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

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének módosítása

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti állami főépítészi eljárásban történő módosításával

Budapest, 2022. május

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének
módosítása
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:	Hapszné Tarcsafalvi Eszter	
Városrendezési és Főépítészi Iroda - irodavezető:	Szabó-Kalmár Éva	

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	Minerva Várostervező Kft.	
	Marosi Krisztina	Minerva Várostervező Kft.	
	Nyúl Péter	Minerva Várostervező Kft.	
Közművek:	Hanczár Zsoltné MK 01-2418	KÉSZ Tervező Kft.	
Zöldfelület és környezetvédelem:	Drobni Mária TK/1 01-5106	Drobni és Morvay 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.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2022. (…...) önkormányzati rendelete
a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: rendelet)

(1) 6. §-a módosul

a 6. § helyébe a

„1) Új épület építése esetén a beépítés megengedett mértéke alapján számított beépíthető alapterület és az általános szintterületi mutató legnagyobb mértéke alapján kialakítható szintterület növelhető a 38 cm-es falvastagságot meghaladó, energiahatékonyságot szolgáló többlet falvastagság által elfoglalt alapterülettel.

(2) A zajhatással járó gépészeti berendezést oldalkertben nem lehet elhelyezni.

(3)1 Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható a beépítési magasság számítása során.

(4) Zárt csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) kialakítása esetén a csapadékvíz tározó tartály alapterületével a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke alapján számított terepszint alatt beépíthető alapterület növelhető, és a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke alapján számított zöldfelület terület csökkenthető.

(5) Terepszint alatti építményeket úgy kell kialakítani, hogy azok a talajvíz mozgását ne akadályozzák, az érintett térség vízháztartását kedvezőtlenül ne befolyásolják.

(6) A 2. mellékletben meghatározott általános szintterületi mutató alapján számított kialakítható szintterület a zártsorúan 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.

[1] BP/1701/00131-4/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján”

szöveg lép.

(2) 7. §-a módosul

a 7. § helyébe a

„Az Lk-2 jelű építési övezetekben ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m² -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési

övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető."

szöveg lép.

(3) Kiegészül a 10. § (1) és (2) bekezdéseiben, a bekezdések helyébe az alábbi rendelkezések lépnek:

„(1) Ha az *1. melléklet* máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel - a (2)–(4) bekezdések és a 66. § figyelembevételével – az alábbi esetekben és mértékben változtatható meg:
a) a telek oldalsó és hátsó telekhatárától mért 1,0 m-es teleksávjában – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén – terepalakítás nem lehetséges,
b) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása, valamint az 1. mellékleten jelölt építési hely esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,
c) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel.
(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók
a) az igazolt természetes terepviszonyok, vagy
b) az eredeti terepviszonyok, vagy
c) elbontott épület utáni terepviszonyok
visszaállítása esetén."

(4) 15.§-a módosul

a 15.§ helyébe a

„(1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 20. § figyelembevételével.
(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni."

szöveg lép.

(5) 16.§-a módosul

a 16.§ helyébe a

„(1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatornával ellátott területen.
(2) Közcsatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.
(3) Szennyvizek szikkasztása tilos."

szöveg lép.

(6) Kiegészül a 23. § (4) bekezdésében, a bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetén – a tervezett szabályozási vonallal összefüggésben végrehajtandó útszabályozás, telekalakítás tárgyában az önkormányzat és a tulajdonos(ok) közötti megállapodás alapján – az adott ingatlanra vonatkozó építési paraméterek az útszabályozást megelőzően az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett alapterület szerinti telekméret után számíthatók."

(7) 23. § (5) bekezdése módosul

a 23. § (5) bekezdés helyébe a

„Amennyiben a telekalakításra a tervezett szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg."

szöveg lép.

(8) 37. § (1) bekezdése módosul

a 37. § (1) bekezdés helyébe a

„Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető."

(9) 46. § (2) bekezdése módosul

a 46. § (2) bekezdés helyébe a

„Az építési helytől tervtanácsi vélemény, vagy főépítészi konzultáció alapján lehet eltérni
a) az *1. mellékleten* jelölt Építési helyek esetében,
b) az eredeti építéskori állapot rekonstrukciója esetén,
c) átmenő, sarok, nyúlványos telek esetén,
d) megtartandó fás növényállománnyal érintett telek esetén,
e) több épület elhelyezése esetén,
f) amennyiben a telek méreteiből, geometriájából adódóan az építési övezetben meghatározott paraméterek nem kihasználhatóak,
g) amennyiben a telek legnagyobb mélysége nem éri el a 40 métert,
h) amennyiben a telek lejtése meghaladja a 15%-ot,
i) meglévő épület bővítése esetén,
j) amennyiben a területen a kialakult állapot ettől eltérő,
k) védett épület esetén,
l) természetvédelmi terület esetén."

szöveg lép.

(10) Kiegészül az 51/B. §-sal:

"32/B. Kerítés létesítése

„51/B. § A telek határvonalain kerítés legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető, kivéve a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 3. mellékletében Tömör kerítés jelkulccsal lehatárolt ingatlanokat."

2. § (1) A rendelet 1. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A rendelet 4. melléklete jelen rendelet 2. melléklete szerint módosul.

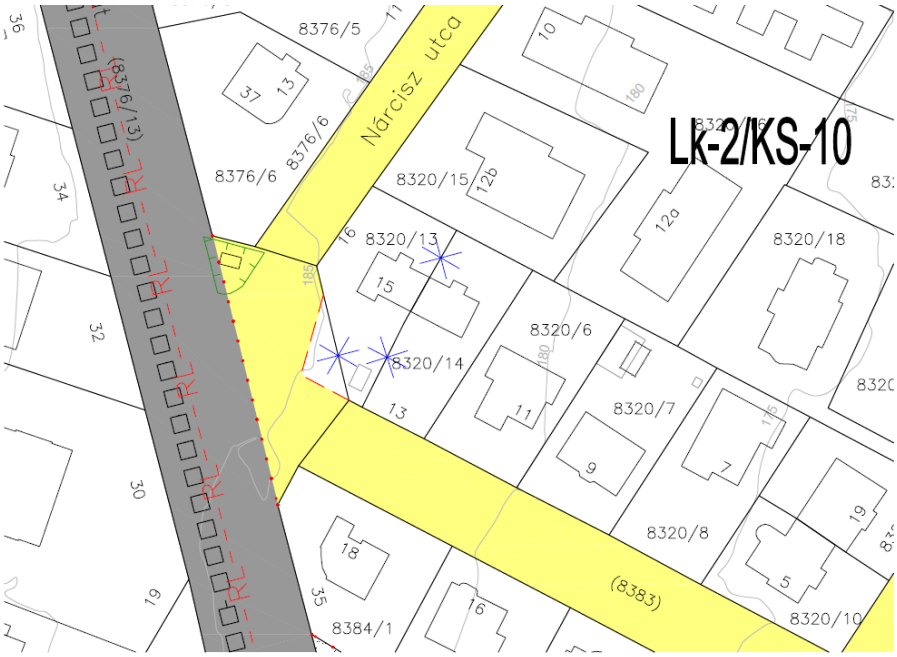
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2022. ……

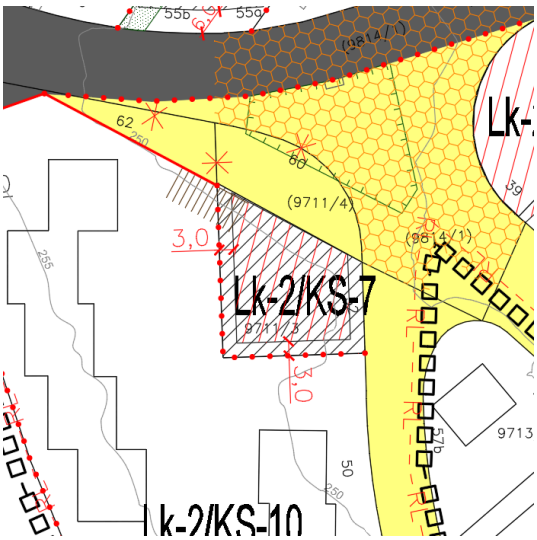
dr. Gottfried-Tusor Gabriella	**Pokorni Zoltán**
jegyző	**polgármester**

1. melléklet

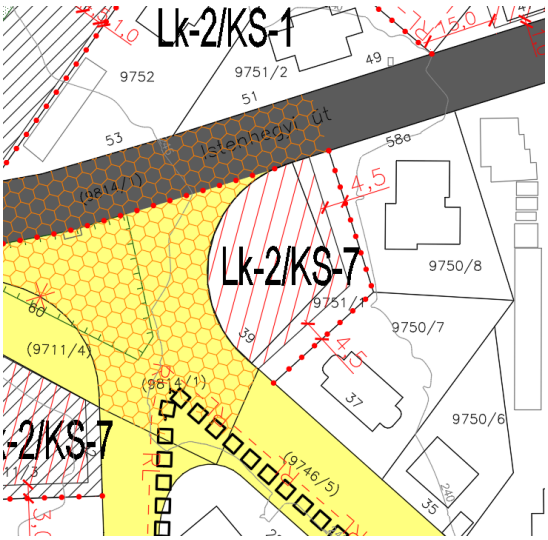
1.



2.



3.



4.



2. melléklet

	A	B
1.	**Belső zóna**	**Hegyvidéki zóna**
2.	lakás minden önálló rendeltetési egysége után	lakás és üdülő minden önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m2-ig minden megkezdett 20 m^2-e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m2-ig minden megkezdett 20 m^2-e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m^2-ig minden megkezdett 40 m^2-e után[1]	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 - 1000 m^2-ig minden megkezdett 30 m^2-e után[1]
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m^2 feletti területének minden megkezdett 40 m^2-e után[1]	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1000 m^2 feletti területének minden megkezdett 20 m^2-e után[1]
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7.	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m^2 fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 5 m^2 fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
8.	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m^2 fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m^2 fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m^2 nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme 40 m^2 nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m^2 nettó alapterülete után [2]	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után [2]
11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 100 m^2 nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m^2 nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m^2 nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m^2 nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m^2–e után	ipari önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m^2–e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m^2–e után	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett 1.500 m^2–e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén csak a gyermekvasút végállomásához szükséges egyedi vizsgálat alapján

20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 1000 m² –e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park területének minden megkezdett 500 m² –e után
22.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után
23.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m² nettó alapterülete után	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után

1. a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével.
2. a 151/2014 (V. 6.) Korm. rendelet figyelembevételével