



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 közigazgatási 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, megfeleltetve a fővárosi településrendezési eszközöknek. A kerületi építési szabályzatok egységes szerkezetbe foglalására a teljes kerületre vonatkozó KÉSZ elfogadásakor kerülhet sor.

Önkormányzatunk a mostani körben 3 különálló területre készítette el az új KÉSZ-ek tervezetét.

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 megfeleltetve, a településképi rendelettel összhangban készült, elfogadásuk a településképi rendelet megalkotása után történhet, azzal együtt kell alkalmazni őket.

A véleményezett tervezetek

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

- „**Gyógyfű utca**” KÉSZ: Maros utca – Magyar jakobinusok tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca,
- „**Svábhegy**” KÉSZ: Béla király út – 9566/2 hrsz. – Fogaskerekű vasút – Eötvös út – 9322, 9324, 9325 hrsz. – Fogaskerekű vasút – Golfpálya út – 9305/3 hrsz. – Hegyhát út – Eötvös út – Normafa út – 10487/1 hrsz. – 10469/6 hrsz. – 10469/5 hrsz. – 10466/8 hrsz. – 10466/9 hrsz. – 10466/4 hrsz. – Csillagvölgyi út – 10452 hrsz. – Csillagvölgyi út – 10496/11-18 hrsz. – 10496/7 hrsz., és
- „**Királyhágó**” KÉSZ: Némervölgyi út - Királyhágó tér - Böszörményi út - Apor Vilmos tér - Stromfeld Aurél út.



A rendelet-tervezetek az Önkormányzat honlapján megtekinthetők, terjedelmükre való tekintettel az előterjesztéshez nem kerülnek csatolásra. (<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 Főépítészeti Irodán elérhetők.

Változtatási szándékok

A tervek készítésének oka 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.

Budapest XII. Kerület Hegyvidék Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata („Gyógyfű” KÉSZ)

A tervben kis mértékben módosul a Gyógyfű utca a szabályozási szélessége, annak érdekében, hogy a természetben ott található fasor megtartható legyen.

A Városmajor utca 12-14. szám alatti ingatlan esetén kis mértékben módosultak a paraméterek.

Tekintettel arra, hogy a terület zárt sorúan beépített, itt nem épületmagasság, hanem párkánymagasság került meghatározásra, a jelenlegivel azonos méretben.

Budapest XII. Kerület Hegyvidék Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata („Svábhegy” KÉSZ)

Az Alkony úti útszabályozásnál a forduló kiszabályozása az út másik oldalára kerül, amely jobban megfelel a terepviszonyoknak, valamint a forduló az érdekelt ingatlan területére kerül.

Őzike út: a fővárosi szabályozás módosítása miatt szükséges a kerületi tervet is pontosítani, az övezethatár helyzete került javításra a fővárosi tervnek megfelelően.

A TSZT a kertvárosi területeken 6,5 méteres épületmagasságot határozott meg, ami a kerületben több helyen 7,5 méter volt korábban, ezért azt csökkenteni kellett. A módosítás kompenzálására, azért, hogy az építhető szintterület kihasználható legyen, a beépítési százalék a korábbi 10 %-ról 15 %-ra változott. Ezzel a beépítés intenzitása nem változik, viszont segíti az épületek tájba illesztését.

A meredek lejtésviszonyoknak megfelelően az LKE-3/XII-1 (korábbi L6/A-XII/SZ1) építési övezetben az új szabályozás lehetőséget ad korlátozottabb beépítési magasság (6,5 méter helyett 5,0 méter) esetén a beépíthető alapterület növelésére (10 % helyett 15 %), hasonlóan a 2018. februárban elfogadott Istenhegy KÉSZ előírásaihoz.



Budapest XII. Kerület Hegyvidék Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata („Királyhágó” KÉSZ)

A most beépítetlen, Királyhágó tér 6-7. szám alatti telken a jelenleg hatályos szabályozásban meghatározottal azonos mértékű általános célú szintterületi mutató, valamint ezen felül kizárólag parkolás céljára szolgáló szintterületi mutató kerül meghatározásra, mellyel lehetőség nyílik közcélra megnyitott többlet parkolóhely biztosítására. A szabályozás a közterület felé kereskedelmi, szolgáltató rendeletetést ír elő, a belső udvar felé azonban épülhetnek lakások is.

A Böszörményi út mentén található épületek esetében a minimális zöldfelületi előírás csökken. Ennek egyik oka, hogy a jelenlegi, kialakult állapot is kevesebb volt, mint az előírás, valamint az, hogy a terv biztosítsa a lehetőséget a Böszörményi utat érintő – „Hegyvidék főutcája” projekt megvalósítására, az előkertek hasznosítására.

További kisebb módosítás a Böszörményi út 21. szám alatti ingatlanon a korábbi terepszint alatti, kötelező mélygarázs kialakítás törlése a szabályozási tervről, mivel az ingatlan funkciója ezzel nem összeegyeztethető, ennek fenntartása nem indokolt.

Egyeztetési eljárás

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

Az egyszerűsített eljárásra vonatkozó, a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerinti véleményezési szakasz első körben három, kisebb területre kidolgozott KÉSZ tervezetre vonatkozóan került lefolytatásra. 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 érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel 2018. május 14-én az Önkormányzat honlapján ismertettük a KÉSZ-ek tervezetét, egyben kértük a kerület polgárait, hogy esetleges észrevételeiket, javaslataikat juttassák el 2018. május 30-ig Önkormányzatunknak. 2018. május 22-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 és az azokra adott válaszokat az előterjesztés mellékletei tartalmazzák. Az elfogadásra javasolt véleményeket az 1. melléklet, az elfogadásra nem javasolt véleményeket és az azokra vonatkozó szakmai indoklást a 2. melléklet tartalmazza. A 3. mellékletben a döntést nem igénylő észrevételek kerültek felsorolásra.

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



Határozati javaslatok:

1. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,

Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata, valamint

Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

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

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

2. A Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottság Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 7.50. pontja alapján

Maros utca – Magyar Jakobinusok Tere – Kékgolyó utca – Ráth György utca – Roskovics utca – Gyógyfű utca – Csaba utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata,

Svábhegy Kerületi Építési Szabályzata, valamint

Királyhágó tér – Böszörményi út – Apor Vilmos tér – Stromfeld Aurél út – Németvölgyi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata

egyeztetési eljárása során beérkezett vélemények közül a 2. mellékletben szereplő véleményeket nem fogadja el a szakmai indoklás alapján.

(döntéshozatal módja: egyszerű többség)

Budapest Hegyvidék, 2018. június „6”

Dr. Váci János
alpolgármester

Pokorni Zoltán
polgármester

Láttam:

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet – elfogadásra javasolt vélemények
2. melléklet – elfogadásra nem javasolt vélemények, szakmai indoklás
3. melléklet – döntést nem igénylő vélemények, észrevételek