

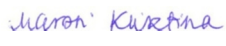
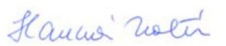
CompArt Stúdió Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.cas.hu

BUDAPEST XII. KERÜLET HEGYVIDÉK
10886/33 HRSZ-Ú INGATLAN
(ORSZÁGOS KORÁNYI PULMONOLÓGIAI INTÉZET)
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest, 2019. január

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet)
Kerületi Építési Szabályzat

Településrendezés:	Turai-Krausz Emőke TT 01-4542	CompArt Stúdió Kft.	
	Marosi Krisztina	CompArt Stúdió Kft.	
	Nyúl Péter	CompArt Stúdió Kft.	
Közlekedés:	Pető Zoltán Tkö 01-2321	BFVT 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	CompArt Stúdió Kft.	

TARTALOMJEGYZÉK

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

- A szabályozás alapelemei
- A szabályozás másodlagos elemei
- Egyéb szabályozási elemek
- Védelem, korlátozás

ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

- Zöldfelületek
- Környezetvédelem

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- Közúti közlekedés
- Közösségi közlekedés
- Gyalogos- és kerékpáros közlekedés
- Parkolás

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

- Víziközművek
- Energiaközművek
- Elektronikus hírrközlés

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

- Beépítési sűrűség ellenőrzése
- Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

- A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások
- Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások
- A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések
- A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések
- A TSZT 2015 és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

JAVASLATOK

JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A településrendezés kereteit alapvetően meghatározó jogszabályok az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), valamint annak végrehajtási rendeletei, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Trk.).

A kerületi építési szabályzatot az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott és a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal módosított Budapest településszerkezeti tervével (TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló, a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ) összhangban szükséges megalkotni.

A Trk. határozza meg a településrendezési eszközök készítésének és egyeztetésének menetét, illetve a tartalmi követelményeket. A Trk. mellékleteiben meghatározott tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot, az alátámasztó javaslatot és a helyi építési szabályzatot is, valamint a szabályozási terv elemei is itt kerültek meghatározásra. A helyi építési szabályzat (KÉSZ) részletes tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza, figyelemmel a 13. § (3) bekezdésben foglaltakra.

Mivel az OTÉK fogalom meghatározásai közül több is megváltozott 2012-ben a korábbiakhoz képest, ezért a korábban készült kerületi tervek helyébe lépő, most készülő szabályzatokban ezek átvezetéséről, illetve megfelelő alkalmazásáról gondoskodni szükséges.

A TSZT 2017-ben a szintterület sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség, a különbség a közterületek beszámításából adódik. Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással. A helyi építési szabályzat az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen.

A helyi építési szabályzat övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkoztathatók, a közterületekre nem. A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, mindösszesen a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben, KSZT-kben is szerepelt. A nemzetközi gyakorlatnak megfelelően a BVKSZ megszűnését követően is javasolt továbbéltetni a mutatót, mivel telekre vonatkozó objektív és számon kérhető mutatóról van szó a hatósági munka megkönnyítése, és a jogbiztonság érdekében – egyúttal jól kifejezi a környezet terhelését is. A helyi építési szabályzatban alkalmazandó új szintterületi mutató az FRSZ-nek megfelelően két részből kell, hogy álljon, vagyis $s_{zm} = s_{zmá} + s_{zmp}$ (általános szintterületi mutató) + s_{zmp} (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).

Bevezetésre került egy új gyűjtőfogalom, a beépítési magasság. „12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.” Az OTÉK azon előírása, miszerint „A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot” ennek értelmezése azt jelenti, hogy egy-egy építési szabályzat csak egy-egy magassági típust alkalmazhat, ez azonban heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetén problematikus lehet. Az FRSZ az OTÉK-tól eltérően (ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján) a 4.§ (2) bekezdésében kimondja, hogy a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható. Jelen tervben a beépítési jellemzőknek és a karakternek legjobban megfelelő épületmagasság alkalmazása célszerű a szabadonálló területeken. „33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

Meghatározásra került a zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya: közkert esetében 60% (BVKSZ-ben Z-KK-ra 50% volt), közpark esetében 70% (BVKSZ-ben Z-KP-ra 75% volt). A TSZT 2017 egyes területfelhasználási egységekre vonatkozóan legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg. Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a helyi építési szabályzatban differenciáltan állapítható meg.

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési terület a Pihenő u. 1. sz. alatt található Országos Korányi Pulmonológiai Intézet (hrs. 10886/33) ingatlanterületére terjed ki.

A tervezési területre ma Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által a *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról* szóló 14/2005. (VIII. 10.) számú rendeletével elfogadott (továbbiakban KVSZ), többszöri módosításokkal egységesen szerkesztve 2018. október 24-től hatályos rendelete van hatályban.



Az Országos Korányi Pulmonológiai Intézet fejlesztését az *Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról* szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította.

Az Egészséges Budapest Program keretében rövid- és középtávú fejlesztések valósulnának meg. A kórház területén jelenleg pavilonos jellegű, különálló épületekben folyik a betegellátás. Az épületek jelentős része a múlt század elején épült. Állaguk leromlott, sok esetben bontásra szoruló.

A fejlesztés célja egy átfogó külső-belső korszerűsítés, mely során a rossz állapotú épületek elbontásra, a fennmaradó épületek felújításra, valamint egy új épületszárny is kivitelezésre kerül.

A beruházás magában foglalja a jelenlegi közműhálózat és a területen belüli közlekedési kapcsolatokat fejlesztését is.

A beruházás megvalósulása érdekében minimálisan, de szükséges az ingatlan beépítési paramétereit módosítani. A beépítés mértéke 10% marad, de kap +3% beépíthetőséget amit kizárólag parkoló kialakítására lehet igénybe venni. A szintterületi mutató sem változik, azonban a jelenlegi 0,3-hoz kap 0,1 parkolás céljára igénybe vehető értéket is az FRSZ alapján. Az építménymagasság maximuma a jelenlegi 15 méterről 16,5 méterre növekszik. Meglévő épület esetén a meglévő épületmagasság +1,0 méterrel való növekedése megengedett. A zöldfelületi minimum 80%-ról 70%-ra csökken.

Ezen változtatások miatt a fent említett KVSZ módosítására van szükség. Azonban a közelmúltban megváltozott, fent részletezett jogszabályi háttér teljesen új alapokra helyezi az építés rendjét. Mindezen változások már nem teszik lehetővé a meglévő, korábbi jogszabályi környezetben született KVSZ módosítását, hanem egy új jogszabályi környezetben készülő, új Kerületi Építési Szabályzat megalkotását teszi szükségessé.

A készülő KÉSZ-ben koncepcionálisan csak teljes közművesítettség mellett helyezhető el épület, minden ingatlannak önálló közműbekötéssel kell rendelkeznie, valamint mivel a kerület elkötelezett az energiahatékonyság fokozása és a megújuló energiaforrások alkalmazása terén, ennek megfelelően a helyi építési szabályzat támogatja az energiahatékonysági és klímavédelmi törekvések érvényre jutását.

A szabályozás alapelemei

Övezeti rendszer, övezethatárok

A kórház területét a TSZT 2017 K-EÜ jelű Különleges - Egészségügyi területfelhasználási egységbe sorolja. A tervezési terület környezetében lévő Budakeszi út KÖu-3 jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület besorolású. A Pihenő utat a fővárosi szabályozás nem sorolja külön közúthálózati elemek közé.

A KÉSZ-ben a K-EÜ jelű területfelhasználási egység, azaz a kórház területe K-EÜ-XXIII jelű övezetet kapott.

A Budakeszi út fővárosi szabályozásnak megfelelően II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3), a Pihenő út kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk) besorolást kap.

Az építési övezet területi lehatárolása igazodik a hatályos terv övezeti beosztásához.

Övezeti előírások

A K-EÜ építési övezet területén egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok helyezhetők el, ahol a beépítési mérték 10%, a legnagyobb beépítési magasság 16,5 m, az általános célra igénybe vehető szintterületi mutató 0,3 a zöldfelület legkisebb mértéke 70%. Változás a korábbiakhoz képest a parkolásra fordítható szintterületi értékben van, mely 0,1 értéket kapott és a szintén csak parkolásra fordítható beépítési mértékben van, ami 3%, valamint a meglévő épületek esetében alkalmazható + 1,0 méteres épületmagasság.

Szabályozási vonalak

A hatályos terv kötelező és feltételes szabályozási vonalai továbbra sem érintik a tervezési területet.

A szabályozás másodlagos elemei

A hatályos terv elemei kerültek továbbvezetésre, figyelembe véve a menet közben megvalósult telekalakításokat.

Egyéb szabályozási elemek

A tervezési területet egyéb szabályozási elemek nem érintik.

Védelem, korlátozás

Művi értékvédelem

A tervezési területen négy kerületi egyedi védelem alatt álló épület található. Az épületek pontos listáját a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza.

Karsztos terület

A Magyar Geológiai Szolgálat, illetve a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre a karsztos terület lehatárolása a szabályozási tervlapon. Ezen területekre a 27/2004. (XII. 25.) Kvm rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak.

Országos vízminőség-védelmi övezet – Nyílt karsztos terület

A Nemzeti Környezetügyi Intézet adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre az országos vízminőség-védelmi övezet – Nyílt karsztos terület lehatárolása a szabályozási tervlapon. Ezen területekre a 27/2004. (XII. 25.) Kvm rendelet, a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásai vonatkoznak.

ZÖLDFELÜLETI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

Zöldfelületek

A területen jellemző magas zöldfelületi intenzitás megőrzése a javaslat egyik fontos célkitűzése. A zöldfelületeket 3 típusba sorolhatjuk:

- erdősült területek (extenzív fenntartású területek)
- ligetes területek (félintenzív fenntartású területek)
- parkosított területek (intenzív fenntartású területek)

A zöldfelületet az úthálózat, az épületek tömbjei osztják részterületekre. A tervezett fejlesztések során törekedni kell arra, hogy a részterületek tovább ne aprózódjanak, mivel csak a nagy, összefüggő zöldfelületeknek nagy a biológiai aktivitása.

A tervezett fejlesztésekkel összefüggően kialakításra kerülő parkolókat fásított kivitelben kell tervezni. A meglévő nem fásított parkolókat fásítani kell.

Az erősült és a ligetes területeken csak a tájra jellemző honos fajok telepíthetők. Az özönfajokat és az allergéneket produkáló fajokat el kell távolítani a növényállományból.

A kerti sétautak, gyalogos nyomvonalak hálózata tárja fel a zöldfelületeket. A terepviszonyok miatt sok a lépcső. A fontosabb nyomvonalak felújításakor rámpákkal, szerpentinekkel lehetővé kell tenni a sétautak akadálymentes használatát.

A zöldfelületek még több helyen őrzik az eredeti kert elemeit. A fejlesztések során lehetővé kell tenni a megmaradt kertépítészeti elemek megtartását, a megszüntetett elemek rekonstrukcióját. A bontandó épületek helyét és környékét kertépítészeti módszerekkel kell helyreállítani.

Az intézmény területe nagy kiterjedésű (26 ha), ezért nem mindegy, hogy a zöldfelületek és zöldfelületi létesítmények fenntarthatósága hogyan valósítható meg. A kerti gyalogutak rendszerét felül kell vizsgálni és csak a közvetlen funkciót ellátó nyomvonalakat kell megtartani megfelelő szélességben és minőségben, lehetőleg az eredeti kialakításnak megfelelően.

Környezetvédelem

Környezetvédelmi szempontból a terhelésként jelentkező veszélyes hulladékégetővel kapcsolatos környezeti ártalmaktól eltekintve a terület kedvező helyzetű, a meglévő jó környezetminőség megőrzése a cél.

A veszélyes hulladékégető kibocsátása határértéken belül van, ezt a rendszeres ellenőrzések igazolják. Ennek ellenére egy veszélyes hulladékégető jelenléte és működése nem összeegyeztethető egy országos tüdő gyógyintézetben folyó munkával, az ahhoz szükséges szigorú feltételekkel, ezért a távlatban a hulladékégető más telephelyre történő áthelyezését vagy megszüntetését javasoljuk.

A hulladékégető működése nem csak a légnemű szennyező anyagok miatt okoz gondot. A számos egészségügyi intézményből történő szállítás gépjármű fogalma a kórház útjain zajlik, további

zajártalmat és levegőszennyezést okozva. Az intézményen belül a gépjármű forgalomról adatok nem állnak rendelkezésre. A Septox Kft. adatszolgáltatása szerint a hulladékégetőbe történő szállítás napi 4-5 szállítójármű közlekedését jelenti a területen.

A szabadban történő tárolás a zárt tartályos rendszer miatt környezeti ártalmakat nem okoz, de a telephely tájban való megjelenése szempontjából kedvezőtlen.

A kommunális hulladékot a Jäger Kft. szállítja el. A veszélyes kórházi hulladékot helyben a hulladékégetőben ártalmatlanítják. A hulladékégetőben keletkező salakanyagot a Tatai Környezetvédelmi Zrt. szállítja el.

A komposztálható növényi hulladék helyben komposztálását és a zöldfelületeken a talajerő megtartása érdekében történő felhasználását javasoljuk.

A 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 1 melléklete szerint nem tartozik az égetőmű egyik veszélyességi osztályhoz sem, így a terv nem jelöl katasztrófavédelmi besorolás sem.

A természetvédelmet tekintve az OPKI területe kimarad az Országos ökológiai hálózat, a Budai Tájvédelmi Körzet területéből, valamint a Natura 2000 hálózathoz, de ezekkel közvetlenül határos. A drótfonatos kerítés nem jelent akadályt a szomszédos területek élővilágával való közvetlen és állandó kapcsolatnak, ezért fontos, hogy az intézményen belül milyen természetvédelmi tevékenység folyik. Újra meg kell említeni az özönfajok elleni küzdelem jelentőségét.

A terület lejtésviszonyai miatt bármilyen létesítmény elhelyezése jelentős földmunkával és támfal építéssel jár. Egyes meglevő támfalak tájban való megjelenése (különösen a hőközpont – hulladékégető környezetében) kedvezőtlen. A látvány javítását növényzet telepítésével (falak befuttatása) lehet elérni.

A terepviszonyokból adódóan az erózió jelensége is gondot okoz. A felszíni csapadékvíz helyben tartásával az erózió csökkenthető és a talajban elszivárgó víz a növényzet számára hosszabb időn keresztül hozzáférhető. A csapadékvíz helyben tartására az intézmény zöldfelületein szikkasztó kutak már létesültek, a gyakorlat folytatását javasoljuk.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúti közlekedés

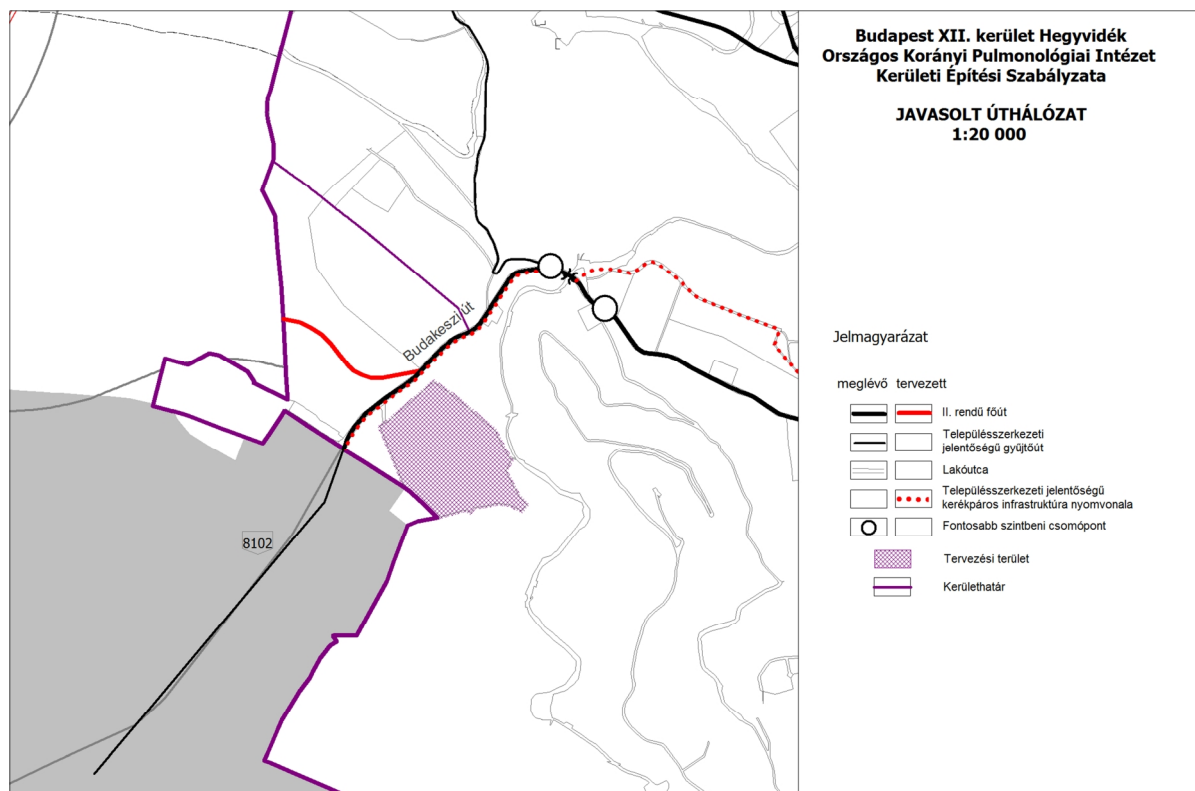
A városhatár mentén, a város egyik legmagasabb pontján lévő egészségügyi létesítmény közlekedésében az egyéni személygépjármű közlekedés jelentős szerepet játszik a közösségi közlekedés mellett, a kerékpározás érthetően nem releváns.

A tervezési terület közúti közlekedését a Pihenő úton keresztül elérhető Budakeszi út határozza meg, mint kizárólagos közlekedési kapcsolat. A Budakeszi úton (amelynek építési területe megközelíti ugyan a 30-m-es szélességet, de a területének nagyobb része beerdősült) a Pihenő úti csomópontot a főútvonal nagy forgalma miatt fejleszteni szükséges. A fejlesztés részeként javasolt a város felől érkező forgalmi irány számára egy önálló balra kanyarodó sávot-, és a Pihenő úti csomóponti ágban – a mai burkolatok felhasználásával – kétsávú járműosztályozót kialakítani. A csomópont átépítése keretében szintén javasolt a jelzőlámpás forgalomirányítást is kiépíteni.

A csomópont fejlesztés keretében elvileg körforgalmú csomóponttá történő átépítés is elképzelhető, azonban ez nem javasolt, mivel:

- körforgalom a jelenlegi közterületeken belül nem fér el, és védett erdőterületek megszerzése válna szükségessé,
- a körforgalom kialakítása nagyobb fa kivágási igényt jelent, mint a mai csomópont kanyarodósávval történő bővítése,
- a Budakeszi úton a közeli csomópontok mind ún. kanyarodó sávú csomópontok, azonos csomópont típusok esetén kedvezőbb a forgalom áramlása.

A tervezési területet erdő területek és Budakeszi beépített területei fogják körbe, településszerkezeti tervben szereplő tervezett főútvonal, illetve tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút nem érinti. A távlati közúthálózat a *Javasolt úthálózat* tervlapon kerül bemutatásra.



Az egészségügyi létesítmény területe számára egy második közlekedési kapcsolat is létrehozható havária esetére a Budakeszin lévő Rákóczi Ferenc utcával, de ez nem tartozik tárgyi terv hatálya alá.

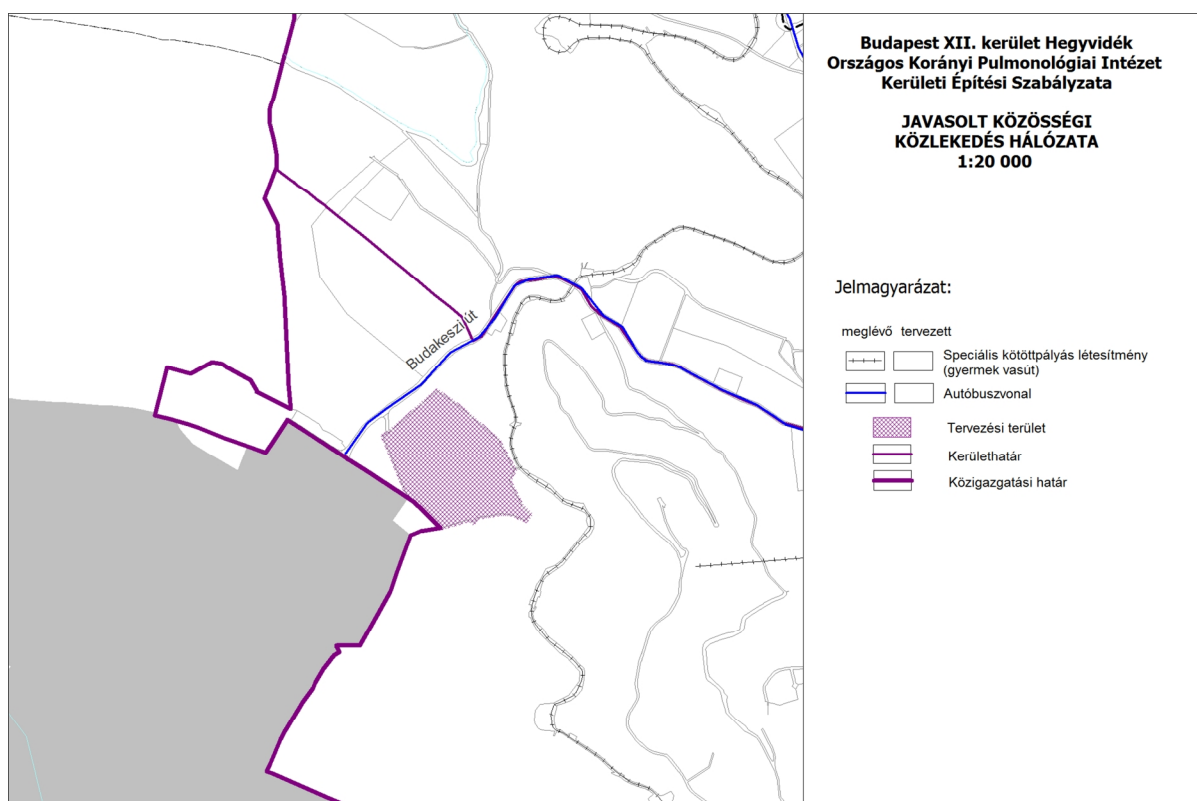
Az Országos Korányi Pulmonológiai Intézet tervezett fejlesztése során – amelyet a 98/2018 (IV. 27) Korm. rendelet ún. kiemelt fejlesztéssé minősített – a jelenlegi 554 kórházi ágy 440-re redukálódik és a dolgozói létszám is kismértékben csökken. A 25,6 ha nagyságú területet elfoglaló intézmény 43 épülete közül számos megszűnik, a telken belüli burkolatok felülete azonban jelentősen bővül. Az átépítés keretében a telken belüli parkoló számot a jelenlegi 247-ről 400-ra kívánják bővíteni. A személygépjármű forgalom növekedését nem az egészségügyi létesítmény fejlesztése fogja eredményezni, hanem a funkcionális szükségszerűség következtében periferiális elhelyezkedésű terület forgalmának folyamatos átrendeződése, a modal-split arány változása a személygépjármű közlekedés javára.

Közösségi közlekedés

A tervezési terület a megállóktól mért 300 méteres gyaloglási távolságot figyelembe véve a Budapest és Budakeszi között bonyolódó autóbusz közlekedéssel ellátott.

A Pulmonológiai Intézet fejlesztése a tömegközlekedési forgalom növekedését nem fogja eredményezni, a városszéli terület esetében a modal-split arány változása miatt csökkenés várható a tömegközlekedési utazások terén.

A tervezési területet a hatályos TSZT-ben meghatározott közösségi közlekedési fejlesztések (új nyomvonalak kialakítása) közvetlenül nem érintik. A közösségi közlekedés távlati kialakítása az alábbi, *Javasolt közösségi közlekedés* tervlapon kerül bemutatásra.



Gyalogos- és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület elérését a járda hálózat biztosítja. a tervezési területen belül az épületállomány csökkentése tervezett, azonban a belső burkolatok – és ennek részeként a gyalogos közlekedést szolgáló felületek is – bővítésre kerülnek.

A domborzati viszonyok következtében a területen nem jellemző a közlekedési célú kerékpározás, ebből kifolyólag máig nem épült ki kerékpáros infrastruktúra elem a térségben. Az egészségügyi létesítményhez kapcsolódóan kötelező jelleggel kerékpár tárolás biztosításának előírása sem szükséges (a telek mérete miatt egyébiránt ez nem jelentene problémát az igények megjelenése esetén).

A tervezési területet a hatályos TSZT-ben meghatározott településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal érinti a Budakeszi út vonalában, amely a mai közterületen belül elhelyezhető.

Parkolás

A tervezési terület Budapest hegyvidéki zónájába tartozó, tömegközlekedéssel legjobb esetben is csak közepesen ellátott terület, ahol lakó funkció kivételével az országos jogszabály (OTÉK) által javasolt parkolási normák megkövetelése célszerű, ezáltal továbbra is fenntartva a hatályos tervben előírtakat, így törekedve a jogbiztonságra is.

Az egészségügyi létesítmény parkolása telken belül – 247 férőhely – biztosított, azonban közterületi parkolás is jelen van a területen 20 férőhely erejéig a Pihenő út területén.

Az ágyszám csökkentést eredményező fejlesztés keretében a telken belüli parkoló számot a jelenlegi 247-ről 400-ra kívánják bővíteni, ami a rendeltetésszerű használathoz szükséges férőhelyszámot (4 betegágy/1 parkoló normatíva alapján 110 férőhely adódik, amelyet egyéb egészségügyi funkciók tovább növelhetnek) biztosítja, hosszú időre rendezi a parkolás problémakörét.

KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműfejlesztési javaslat

Budapest XII. kerület nyugati szélén üzemelő kórház rekonstrukcióját, fejlesztését tervezik, amelynek megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítási szándék érinti a közműveket is, mivel a jelenlegi telken belüli, nagyon avult belső közműhálózatok teljes rekonstrukcióra szorulnak. A különleges beépítésre szánt egészségügyi létesítmény a Budakeszi út déli oldalán, a XII. kerületben, közvetlen Budakeszi közigazgatási határa mentén helyezkedik el. A kórház telke jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátására megoldott a közüzemű vízellátása, a szennyvíz közcsatornás elvezetése, a földgáz- és villamosenergia ellátása, valamint a csapadékvíz elvezetése. A létesítmény funkcionális igényét kielégítő elektronikus hírközlési ellátása is biztosított.

Vízellátás

A kerület közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A vizsgált létesítmény vízellátását a Budakeszi úton üzemelő hálózatról a Pihenő út irányába kiépített bekötéssel oldották meg. A Budakeszi úton haladó vezetékek a szolgáltató magasabban fekvő területeinek ellátására kiépített 12. sz. zóna, az un Szépjuhászné nevű nyomászóna ellátási körzetének hálózatához tartozik, melynek ellennyomó medencéjének fenékszintje: 347,90 mBf., túlfolyószintje 351,90 mBf.

A vizsgált létesítmény előtt a közműnyilvántartás szerint a Budakeszi úton három vízvezeték halad, az NÁ 300-as ac, az NÁ 250-es ac és az NÁ 150 öv vezeték. Mindhárom vezeték anyaga, paramétere jelzi, hogy nem fiatalok a vezetékek. A vizsgált létesítmény bekötésére két vezetéket építettek, az NÁ 100-as öv bekötés az NÁ 300-as ac vezetékről, a szintén NÁ 100-as ac bekötés az NÁ 150-es öv vezetékről épült ki. A két bekötővezeték a Pihenő utca mentén, a létesítmény telkén belüli vízóra aknába köt be. A portaépület előtt található vízmérő aknában 2 db vízmérő van, ahol a terepszint kb. 334,50 mBf., így a vízvezetési nyomás a portánál 1,3-1,7 bar. A két vízbekötés egyenként kb. 1200-1200 l/perc vízmennyiséget tud biztosítani.

Telken belül kiépített, a közhálózattól független vízelosztó hálózat, hogy a telken belüli magasabban fekvő épületekben is megfelelő hálózati víznyomás álljon rendelkezésre telken belüli medencét, nyomásfokozást is üzemeltetnek.

Rekonstrukciót előkészítő dokumentumokban rögzítettek szerint a vízmérő aknától 1 db DN150 mm-es illetve 1 db DN 120 mm-es öntöttvas vízvezeték juttatja a vizet a 30. sz. épület (mosoda) előtti földalatti 100 m³-es szivómedencébe. (Üzemszerűen csak a DN150 mm-es vezeték üzemel, a másik vezeték tartalék.) A 30. sz. épület földszintjén van a szivattyú gépház. A szivattyú gépházban üzemelő szivattyúk eredetileg a kórház területén épített 2x100 m³-es „alsó” víztározóba emelték a vizet és így biztosították a megfelelő nyomást. Az ingatlan magasabb részén található sebészeti épület (8. sz. épület) építéskor szükségessé vált egy magasabban fekvő víztározó létesítése. Ekkor építették a 2x75 m³-es hasznos térfogatú „felső” víztározót, amely már nem a kórház telkén van. A „felső” víztározó medence a kisvasút túloldalán, a Pilisi Erdőgazdaság területén található térszint alatti vasbeton műtárgy. Ezzel a kórház területén két nyomászónát alakítottak ki. A „felső” víztározóból látták el a 8. számú, Fsz+3 szintes „S” épületet (Sebészeti, padlószint: 365,60 mBf.), valamint a 4. számú, Fsz+3

szintes „J” épületet (Belgyógyászat, padlósínt: 352,76 mBf.), és az alacsonyabban fekvő épületek vízellátását az „alsó” víztározóból biztosították. Jelenleg csak a „felső” víztározókat használják.

A létesítmény területén belül üzemelő vízelosztó hálózat vezeték anyaga vegyesen öntöttvas, azbesztcement, acél és kismennyiségben műanyag. A vezetékhálózat erősen korrodált.

A kórház felújítására készített előzetes tanulmányok, tervek adatai szerint a létesítmény napi vízfogyasztása 300-360 m³/nap.

A létesítmény tűzoltóvizét részben a Fővárosi Vízművek vízbekötésén keresztül, részben a szívó- és tározómedencékben tárolt vízmennyiséggel biztosítják. Az így kialakított belső hálózati rendszeréről a jelenlegi tűzvíz igény ellátás kielégítően megoldott. A telken belüli hálózaton 19 db föld alatti és föld feletti tűzcsap áll rendelkezésre.

Szennyvízelvezetés

A főváros területén a közcsonnás szennyvízelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., a szennyvíz kezelését a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A vizsgált létesítmény közcsonnna hálózati csatlakozásának kiépítésekor a legközelebbi hálózati csatlakozási lehetőség és a szennyvizek szennyvíztisztításának megoldási lehetősége Budakeszi területén volt biztosítható. Így a szennyvízelvezetés Budakeszi irányába épült ki és a szennyvízkezelés Budakeszi szennyvíztisztító telepen történt.

Nagyon kedvező adottság, hogy ma már Budakeszi szennyvízhálózatát és szennyvíztisztító telepének üzemeltetését is a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja, így a vizsgált létesítmény szennyvizeinek befogadója továbbra is a Budakeszi szennyvíztisztító telep marad.

Budakeszin a szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi árok fogadja be.

A vizsgált létesítményen belül elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, mely a létesítmény déli részén, két helyen hagyja el a területet és csatlakozik Budakeszi elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatához tartozó Petőfi utcai csatornához. A csatornahálózat anyaga vegyes, a csatornák acél, beton, azbesztcement, kőagyag, PVC és KPE csőből épültek.

A rekonstrukcióra készített előzetes dokumentumokban rögzítettek szerint a telken belül üzemelő belső csatornák nem a belső feltáró utak nyomvonalát követik, hanem lejtésirányban vezetnek, sokszor fákkal sűrűn beépített zöldterületen. Ennek következtében a csatornák nem megfelelő vízzáróságát kihasználva a fák, növények gyökérzete a csatornák repedésein keresztül sok helyen benőttek a csatornába.

Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált létesítmény meredek domboldalon helyezkedik el, a szintkülönbség meghaladja a 60 m-t. A terület erősen déli és részben nyugati irányban lejt, a lejtési viszonyok miatt a területéről elfolyó vizek így részben a Budakeszi út irányába, részben közvetlen Budakeszi irányába folynak.

A Budakeszi út mentén nyílt árok biztosítja a vizsgált területéről nyugati irányba kifolyó csapadékvizek továbbszállítását Budakeszi felé, ahol a Fő utcán nyílt árkon, majd zárt csapadékcsonnna hálózaton halad tovább a befogadóig.

A vizsgált területéről délre, a természetes topográfiai adottságok alapján lefutó vizeket részben Budakeszin a Petőfi utcában üzemelő zárt csapadékcsonnnaiba érkeznek, részben a Jánoshegyi mellékágon keresztül, szintén Budakeszi területén haladnak tovább. A csapadékvizek befogadója a

Budakeszi területén áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

A rendelkezésre álló előkészítő dokumentumokból nyert információ szerint a csapadékvizek elvezetésével érdemileg nem foglalkoztak. Feltételezték, hogy a csapadékvizeket telken belül a zöldterületre vezetik és a csapadékvizek ott elsikkadnak. Egyes helyeken a csapadékvizeket szabálytalanul bekötötték a szennyvízcsatornába.

Villamosenergia-ellátás

A főváros villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai az alállomások. A vizsgált területhez legközelebb üzemelő alállomás a Hűvösvölgyi alállomás. A terület a szolgáltató 10 kV-os ellátási körzetéhez tartozik. Az alállomásról induló 10 kV-os kábelhálózat táplálja a vizsgált telken belül üzemelő transzformátor állomásokat.

A transzformátor állomásokat telken belül helyezték el, így a fogyasztói helyeket kiszolgáló, a transzformátor állomásról induló kiefeszültségű elosztóhálózat is telken belül üzemel. A kiefeszültségű elosztóhálózat is földalatti elhelyezésű. A telek belső térvilágítását kábelhálózatról üzemeltetik és lámpatestekkel megoldott a térvilágítás. A Budakeszi úttól a bekötő Pihenő úton kiépített közvilágításra is lámpatesteket helyeztek el, amelynek táphálózata föld felett halad és a Budakeszi út közvilágítására kiépített hálózatra csatlakozik.

Földgázellátás

A főváros földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft biztosítja. A térség földgázellátásának bázisa a Hárshegyi gázátadó állomás. Az átadó-nyomáscsökkentőtől induló nagyközép-nyomású főelosztó hálózaton érkezik a földgáz a Budakeszi útra. A vizsgált terület gázbekötése erről a DN 150-es acél vezetékről épült ki. A telek gázfogadója és nyomáscsökkentője telken belül, annak a Budakeszi út felőli szélén van. Onnan indul a telken belüli gázelosztóhálózat.

A telken belüli termikus energiaellátásra kazánházat építettek. Az épületek hőellátására létesített hővezetékek avult állapotúak.

Elektronikus hírközlés

Budapest vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 1. körzetszámú Budapest primer központ a főváros vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A város 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vezetékes távközlési hálózat a Budakeszi út mentén alépitményben üzemel, amelyről a vizsgált telek bekötése megoldott.

A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

Közműfejlesztési program javaslata

A tervezett rekonstrukció és fejlesztés keretében néhány nagyon avult és funkciót veszített épület lebontásra kerül és néhány új épület, épületegyüttes és jelentősebb parkoló kerül elhelyezésre. Az új tervezett beépítéssel a telek beépítettsége, burkoltsága meghaladja a jelenleg megengedett beépítés mértékét, ezért szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

Közműves szempontból a terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, a tervezett módosítást követően is a teljes közműellátás biztosítása szükséges. Erre kedvező adottság, hogy a telek előtt haladó Budakeszi úton a teljes közműellátás biztosítására a vízellátás és földgázellátás, valamint a hírközlési hálózatok rendelkezésre állnak, a közcsontra csatlakozás Budakeszi felé biztosított és a villamosenergia ellátás keleti irányból megoldott.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. Jelenleg a csapadékvízet döntően telken belül a zöldfelületek elnyelik, a lefutó vizeket részben a Budakeszi út menti árok, részben Budakeszi csapadékvíz elvezető hálózati rendszere befogadja és továbbszállítja. Bár a létesítmény rekonstrukcióját előkészítő dokumentumokban megjegyezték, hogy vannak épületek, ahol a csapadékvízet bevezették a telken belül üzemelő elválasztott rendszerű szennyvízhálózatba.

A tervezett rekonstrukció során az avult épületek lebontásra kerülnek és azok lebontásával együtt, azok korábbi közműellátását szolgáló telken belüli hálózati csatlakozásait is fel kell számolni. Az új épületek teljes közműellátását biztosítani kell.

A rekonstrukciót követően a létesítményben 440 fh alakítható ki, kiegészítő szakrendeléssel. Az átépítéssel részben az ágyszám csökken, részben a korszerűsítéssel a közműigények is csökkenhetnek, így a jelenlegit meghaladó közmű igények nem várhatók. A takarékosabb közműellátás lehetőségével a fenntarthatóság javítható.

A terület egészségügyi hasznosítására tervezett rekonstrukciójának, új beépítésének megvalósításával, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	m ³ /nap	240
tűzivíz igény		
külső	l/min	2400
belső	l/min	300
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	240
villamosenergia igény	kW	4000
ebből		
közhálózatról	kW	3000
megújuló energiahordozóval	kW	1000
termikus energia igény	kW	4800
ebből		
földgázzal	nm ³ /h	500
megújuló energiahordozóval		1200

Ezek a tájékoztató igények jelzik, hogy a jelenlegi fogyasztás, s ezzel a lekötött kapacitások is a rekonstrukció, korszerűsítéseket követően várhatóan csökkenni fognak. A szolgáltatók felé igénybejelentést tenni azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező konkrét igények ismeretével szükséges.

A prognosztizált igények kielégítésének feltétele a kiépített, rendelkezésre álló közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, szükség esetén annak felújítása, esetleg új bekötés kiépítése. Új bekötésnél is célszerű a csatlakozási hely megőrzése. Ha új csatlakozó hely kerül kialakításra, akkor a régi szakszerű lezárása szükséges.

Ha a továbbtervezés során a jelenlegi lekötött kontingenst meghaladó igény jelentkezne, akkor a közhálózati igény növelésének a biztosítására, vízi közműveknél a többlet igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana az új épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A létesítmény vízellátását a Budakeszi úton haladó közhálózatokról kiépített bekötések felülvizsgálatával meg lehet oldani. A telek jelenlegi igénye 300-360 m³/nap lényegesen meghaladja a várható takarékosabb fogyasztási igényt, így vélelmezhetően a közhálózati csatlakozás szükséges felújításán, esetleg helyben átépítésén kívül, új csatlakozás kiépítésére nem lesz szükség. A telken belüli hálózat, viszont teljes átépítése szükséges.

A szociális vízigény mellett a tűzivíz ellátást is biztosítani kell. A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Nagyobb távlatban, a fenntarthatóság javítására a szürkevíz hasznosítását is célszerű lenne megoldani.

Szennyvízelvezetés

A tervezett átépítésekkel várhatóan a keletkező szennyvíz mennyisége csökkenni fog, így közhálózatot érintően a jelenlegi elvezetési rendszeren változtatni nem szükséges. Telken belül, viszont teljesen új szigorúan elválasztott rendszerű szennyvízgyűjtő hálózatot kell kiépíteni, amely csatlakoztatható lesz a jelenlegi csatlakozási helyhez.

Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A településrendezési eszközök módosításával megengedett többlet burkolt felülettel megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. Az eddig kialakított, illetve kialakult vízelvezetésnél jelentkező többlet terhelés, különösen a telken kívül a víz továbbvezetési útján zavarmentesen nem biztosítható. A túlterhelés elkerülésére a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés, burkolás a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli, amely többlet víz vízviszatarthatását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Telken belül teljesen új csapadékvíz elvezető hálózatot kell kiépíteni, szigorúan elválasztott rendszerként.

Nagyobb távon a csapadékvizet a nem ivóvíz minőségű vízellátásba célszerű bevonni. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a záportározó és az esővíz tároló nem lehet ugyan az, hiszen a záportározót a csapadék esemény után ki kell folytatni, hogy az új csapadékesemény fogadására üresen álljon rendelkezésre.

Villamosenergia-ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőség adott. A kiépített közhálózati csatlakozásnál üzemelő transzformátor állomásoknál az igényelt kapacitás, szükség esetén a megfelelő fejlesztésének a megvalósításával biztosítható. A telken belül teljesen új kiefeszültségű elosztóhálózat kiépítésére lesz szükség.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózati csatlakozás fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettséggént előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A létesítmény rekonstrukciójának részeként a telken belüli térvilágítást teljesen át kell építeni. A telken belüli hálózatot csak földalatti elhelyezéssel lehet építeni, a térvilágításra lámpatestek elhelyezése szükséges.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz, különös tekintettel a fűtés-hűtés igény kielégítési követelményét is, a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus fűtés-hűtés energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. A telken belüli hőszállítás elkerülendő. Termikus energiaellátás bázisát épületenként, épület együttesenként javasolt megoldani.

A közhálózatról vételezendő földgázellátásra a vizsgált telek előtt, a Budakeszi úton haladó nagyközépnomású gerinchálózat áll rendelkezésre. A jelenlegi közhálózati csatlakozás szükséges felújításán, esetleg helyben átépítésén kívül, új csatlakozás kiépítésére nem lesz szükség. A telken belüli hálózat teljes átépítése, illetve kiépítése szükséges.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

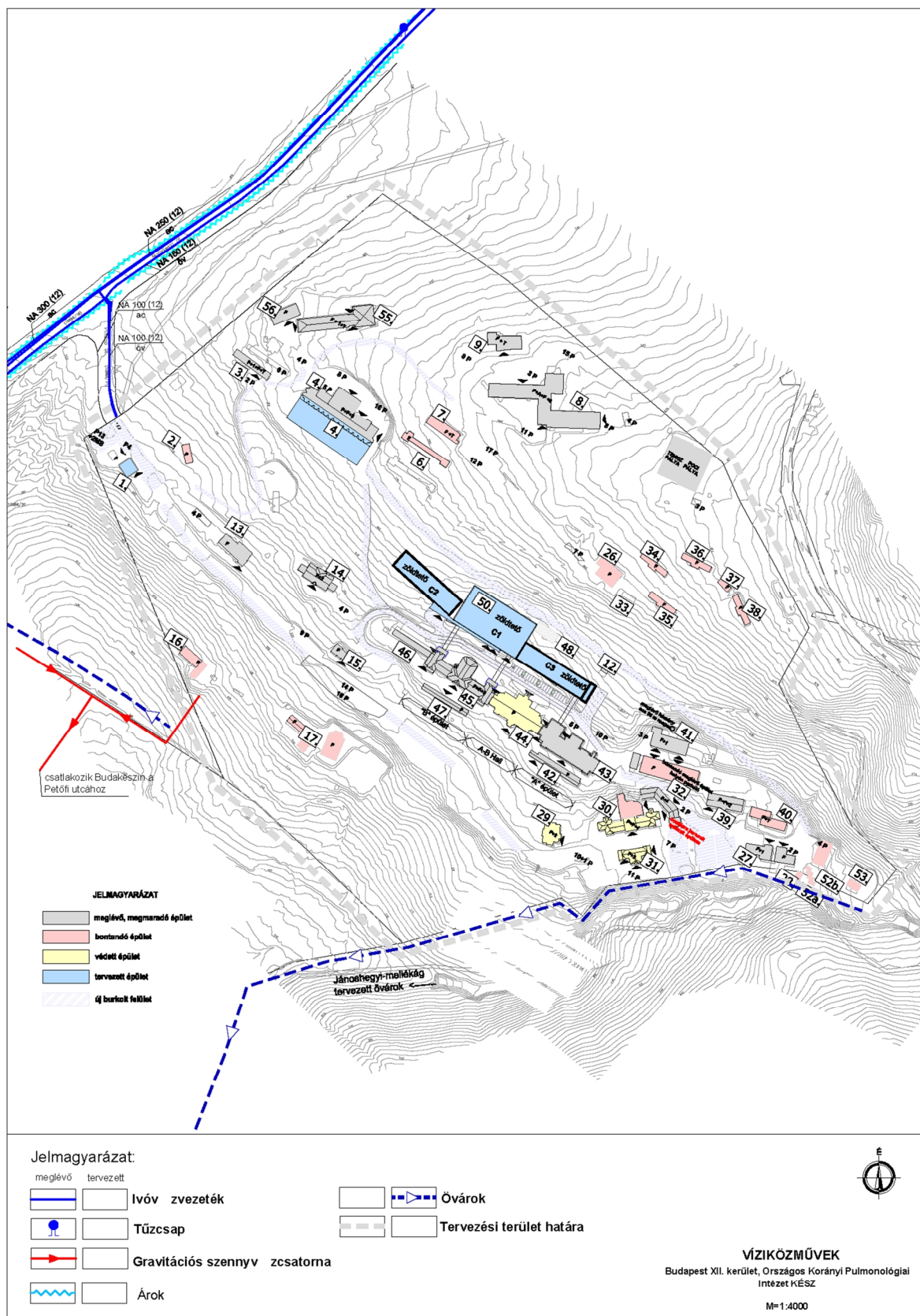
Elektronikus hírközlés

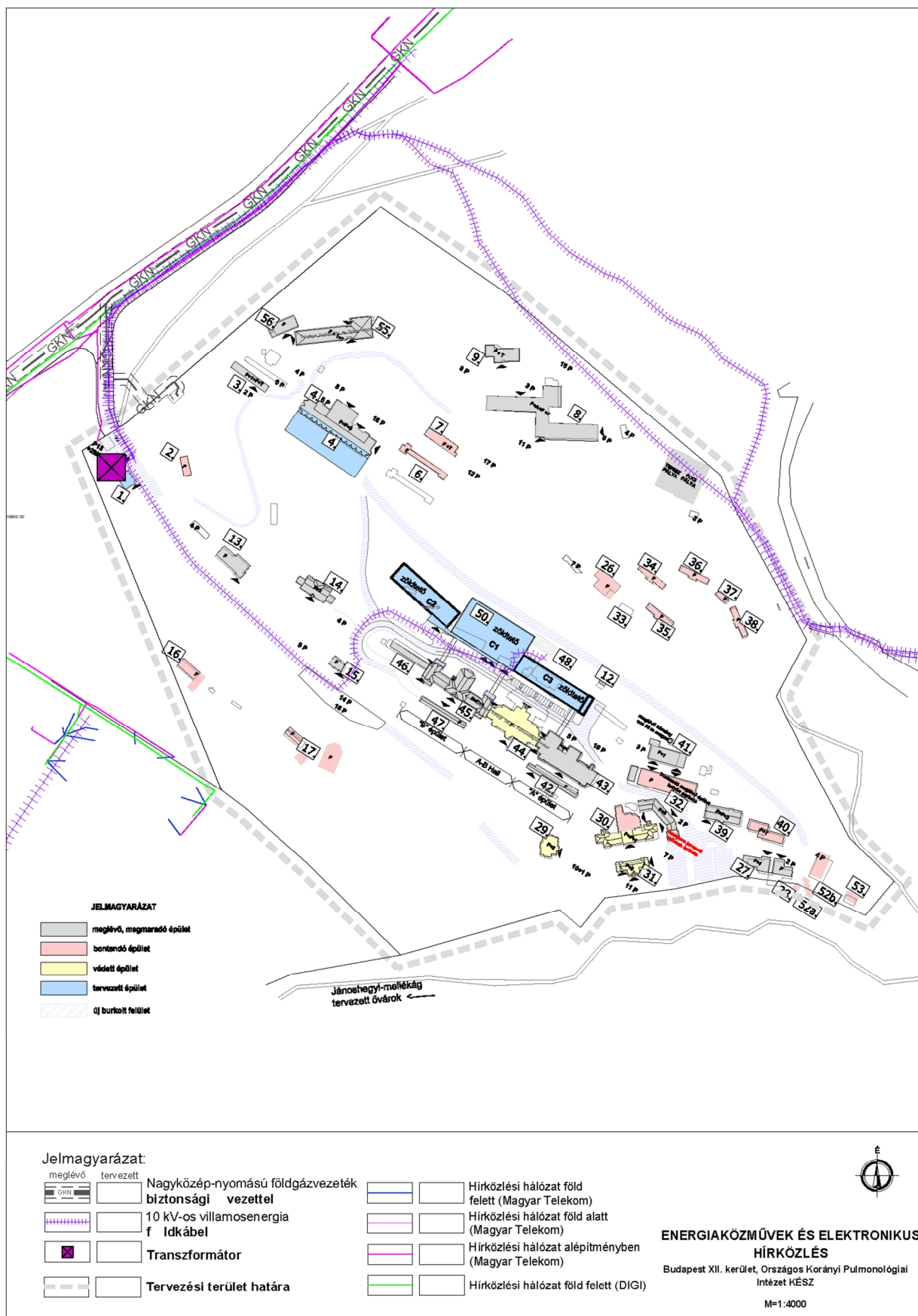
Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az egészségügyi intézményi területen elméletileg telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza azt nem akadályozza.





HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet K-Eü jelű Egészségügyi terület területfelhasználási egységbe sorolja.

A Budakeszi út II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3).

Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint „a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”

Ennek megfelelően a TSZT 2017 által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

A kórház telke K-EÜ-XXIII Egészségügyi terület övezetbe került, a Budakeszi út fővárosi szabályozásnak megfelelően II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3), a Pihenő út kerületi jelentőségű közút (Kt-Kk) besorolást kap.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet közvetlenül nem érintik, azonban a Budakeszi utat II. rendű főút kategóriába sorolja, valamint tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra is megjelenik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlapon szereplő elemek a tervezési területet nem érintik.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület Karakterében megőrzendő jelentős zöldfelületű intézményterület.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület egy része Karsztos, valamint Országos vízminőség-védelmi övezet-Nyílt karsztos terület. A kórház területén egy veszélyeshulladék kezelő is megtalálható.

TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület teljes egésze közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területébe tartozik, valamint egy része beleesik a gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolságába.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A K-Eü jelű területfelhasználási egység sűrűségi értékei: bs ($bsá+bsp$) = 0,75 (0,5+0,25).

A területfelhasználási egység egésze a tervezési területre esik, melyben 1 építési övezet került kijelölésre (K-EÜ-XXIII).

FRSZ – K-Eü

sűrűség		Terület m ²	Építhető szintterület m ²	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,5	0,25	264 943	132 472	66 236

KÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m ²	Építhető szintterület m ²				
	szma	szmp		általános	parkoló			
K-EÜ-XXIII	0,3	0,1	264 943	79 483	26 494			
Σ				79 483	26 494			
132 472	>	79 483	és	66 236	>	26 494	=	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT a K-Eü jelű Egészségügyi területen nem határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke: 70%.

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. 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 ($szma$) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből ($szmp$) adódik össze ($szm=szma+szmp$).” A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb.

„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.”

à A rendelkezés figyelembe vételével került meghatározásra az építési övezet.

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.”

à A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„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.”

à 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 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.”

à A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz, a tervezési területen magánút nem létesíthető.

„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.”

à A tervezési területen további zsákutca kiszabályozására nem kerül sor.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

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

à A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

à A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat
Képviselő-testületének

.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete

a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzatról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet területi hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) területére terjed ki.

(2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait a rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) A rendeletet a településképi védelméről szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2017. (XI. 17.) önkormányzati rendeletével együtt kell alkalmazni.

2. Értelmező rendelkezések

2. § A rendelet alkalmazásában

1. *Eredeti építéskori állapot*: Releváns írott forrásokkal, térképekkel, tervekkel, fényképekkel vagy ábrázolásokkal igazolt állapot.
2. *Extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas.
3. *Gyalogos út*: A forgalomtechnikai rendjét tekintve gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros útként, továbbá gyalogos vagy gyalogos-kerékpáros zónaként kijelölt közlekedési terület.
4. *Gyepszinten záródó növényállomány*: Talajtakaró-, gyeppótló növényzet, vagy gyeppótló, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.
5. *Kapubeajtó*: A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító kis forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a gyalogos járda síkjában épül.
6. *Meglévő beépítés*: Az építési telken azok az épületek, amelyek jogerős építési engedéllyel, használatbavételi engedéllyel vagy építésügyi hatósági bizonyítvánnyal rendelkeznek, vagy a használatbavételüktől már 10 év eltelt.

7. *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 ($szm = szmá + szmp$).
8. *Útcsatlakozás:* A közterülettel határos ingatlan közvetlen gépjármű kiszolgálását biztosító nagy forgalmú burkolat (szükség szerint hídszerkezet), mely a közúti burkolat síkjában épül.
9. *Vendéglátó terasz:* Épület földszintjén található vendéglátási egységhez tartozó kültéri fogyasztótér.
10. *Víz- és légáteresztő burkolat:* A burkolat elemei között és/vagy anyagán keresztül a csapadékvíz talajba szivárgását, a talajban lévő nedvesség szabad kipárolgását, valamint a környezeti levegő talajpórusokkal való szabad kapcsolatát lehetővé tévő, elemes, szemcsés burkolat, mely alatt vízzáró szerkezeti réteg – agyag, hagyományos beton alap – nem létesül. (műanyag gyeprács, takarékhézagos beton (grünbeton), betonelemes térkő homokos kavics vagy bazaltzúzalék ágyazaton hézagolva, fa-, kőelemes tipegő homokos kavics ágyazaton, murva, kavics, homok stb.)

II. FEJEZET

FENNTARTHATÓSÁGOT SZOLGÁLÓ ELŐÍRÁSOK

3. A terepalakításra vonatkozó előírások

3. § (1) Ha az 1. melléklet máshogy nem jelöli, a telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) a közterületi telekhatár menti 5,0 méteres teleksávban – kivéve terepszint alatti gépjármű tároló kialakítása esetén –, valamint az oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül felfelé nem, lefelé legfeljebb 1,0 méterrel,

b) telek egyéb területén felfelé legfeljebb 1,0 méterrel és lefelé legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg a (2)-(4) bekezdések figyelembevételével.

(2) Az (1) bekezdés rendelkezései figyelmen kívül hagyhatók az igazolt természetes, eredeti terepviszonyok visszaállítása esetén.

(3) Az (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 4,5 méteres sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló legfeljebb 1,0 méteres sávjában, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

a) lefelé legfeljebb 4,0 méterrel,

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg.

(4) A földmozgatás mértéke az (1) bekezdésben rögzítetteket meghaladhatja a KÖu és Kt jelű övezetekben – kizárólag közlekedési létesítmények megvalósíthatósága érdekében.

(5) Angolakna legfeljebb egy építményszint bevilágítására, szellőztetésére szolgálhat és a homlokzati síkra merőleges mérete 1,0 méternél nagyobb nem lehet.

4. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

4. § (1) A telkek 12%-ot meghaladó tereplejtésű, nem burkolt részein az erózió elleni védelem miatt gypszinten záródó, egész évben a talajt takaró növényállományt kell telepíteni.

(2) A területen veszélyes hulladék hasznosítását és ártalmatlanítását szolgáló új rendeltetést létesíteni nem lehet.

5. A zöldfelületek kialakítása

5. § (1) Fák kivágása és telepítése a külön kerületi rendeletben szabályozott módon történhet.
- (2) Az újonnan kialakított parkolók összterületének 15%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani. Ezekben a növényzónákban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők, ahol a fa töve körül legalább 2,25 m² víz- és légáteresztő felületet kell biztosítani.
- (3) Új lapos tetők létesítése és meglévő lapos tetők rekonstrukciója során – a védett épületek kivételével – az épület legfelső építményszint zárófödémének 40 m²-t meghaladó és napkollektor vagy napelem által igénybe nem vett részét legalább extenzív zöldtetőként kell kialakítani, kivéve, ha a meglévő épület szerkezete azt igazolt módon nem teszi lehetővé.
- (4) A gépjármű ingatlan kiszolgálást biztosító kapu és a telken belüli várakozóhely, gépjármű tároló közötti, gépjármű közlekedésre szolgáló területet legalább 2,5 méter szélességben burkolt felületnek kell tekinteni.
- (5) A telekre előírt zöldfelületbe természetes, vagy mesterséges vízfelület, szigetelés nélküli mederrel csak az előírt zöldfelület 10%-áig számítható be. Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel a zöldfelületbe nem számítható be.

6. Közművekre vonatkozó általános előírások

6. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 7. és 8. § 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.
7. § (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonnával ellátott területen.
- (2) Közcsonnával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcsonna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesíthetők.
- (3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

7. Csapadékvizek kezelésére vonatkozó előírások

8. § (1) A burkolatokról és az épületek tetőfelületeiről lefolyó csapadékvizeket telken belül, a más jogszabályokban meghatározott előírásoknak megfelelően kell elszikkasztani, kezelni, elhelyezni, felhasználni a közterületek kivételével és a (2)-(3) bekezdések figyelembevételével.
- (2) A tehergépjárművek elhelyezését vagy a legalább 20 személygépjármű elhelyezését biztosító burkolt gépjárműparkoló felületekről összegyűjtött szennyezett csapadékvizeket csak tisztítás után lehet szikkasztani.
- (3) Amennyiben a csapadékvizek tárolását, szikkasztását a telek beépítettsége, természeti adottságai nem vagy csak aránytalanul nagy ráfordítással teszik lehetővé, és a városi csapadékvíz-elvezető rendszer a többlet-mennyiség befogadására alkalmas, a csapadékvizek a közüzemi csapadékvíz-elvezető rendszerbe külön megállapodás alapján bevezethetők. A csapadékvizek közcsonnába, vízelvezető árokba vagy élő vízfolyásba csak késleltetett módon vezethetők be.
9. § (1) Új rendeltetési egység kialakításával járó bővítés esetén a telek burkolt illetve beépítettségbe beszámítandó módon beépített részének minden megkezdett bruttó 50 m²-e után 1 m³ tárolókapacitású zárt csapadékvíz tározó tartályt (ciszternát) kell elhelyezni a (2)-(3) bekezdések figyelembe vételével.
- (2) Intenzív telepítésű zöldtető megvalósítása esetén az előírt csapadékvíz tározó kapacitás számításához figyelembe vett telekrészből az intenzív telepítésű zöldtető alapterületét le lehet vonni.

(3) Csapadékvíz tározó tartály (ciszterna) helyett vagy mellett csapadékvíz szikkasztó kút létesíthető, amennyiben talajmechanikai szakvélemény megállapítja a talaj megfelelő szikkasztó-képességét, valamint azt, hogy a tervezett mértékű csapadékvíz-szikkasztás a telek, a szomszédos telkek és építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

8. A beépítéssel kapcsolatos fenntarthatósági előírások

10. § (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) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti mérettel a megengedett legnagyobb beépítési magasság növelhető.

(3) 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.

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

9. Üzemanyagtöltő állomásokra és elektromos töltőállomásokra vonatkozó előírások

11. § Új önálló üzemanyagtöltő állomás a területen nem helyezhető el, kivéve az elektromos töltőállomást.

III. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

10. Telekalakítás

12. § Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

13. § A sajátos építményszerűsége számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

IV. FEJEZET

A KÖZLEKEDÉSRE ÉS A JÁRMŰVEK ELHELYEZÉSÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

11. Személygépjárművek elhelyezésére vonatkozó előírások

14. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább a 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) –(3) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó funkció képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Felszíni várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

12. Autóbuszok elhelyezésére vonatkozó előírások

15. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához 200 férőhelyenként kell autóbuszok rendszeres forgalma esetén elhelyezési kötelezettséget biztosítani telken belül. Rendszeres forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,

- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
c) 300 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani, a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

13. Magánutakra vonatkozó előírások

16. § Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető.

14. Gépjármű ingatlan kiszolgálás

17. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,
b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

15. A légitömegközlekedésre vonatkozó előírások

18. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely egészségügyi rendeltetésű beépítés részeként létesíthető.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

16. A beépítésre vonatkozó általános előírások

19. § Meglévő beépítés bővítése esetén építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 12 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.

20. § 1950 előtt megvalósult épületek esetében az eredeti építéskori állapotnak megfelelően, az épületek teljes homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukciójának megvalósíthatósága érdekében az építési övezet szerinti beépítési paraméterek túlléphetők. Szabadonálló beépítésű területen elhelyezkedő épületek esetében a homlokzati és tetőszerkezeti rekonstrukció a teljes épülettömegre, zártosuló épületek esetében az utcai traktusok helyreállítására vonatkozik.

17. A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások

21. § A tervezési területen belül az építési hely a telek egésze.

18. Melléképítmények elhelyezése

22. § (1) A beépítésre szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály tároló,
c) 20 m² összesített vízszintes vetületet meg nem haladó kerti építmény,
d) zászlótartó oszlop.

(2) A beépítésre nem szánt területeken az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály tároló,
c) kerti építmény,

- d) komposztáló,
- e) zászlótartó oszlop.

VI. FEJEZET

AZ EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYAI

19. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

23. § Sport- és haszonállat tartására szolgáló ól, állatkifutó nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VII. FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLET

20. Egészségügyi területre vonatkozó általános előírások (K-Eü)

24. § (1) Az építési övezet területe jelentős egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál.

25. § A K-Eü jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

21. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

26. § (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek, továbbá a (2) bekezdésben meghatározott funkciójú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem elhelyezhető el.

(3) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan – kerékpárútként, vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként – létesíthető.

(4) Az övezet területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(5) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

22. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

27. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak, valamint a kiszolgáló utak (beleértve a forgalomcsillapított úthálózatot is), ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. Záró rendelkezések

28. § (1) A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

29. § Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendeletének 1. §-a kiegészül az alábbi (1...) bekezdéssel:

„(1...)A rendelet hatálya nem terjed ki Budapest Főváros XII. kerületnek a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) területére.”

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Egészségügyi terület (K-EÜ)

	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	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)
5.	K-EÜ-XXIII	10 000	-	-	SZ	10 +3*	70	15	0,3	0,1	4,5	16,5**

* kizárólag parkoló kialakítása esetén

** kivétel meglévő épület esetén, ahol az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a meglévő + 1,0m.

3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 - 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után ¹
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
4.	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
5.	lelátóval rendelkező sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 15 férőhelye után
6.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
7.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

¹: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet 42. § (10) figyelembe vételével

1. függelék: Más jogszabály által érvényesülő művi és természeti értékvédelmi elemek

Helyi – kerületi – védett épületek:

