



A Bizottság nyilvános ülésének anyaga
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46.§ (1) bek., 60.§)

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság ülésére

Tárgy: Kerületi Építési Szabályzatok egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények elfogadása, illetve el nem fogadása

Tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság!

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési eljárása 2015. december hónapban került megindításra. Készítésének oka a 2015. januárjában elfogadott új fővárosi településrendezési eszközökben és a megváltozott magasabb szintű jogszabályi előírásokban foglaltakhoz való igazodás szükségessége. Fentiekben túl a KÉSZ készítésének célja a hatályos kerületi településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt időszakban felmerült változási igények, észrevételek, javaslatok alapján a kerületi szabályozás felülvizsgálata, a kerületi településfejlesztési koncepcióban és az integrált településfejlesztési stratégiában meghatározott célok, fejlesztési irányok figyelembevételével.

A kerület teljes területére készülő KÉSZ tervezet kidolgozása időigényes folyamat, ezért ütemezetten valósul meg. Önkormányzatunk korábban több kisebb, konkrét fejlesztési szándékkal érintett, – a jogszabályi előírásoknak megfelelően lehatárolt – területre vonatkozóan már alkotott KÉSZ-eket, megfelelően a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani, 5. ütemben 3 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek tervezetét, melyek az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet alapján megvalósuló kórházfejlesztések területét foglalják magukba.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) szerint a helyi (kerületi) építési szabályzat a településképi rendelettel összhangban készül, annak elfogadása a településképi rendelet elfogadását követően történhet. A településképi rendeletet a Képviselő-testület 42/2017. (XI.17.) önkormányzati rendeletével alkotta meg, ezért a 3 darab KÉSZ tervezet már a felsőbb jogszabályoknak megfelelően, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

Az új KÉSZ-eken kívül négy, már hatályban lévő KÉSZ módosítását illetve hibajavítását szeretnénk elvégezni, a továbbiakban ismertetett változásokkal.

A véleményezett tervezetek

A KÉSZ tervezet az alábbi három kisebb területre készült el, melyek lehatárolása a következő:

- **Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út** által határolt terület KÉSZ,
- a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (**Országos Korányi Pulmonológiai Intézet**) KÉSZ,



- a **Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca** által határolt terület KÉSZ.

A rendelet-tervezetek az Önkormányzat honlapján is megtekinthetők. (<https://www.hegyvidek.hu/onkormanyzat/koncepcio-k-strategiak/keszulo-keruleti-epitesi>)

Az egyes területekhez tartozó fejlesztési célokat, módosítási szándékokat is tartalmazó, megalapozó munkarészek a Városrendezési és Főépítési Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A tervek készítésének oka az Egészséges Budapest Program megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról szóló 98/2017. (IV. 27.) Korm. rendelet szerinti kórházfejlesztések megvalósulásának biztosítása.

A tervek készítése során továbbá elvárás a 2015-ben elfogadott fővárosi jogszabályoknak (TSZT és FRSZ) való megfelelés, az egységes fogalomrendszer alkalmazása. A most készülő új szabályzatokban az építési övezetek már e szerint kerülnek meghatározásra.

Újdonság a korábbi KVSZ-hez képest a parkolásra igénybe vehető szintterület számítási módszere, és ennek kimutatása, ami nem jelenti az erre a célra igénybe vehető területek nagyságának csökkenését. A jelenlegi előírásokban két külön értékkel kerül szabályozásra a szintterület: általános és kifejezetten a gépjárművek elhelyezésére igénybe vehető szintterület értékkel (bsá + bsp). A korábban kedvezményként levonható parkolási szintterület helyett, most külön érték került meghatározásra erre a célra.

Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

Tervezett fejlesztések a Városmajori Szív- és Érgyógyászati Klinika (Városmajor u. 68-70.) esetében:

- 10 ágyas perioperatív transzplantációs részleg kialakítása,
- műtéti épület részleges átépítése, felújítása, bővítése,
- egy új diagnosztikai épület kialakítása (Városmajor u. 70.),
- Határőr út 18. sz. alatti épület korszerűsítése.

Városmajor u. 70. beépítési paramétereinek módosulnak (beépítés mértéke: 60% helyett 65%, terepszint alatti beépítés mértéke: 65% helyett 100%, szintterületi mutató: 3,0 helyett 3,5 + 1,5* (*kizárólag terepszint alatti beépítés esetén), építménymagasság: 15 m helyett 25 m, zöldfelület: 20% helyett 10%). A terv tartalmazza az épületek összekötésének lehetőségét az Acsádi Ignác utca felett (szabályozási terven való jelölés), valamint az Acsádi Ignác utca közterület besorolást kap.

A 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzata

Az ingatlanon tervezett rövid- és középtávú fejlesztésekről (rossz állapotú épületek elbontása, a fennmaradó épületek felújítása, új épületszárny kivitelezése, pavilonos jelleg megszüntetése) beépítési terv készült. A beépítési paraméterek ennek megfelelően kis mértékben módosulnak (beépítés mértéke: 10% helyett 10% + 3%* (* kizárólag parkoló kialakítása esetén), építménymagasság: 15 m helyett 16,5 m + 1,0 m** (** kizárólag meglévő épület felújítása esetén), zöldfelület: 80% helyett 70%, mely a meglévő állapothoz igazodik).

A Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

Az ingatlanon tervezett rövid- és középtávú fejlesztésekről (onkodiagnosztikai tömb, 200 ágyas emelt szintű hotel) beépítési terv készült. A beépítési paraméterek ennek megfelelően kis mértékben



módosulnak (szintterületi mutató: 1,25 helyett 1,5, építménymagasság: 15 m helyett 25 m, zöldfelület: 40% helyett 35%, mely a meglévő állapothoz igazodik).

Módosítások, hibajavítások

Az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

A Normafa park történelmi sportterület területén a Libegő és a műemléki védettség alatt álló egykori 58-as villamos végállomás fejlesztéséhez, valamint az új Eötvös út kialakításához a rendezési terv pontosítása, kisebb korrekciója szükséges.

A Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelete

Az angol anyanyelvű iskola tornaterem építését tervezi a szomszédos ingatlanon. A telekösszevonás végrehajtásához szükséges az övezeti átsorolás. A tornaterem terepszint alatt készül, a zárófödémén, utcaszinten parkoló kialakításával.

Az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete

Övezeti jelek elírásának javítása a szabályozási tervlapon és jogszabályi harmonizáció az építhető lakásszám tekintetében.

Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendelete

Övezeti jel elírásának javítása a szabályozási tervlapon és a rendelet szövegében.

Egyeztetési eljárás

A kerület teljes területére készül a KÉSZ egyeztetése a Korm. rendelet 36. §-a szerinti teljes eljárásban került megindításra.

Az új KÉSZ-ek, valamint az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek KÉSZ módosítása esetében az egyeztetés Korm. rendelet 32. § (6) szerinti tárgyalásos eljárásban, a Zsolna utca – Pethényi út környéke KÉSZ esetében a Korm. rendelet 32. § (4) szerinti egyszerűsített eljárásban, a hibajavítások esetében a Korm. rendelet 32. § (6a) szerinti állami főépítési eljárásban történt.

A partnerségi egyeztetés a Korm. rendeletben, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2017. (II. 27.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Ör.) meghatározott előírások szerint megtörtént. A kerületi polgárokkal, az érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2019. január 30-án az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2019. február 15-ig Önkormányzatunknak. 2019. február 7-én a településrendezési tervek egyeztetése Lakossági Fórum keretében megtörtént.

A Korm. rendelet 39. § (2) bekezdésében és 42. § (1) bekezdésében, valamint az Ör. 5. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról – a szakmai indoklás figyelembevételével – az Önkormányzat Képviselő-testületének



Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága dönt. A lakossági fórumon elhangzott, valamint a beérkezett véleményeket, észrevételeket az előterjesztés mellékletei tartalmazzák, az elfogadásra javasolt véleményeket az 1a. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indoklást az 1b. melléklet tartalmazza. Az 1c. mellékletben a döntést nem igénylő észrevételek kerültek felsorolásra.

Kérem a tisztelt Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben kifejtett indokok alapján az alábbi határozati javaslatokat fogadja el.

Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 rendelet 4. melléklet 7.48. pontjában biztosított jogkörében eljárva

- Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,
- a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzata,
- a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,
- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete módosítás,
- a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete módosítás,
- az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete hibajavítás,
- a Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendelete hibajavítás

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1a. mellékletben szereplő véleményeket elfogadja.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság 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 rendelet 4. melléklet 7.48 pontjában biztosított jogkörében eljárva

- Városmajor utca – Határőr út – Gaál József út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,
- a 10886/33 hrsz-ú ingatlan (Országos Korányi Pulmonológiai Intézet) Kerületi Építési Szabályzata,
- a Kékgolyó utca – Ráth György utca –Roskovics utca – Gyógyfű utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,
- az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete módosítás,



- a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017. (V. 22.) Önkormányzati rendelete módosítás,
- az Istenhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2018. (II. 28.) önkormányzati rendelete hibajavítás,
- a Virányos Kerületi Építési Szabályzatáról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 29/2018. (IX. 24.) önkormányzati rendelete hibajavítás

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül az 1b. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.

(*döntéshozatal módja: egyszerű többség*)

Budapest Hegyvidék, 2019. február 20.

Láttam:


dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző


Dr. Vácz János
alpolgármester

Pokorni Zoltán
polgármester

Mellékletek: 1a. melléklet – elfogadásra javasolt vélemények
1b. melléklet – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
1c. melléklet – döntést nem igénylő vélemények, észrevételek

