



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek.)

## **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére**

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatokkal kapcsolatos döntések meghozatala

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztés célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Észak-Hegyvidék KÉSZ) módosítása, valamint egyes helyi építési szabályzatokban elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Étv.) előírtaknak megfelelően.

### **KÉSZ módosítás**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete 55/2024. (III. 12.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozatával döntött arról, hogy megkezdi az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosítására irányuló eljárást. A módosítás az Észak-Hegyvidék KÉSZ területén belül a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca - Költő utca – Csonka utca által határolt területet (a továbbiakban: Mártonhegyi út KÉSZ) érinti.

### Változtatási szándékok

A módosítás célja az előírások felülvizsgálata, pontosítása a rendelet elfogadása óta eltelt időszakban történt jogszabályi és egyéb változások követése érdekében. A módosítást részletesen bemutató alátámasztó munkarészt az 5. melléklet tartalmazza.

A módosítással érintett telektömbben a Mártonhegyi út 6/a szám alatt található, korábban állami tulajdonban lévő volt kórházi ingatlan régi épületeit elbontották, az ingatlan megosztásra került. Az ingatlan hasznosítását tervező fejlesztő az egyéb beépítési paraméterekhez jobban illeszkedő szintterületi mutató érték biztosítását kérte. A fejlesztői elképzelés támogatása azzal a feltétellel javasolt, hogy az egész területen csökken a szintterület és növekszik a zöldfelület, valamint a lakó funkció a telek nagyobb részén egyidejűleg kizárásra kerül. A tervezett módosítással a területen építhető összes szintterület 420 négyzetméterrel csökken, a telek fejlesztéssel érintett, nagyobb részén megszűnik a lakás építésének lehetősége, az előírt zöldfelületek mérete pedig 420 négyzetméterrel nő. A megvalósítani kívánt létesítmény funkciója a környezetét nem zavaró, környezetbe illeszkedő, a területen jellemző lakó funkciót jól kiegészítő iroda.

### Egyeztetési eljárás

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 62. § (1) bekezdés b) pontja szerint a településtervet és annak módosítását a polgármester az elfogadás előtt közvetlenül az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni a lakossággal,



érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. Az egyeztetési eljárás lefolytatása a Korm. rend. 68. § szerinti egyszerűsített eljárás szerint megtörtént.

A partnerségi egyeztetést a Korm. rend. szerint az E-TÉR felületén Önkormányzatunk 2024. április 11. és 2024. április 21. között lefolytatta, ezen felül a KÉSZ tervezetét a szokásos módon az Önkormányzat honlapján is ismertettük a helyi lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel. A partnerektől vélemény nem érkezett.

Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét a 6. melléklet tartalmazza.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skv. rendelet) szerint a terv várható környezeti hatásának eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége, melyről kikértük az érintett szervek véleményét. A beérkezett vélemények alapján a szükséges egyeztetéseket lefolytattuk.

Az Skv. rendelet, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 4. melléklet 6.54 pontja alapján a Képviselő-testület Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 71/2024. (IV. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy az Észak-Hegyvidék KÉSZ módosító rendeletének megalkotásához a beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat kidolgozása nem szükséges.

### **Szabályozási vonalak fenntartása**

Az Étv. előírja a 2021. július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálatát. A kötelezettség az alábbi helyi építési szabályzatokat érinti:

- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete, valamint
- a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete.

Fentieknek megfelelően Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 56/2024. (III. 12.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. határozatával döntött, hogy kezdeményezi az egyes helyi építési szabályzatokban elrendelt szabályozási vonalak felülvizsgálatát. A tervezési folyamat a döntésnek megfelelően az E-TÉR felületen megindításra került.

A TVB döntés meghozatala óta eltelt időszakban az egyes ingatlan-nyilvántartási tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XXVII. törvény az Étv. módosításával lehetővé tette, hogy a szabályozási vonalak a helyi építési szabályzatok módosításáig az azok fenntartásáról szóló határozat alapján érvényben maradjanak. Az Étv. 60. § (16) bekezdésében foglaltak szerint „Érvényes a 27. § (2) bekezdése szerinti szabályozási vonal, ha annak felülvizsgálatát nem végezték el a (15) bekezdésnek megfelelően, de a települési önkormányzat a (17) bekezdésben foglaltak szerint közzétett önkormányzati határozattal igazolja azt, hogy a közérdekű elrendelési indok továbbra is fennáll és a helyi építési szabályzat ezzel összefüggő módosítását nem tartja szükségesnek.”

A szabályozási vonalak részletes, egyenkénti vizsgálata időigényes folyamat, ugyanakkor alkalmazásuk a döntés meghozataláig terjedő időszakban is szükségessé válhat, ezért célszerű azokat a felülvizsgálat befejezéséig az elrendelési indokok figyelembevételével fenntartani.



Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Jogi és Ügyrendi, a Tulajdonosi és Városfejlesztési, valamint a Zöld Bizottságnak. A bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Az előterjesztésben részletezettek alapján kérem a Képviselő-testületet az előterjesztéshez 1. mellékletként csatolt rendelet megalkotására. Az előterjesztéshez csatolom a rendelet-tervezet rövid indokolását.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati, valamint rendeletalkotási javaslatot fogadja el.

#### **Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdésében és 60. § (16) bekezdésében foglaltak alapján úgy dönt, hogy

- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete,
- a Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (VIII. 10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete

által elrendelt szabályozási vonalként szereplő szabályozási elemek fenntartása azok részletes felülvizsgálatáig közérdekből továbbra is indokolt, a helyi építési szabályzat ezzel összefüggő módosítása nem szükséges.

*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

#### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Képviselő-testület az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. június 20.

**Pokorni Zoltán**  
polgármester

Láttam:

**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**  
jegyző



Mellékletek:

1. melléklet: A módosító rendelet tervezete
2. melléklet: A módosító rendelet-tervezet indokolása
3. melléklet: Módosító rendelet-tervezet - összehasonlítás
4. melléklet: Módosító rendelet-tervezet – Előzetes hatásvizsgálat
5. melléklet: A KÉSZ módosítás alátámasztó munkarésze
6. melléklet: Az Állami Főépítész záró véleménye

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 3.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-36 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:*

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

**2. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet. 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„8. §*

*Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m<sup>2</sup>-t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-kal\*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”*

*\* fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.*

**3. §**

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*(Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubejárat, útsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint:)*

*“c) a Vi-2/ÉK-35 építési övezetben a közterületi telekhatár hosszának minden egész 50 métere után számítva egy gépjármű ki- és bejárat létesíthető.”*

#### 4. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 75. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.”*

#### 5. §

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 77. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t, kivéve)*

*„c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36, Vi-AK/Ék-1, Vi-AK/Ék-3 és Vi-AK/Ék-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.”*

#### 6. §

(1) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 79. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben*

*a) kereskedelmi, szolgáltató,*

*b) hitéleti,*

*c) nevelési, oktatási,*

*d) egészségügyi, szociális,*

*e) kulturális, közösségi szórakoztató,*

*f) szállás jellegű,*

*g) igazgatási,*

*h) irodai,*

*i) sport*

*rendeltetés helyezhető el.”*

(2) Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 79. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.”*

7. §

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

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

8. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024. ....

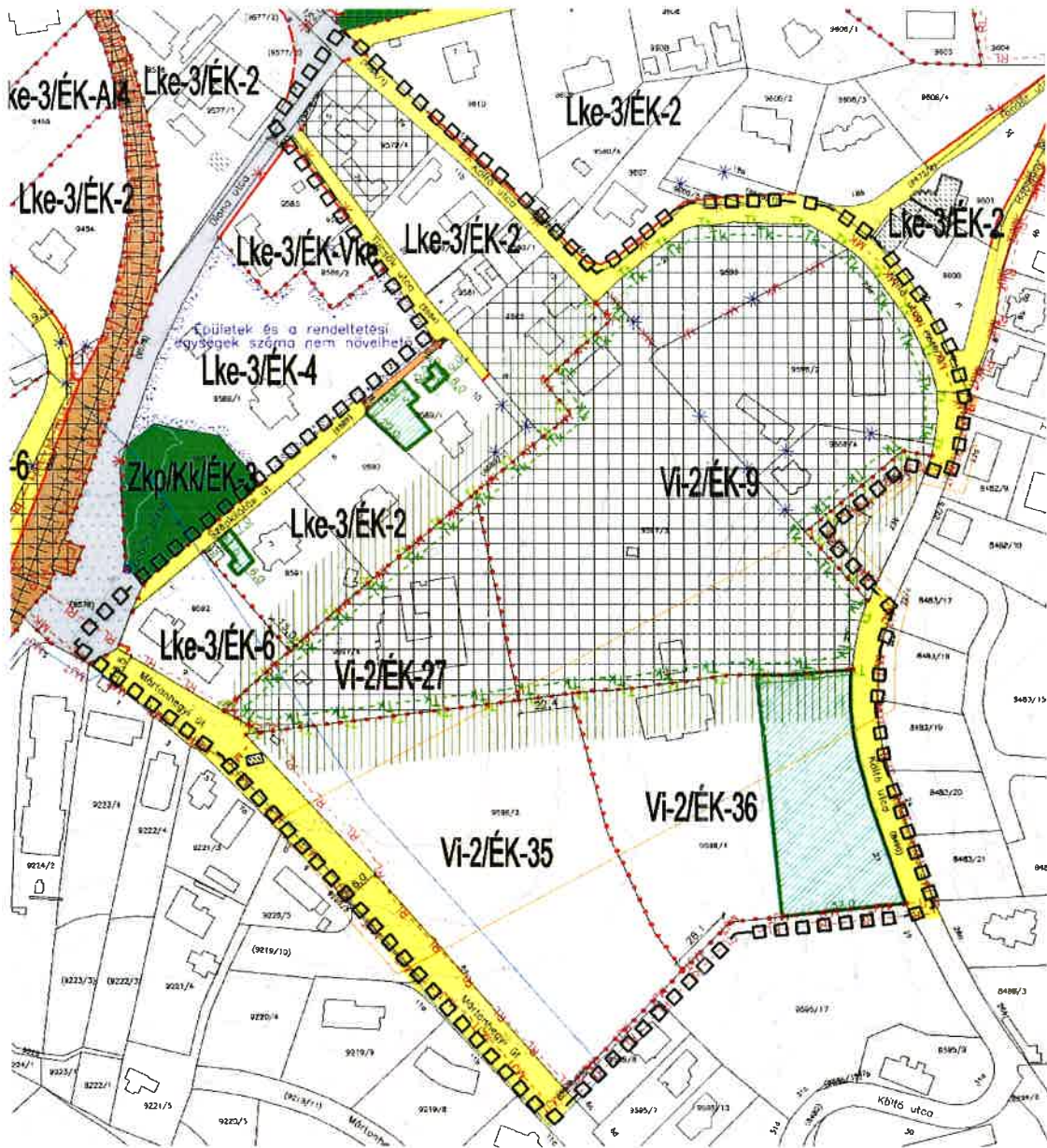
**dr. Gottfried-Tusor Gabriella**

**jegyző**

**Pokorni Zoltán**

**polgármester**

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez





2. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 5. *Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)* táblázata a következő 37a. és 37b. sorral egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
I.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
37 a.	Vi-2/ÉK-35	2000	-	-	SZ	10 (15*)	65	25	0,30	0,25	4,5	7,5
37 b.	Vi-2/ÉK-36	2000	-	-	SZ	10	80	25	0,15	0,15	4,5	6,5



## Általános indokolás

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 5. pontja értelmében a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezés és településfejlesztés.

A rendelet-tervezet célja az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosítása a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca - Költő utca – Csonka utca által határolt területre vonatkozóan a Mártonhegyi út 6/a szám alatt található, korábban állami tulajdonban lévő volt kórházi ingatlan hasznosítása érdekében.

## Részletes indokolás

### 1. §-hoz

A védett épületeket érintő, az építési övezet előírásaiból érvényesíthető kedvezmények az új, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetre is alkalmazhatók.

### 2. §-hoz

A legalább 200 m<sup>2</sup> átlagos bruttó területű lakás célú rendeltetési egységek esetén alkalmazható szintterületi mutató kedvezményre vonatkozó előírás az új, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetre is alkalmazható.

### 3. §-hoz

Az építési telekhez létesíthető közúti csatlakozások száma kerül meghatározásra az új, Vi-2/ÉK-35 jelű építési övezetre vonatkozóan.

### 4. §-hoz

Az az előírás, amely szerint egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után, alkalmazandó az új, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetre vonatkozóan is.

### 5. §-hoz

A kereskedelmi rendeltetésű épület elhelyezését korlátozó előírás alkalmazandó az új, Vi-2/ÉK-35 és Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetre vonatkozóan is.

### 6. §-hoz

A lakások elhelyezését korlátozó előírás alkalmazandó az új, Vi-2/ÉK-35 jelű építési övezetre vonatkozóan is.

### 7. §-hoz, valamint az 1. és 2. melléklethez

A szabályozási terv módosítását, valamint az új építési övezet beépítési paramétereit írja elő.

### 8. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

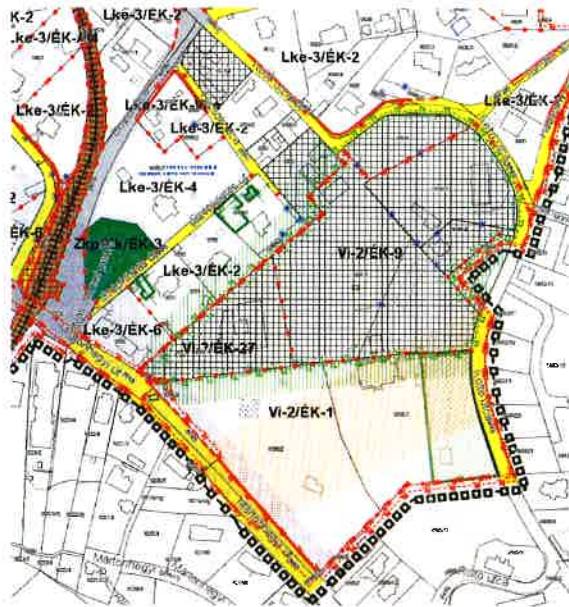


**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (.....) önkormányzati rendelete  
az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló  
26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat  
Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról**

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (hatályos szöveg)	az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (módosított szöveg – dőlt betűvel a módosítás)
3. §	3. §
(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:	(1) Az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, <i>Vi-2/ÉK-36</i> és a K-EÜ/ÉK-7 jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:
8. §	8. §
Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1 jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m <sup>2</sup> -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-kal*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.  * fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.	Amennyiben az Lke-3/ÉK-1, Lke-3/ÉK-2, Vi-2/ÉK-1, <i>Vi-2/ÉK-36</i> jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m <sup>2</sup> -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-kal*, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”  * fővárosi jelentőségű védett természeti terület területén nem vehető igénybe.
38. §	38. §
(1) Építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint: a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő, b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.	(1) Építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint: a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő, b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető. <i>c) a Vi-2/ÉK-35 építési övezetben a közterületi telekhatár hosszának minden egész 50 métere után számítva egy gépjármű ki- és bejárat létesíthető.</i>

<p style="text-align: center;">75. §</p> <p>(2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.</p>	<p style="text-align: center;">75. §</p> <p>(2) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-25, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.</p>
<p style="text-align: center;">77. §</p> <p>(Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t, kivéve)</p> <p>c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-AK/Ék-1, Vi-AK/Ék-3 és Vi-AK/Ék-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.</p>	<p style="text-align: center;">77. §</p> <p>(Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg a Vi jelű építési övezetekben az 1000 m<sup>2</sup>-t, kivéve)</p> <p>c) a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36, Vi-AK/Ék-1, Vi-AK/Ék-3 és Vi-AK/Ék-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.</p>
<p style="text-align: center;">79. §</p> <p>(4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32 jelű építési övezetekben</p> <p>a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, c) nevelési, oktatási, d) egészségügyi, szociális, e) kulturális, közösségi szórakoztató, f) szállás jellegű, g) igazgatási, h) irodai, i) sport rendeltetés helyezhető el.</p>	<p style="text-align: center;">79. §</p> <p>(4) A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben</p> <p>a) kereskedelmi, szolgáltató, b) hitéleti, c) nevelési, oktatási, d) egészségügyi, szociális, e) kulturális, közösségi szórakoztató, f) szállás jellegű, g) igazgatási, h) irodai, i) sport rendeltetés helyezhető el.</p>
<p style="text-align: center;">79. §</p> <p>(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.</p>	<p style="text-align: center;">79. §</p> <p>(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.</p>

1. melléklet



1. melléklet

2. melléklet  
(új sorok)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
37a.	Vi-2/ÉK-35	2000	-	-	SZ	10 (15*)	65	25	0,30	0,25	4,5	7,5
37b.	Vi-2/ÉK-36	2000	-	-	SZ	10	80	25	0,15	0,15	4,5	6,5





## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 26/2020. (XI. 30.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete módosításáról szóló

önkormányzati rendelethez

### **A rendelet várható hatásai**

#### Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotása a kerület optimális térbeli fejlődését segíti elő, és ezzel alapot biztosít a társadalmi fejlődés számára is. A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs.

#### Környezeti és egészségi következmények

A hatályos jogszabályok alapján a környezeti vizsgálat szükségességére vonatkozó eljárást lefolytattuk, a módosítás környezeti hatása nem jelentős, ezért környezeti vizsgálat nem szükséges. A rendelet megalkotásának nincsenek egészségügyi következményei.

#### Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet alkalmazása során az adminisztrációs terhek növekedése nem várható.

### **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei**

A rendelet megalkotása az érintett terület fejleszthetősége miatt szükséges.

### **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelet alkalmazásához többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi erőforrás nem szükséges.



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

## **BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK**

### **MÁRTONHEGYI ÚT – SZÉPKILÁTÁS ÚT – TÜCSÖK UTCA – DIANA UTCA – KÖLTŐ UTCA – CSONKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**



**HEGYVIDÉKI  
ÖNKORMÁNYZAT**

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

Budapest, 2024. május 9.

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék****a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca – Csonka utca  
által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat  
módosítása****Alátámasztó munkarész****Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda -  
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva**Tervezők:**Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.  
TT 01-4542

Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.

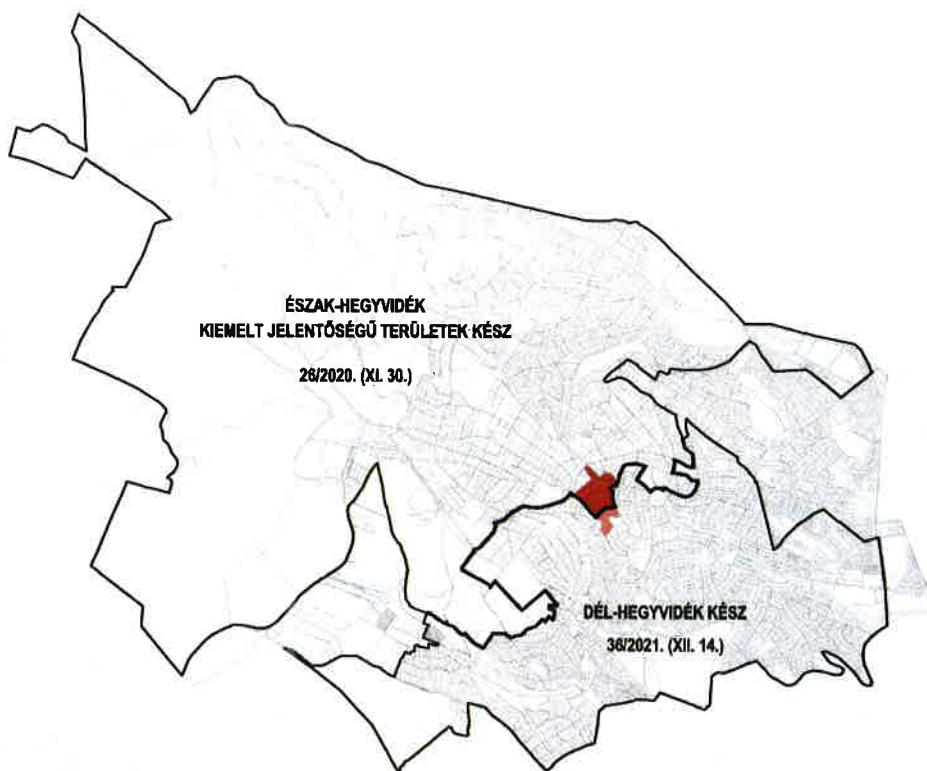
Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés: Heckenast Judit  
Tkö 01-5295Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.  
MK 01-2418Zöldfelület és  
környezetvédelem: TK/1 01-5106  
Drobni Mária Drobni és Morvay  
Tájépítész Kft.**Ügyvezető:** Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

## BEVEZETÉS

A tervezési terület a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca – Csonka utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma két kerületi rendelet - a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2020. (XI. 30.) számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2022. 06. 29-től hatályos rendelete, valamint a *Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 36/2021. (XII. 14.) számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységben szerkesztve 2023.06.01-től hatályos rendelete - van hatályban.

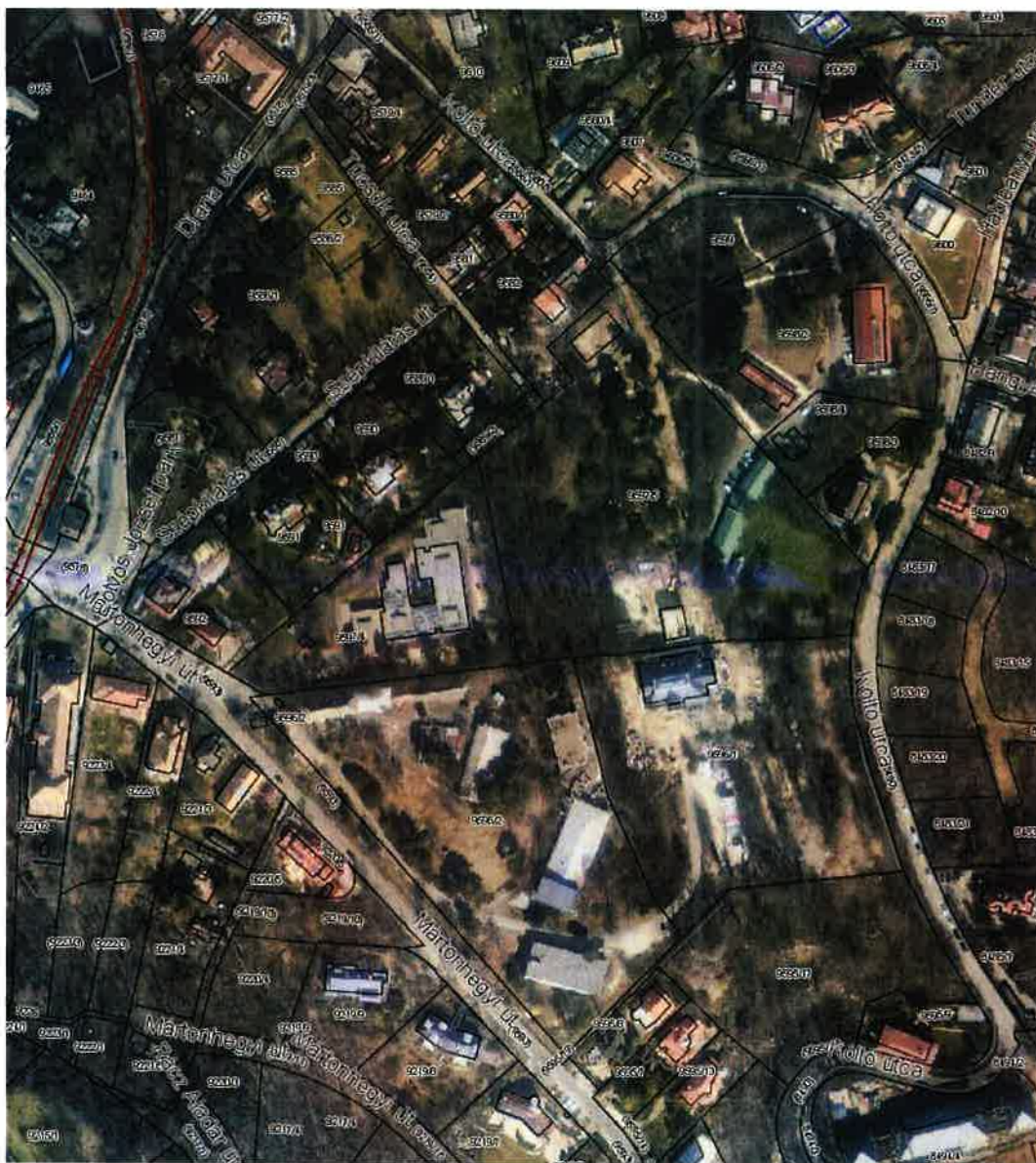
Mivel a tervezési területen belül a Mártonhegyi út 6/a. szám (9596 hrsz) alatt található, korábbi Svábhegyi Gyermekszanatórium jelenleg használaton kívüli telkét érinti konkrét változás, ezért a **módosítás csak az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló 26/2020. (XI. 30.) számú rendeletét érinti, **nem történik módosítás a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló 36/2021. (XII. 14.) számú rendeletben.

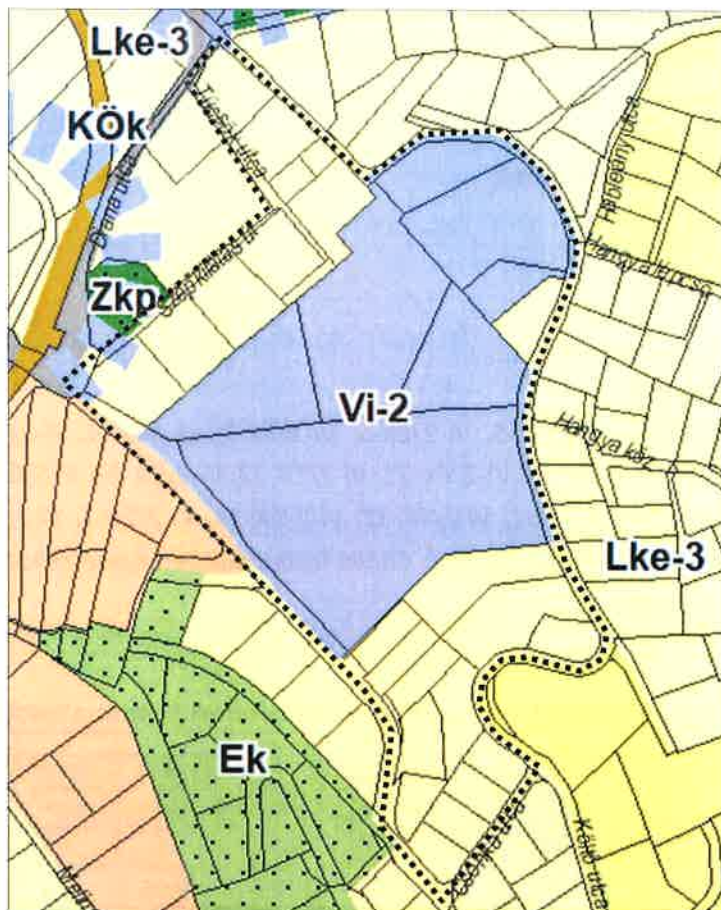
## A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

A Mártonhegyi út 6/a, az egykori Svábhegyi gyermekkórház telke a fogaskerekű vasút megállója közelében helyezkedik el, intézményi építési övezetbe tartozik, melyet délről lakóterület, míg északról intézményi terület határol. Az ingatlan Mártonhegyi út felőli részén a régi kórházi épületek a közelmúltban elbontásra kerültek, jelenleg üresen áll, míg a telek nem bolygatott részeit értékes növényállomány borítja.

A fejleszteni kívánt telek nem védett, de a műemléki védelmet élvező Jókai-kert telkeinek szomszédságában helyezkedik el, sőt a telek Költő utca felőli részén is egy védelemre érdemes épület, a volt Dreher-villa áll, tőle északra, a 9597/5 hrsz-ú telken pedig a Steindl villa (műemlék).

### Légifotó a területről



**Hatályos TSZT kivágat****Hatályos KÉSZ előírások:**

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül **Vi-2/ÉK-1 építési övezetben** található. A Mártonhegyi út felől érinti kötelező és irányadó szabályozás is, amelyek már megvalósultak.

Az északabbra lévő telkek Országos jelentőségű védett természeti területek, ami miatt a fejlesztéssel érintett telket északról természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület 20,0 m-es sávja érinti.

A KÉSZ szerint:

*„75. § (2) ... egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m<sup>2</sup>-e után.*

*77. § ... kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.*

## 79. § (4)

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

rendeltetés helyezhető el.

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

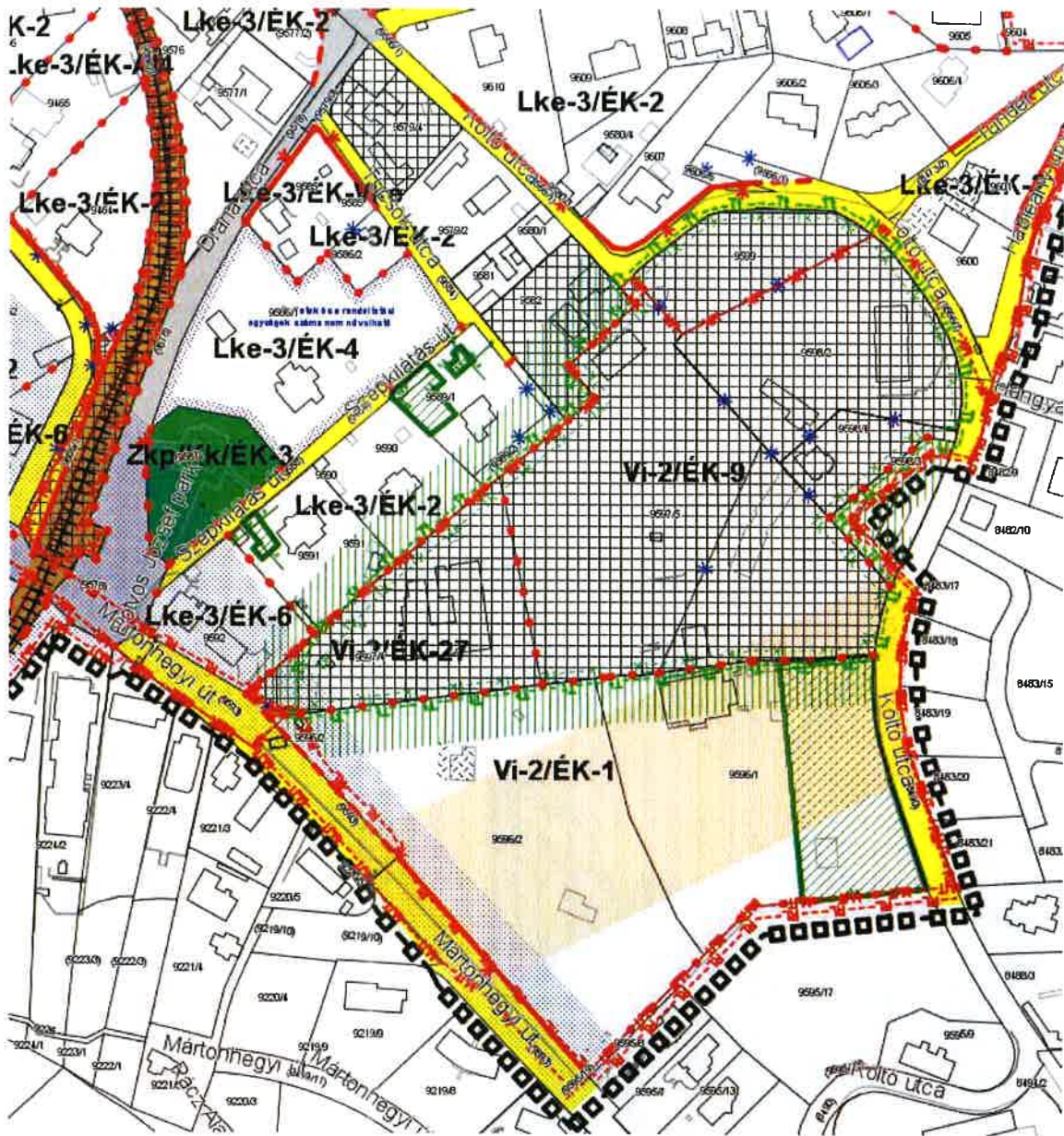
Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet Jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépíthettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület I mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási szintterület I mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5

\* Településrendezési szerződés megkötése esetén



**Hatályos szabályozási terv kivágat**



### Értékvédelmi vizsgálat

**Költő utca 11/a, Diana utca 5. (hrsz.: 9579/3, 9579/4)**

Műemléki törzsszám: 15919

Műemléki azonosító: 1158

Saroktelken szabadon álló, földszintes lakóház üzlethelyiséggel, eredetileg téglalap alaprajzú, későbbi U alaprajzú bővítéssel, a régebbi részeken historizáló homlokzatokkal, épült a XIX. sz. második felében, több ütemben. A sarkon lévő épületrészt (üzlethelyiség) a XX. sz. közepe táján a Diana utca felé bővítették és homlokzatát megmagasították, ez az épületrész jellegtelen. Az U alaprajzú épületrész őrzi régi kialakítását, a Költő utcai „sváb falu” jellegzetes épülete, településtörténeti és településképi jelentőségű. A telken áll még egy földszintes, egyszerű lakóház a Tücsök utcai telekhatár közelében.

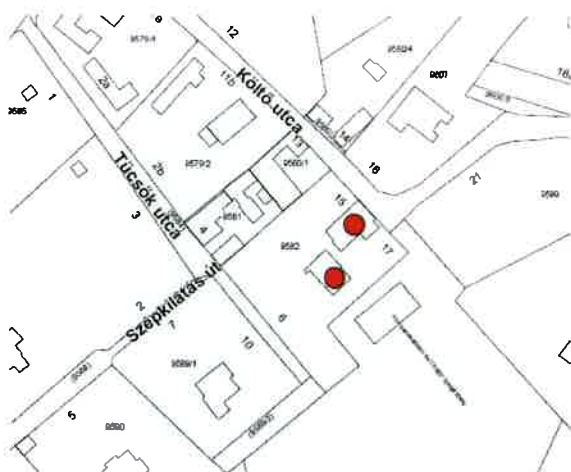


**Költő utca 15-17. (hrsz.: 9582)**

Műemléki törzsszám: 15923

Műemléki azonosító: 1159, 17226, 17227

Présház jellegű sváb falusi porta pinceegyüttesel: az utcavonalra merőlegesen álló, téglalap alaprajzú, nyeregvetésű földszintes lakóház (műemléki azonosító: 17226), a hegyoldalban kőből épült dongaboltozatos pince (műemléki azonosító: 17227). Valószínűleg a XIX. sz. közepén épült. A házhoz a telek belsejében, a domboldalhoz támaszkodva L alakban emeletes rész csatlakozik, az emelet valószínűleg utólagos. A porta őrzi régi kialakítását, a Költő utcai „sváb falu” jellegzetes épülete, településtörténeti és településképi jelentőségű.



**Költő utca 21.** (hrsz.: 9597/4, 9597/5, 9598/2, 9598/4, 9599)

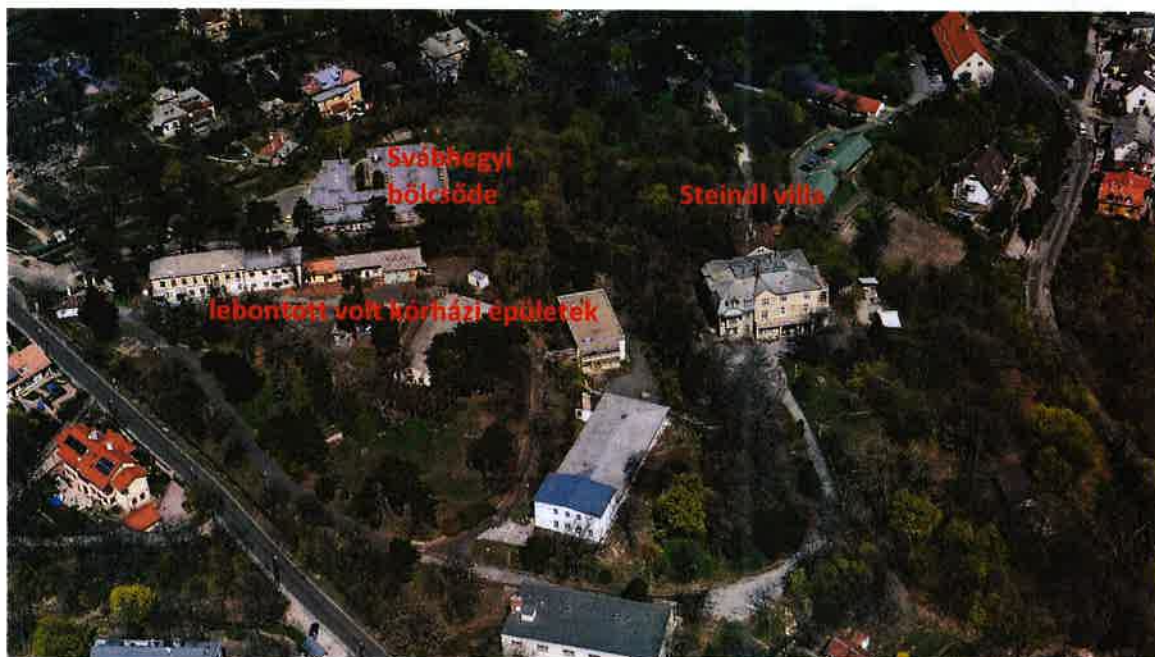
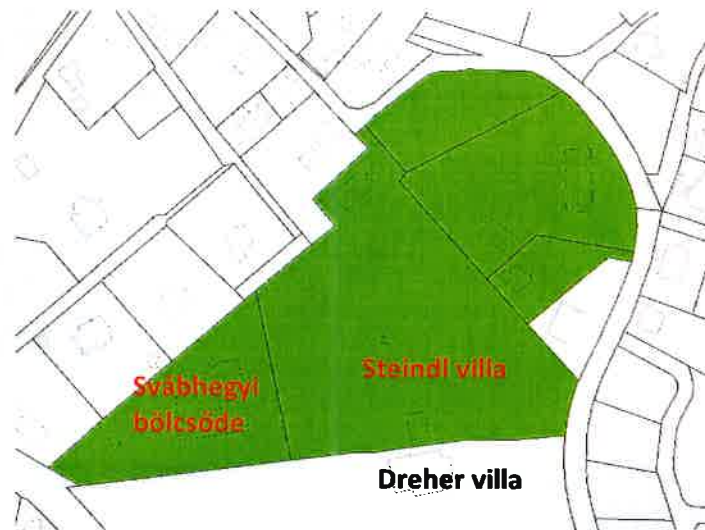
Műemléki törzsszám: 16284

Műemléki azonosító: 12908, 12909, 12910, 12198, 17520, 30792, 30793, 31174

### Jókai- és Steindl-villák kertjei

Az egykori Jókai- és Steindl-villákhoz tartozó, XIX. sz. második felében kialakított kert és építményei (műemléki azonosítók: Jókai-villa kertje 12908, Steindl-villa kertje 17520). A mára egybeolvadt két kert - műemlék történeti kert -, a XIX. század derekától tudatos kertművelés eredményeként jött létre (az egybeolvadt kert műemléki azonosítója: 12198). Jókai Mór 1854-ben vásárolta meg a svábhegyi házat és a hozzá kapcsolódó telket, amelyen fokozatosan fejlesztette később jelentőssé váló kertjét. A Jókai-villa körüli teraszos kialakítás és a növényállomány egy része ma is eredeti, számos nagyméretű, koros fával. A kertben áll az egykori, az 1964-ben lebontott Jókai-nyaralóhoz (helyére épült az Országos Természetvédelmi Hivatal irodaháza) tartozó, **Jókai-féle majorház**, pincével

(műemléki azonosítók: 12909, 30792), benne Jókai emlékszoba. 1904-ben, Jókai háza mellett helyezték el **Róna József Anakreón** című szobrát (műemléki azonosító: 12910), ennek közelében áll egy **íves, gazdagon díszített kőpad és kőasztal** (műemléki azonosító: 31174). A 9597/5 hrsz. telken áll az egykori Steindl-nyaraló épülete (műemléki azonosító: 30793).





Költő utca 21.



Költő utca 23/a.



Steindl villa



Anakreón-szobor



Kőpad és -asztal

A teljes tervezési terület **Műemléki jelentőségű terület (MJT)**

Műemléki törzsszám: 16055

Műemléki azonosító: 1123

Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű területe

A Svábhegy és a Széchenyi-hegy történeti villanegyede műemléki jelentőségű területként védett 2001 óta, illetve egy kisebb területe már korábban „svábhegyi villák műemléki környezete” megnevezéssel volt védett, de ez 2001-ben beolvadt az MJT-be. Az örökségvédelmi törvény szerint a védelem célja a település(rész) jellegzetes szerkezetének, beépítés módjának, összképének, a tájjal való kapcsolatának, tereinek és utcaképeinek, építményei együttesének, mindezek történelmi jelentőségű összefüggő rendszerének a védelme.



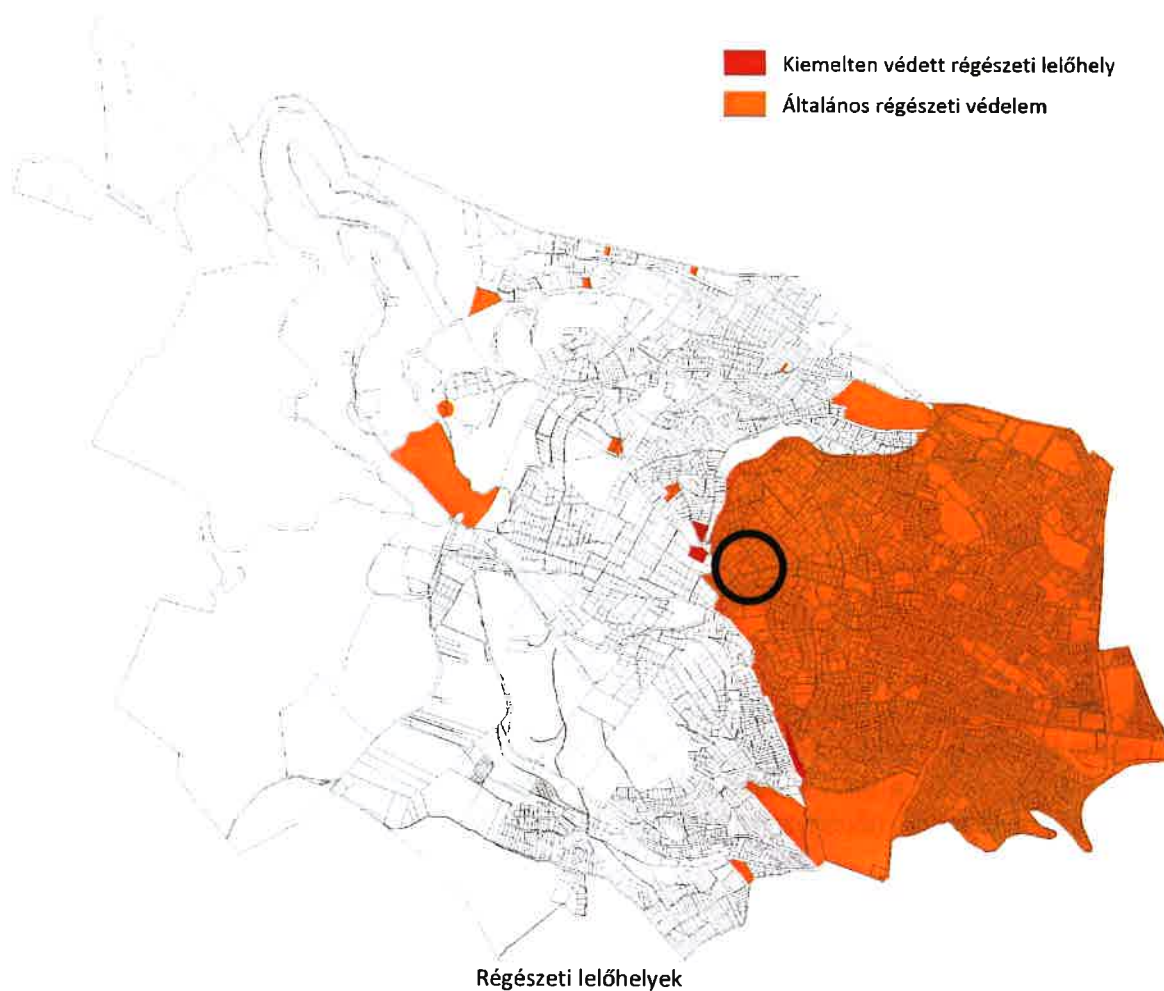
Svábhegyi, Széchenyi-hegyi polgári villanegyed műemléki jelentőségű terület lehatárolása

**A teljes tervezési terület Régészeti lelőhely**

Azonosító: 69999

Orbánhegy, Istenhegy, Kíssvábhegy, Krisztinaváros

A teljes tervezési terület a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt áll.



A jelen dokumentációban szereplő KÉSZ módosítások, változtatások hatásait részletesen tartalmazza a Mártonhegyi út 6/a. (9596/2 hrsz) ingatlanra vonatkozó örökségvédelmi hatástanulmány.





A tervezett irodafunkcióhoz szükséges belmagasság miatt az épületmagasság megengedett legnagyobb értékét javasolt 1,0 m-rel növelni. Városképi szempontból az így javasolt 7,5 m-es épületmagasság illeszkedik a környező beépítésekhez.

A létrejött, fejlesztéssel érintett építési övezet funkciókra vonatkozó előírásai is megváltoznak, **nem lesz lehetőség lakás építésére.**

A változással érintett ingatlan terhelése számokkal kimutatva:

	Teljes telek (Hatályos paraméterek)	Mártonhegyi út felőli telekrész (Javasolt paraméterek)	Költő u. felőli telekrész (Dréher villa) (Javasolt paraméterek)
Telek terület (m <sup>2</sup> )	25852	14450	11402
Övezeti jel	Vi-2/ÉK-1	Vi-2/ÉK-35	Vi-/ÉK-36
Beépítettség (%)	10%	15%*	10%
Általános szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,25	0,3	0,15
Parkolási szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,15	0,25	0,15
Min. zöldfelület	70%	65%	80%
Építhető alapterület (m <sup>2</sup> )	2585	2168	1140
Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )	6463	4335	1710
Min. zöldfelület (m <sup>2</sup> )	18096	9393	9122

\*Településrendezési szerződés megkötése esetén

A táblázatból kiolvasható, hogy ugyan a Mártonhegyi út felőli telek szintterületi mutatója emelkedik, azonban a másik telekrész lecsökkentésével együtt **418 m<sup>2</sup>-rel kevesebb a beépíthető szintterület** a területen. A **zöldfelület** ugyanakkor a hatályoshoz képest **419 m<sup>2</sup>-rel növekszik**. A területen összességében a lakásszám mindössze egy lesz, mivel a Mártonhegyi út felől nem lehet lakó funkciót elhelyezni, a Költő utca felőli telken, a Dréher villa jelen formájában kerül megtartásra, a tervek szerint összesen egy lakással.

**A megosztás után létrejött ingatlanok javasolt építési övezetei és paraméterei:**

A 9596/2 hrsz-ú, Mártonhegyi út felőli telek:

Vi-2/ÉK-35 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 színterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-35	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70 65	25	0,25 0,30	0,15 0,25	4,5	7,5

\* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

A Vi-2/ÉK-35 jelű építési övezetekben

- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti,
- nevelési, oktatási,
- egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási,
- irodai,
- sport

rendeltetés helyezhető el, lakás az építési övezet területén nem helyezhető el, a mai előírással ellentétben.

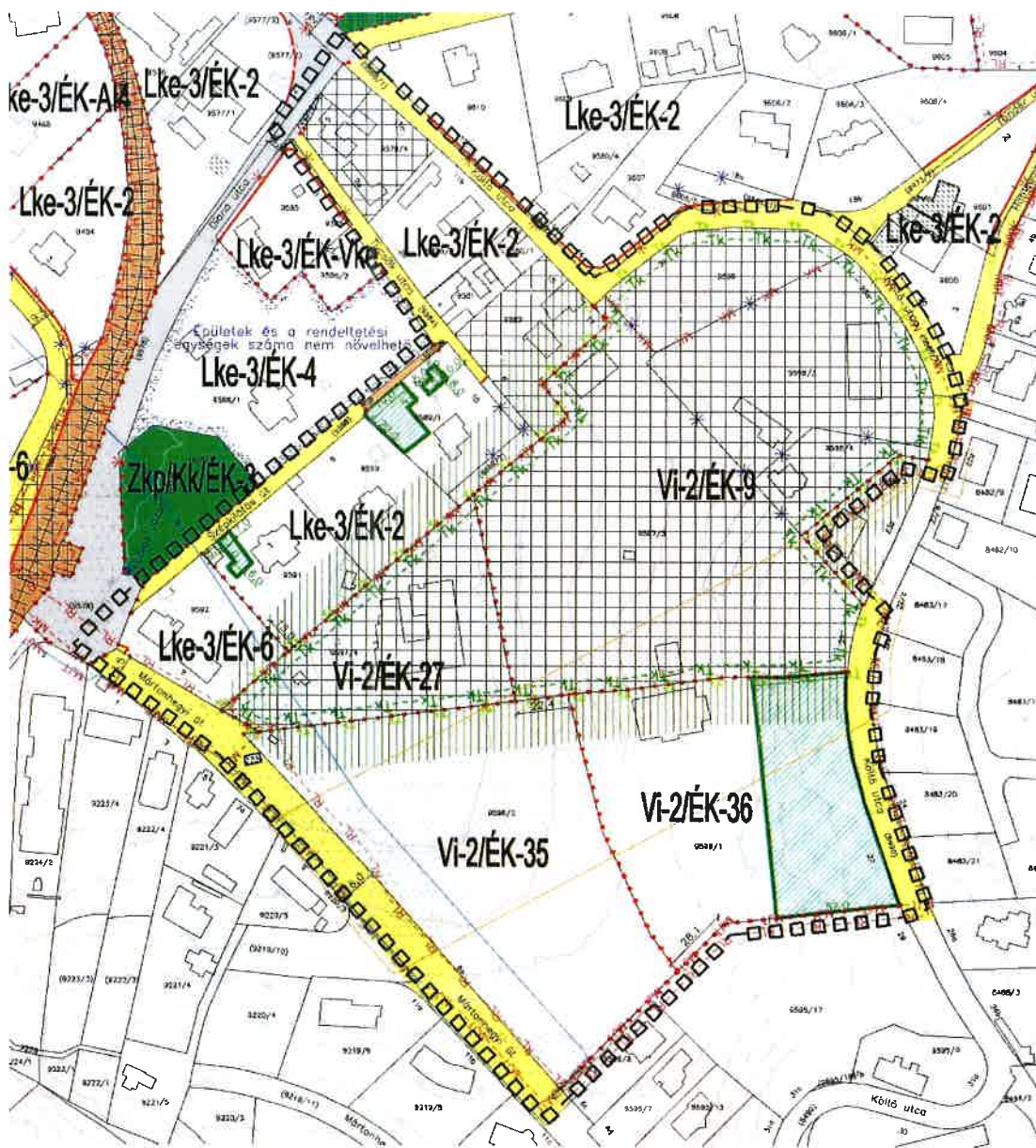
A 9596/1 hrsz-ú, Költő utca felőli telek:

Vi-2/ÉK-36 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	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 színterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Parkolási színterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-36	2000	-	-	SZ	10 (15*) 10	70 80	25	0,25 0,15	0,15	4,5	6,5

Az elhelyezhető funkciók változatlanok maradnak.

**Szabályozási tervlap javaslat**



### **Beépítési javaslat**

A Mártonhegyi út 6a. megosztása után a 9596/2 hrsz-ú (Mártonhegyi út felőli) telken tervezett irodaház elhelyezésére - az ingatlan terepviszonyai és a védendő faállomány figyelembevételével - a meglévő egykori, már elbontott épületek helyén van lehetőség.

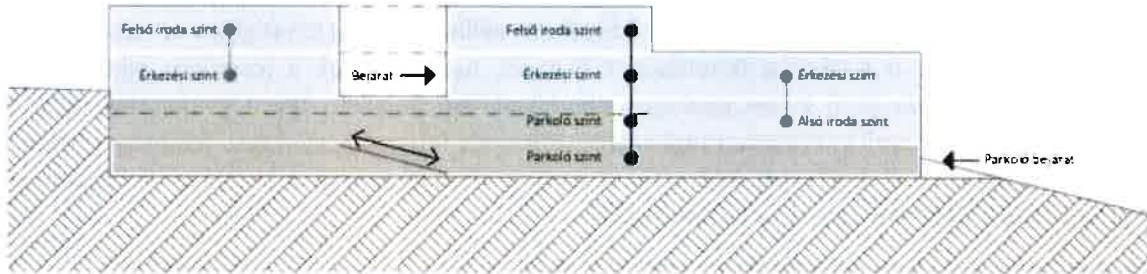
A beépítés módjáról Telepítési Tanulmányterv készült, ami bemutatja a tervezett épületet, telken belüli elhelyezkedését, megközelítését, valamint megfogalmazza a beépítéshez szükséges KÉSZ módosításokat. A tervtanács XIII/209-2-2024. számú Tervtanácsi Konzultációs Véleményében a bemutatott beépítést támogatta.



A tervezett irodaház megvalósítása érdekében a Tulajdonos településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte. A szerződéskötésről Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 51/2024. (III. 12) számú határozatában döntött.

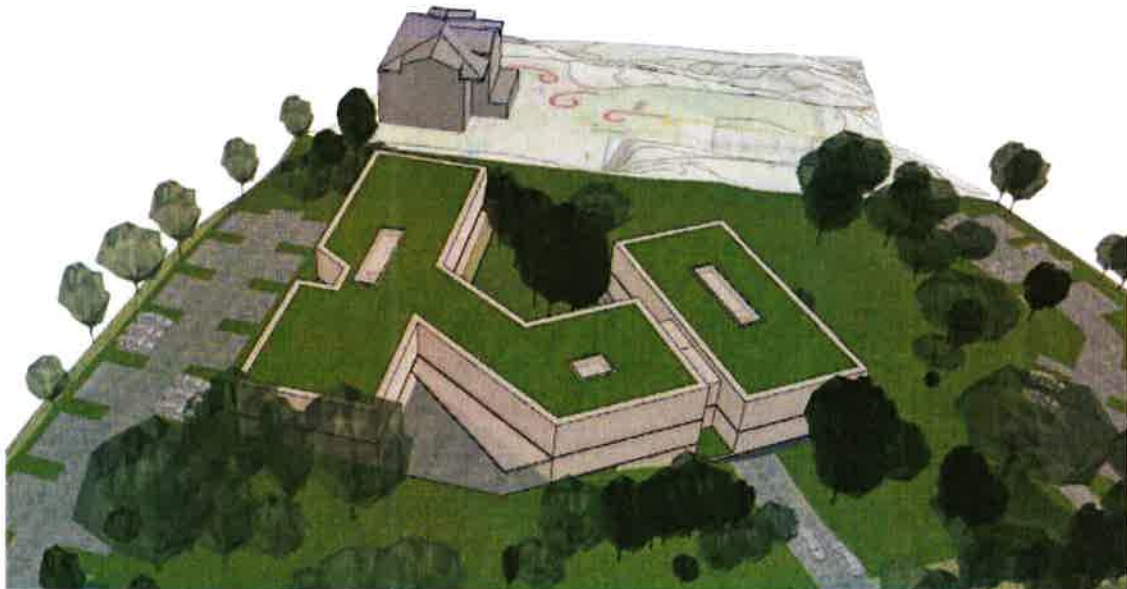
Az épület funkciója és a tömegközlekedéssel való megközelíthetősége miatt a telek északi részére került a tervezett épület, ami így finoman elkülönül a telektől délre eső lakóingatlanoktól.

Az épület tömegének megformálásakor és az épület terepre ültetésekor elsődleges szempont az értékes faállomány és a terep adottságai voltak. Ennek megfelelően az épület alacsony, terepszint felett kettő szint, az épülettömeg pedig a terep lejtést követve teljes szintet lelépcsőzik.



*Dreher-villa felől*

További szempont volt az épület volumenének csökkentése, ezért az épület három szárnyra tagolódik, így a fák között feltűnő látványok mindig csak az épület egyes részeit mutatja, sohasem látjuk egyben az épületet.



*Madártávlat a Mártonhegyi út, főbejárat felől*

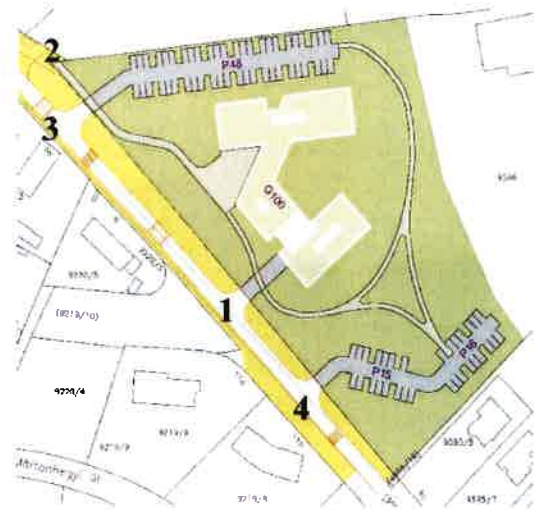
Az ingatlan gépkocsival történő megközelítése a Mártonhegyi út felől három ponton tervezett.

Az irodaház parkolóigényét biztosító, új épület alatt tervezett mélygarázs ki- és bejárata a megközelítőleg a telek súlyvonalában helyezkedik el (1.).

A telek északi telekhatáránál tervezett felszíni parkoló nem kizárólag az adott ingatlan parkolási igényét szolgálja ki. A környező terület parkolási lehetőségeinek javítása érdekében, a településrendezési szerződésben vállaltakkal összhangban a szomszédos bölcsőde számára is parkolási lehetőséget biztosít. A parkolónak a forgalom elkülönítése céljából a bölcsőde felől külön gyalogos megközelítése javasolt. Így a gyalogosok akár a bölcsőde, akár a közeli cukrászda megközelítéséhez egy letisztult, gyalogos felületre jutnak a 2. jelű gyalogos ki- és bejáraton keresztül. A parkolóból a gépkocsik a 3. jelű ki- és bejáraton közvetlenül a Mártonhegyi útra hajthatnak ki.

A telek déli részén található felszíni parkoló, mely az irodaházhoz szükséges mennyiség erejéig egészíti ki a mélygarázs befogadó képességét, egy volt épület helyén kerül kialakításra, a növényzetet és a terepviszonyokat is maximálisan figyelembe véve. Ennek megközelítését biztosítja 4. számú behajtó.

A terepadottságok, a meglévő értékes növényállomány figyelembevétele, valamint a különböző igényeket kiszolgáló parkolók elhelyezése indokolja, hogy a telken lehetőség legyen több gépkocsi ki- és behajtó létesítésére. Ezért szükséges a kerületi építési szabályzat erre vonatkozó előírásának pontosítása.



**Hatályos előírás:****24. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

38. § (1) *Építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubeajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:*

*a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő,*

*b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.*

*(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.*

*(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubeajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubeajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:*

*a) jármű lift alkalmazásával,*

*b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.*

**Javaslat:**

A 38.§ (1) bekezdés kiegészítése egy c) ponttal, az alábbi tartalommal:

*c) a Vi-2/ÉK-35 építési övezetben a közterületi telekhatár hosszának minden egész 50 métere után számítva egy gépjármű ki- és bejárat létesíthető.*

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4) – Diana út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Mártonhegyi út, Szépkilátás út egy része, Tücsök utca, Költő utca
- Önálló gyalogos út (Kt-Kgy) – Szépkilátás út egy része

A tervezési területen a paraméterek módosítása és a tervezett beruházás miatt létesítendő új parkolóhelyeket továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A hatályos szabályozási terven a Mártonhegyi út felől jelölt, mára már megvalósult kötelező és irányadó szabályozási vonal lehetőséget ad az úttest szélesítésére, járda építésére, melynek megvalósítása javasolt, tekintettel a jelenleg keskeny (néhol 5,0 m alatti) útpályára és a tervezett fejlesztés akadálytalan működésére.

A terület közösségi közlekedése jó, a tervezett fejlesztések miatt nincs szükség változtatásra. Önálló kerékpáros infrastruktúra a területen nem tervezett.

A tervezett fejlesztés parkolása telken belül lesz biztosítva. Három parkoló tervezett, északon és délen felszíni parkolók, középső behajtással pedig - a tervezett épület alatt - mélygarázs. A Mártonhegyi út alsó, keskeny szakaszának további terhelésének elkerülése érdekében, a parkolókból történő kihajtásánál kizárólag a jobbra kanyarodást javasoljuk.

A fejlesztési terület parkolóinak és a mélygarázs behajtói közvetlenül, merőlegesen kötnek ki a Mártonhegyi útra.

Az út nyugati oldalán nem történne az útszegélyt érintő változás (magát a csomóponti átalakítást kivéve). A Mártonhegyi útnak ezen a szakaszán meglévő szabályos közterületi parkolók kisebb igazítással mindkét oldalon megtarthatóak. Az útpálya szélesítését javasoljuk megvizsgálni, a behajtókat és a járda fejlesztést már ennek megfelelően javasolt kialakítani.

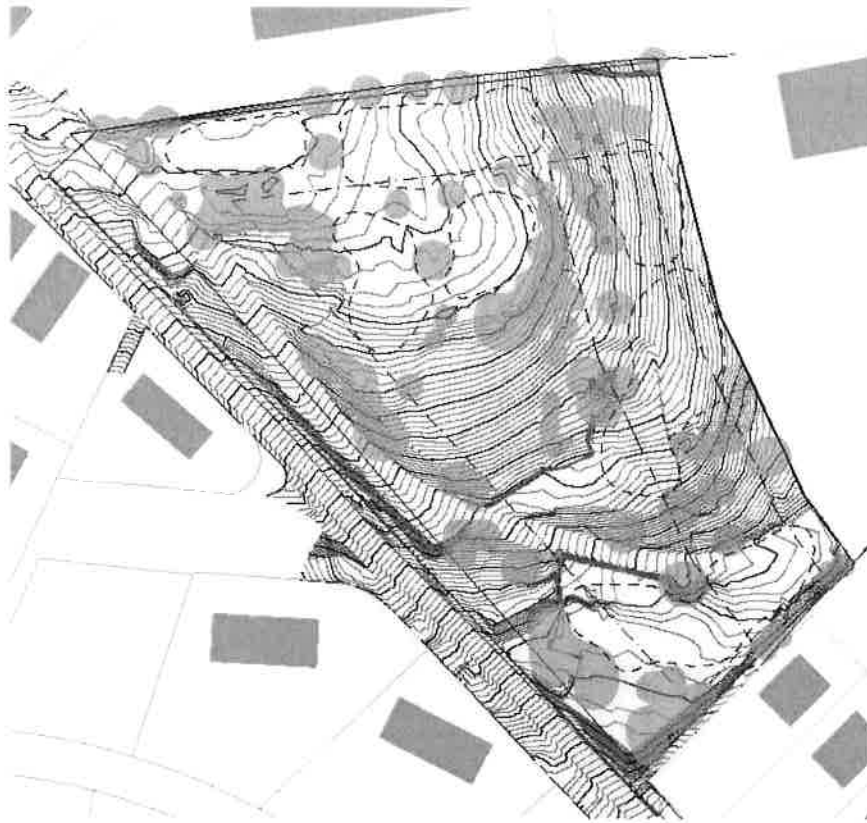
A gyalogos közlekedés számára a javasolt kialakításban a jelenleginél nagyobb, és esztétikusabb felületek alakíthatóak ki. A keleti oldalon, ami egyébként is érintett a tervezett irodafejlesztéssel, széles gyalogjárda jöhet létre. A fejlesztési terület felső parkolójának a gyalogos megközelítése a 9596/2 hrsz telek jelenlegi kapuján keresztül történhet, így teljesen elválhat a telek járműforgalmától.





### Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A fejlesztéssel érintett építési telek jelentős fás növényállománnyal rendelkezik. Bármilyen beavatkozást ennek az értékes növényállománynak megtartásával, védelmével lehet megvalósítani.



*Faállomány*

Az épületek és építmények (elsősorban utak, parkolók) elhelyezésénél természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni. Természetvédelmi szempont az országos jelentőségű védett természetvédelmi terület és történeti kert (Jókai kert) az északi szomszéd. A KÉSZ a védett terület mentén természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület jelöl (*Országos jelentőségű természeti terület védőövezete*), mely kötelező szabályozási elem.

Országos jelentőségű védett természetvédelmi területtel érintett, valamint történeti kertként nyilvántartott ingatlanok:

- Mártonhegyi út 4. (9597/4 hrsz)
- Költő u. 25. (9597/5 hrsz)
- Költő u. (9598/4 hrsz)
- Költő u. 23/a. (9598/2 hrsz)
- Költő u. 21. (9599 hrsz)

A Mártonhegyi út felőli keskenyebb sáv *vízminőség-védelmi terület (nyílt karsztos terület)*.

A kerület jelentős része - a módosítással érintett területet is beleértve – a tájképvédelmi övezet része.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

### Közmű összefüggések:

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

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a korábbi bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudja biztosítani, annak az átépítése, vagy új csatlakozás kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A hatályos fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások tervlapja alapján a vizsgált tömb területén áthalad a 30 m feletti magassági korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonala. Természetesen ez a magassági korlátozás magasabban van a javasolt, az érintett térségben elfogadott beépítési magasságnál, tehát tényleges építési korlátozást nem okoz.

### Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési területen több műemléki és két kerületi helyi védett épület található, ezáltal több ingatlan is műemléki környezettel érintett. A teljes tömb műemléki jelentőségű területen, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik.

Kiemelten védett műemlék:

- Jókai- és Steindl-villák kertjei – Műemléki történeti kert (9597/4, 9597/5, 9598/2, 9598/4, 9599)

Műemléki védelemmel érintett ingatlanok:

- Költő u. 11/a. (9579/4 hrsz)
- Költő u. 15-17. (9582 hrsz)
- Költő u. 23/a. (9598/2 hrsz)
- Költő u. 25. (9597/5 hrsz)

Kerületi helyi egyedi védelem:

- Szépkilátás út 3. (9591 hrsz)
- Szépkilátás út 7. (9589/1 hrsz)

A fenti Értékvédelmi vizsgálat tartalmát figyelembe véve a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

## HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

### Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet **Lke-3** jelű Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület, **Vi-2** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület, valamint **Zkp** jelű Közkert, közpark területfelhasználási egységbe sorolja. A Diana út érintett szakasza **KÖu-4** Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe besorolású.

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

Az Lke-3 jelű lakóterület Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-6 jelű építési övezetben, a Vi-2 jelű intézményi terület Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetben, a Zkp jelű közpark területe Zkp/Kk/ÉK-3 jelű övezetben található. A KÖu-4 jelű Diana út KÖu-4 jelű övezetben, a Mártonhegyi út, Szépkilátás út gépkocsival járható része, Tücsök utca, Költő utca pedig Kt-Kk jelű (kerületi jelentőségű közutak területe) övezetekben, a Szépkilátás út gyalogos része Kt-Kgy (önálló gyalogos út) jelű övezetben található.

### Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján a Diana út meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közúti jellel ellátott.

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

A tervlap alapján a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerülnek a műemlékek, valamint a műemléki jelentőségű területtel, a műemléki környezettel, a történeti kerttel és a nyilvántartott régészeti lelőhellyel való érintettség is.

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

A tervlap alapján az Lke-3 területfelhasználású terület sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, ahol a max. beépítési magasság 6,5 méter. A szabályzat ennek megfelelően 6,5 méterben maximalizálja az épületmagasságot.

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

A tervlap alapján a 9597/4, 9597/5, 9598/4, 9598/2, 9599 hrsz-ok Országos jelentőségű védett természeti területbe tartoznak, mely a szabályozási tervlapon továbbra is feltüntetésre került.

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

A tervlap alapján a tervezési terület kis része vízminőség-védelmi területtel érintett, mely a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre került.

**Hatályos TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja**

A tervlap alapján továbbra is feltüntetésre került a szabályozási terven a mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása.

**BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK****Beépítési sűrűség ellenőrzése**

A tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lke-3, Vi-2). Az Lke-3 területfelhasználási egység túlnyúlik a tervezési terület határán, azonban itt nem történik változás.

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

A területfelhasználási egységen belül 4 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-2			KÉSZ							
Sűrűség	Terület (m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		Építési övezet jele	Szintterületi mutató		Terület (m <sup>2</sup> )	Építhető szintterület (m <sup>2</sup> )		
		általános	parkoló		szma	szmp		általános	parkoló	
0,5	0,25	61 521	30 761	15 380	Vi-2/ÉK-35	0,3	0,25	14 450	4 335	3 613
					Vi-2/ÉK-36	0,15	0,15	11 402	1 710	1 710
					Vi-2/ÉK-9	0,3	0,25	26 216	7 865	6 554
					Vi-2/ÉK-27	0,3	0,25	5 989	1 797	1 497
<b>Σ</b>									<b>15 707</b>	<b>13 374</b>
		30 761	>	15 707		15 380	>	13 374	<b>MEGFELEL</b>	

**Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése**

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

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%, 65%, 75%, 80%.

FRSZ - Vi-2			KÉSZ			
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )	Építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m <sup>2</sup> )	Zöldfelület legkisebb nagysága (m <sup>2</sup> )
25%	61 521	15 380	Vi-2/ÉK-35	65%	14 450	9 393
			Vi-2/ÉK-36	80%	11 402	9 122
			Vi-2/ÉK-9	75%	26 216	19 662
			Vi-2/ÉK-27	50%	5 989	2 995
<b>Σ</b>						<b>41 171</b>

## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

### A beépítési sűrűsége vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

### Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

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

c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.”

→ A tervezési területen lévő Lke-3 övezetben 6,5 m legnagyobb épületmagasság került előírásra.

### A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

#### **A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések**

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

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

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

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.







BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Pokorni Zoltán polgármester úr  
részére

Budapest Főváros XII. Kerület  
Hegyvidéki Önkormányzat

Iktatószám: **BP/1701/00284-24/2024**  
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia  
Telefonszám: 06-1 /485-69-16  
E-mail: [vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu](mailto:vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu)  
Tárgy: Budapest XII. kerület Észak-Hegyvidék Kerületi  
Építési Szabályzatának módosítása a  
Mártonhegyi út- Szépkilátás út- Tücsök utca- Diána u.- Költő u. Csonka u. által határolt területre  
**Egyszerűsített eljárás, záró vélemény**

Hiv. szám: XIII/291 - 17 /2024

Publikus E-TÉR azonosító: 16894

*Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!*

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Budapest XII. kerület Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának a Mártonhegyi út- Szépkilátás út- Tücsök utca- Diána u.- Költő u. Csonka u. által határolt területre vonatkozó módosítása tervezetéről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2024. április 29-én kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását **Budapest XII. kerület Észak-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatának a Mártonhegyi út- Szépkilátás út- Tücsök utca- Diána u.- Költő u. Csonka u. által határolt területre történő módosítására** vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre kerültek az alábbiak:

- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat főépítésének újR. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzése a dokumentáció tartalmáról.
- Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának 71/2024. (IV.22.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről.
- A záró véleményezési dokumentáció.

BP/1701/00284-4/2024 iktatószámú levelemben 2024. május 2-án hiánypótlási felhívást adtam ki, a módosítás elindításáról szóló döntésre és a véleményezési szakaszt lezáró döntésre vonatkozóan.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata 2024.május 2-án a hiánypótlást teljesítette, a kért döntéseket feltöltötte az E-TÉR rendszerbe.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek az ÚjR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt szabályoknak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés folyamán észrevétel nem érkezett. A véleményezési szakaszt Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának főépítésze XIII/291-15/2024 ügyiratszámú feljegyzésében lezárta.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, újR. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
  - b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
  - c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,
- az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2024. május 8-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2024. május 13-án megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az újR. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről, és az újR. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, illetve az elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

*Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán  
megbízásából

Iványi Gyöngyvér  
Digitálisan aláírta:  
Iványi Gyöngyvér  
Dátum: 2024.05.13  
17:09:12 +02'00'  
Iványi Gyöngyvér  
állami főépítész

Erről értesül: 1.) Címzett  
2.) Irattár