

Minerva Várostervező Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

**ÉSZAK-HEGYVIDÉK KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERÜLETEK
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
26/2020. (XI. 30.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA
A ZUGLIGETI ÚT – KURUCLESI ÚT – BUDAKESZI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE
VONATKOZÓAN**

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2024. február

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása
a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsfalvi Eszter



Városrendezési és Főépítési Iroda -
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva



Tervezők:

Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542



Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.



Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.



Közlekedés: Heckenast Judit
Tkö 01-5295



Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418



Zöldfelület és Drobni Mária Drobni és Morvay
környezetvédelem: TK/1 01-5106 Tájépítész Kft.



Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

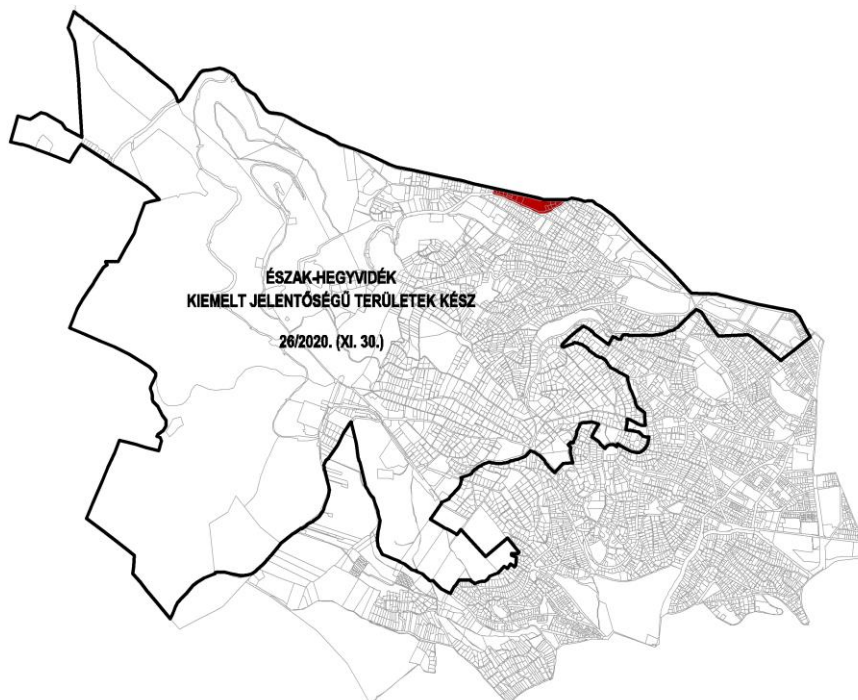


A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

A tervezési terület a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt tömbre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az **Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **26/2020. (XI. 30.)** számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2022. 06. 29-től hatályos rendelete van hatályban.

A tervezési területen belül a Zugligeti út 27. szám (10945 hrsz) alatt található Algériai Demokratikus és Népi Köztársaság Nagykövetség telkét érinti konkrét változás.

Cél az előzetesen fővárosi és kerületi tervtanácsok és a bizottságok által pozitívan elbírált terv megvalósíthatóságának elősegítése.

Az ingatlan műemléki védelem alatt áll, a tervet az érintett Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály támogatta.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

A Zugligeti út 27. sz. alatti ingatlanon jelenleg két épületből álló épületegyüttes található melyek műemléki védettség alatt állnak. A főépületben működik a nagykövetség, a másik épületben a gondnoki lakás és kiszolgáló helyiségek találhatók.

A nagykövetség új épületben kívánja elhelyezni a nagyköveti irodát a titkársággal és egyéb kiszolgáló helyiségekkel együtt.

A telek jelenlegi építési övezete által előírt beépítési mérték szinte teljes egészében kihasznált, ennek kisebb módosítása, 5%-kal történő emelése a cél, valamint a zöldfelületi minimum igazítása a javasolt beépítési mértékhez.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználását tekintve KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ LAKÓTERÜLET (LK-2), **Lk-2/ÉK-3 építési övezetben** található.

A KÉSZ szerint:

„64. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 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.

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.”

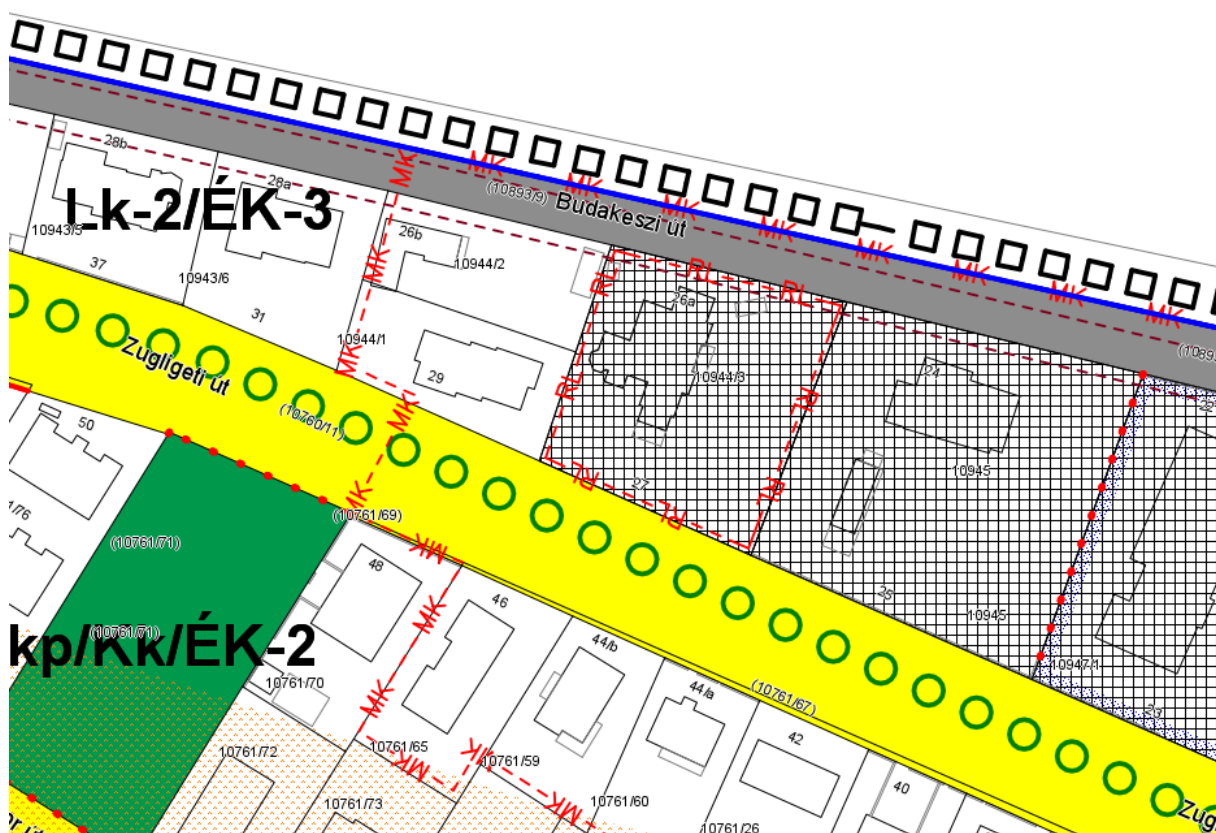
Védett épületek helyreállítását elősegítő előírások az ingatlanra vonatkozóan:

6. § Olyan telken, amelyen műemlék vagy helyi védelem alatt álló épület áll, az építési övezetben, övezetben meghatározott telkenként elhelyezhető épületek számánál eggyel több önálló épület helyezhető el az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével.

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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-3	1000	20	30	SZ	15	65	30	0,35	0,15	3,5	6,5

Hatályos szabályozási terv kivágat



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az ingatlan jelenlegi beépítettsége 13%, az építési övezet 15%-ot ír elő, a zöldfelület jelenlegi mértéke 54%, a megengedett minimum 65%. Az új épület elhelyezéséhez szükséges az építési paraméterek módosítása, a beépítettség 15%-ról 20%-ra módosul, mely továbbra is alatta marad az OTÉK által megengedett 60%-nak. A zöldfelületi minimum 65%-ról 50%-ra változik, mely még mindig jóval szigorúbb a fővárosi tervekben szereplő 35%-nál.

A módosítást egy új építési övezet létrehozásával lehet biztosítani, mely csak ezt az egy telket érinti.

Új építési 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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/ÉK-15	1000	20	30	SZ	20	50	30	0,35	0,15	3,5	6,5

Az új építési övezettel a rendelet-tervezet alábbi bekezdései kiegészülnek annak érdekében, hogy a telekre vonatkozó hatályos előírások ne változzanak meg:

64. § (1) Az Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 115 m²-e után.

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, Lk-2/ÉK-15 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,

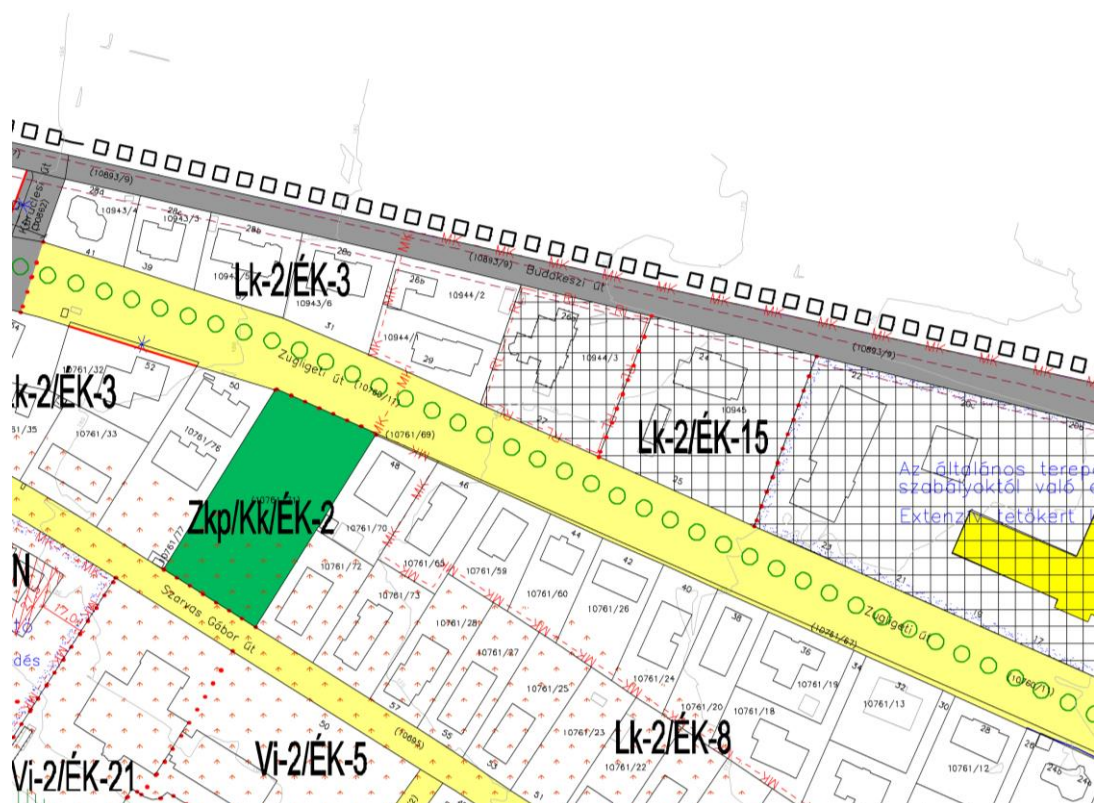
h) igazgatási,

i) iroda,

j) sport

rendeltetés helyezhető el.

Szabályozási tervlap javaslat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- II. rendű főutak területe (KÖu-3) – Budakeszi út, Kuruclesi út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Zugligeti út.

A határoló utak fejlesztése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítása miatt létesítendő új parkolóhelyeket továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A Zugligeti út 27. sz. alatti ingatlan bővítése a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a közúti közlekedésre vonatkozóan érdemi többletterhelést nem jelent.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési területen több műemléki, egy fővárosi helyi védett épület található. Ezen felül több ingatlan műemléki környezettel, egy ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

Műemléki védelemmel érintett ingatlanok:

- Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz)
- Zugligeti út 27-29. (10945 hrsz)
- Zugligeti út 31. (10944/3 hrsz)

Fővárosi helyi védettségű építmény:

- Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz)

Műemléki környezettel érintett ingatlanok:

- Budakeszi út 10. (10950/3 hrsz)
- Budakeszi út 26/b. (10944/2 hrsz)
- Zugligeti út 3. (10950/4 hrsz)
- Zugligeti út 5. (10950/5 hrsz)
- Zugligeti út 7. (10949/4 hrsz)
- Zugligeti út 33. (10944/1)

Nyilvántartott régészeti lelőhely:

- Zugligeti út 31. (10944/3 hrsz)

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A fejlesztés az értékes fákat nem érinti. A zöldfelületi mérték csökkenését a megmaradó zöldfelület minőségének növelésével, a burkolt felületek lehető legkisebb mértékű kialakításával kell ellensúlyozni.



Közmű összefüggések:

A módosítással érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

TSZT 2021 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet **Lk-2** jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe, **Vi-2** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe sorolja. A Budakeszi út érintett szakasza, valamint a Kuruclesi út **Köu-3** II. rendű főút terület besorolása.

A TSZT 2021 által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Az Lk-2 jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2/ÉK-3 jelű építési övezetben, a Vi-2 jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület Vi-2/ÉK-31 jelű építési övezetben található. A KÖu-3 jelű Budakeszi út és a Kuruclesi út KÖu-3 jelű övezetben, A Zugligeti út pedig Kt-Kk jelű (kerületi jelentőségű közutak területe) övezetekben található.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján a Zugligeti út tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal érintett, melynek kialakítása változatlanul biztosítható.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerül a Zugligeti út 9-25. (10947/1 hrsz) sz. ingatlanon található MOME főépülete, mely fővárosi helyi védettségű építmény, valamint a Zugligeti út 27. és 31. sz. (10945, 1944/3 hrsz) alatti ingatlanok műemléki érintettsége.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlap alapján az Lk-2 területfelhasználású terület hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület, ahol a max. beépítési magasság 9,0 méter. A szabályzat ennek megfelelően 9,0 méter alatti maximális épületmagasságokat határoz meg.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlap alapján a Zugligeti úton továbbra is feltüntetésre kerül a településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

A tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Vi-2, Lk-2). A Vi-2 jelű területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, itt nem történik módosítás. Az Lk-2 jelű területfelhasználási egység nagyobb terület érint, mint a tervezési terület, de az építési övezet szintterületi mutató értéke nem változik, ezáltal a beépítési intenzitás mértéke sem.

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

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

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 15%, 50%, 60%, 65%, 70%.

FRSZ - Lk-2			KÉSZ				
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)	Építési övezet jele		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m2)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m2)
35%	578 699	202 545	Lk-2/ÉK-3		65%	150 957	98 122
			Lk-2/ÉK-4		65%	22 820	14 833
			Lk-2/ÉK-8		65%	293 480	190 762
			Lk-2/ÉK-9		60%	5 552	3 331
			Lk-2/ÉK-13		65%	2 067	1 344
			Lk-2/ÉK-14		15%	419	63
			Lk-2/ÉK-15		50%	3 760	1 880
			Lk-2/ÉK-A11		70%	9 575	6 703
			Lk-2/ÉK-A14		60%	11 230	6 738
			Lk-2/ÉK-A16		60%	3 650	2 190
			Σ				325 965
			202 545	<	325 965	MEGFELEL	

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

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, a szintterületi mutató értéke nem változik.

„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 különbség 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.

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

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

→ A tervezési területen lévő Lk-2 övezetekben 6,5 m legnagyobb épületmagasság került előírásra.

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 közcsonna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) Önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-
Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.)
önkormányzati rendeletének módosításáról
a Zugligeti út – Kuruclesi út – Budakeszi út által határolt területre vonatkozóan**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) 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. §

(1) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 64.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A_z Lk-2/ÉK-1, Lk-2/ÉK-2, Lk-2/ÉK-3, Lk-2/ÉK-4, Lk-2/ÉK-12, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános színtterületi mutató (sz_{má}) alapján építhető színtterület minden 115 m²-e után.”

(2) Az Ör. 66. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A_z 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, Lk-2/ÉK-15 jelű építési övezetekben*

a) lakó,

b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,

c) birtokos,

d) nevelési, oktatási,

e) egészségügyi, szociális,

f) kulturális, közösségi szórakoztató,

g) szállás jellegű,

h) igazgatási,

i) iroda,

j) sport

rendeltetés helyezhető el.”

(3) Az Ör. 2.melléklet 2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) táblázata a következő 15a. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
15 a.	Lk-2/ÉK-15	1000	20	30	SZ	20	50	30	0,35	0,15	3,5	6,5

(4) Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

