

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

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

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2025. május

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

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

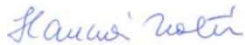
Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Péterffy Márton

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

Tervezők:

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

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

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

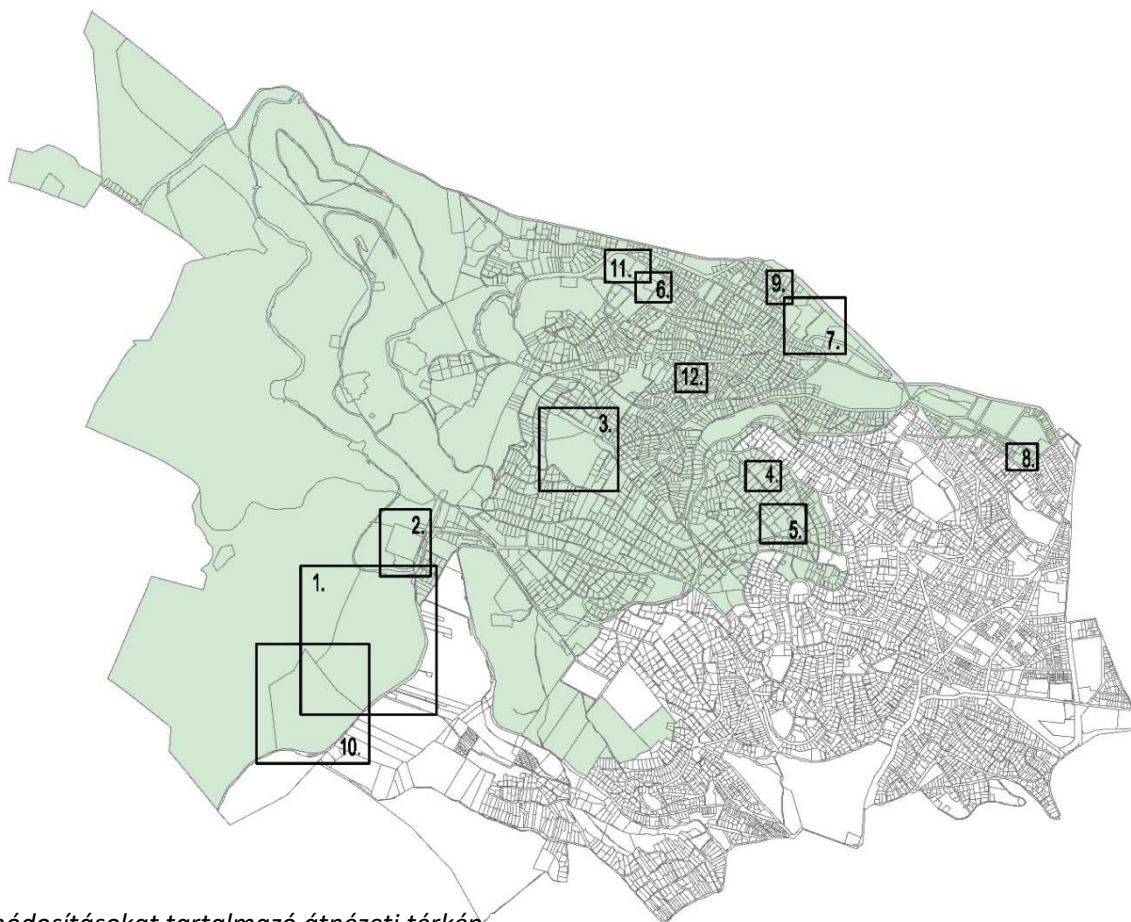
BEVEZETÉS

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

Jelen dokumentációnk a fent említett önkormányzati rendelet módosítását tartalmazza.

A 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 átközlekedés 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
- Barlang védőövezete
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
- "Ex-lege" védett forrás

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

1. A személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

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

Javasolt előírás:

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

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

2. Telekalakításra vonatkozó előírás pontosítása

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

Hatályos előírás:

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

Javasolt előírás:

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

3. Építési övezetekre vonatkozó kedvezmények előírásainak pontosítása

Lakásszám csökkenését elősegítő előírás törlése:

Módosítás célja:

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

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

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

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

Hatályos, törlésre javasolt előírás:

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás módosítása:

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

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

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

Javasolt előírás:

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

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

Védett épületek telkeire vonatkozó előírás pontosítása:

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

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 szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártkörűen beépíthető területen lakásonként legfeljebb 15 m²-rel, a szabadonállóan vagy ikres beépítési móddal beépíthető területeken lakásonként legfeljebb 30 m²-rel növelhető gépészeti helyiség és tároló számára, ha az épületben, vagy az építési helyen belül a lakások fenntartható üzemeltetését segítő gépészeti berendezés kerül elhelyezésre.

Javasolt előírás:

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

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

Telekterület: 464.998 m²

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

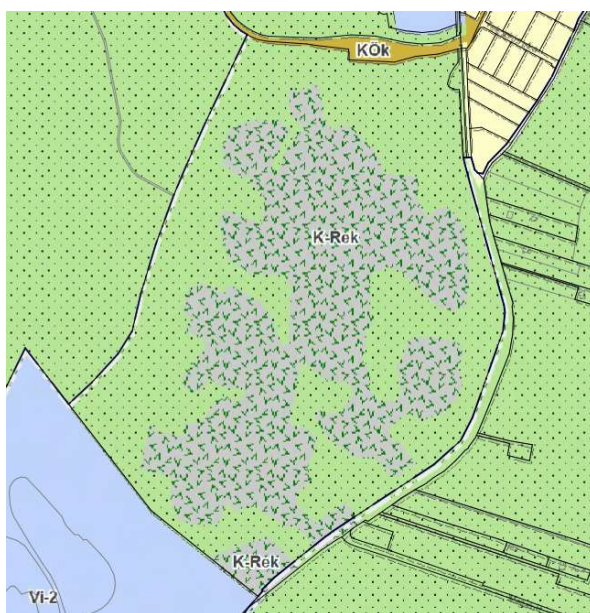
Változtatási szándék:

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

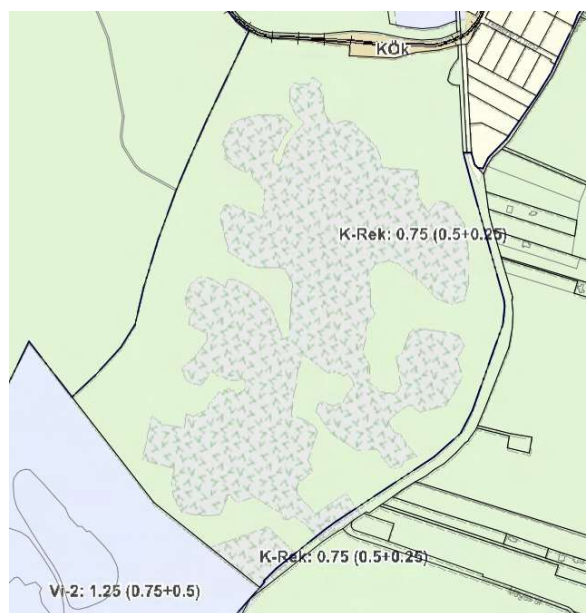
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát,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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

K-Rek övezet

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

(2) A teljes közművesítettség biztosítandó.

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

- a) sport és szabadidő,
- b) egészségügyi, szociális,
- c) oktatási-nevelési,
- d) szállás

rendeltetés helyezhető el.

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

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

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

Ek övezet

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

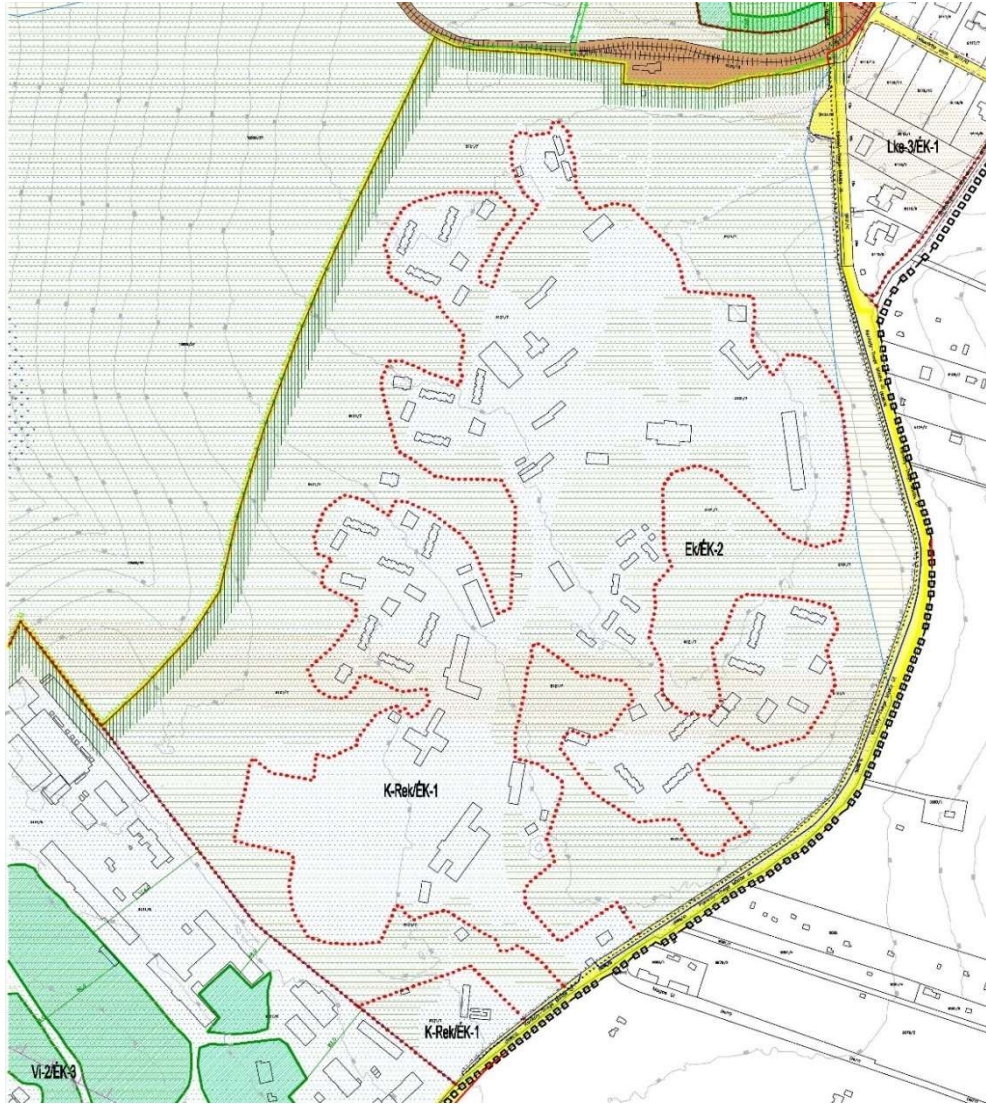
- a) a vendéglátó épület,
 - b) a szabadidő eltöltés,
 - c) a pihenés, a testedzés (erdei tornapálya, télisport pálya) építményei,
 - d) az ismeretterjesztés építményei,
 - e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - f) a turizmust szolgáló építmények
- helyezhetők el;

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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

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

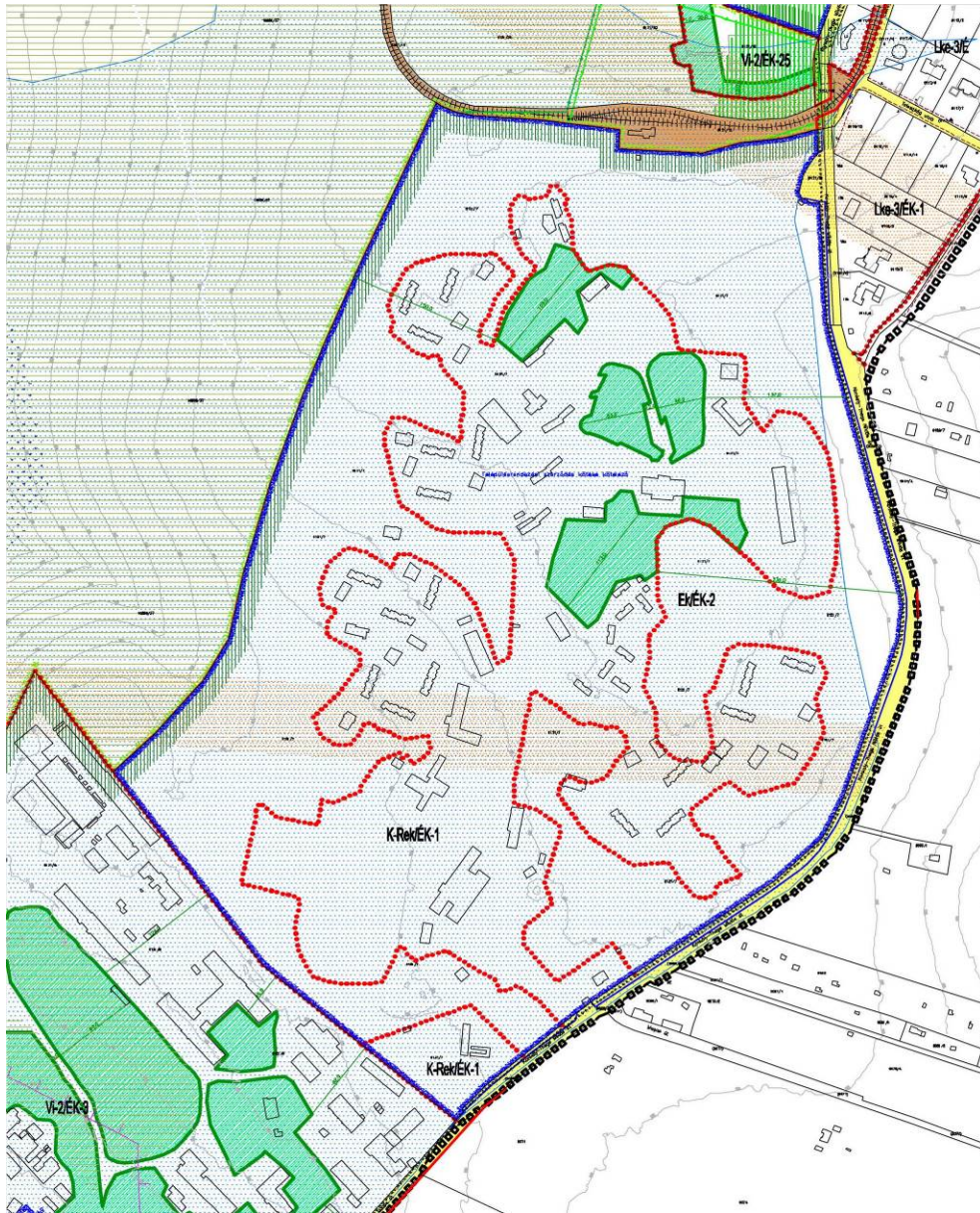
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

A hatályos szabályozási terv az érintett ingatlanon „Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület”-et jelöl. Az aktuális adatszolgáltatásban a jelölés már nem szerepel, ezért a szabályozási tervlapon ez törlésre kerül. A növényállomány védelme érdekében a telek beépítésre szánt területén az eddigi erdő adattárban szereplő nagyobb összefüggő erdőfoltok

lehatárolását megtartjuk és a Kötelező érvényű elemek között található „Megtartandó fás növényállomány” lehatárolással jelöljük.

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



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

Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Ezen felül nyílt karsztos zónán belül helyezkedik el.

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 40.624 m²

Az ingatlan területén a Csillagászati Kutatóintézet található.

Változtatási szándék:

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

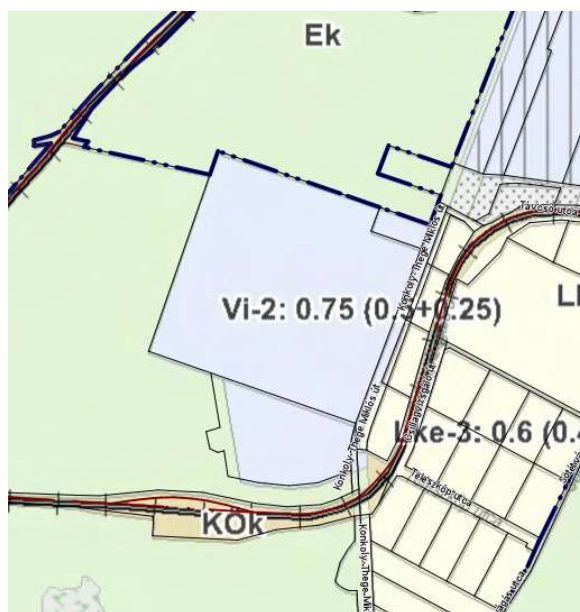
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom (a Konkoly-Thege Miklós úton) jelentős többletterhelést jelenthet a környezetre. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

76. § (1) A Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési

övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 31. § (4) bekezdés szerinti esetekben. Az önálló gépjárműtároló épületet a 75. § (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat:**

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

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Az ingatlanok összesített területe: 134.957 m².

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

Változtatási szándék:

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

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

A 9535/4 hrsz-ú ingatlant a legfrissebb adatszolgáltatás szerint történeti kert lehatárolása érinti.

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

Vi-2 övezet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lke-3 övezet

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

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

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

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

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

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

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

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembevételével.

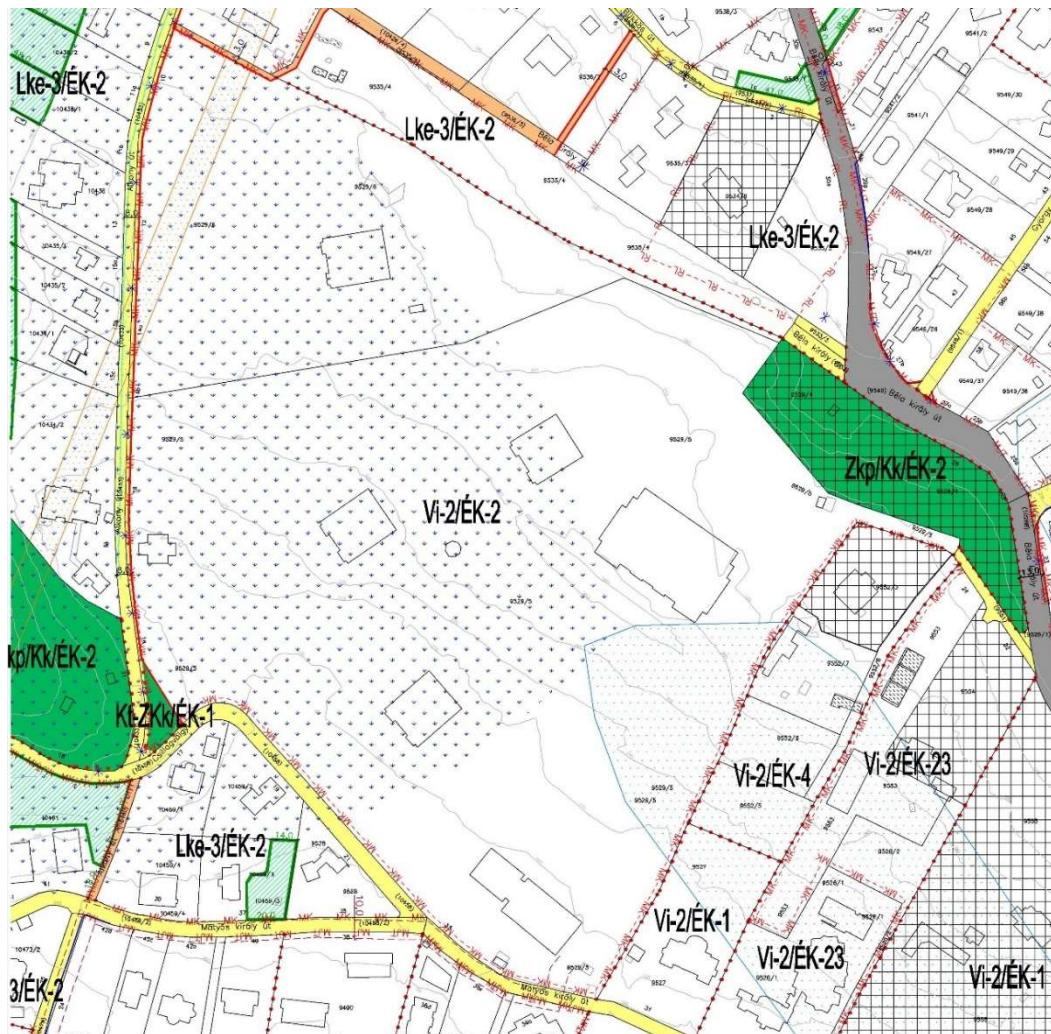
(7) Azon Lke-3 építési övezetbe tartozó telkek esetében, ahol a Főváros Településszerkezeti Tervének szerkezeti tervlapja eltérő területfelhasználást határoz meg, az építési övezetre előírt általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,05 m²/m²-rel csökken, valamint a telek beépítésének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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat

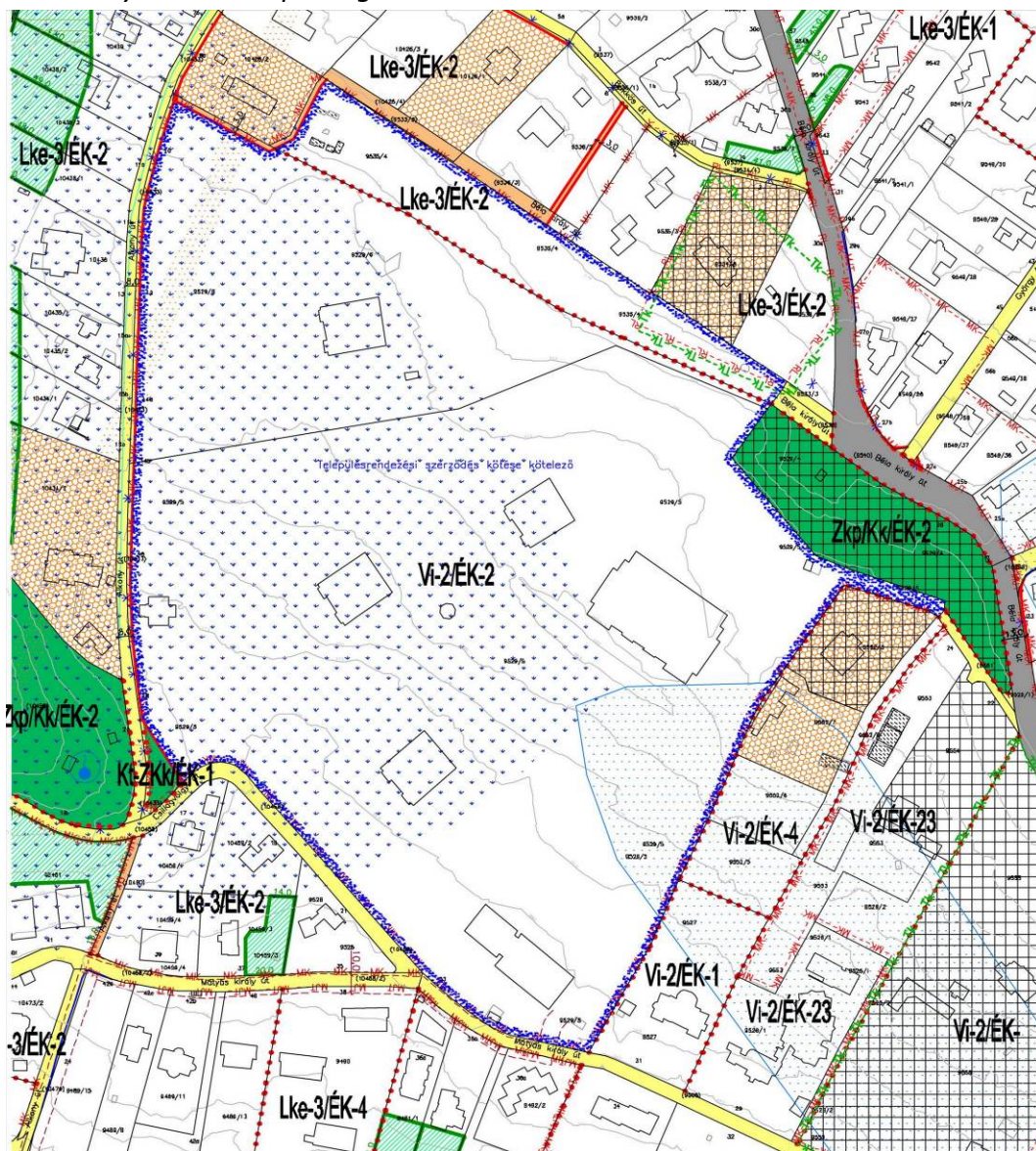
A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9529/5, 9529/6 ingatlanokon a beépíthető alapterület 12.496 m^2 , az általános szintterület: 24.991 m^2 + parkolási szintterület 31.239 m^2 . Az általános szintterület minden 125 m^2 -e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 199.

A hatályos KÉSZ szerint a hrsz: 9535/4 ingatlanon a beépíthető alapterület 1.000 m^2 , az általános szintterület: 2.500 m^2 + parkolási szintterület 1.500 m^2 . Az általános szintterület minden 125 m^2 -e után helyezhető el egy rendeltetés. Maximális lakásszám: 20.

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágatKözlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A műemléki jelentőségű területtel, műemléki környezettel, történeti kerttel és régészeti lelőhellyel érintett területekre vonatkozóan a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

4. Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)

Telekterület: 7.403 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

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

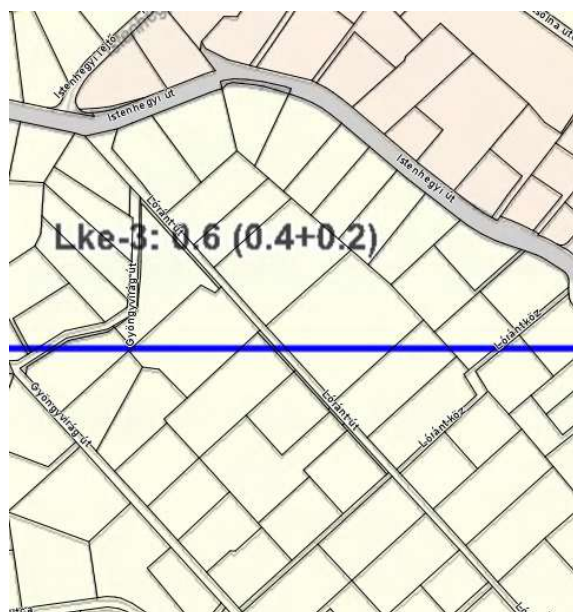
Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre gyakorolt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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

(3) Az Lke jelű építési övezetekben – az Lke-3/Ék-A11, Lke-3/Ék-A12, Lke-3/Ék-A13, Lke-3/Ék-A14, Lke-3/Ék-A16, Lke-3/Ék-A17, Lke-3/Ék-A18, és Lke-3/Ék-Vke jelű építési övezetek kivételével – épületenként

legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység létesíthető, kivéve azoknál az épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság e rendelkezés hatálybalépése előtt engedélyezte vagy tudomásul vette.

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

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

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

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

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

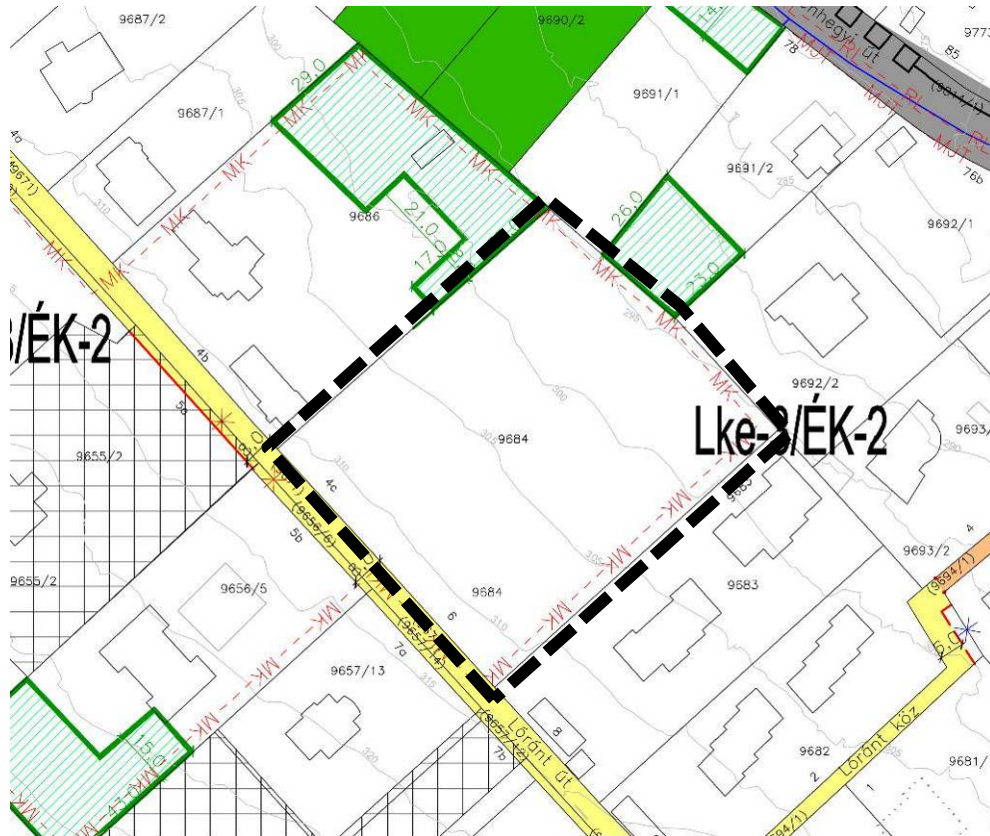
rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat**

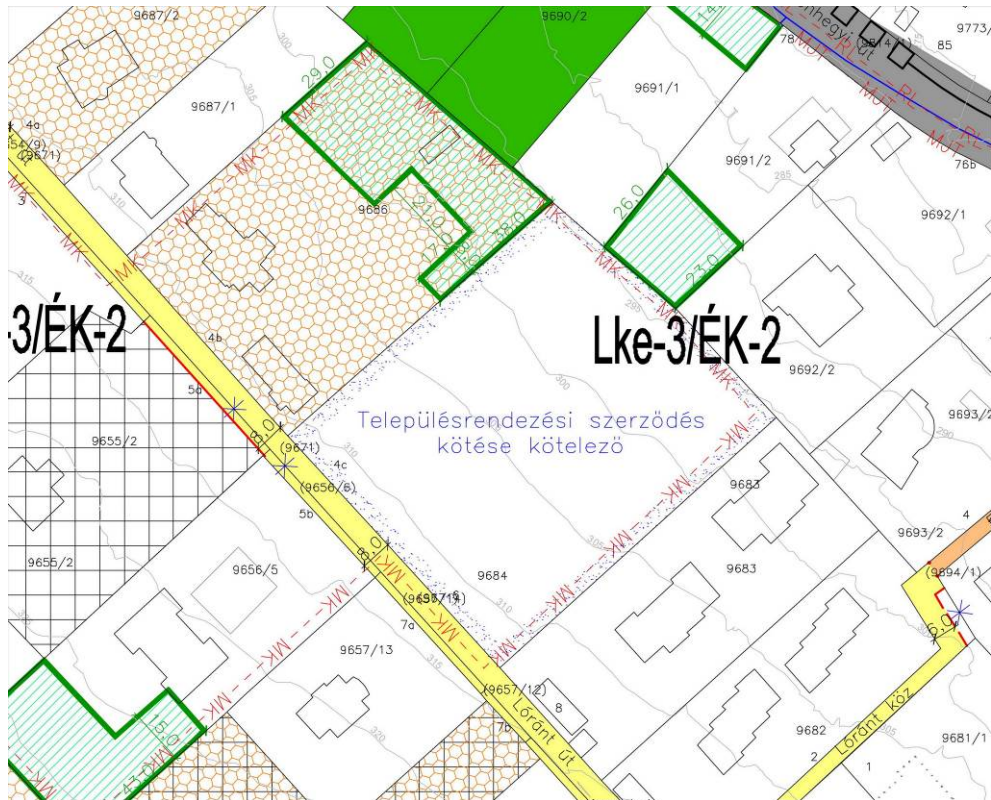
A hatályos KÉSZ szerint a telek beépíthető alapterülete: 740 m², az általános szintterület: 1.851 m² + parkolási szintterület: 1.110 m². Az általános szintterület minden 125 m²-e után helyezhető el egy rendeltetés. A telkeken elhelyezhető összes lakásszám: 14.

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 8.494 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő lakóterület.

Változtatási szándék:

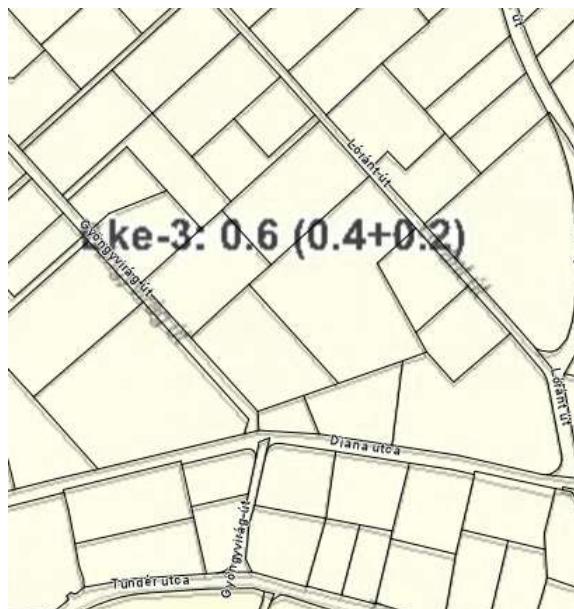
A „Településrendezési szerződés kötése kötelező” szöveges szabályozási elem szerepeltetése, a „Magánút létesíthető” szöveges szabályozási elem törlése javasolt a szabályozási tervlapon. Az ingatlan beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) lakó,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) szállás jellegű,

g) hitéleti,

h) nevelési, oktatási,

i) egészségügyi, szociális,

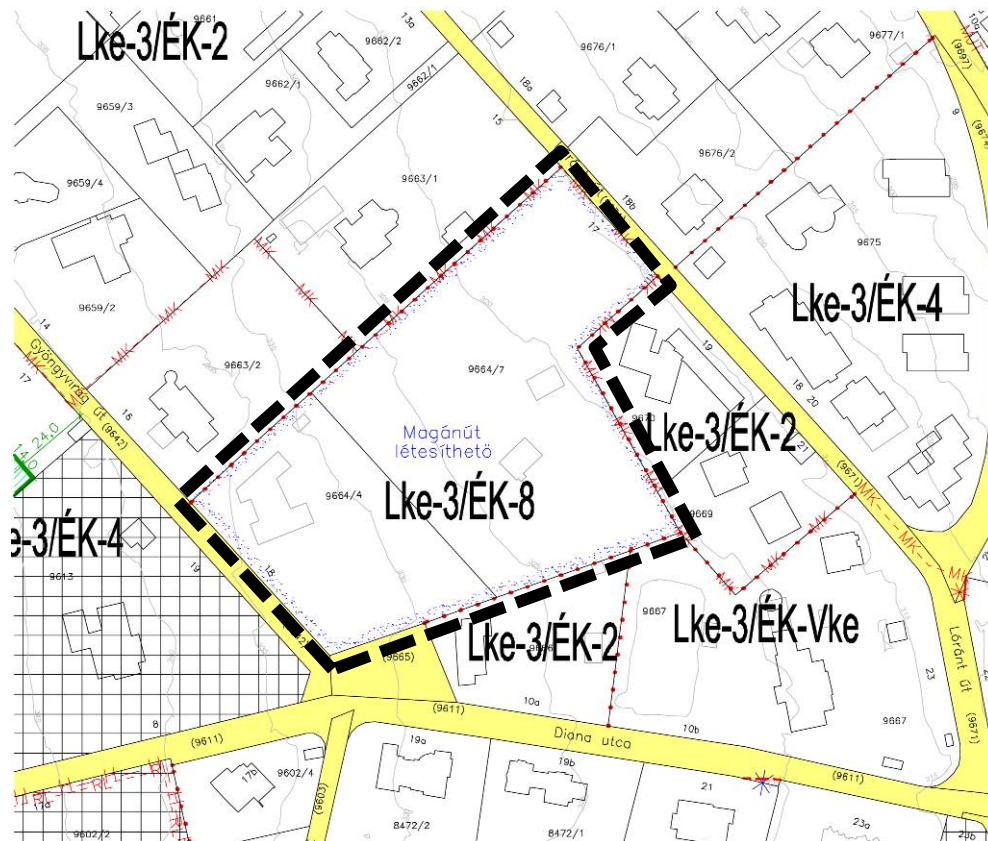
j) sport

rendeltetés helyezhető el a 30. § figyelembe vételével.

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat**

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

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

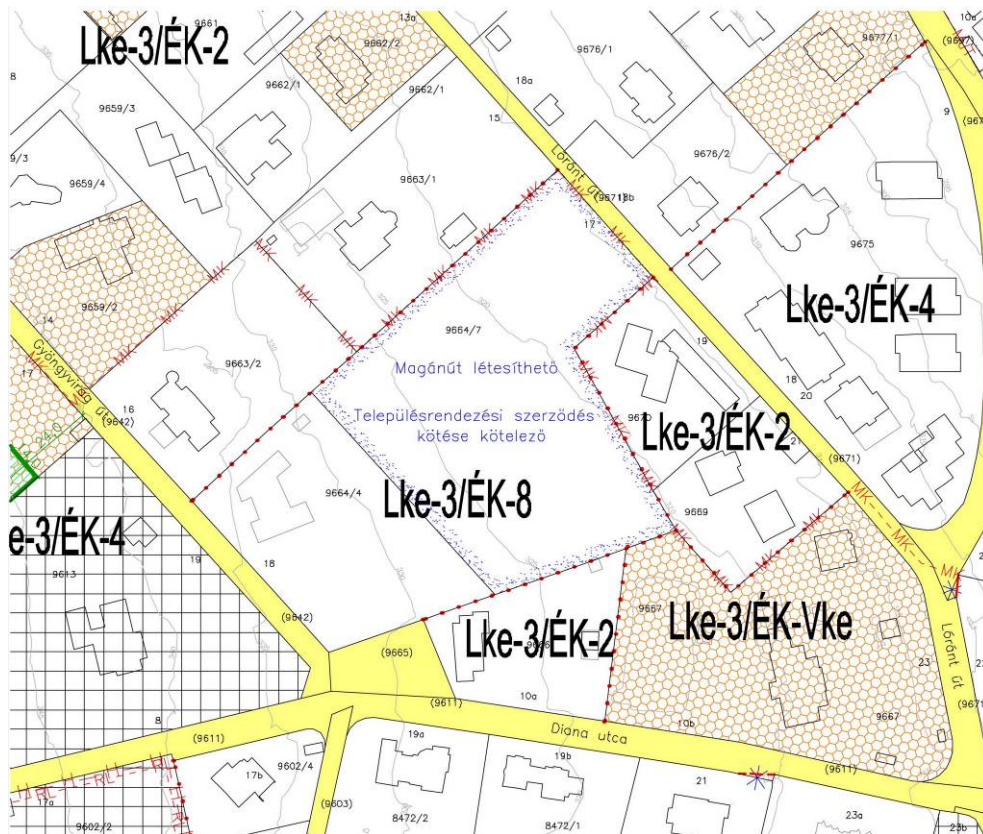
Javasolt a Szabályozási tervlapon az ingatlan területén a „Kötelező érvényű elemek” között „Szöveges szabályozási elem”-ként a „Településrendezési szerződés kötése kötelező” feliratot feltüntetni.

Egyéb módosítás:

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat**Közlekedési összefüggések:**

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

6. Gím u. 3. (10819/14 hrsz)

Telekterület: 6.027 m².

Az ingatlan jelenleg beépítetlen, magán tulajdonban lévő intézményterület.

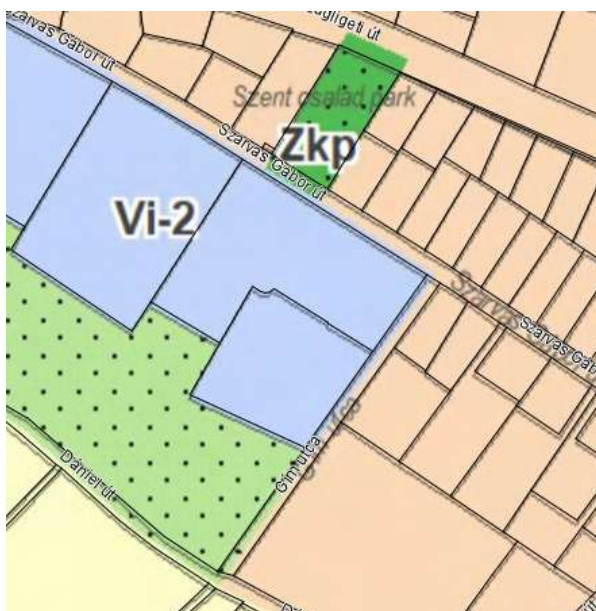
Változtatási szándék:

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

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

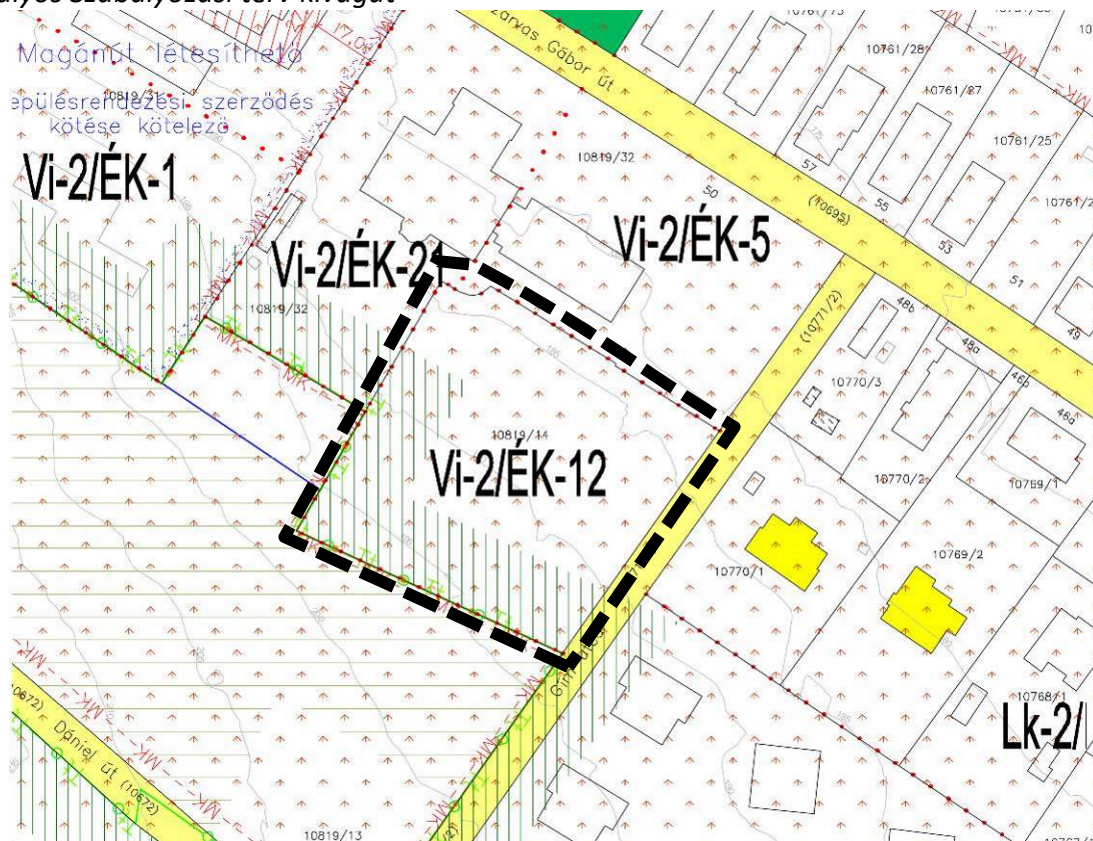
- a) kereskedelmi, szolgáltató,
 b) hitéleti,
 c) nevelési, oktatási,
 d) egészségügyi, szociális,
 e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 f) szállás jellegű,
 g) igazgatási,
 h) irodai,
 i) sport
 rendeltetés helyezhető el.

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterületek összesen: 50.061 m²

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

Változtatási szándék:

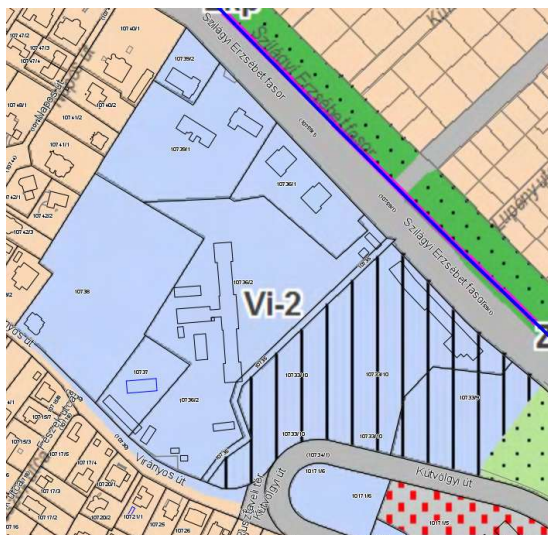
A hatályos KÉSZ jelenleg nem felel meg a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének, ezért módosítás esetén a terület a Vi-2 területfelhasználási egységből K-Hon területfelhasználási egységbe sorolandó át.

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

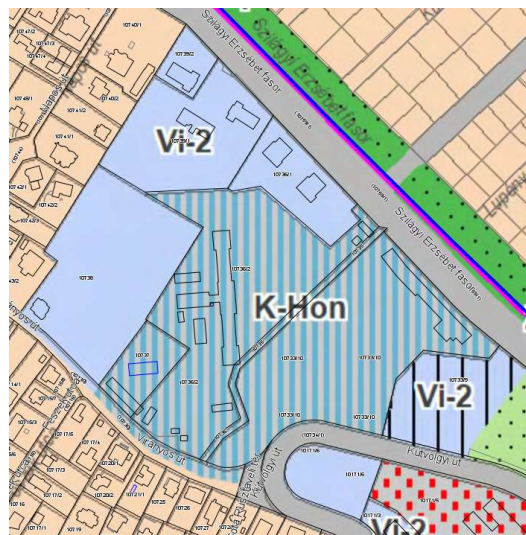
Az ingatlanok beépítése esetén, a nagy beépíthető alapterület és az új beépítéshez kapcsolódó gépkocsiforgalom jelentős többletterhelést jelent környezetére. Az Önkormányzat az ingatlan fejlesztőjével Településrendezési szerződésben kívánja rögzíteni a fejlesztés műszaki tartalmát, annak környezetre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

Hatályos előírások:

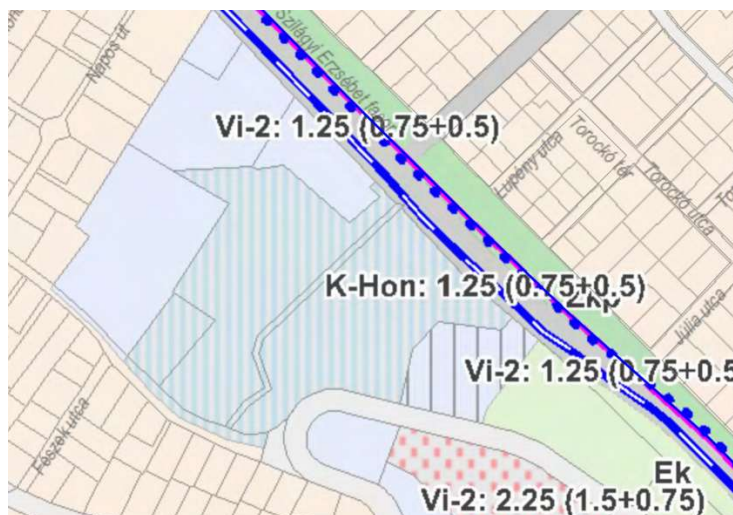
Az ingatlan övezeti besorolása a KÉSZ hatályba lépése óta nem módosult. Az akkor hatályban lévő Fővárosi terv (TSZT 2017) a területet még Vi-2 jelű, intézményi, jellemzően szabadonálló terület területfelhasználási egységbe sorolta. A TSZT 2021-ben történt módosítása azonban az ingatlanokat K-Hon jelű,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



TSZT 2017.12.06. - 2021.04.02.



TSZT 2021.04.03.-tól



FRSZ 2021.04.03.-tól

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

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

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

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

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

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

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke legfeljebb 12 méter;

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

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

d) a kötelezően kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 50%;

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

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

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

2. melléklet

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

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

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

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

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

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

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

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatási,

h) irodai,

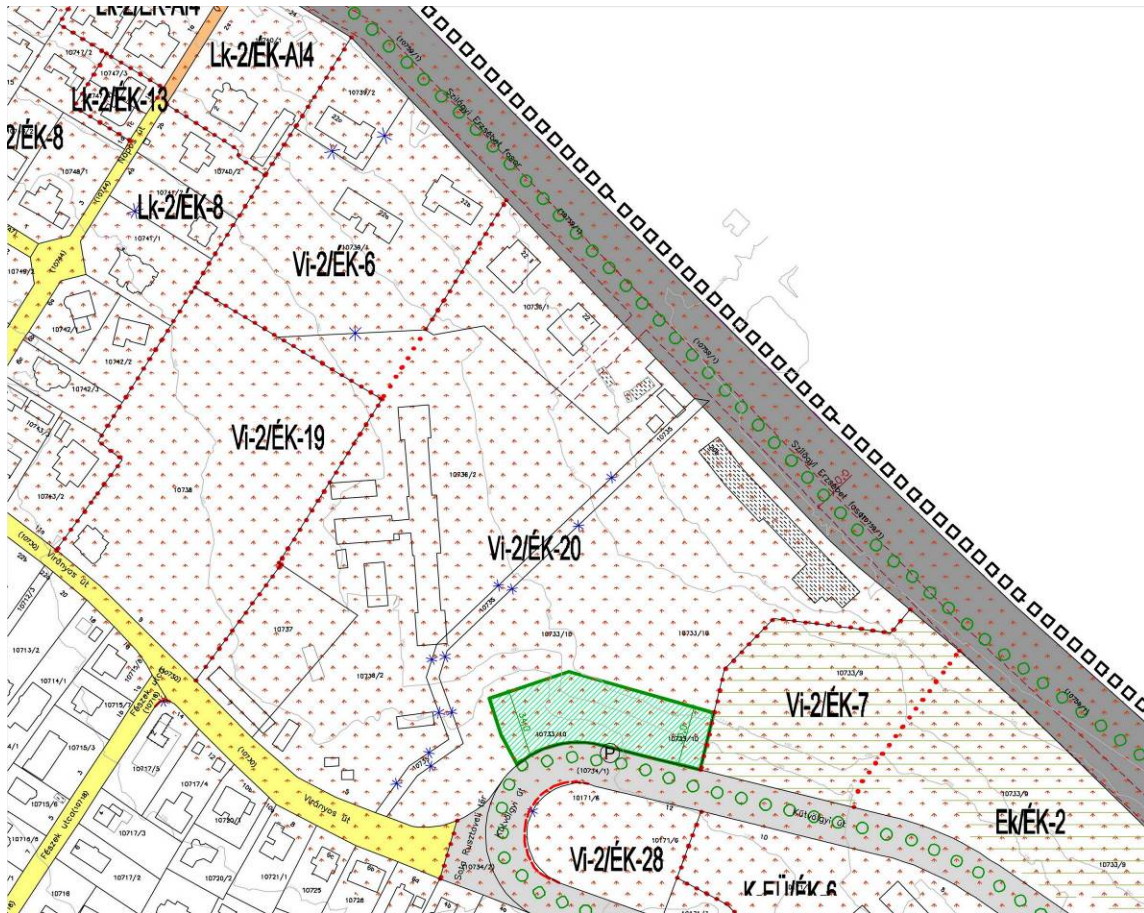
i) sport

rendeltetés helyezhető el.

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

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

További módosítások:

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

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

A módosítás során FRSZ megfeleltetés szükséges.

Javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 9. pontja fogja tartalmazni.

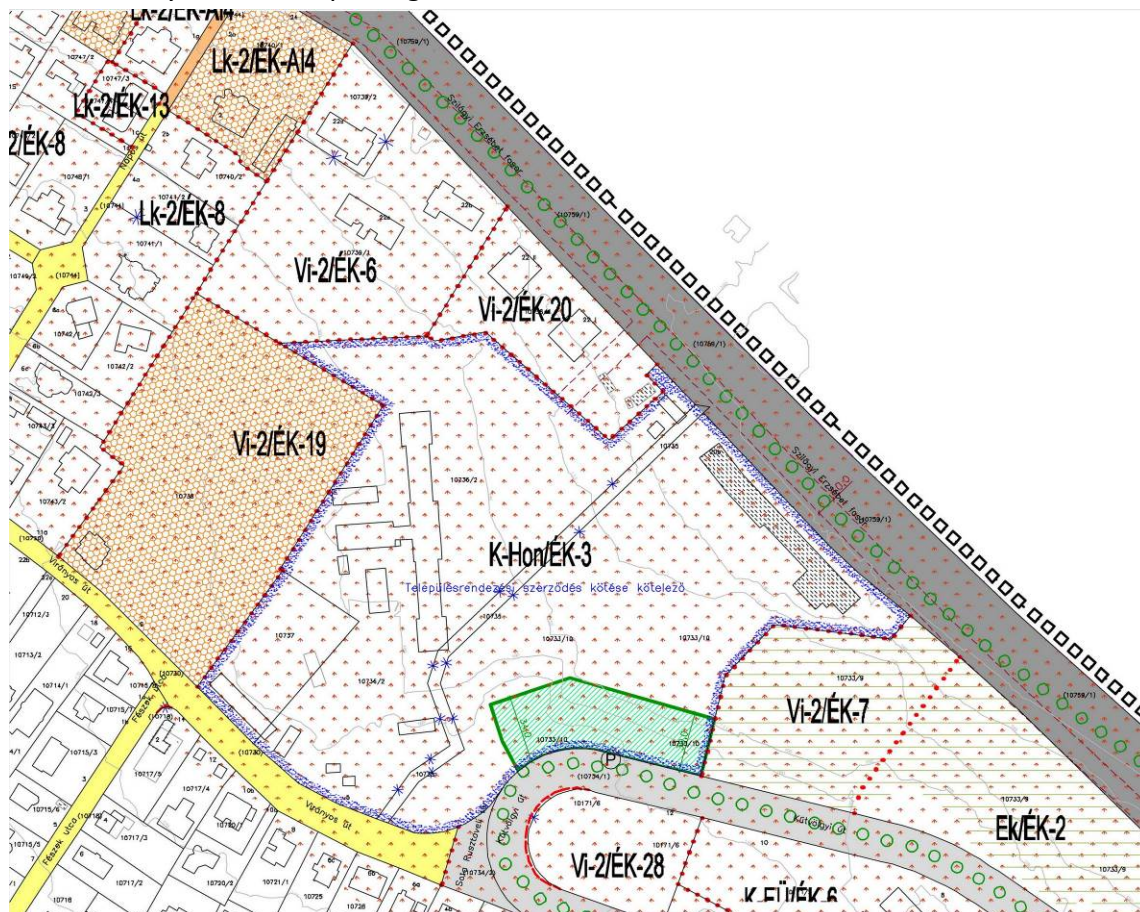
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb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

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

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

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlanok egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érintenek (K-Hon).

A K-Hon területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:

$bs (bsá+bsp) = 1,25 (0,75+0,5)$

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - K-Hon				KÉSZ						
Sűrűség		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m ²)	Építhető szintterület (m ²)	
Bsa	Bsp		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló
0,75	0,5	51 481	38 611	25 741	K-Hon/ÉK-3	0,5	0,25	50 061	25 031	12 515

Σ

25 031 12 515

38 611 > 25 031 25 741 > 12 515 **MEGFELEL**

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a K-Hon jelű területen nem határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

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.

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, KÖl, 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 zsákutcai, 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.

Közlekedési összefüggések:

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik.

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

8. Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)

Telekterületek összesen: 6.555 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

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

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

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

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

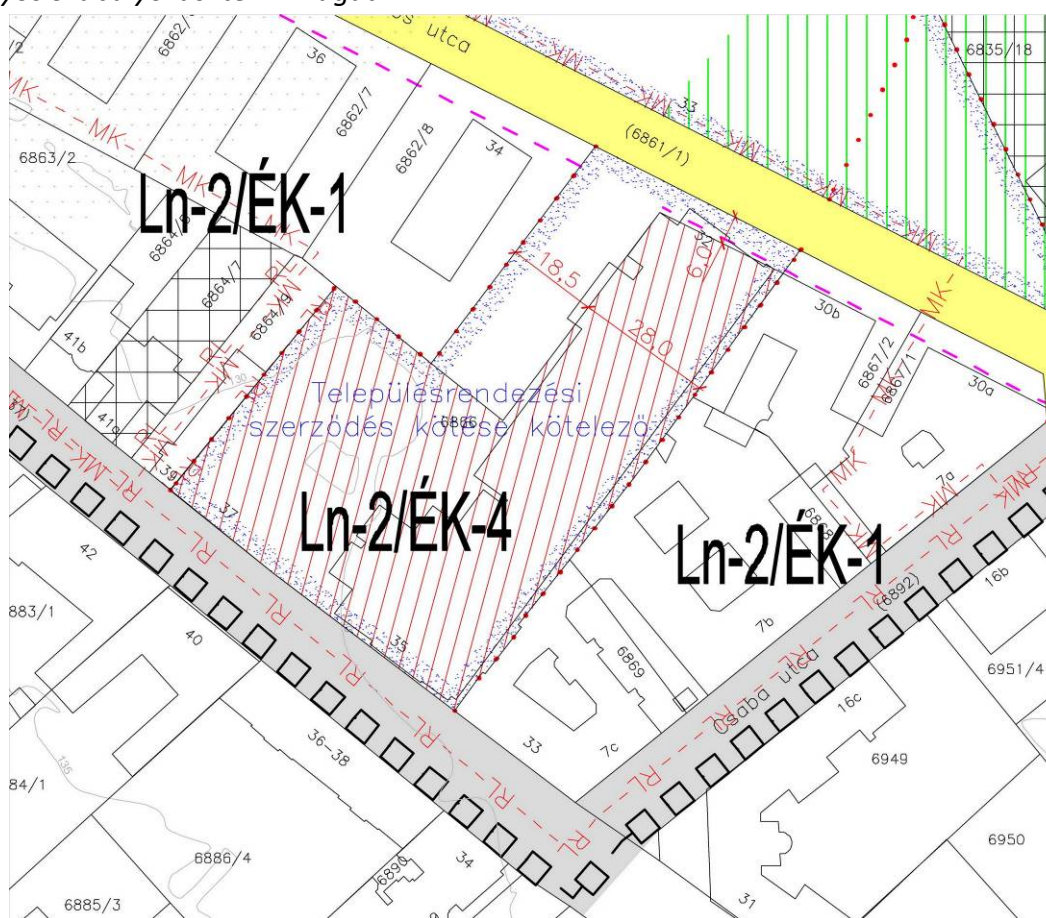
(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%-át.

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágot



Módosítási javaslat

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

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

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

További, meglévő előírások kiegészítései:

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

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

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

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

Közlekedési összefüggések:

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

Az ingatlan 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 többlet terhelés nem keletkezik.

9. Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)

Telekterület: 2.165 m²

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

Az ingatlan kerületi helyi egyedi védelem alatt álló érték.

A telek teljes területe csúszásveszélyes területen található.

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

- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) igazgatási,
- g) irodai,
- h) sport

rendeltetés helyezhető el.

(3) Lakás az Lk-2/ÉK-AI építési övezetek területén nem helyezhető el, kivéve az Lk-2/ÉK-AI6 jelű építési övezetet, ahol a lakó rendeltetés által elfoglalt terület nem haladhatja meg az épületek szintterületének

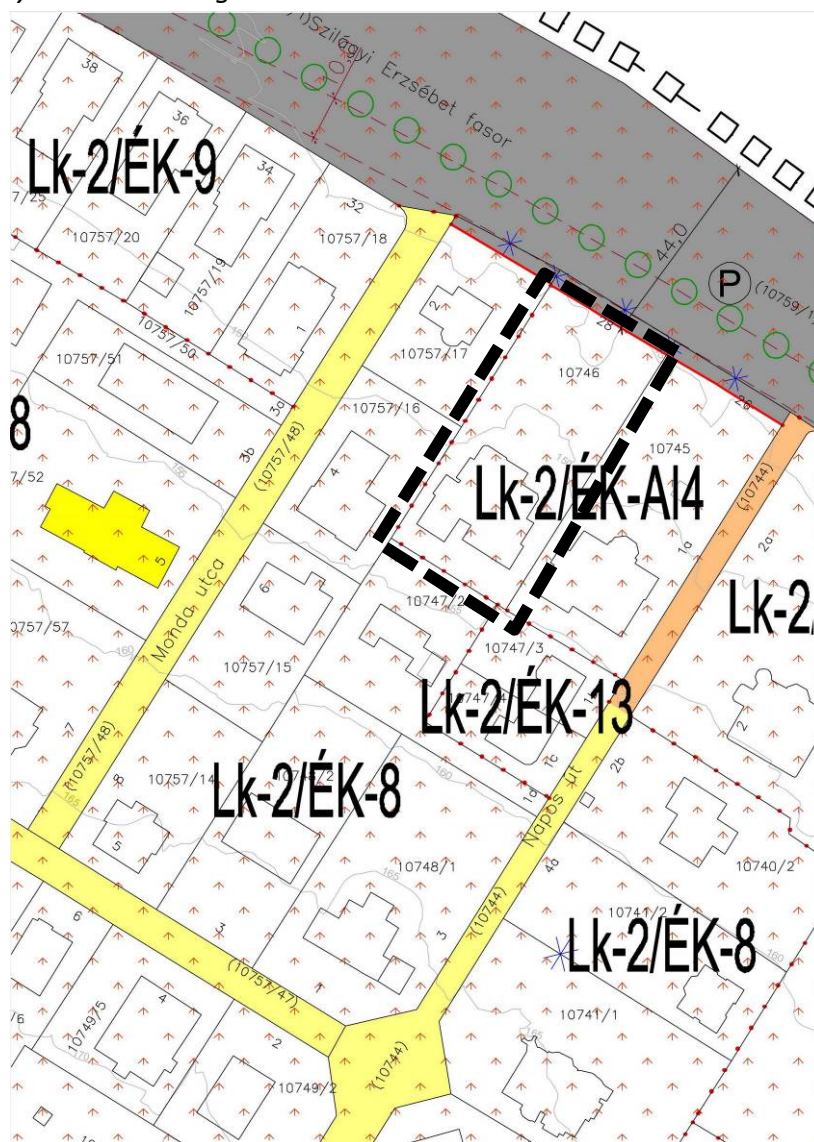
50%-át és egy önálló rendeltetési egység létesíthető, a lakó rendeltetésű szintterület minden 125 m²-e után.

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

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

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-A14	2000	20	30	SZ	20	60	35	0,6	0,25	5,5	6,5

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

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

A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,6 m²/m²-ről 0,45 m²/m²-re parkolás szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,25 m²/m²-ről 0,15 m²/m²-re csökken, tehát a beépítési intenzitás csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) lakó,

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) hitéleti,

d) nevelési, oktatási,

e) egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) szállás jellegű,

h) igazgatási,

i) iroda,

j) sport

rendeltetés helyezhető el.

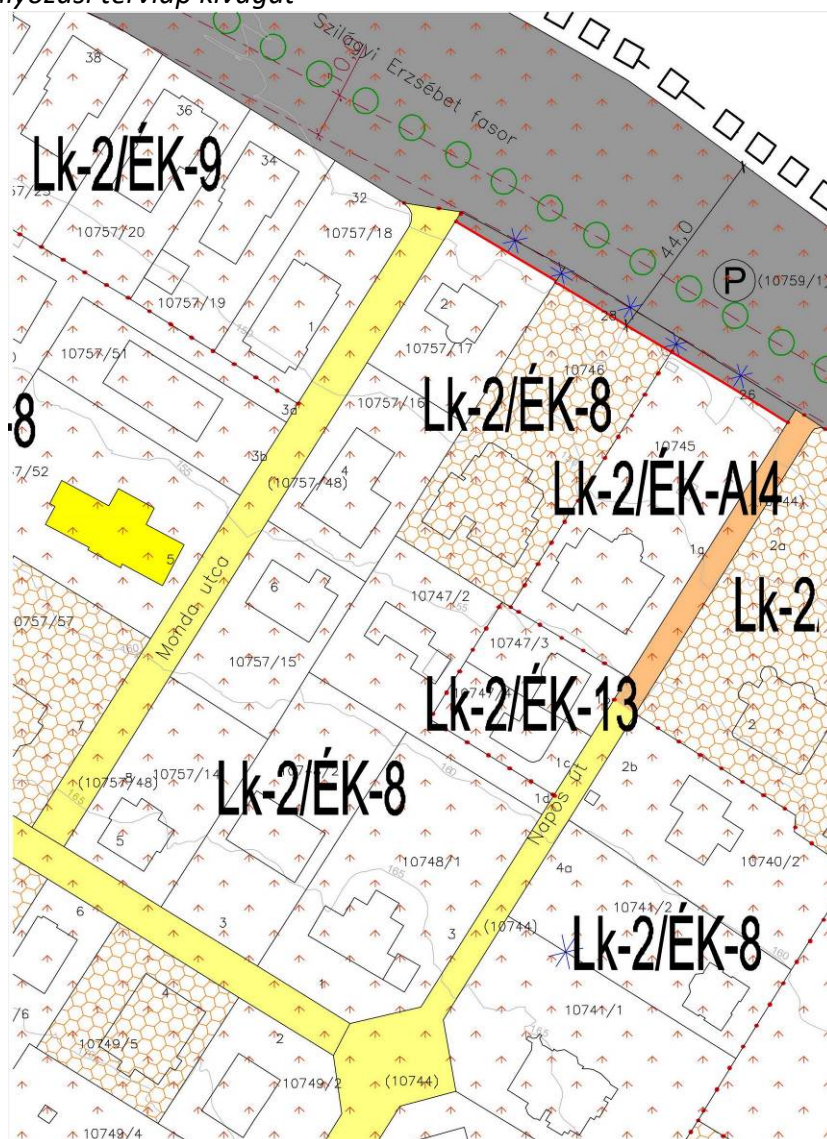
(6) Az Lk-2/ÉK-10 jelű építési övezetben a meglévő lakásszám nem növelhető.

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

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 2. pontja határozza meg.

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterület: 274.288 m².

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

Változtatási szándék:

A KFKI kérvényezte a beépítési paramétereinek felülvizsgálatát. A hatályos KÉSZ-ben szereplő beépítési paraméterek nem felelnek meg a természetbeli állapotnak, az ingatlan jelentősen alulszabályozott. A meglévő beépítés mértéke majdnem kétszerese a KÉSZ-ben meghatározott értéknek és a meglévő épületek 3-4 szintesek így a beépítési magasságok is jelentősen meghaladják a KÉSZ-ben előírt maximális 7,5 métert.

Jelenleg a KÉSZ-ben meghatározott paraméterek ellehetetlenítenek minden fejlesztést. Mivel az ingatlanon található atomreaktorhoz kapcsolódó kutatási funkciók bővítését tervezik, szükséges a KÉSZ beépítési paramétereinek a természetbeni beépítettséghez igazodó módosítása.

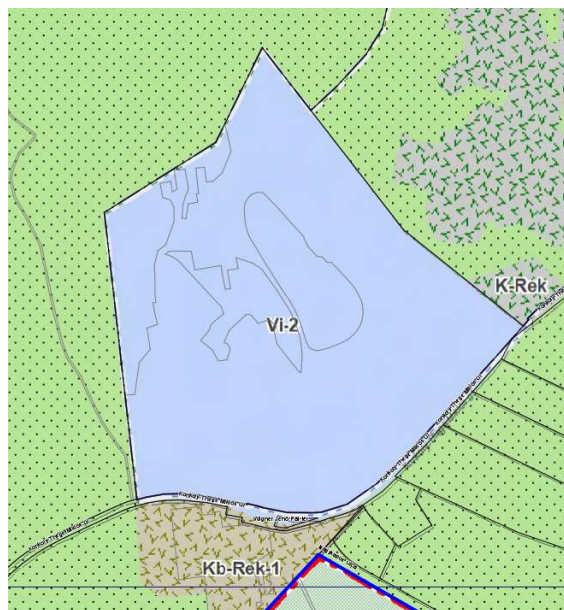
A felmérések és az előzetes tervek szerint a meglévő épület épületmagassága miatt az épülethez kapcsolódó tervezett bővítéshez 20 méteres építménymagasság szükséges.



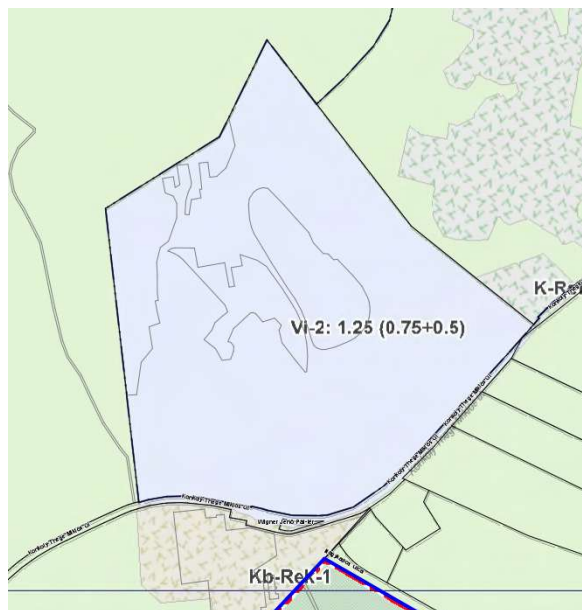
A kutatóreaktor épülete madártávlatból

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

Területén adattári erdő található. Közvetlen szomszédos az Ökológia hálózat magterületével, a Natura 2000, valamint az Országos jelentőségű védett természeti területtel, ezért a kapcsolódó telekhatár menti rész 20 méteres védősávval érintett, mely nem beépíthető terület, ami alól a KÉSZ 14. §-ában leírtak képeznek kivételt.

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

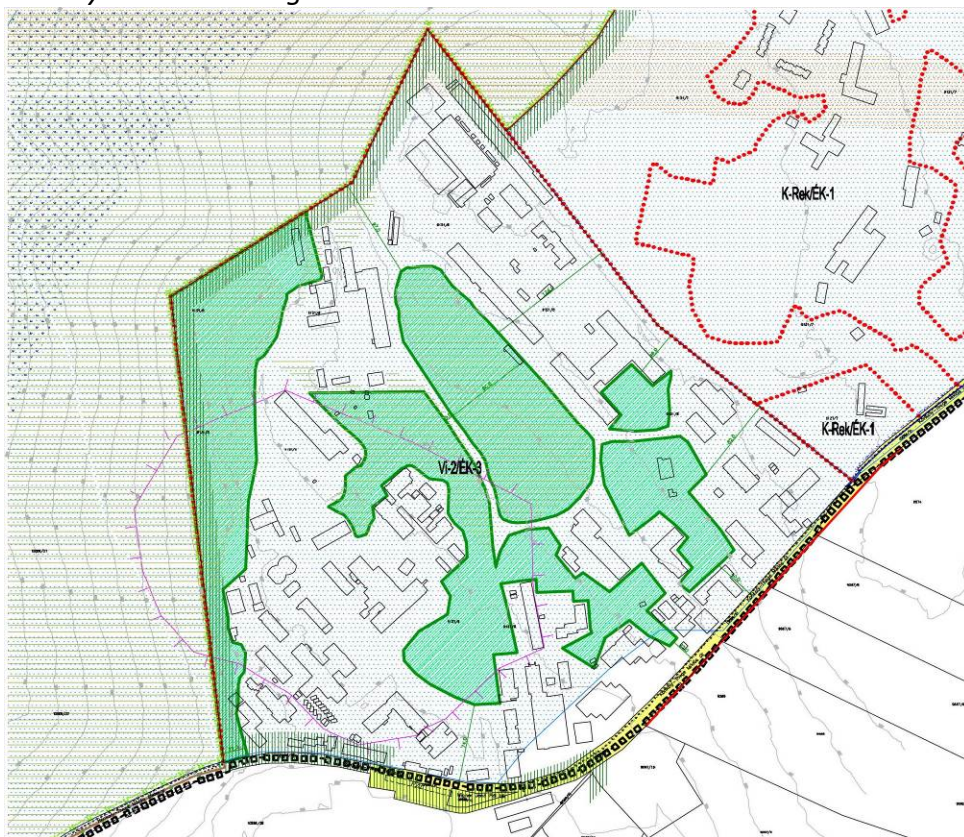
77/B. § A Vi-2 jelű építési övezetekben a terepszint alatti mélygarázs létesíthető az építési telkek alatt átnyúlóan is.

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

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

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

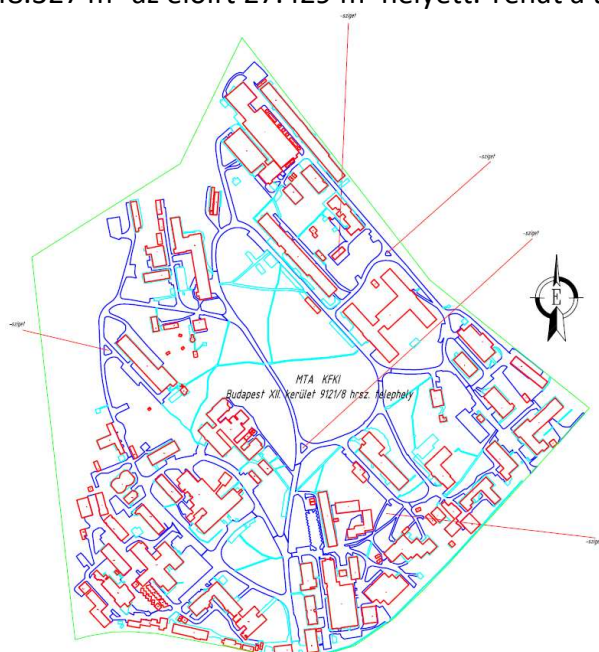
Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

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

A meglévő beépítettség felmérésre került, mely szerint a természetben beépített alapterület 48.327 m² az előírt 27.429 m² helyett. Tehát a természetbeli beépítettség 17,62%



TERÜLETKIMUTATÁS

Budapest XII. kerület 9121/8 hrsz. telephely

Telek terület: 27 4289 m²

ÖSSZEKÉSZÍTÉS

Épületek beépítési százalék

4 8327,2m² 17,62 %

Épületek összesen:

4 8327,2m² 17,62 %

utak, térburkolatok

Terület: 6354,3m²

Terület: 6296,1m² -55,2m² -484,1m²

Terület: 12175,2m² -92,9m² -25,4m²

Terület: 2115,8m²

Terület: 305,4m²

Terület: 8648,5m²

Terület: 5018,2m²

Terület: 5697,8m² -71,0m²

4 5882,7 m² 16,73%

járdák, lépcsők, támfalak

1 4176,2 m² 5,17 %

Burkolt felületek összesen:

6 0058,9 m² 21,90%

Zöld felületek

16 5902,9 m² 64,76 %

Zöld felületek összesen:

16 5902,9 m² 64,76%

mindösszesen: 27 4289 m² 100,00%

Budapest 2014 szeptember 24.

Összeállította: Földmérő Kft.
Solti János Műhely

A természetben meglévő zöldfelület nagysága 165.903 m², a KÉSZ-ben előírt 219,430 m²-rel szemben, tehát az előírt 80% zöldfelületi előírás helyett a természetben 64,76%. A meglévő és kialakult úthálózat a meglévő épületek kiszolgálásához szükséges, tehát a természetben meglévő zöldfelületek nagysága nem növelhető.

A meglévő épületek összesített szintterülete a felmérés alapján 97.325 m², ami 0,34 m²/m² szintterületi mutatót jelent, a KÉSZ-ben előírt 0,2 m²/m² helyett.

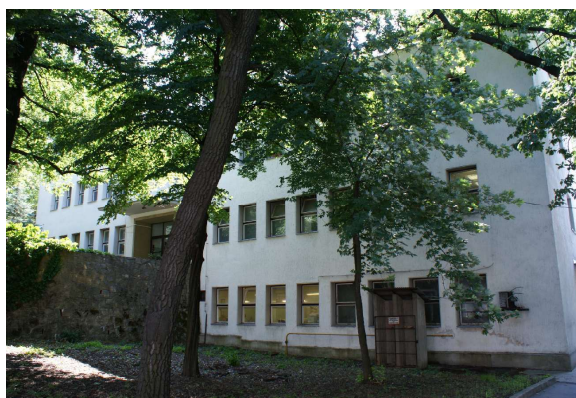
N	Az épület jele: EK	Az építés éve:	Az utolsó felújítás éve:	Beépített alapterület m ² :	A rendeltetési egységek száma Lakás:	A rendeltetési egységek száma Egyéb:	Szintek száma: db:	Szintek összes nettó területe: m ² :	Szintek összes bruttó területe: m ² :	N 22 Pinceszint:	N 23 Pinceszint területe: m ² :
	1	1955	----	3151	----	----	3	5159	5932,85	3. részben al	1421,6
	2	1953	----	964	----	----	3	1348,3	1550,545	3. részben al	214,1
	3	1952	----	1556	----	----	6	4816,41	5538,8715	3. részben al	214,1
	3	1962	----	148	----	----	1	113	129,95	Nincs	----
	4	1951	----	1624	----	----	3	3090,12	3553,638	3. részben al	273,57
		1950-es évek	----	165	----	----	1	123,31	141,8065	Nincs	----
	4/6	1957	----	390	----	----	1	327,1	376,165	Nincs	----
	4/8	1970	----	96	----	----	1	96	110,4	Nincs	----
		1960	----	250	----	----	2	269,4	309,81	3. részben al	42,6
	6	1954	1983	1747	----	----	5	6401,67	7361,9205	3. részben al	925,5
	7/1	1954	----	643	----	----	1	566,29	651,2335	Nincs	----
	7/2	1961	----	438	----	----	2	545,25	627,0375	3. részben al	125,2
		1961	----	83,2	----	----	1	83,2	95,68	Nincs	----
	8	1959	----	369	----	----	2	621,57	714,8055	Nincs	----
	9	1957	1964	579	----	----	3	1232,2	1417,03	Nincs	----
	10		----	1811,2	----	----	6	5341,8	6143,07	3. részben al	1234,15
			----	271,4	----	----	1	271,4	312,11	Nincs	----
			----	326,6	----	----	1	326,6	375,59	Nincs	----
			----	275	----	----	1	275	316,25	Nincs	----
			----	50	----	----	1	50	57,5	Nincs	----
			----	55	----	----	1	55	63,25	Nincs	----
			----	55	----	----	1	55	63,25	Nincs	----
			----	82	----	----	1	82	94,3	Nincs	----
			----	110	----	----	1	110	126,5	Nincs	----
			----	50	----	----	1	50	57,5	Nincs	----
			----	53	----	----	1	53	60,95	Nincs	----
			----	80	----	----	1	80	92	Nincs	----
	11	1962	----	1228	----	----	3	1698,7	1953,505	3. részben al	35,8
		1962	----	637	----	----	1	556,4	639,86	Nincs	----
	12/1	1951	----	591	----	----	1	511,8	588,57	Nincs	----
		1970-es évek	----	215	----	----	1	184,9	212,635	Nincs	----
		1980-as évek	----	295	----	----	1	275	316,25	Nincs	----
		1980-as évek	----	195	----	----	1	171,4	197,11	Nincs	----
		1962	1973	698	----	----	3	1741,75	2003,0125	Nincs	----
	13	1980-es évek	----	30	----	----	1	30	34,5	Nincs	----
		1961	1965	354	----	----	2	631,64	726,386	Nincs	----
	14/1	1961	----	49	----	----	1	41,64	47,886	Nincs	----
	14/2	1971	----	250	----	----	1	239,9	275,885	Nincs	----
	14/3	1976	----	1500	----	----	1	1435	1650,25	Nincs	----
	15	1960	----	389	----	----	2	479,2	551,08	3. részben al	139,4
		1980-as évek	----	63	----	----	1	63	72,45	Nincs	----
	16	1971	2013	660	----	----	2	588,95	677,2925	Nincs	----
	17	1962	----	1910	----	----	3	3217,1	3699,665	Nincs	----
	17/A	1987	1988	320	----	----	3	881,9	1014,185	Nincs	----
	17/B	1977	----	457	----	----	2	630,99	725,6385	Nincs	----
	17/C	1970-es évek	----	230	----	----	1	219,2	252,08	Nincs	----
		1980-es évek	----	280	----	----	1	280	322	Nincs	----
	18		----		----	----			0		
	18/3	1970-es évek	----	128,6	----	----	1	128,6	147,89	Nincs	----
	19	1965	2014	1691	----	----	4	3162,44	3636,806	3. részben al	373
	19/1	1960-as évek	----	125	----	----	1	114,7	131,905	Nincs	----
		19-es épület	----		----	----			0		
		19-es épület	----		----	----			0		
		1970-es évek	----	431	----	----	1	401,89	462,1735	Nincs	----
	20	1954	----	205	----	----	1	161,71	185,9665	Nincs	----

21						4	1970,6	2266,19	1. alagsor	529,1
21/A							1307	1503,05		
21/B							2733	3142,95		
22/A						3	694,53	798,7095	1. alagsor	251,91
22/B						3	765,4	880,21	1. alagsor	143,09
23	1970		744			4	3258,8	3747,62	Nincs	
	1959		650			1	605,63	696,4745	Nincs	
23/5	1950-es évek		205			1	194,4	223,56	Nincs	
	1950-es évek		105			1	88,7	102,005	Nincs	
	1950-es évek		110			1	97	111,55	Nincs	
24	1970		572			1	505,05	580,8075	Nincs	
25/A	1985	2003	264			1	235,9	271,285	Nincs	
	1971	1997	334			1	316	363,4	Nincs	
	1973	1997	630			1	571,1	656,765	Nincs	
25/3	1973	1993	751			1	686	788,9	Nincs	
26	1977	2014	1235			4	3658,2	4206,93	Nincs	
27	1973		342			1	269,55	309,9825	Nincs	
28	1970-es évek	1980-as évek	630			1	467	537,05	Nincs	
	1987		610,72			1	555,2	638,48	Nincs	
	1988		748,176			1	680,16	782,184	3. részben al	119,2
	1989		562,98			2	511,8	588,57	3. részben al	189,8
	1990		29,04			1	26,4	30,36	Nincs	
30 / R45	1987		321			5	1288,7	1482,005	Nincs	
31	1989		1118			4	2425,77	2789,6355	Nincs	
32	1989		303,27			1	275,7	317,055	Nincs	
	1989		501,93			1	456,3	524,745	Nincs	
	1970-es évek		232,1			1	211	242,65	Nincs	
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
	1980-as évek		0			1	0	0		
3T	1952		191			1	150	172,5		
6T	1950-es évek		114			1	89	102,35		
18D								0		
19/5								0		
22								0		
mechanikai üzem 19/4								0		
4T	1950-es évek		89			1	76	87,4		
4/1C								0		
hidegtüzem kisebb épületek			8580,2			1	7461,04	8580,2		
							Nettó szintterület összes m2	Bruttó szintterület összes m2		
Telek terület m2			Beeépítés	Beeépítés %			82 021	94 325	Bmrtó szintterületi mutató	
274 289			48 327	17,62					0,34	

Szintterületi mutató számítás

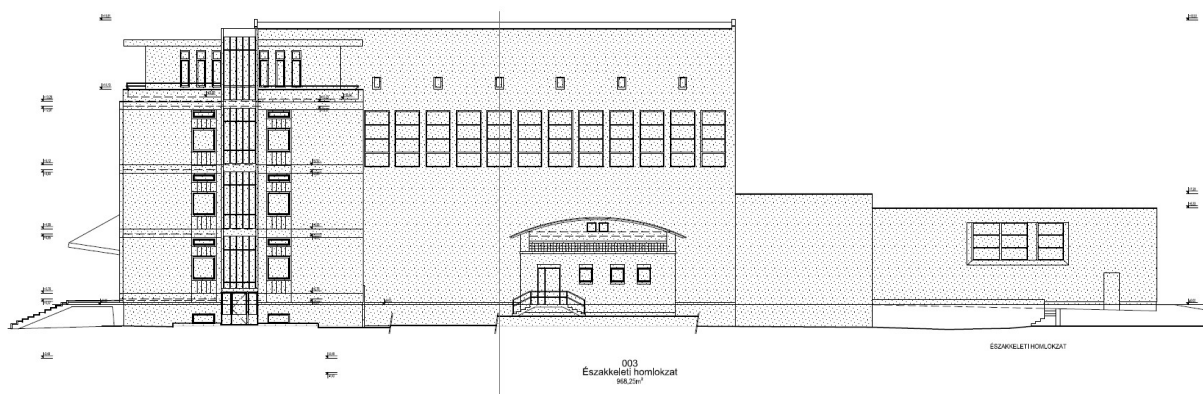
Az ingatlanon található épületek mindegyike intézményi funkciójú, jelentős részük 3-4 szintes így az előírt 7,5 m homlokzatmagasságot meghaladja.

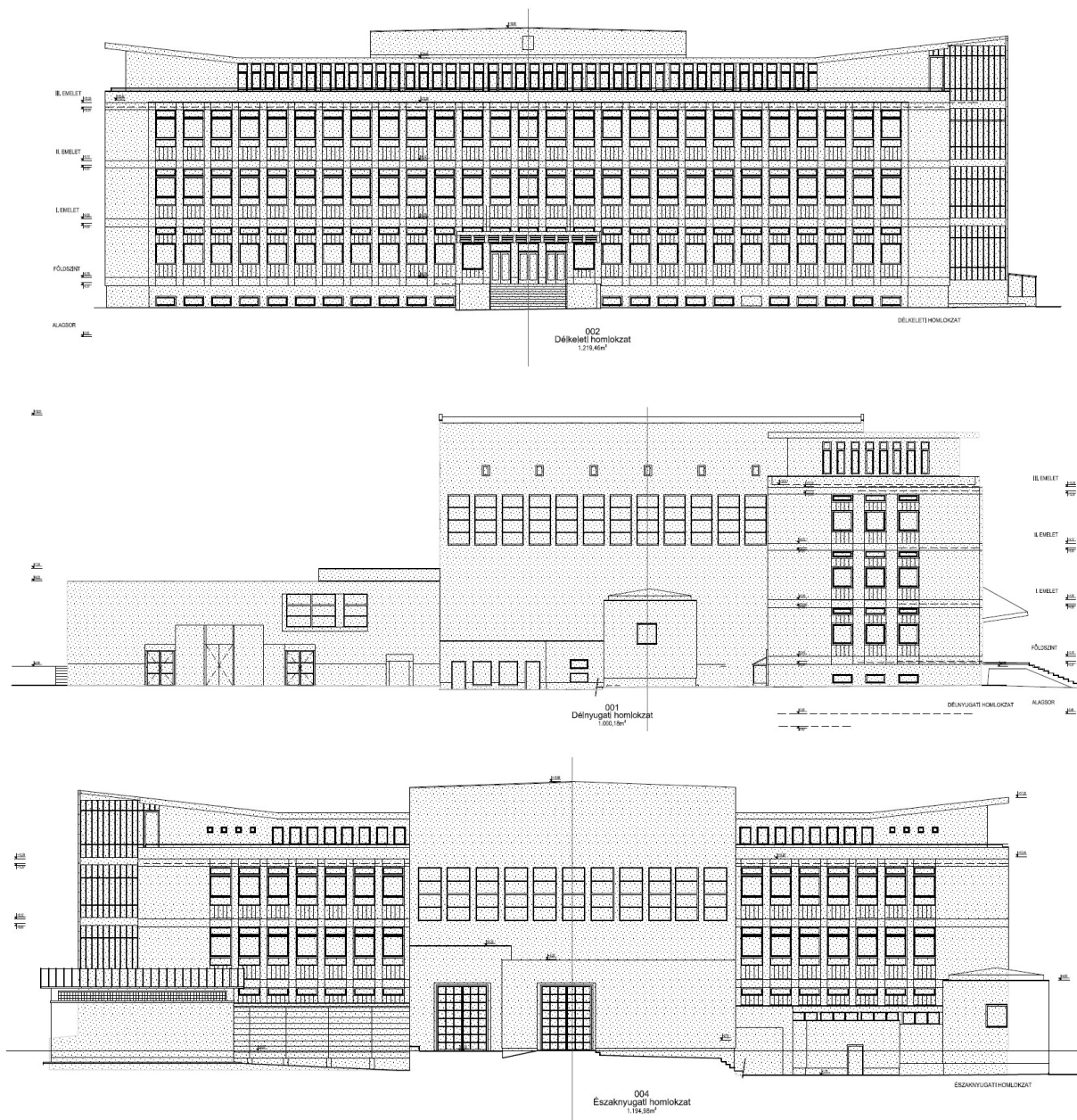




Meglévő épületek

A meglévő reaktorépület a hozzá kapcsolódó irodaépülettel 16,54 méter magasságú. A KÉSZ-ben előírt 7,5 méter helyett.





Homlokzatmagasság számítás

HOMLOKZAT FELÜLETEK		
JEL	NÉV	TERÜLETEK BURKOLT
001	Déli nyugati homlokzat	1000,18
002	Délkeleti homlokzat	1219,46
003	Északkeleti homlokzat	968,25
004	Északnyugati homlokzat	1194,98
		4382,87

$$F/L = \frac{4382,87 \text{ m}^2}{265 \text{ m}} = 16,54 \text{ m}$$

Épületmagasság: 16,54 m

 beszámított felület

A bővítés a reaktorépület északnyugati végén tervezett, de a pontos építési hely még nem ismert. A beépítendő alapterület várhatóan 15x20 méter. A tervezett bővítés épületmagassága a meglévő épület figyelembevételével és a technológiai előírások miatt 20 méter.

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

Javasolt a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 10 %-ról, a természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 18% emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített alapterületen túl 1.042 m² további beépítést tesz lehetővé.

Javasolt az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértékét 0,2 m²/m²-ről természetben meglévő beépítettség mértékére, azaz 0,35 m²/m²-re emelni. A paraméter emelés a jelenlegi természetben meglévő beépített szintterületen túl 2.745 m² további szintterület építését teszi lehetővé.

Javasolt a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét 80 %-ról természetben meglévő zöldfelület mértékére, azaz 64 %-ra csökkenteni. A paraméter módosítás a jelenlegi természetben meglévő zöldfelületen túl 898 m² további növényzettel nem borított felület kialakítását teszi lehetővé.

Javasolt az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét a hatályos 7,5 m-ről, a természetben meglévő 12,5 m-re emelni.

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

Annak érdekében, hogy a jelenleg meglévő zöldfelület ne csökkenjen a telken, a Vi-2/ÉK-3 építési övezetre vonatkozóan az alábbi előírással egészül ki a rendelet:

„83/C.§ A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

Összességében a javasolt módosítások a jelenleg meglévő beépítettséghez igazodnak, így a módosítás az ingatlanon a tervezett fejlesztésen túl többletbeépítést és burkolat létrehozását nem teszi lehetővé.

Egyéb módosítás:

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

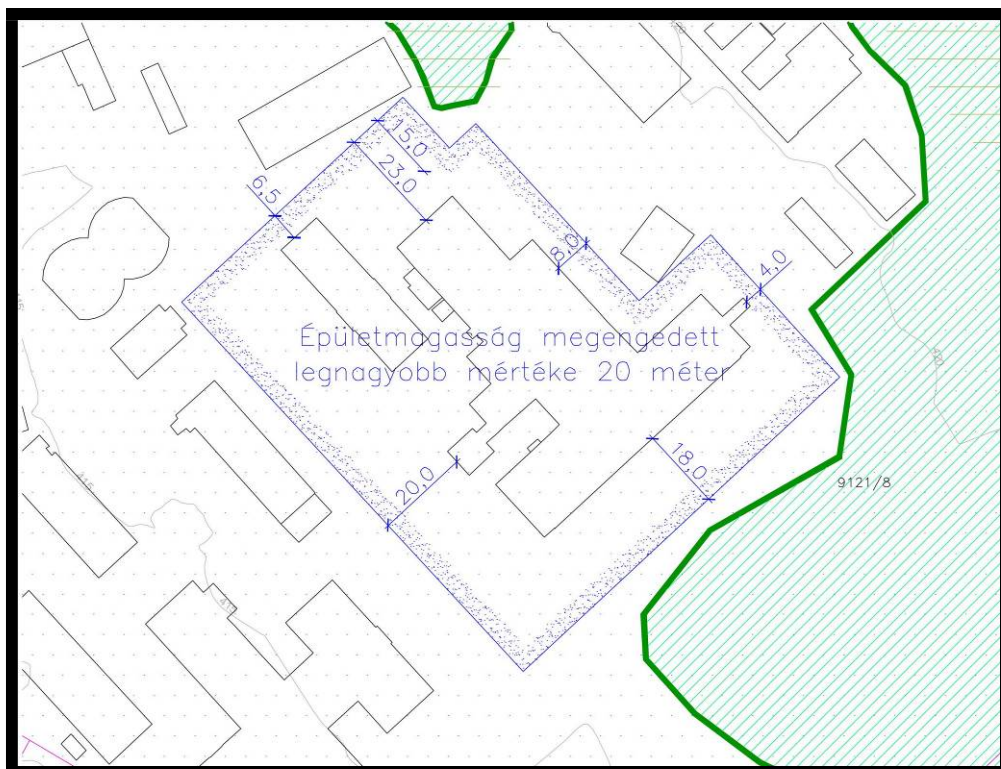
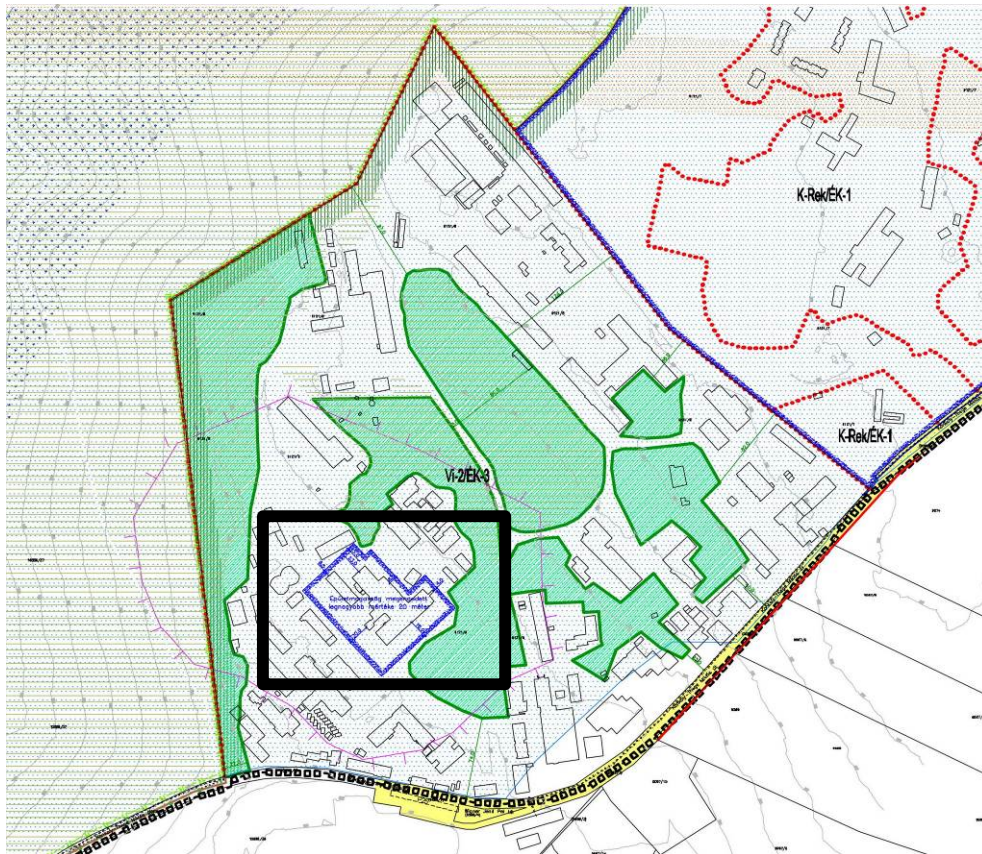
A módosítás során az általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke 0,2 m²/m²-ről 0,35- m²/m²-re nő, tehát FRSZ megfelelés szükséges.

Övezet javasolt beépítési paraméterei

Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Vi-2/ÉK-3	10 000	20	100	SZ	18	64	20	0,35	0,25	4,0	12,5*

**: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli*

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

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

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

A területfelhasználási egységen belül 1 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-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	279 318	209 489	139 659	Vi-2/ÉK-3		0,35	0,25	274 289		96 001	68 572
Σ											96 001	68 572
209 489 > 96 001 139 659 > 68 572											MEGFELEL	

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 80%.

FRSZ - Vi-2 (KFKI)			KÉSZ					
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)		Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)
25%	279 318	69 830	Vi-2/ÉK-3		64%	274 289		175 545
Σ								175 545
69 830 < 175 545								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.

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, KÖl, 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.

Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Telekterületek: 11.010 m², 14.849 m².

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

Változtatási szándék:

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

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

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

Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-16

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

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

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

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

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

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

rendeltetés helyezhető el.

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

Vi-2/ÉK-EN

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

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

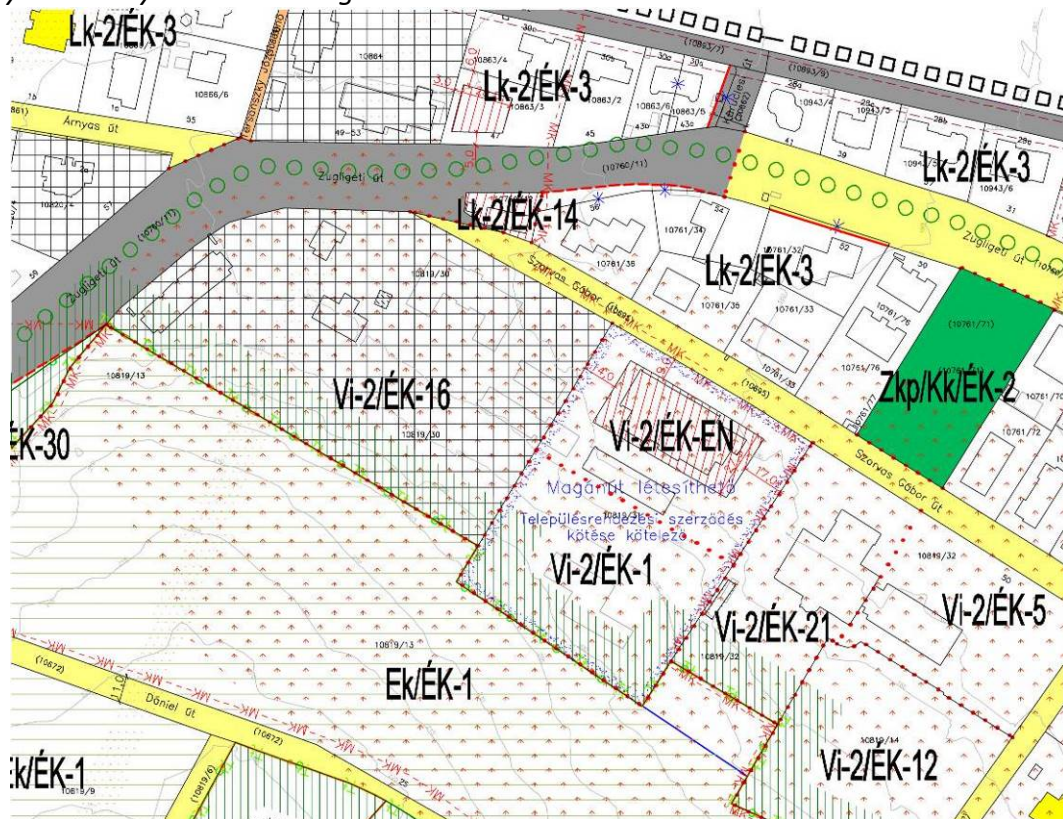
79. § (3) A Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10 és Vi-2/ÉK-25 jelű építési övezetek területén tudományos, kutatási célú építmények helyezhetők el.

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

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

* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

Hatályos Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat

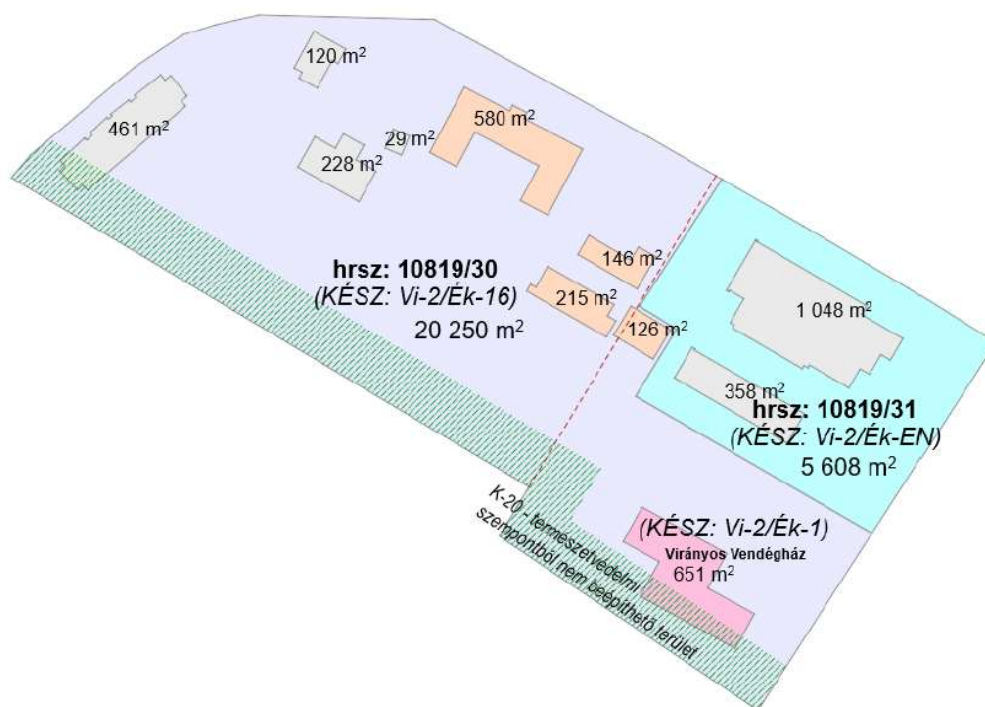
A hatályos KÉSZ szerint a telkek 3 övezetben találhatók:

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

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

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

A módosítás során beépítési paraméterek változnak, tehát FRSZ megfeleltetésre szükséges.



Megvalósítandó állapot

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

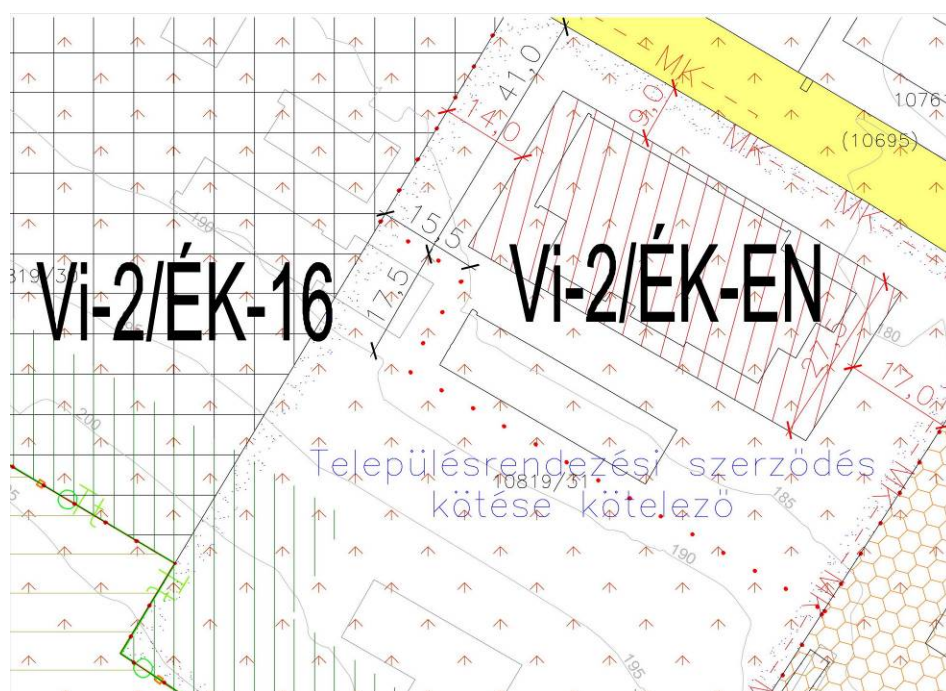
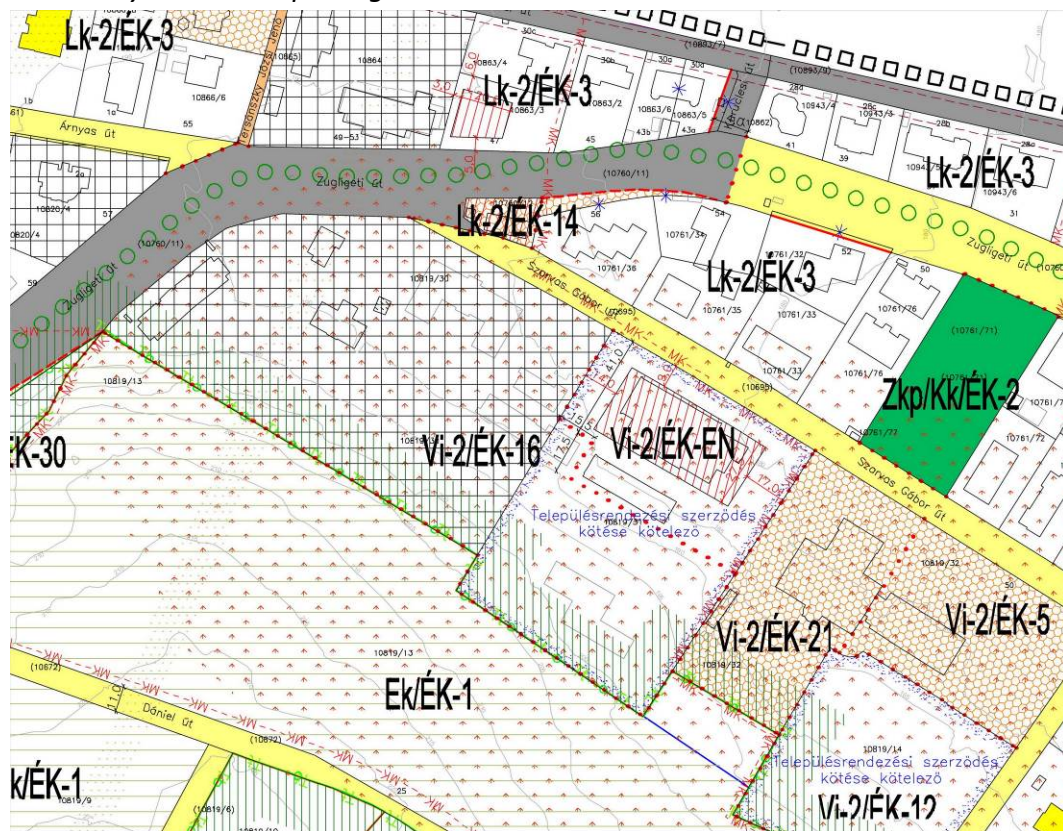
Hrsz	10819/30 + 10819/31 telekrész	10819/31 telekrész
Telekméret	20 796 m²	5 063 m²
Övezet	Vi-2/ÉK-16	Vi-2/ÉK-1
Beép. - természetbeni	2 556 m ² (12,3%)	1 406 m ² (27,7%)
Beép. - javasolt KÉSZ	3 119 m ² (15%)	1 519 m ² (30%)
Szintterület – természetbeni	0,16 m ² /m ² (~ 3 408 m ²)	0,28 m ² /m ² (1 406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

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

Övezet javasolt beépítési paraméterei

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

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



HATÁLYOS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tárgyi ingatlanok egy beépítésre szánt területfelhasználási egységet érintenek (Vi-2).

A Vi-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek:
bs (bsá+bsp) = 0,75 (0,5+0,25)

A területfelhasználási egységen belül 5 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-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	
0,5	0,25	43 798	21 899	10 950	Vi-2/ÉK-5	0,3	0,25	4 543	1 363	1 136	
					Vi-2/ÉK-12	0,3	0,15	6 027	1 808	904	
					Vi-2/ÉK-16	0,3	0,25	20 796	6 239	5 199	
					Vi-2/ÉK-21	0,75	0,25	5 110	3 833	1 278	
					Vi-2/ÉK-EN	0,35	0,1	5 063	1 772	506	
Σ										15 014	9 023
21 899 >					15 014		10 950 >		9 023	MEGFELEL	

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékei: 50%, 60%, 65%, 70%, 75%.

FRSZ - Vi-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)
25%	43 798	10 950	Vi-2/ÉK-5	75%	4 543	3 407
			Vi-2/ÉK-12	65%	6 027	3 918
			Vi-2/ÉK-16	70%	20 796	14 557
			Vi-2/ÉK-21	60%	5 110	3 066
			Vi-2/ÉK-EN	50%	5 063	2 532
Σ						27 480
10 950 <						27 480 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.

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.

Közlekedési összefüggések:

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

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

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

Örökségvédelmi összefüggések:

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

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

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

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

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

Beépítésre szánt övezetben lévő telekterület: 706 m².

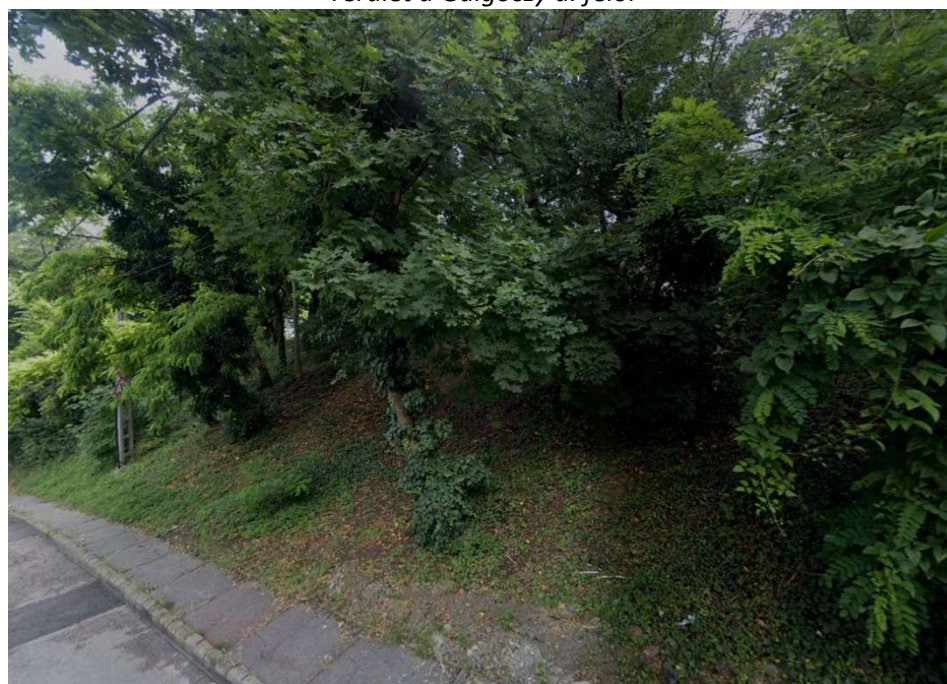
Az ingatlan a Hadik András utca (közterület) telkének természetben kihasználatlan, fákkal-bokrokkal borított, leszabályozott, beépítésre szánt övezetben lévő része.

Változtatási szándék:

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



Terület a Galgóczy u. felől



Terület a György A. út felől

Hatályos KÉSZ előírások:

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



TSZT 2021



FRSZ 2021

Lk-2/ÉK-11 övezetű telekrész

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

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

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

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

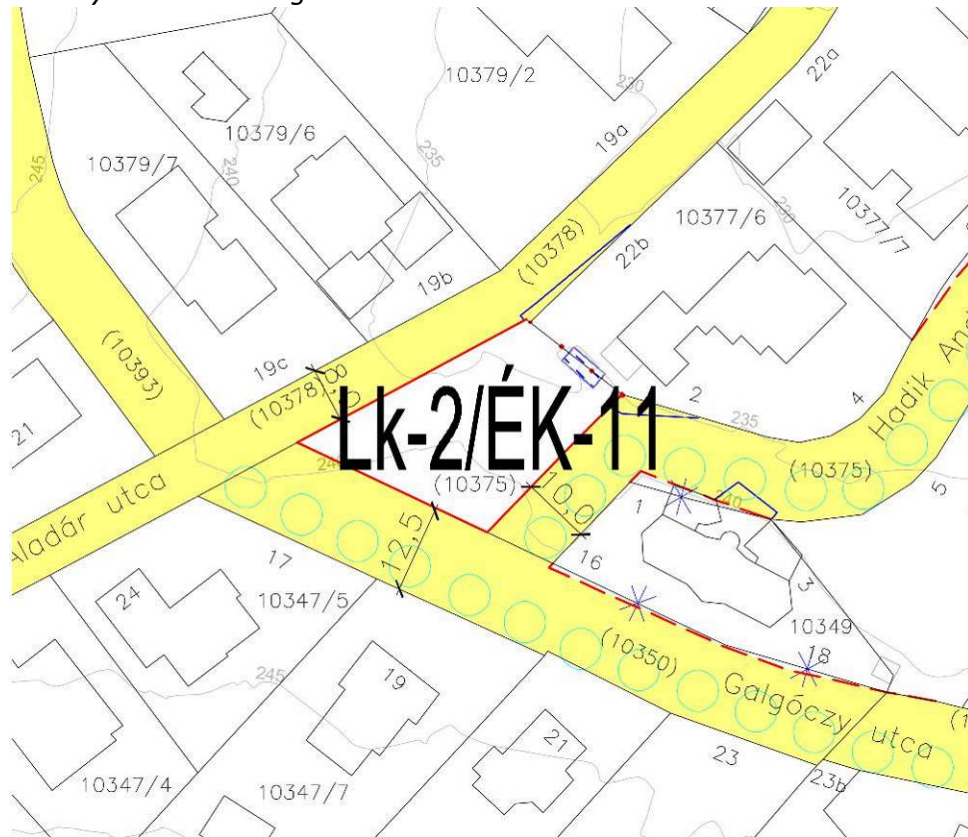
(8) A (7) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (4) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

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

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

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

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

Hatályos Szabályozási terv kivágat**Módosítási javaslat**

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

A módosítás során általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ra a parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ről $0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ -ra csökken, tehát FRSZ megfeleltetésre nincs szükség.

Kt-Zkk

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

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

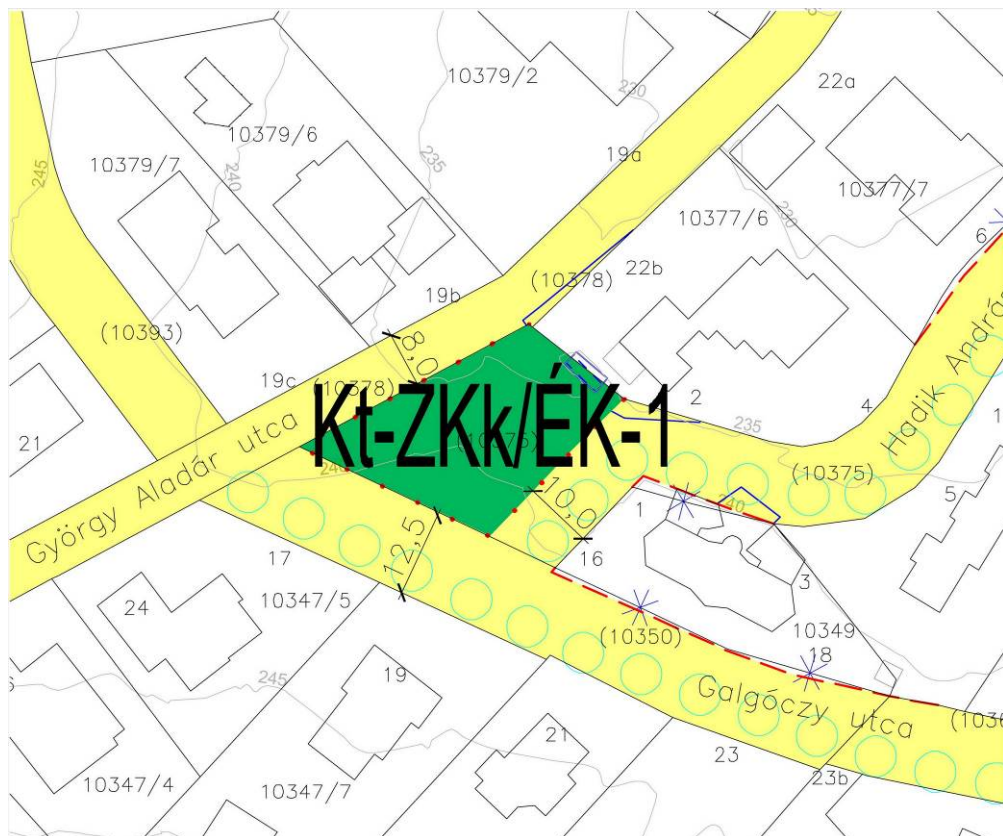
- a) pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) vendéglátó épület,
- d) nyilvános illemhely.

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

A javasolt övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 15. 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 színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási színterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Kt-ZKk/ÉK-1	10 000	-	-	SZ	2	60	-	0,02	-	-	4,5

Javasolt Szabályozási tervlap kivágat



Közlekedési összefüggések:

Az területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett.

Örökségvédelmi összefüggések:

A területet védelem nem érinti, a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A módosítással a jelenlegi zöldfelület megmaradása biztosított.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

13. Szabályozási tervlap – kötelező megszüntető jelek

Változtatási szándék:

A szabályozási tervlap a közterületeken a tervezett szabályozási vonalakhoz kapcsolódóan több helyen jelöl Kötelező érvényű megszüntető jelet. A rendelet használata során kiderült, hogy ez jelentősen megnehezíti a közterületek telekalakításához szükséges telekalakítási vázrajz elkészítését, mivel a kialakuló kis alapterületű leszabályozott ingatlanrészt kötelező a sokszor teljes területet átszelő közterületi ingatlanhoz csatolni.

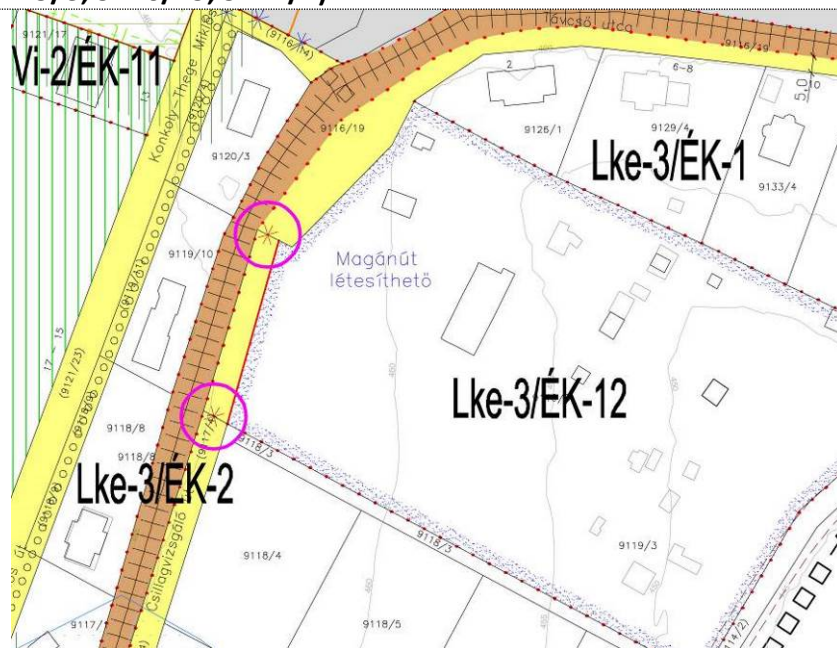
Módosítási javaslat

Javasoljuk a hatályos szabályozási tervlapon közterületek esetében jelölt „kötelező érvényű elemek” között található „Megszüntető jel”-eket (piros csillag) az „Irányadó elemek” között található „Ajánlott megszüntetés”-re (kék csillag) cserélni.

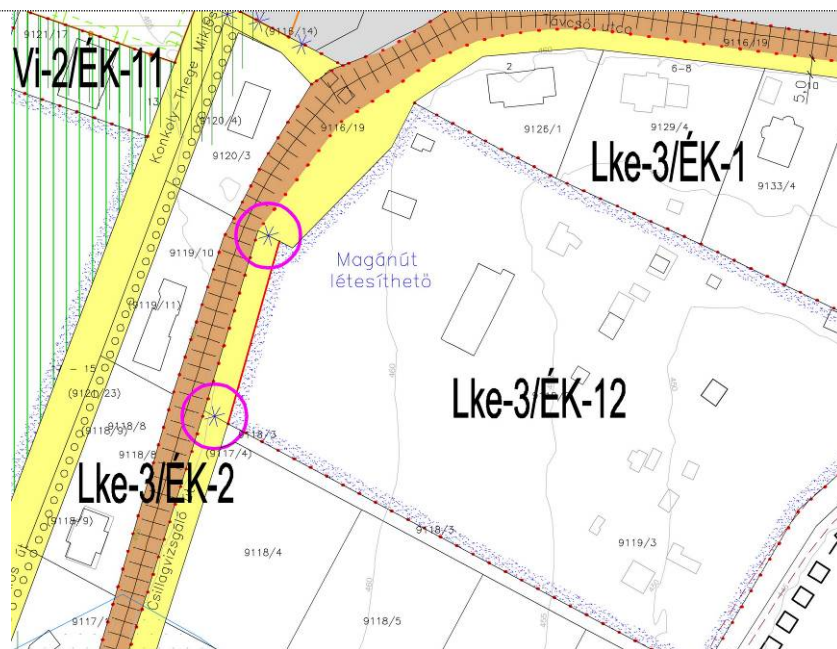
A módosítás 46 helyen fordul elő.

Csillagvizsgáló út 1-2. (9119/3, 9116/19, 9117/4)

Hatályos SZT kivágat



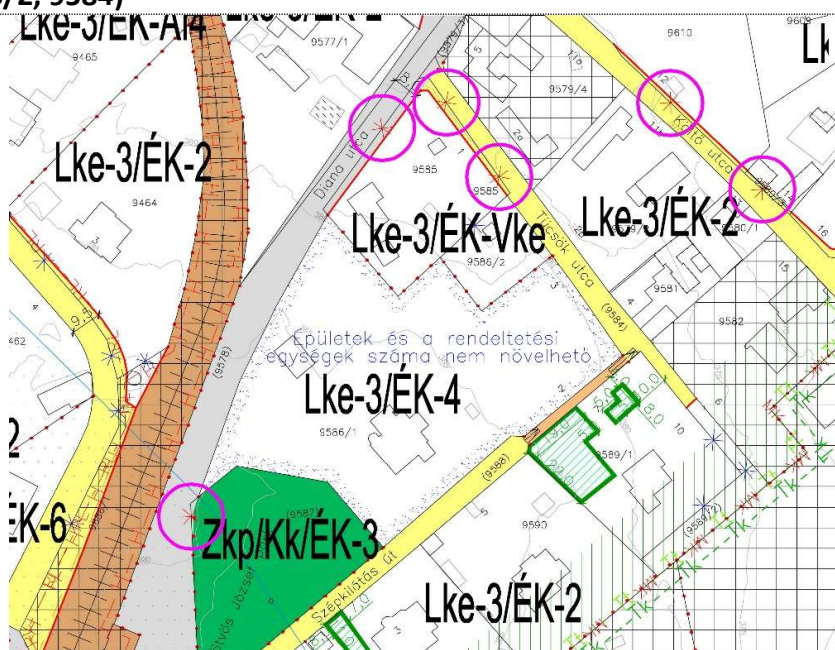
Javasolt SZT kivágat



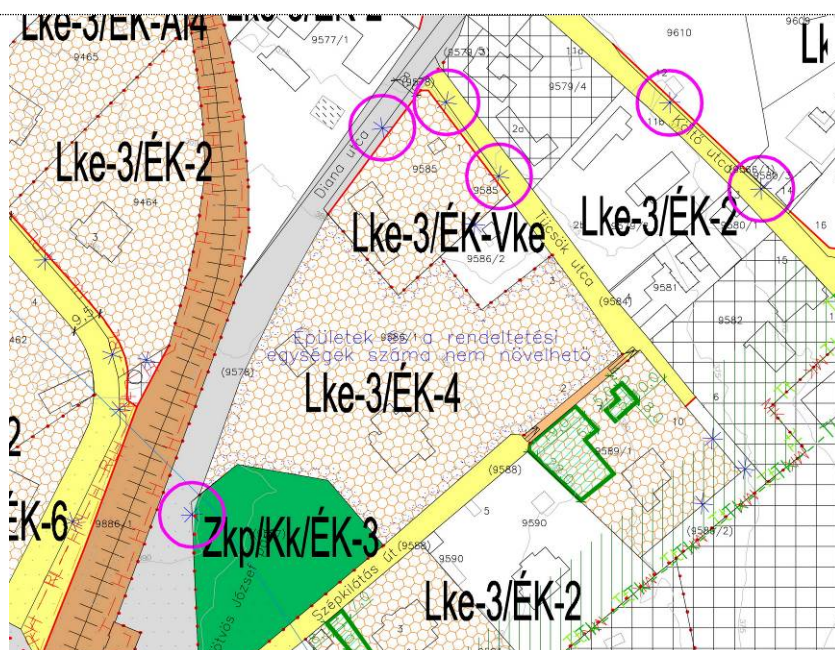
Diana u. (9587, 9578)

Tücsök u. 1. (9585, 9586/2, 9584)

Hatályos SZT kivágat

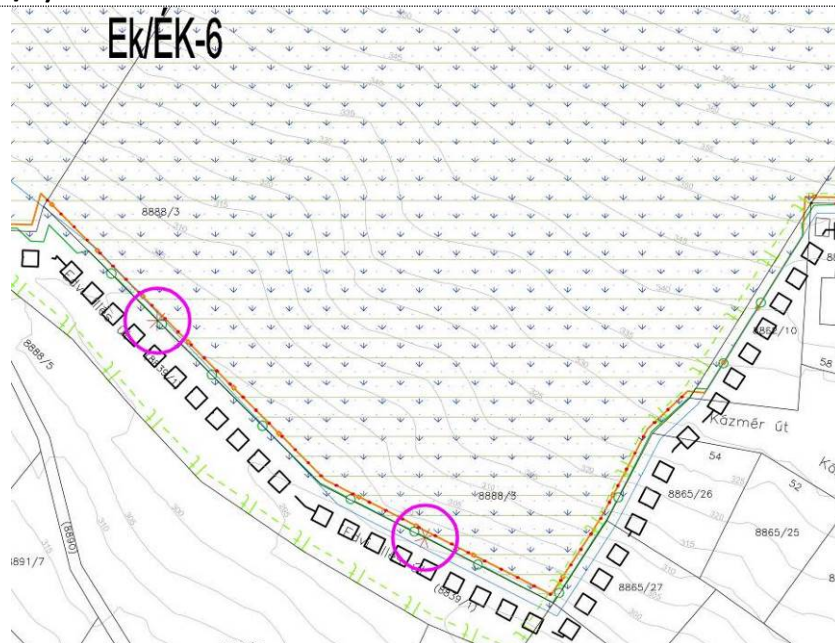


Javasolt SZT kivágat

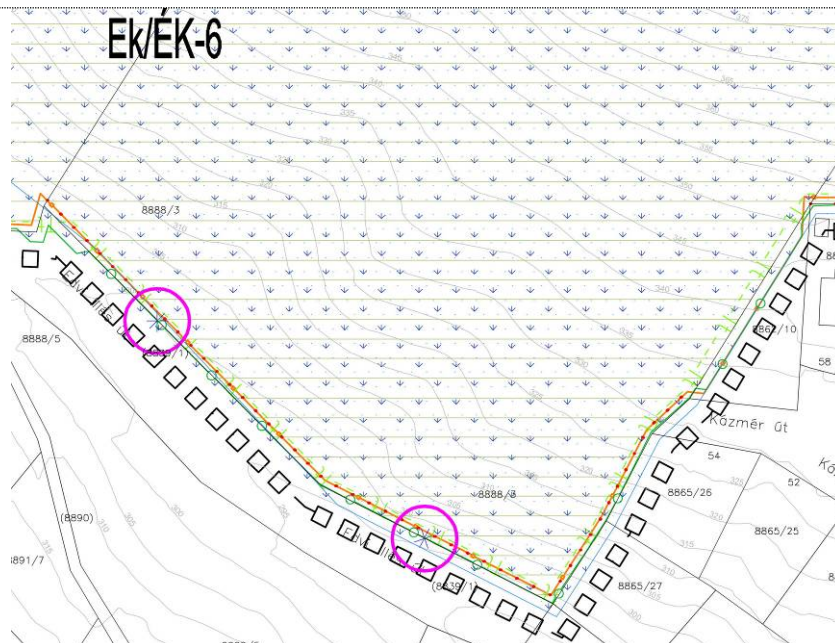


Edvi Illés út (888/3, 8839/1)

Hatályos SZT kiváгат

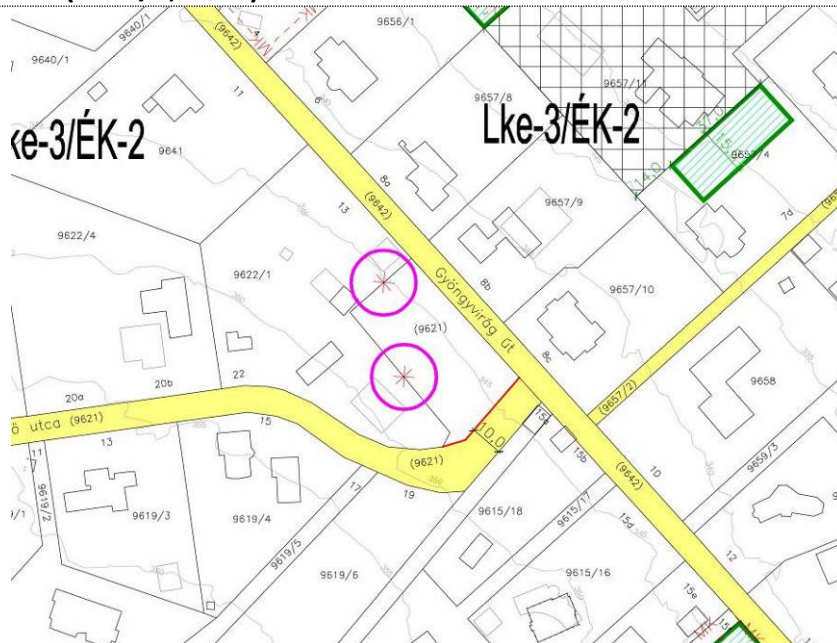


Javasolt SZT kiváгат

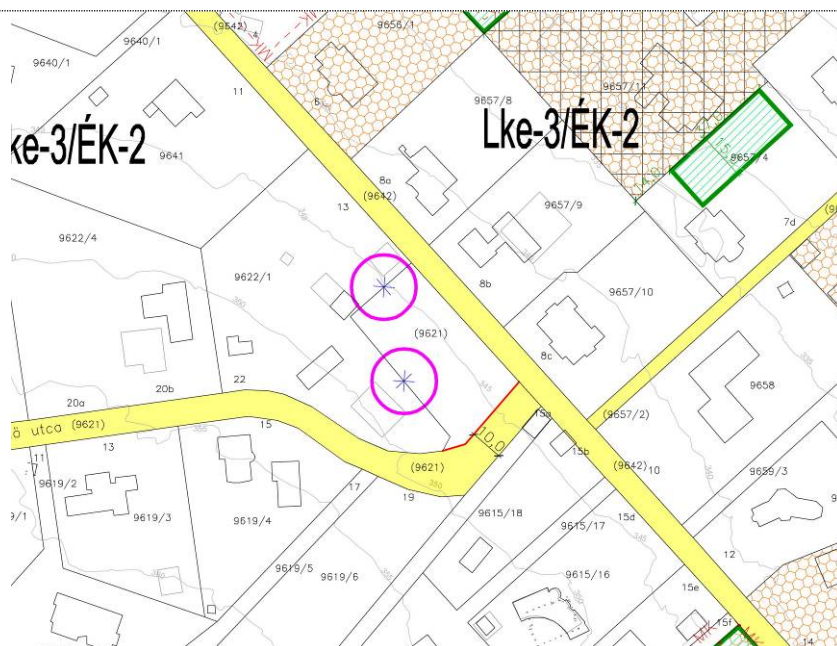


Gyöngyvirág út 13., Felhő u. (9622/1, 9621)

Hatályos SZT kiváгат

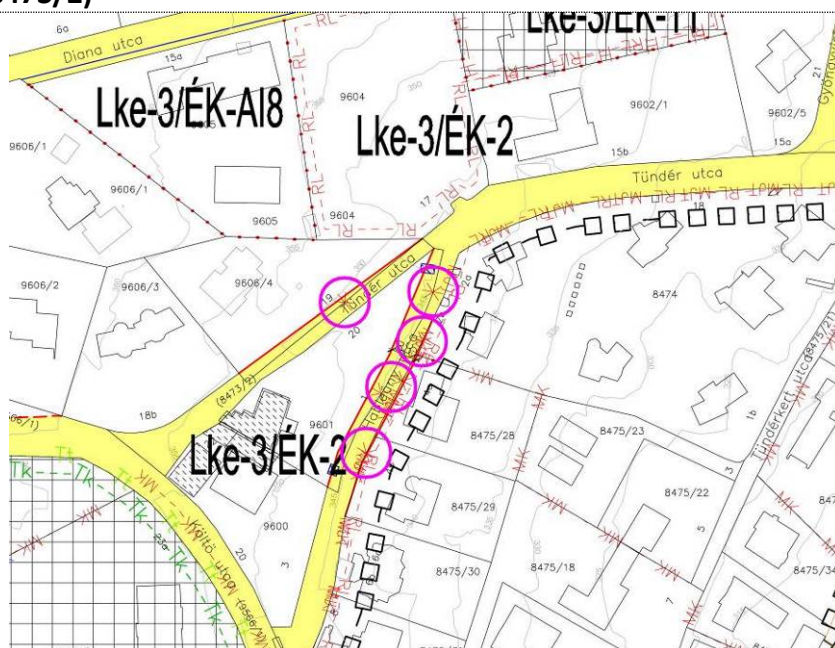


Javasolt SZT kiváгат

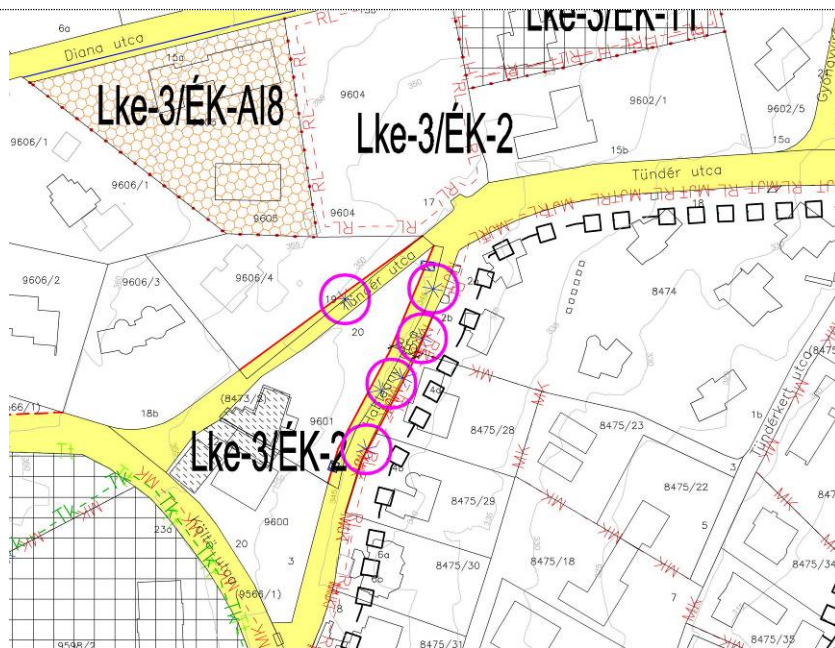


Hableány u. 1. és 2a-4b. (9601, 8474, 8475/28, 8475/29, 8473/1)**Tündér u. 19. (9606/4, 8473/2)**

Hatályos SZT kivágat

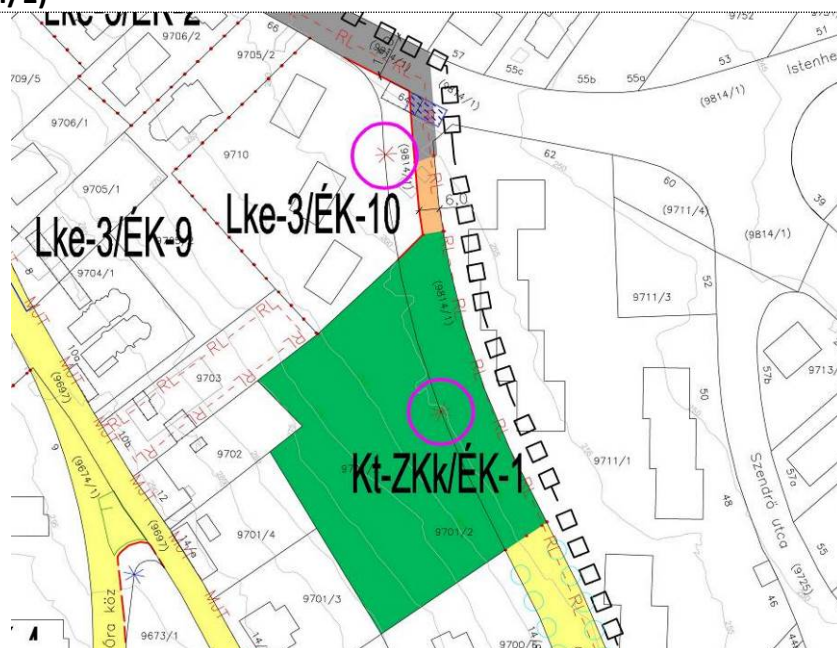


Javasolt SZT kivágat

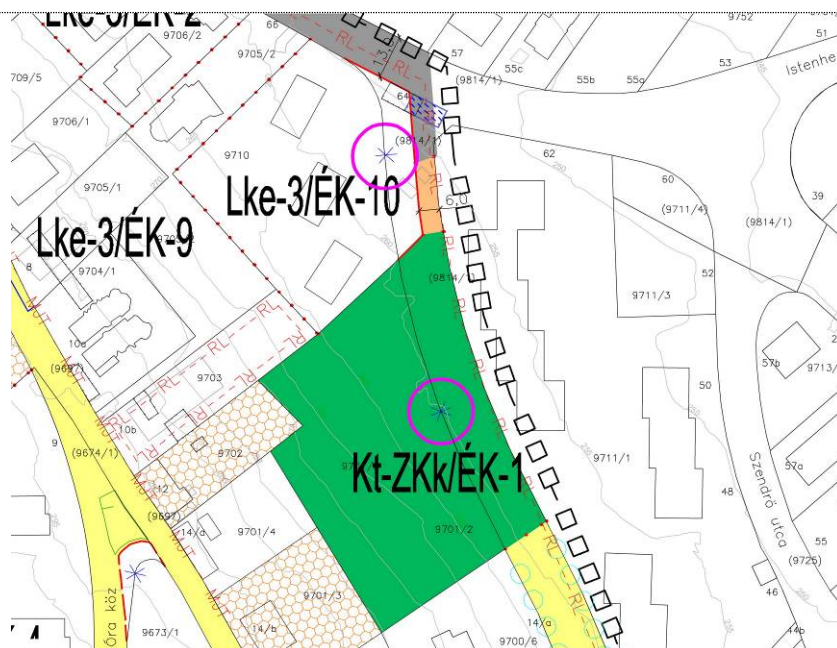


Istenhegyi út 64. (9710, 9814/1)**Diana köz (9701/2, 9814/1)**

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat

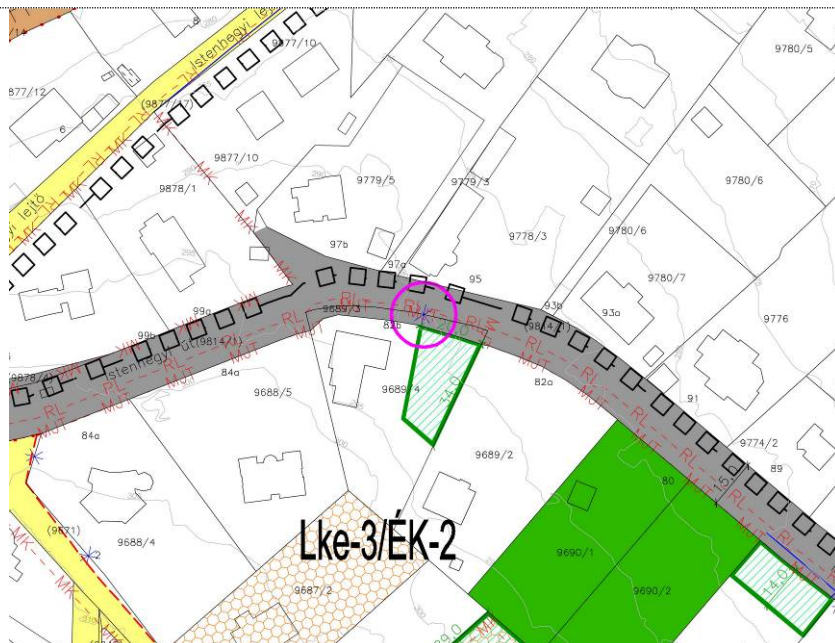


Istenhegyi út 82. (9689/3, 9814/1)

Hatályos SZT kiváгат



Javasolt SZT kivágot

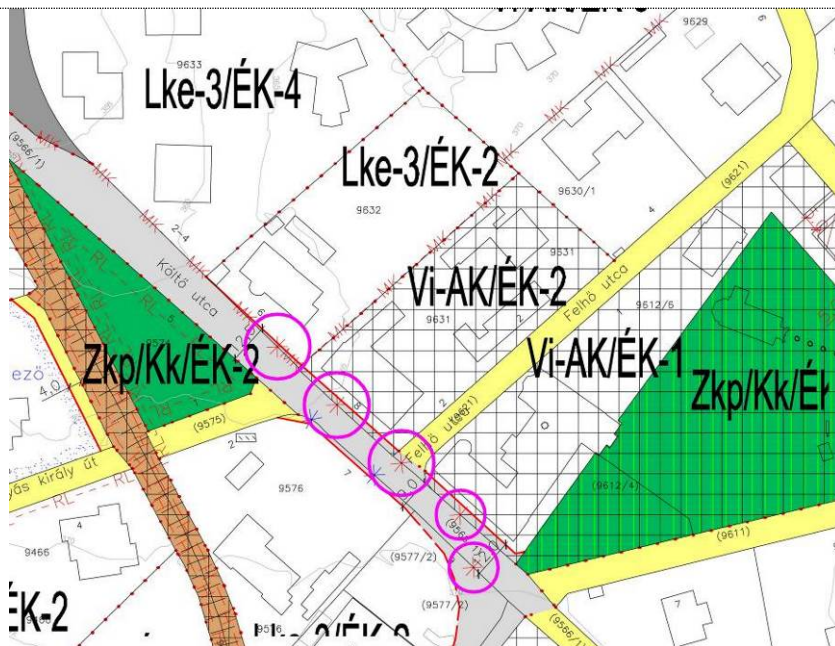


Költő u. 6-10. (9632, 9631, 9612/6, 9566/1)

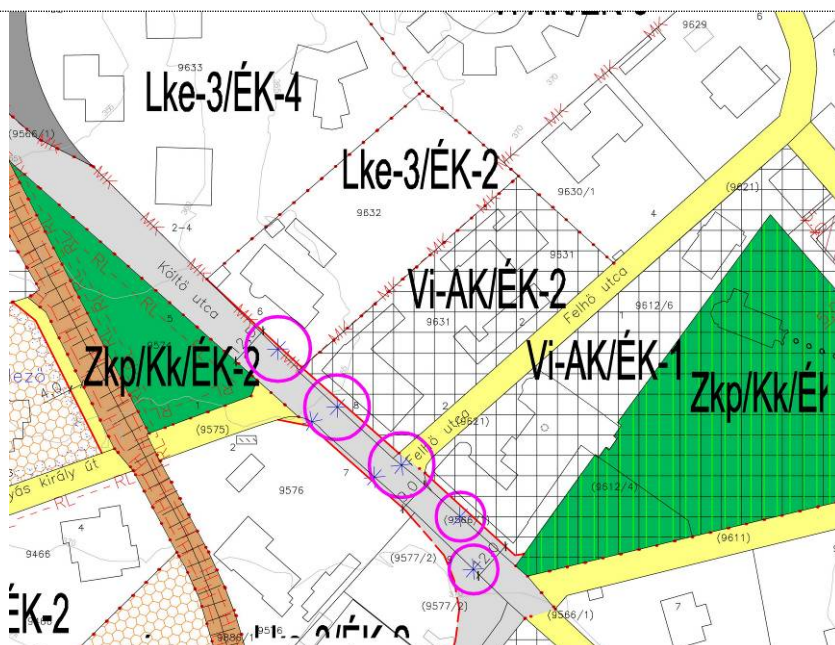
Költő u. 7-9. (9576, 9577/2, 9566/1)

Felhő u. (9621, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat

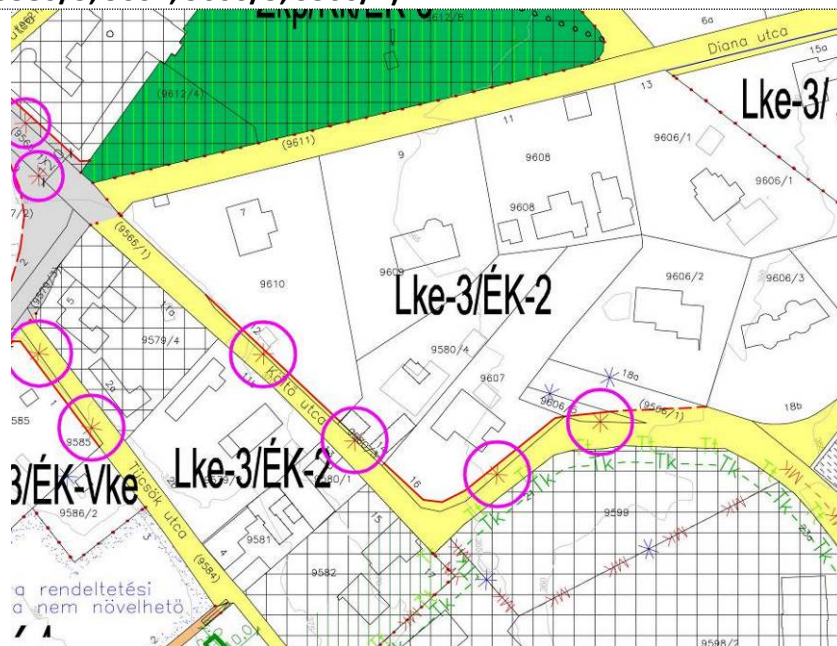


Javasolt SZT kivágat

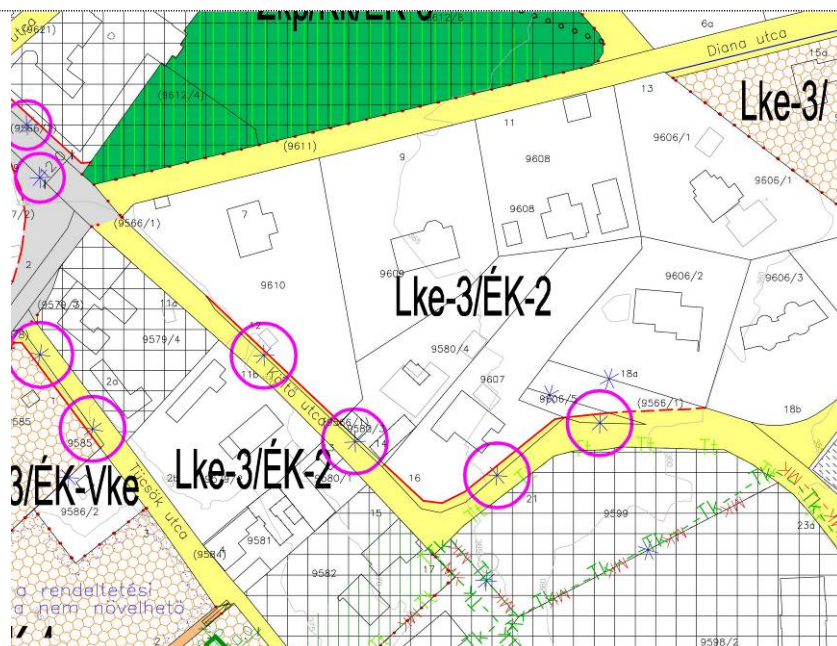


Költő u. 12-18a. (9610, 9580/3, 9607, 9606/5, 9566/1)

Hatályos SZT kivágat



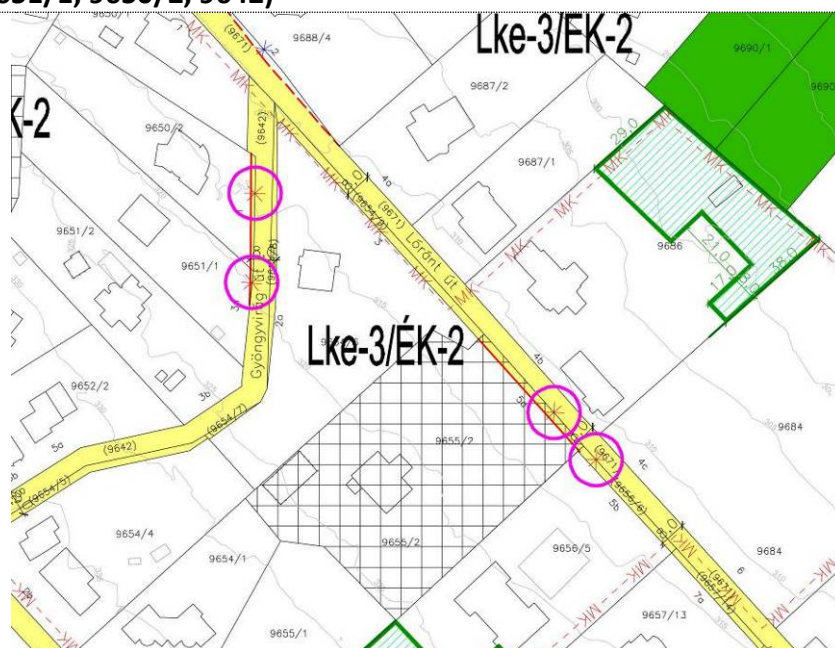
Javasolt SZT kivágat



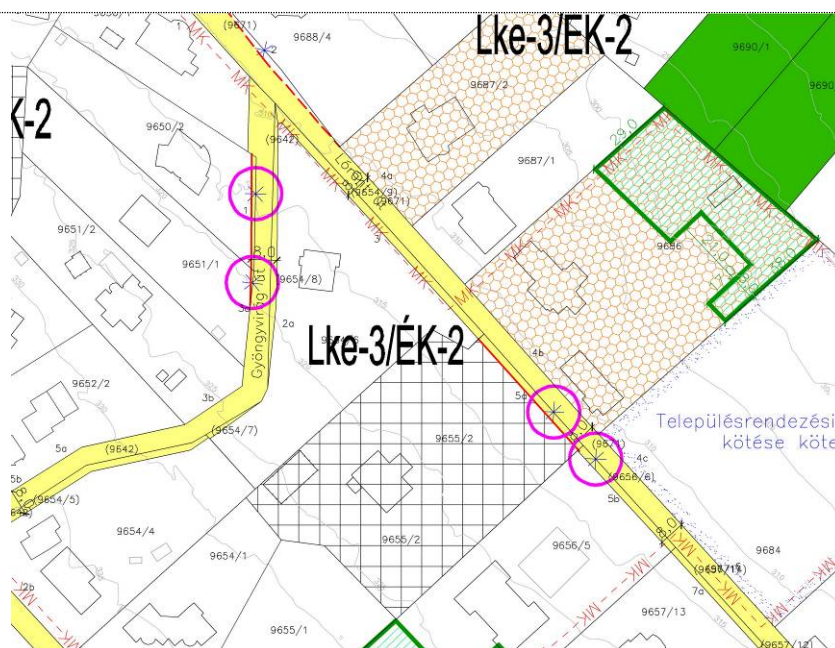
Lóránt út 5a-b. (9655/2, 9656/6, 9671)

Gyöngyvirág út 1-3a. (9651/1, 9650/2, 9642)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



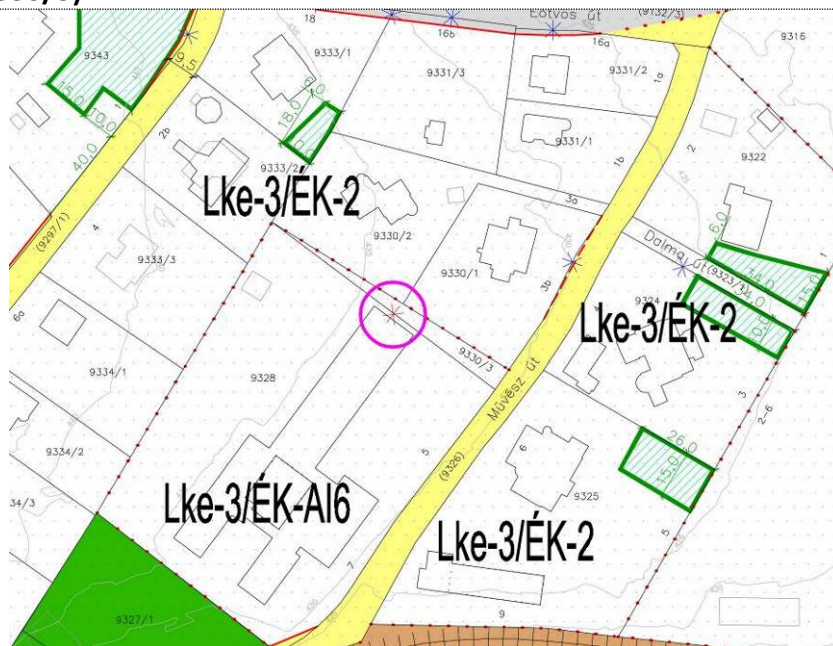
The figure consists of two maps of the same urban area, illustrating proposed and existing land use designations. The maps are labeled with various codes and street names.

Top Map: Lőránt út 22., Óra köz (9672/1, 9674/1) Hatályos SZT kivágat
 This map shows the current land use designations. The area is divided into several zones, each labeled with a code: **Lke-3/ÉK-4**, **Lke-3/ÉK-2**, **Lke-3/ÉK-Vke**, and **ÉK-2**. The map includes street names **Lőránt út** and **Diana utca**. A pink circle highlights a specific location on Lőránt út. The map also shows building footprints, lot numbers, and various other urban planning details.

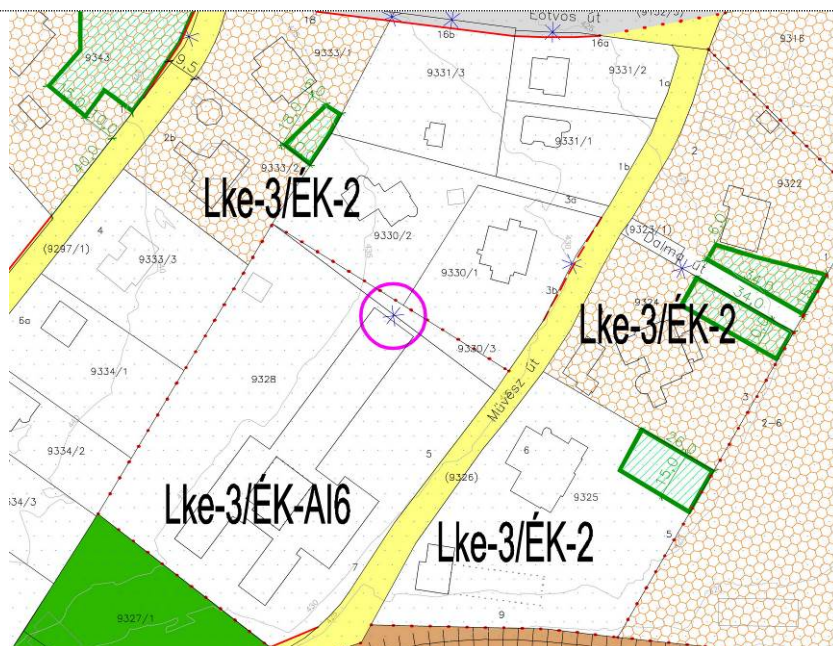
Bottom Map: Javasolt SZT kivágat
 This map shows the proposed land use designations for the same area. The labels **Lke-3/ÉK-4**, **Lke-3/ÉK-2**, **Lke-3/ÉK-Vke**, and **ÉK-2** are present. The map includes the same street names and urban planning details as the top map. A pink circle highlights the same location on Lőránt út. The proposed designations are shown with different colors and patterns compared to the existing designations.

Művész út 5-7. (9328, 9330/3)

Hatályos SZT kivágat

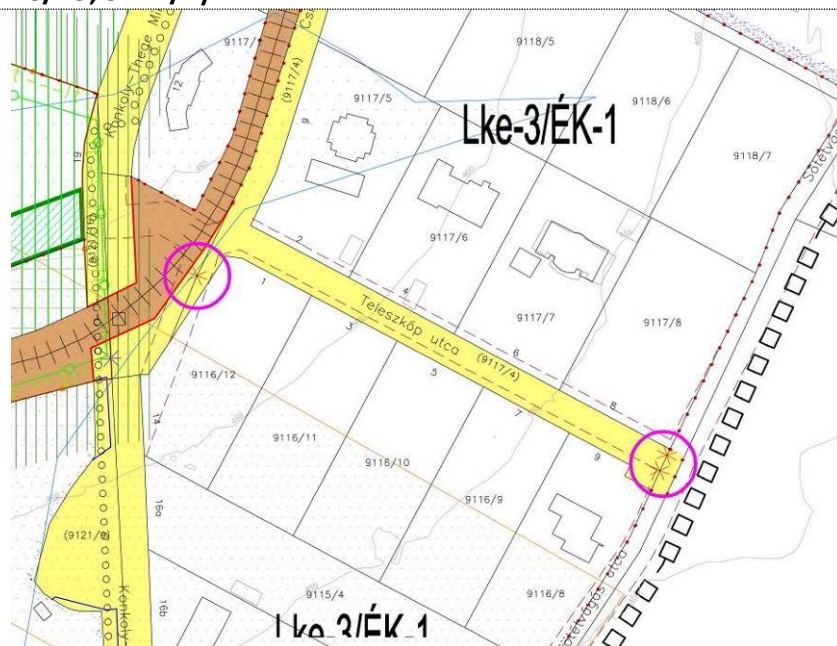


Javasolt SZT kivágat

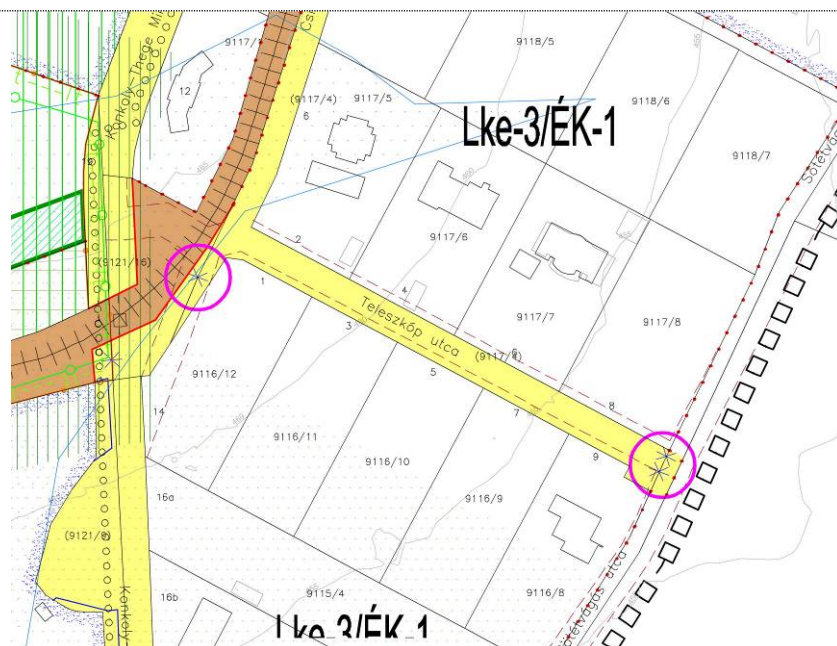


Teleszkóp u. (9117/4, 9116/19, 9114/2)

Hatályos SZT kivágat

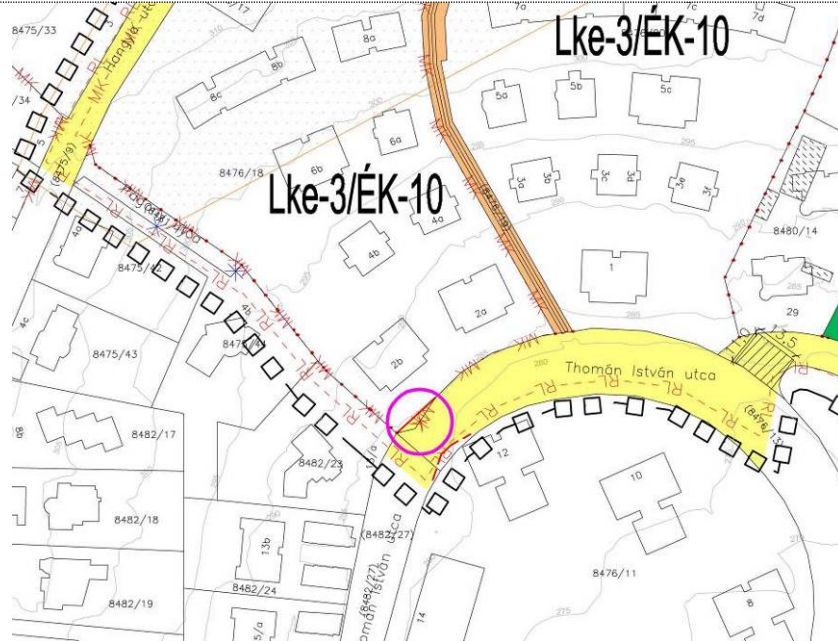


Javasolt SZT kivágat

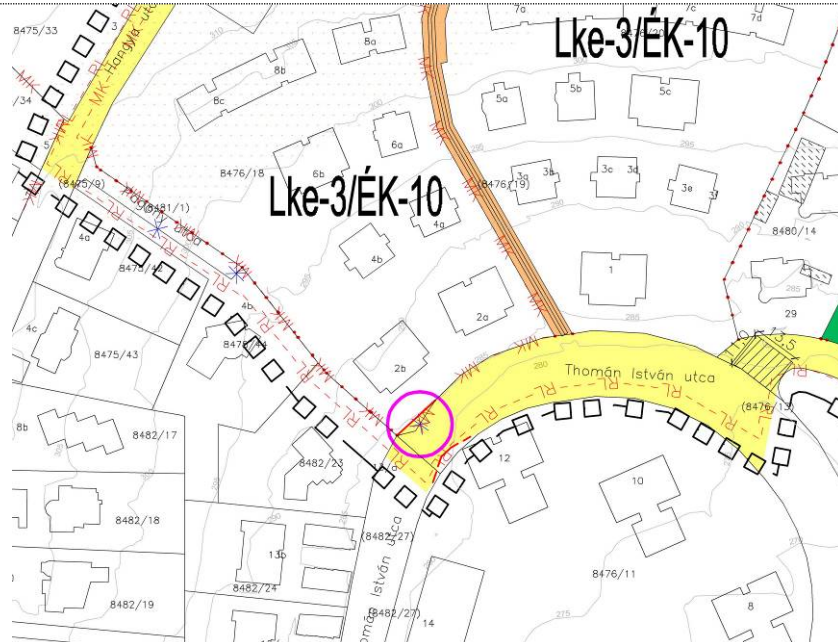


Tündér lépcső 2b., Thomán I. u. (8476/18, 8476/13)

Hatályos SZT kivágat

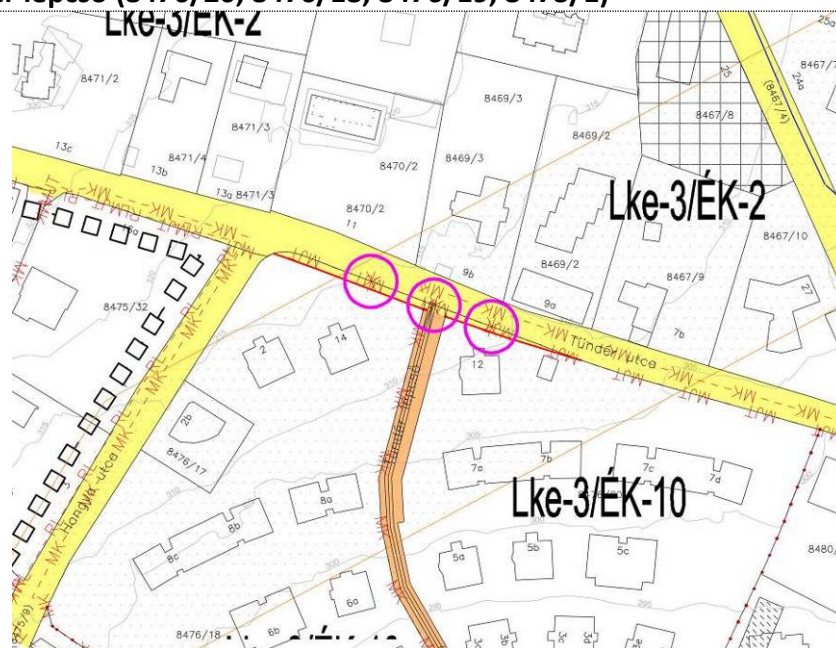


Javasolt SZT kivágat

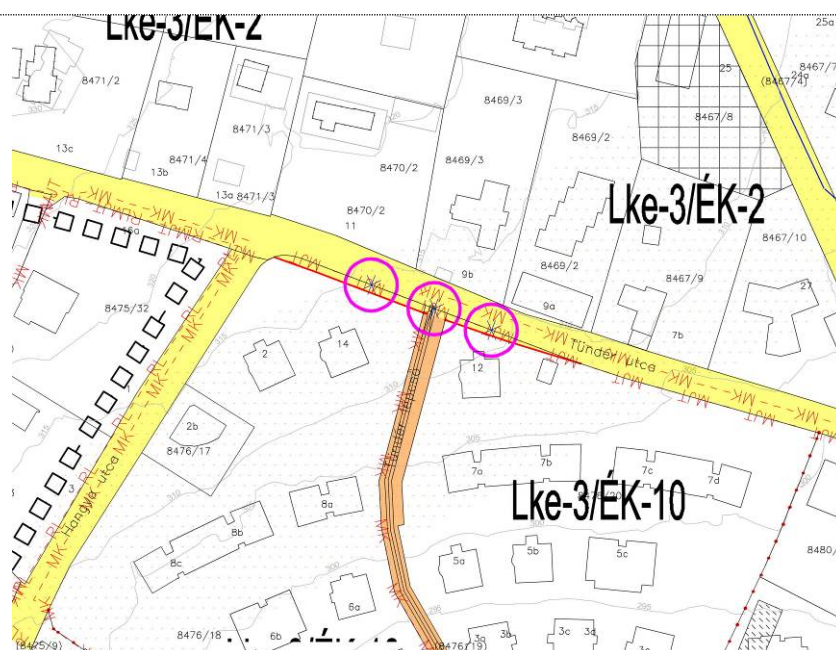


Tündér u. 12-14., Tündér lépcső (8476/20, 8476/18, 8476/19, 8473/1)

Hatályos SZT kivágat

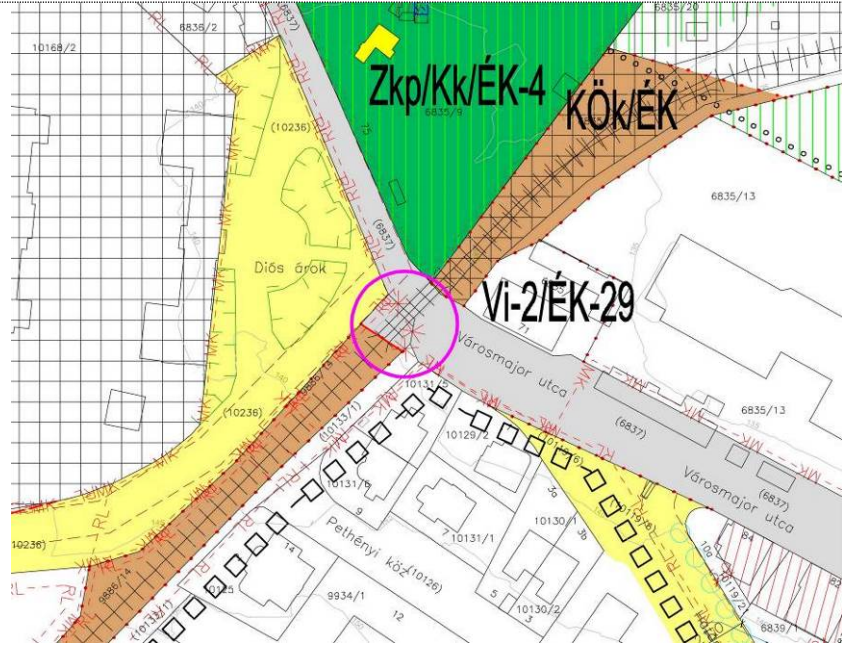


.....
 Javasolt SZT kiváгат

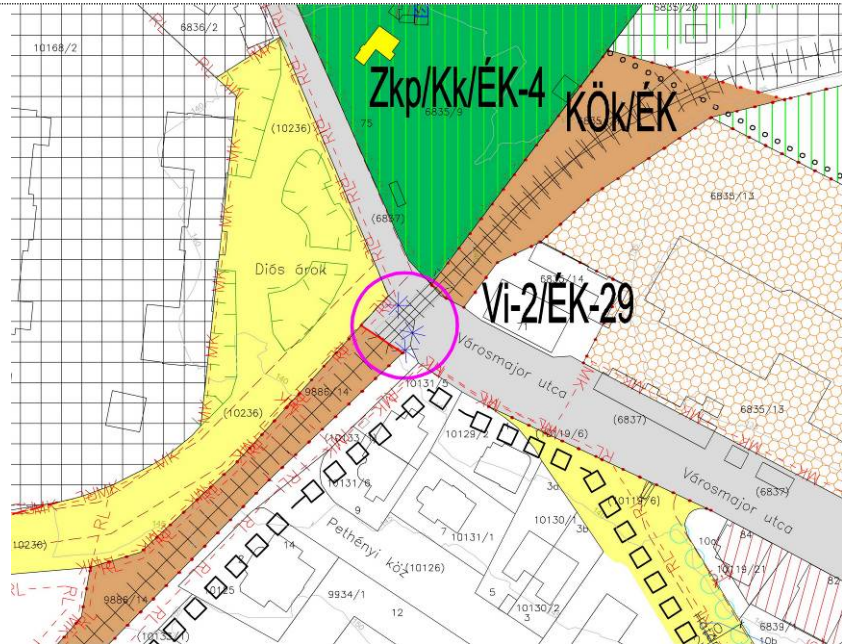


Városmajor u. – Fogaskerekű vasút – Fogaskerekű utca (6837, 9886/14, 10133/1)

Hatályos SZT kivágat



Javasolt SZT kivágat



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
Konkoly-Thege Miklós út 15-17. (9121/18 hrsz)	fővárosi helyi védelem
Béla király út 28. (9529/5, 9529/6, 9535/4 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, történeti kert és régészeti lelőhely
Lóránt út 4/c.-6. (9684 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Lóránt út 17. (9664/4 és 9664/7 hrsz)	műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet, nyilvántartott régészeti lelőhely
Városmajor u. 35-37. (6866 hrsz)	nyilvántartott régészeti lelőhely

4. Egyéb, védett ingatlanokat érintő módosítások:

Érintett ingatlan	védelem	módosítás
Szilágyi Erzsébet fasor 28. (10746 hrsz)	kerületi helyi egyedi védelem	építési övezet módosítása a területfelhasználási egységen belül
Szarvas Gábor út 52-54., 58-62. (10819/31, 10819/30 hrsz)	műemléki környezet, 10819/30 - műemléki védelem	telekhatárrendezés, épületen átmenő telekhatár rendezése érdekében az érintett építési övezetek paramétereinek felülvizsgálata

5. Szabályozási tervlapon kötelező megszüntető jel törlése.

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

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete annak érdekében, hogy az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű 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 építészeiről 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 építészeiről 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. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) 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. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 7. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A 2. mellékletben meghatározott szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártan 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. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 29. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„29. §

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

4. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 31. § (4) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

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

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

5. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 59. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„59. §

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

6. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

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

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetekben lakófunkció elhelyezhető, de nem haladhatja meg az épületek szintterületi mutatójának 35%*-át. *Településrendezési szerződés megkötése esetén az épületek szintterületi mutatójának 70%-át.”

7. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet a következő 83/C. §-sal egészül ki:

„83/C. §

A Vi-2/ÉK-3 építési övezetben a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.”

8. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

9. §

Hatályát veszti az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet

a) 3. § (1) bekezdés d) pontja,

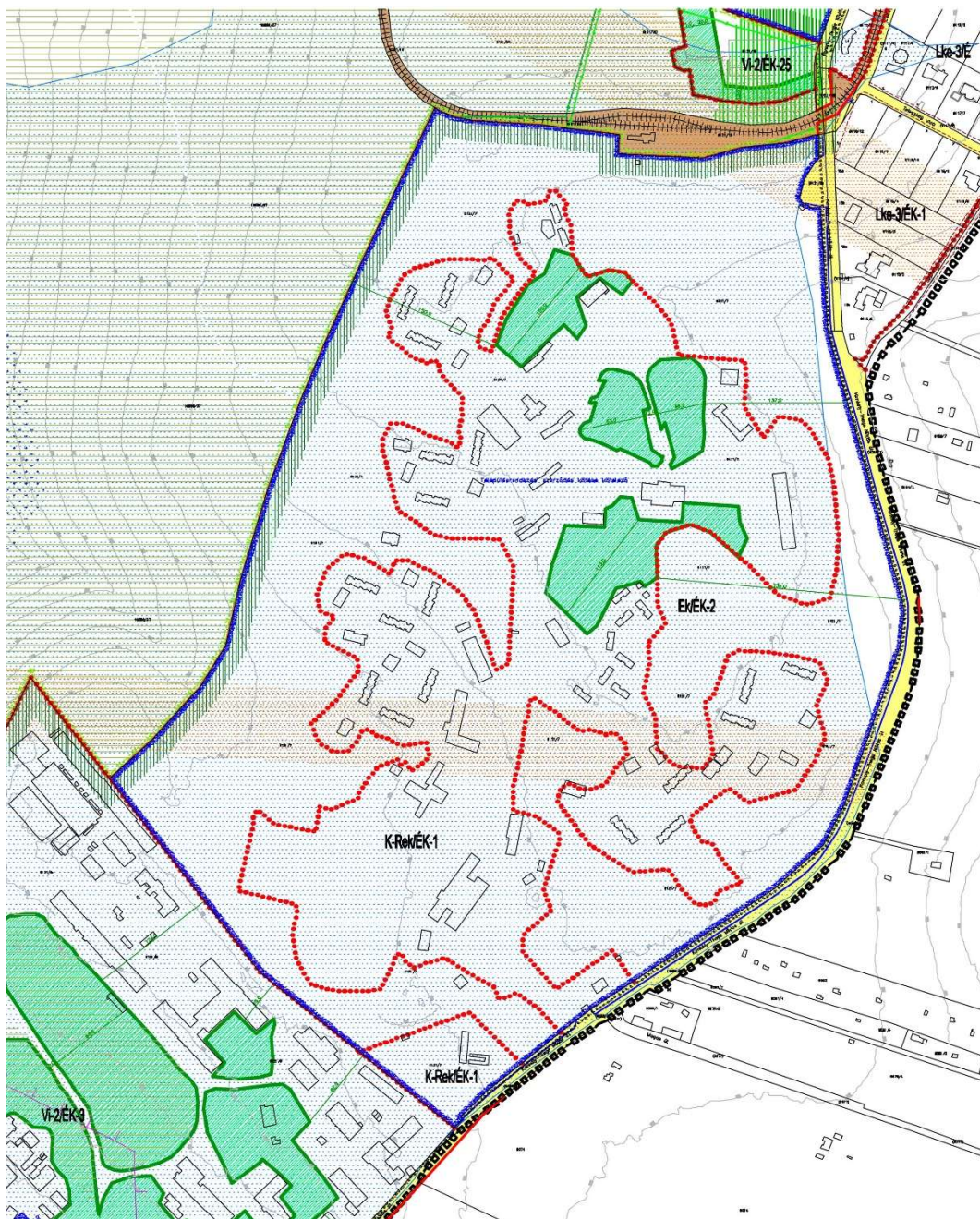
b) 8. §-a.

10. §

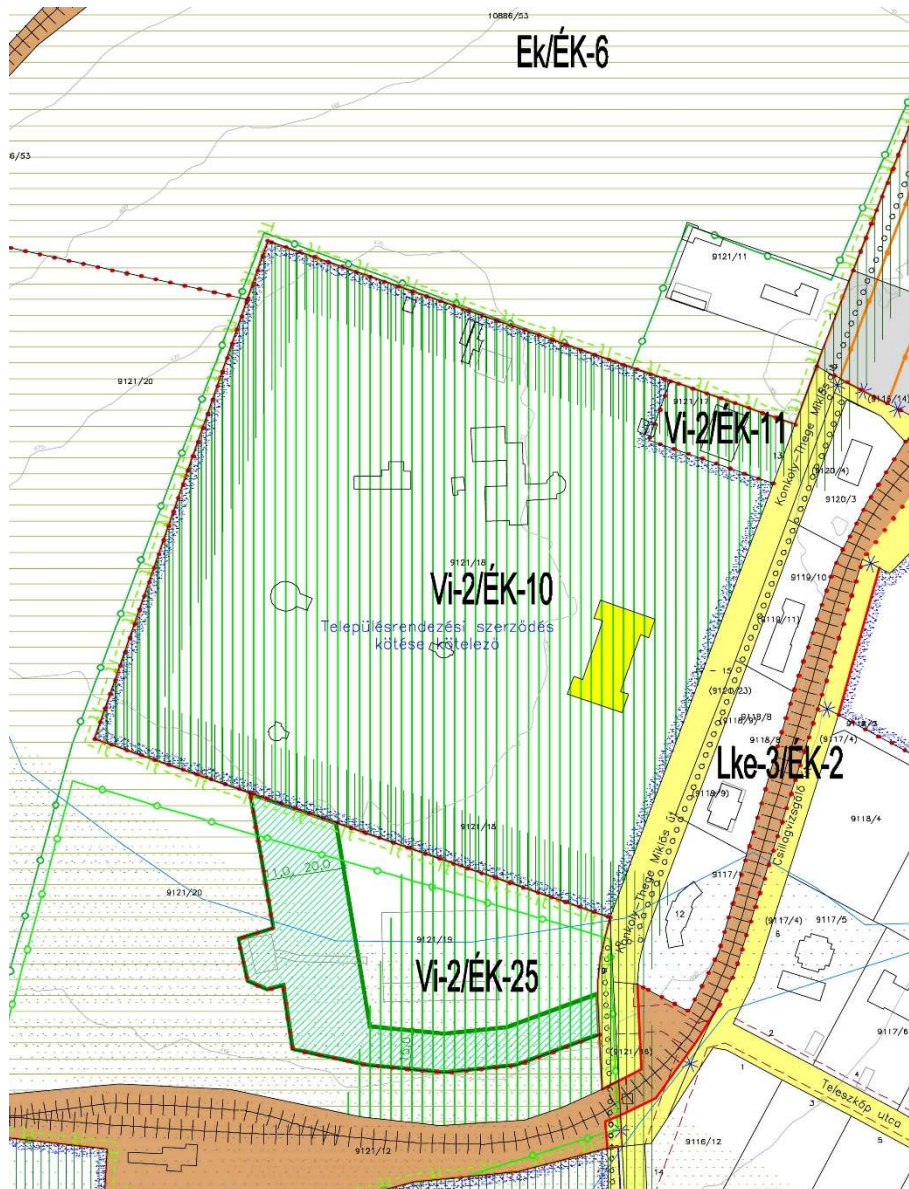
(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A 9. § b) pontja 2026. január 1-jén lép hatályba.

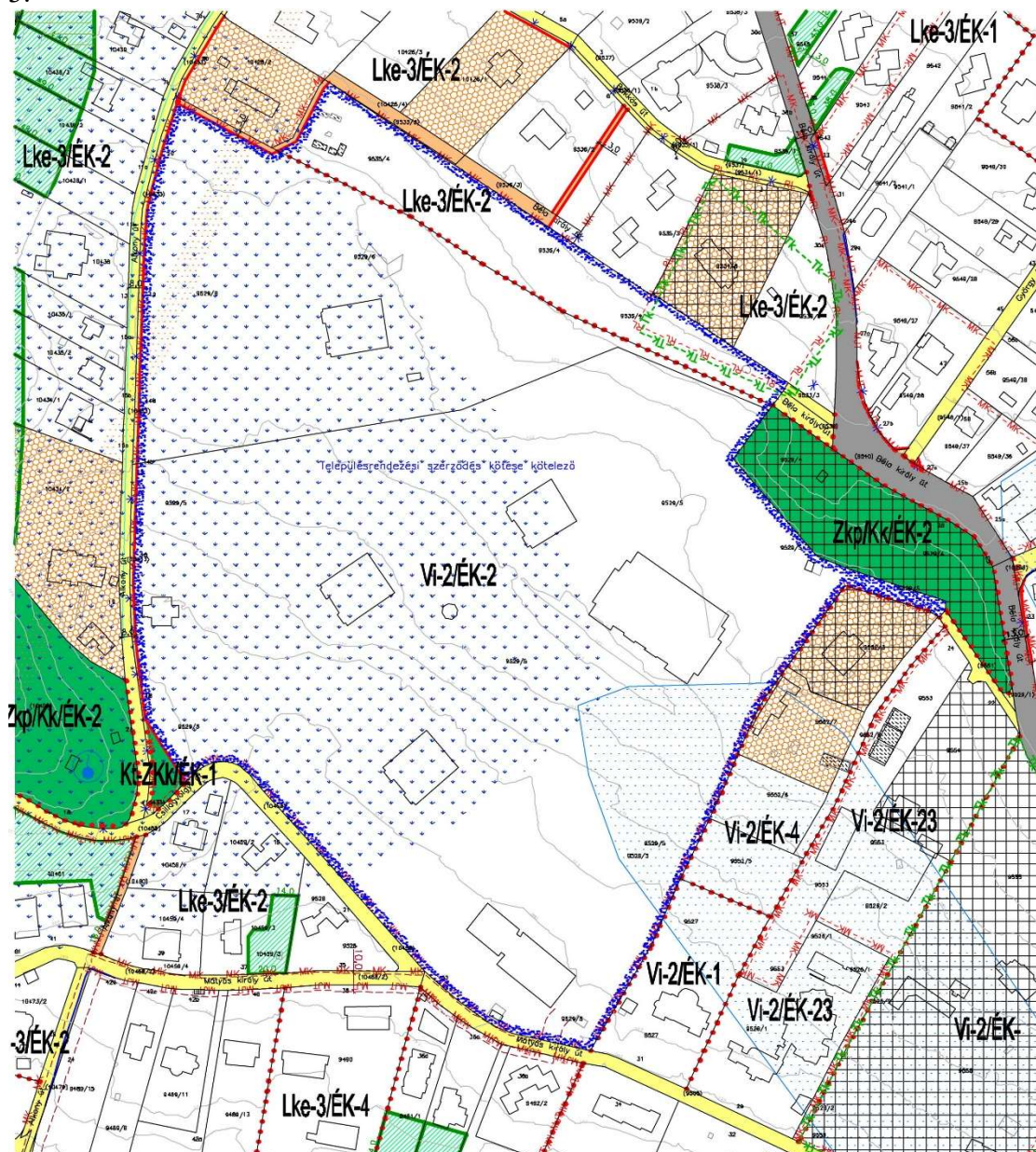
1.



2.



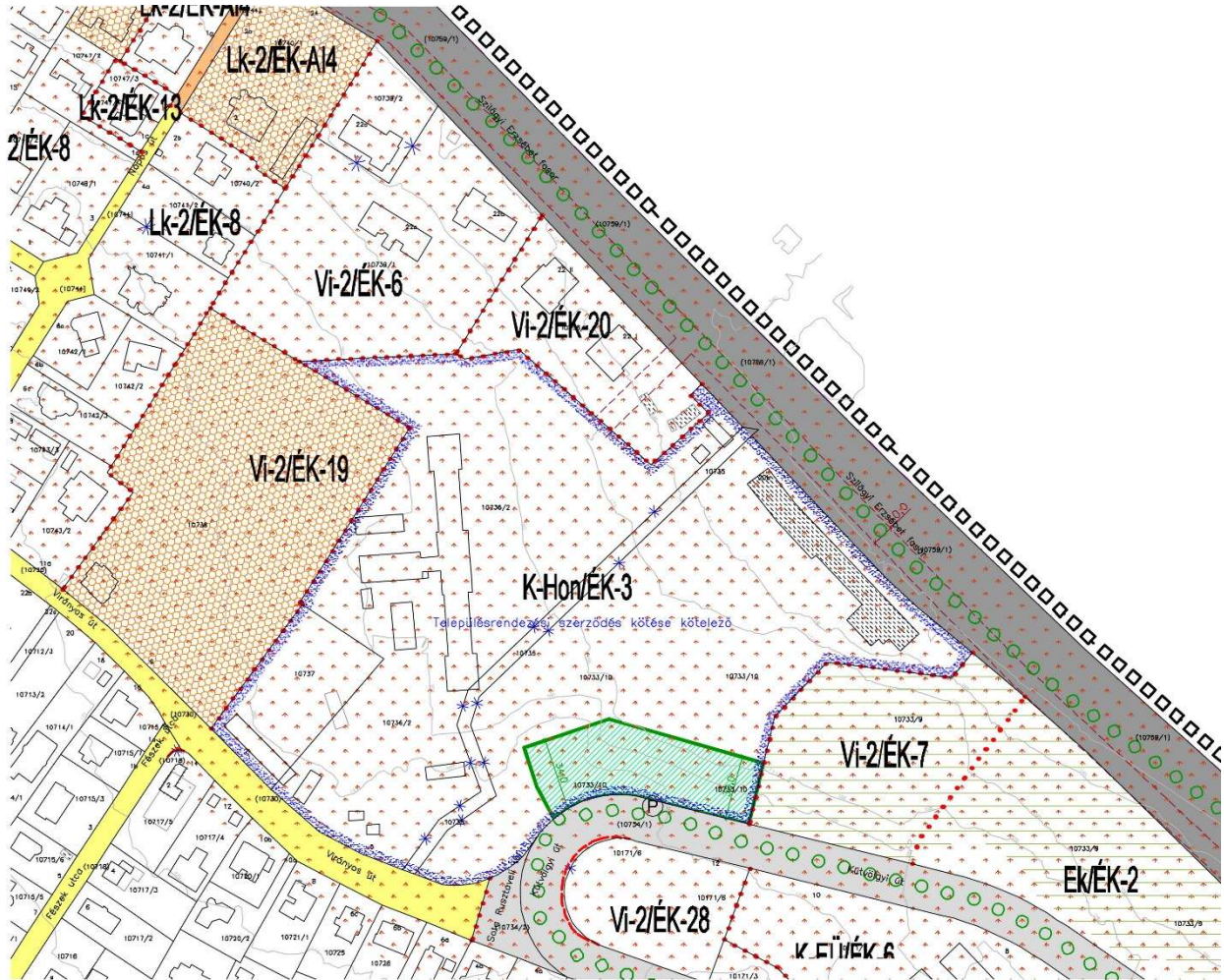
3.



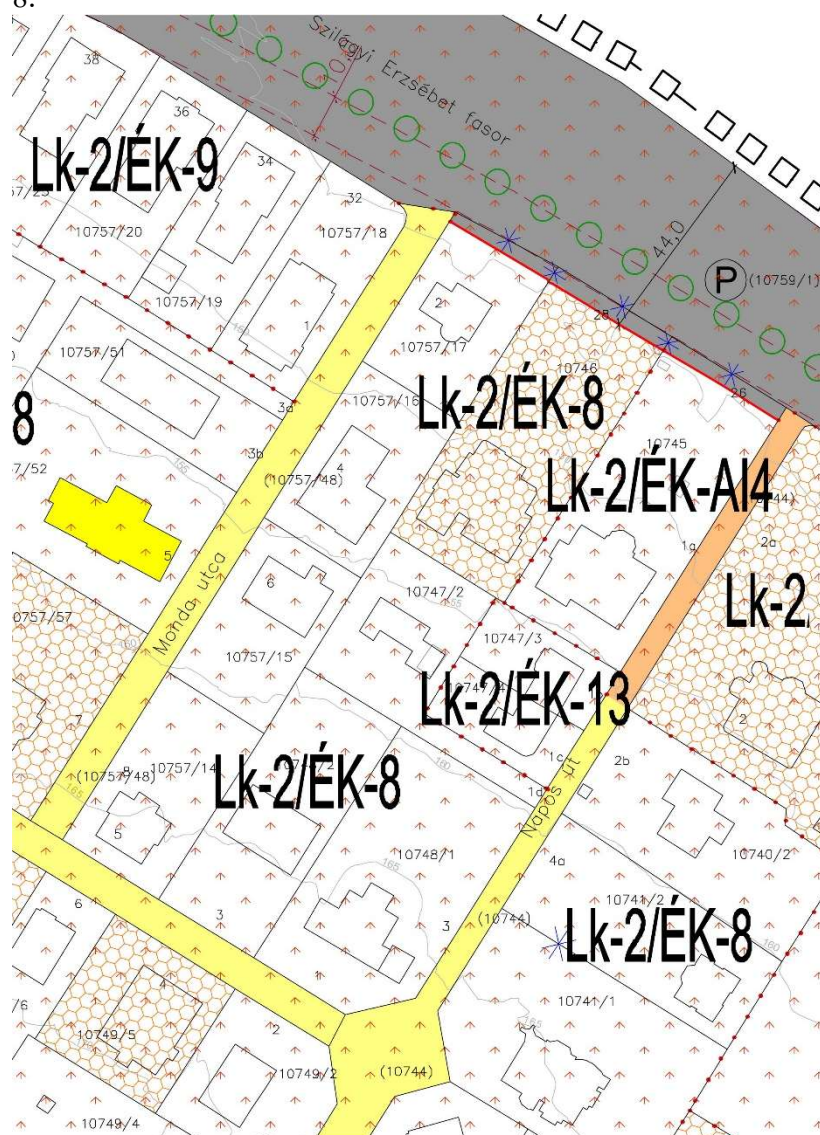
6.



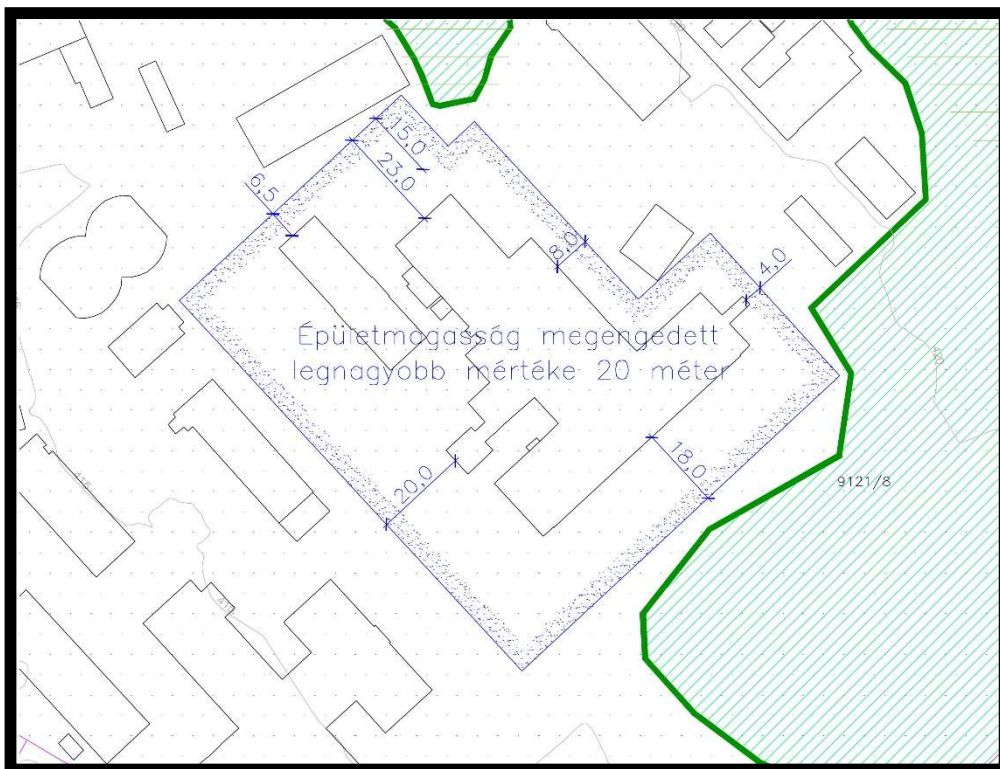
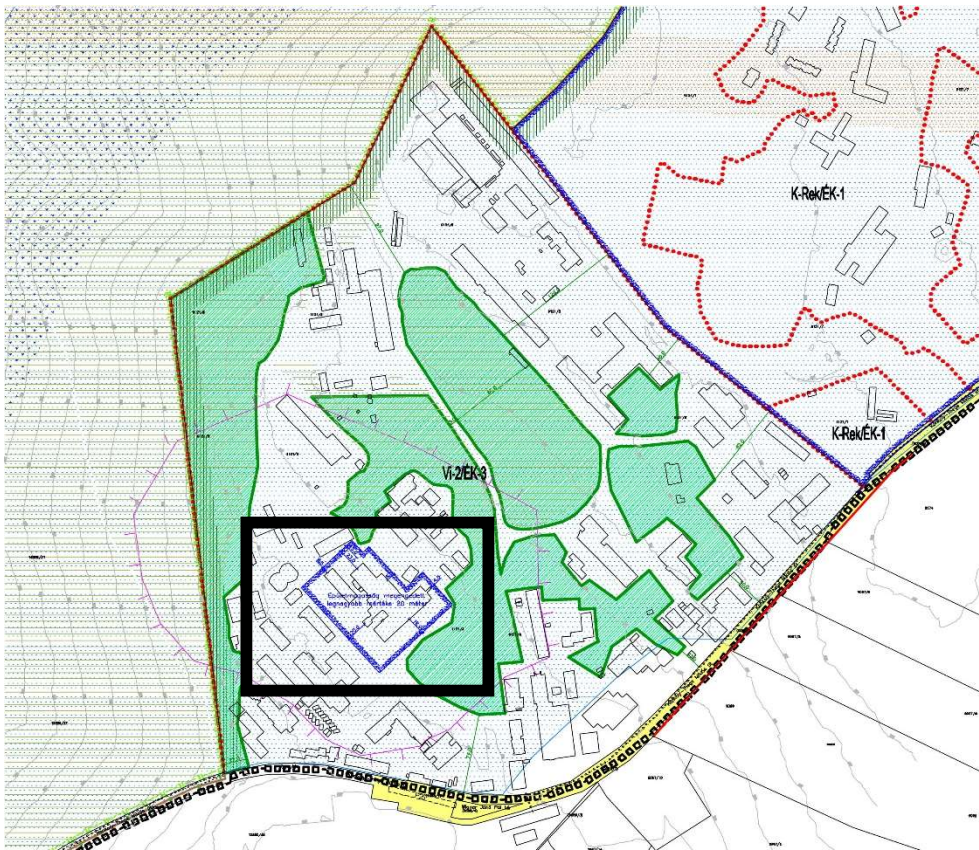
7.



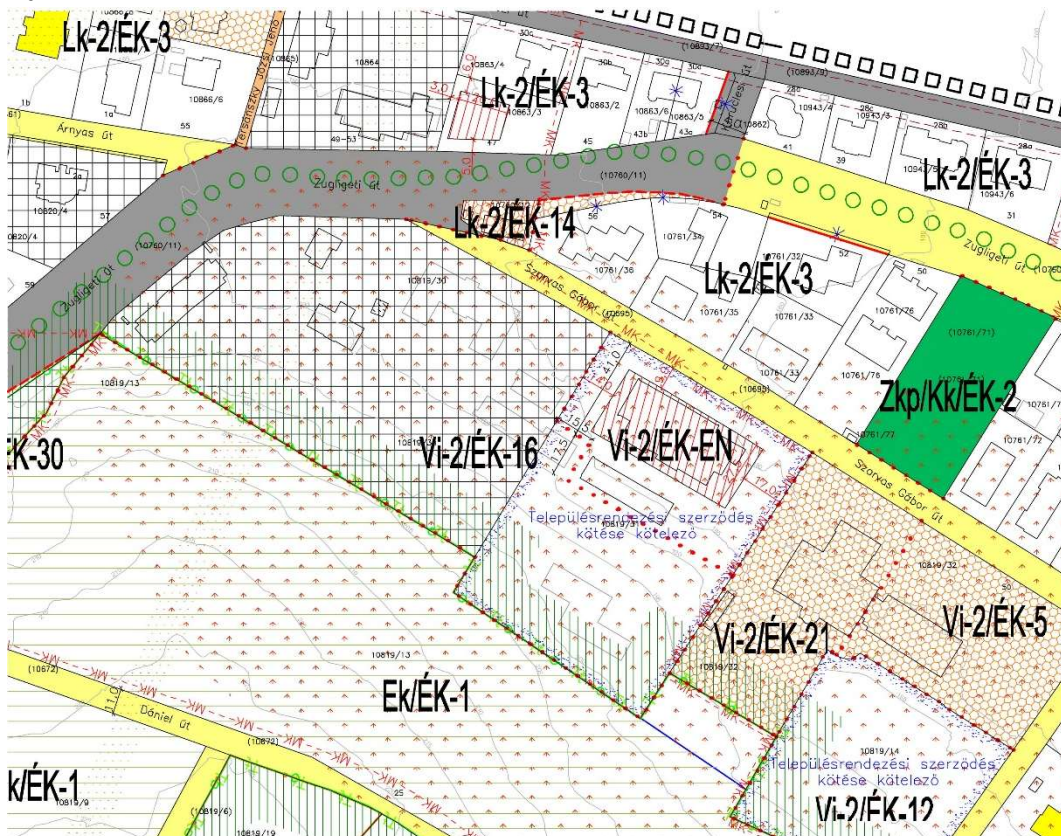
8.



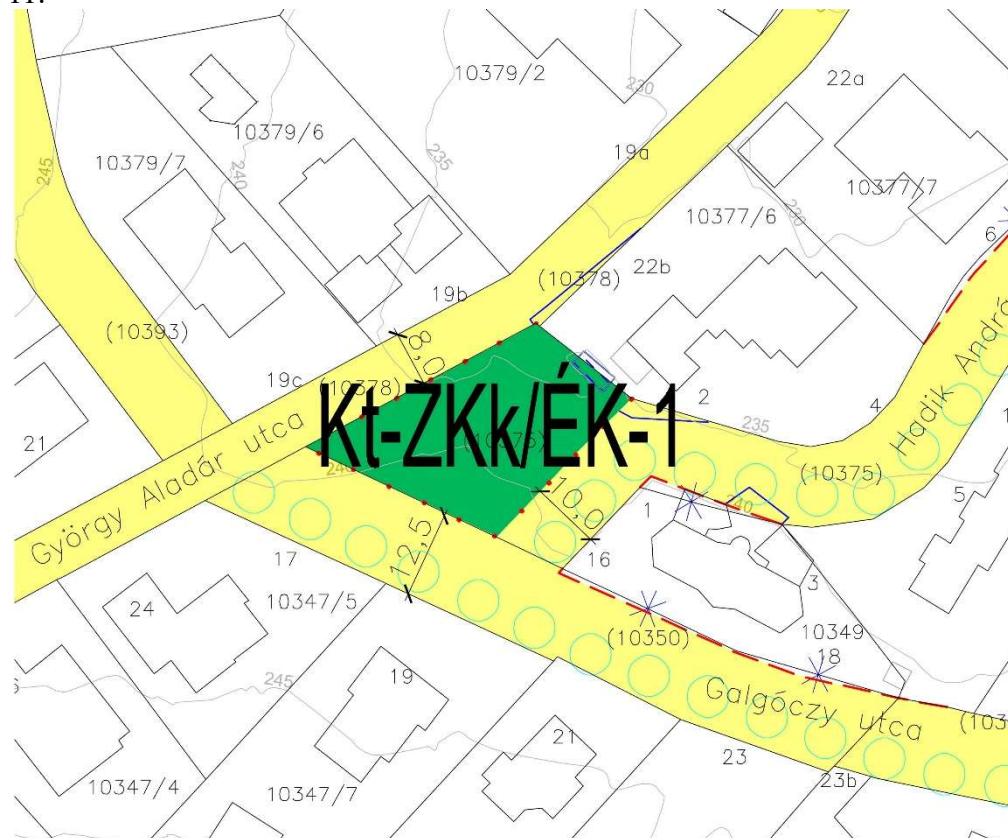
9.



10.

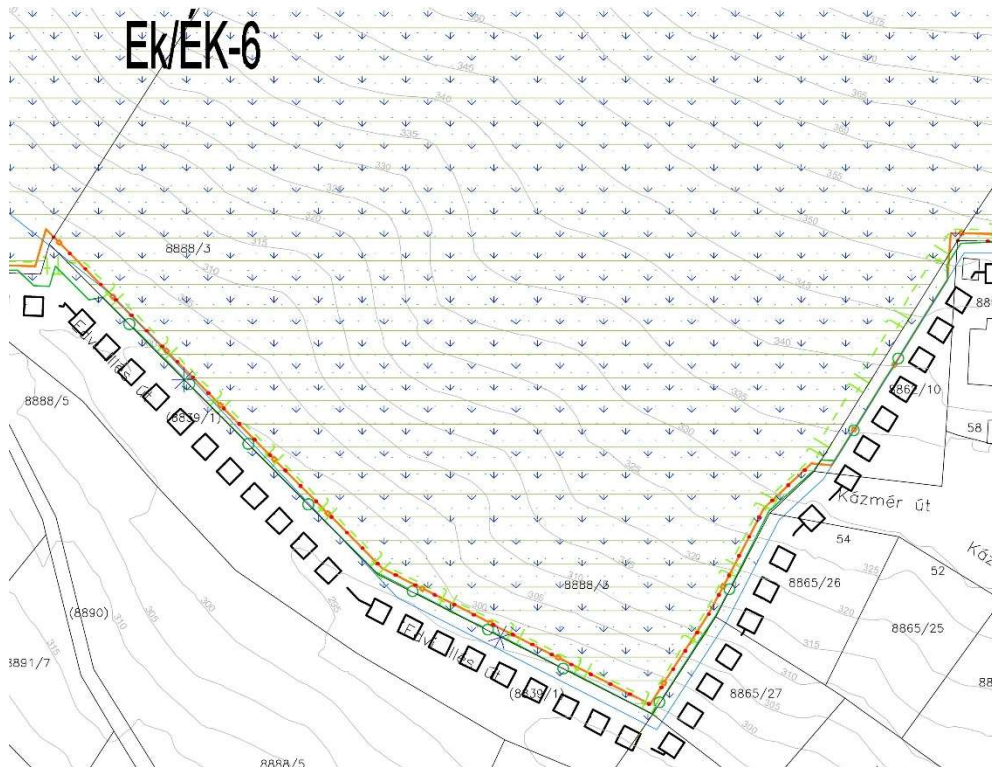


11.

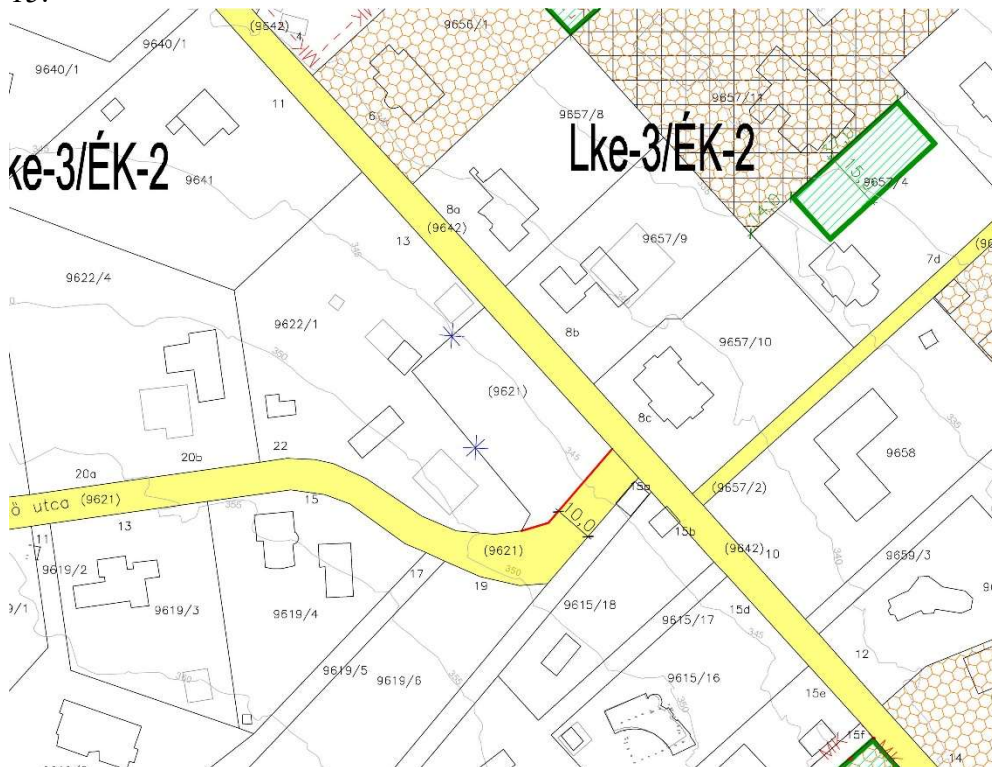


[illegible]

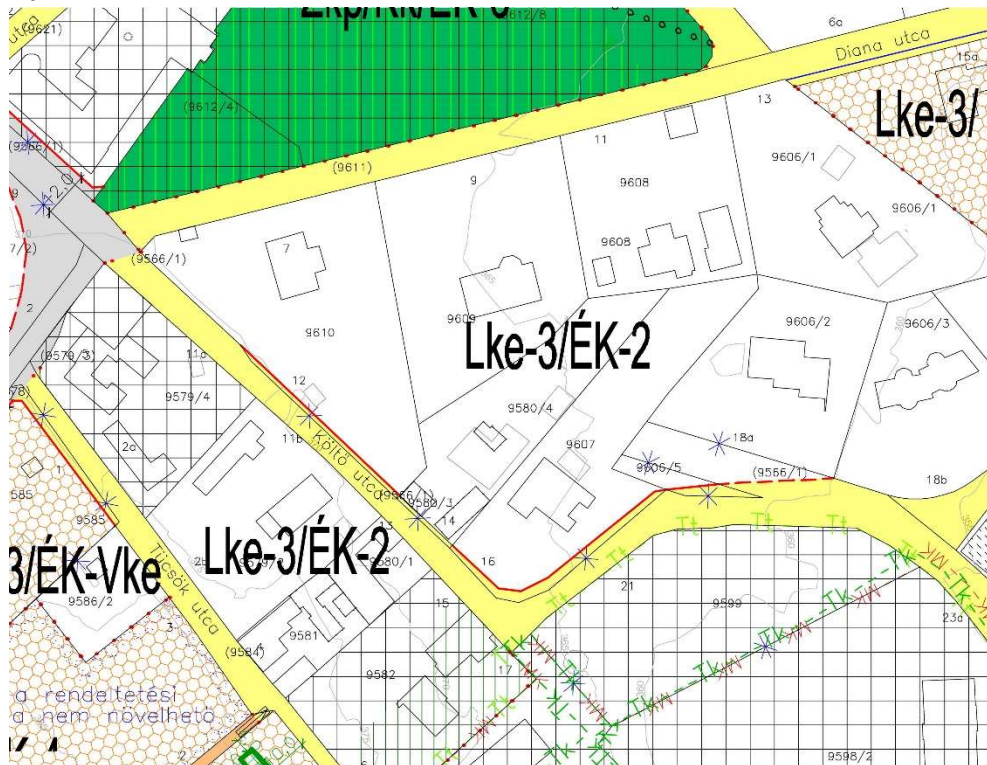
14.



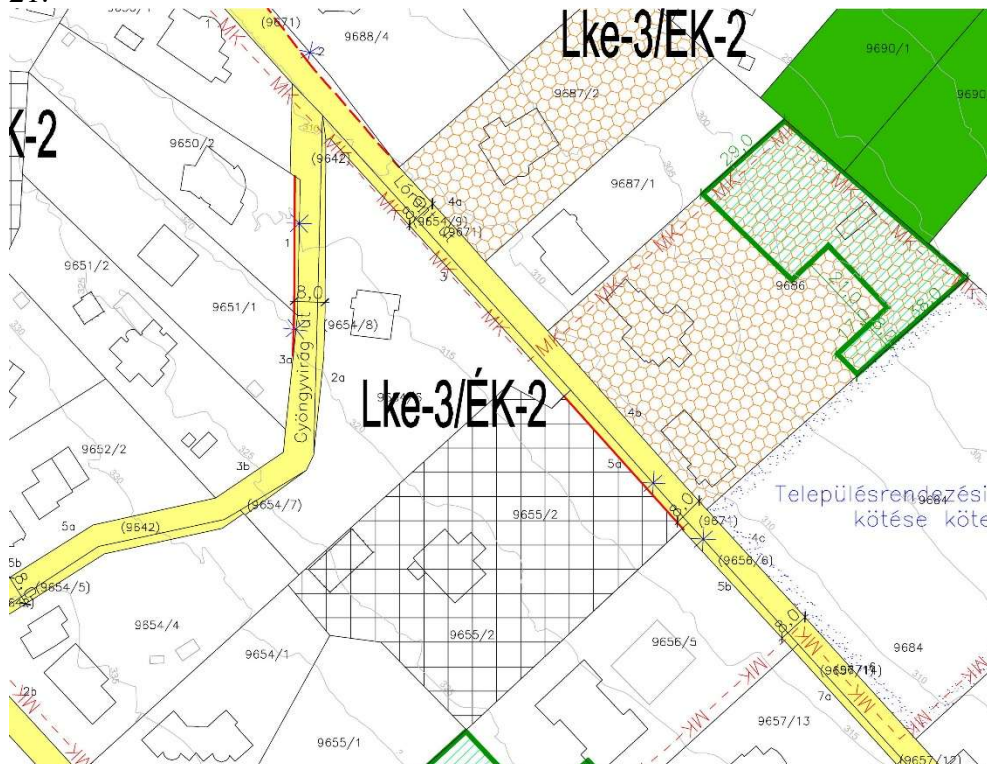
15.



20.



21.



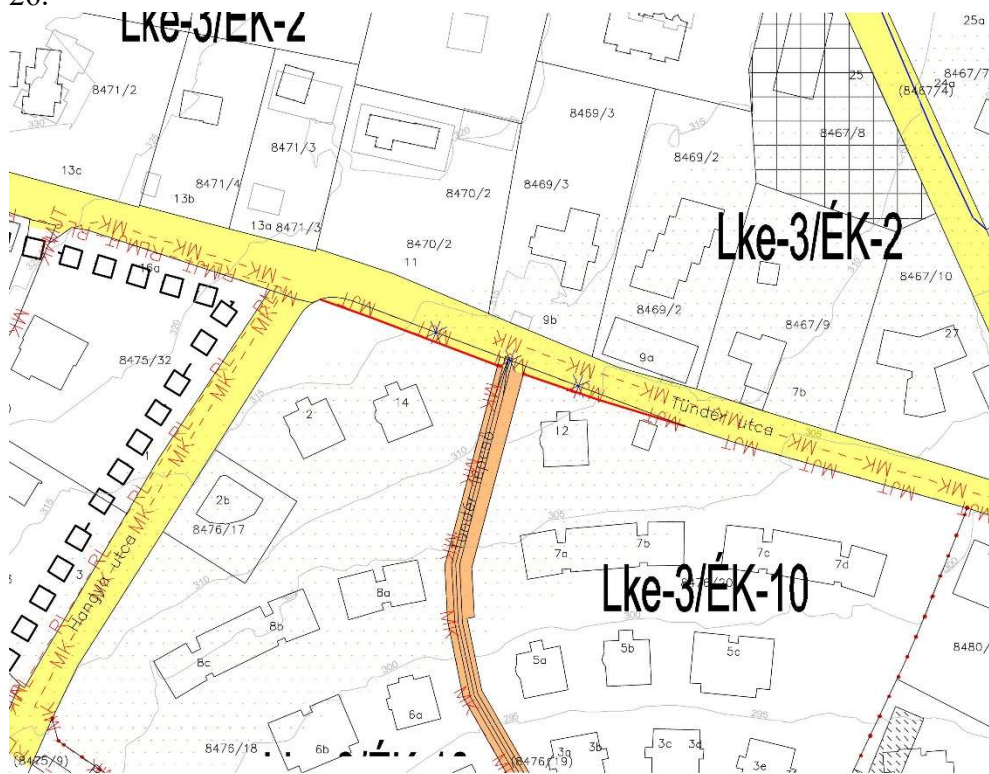
The image is a cadastral map of a residential area in Budapest, Hungary. It shows several plots of land, some of which are highlighted in green and labeled with 'Lke-3/ÉK-2' and 'Lke-3/ÉK-A16'. The map includes a yellow road labeled 'Művelő út' and a red dashed line. Various plot numbers and building footprints are visible.

Key features and labels on the map include:

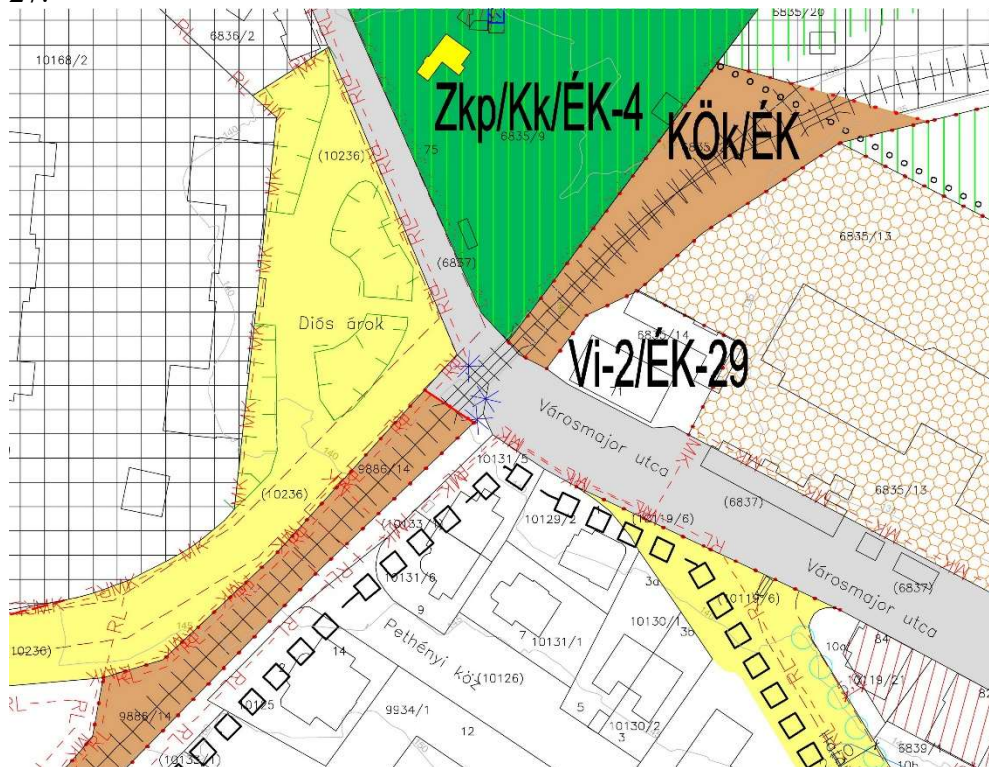
- Streets:** 'Művelő út' (yellow road), 'Dobó utca' (dashed red line), and 'Eötvös út' (top edge).
- Plot Numbers:** 9333/1, 9333/2, 9333/3, 9333/4, 9334/1, 9334/2, 9334/3, 9325, 9326, 9327, 9316, 9315, 9314, 9313, 9312, 9311, 9310, 9309, 9308, 9307, 9306, 9305, 9304, 9303, 9302, 9301, 9300, 9299, 9298, 9297, 9296, 9295, 9294, 9293, 9292, 9291, 9290, 9289, 9288, 9287, 9286, 9285, 9284, 9283, 9282, 9281, 9280, 9279, 9278, 9277, 9276, 9275, 9274, 9273, 9272, 9271, 9270, 9269, 9268, 9267, 9266, 9265, 9264, 9263, 9262, 9261, 9260, 9259, 9258, 9257, 9256, 9255, 9254, 9253, 9252, 9251, 9250, 9249, 9248, 9247, 9246, 9245, 9244, 9243, 9242, 9241, 9240, 9239, 9238, 9237, 9236, 9235, 9234, 9233, 9232, 9231, 9230, 9229, 9228, 9227, 9226, 9225, 9224, 9223, 9222, 9221, 9220, 9219, 9218, 9217, 9216, 9215, 9214, 9213, 9212, 9211, 9210, 9209, 9208, 9207, 9206, 9205, 9204, 9203, 9202, 9201, 9200, 9199, 9198, 9197, 9196, 9195, 9194, 9193, 9192, 9191, 9190, 9189, 9188, 9187, 9186, 9185, 9184, 9183, 9182, 9181, 9180, 9179, 9178, 9177, 9176, 9175, 9174, 9173, 9172, 9171, 9170, 9169, 9168, 9167, 9166, 9165, 9164, 9163, 9162, 9161, 9160, 9159, 9158, 9157, 9156, 9155, 9154, 9153, 9152, 9151, 9150, 9149, 9148, 9147, 9146, 9145, 9144, 9143, 9142, 9141, 9140, 9139, 9138, 9137, 9136, 9135, 9134, 9133, 9132, 9131, 9130, 9129, 9128, 9127, 9126, 9125, 9124, 9123, 9122, 9121, 9120, 9119, 9118, 9117, 9116, 9115, 9114, 9113, 9112, 9111, 9110, 9109, 9108, 9107, 9106, 9105, 9104, 9103, 9102, 9101, 9100, 9099, 9098, 9097, 9096, 9095, 9094, 9093, 9092, 9091, 9090, 9089, 9088, 9087, 9086, 9085, 9084, 9083, 9082, 9081, 9080, 9079, 9078, 9077, 9076, 9075, 9074, 9073, 9072, 9071, 9070, 9069, 9068, 9067, 9066, 9065, 9064, 9063, 9062, 9061, 9060, 9059, 9058, 9057, 9056, 9055, 9054, 9053, 9052, 9051, 9050, 9049, 9048, 9047, 9046, 9045, 9044, 9043, 9042, 9041, 9040, 9039, 9038, 9037, 9036, 9035, 9034, 9033, 9032, 9031, 9030, 9029, 9028, 9027, 9026, 9025, 9024, 9023, 9022, 9021, 9020, 9019, 9018, 9017, 9016, 9015, 9014, 9013, 9012, 9011, 9010, 9009, 9008, 9007, 9006, 9005, 9004, 9003, 9002, 9001, 9000, 8999, 8998, 8997, 8996, 8995, 8994, 8993, 8992, 8991, 8990, 8989, 8988, 8987, 8986, 8985, 8984, 8983, 8982, 8981, 8980, 8979, 8978, 8977, 8976, 8975, 8974, 8973, 8972, 8971, 8970, 8969, 8968, 8967, 8966, 8965, 8964, 8963, 8962, 8961, 8960, 8959, 8958, 8957, 8956, 8955, 8954, 8953, 8952, 8951, 8950, 8949, 8948, 8947, 8946, 8945, 8944, 8943, 8942, 8941, 8940, 8939, 8938, 8937, 8936, 8935, 8934, 8933, 8932, 8931, 8930, 8929, 8928, 8927, 8926, 8925, 8924, 8923, 8922, 8921, 8920, 8919, 8918, 8917, 8916, 8915, 8914, 8913, 8912, 8911, 8910, 8909, 8908, 8907, 8906, 8905, 8904, 8903, 8902, 8901, 8900, 8899, 8898, 8897, 8896, 8895, 8894, 8893, 8892, 8891, 8890, 8889, 8888, 8887, 8886, 8885, 8884, 8883, 8882, 8881, 8880, 8879, 8878, 8877, 8876, 8875, 8874, 8873, 8872, 8871, 8870, 8869, 8868, 8867, 8866, 8865, 8864, 8863, 8862, 8861, 8860, 8859, 8858, 8857, 8856, 8855, 8854, 8853, 8852, 8851, 8850, 8849, 8848, 8847, 8846, 8845, 8844, 8843, 8842, 8841, 8840, 8839, 8838, 8837, 8836, 8835, 8834, 8833, 8832, 8831, 8830, 8829, 8828, 8827, 8826, 8825, 8824, 8823, 8822, 8821, 8820, 8819, 8818, 8817, 8816, 8815, 8814, 8813, 8812, 8811, 8810, 8809, 8808, 8807, 8806, 8805, 8804, 8803, 8802, 8801, 8800, 8799, 8798, 8797, 8796, 8795, 8794, 8793, 8792, 8791, 8790, 8789, 8788, 8787, 8786, 8785, 8784, 8783, 8782, 8781, 8780, 8779, 8778, 8777, 8776, 8775, 8774, 8773, 8772, 8771, 8770, 8769, 8768, 8767, 8766, 8765, 8764, 8763, 8762, 8761, 8760, 8759, 8758, 8757, 8756, 8755, 8754, 8753, 8752, 8751, 8750, 8749, 8748, 8747, 8746, 8745, 8744, 8743, 8742, 8741, 8740, 8739, 8738, 8737, 8736, 8735, 8734, 8733, 8732, 8731, 8730, 8729, 8728, 8727, 8726, 8725, 8724, 8723, 8722, 8721, 8720, 8719, 8718, 8717, 8716, 8715, 8714, 8713, 8712, 8711, 8710, 8709, 8708, 8707, 8706, 8705, 8704, 8703, 8702, 8701, 8700, 8699, 8698, 8697, 8696, 8695, 8694, 8693, 8692, 8691, 8690, 868

[illegible]

26.



27.



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

1. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat F:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	A
1	18

”

2. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat G:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	A
1	64

”

3. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat I:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	A
1	0,35

”

4. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat L:4 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	A
1	12,5 ^k

”

5. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontjában foglalt táblázat I:18 mezője helyébe a következő mező lép:

”

	A
1	0,3

”

6. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. pontja lábjegyzetei helyébe a következő szöveg lép:

„V: A védett épületre vonatkozóan 15,0 méter * Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén ** XIII/854-31/2020 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján *** kizárólag nevelési, oktatási, sport rendeltetés esetén K: Kivéve ahol az 1. melléklet másképpen jelöli”

7. Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020 (XI.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 9. pontjában foglalt táblázat a következő 3a. sorral egészül ki:

”

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	K-Hon/ÉK-3	5000	-	-	SZ	20	50	40	0,5	0,25	4,5	7,5

”

Általános indokolás

A magyar építészetről 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 az **Észak-Hegyvidék** kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) 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

A 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 Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken az épület közterülethez kapcsolódó szintjén elhelyezhető közösségi, helyi lakosságot közvetlenül kiszolgáló szolgáltató, valamint kiskereskedelmi rendeltetések helyének, valamint a telken elhelyezhető lakófunkció mértékének pontosítása.

A 6. §-hoz

Az Ln-2/ÉK-4 jelű építési övezetbe tartozó telken a rendeltetési egységek korlátozása érdekében egy új bekezdésben előírásra került a 200 m²-kénti egy rendeltetési egység elhelyezhetősége és településrendezési szerződés megkötése esetén lehetővé válik az építhető szintterület nagyobb részén lakás kialakítása.

A 7. §-hoz

A módosítás célja, hogy ebben a speciális övezetben a zöldfelület ne változzon.

A 8. §-hoz

A szabályozási terv és az építési övezetek paramétereinek módosításait tartalmazza.

A 9. §-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 10. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.