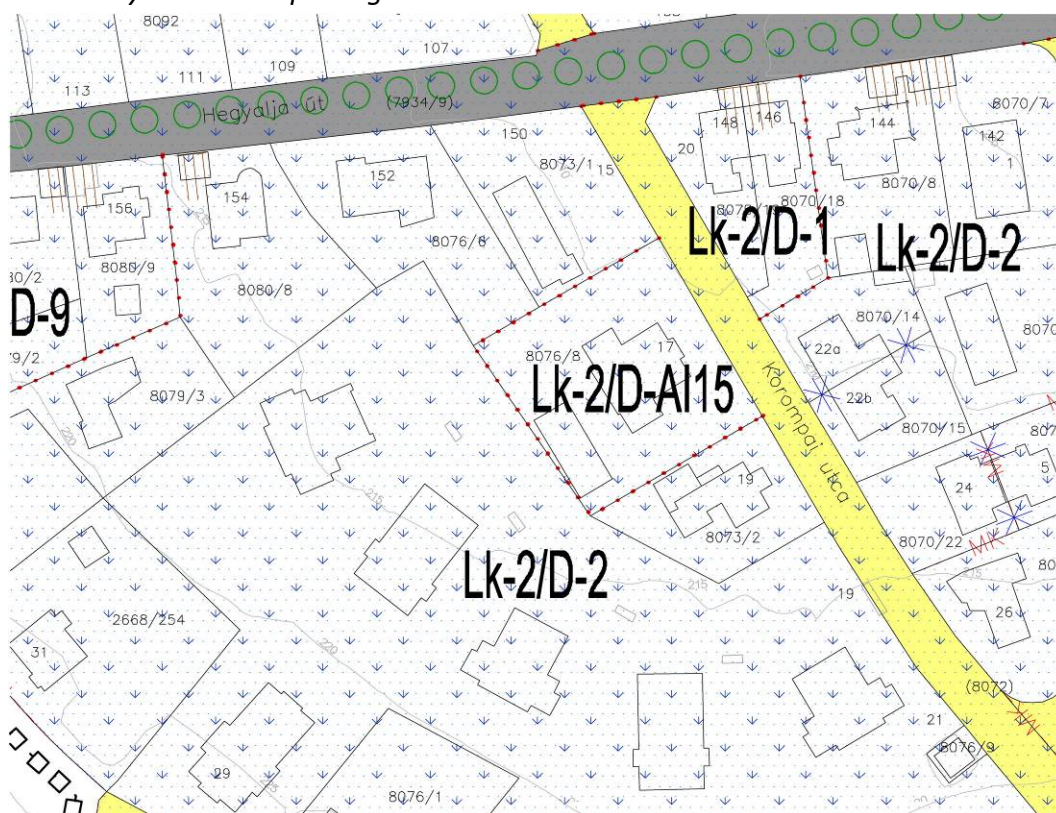
- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport.

Javasolt övezet beépítési paramétereit:

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



A beépítési intenzitás növekedése miatt FRSZ megfeleltetés szükséges.

HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlan egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lk-2).

Az Lk-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:
 $bs (bsá+bsp) = 1,25 (0,75+0,5)$

A területfelhasználási egységen belül 4 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Lk-2				KÉSZ									
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m2)		Építhető szintterület (m2)		
Bsa	Bsp		általános	parkoló			szma	szmp			általános	parkoló	
0,75	0,5	73 759	55 319	36 880	Lk-2/D-1		0,35	0,20	1 203		421	241	
					Lk-2/D-2		0,35	0,20	60 237		21 083	12 047	
					Lk-2/D-9		0,65	0,25	3 036		1 973	759	
					Lk-2/D-AI15		0,70	0,20	1 897		1 328	379	
Σ												24 805	13 426
55 319 > 24 805												36 880 > 13 426	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Lk-2 jelű területen 35%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%, 60%, 65%.

FRSZ - Lk-2			KÉSZ				
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
35%	73 759	25 816	Lk-2/D-1		65%	1 203	782
			Lk-2/D-2		65%	60 237	39 154
			Lk-2/D-9		60%	3 036	1 822
			Lk-2/D-AI15		35%	1 897	664
Σ							42 422
25 816 < 42 422							MEGFELEL

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

→ Figyelembe vételre került.

„9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen – a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével - legfeljebb 9,0 méter lehet”

→ A tervezési területen lévő Lk-2 övezetben 6,5 és 9 m legnagyobb épületmagasság került előírásra. Az Lk-2/D-A15 építési övezet kivételt képez jelen rendelet 20.§ (2a) bekezdése alapján.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (2a) 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.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást alkalmaz az újonnan kijelölt Lk-2/D-AI15 építési övezetnél.

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.

ÖSSZEFOGLALÓ - A VÉDETT ÉPÜLETEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOKRÓL

A jelen dokumentáció védett épületeket érintő módosításai:

1. A javaslat szerint változik a II. fejezet „3. Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások”. Törlésre kerül a védett épület telkén új épület, vagy bővítés esetén felhasználható, az építési övezetben meghatározott-tól nagyobb épületmagasság.

Mivel a módosítás olyan előírást érint, mely közvetlenül nem a védett épületre, hanem annak telkén esetlegesen megvalósuló új épületre, vagy bővítésre vonatkozik, így abból a védett épületnek hátránya nem keletkezik, az örökségvédelmi érték nem sérül.

A módosítás a védett épület látványára, a telken esetlegesen létrejövő épületegyüttes megjelenésére előnyösen hat.

2. A védett épület korszerűsítését szolgáló módosítás, mely szerint a védett épület épületmagassága növelhető utólagos hőszigetelés esetén a védett épület előnyére válhat azzal, hogy a hőszigetelt épület jobban hasznosulhat.

3. A Szabályozási tervlapot érintő módosítások során több telket érint a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése.

Az alábbi esetekben védett épületek telkét érinti:

Érinett ingatlan	védelem
Farkasvölgyi út 12-14. (9240/10 hrsz)	fővárosi helyi védelem
Melinda út 36. (8759/12 hrsz), Rácz Aladár út 188-190. (8762/7 hrsz)	8759/12 hrsz-ú telek műemléki környezet
Mártonhegyi út 18. (8653/12 hrsz)	nyilvántartott régészeti lelőhely

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

Érinett ingatlan	védelem	módosítás
Fodor u. 42. (8519/26 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem, nyilvántartott régészeti lelőhely	Építési hely törlése
Kálló esperes u. 3. (8055 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem, nyilvántartott régészeti lelőhely	„Megtartandó fás növényállomány” lehatárolás törlése (kiszáradtak a fák)

Tállya u. 34/b., 36. (8659/12, 8659/3 hrsz)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	Telekhatárrendezés elősegítése
Vércse u. 4/a-b. (8039/5, 8039/4 hrsz)	fővárosi nyilvántartott lelőhely	védelem, régészeti	Az érintett építési övezet beépítési módjának helyesbítése
Kálló esperes u. 21-23. (8040/9, 8040/8 hrsz)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	Az érintett építési övezet beépítési módjának helyesbítése
Korompai u. 17. (8076/8)	nyilvántartott lelőhely	régészeti	paraméterek, funkciók módosítása

5. Lke-3/D-6 építési telek kialakítható legkisebb telekterületének csökkentése:

Érintett ingatlan	védelem	módosítás
Pipiske út 1-5. – Svájci út 7. (9269/22 hrsz)	műemléki terület	jelentőségű az új paraméterrel épület bontása esetén lenne osztható

A védett épületeket érintő, fentebb összefoglalt, a dokumentáció korábbi részeiben részletesen kifejtett módosítások nem olyan jellegűek, melyek a védett épületekre előnytelenül hatnak. Vagy nincsenek hatással a konkrét védett épületre, vagy inkább az átgondoltabb, Önkormányzat által jobban figyelemmel követhető beruházást eredményeznek (pl. TRSZ kötése), melyek így a védett épületek előnyére válhatnak.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

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

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy az 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 és az építési lehetőségeket az aktuális igényekhez igazítsa a következő önkormányzati rendeletet alkotja.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről 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 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 ingatlanon a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.”

3. §

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.”

4. §

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,”

5. §

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 72. §-a a következő (7) 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) sportrendeltetés helyezhető el.”

6. §

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

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

7. §

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

- a) 3. § (1) bekezdés d) pontja,
- b) 8. §-a,
- c) 9. §-a,
- d) 2. melléklet 3. pontja.

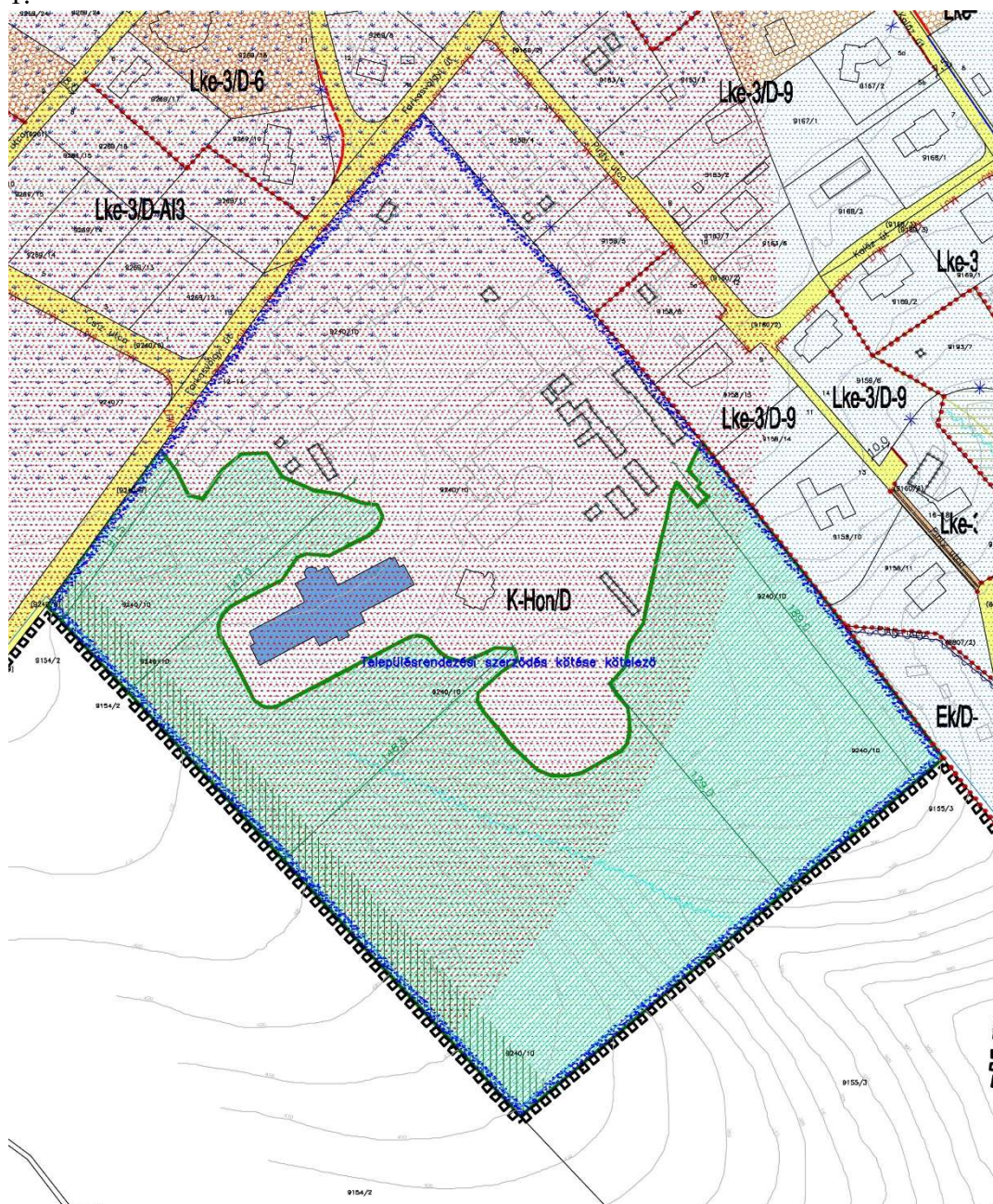
8. §

(1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

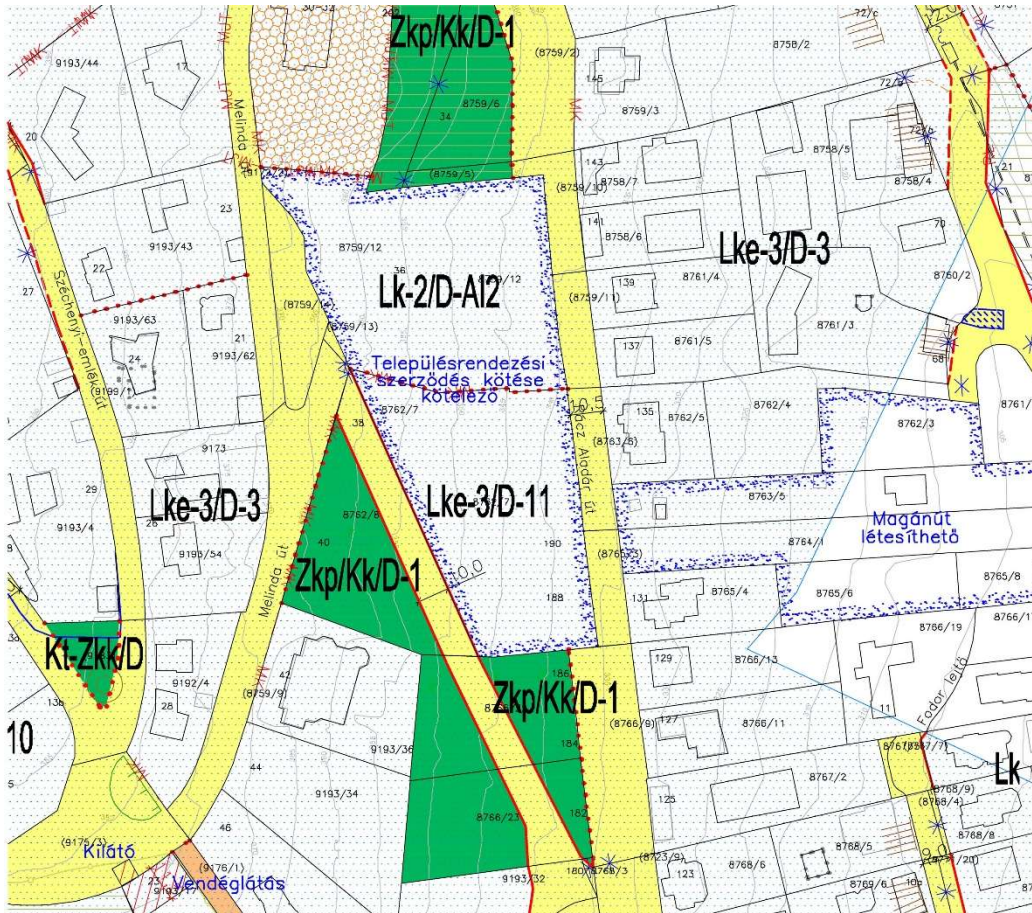
(2) Az 1–6. §, a 7. § a) és d) pontja, az 1. melléklet és a 2. melléklet az e rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(3) A 7. § b) és c) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

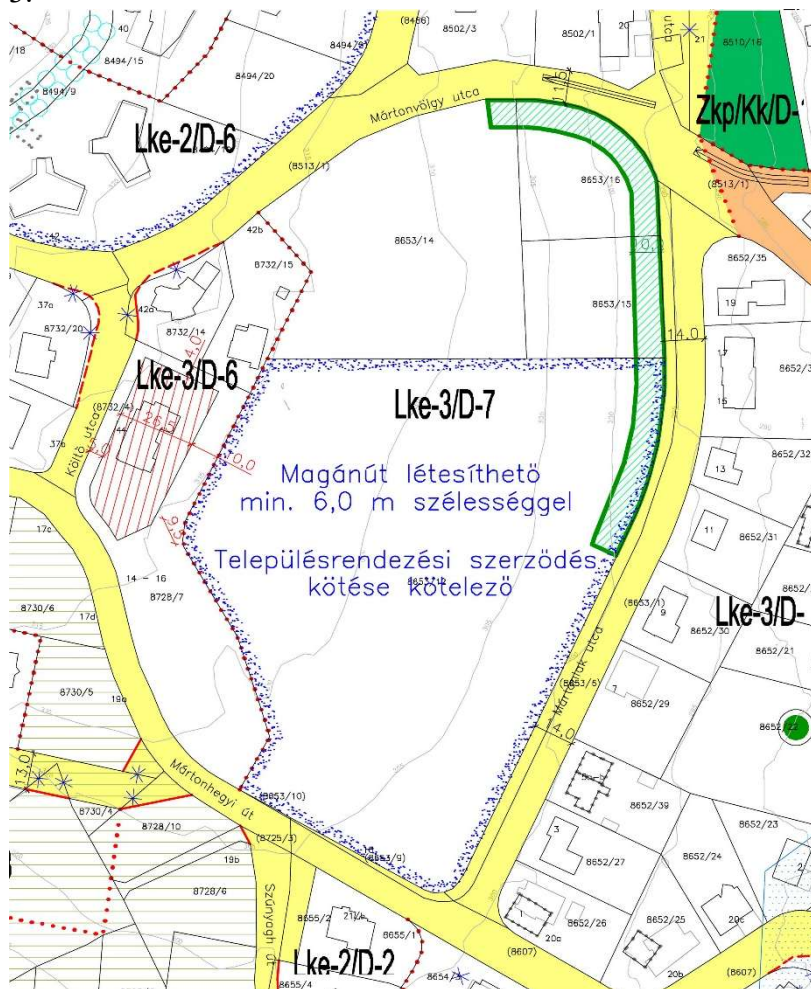
1.



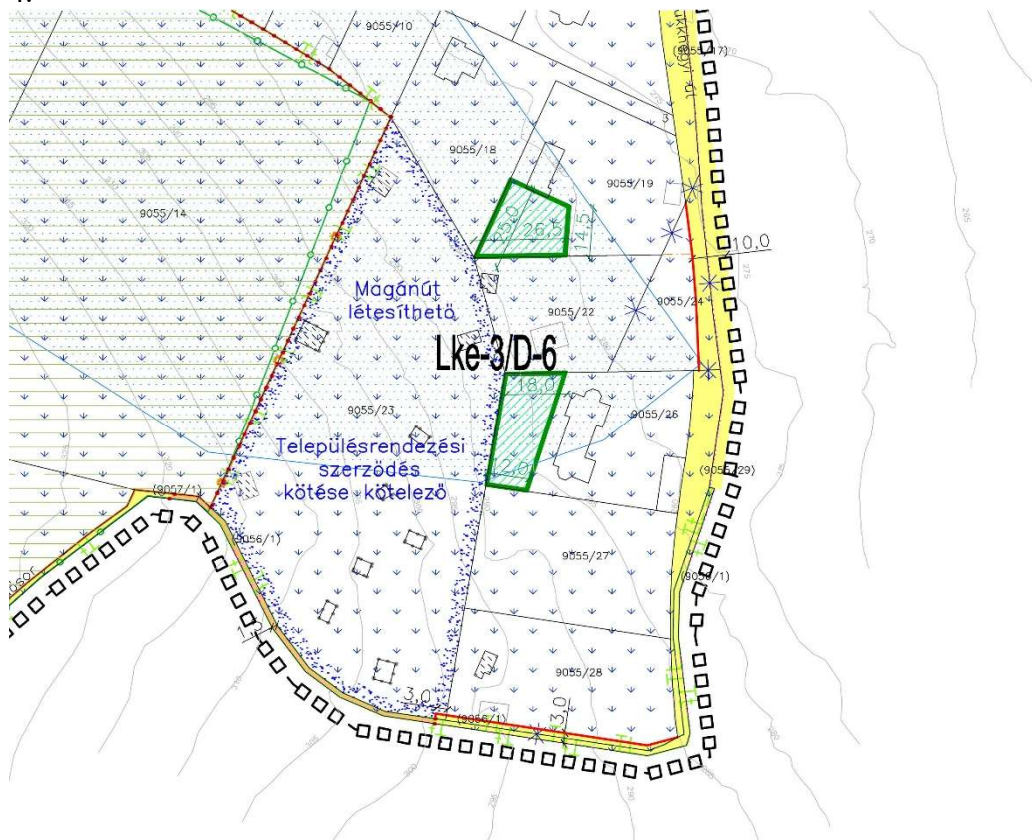
2.



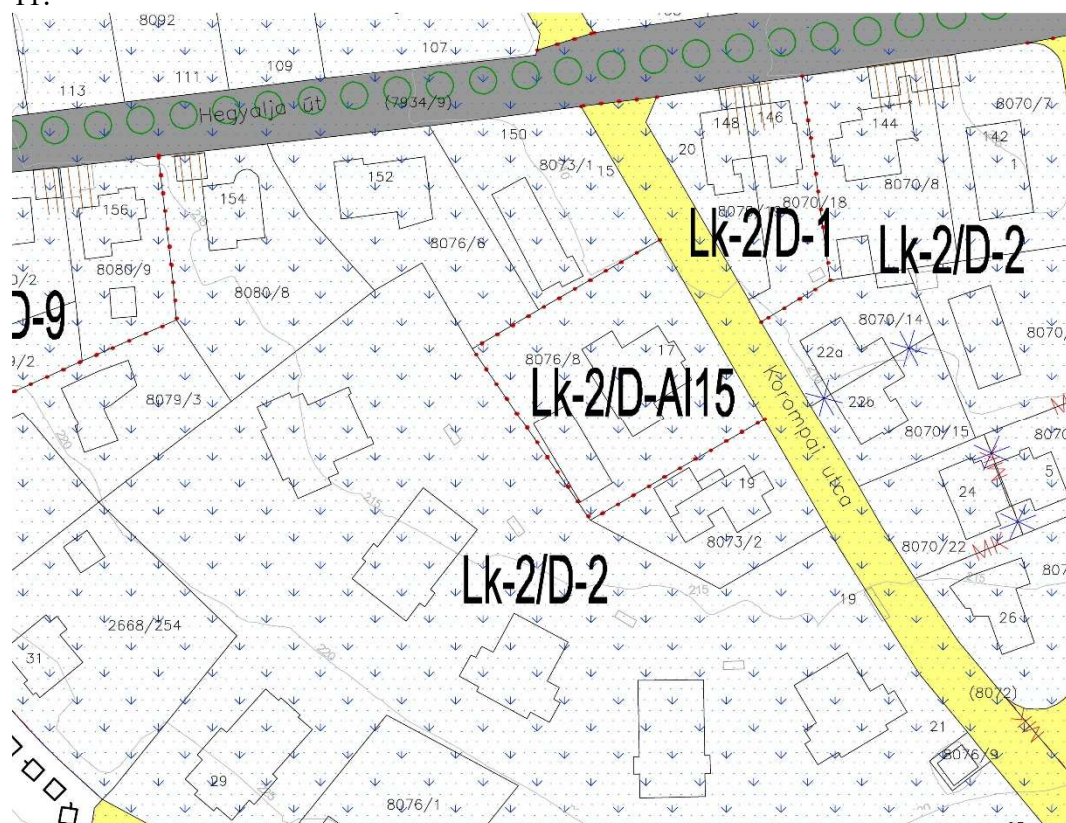
3.



4.



11.



2. melléklet az .../... (.....) önkormányzati rendelethez

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 kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterület 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	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 32. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

(1. Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
32. Lk-2/D-A114	1000	20	30	SZ	20	60	35	0,50	0,25	5,5	7,5

3. 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 kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítetté g megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
33. Lk-2/D-A115	1000	20	30	SZ	15 20*	65 35*	35	0,35 0,70*	0,2	3,5	6,5 10,5*

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

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

5. A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat 7. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>	<i>I</i>	<i>J</i>	<i>K</i>	<i>L</i>
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 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)
7.	Lke-3/D-6	1500	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

Általános indokolás

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Dél-Hegyvidék** Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása hatályba lépő magasabbrendű jogszabály új előírásainak figyelembe vétele, valamint várhatóan nagyobb mértékű fejlesztéssel érintett ingatlanok által okozott többletterhelés ellensúlyozása érdekében.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés lehetőséget biztosít a védett épületek tetőszerkezetének hőszigetelésére akkor is, ha a meglévő épület nagyobb, mint a megengedett épületmagasság.

A 2. §-hoz

A gépészeti helyiség és tároló számára előírt új szintterületi kedvezmény egy realisabb, a valós igényekhez, a Méptv. szerinti „szükséges minimum elvéhez” jobban illeszkedő érték.

A 3. §-hoz

Az előírás meglévő előírás pontosítása, egységesítése a kerület más területére hatályban lévő szabályzat előírásával.

A 4. §-hoz

A főépületben történő gépjármű-elhelyezés kötelezettség alóli kivételek számítását pontosítja.

Az 5. §-hoz

Az Lk-2/D-AI15 jelű építési övezetbe tartozó telken Településrendezési szerződés megkötése esetén megvalósítható épületmagasság a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 20.§ (2a) bekezdése szerint csak az itt meghatározott funkciók esetében alkalmazható.

A 6. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 7. §-hoz

Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények felülvizsgálata során, a 2025. július 1-től hatályba lépő TÉKA 4.§-a figyelembe vételével az előírások szükségtelenek, azok törlésre kerültek.

A 8. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

Az 1. melléklethez

A módosult szabályozási tervet tartalmazza.

A 2. melléklethez

Az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.