



**BUDAPEST XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA -
XII. KERÜLET - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA -
GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7 AUTÓPÁLYA
BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLET ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
MÓDOSÍTÁSA**

TERVEZŐ:
KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
1124 BUDAPEST, SASHEGYI ÚT 15.

2021

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET -
GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7
AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

**ALÁÍRÓLAP
BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET -
GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7
AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

Tervező:

Korényi és Társai Építész Kft.
1113 Budapest, Edömér u. 4.



.....

Városrendezés:

Korényi András
TT1 01-2590


.....


Nagy Csilla
TT1 01-1210


.....

Tóth Zoltán
TT1 01-4470



.....

Kimle Olga
É 01-4762


.....


Zöldfelületek:
Környezetvédelem

Nemes Zoltán
SZK1 01-5053


.....


Közlekedés:

Rhorer Ádám
K1 1-01-3157


.....

Közművek:

Jordán Péter
T-01-0088


.....

Dima András
T-01-8635


.....

Leitner Gábor
T-01-9117


.....

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET -
GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7
AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

2022. január

ELŐZMÉNYEK ÉS ELJÁRÁSREND

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő testülete 2018. decemberben hagyta jóvá a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatot (48/2018.(XII.04.) XI. Ök. - KÉSZ-5.) A dokumentum már a 314/2012. (XI.8.)

Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült. Az Önkormányzat szándéka a KÉSZ-eket időről időre felülvizsgálni és aktualizálni, a felmerülő kérdéseket megoldani. Jelen módosítási javaslat, ennek megfelelően az elfogadás óta eltelt idő alatt felmerült problémákat, gyakorlati észrevételeket korrigálja.

A javasolt korrekciók a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§. (4) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás szerint kerül egyeztetésre, mivel

- "a) a településszerkezet meghatározó infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése."

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK

1. Tervezett módosítások a Rendeletben

1.1. A Rendelet 2§. (5) bekezdés javasolt módosítása

A kötelező érvényű szabályozási elemek felsorolásából az 1.a. mellékleten (Szabályozási terv) szereplő "Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján", "Terepszint alatti építési hely" és "Településképvédelmi jelentőségű fasor" kimaradtak, ezért a felsorolás pontosítása indokolt.

A javasolt pontosítás a következő:

(5) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) szabályozási szélesség,
- c) építési övezet határa,
- d) építési övezet jele,
- e) építési övezetek szabályozási paraméterei,
- f) kötelező telekhatár megszüntető jel (tervezett közterület esetén),
- g) építési hely a jelen szabályzat ide vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével,
- h) nem beépíthető terület,
- i) gázvezeték védőtávolsága (nem beépíthető terület),
- j) kötelező közterületi fásítás,
- k) új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- l) terepszint alatti építési hely,
- m) településképvédelmi jelentőségű fasor.

1.2. A Rendelet 3.§. 2. pont javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

2. háromszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha
- a) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy
 - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
 - c) a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró

A háromszintes növényzet meghatározás pontatlan, növényállományra való módosítása szükséges. A meghatározás használja a gyeper vagy talajtakaró fogalmakat, de nem határozza meg e fogalmak jelentését, ezért a fogalommagyarázat bővítése szükséges.

Az Önkormányzat az egységes környezetvédelmi stratégiák kidolgozása során, az igénybe vehető kedvezményt a teljes kerület területén szigorítani kívánja. Éppen ezért a hatályos rendeletben meghatározott 150 m²-t 100 m²-re kívánja szigorítani.

A javasolt pontosítás a következő:

2. háromszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha
- a) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
 - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
 - c) a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró

1.3. A Rendelet 3.§. 3. pont javasolt módosítása:

A hatályos Rendelet szövegezése

3. kétszintes növényzet: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha
- a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
 - b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró vagy
 - c) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje kerül telepítése,

A kétszintes növényzet meghatározás pontatlan, növényállományra való módosítása szükséges., Az a) pontban a meghatározás, hiányos, ezért a módosítás során a meghatározás pontosítása szükséges. A pontosítás új fogalmat is használ (gyeper, illetve talajtakaró), így ezen fogalmak meghatározása a fogalom meghatározások közé be kell kerüljön, az egyértelmű alkalmazhatóság érdekében.

Az Önkormányzat az egységes környezetvédelmi stratégiák kidolgozása során, az igénybe vehető kedvezményt a teljes kerület területén szigorítani kívánja. Éppen ezért a hatályos rendeletben meghatározott 150 m²-t 100 m²-re kívánja szigorítani.

A javasolt pontosítás a következő:

3. kétszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha
- legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaróval
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaróval
 - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.

1.4. A Rendelet 3.§. új ponttal egészül ki.

A kétszintes és háromszintes növényállomány definíciójának meghatározásához szükséges az új fogalom meghatározása.

10. *gyeppel vagy talajtakaró*: Talajtakaró-, gyeppótló növényzet vagy gyeppel, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány.

1.5. A Rendelet 3.§. új ponttal egészül ki.

A rendelet új hivatkozása szükségessé teszi a fogalom meghatározását.

1. *extenzív zöldtető*: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas,

1.6. A Rendelet 5.§. (5) bekezdés javasolt pontosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (5) Az építési övezetekben előírt minimális telekszélességet a telek beépítésre kerülő részén kell biztosítani.

Az egyértelmű hatósági alkalmazás érdekében indokolt a bekezdés szövegének pontosítása, a "beépítésre kerülő" kifejezés helyett az "építési hellyel érintett" meghatározás használata.

A javasolt pontosítás a következő:

- (5) Az építési övezetekben előírt minimális telekszélességet a telek építési hellyel érintett részén kell biztosítani.

1.7. A Rendelet 5.§. (10) bekezdés javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (10) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be: lakóterületi kiszolgáló magánút esetében, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
- minimum 8 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
 - minimum 10 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki.

A szabályozási terv területén belül 1 db lakás kiszolgálása esetén előfordul, hogy a telek közterületi kapcsolatának megoldása magánút kialakításával oldható csak meg. Figyelembe véve a kialakult állapotot és a telek megközelítésének műszaki lehetőségeit, a bekezdés kiegészítése szükséges, ahol 1 lakás esetén a magánút szélessége minimum 4,0 m. Továbbá kiegészíteni szükséges a magánút szélességének meghatározását, ha nem vagy nem csak lakófunkció létesül. Ebben az esetben a magánút szélessége 10,0 m.

A javasolt pontosítás a következő:

- (10) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be: lakóterületi kiszolgáló magánút esetében, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
- minimum 4 m, ha 1 db lakást szolgál ki,
 - minimum 8 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
 - minimum 10 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki,
 - minimum 10 m, ha lakás rendeltetésen kívül más rendeltetés is létesül.

1.8. A Rendelet 7.§. (2) bekezdés javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (2) Meglévő épület bővítése, átalakítása esetén közterületről és a szomszédos épületből látható, 1 métert meghaladó magasságú új tűzfal kialakítása esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

A bekezdés tartalma és célja nehezen értelmezhető és alkalmazható.

A javasolt módosítás, a bekezdés eltörlése.

1.9. A Rendelet 7.§. (3) bekezdés javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (3) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése e rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.

A bekezdés tartalmának célja, hogy új rendeltetési egység létrejöttkor a funkcióhoz tartozó gépjárművek elhelyezése biztosított legyen. A bekezdés szövegezése ezt nem teszi egyértelművé, a szövegezés pontosítása szükséges.

A javasolt pontosítás a következő:

- (2) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egységgel történő beépítés után számított gépjárművek elhelyezése e rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.

1.10. A Rendelet 7.§. (4) bekezdés javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

- (4) Új épületeknél egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetőségét szükséges biztosítani, vagy központi légkondicionálást kell létesíteni.
A bekezdés tartalma és célja nehezen értelmezhető és alkalmazható.

A légkondicionálók elhelyezésének szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza.

A javasolt módosítás, a bekezdés eltörlése.

1.11. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szabályozva van a 10%-ot meghaladó tereplejtés esetén tereprendezés mértéke, de a 10% alatti tereplejtés esetén a szabályozási terv nem rendelkezik, ezért ezt pontosítani szükséges. Továbbá, miután 15 egyes építési övezet előírásaiban szerepel a rendelkezés, indokolt az általános előírások között felsorolni.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (4) A tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,0$ m lehet. A 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,5$ m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni.

A javasolt módosítás értelmében a Rendelet 20.§., 29.§., 30. §., 31. §., 32. §., 36. §. (14) bekezdés, a 22.§, 23.§., 24.§, 35 §. (11) bekezdés, a26.§, 34.§ (13) bekezdés, 27.§(12) bekezdés, valamint a 39. §. (10) bekezdés törlésre kerül.

1.12. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepel a rendelkezés, a telken több épület elhelyezése esetén tartandó épületek közötti távolságról. Indokolt az általános előírások között felsorolni. A rendelkezésekben szereplő "telepítési távolság" kifejezés nem megfelelő, mivel az OTÉK telken belül telepítési távolság fogalmat nem ismer. Indokolt a rendelkezés átfogalmazása.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (6) Egy telken több épület elhelyezése esetén, az épületek között tartandó minimális távolság, az övezetben előírt maximális épületmagasság értéke.

A javasolt módosítás értelmében a Rendelet 20.§., 27.§, 29.§., 30. §., 32. §., 36. §. (9) bekezdés, a 21.§, 22.§, 23.§., 24.§, 31 §, 35.§ (8) bekezdés, a26.§, 34.§ (10) bekezdés, valamint a 39. §. (6) bekezdés törlésre kerül.

1.13. A Rendelet 7.§. kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A telken belüli zöldfelületek és burkolt felületek kialakítása kapcsán szükséges, hogy az előkertekben a lehető legnagyobb egybefüggő aktív zöldfelületek jöjjenek létre.

A javasolt kiegészítés a következő:

- (7) A telken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület, - a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével - nem létesíthető, biológiailag aktív zöldfelületet kell kialakítani.

1.14. A Rendelet 11.§. (3) bekezdés módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése:

- (3) Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25%-át megújuló energiából kell fedezni.

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a használatba vételre kerülő minden új épület esetén az épület energiaigényének legalább 25%-t megújuló energiaforrásból kell biztosítani, így ennek a rendeletben történő megadása felesleges. Klímaügyi és légszennyezettségi szempontból azonban indokolt ennél szigorúbb előírást tenni az irodaházakra.

A javasolt módosítás a következő:

- (3) Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 30%-át megújuló energiából kell fedezni.

1.15. A Rendelet 11.§. (9) bekezdés módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése:

- (9) Az új lakóparkok építése előtt vizsgálni kell a hőszigetek kialakulását. A beruházás eredményeként nem alakulhat ki hősziget.

Klímaügyi szempontból kiemelten fontos, hogy az új építésű irodaházak és a nagyobb lakóparkok esetében elkerüljük a hőszigetek kialakulását. Ennek egyik lehetséges megoldása, hogy a tervezési szakaszban városklimatológiai modellszámításokkal meghatározzák a beruházás hőszigetethatását. Ha a modellezés során a nemkívánatos hőszigetethatás kialakulását tapasztalják, akkor már a tervek megfelelő módosításával, kiegészítésével lehetőség lesz ennek megelőzésére.

A javasolt módosítás a következő:

- (9) Irodaházak és 100 vagy ezt meghaladó lakásszámú lakóparkok tervezése esetén városklimatológiai modellezéssel vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetethatást. A beruházás eredményeként újonnan hősziget nem alakulhat ki.

1.16. A Rendelet 12.§. (10) bekezdés módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése:

(10) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 150 m²-e után legalább 1 fát kell telepíteni.

Klímaügyi szempontból - a két- és háromszintes növényállomány előírásához hasonlóan - indokolt a terület szénmegkötő-képességének növelése, hogy a klímastratégiában vállalt üvegházhatású gázkibocsátás csökkenése megvalósítható legyen.

A javasolt módosítás a következő:

(10) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 fát kell telepíteni.

1.17. A Rendelet 12.§. (11) bekezdés törlése

A hatályos Rendelet szövegezése:

(11) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelületbe kizárólag a terepszint alatti épületrészekben telepített zöldtetők vehetők figyelembe.

A terv felülvizsgálata során arra jutottunk, hogy ez a pont nem támogatja a zöldtetők létesítését, ami klímaügyi szempontból pedig kívánatos, ezért a bekezdés törlését javasoljuk.

A javasolt módosítás, a bekezdés eltörlése.

1.18. A Rendelet 12.§. kiegészítése új bekezdéssel

A klímaváltozásból eredő hőmérsékleti anomáliák kedvezőtlen hatását a zöldtetők mérséklék, illetve növelik a terület szénmegkötő képességét is, így ezek mind nagyobb elterjedését indokoltnak tartjuk.

A javasolt kiegészítés a következő:

(12) Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során (a védett épületek kivételével), ha a meglévő épület szerkezete (statikai szakvélemény alapján) azt lehetővé teszi, a tetőfelület 40 m²-t meghaladó részét legalább extenzív tetőkertként kell kialakítani.

1.19. A Rendelet 20.§., 21.§., 22. §., 23. §., 29. §., 30. §., 31.§., 32.§., 36. §. (7) bekezdés, valamint a 26.§., 34. §. (9) bekezdés és a 27. §. (8) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa.

A bekezdés értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy.

A javasolt pontosítás a következő:

(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető.

1.22. A Rendelet 20.§., 29.§. (8) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A javasolt pontosítás a következő:

(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 4. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m².

1.21. A Rendelet 30. §., 31. §. (8) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A javasolt pontosítás a következő:

(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 3. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m².

1.22. A Rendelet 32. §. (8) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A javasolt pontosítás a következő:

(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 2.

1.23. A Rendelet 36.§. (8) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(8) Az övezetben létesíthető maximális rendeltetések száma a beépíthető maximális szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. A bekezdésben foglalt rendelkezések nincsenek összhangban az övezetre előírt 2000 m²-es minimális telekmérettel. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A javasolt pontosítás a következő:

(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 150-nel történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 3. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m².

1.24. A Rendelet 20.§., 30.§., 32.§., 36.§. (11) bekezdés javasolt módosítás

(11) Az építési övezetben a Földhivatalnál bejegyzett (önálló helyrajzi számmal rendelkező) 1000 m²-nél kisebb területű vagy 18 méternél kisebb szélességű telek beépíthető az építési hely szerint.

Az 1.24. pontban alkalmazott pontosítás ezt a bekezdést fölöslegessé teszi, mivel ezekben az övezetekben az előző pontban javasolt módosítás után a telekminimumot el nem érő telkekre 1 épület építhető, tehát beépíthetőek.

A javasolt módosítás, a bekezdés eltörlése.

1.25 A Rendelet 20.§., 29.§., 30. §., 31. §., 32. §., 36. §. (18) bekezdés, a 21.§ (11) bekezdés, a 22.§ (14) bekezdés, a 23.§., 24.§, 35 §. (15) bekezdés, a26.§, 34.§ (17) bekezdés, 27.§(16) bekezdés, valamint a 39. §. (10) bekezdés javasolt módosítás

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszürrhető tanulságokat. A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepel a rendelkezés, a 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek kialakítandó kerítésre vonatkozóan, ugyanakkor a Tkr a kerítésekre ettől szigorúbb előírásokat tartalmaz..

A javasolt módosítás a bekezdés törlése.

1.26. A Rendelet 20.§., 29.§., 30. §., 31. §., 36. §., kiegészítése új bekezdéssel

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszürrhető tanulságokat. Lakóövezetekben az új épületek esetében elkerülendő az épületek tömbbelsőbe való beépülése. Sokkal kedvezőbb, ha a tömbbelsők minél nagyobb összefüggő zöldfelületként maradnak meg. Ennek érdekében az új lakóépületek utcára merőleges hosszát kell korlátozni.

A javasolt kiegészítés a következő:

(18) Az övezetben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő.

1.27. A Rendelet 25.§ javasolt módosítás

Az övezet területére Újbuda Önkormányzata 22/2021 (V.327.) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó beépítési paraméterek felülvizsgálatának érdekében A felülvizsgálat folyamatban van, annak lezárásáig a területre jelen szabályozási terv hatálya nem terjed ki.

A javasolt módosítás, a paragrafus törlése.

1.28 A Rendelet 30.§., 31.§., 32.§. kiegészítése új bekezdéssel

A kötelező zöldtetők kialakítása 5,0 méteres legnagyobb épületmagasság érték mellett ellehetetleníti a két lakószint létesítését, ezért ezekben a lakó övezetekben az alábbi kiegészítés szükséges.

A javasolt kiegészítés a következő:

(15) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható az épületmagasság számítása során.

1.29. A Rendelet 36.§. (12) bekezdés javasolt módosítás

A hatályos Rendelet szövegezése

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 1000 m²-t.

A bekezdésben foglalt rendelkezések nincsenek összhangban az övezetre előírt 2000 m²-es minimális telekmérettel.

A javasolt pontosítás a következő:

(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 2000 m²-t.

1.30. A Rendelet 40.§. (1) bekezdés új ponttal egészül ki

A beépítésre nem szánt területek övezeteinek köre a KÖu-XI-4 övezettel bővült.

c) KÖu-XI-4 jelű – II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:

- Gazdagréti út (1782/3), (1918/2), (1963/1) hrsz.
- Hosszúréti utca (1722/2), (1722/3) hrsz.
- Lépés utca (1783/2), (1856/4) hrsz.,
- Rózsabarack utca (1778/1), (1722/3) hrsz.
- Törökbalinti út (1326/5), (1325), (1322/6), 1323/8), (1329/6), (1323/8), (1528/20), (1753/1) hrsz.,

1.31. A Rendelet 2. mellékletének javasolt módosítása

1.31.1.

A hatályos Rendelet szövegezése

2. melléklet a 48/2018 (XII.04.) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítésmegengedett tlegnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelületleg kisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				m ²	m	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ^{xx} [35]	25[35]	-	7,5	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) ^{xx} [30]
<i>Kertvárosias, laza beépítési lakóterületek (Lke-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-2-XI-01	1000	18	SZ	15 (20) ^{xx}	25	-	7,5	0,4	0,25	75 (70) ^{xx}

^{xx}) Az övezet úszótelkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszint alatti beépítés, a szinterületi mutatót valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembe venni.

^{xxx}) Engedmény épületmagasság és szintszám korlátozás esetén, ahol az épületmagasság maximális értéke 6,5 m, a szintszám földszint+1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

^{xxxx}) Engedmény oromfalas magastető használata esetén,

^{xxxxx}) Az épület épületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tornyok) max. magassága: 25,0 m

[] Alapintézményi rendeltetés esetén

Az engedményes épületmagasság érték nem a táblázatban, hanem a táblázat alatti magyarázatban lett megadva, ez hatósági alkalmazás szempontból nem szerencsés, ezért szükséges lenne az engedményes épületmagasság értékek megjelenítése a táblázatban.

Az engedmény megadásának feltételeinél földszint+1 szint szerepel. Ez nem szerencsés, mert a pinceszint létesítésének lehetőségéről nem rendelkezik, ezért ennek pontosítása szükséges.

A javasolt módosítás a következő:

2. melléklet a 48/2018 (XII.04.) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítésmegengedett tlegnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelületleg kisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				m ²	m	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ^{xx} [35]	25[35]	-	7,5(6,5) ^{xx}	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) ^{xx} [30]
<i>Kertvárosias, laza beépítési lakóterületek (Lke-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lke-2-XI-01	1000	18	SZ	15 (20) ^{xx}	25	-	7,5(6,5) ^{xx}	0,4	0,25	75 (70) ^{xx}

^{xx}) Az övezet úszótelkes beépítésekből és az ezekhez csatlakozó közterületekből áll, ezért a terepszint alatti beépítés, a szinterületi mutatót valamint a legkisebb zöldfelületi mérték számításánál az övezet egész területét kell figyelembe venni.

^{xxx}) Engedmény épületmagasság és szintszám korlátozás esetén, a szintszám pinceszint+földszint+1 szint, a min. oldalkert változatlanul 3,75 m.

^{xxxx}) Engedmény oromfalas magastető használata esetén,

^{xxxxx}) Az épület épületmagassága max. 11,0 m, de a templom funkciójából következően a tervezett torony (tornyok) max. magassága: 25,0 m

[] Alapintézményi rendeltetés esetén

1.31.2.

A hatályos Rendelet szövegezése

2. melléklet a 48/2018 (XII. 04) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítésmegengedett tlegnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelületleg kisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				m ²	m	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-13	2000	20	SZ	25	50	6,0	10,5	1,0	0,5	50

Újbuda Önkormányzata 2020-ban 4/2020 (II.27) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el az Lk-2-XI-13 övezetbe sorolt területre, a beépítési paraméterek felülvizsgálata érdekében. A területre készült telepítési tanulmányterv alapján az övezetre vonatkozó bsa értéket 1,0 m²/m² értékről 0,85 m²/m² értékre kívánja csökkenteni Újbuda Önkormányzata.

A javasolt módosítás a következő:

2. melléklet a 48/2018 (XII. 04) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítésmegengedett tlegnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelületleg kisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				m ²	m	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-13	2000	20	SZ	25	50	6,0	10,5	0,85	0,5	50

1.31.3.

A hatályos Rendelet szövegezése

2. melléklet a 48/2018 (XII. 04) XI.ÖK rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítésmegengedett tlegnagyobb mértéke		épületmagasság		szinterületimutató		zöldfelületleg kisebb mértéke
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				m ²	m	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i>										
lakóterületek (elsődleges lakófunkció) vegyes, intézménydominánsterületek										
Lk-2-XI-I-03	5000	50	SZ	40	65	7,5	12,5	1,4	0,65	50

Az övezet területére Újbuda Önkormányzata 22/2021 (V.327.) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó beépítési paraméterek felülvizsgálatának érdekében A felülvizsgálat folyamatban van, annak lezárásáig a területre jelen szabályozási terv hatálya nem terjed ki.

A javasolt módosítás a következő:

2. melléklet a 48/2018 (XII. 04) XI.ÖK rendelethez
Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebb mérték
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek</i>										
Lk-2-XI-I-03	5000	50	SZ	40	65	7,5	12,5	1,4	0,65	50

1.31.4.

A hatályos Rendelet szövegezése

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebb mérték
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ³³ [35]	25[35]	-	7,5(6,5) ³³	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) ³³ [30]

Az alapintézmények létesítése esetén a kertben épített játszóterek, sport pályák nem számíthatóak be a minimális zöldfelületi értékbe, ami ellehetleníti a létesítésüket, ezért indokolt a zöldfelület minimum értékének csökkentése.

A javasolt módosítás a következő:

Építésiövezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítésmód	beépítettségmegengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületimutató		zöldfelületleg kisebb mérték
				terepszint felett	terep-szintalatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2) lakóterületek (elsődleges lakófunkció)</i>										
Lk-2-XI-10	1000	18	SZ	15 (20) ³³ [35]	25[35]	-	7,5(6,5) ³³	0,4[0,8]	0,25[35]	75 (70) ³³ [25]

1.32. A Rendelet 3. mellékletének javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

A Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

Lk-2-XI-I-02

1500-SZ-30-45-ém: 7,5-11,0-1,0-50

12. „1,0”: az építési övezetben meghatározott szintterületimutató (szm) megengedett legnagyobb mértéke

Az alkalmazott építési övezetek jeleinek meghatározásánál a szintterületi mutató nincs megosztva szmá és szmp értékekre. A pontosítást az értelmező pontokban is szükséges korrigálni, a 12. pont pontosításával és egy új pont létrehozásával, ami az szmp értéket magyarázza meg.

A javasolt pontosítás

A Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

Lk-2-XI-I-02

1500-SZ-30-45-ém: 7,5-11,0-1,0-0,45-50

12. „1,0”: az építési övezetben meghatározott szintterületimutató (szmá) megengedett legnagyobb mértéke

13. "0,45" az építési övezetben meghatározott parkolóterületi célú szintterületimutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke

1.33. A Rendelet 4. mellékletének javasolt módosítása

A hatályos rendelet nem rendelkezik a szükséges személygépkocsik elhelyezéséről lakófunkció létesítése esetén, ezért ennek pontosítása szükséges.

A javasolt módosítás a következő:

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés		
			(x)	(y)
1		Minden lakás után	-	-

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés		
			(x)	(y)
Oktatás	2	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m2-e után	60	-
	3	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m2 nettó alapterülete után	60	-

1.34. A Rendelet 4. mellékletének javasolt módosítása

A hatályos Rendelet szövegezése

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

	Ssz.	Funkció - rendeltetés		
			(x)	(y)
Oktatás	2	Bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (x) m2-e után	40	-
	3	Felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (x) m2 nettó alapterülete után	40	-

A hatályos rendelet oktatási intézmények létesítése esetén 50%-os kedvezményt biztosít a minimálisan biztosítandó parkolószám esetére. A KÉSZ felülvizsgálata során szempont a kerületi előírások és elvárások egységesítése. Kelenvölgy területére vonatkozóan az előírások új épület építése esetén nagyobb kedvezményt biztosítanak, ami ezen a területen is indokolt.

A javasolt módosítás a következő:

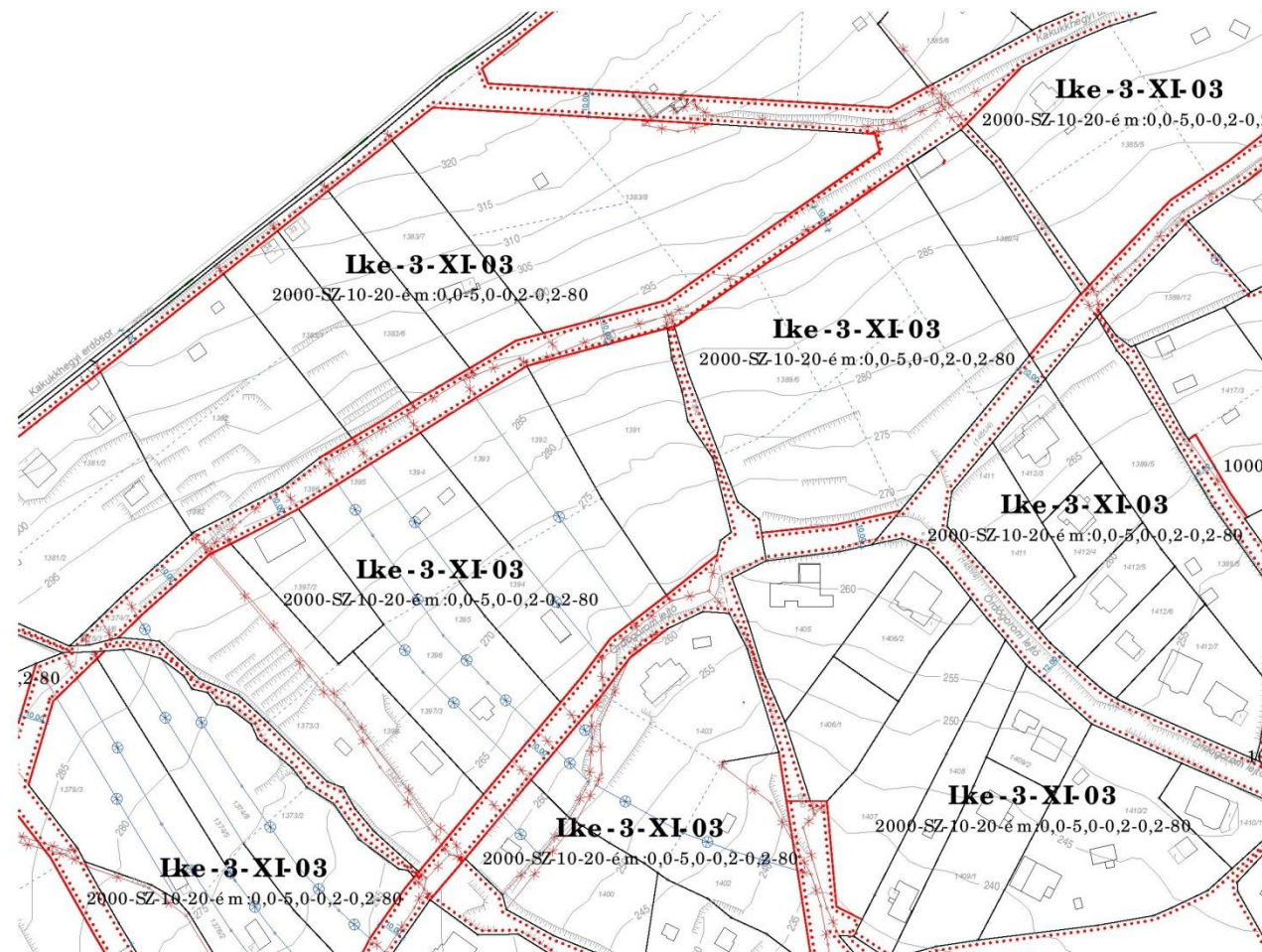
2. Tervezett módosítások a szabályozási tervlapon

2.1. 1383/8 és 1389/6 hrsz-ú ingatlanok közötti út megszüntetése.

A szabályozási terv által határolt területen vannak területegységek, ahol a jelenlegi telekstruktúra átalakulóban van vagy nagyobb mértékű átalakulása várható. A Rupphegy környezetében a közterület szabályozások csak részben valósultak meg, a jelenlegi telekstruktúra még nem tükrözi a hosszú távú területfejlesztési elképzeléseket. A közterület szabályozások és javasolt telekalakítások általában több tulajdonost és az önkormányzatokat együttesen érinti. A szabályozási terv igyekezett az adott helyzetben legoptimálisabb megoldásokat javasolni, de a tulajdonosok személyének változása, kompromisszumkészsége sokszor felülírja a tervezetet.

A 1391 hrsz-ú telek Tulajdonosa megvásárolta a két szomszédos 1392 és 1393 hrsz-ú ingatlan, amiket össze kíván vonni és egy telekként beépíteni. Mindhárom telek közterület szabályozással érintett, így a beépítés feltétele, a szabályozási tervben előírt telekalakítások rendezése. Ez a jelenlegi jogszabályi környezetben nem lehetséges, mert közterület "szigetek" jönnének létre. A Tulajdonos és az Önkormányzat többszöri egyeztetés során igyekezett megoldást találni.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot

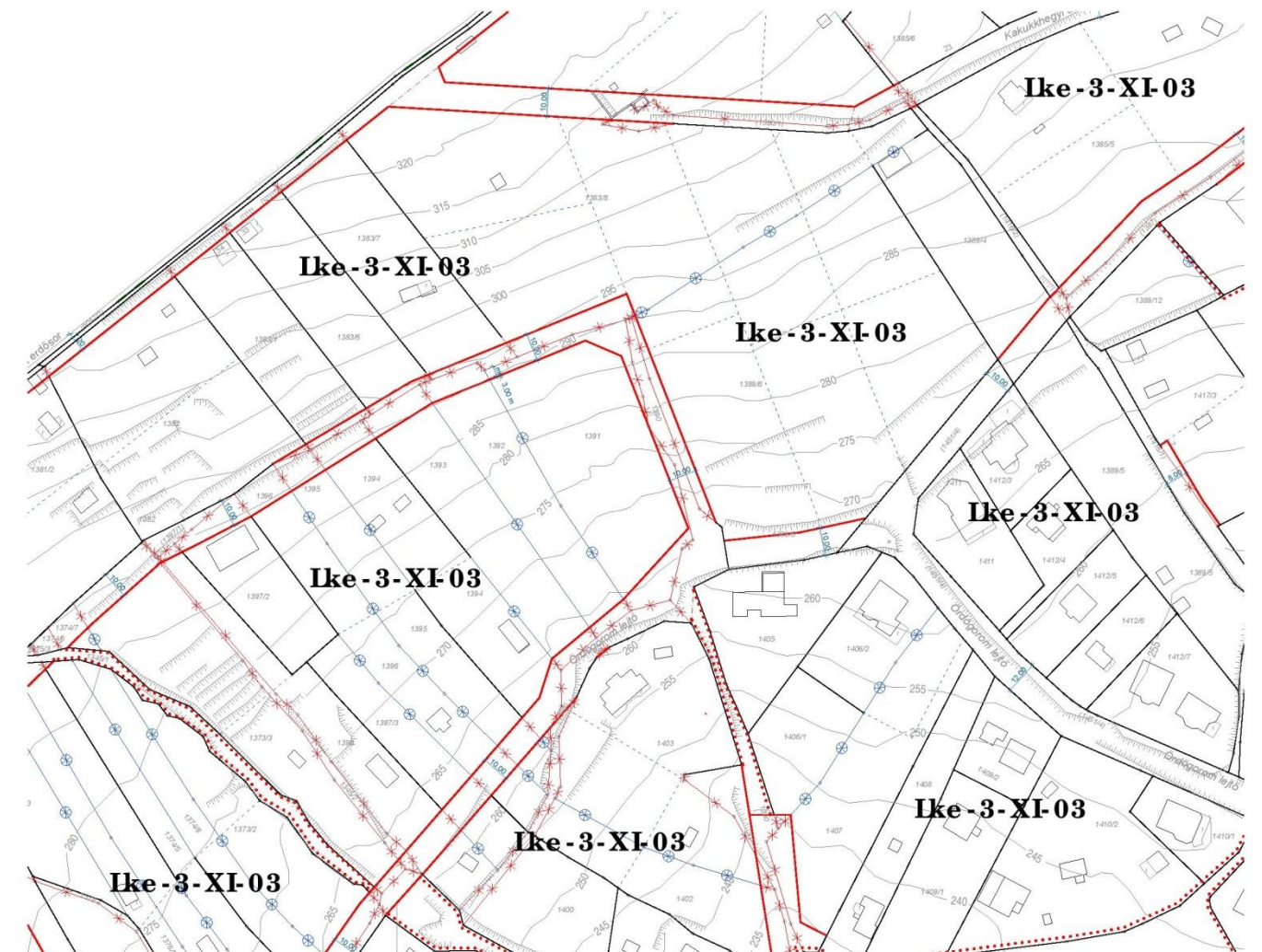


A 1383/8 és 1389/6 hrsz-ú ingatlanok Önkormányzati tulajdonban vannak. A szabályozási terv a két telek közös telekhatárára egy 10,m széles közterület kiszabályozását javasolja. A terület hasznosítása még nem történt meg, így a tervezett közterület szabályozás nem szükséges. A tervezett módosítás során a kialakítható telkek száma nem csökken. A módosítás lehetővé teszi az érintett területen a közterületek kialakítását, rendezett állapotot teremt.

A kakukkhegyi út kapcsolatainak javasolt kialakítása:

A javaslat szerint az Ördögórom lejtőre merőleges szakasz 20 %-os, a Kakukkhegyi erdőszőlővel párhuzamos szakasz 75 m hosszban 15 %-os esésű. A Kakukkhegyi út és Kakukkhegyi erdőszőlő közötti út meglévő, aszfalt burkolatú, 11,4 %-os esésű.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



2.2. A szabályozási terv által határolt területen meglévő zsákutcák körüli telkekre építési hely kijelölése

A szabályozási terv által határolt területen a Rendelet egyedi övezeti előírásai tartalmaznak előírásokat a telkek elő-, oldal- és hátsókertjeinek méretére, illetve a szabályozási terv meghatároz építési helyeket. A Rendelet elfogadása óta eltelt időben, a gyakorlati tapasztalatok azt mutatták, hogy a zsákutcákban található telkek esetében a szöveges meghatározás nem mindig ad elég támpontot a pontos építési hely kijelölésére, ezért ezen telkek esetében szükséges az építési hely pontos kijelölése.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



A módosítás során pontosítottuk a zsákutcában található telkek építési helyeit a Rendelet célkitűzéseivel összhangban.

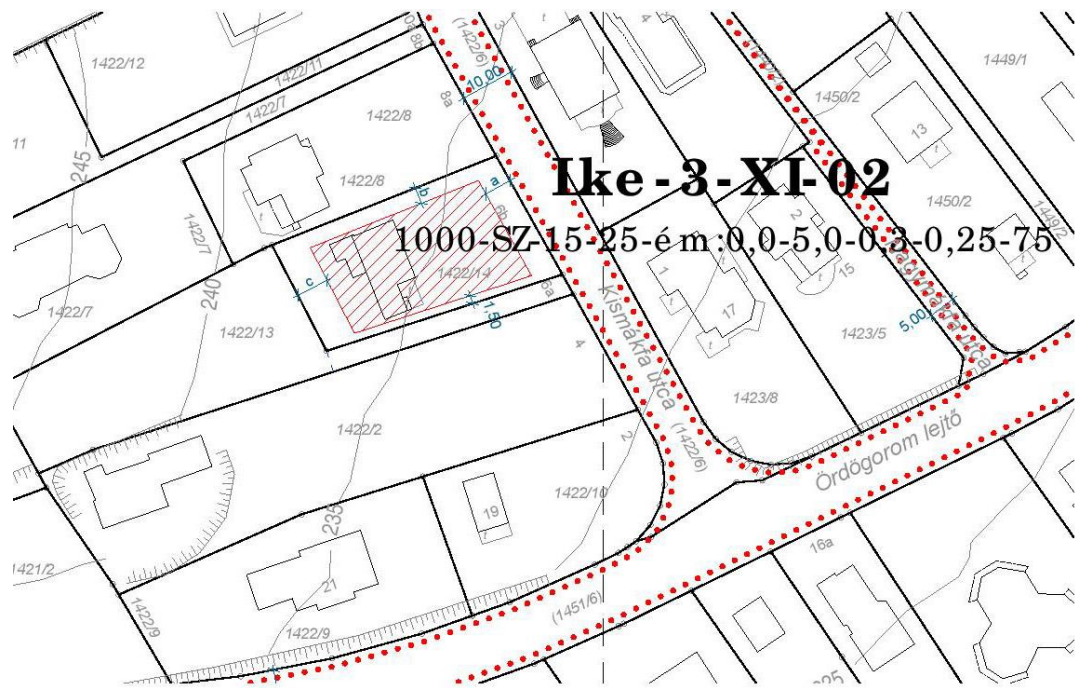
KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



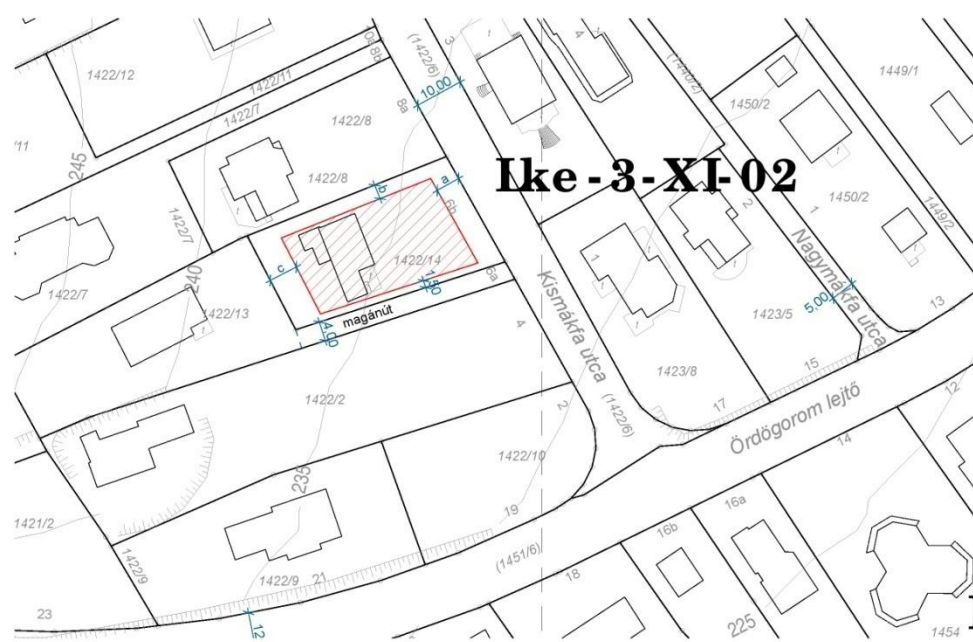
2.5. 1422/13 hrsz-ú telek közterületi kapcsolatának módosítása magánútra

A szabályozási terv területén belül 1 db lakás kiszolgálása esetén előfordul, hogy a telek közterületi kapcsolatának megoldása magánút kialakításával oldható csak meg.. Figyelembe véve a kialakult állapotot és a telek megközelítésének műszaki lehetőségeit, a bevezetés kiegészítése szükséges, ahol 1 lakás esetén a magánút szélessége minimum 4,0 m.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



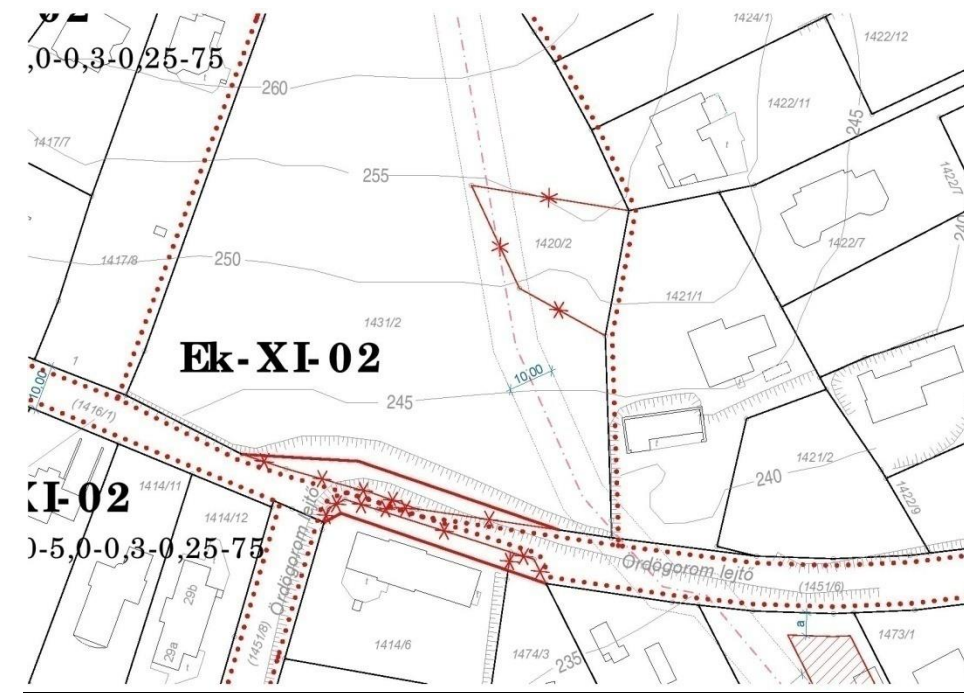
KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



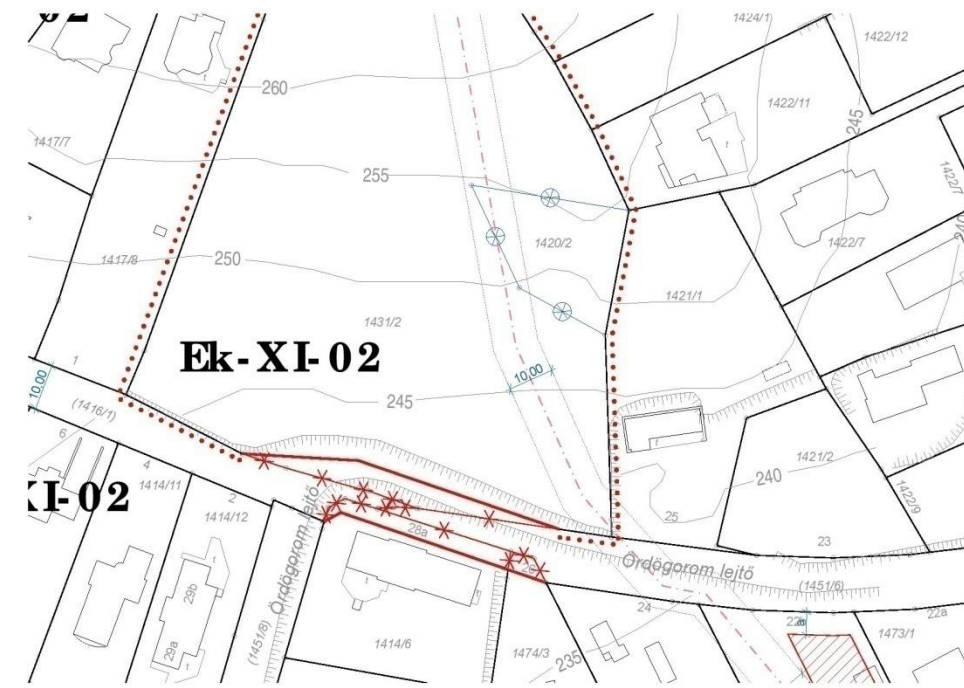
2.6. 1420/2 hrsz-ú teleket érintő kötelező telekhatár megszüntetés módosítása ajánlottra

A 1420/2 hrsz-ú teleket érintő telekalakítás a hatályos szabályozási terven kötelezően előírt. A felülvizsgálat során ez javasolt megszüntetésre módosul.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



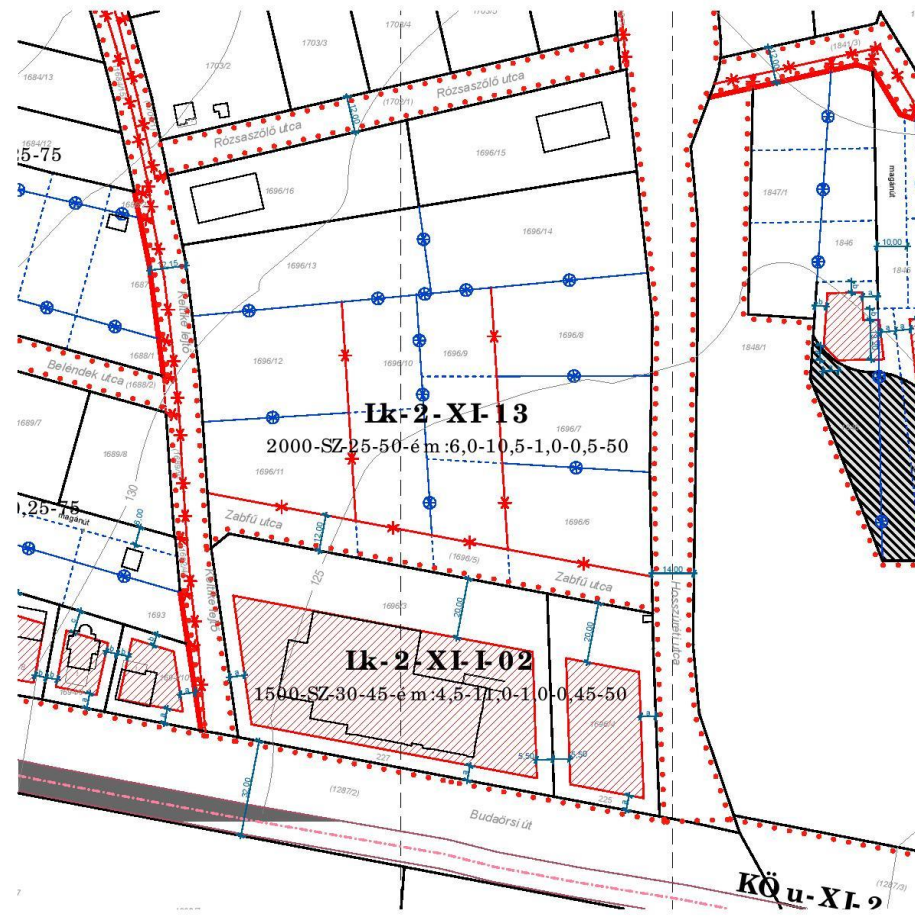
KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



2.7.

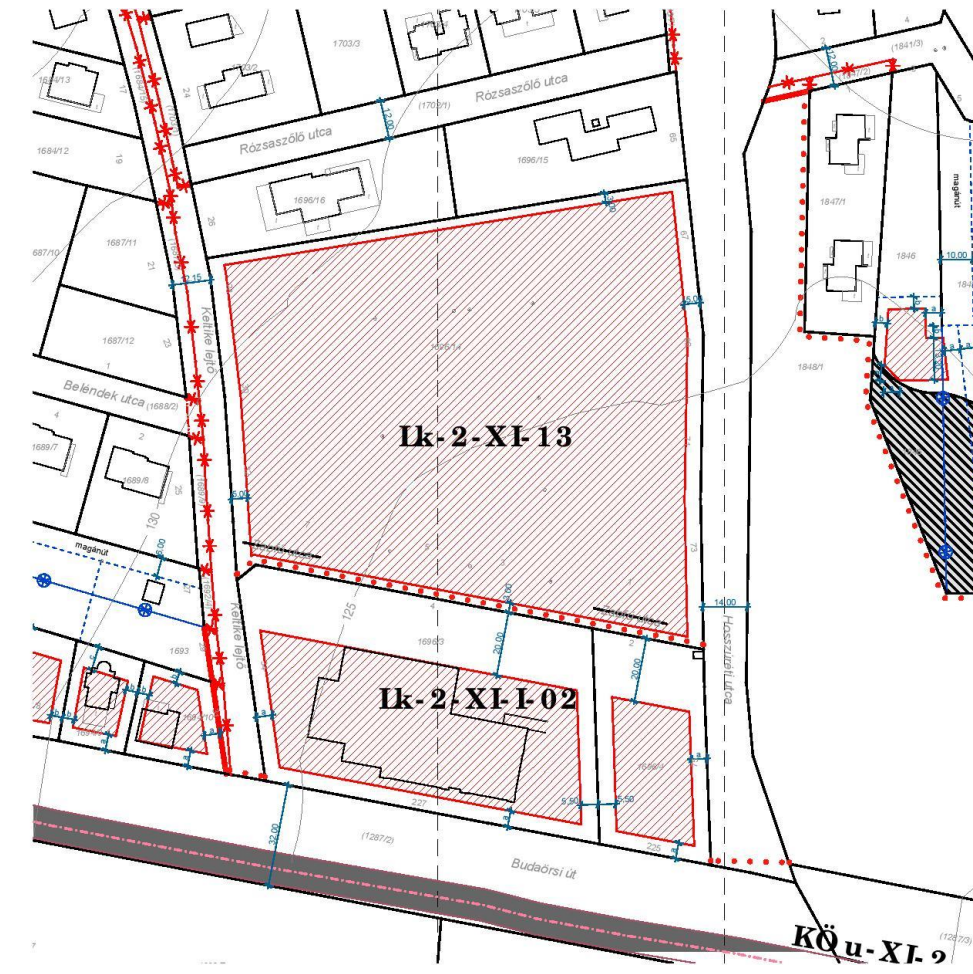
Az Lk-2-XI-13 kisvárosias lakóövezet beépítési paramétereinek felülvizsgálatát indítványozta Újbuda Önkormányzata. A területre változtatási tilalmat rendelt el 4/2020 (II.27) számú önkormányzati rendeletében.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



A felülvizsgálat során készült telepítési tanulmánytervből igazoltak alapján az övezetre vonatkozó bsa értéket 1,0 helyett 0,85-re kívánják jelen rendeletben módosítani.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



2.8. Spanyolréti út szabályozási szélességének módosítása

A hatályos szabályozási terv szerint a Spanyolréti út szabályozási szélessége 16,0 m. Lakossági megkeresésre Újbuda Önkormányzata felülvizsgáltatta a közterületi szélességet, hogy ha lehetséges a szabályozási szélesség csökkenjen.

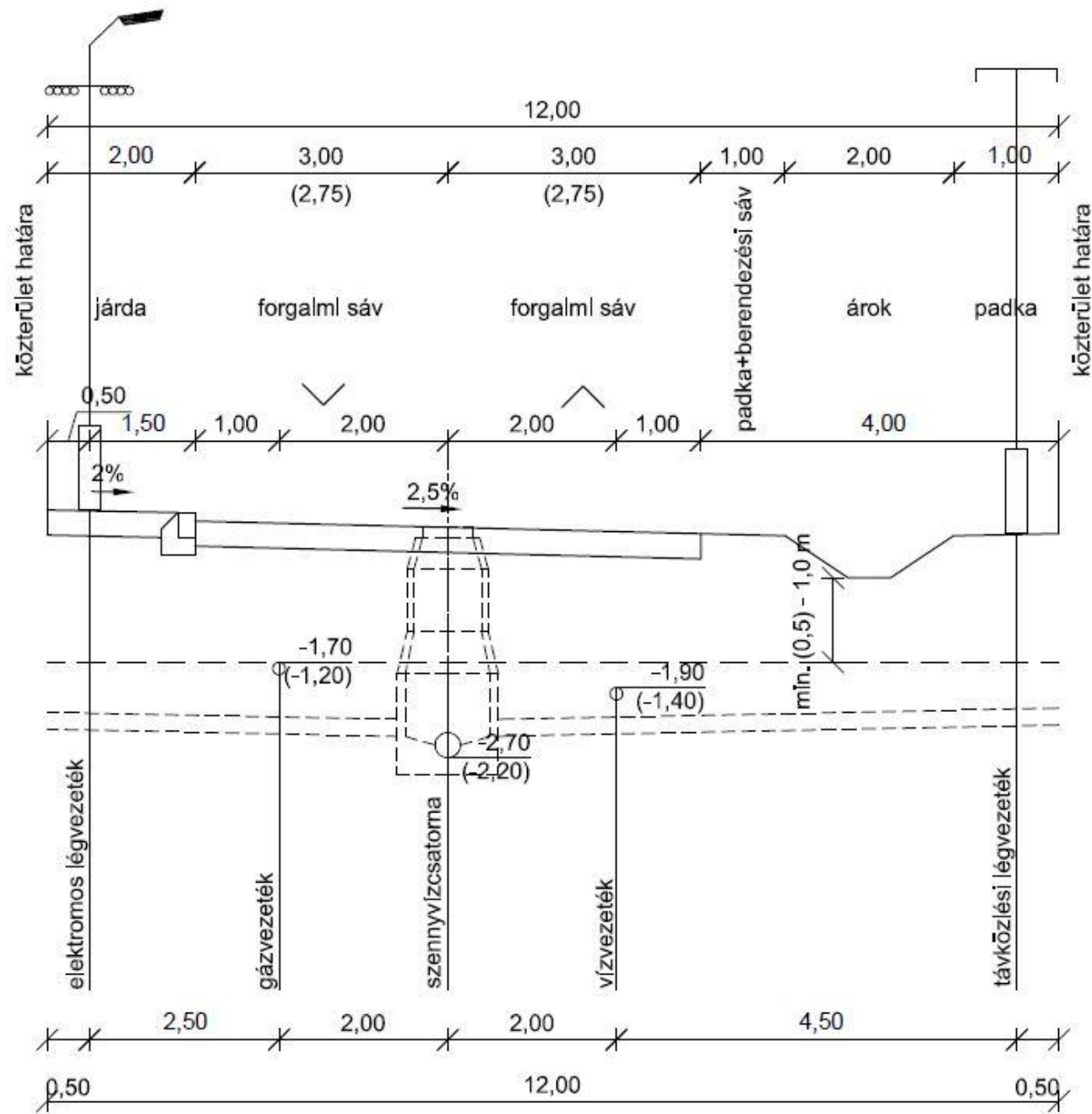
KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



A KÉSZ módosítása során a szakági felülvizsgálat arra az eredményre jutott, hogy a Spanyolréti út szabályozási szélességének csökkentése a szabad árok szélességének csökkentésével megoldható. A tervezett javaslat szerint a Spanyolréti út szabályozási szélessége 12,0 m. A tervezett szabályozási szélességet műszaki megfelelőségét keresztshelvényel igazolható-

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot

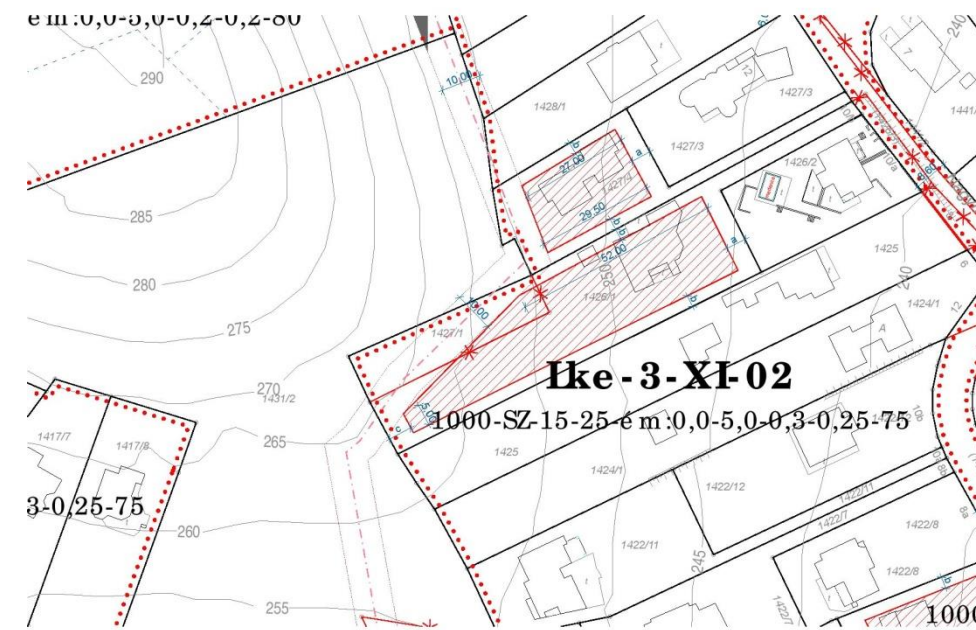




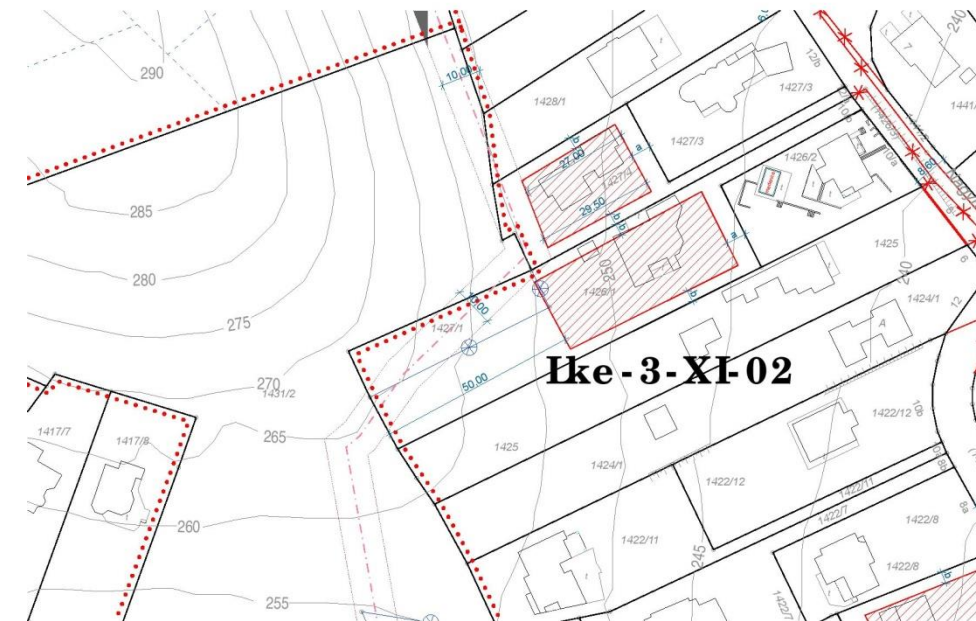
2.9. 1426/1 hrsz-ú telek építési helyének módosítása

A felülvizsgálat során a 1426/1-es hrsz-ú ingatlan építési helye a szomszédos ingatlan építési helyéhez igazítva módosul.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



2.12. A Madárhegyi út Kányakapu és a Medvetalp utca között szakaszán lévő ingatlanok építési helyének módosítása

A Madárhegyi út Kányakapu és a Medvetalp utcák közötti szakaszán a telkeken az építési hely a gázvezeték két oldalán pontosan meghatározásra került. Az engedélyezési hatóság és a Főépítészeti Iroda eltérő jogértelmezése szükségessé tette az építési helyek további pontosítását.

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - hatályos állapot



A Főépítészeti Iroda értelmezése szerint adott ingatlan beépítése során szabadon választható, hogy a gázvezeték két oldalán kialakuló építési hely közül melyiket építik be. Az engedélyező hatóság szerint, mivel ezeken az ingatlanokon csak egy épület helyezhető el, az csak az utcafronti építési hely lehet, mert a 29.§ (6) pontja szerint "az előkert mérete minimum 5,0 m, maximum 10,0 m, ahol ez az érték minden esetben a terepszint feletti épületrész utcafronti homlokzati síkjától mért érték."

KÉSZ-5. 1.a melléklet kivágata - tervezett állapot



RENDELET TERVEZET

**BUDAPEST, XI. KERÜLET, BUDAÖRSI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA - XII. KERÜLET -
GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - GAZDAGRÉTI ÚT - BUDAÖRSI ÚT - M1/M7
AUTÓPÁLYA BEVEZETŐ SZAKASZA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

2022. január

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2019 (.....) önkormányzati rendelete

**a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca -
Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi
építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§

(1) A Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2.§ 5. pontja az alábbi alpontokkal egészül ki:

"(5) A Szabályozási terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
k) új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján,
l) terepszint alatti építési hely,
m) településképvédelmi jelentőségű fasor."

2.§

(1) A Rendelet 3.§ 2. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"2. háromszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet, valamint e rendelet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva háromszintesnek minősül, ha
b) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
c) a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró"

(2) A Rendelet 3.§ 3. pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"3. kétszintes növényállomány: (tetőkertek - OTÉK 5. számú melléklet alkalmazása esetén) a telekre előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva kétszintesnek minősül, ha
b) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró vagy
b) legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró vagy
c) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje."

(3) A Rendelet 3.§-a az alábbi 10. ponttal egészül ki.

"10.gyep vagy talajtakaró: Talajtakaró-, gyepoptóló növényzet vagy gyep, illetve ezek együtteséből álló, legfeljebb 25 cm magas növényállomány."

(4) A Rendelet 3.§-a az alábbi 11. ponttal egészül ki.

"11. extenzív zöldtető: Legalább 8 cm termőréteg vastagságú, pozsgás növényekkel borított tetőkert, amely a fenntartási munkák kivételével emberi tartózkodásra nem alkalmas."

3.§

(1) A Rendelet 5.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(5) Az építési övezetekben előírt minimális telekszélességet a telek építési hellyel érintett részén kell biztosítani."

(2) A Rendelet 5.§ (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(10) A telekalakítás során magánút céljára az alábbi minimális szélességi méretek tartandók be: lakóterületi kiszolgáló magánút esetében, ha csak lakófunkció létesül a kiszolgált területen:
a) minimum 4 m, ha 1 db lakást szolgál ki,
b) minimum 8 m, ha legfeljebb 6 db lakást szolgál ki,
c) minimum 10 m, ha 6-nál több lakást szolgál ki,
d) minimum 10 m, ha lakás rendeltetésen kívül más rendeltetés is létesül."

4.§

(1) A Rendelet 7.§ (2) bekezdése hatályát veszti.

(2) A Rendelet 7.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(2) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egységgel történő beépítés után számított gépjárművek elhelyezése e rendelet parkolási előírásai szerint megoldható."

(3) A Rendelet 7.§ (4) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 7.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(4) A tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,0$ m lehet. A 10%-os vagy azt meghaladó tereplejtés esetén a tereprendezés mértéke maximum $\pm 1,5$ m lehet. Az épület melletti feltöltés 1 méter feletti részét az épületmagasság számítása során figyelembe kell venni."

(5) A Rendelet 7.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(6) Egy telken több épület elhelyezése esetén, az épületek között tartandó minimális távolság, az övezetben előírt maximális épületmagasság értéke."

(6) A Rendelet 7.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(7) A telken az előkert jogszabályban meghatározott minimális méretén belül burkolt felület, - a telken álló épület megközelítésére szolgáló út, járda és behajtó kivételével - nem létesíthető, biológiailag aktív zöldfelületet kell kialakítani."

5.§

(1) A Rendelet 11.§ (3) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(3) Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 30%-át megújuló energiából kell fedezni."

(2) A Rendelet 11.§ (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(9) Irodaházak és 100 vagy ezt meghaladó lakásszámú lakóparkok tervezése esetén városklimatológiai modellezéssel vizsgálni kell a beruházás által előidézendő hőszigetelést. A beruházás eredményeként újonnan hősziget nem alakulhat ki."

6.§

(1) A Rendelet 12.§ (10) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(10) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 100 m²-e után legalább 1 fát kell telepíteni."

(2) A Rendelet 12.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 12.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(12) Új lapostetők létesítése és meglévő lapostetők rekonstrukciója során (a védett épületek kivételével), ha a meglévő épület szerkezete (statikai szakvélemény alapján) azt lehetővé teszi, a tetőfelület 40 m²-t meghaladó részét legalább extenzív tetőkertként kell kialakítani."

7.§

(1) A Rendelet 20. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 20.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános színterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 4. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²."

(3) A Rendelet 20.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(14) Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás."

(4) A Rendelet 20.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(5) A Rendelet 20.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(6) A Rendelet 20.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(7) A Rendelet 20.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

8.§

(1) A Rendelet 21. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 21.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 21.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

9.§

(1) A Rendelet 22. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 22.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 22.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 22.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

10.§

(1) A Rendelet 23. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 23.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 23.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 23.§ (15) bekezdése hatályát veszti.

11.§

(1) A Rendelet 24.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 24.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 24.§ (15) bekezdése hatályát veszti.

12.§

A Rendelet 25.§ hatályát veszti.

13.§

(1) A Rendelet 26. § (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(9) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 26.§ (10) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 26.§ (13) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 26.§ (17) bekezdése hatályát veszti.

14.§

(1) A Rendelet 27. § (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 27.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 27.§ (12) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 27.§ (16) bekezdése hatályát veszti.

15.§

(1) A Rendelet 29. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 29.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 4. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²."

(3) A Rendelet 29.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(14) Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás."

(4) A Rendelet 29.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(5) A Rendelet 29.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(6) A Rendelet 29.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

16.§

(1) A Rendelet 30. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 30.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 3. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²."

(3) A Rendelet 30.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(15) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható az épületmagasság számítása során."

(4) A Rendelet 30.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(16) Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás."

(5) A Rendelet 30.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(6) A Rendelet 30.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(7) A Rendelet 30.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(8) A Rendelet 30.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

17.§

(1) A Rendelet 31. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 31.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető"

rendeltetési egységek száma maximum 3. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²."

(3) A Rendelet 30.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(14) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható az épületmagasság számítása során."

(4) A Rendelet 31.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(15) Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás."

(5) A Rendelet 31.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(6) A Rendelet 31.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(7) A Rendelet 31.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

18.§

(1) A Rendelet 32. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 32. § (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 120-szal történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 2."

(3) A Rendelet 30.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(15) Zöldtető kialakítása esetén a zöldtető kialakításához szükséges szerkezeti méret levonható az épületmagasság számítása során."

(4) A Rendelet 32.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(5) A Rendelet 32.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(6) A Rendelet 32.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(7) A Rendelet 32.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

19.§

(1) A Rendelet 34. § (9) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(9) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 34.§ (10) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 34.§ (13) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 34.§ (17) bekezdése hatályát veszti.

20.§

(1) A Rendelet 35.§ (8) bekezdése hatályát veszti.

(2) A Rendelet 35.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(3) A Rendelet 35.§ (15) bekezdése hatályát veszti.

21.§

(1) A Rendelet 36. § (7) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(7) Az övezetben az övezeti határértékek betartása mellett a minimális telekterületet elérő vagy meghaladó telkek esetén az elhelyezhető épületek száma a telekterület és a minimális telekterület egész számú hányadosa. A minimális telekterületet el nem érő telkekre 1 épület építhető"

(2) A Rendelet 36.§ (8) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(8) Az övezetben létesíthető rendeltetési egységek maximális száma a beépíthető maximális általános szintterület 150-nel történő osztásának egész számú hányadosa. Egy épületben elhelyezhető rendeltetési egységek száma maximum 3. Egy épület maximális bruttó alapterülete legfeljebb 300 m²."

(3) A Rendelet 36.§ (11) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 36.§ (12) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(12) Az építési övezetben kizárólag közterület szabályozással érintett telkek akkor is beépíthetőek, ha a szabályozás után kialakult telek mérete nem éri el az 2000 m²-t."

(5) A Rendelet 36.§ új bekezdéssel egészül ki.

"(13) Lakóövezetekben, új épület építése esetén, az épület utcára merőleges hossza nem haladhatja meg a 25 métert. Sarok telek esetében mindkét utcára értendő a korlátozás."

(6) A Rendelet 36.§ (9) bekezdése hatályát veszti.

(7) A Rendelet 36.§ (14) bekezdése hatályát veszti.

(8) A Rendelet 36.§ (18) bekezdése hatályát veszti.

22.§

(1) A Rendelet 40. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

" (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

a) KÖu-XI-2 jelű – I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:

Budaörsi út (907/2), (907/3), (1287/3), (1287/2), (1287/1) hrsz.,

b) KÖu-XI-3 jelű – II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:

Rétköz utca (1963/3), (1926/1), (1781/6) hrsz.

Szent Pio atya tér (1781/5) hrsz.

Gazdagréti út (2122/2) hrsz.

Törökbálinti út (1754/1), (1757/8), (1755/12), (1754/2), (1753/1) hrsz.,

Madárhegyi út (1527/2), (1528/21), (1527/22), (1528/22), (1528/11) hrsz.,

c) KÖu-XI-4 jelű – II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:

Gazdagréti út (1782/3), (1918/2), (1963/1) hrsz.

Hosszúréti utca (1722/2), (1722/3) hrsz.

Lépés utca (1783/2), (1856/4) hrsz.,

Rózsabarack utca (1778/1), (1722/3) hrsz.

Törökbálinti út (1326/5), (1325), (1322/6), 1323/8), (1329/6), (1323/8), (1528/20), (1753/1) hrsz.,

d) Zkp-XI-Kp-02, közpark terület Gazdagréti út mellett (1783/3 hrsz.),

e) Zkp-XI-Kp-03, közpark terület a Rupphegyi út mellett (1528/19 és 1528/14 hrsz.),

23.§

(1) A Rendelet 1.a. mellékletének tervrészlete helyébe az 1. melléklete képező tervrészletek lépnek,

(2) A Rendelet 2. mellékletének helyébe a 2. melléklet lép,

(3) A Rendelet 3. mellékletének helyébe a 3. melléklet lép.

Dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

Indokolás

a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Budaörs határa - XII. kerület - Gazdagréti út - Rétköz utca - Gazdagréti út - Budaörsi út - M1/M7 autópálya bevezető szakasza által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 43/2018. (XII. 4.) önkormányzati rendelet módosításához

Az 1.§-hoz

A kötelező érvényű szabályozási elemek felsorolásából az 1.a. mellékleten (Szabályozási terv) szereplő "Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján", "Terepszint alatti építési hely" és "Településképvédelmi jelentőségű fasor" kimaradtak, ezért a felsorolás pontosítása indokolt.

Az 2.§-hoz

A háromszintes növényzet meghatározás pontatlan, növényállományra való módosítása szükséges. Az Önkormányzat az egységes környezetvédelmi stratégiák kidolgozása során, az igénybe vehető kedvezményt a teljes kerület területén szigorítani kívánja. Éppen ezért a hatályos rendeletben meghatározott 150 m²-t 100 m²-re kívánja szigorítani.

A kétszintes növényzet meghatározás pontatlan, növényállományra való módosítása szükséges., Az a) pontban a meghatározás, hiányos, ezért a módosítás során a meghatározás pontosítása szükséges.. Az Önkormányzat az egységes környezetvédelmi stratégiák kidolgozása során, az igénybe vehető kedvezményt a teljes kerület területén szigorítani kívánja. Éppen ezért a hatályos rendeletben meghatározott 150 m²-t 100 m²-re kívánja szigorítani.

A kétszintes és háromszintes növényállomány meghatározás használja a gyep vagy talajtakaró fogalmakat, de nem határozza meg e fogalmak jelentését, így ezen fogalmak meghatározása a fogalom meghatározások közé be kell kerülnön, az egyértelmű alkalmazhatóság érdekében.

A rendelet új hivatkozása szükségessé teszi a fogalom meghatározását

A 3.§-hoz

Az egyértelmű hatósági alkalmazás érdekében indokolt a bekezdés szövegének pontosítása, a "beépítésre kerülő" kifejezés helyett az "építési hellyel érintett" meghatározás használata

A szabályozási terv területén belül 1 db lakás kiszolgálása esetén előfordul, hogy a telek közterületi kapcsolatának megoldása magánút kialakításával oldható csak meg.. Figyelembe véve a kialakult állapotot és a telek megközelítésének műszaki lehetőségeit, a bekezdés kiegészítése szükséges, ahol 1 lakás esetén a magánút szélessége minimum 4,0 m.

Továbbá kiegészíteni szükséges a magánút szélességének meghatározását, ha nem vagy nem csak lakófunkció létesül. Ebben az esetben a magánút szélessége 10,0 m.

A 4.§-hoz

A bekezdés tartalma és célja nehezen értelmezhető és alkalmazható, ezért a bekezdés szükségtelen.

A bekezdés tartalmának célja, hogy új rendeltetési egység létrejöttkor a funkcióhoz tartozó gépjárművek elhelyezése biztosított legyen. A bekezdés szövegeztése ezt nem teszi egyértelművé, a szövegeztés pontosítása szükséges.

A légkondicionálók elhelyezésének szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szabályozva van a 10%-ot meghaladó tereplejtés esetén tereprendeztés mértéke, de a 10% alatti tereplejtés esetén a szabályozási terv nem rendelkezik, ezért ezt pontosítani szükséges. Továbbá, miután 15 egyes építési övezet előírásaiban szerepel a rendelkezés, indokolt az általános előírások között felsorolni.

A hatályos rendeletben 15 építési övezet egyedi előírásaiban szerepel a rendelkezés, a telken több épület elhelyezése esetén tartandó épületek közötti távolságról. Indokolt az általános előírások között felsorolni. A rendelkezésekben szereplő "telepítési távolság" kifejezés nem megfelelő, mivel az OTÉK telken belül telepítési távolság fogalmat nem ismer. Indokolt a rendelkezés átfogalmazása.

A felülvizsgálat során figyelembe vettük a rendelet hatálybalépése óta eltelt idő alatt épült épületek telepítéséből leszűrhető tanulságokat. A telken belüli zöldfelületek és burkolt felületek kialakítása kapcsán szükséges, hogy az előkertekben a lehető legnagyobb egybefüggő aktív zöldfelületek jöjjenek létre.

A 5.§-hoz

Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról szóló 7/2006. (V.24.) TNM rendelet 6.§ (2) bekezdés a) pontja szerint a használatba vételre kerülő minden új épület esetén az épület energiaigényének legalább 25%-t megújuló energiaforrásból kell biztosítani, így ennek a rendeletben történő megadása felesleges. Klímaügyi és légszennyezettségi szempontból azonban indokolt ennél szigorúbb előírást tenni az irodaházakra.

Klímaügyi szempontból kiemelten fontos, hogy az új építésű irodaházak és a nagyobb lakóparkok esetében elkerüljük a hőszigetek kialakulását. Ennek egyik lehetséges megoldása, hogy a tervezési szakaszban városklimatológiai modellszámításokkal meghatározzák a beruházás hőszigetelhetőségét. Ha a modellezés során a nemkívánatos hőszigetelhetőség kialakulását tapasztalják, akkor már a tervek megfelelő módosításával, kiegészítésével lehetőség lesz ennek megelőzésére

A 6.§-hoz

Klímaügyi szempontból - a két- és háromszintes növényállomány előírásához hasonlóan - indokolt a kerület szénmegkötő-képességének növelése, hogy a klímastratégiában vállalt üvegházhatású gáz kibocsátás csökkenése megvalósítható legyen. Ez a rendelkezés nem támogatja a zöldtetők létesítését, ami klímaügyi szempontból pedig kívánatos, ezért a bekezdés törlését javasoljuk.

A klímaváltozásból eredő hőmérsékleti anomáliák kedvezőtlen hatását a zöldtetők mérséklék, illetve növelik a kerület szénmegkötő képességét is, így ezek mind nagyobb elterjedését indokoltnak tartjuk

A 7.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

Lakóövezetekben az új épületek esetében elkerülendő az épületek tömbbelsőbe való beépülése. Sokkal kedvezőbb, ha a tömbbelsők minél nagyobb összefüggő zöldfelületként maradnak meg. Ennek érdekében az új lakóépületek utcára merőleges hosszát kell korlátozni.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

Az előző pontban alkalmazott pontosítás ezt a bekezdést fölöslegessé teszi, mivel ezekben az övezetekben az előző pontban javasolt módosítás után a telekminimumot el nem érő telkekre 1 épület építhető, tehát beépíthetőek

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

Az 8.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 9.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 10.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 11.§-hoz

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

Az 12.§-hoz

Az övezet területére Újbuda Önkormányzata 22/2021 (V.327.) számú rendeletében változtatási tilalmat rendelt el, a területre vonatkozó beépítési paraméterek felülvizsgálatának érdekében A felülvizsgálat folyamatban van, annak lezárásáig a területre jelen szabályozási terv hatálya nem terjed ki.

Az 13.§ -hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 14.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 15.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

Lakóövezetekben az új épületek esetében elkerülendő az épületek tömbbelsőbe való beépülése. Sokkal kedvezőbb, ha a tömbbelsők minél nagyobb összefüggő zöldfelületként maradnak meg. Ennek érdekében az új lakóépületek utcára merőleges hosszát kell korlátozni.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 16.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A kötelező zöldtetők kialakítása 5,0 méteres legnagyobb épületmagasság érték mellett ellehetleníti a két lakószint létesítését, ezért a zöldtető szerkezeti vastagsága az épületmagasság értékéből levonható.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

Az előző pontban alkalmazott pontosítás ezt a bekezdést fölöslegessé teszi, mivel ezekben az övezetekben az előző pontban javasolt módosítás után a telekminimumot el nem érő telkekre 1 épület építhető, tehát beépíthetőek

Lakóövezetekben az új épületek esetében elkerülendő az épületek tömbbelsőbe való beépülése. Sokkal kedvezőbb, ha a tömbbelsők minél nagyobb összefüggő zöldfelületként maradnak meg. Ennek érdekében az új lakóépületek utcára merőleges hosszát kell korlátozni.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 17.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A kötelező zöldtetők kialakítása 5,0 méteres legnagyobb épületmagasság érték mellett ellehetleníti a két lakószint létesítését, ezért a zöldtető szerkezeti vastagsága az épületmagasság értékéből levonható

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 18.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A kötelező zöldtetők kialakítása 5,0 méteres legnagyobb épületmagasság érték mellett ellehetleníti a két lakószint létesítését, ezért a zöldtető szerkezeti vastagsága az épületmagasság értékéből levonható

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

Az előző pontban alkalmazott pontosítás ezt a bekezdést fölöslegessé teszi, mivel ezekben az övezetekben az előző pontban javasolt módosítás után a telekminimumot el nem érő telkekre 1 épület építhető, tehát beépíthetőek.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 19.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 20.§-hoz

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 21.§-hoz

A hatályos paragrafus értelmezése szerint a minimális telekméretet el nem érő telkekre nem építhető épület, hiszen a hányados kisebb, mint egy, ezért a megfogalmazás pontosítása szükséges, a minimális telekterületet el nem érő telkeken 1 db épület építhető legyen.

A rendeltetési egységek számának meghatározásánál a szintterület fogalmának pontosítása szükséges. Szükséges továbbá az egy épületen belül elhelyezhető maximális rendeltetési egységek számának pontosítása, illetve az épület bruttó alapterületének maximalizálása annak érdekében, hogy a terület megőrizze kertvárosias jellegét. A "maximális rendeltetések" kifejezés helyett a "rendeltetési egységek maximális száma" kifejezés a helyes megfogalmazás.

Az előző pontban alkalmazott pontosítás ezt a bekezdést fölöslegessé teszi, mivel ezekben az övezetekben az előző pontban javasolt módosítás után a telekminimumot el nem érő telkekre 1 épület építhető, tehát beépíthetőek.

A bekezdésben foglalt rendelkezések nincsenek összhangban az övezetre előírt 2000 m²-es minimális telekmérettel.

Lakóövezetekben az új épületek esetében elkerülendő az épületek tömbbelsőbe való beépülése. Sokkal kedvezőbb, ha a tömbbelsők minél nagyobb összefüggő zöldfelületként maradnak meg. Ennek érdekében az új lakóépületek utcára merőleges hosszát kell korlátozni.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A bekezdés átkerült az általános előírások közé, így az egyedi övezetekre vonatkozó rendelkezések között már szükségtelen újra szerepeljen.

A kerítések kialakításának szabályozását a Településképi Rendelet tartalmazza, ezért a bekezdés szükségtelen.

A 22.§-hoz

A hatályos paragrafusban meghatározott, a beépítésre nem szánt területek övezeteinek köre a KÖu-XI-4 övezettel bővült.

A 23.§-hoz

A hatályos rendelet mellékleteinek korrekcióját és pontosításait tartalmazza.