



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Módosító javaslat a Képviselő-testület részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Kerületi építési szabályzatok módosítása” tárgyú, a Képviselő-testület 2025. július 17-i ülésének napirendi javaslatában 5. pont alatt szereplő előterjesztéshez az alábbi módosító javaslatot terjesztem elő.

1. Az előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 9. §-a elmarad, a következő szakaszok számozása értelemszerűen módosul.
2. Az előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 1. mellékletében az „Lk-2/D-AI15” építési övezet kijelölése elmarad, a szabályozási terv értelemszerűen módosul.
3. Az előterjesztés 1. mellékletét képező rendelettervezet 2. melléklet 4. pontja elmarad.

Indokolás

A Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosításának tárgya – többek között – a Korompai u. 17. (8076/8) alatt található telek, melyen a tulajdonos kis mértékű bővítést, energetikai korszerűsítést tervezett. A hatályos előírások már a jelenlegi beépítésnek sem felelnek meg, ezért a tulajdonos kezdeményezte az ingatlan beépítési paramétereinek a felülvizsgálatát. Az ingatlan területfelhasználást tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület (Lk-2) azon belül Lk-2/D-2 építési övezetben van.

A tervezett beruházás megvalósításához a tulajdonos az alábbi paraméterek módosítását kezdeményezte:

- beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%-ról 20%-ra növekedjen,
- a kialakítandó zöldfelület legkisebb mértéke 65%-ról 35%-ra csökkenjen,
- az általános szintterületi mutató maximuma 0,35-ről 0,7-re emelkedjen,
- a megengedett épületmagasság 6,5 méterről 10,5 méterre emelkedjen.

Az ingatlan meglévő, természetbeni paraméterei:

- beépítettsége 16,6%,
- terepszint alatti beépítettsége 5,1%,
- zöldfelületi mértéke 49,9%,
- általános szintterületi mutatója 0,51 m²/m²
- parkolási szintterületi mutatója 0,06 m²/m²



- épületmagasság maximuma 9,47 m.

Álláspontom szerint az alulszabályozott ingatlanok kérdésével az építési szabályzat felülvizsgálata, készítése során átfogóan kell foglalkozni, tekintve, hogy számos olyan telek van a kerületben, amin a meglévő, szabályosan épült beépítés nagyobb, mint amit a jelenlegi paraméterek engednének.

A jelenlegi helyzetet megoldandó, 20%-os beépíthetőséget engedő új övezeti besorolás azonban a már meglévő beépítettséget még majdnem 65 m² beépítésének lehetőségével toldaná meg, a szintterületi mutató 0,7 m²/m²-re ugrana, ami jóval magasabb a környező övezetekhez képest.

Ráadásul a kérdéses telek lakóövezetben fekszik, ahol a kötelezően megtartandó zöld terület 65%, ezt az arányt tervezik levinni 35%-ra, holott már most sem éri el az 50%-ot.

Jelenleg az alulszabályozott telkek alkotta probléma megoldására nincs egységes koncepció, így ezeket egy kidolgozott elképzelés mentén, egyben kellene kezelni, nem pedig véletlenszerűen felmerülő, egyedi elképzelések mentén kiszolgálni az egyéni igényeket.

Mindezek miatt javaslom, hogy ezt az esetet most ne tárgyalja a testület.

Budapest Hegyvidék, 2025. július 16.

Fekete Orsolya s. k.
önkormányzati képviselő, zöldügyi
tanácsnok