

HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

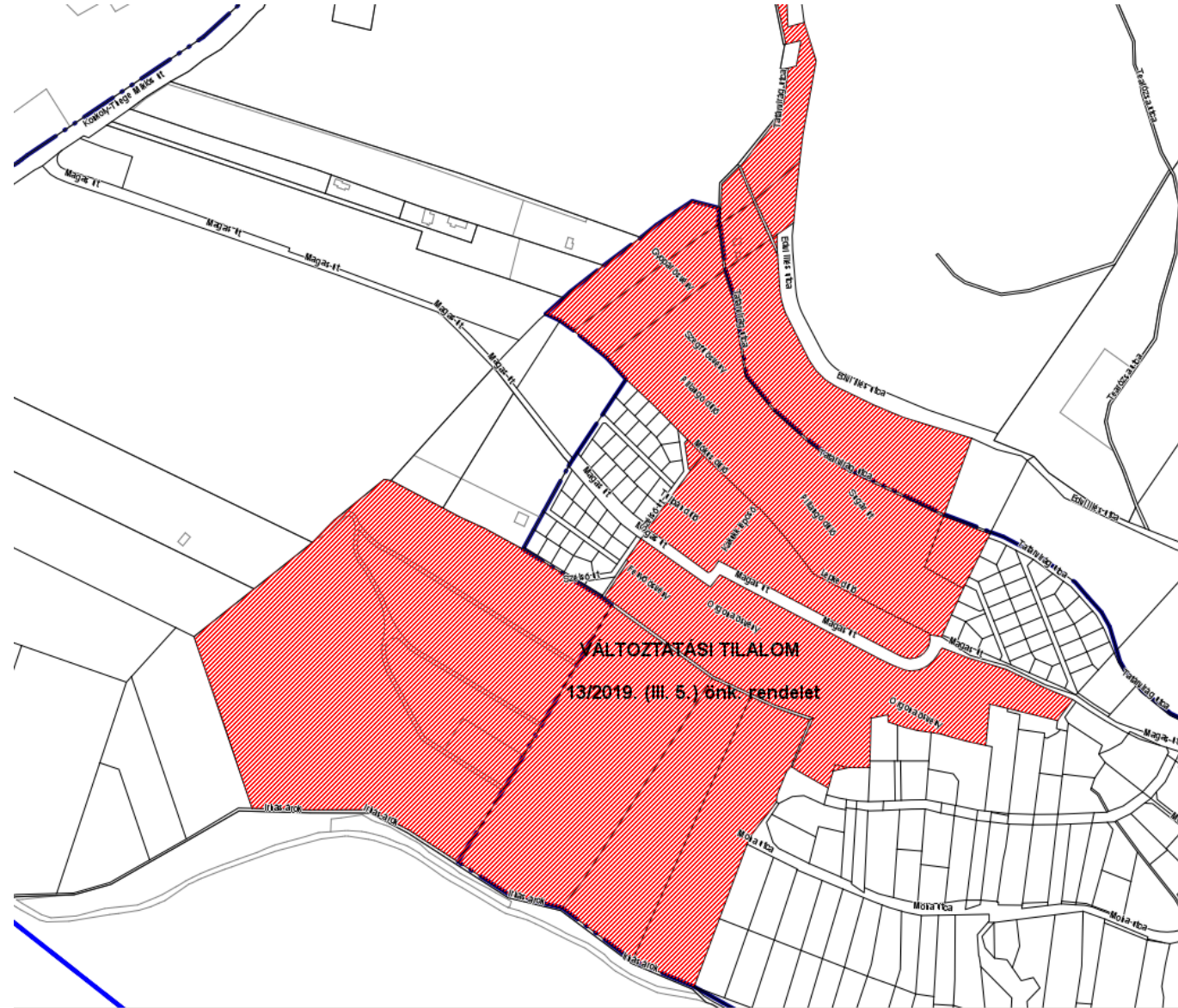
VÁROSRENDEZÉSI ÉS FŐÉPÍTÉSZI IRODA

CSILLEBÉRCI ÜDÜLŐTERÜLET

2021. június 24.

Előzmények

- Változások kezdeményezése
 - Jogszabálmódosítás szükséges mind országos (törvényi, kormányrendeleti)
 - mind helyi szinten (önkormányzati rendelet – építési szabályzat)
- A kiindulási állapot rögzítése:
 - Ortofotó készítése 2018. 11-12 hó
 - Változtatási tilalom elrendelése – a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2019. (III. 5.) önkormányzati rendelete a Budapest XII. kerület egyes területrészeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről
 - Geodéziai felmérés a teljes területre
 - Forgalomszámlálás



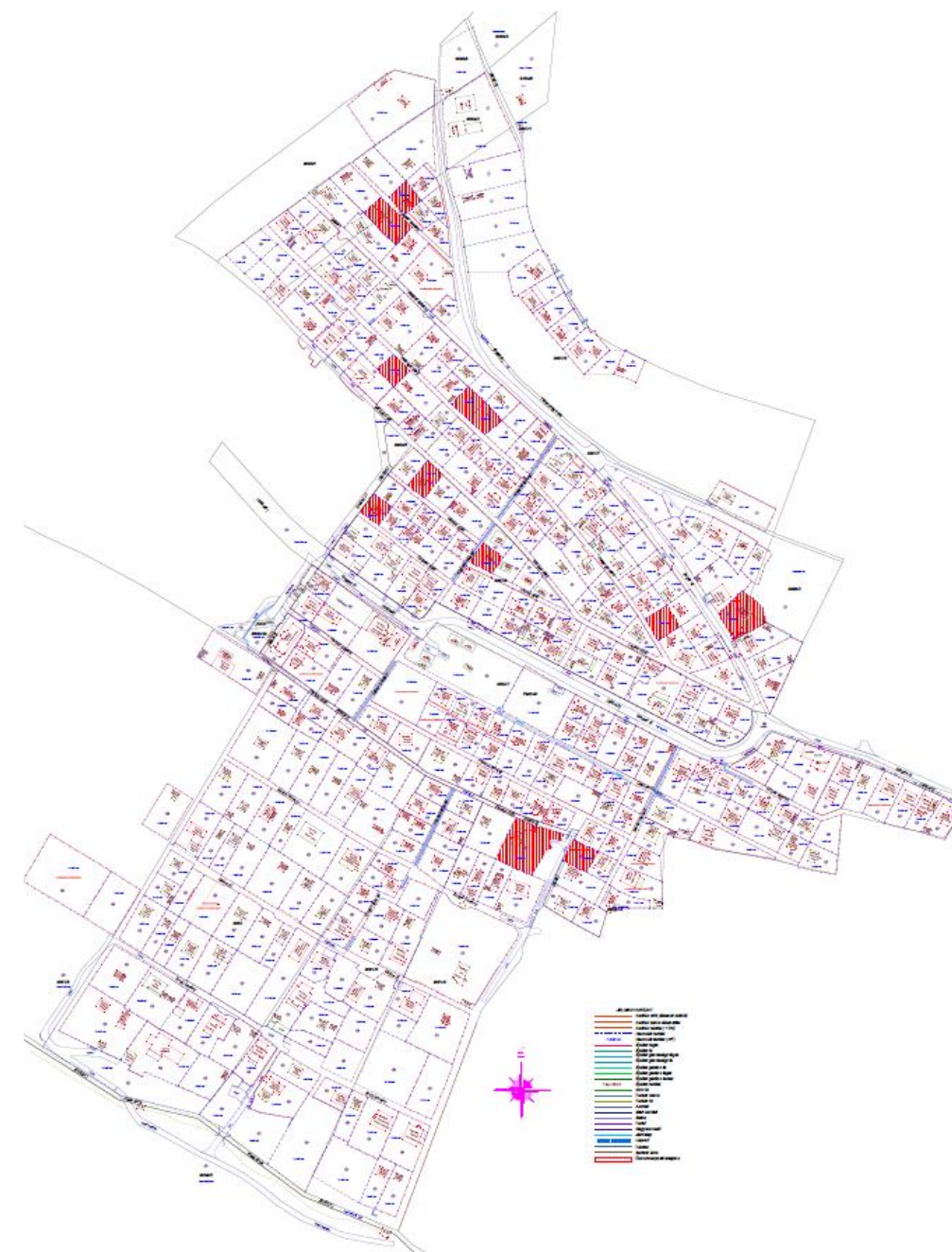
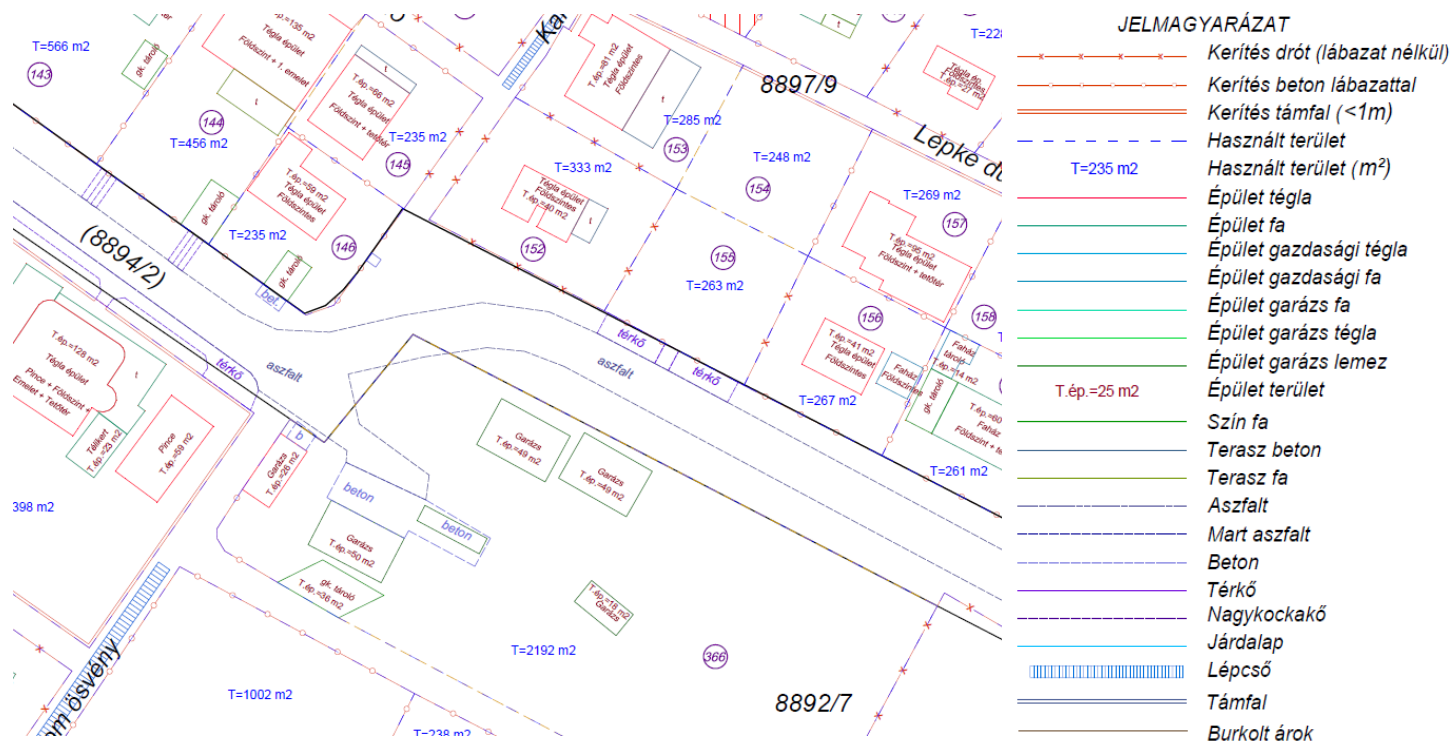
A kiindulási állapot rögzítése

2018. 11-12. hóban készült részletes ortofotó az üdülőterületről és közvetlen környezetéről, mely összehasonlítási alapot biztosít a később készült felvételekhez.



A kiindulási állapot rögzítése – A geodéziai felmérés

- 2019. március és 2019. augusztus vége között megtörtént terület geodéziai felmérése
- A felmérés kiterjedt: a kerítésekre, támfalakra, felépítményekre, útburkolatokra
- Valós képet kaptunk a meglévő állapotról, mely a későbbi szakmai munka alapjául szolgálhat

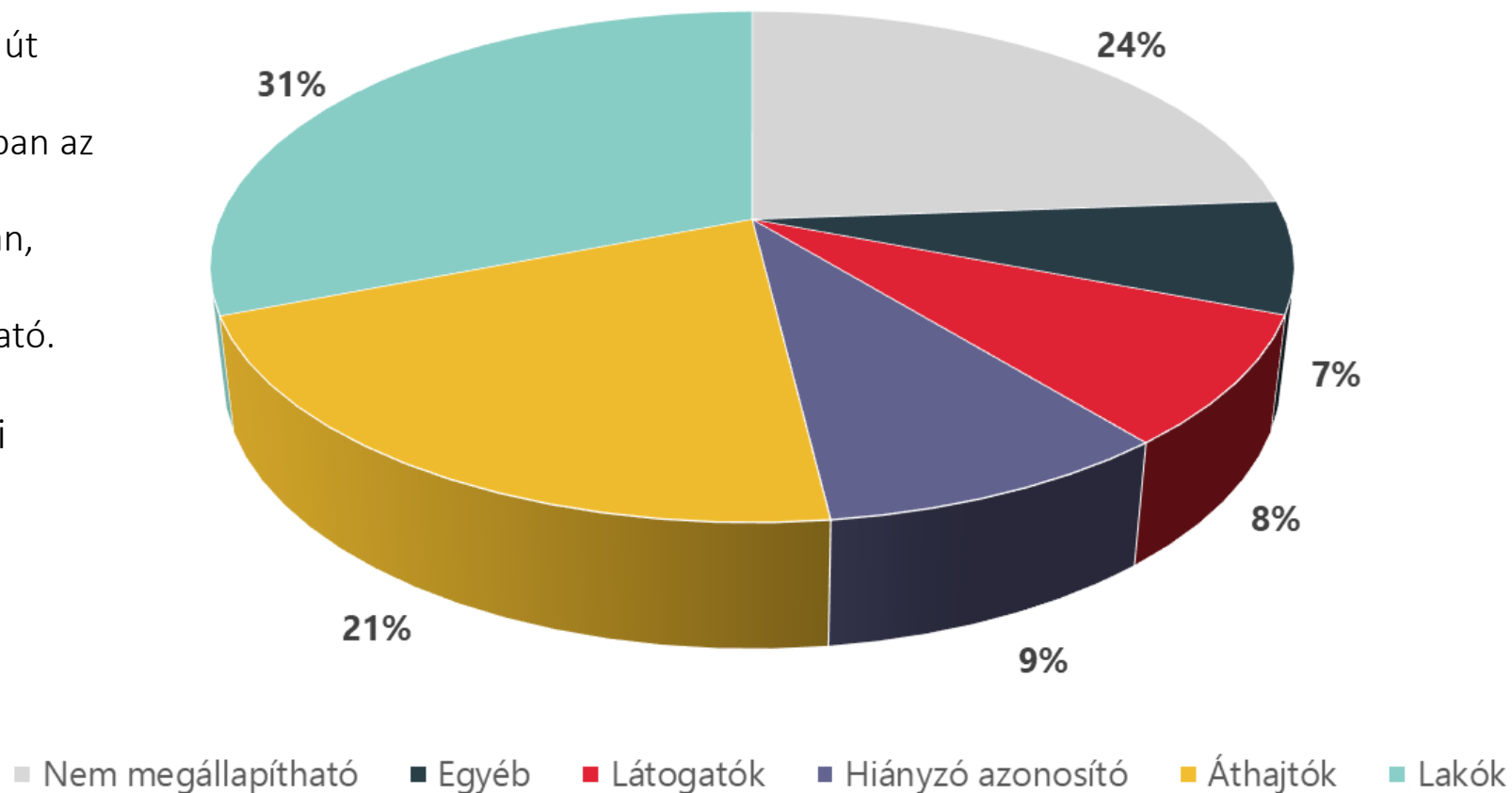


Forgalomszámlálás

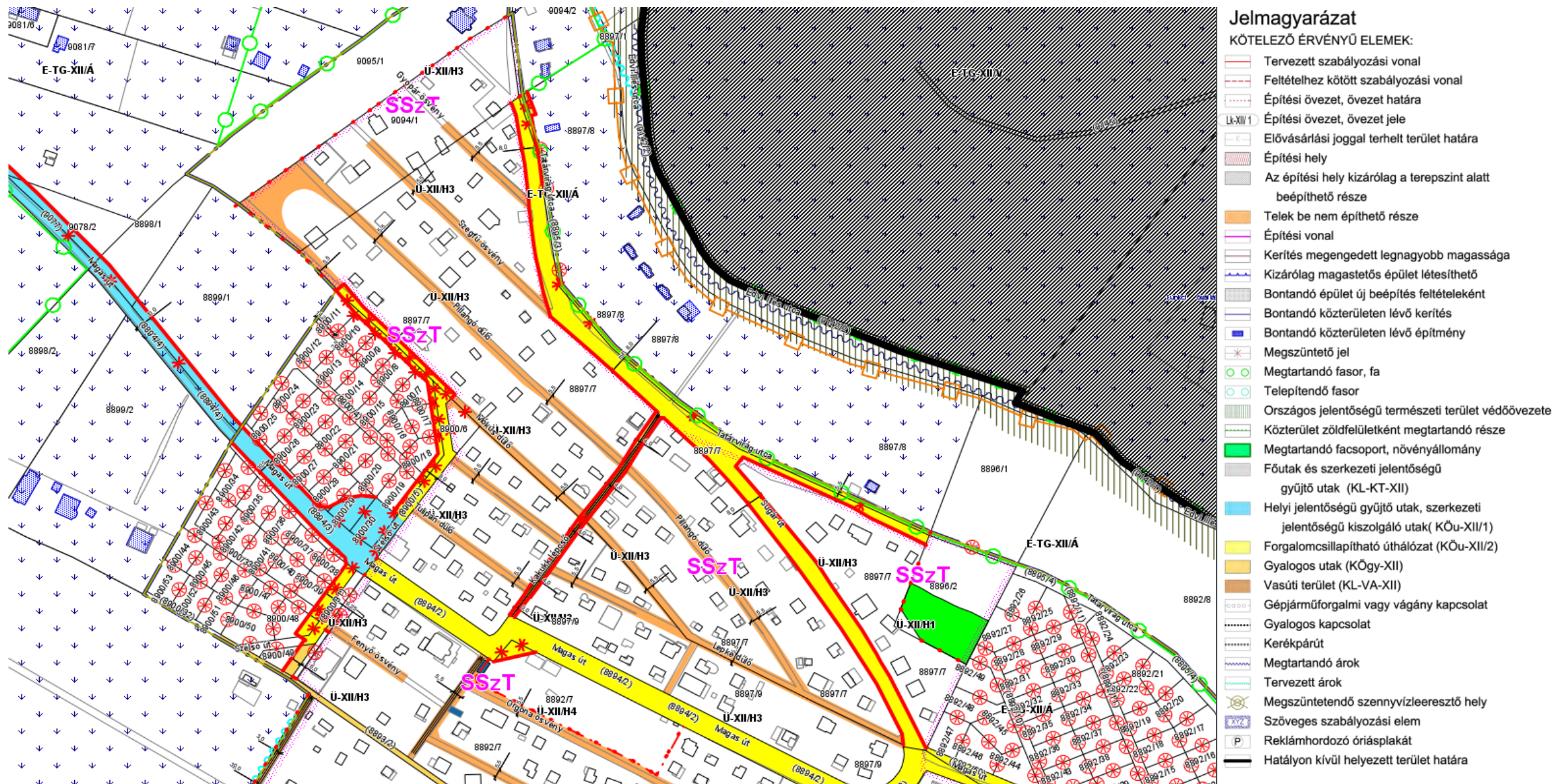
- 2019 decemberében került sor a az adatfelvételre, az alábbi 4 helyszínen:
 - Magas út alsó része (Magas út 47 –nél)
 - Magas út felső része: Magas út – Szélső út találkozása
 - Irhás árok 93. (8902/5 hrsz) magasságában az üdülőterület határánál
 - Névtelen utca és az Üdülőterület határán, ahonnan a Moha utcából az üdülőterületre való behajtás is számolható.

Cél, hogy megismerjük a Csillebérc környéki gépkocsiforgalom összetételét és időbeli megoszlását.

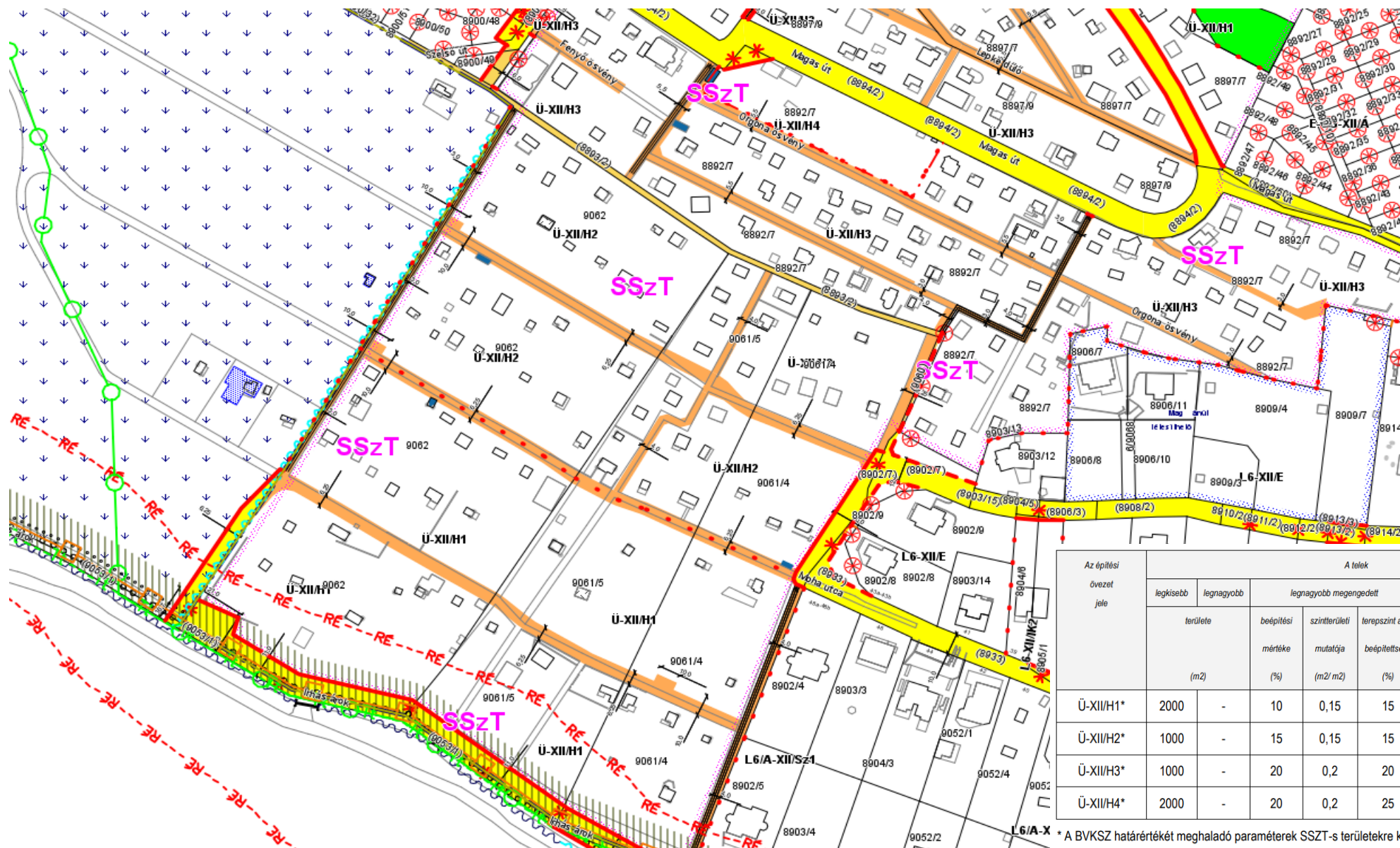
Kategóriák aránya



A jelenleg hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat



A jelenleg hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat



Az építési övezet jele	A telek							Az épület		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett		legkisebb	legnagyobb	
	területe (m ²)	beépítési mértéke	sztírtterületi mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	zöldfelületi mértéke (%)	megengedett építménymagassága (m)		
Ü-XII/H1*	2000	-	10	0,15	15	24	-	75	3,0	4,5
Ü-XII/H2*	1000	-	15	0,15	15	18	-	75	3,0	4,5
Ü-XII/H3*	1000	-	20	0,2	20	18	-	75	3,0	4,5
Ü-XII/H4*	2000	-	20	0,2	25	-	-	70	4,5	5,5

* A BVKSZ határértékét meghaladó paraméterek SSzT-s területekre kerültek megállapításra.

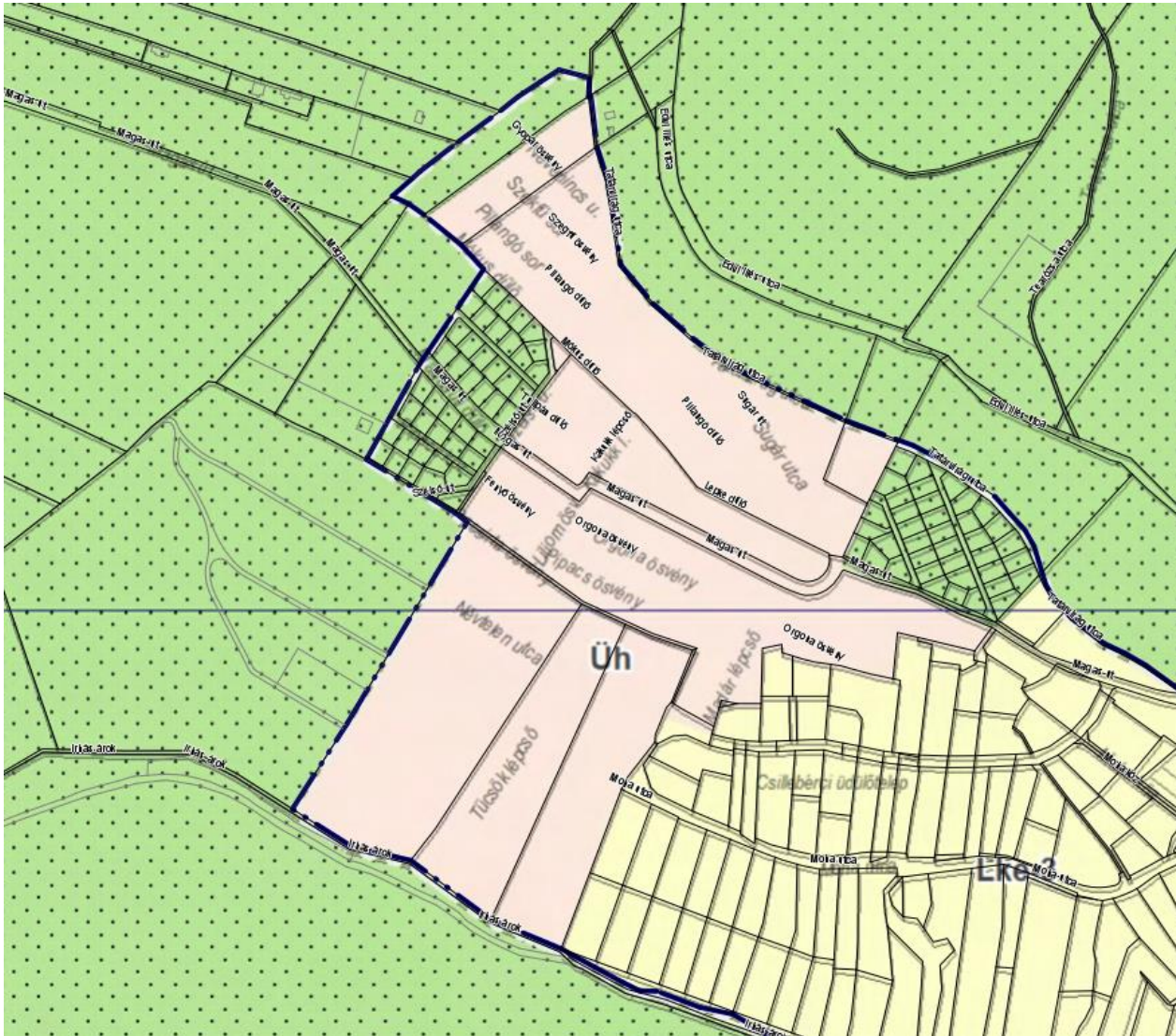
Elvárások

A tervezés megkezdésekor a településtervezők felé megfogalmazott elvárások:

- Fővárosi szabályozásnak való megfelelés
- A geodézia alapján a telek be nem építhető részeinek, közlekedésre használt területeinek felülvizsgálata
- Minimális telekméret meghatározása a jogszerűen használt területek alapján
- Az önálló telkekhez igazodó beépítési paraméterek meghatározása a kialakult állapot figyelembe vételével
- Közösségi funkciók biztosítása a Csille téren
- Telken kívüli gépjármű elhelyezés lehetőségének biztosítása
- Közlekedési vizsgálatok (például: tömegközlekedés, gépjárművel való megközelíthetőség vizsgálata)
- Közművek kialakításának lehetősége

Budapest Főváros Településszerkezeti terve

50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

- Ln-1** Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T** Nagyvárosias telepszerű lakóterület
- Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
- Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lk-T** Kisvárosias, telepszerű lakóterület
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Lke-3** Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

ÜDÜLŐTERÜLETEK

- Üh** Hétfélgiházias üdülőterület

ERDŐTERÜLETEK

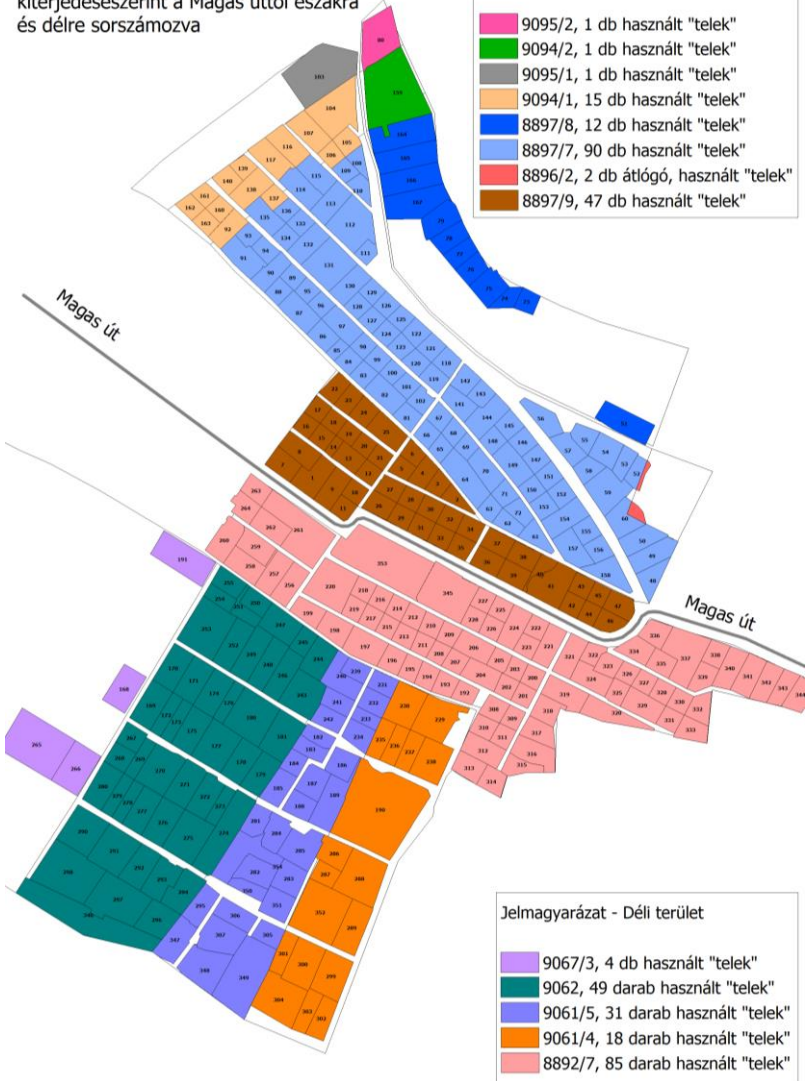
- Ev-Ve** Védőerdő
- Ev-Hv** Honvédelmi célú erdőterület
- Ev-Vg** Vízvédelmi erdőterület
- Ek** Közjóléti erdő
- Eg** Gazdasági erdő

Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése – A területen kialakult telekstruktúra részletes vizsgálata

1. Használatban lévő "telkek" az ingatlanok kiterjedés szerint a Magas úttól északra és délre sorszámozva

Jelmagyarázat - Északi terület

■	9095/2, 1 db használt "telek"
■	9094/2, 1 db használt "telek"
■	9095/1, 1 db használt "telek"
■	9094/1, 15 db használt "telek"
■	8897/8, 12 db használt "telek"
■	8897/7, 90 db használt "telek"
■	8896/2, 2 db átlógó, használt "telek"
■	8897/9, 47 db használt "telek"



Jelmagyarázat - Déli terület

■	9067/3, 4 db használt "telek"
■	9062, 49 darab használt "telek"
■	9061/5, 31 darab használt "telek"
■	9061/4, 18 darab használt "telek"
■	8892/7, 85 darab használt "telek"

2. Használatban lévő "telkek" sorszáma, zölddel kiemelve a beépítetlenek (50 db)



Jelmagyarázat

225	Használt terület ("telkek")
 	épületek, építmények
■	50 db beépítetlen "telek"
 	Csillebérc tv. hatálya

10. Épületek szintterületénél figyelembe veendő szintszámok

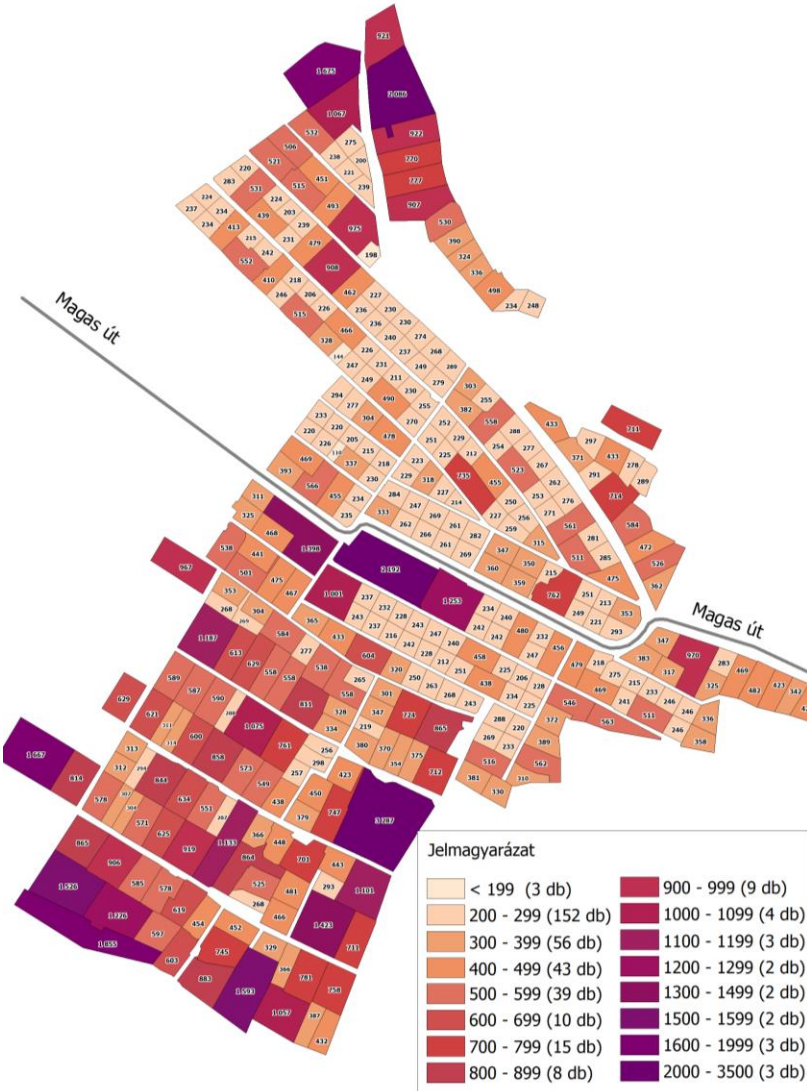


Jelmagyarázat

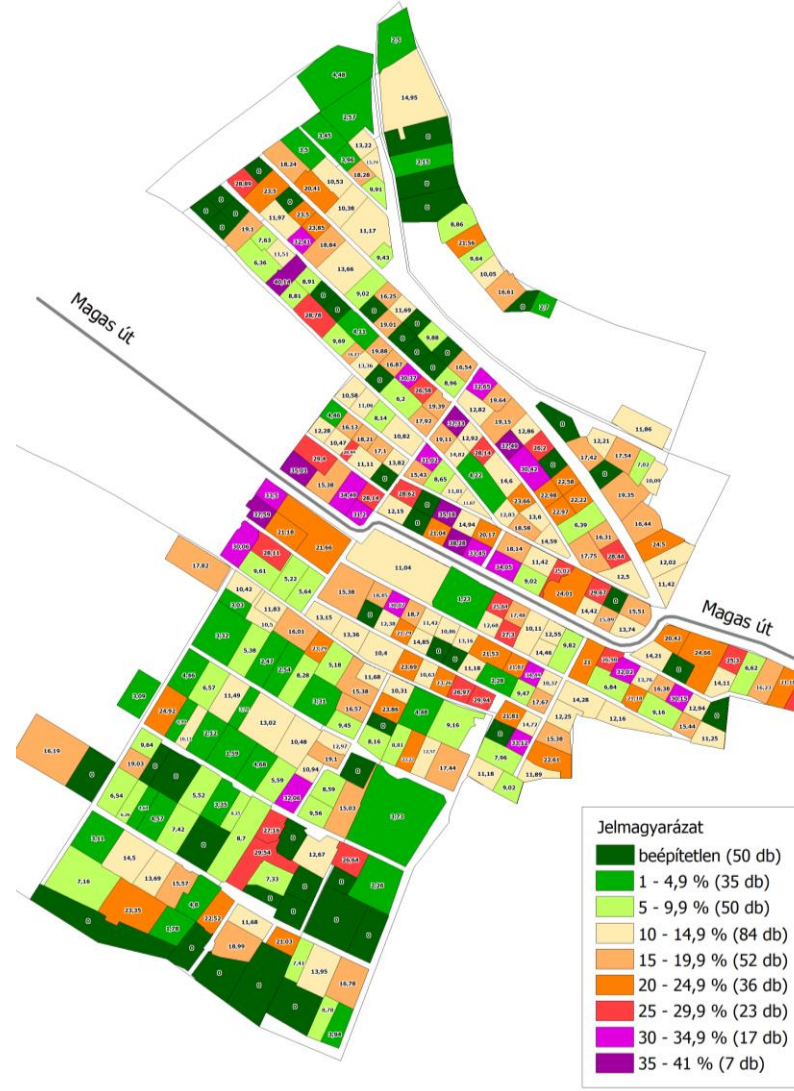
■	1,0 szint (268 db)
■	1,5 szint (71 db)
■	2,0 szint (73 db)
■	2,5 szint (17 db)
■	3,0 szint (2 db)

Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése – A területen kialakult telekstruktúra részletes vizsgálata

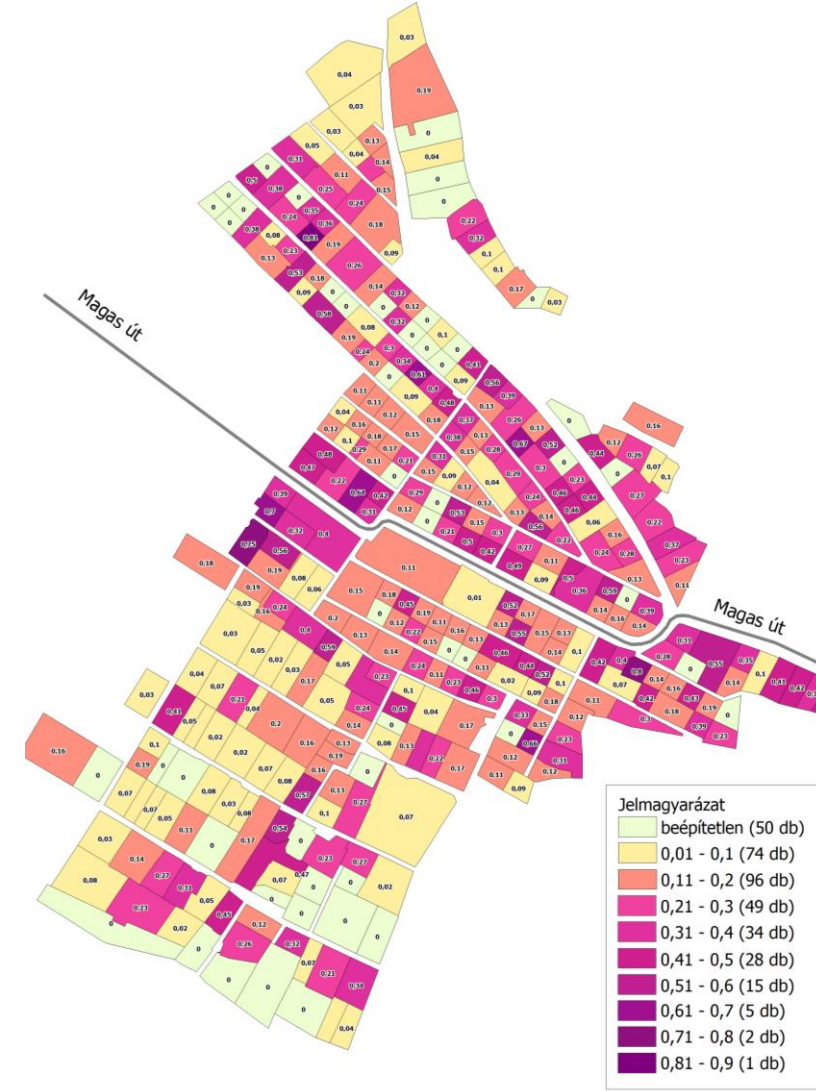
6. Használatban lévő "telkek" mérete (m2)



8. Használatban lévő "telkek" beépítési mértéke (%)

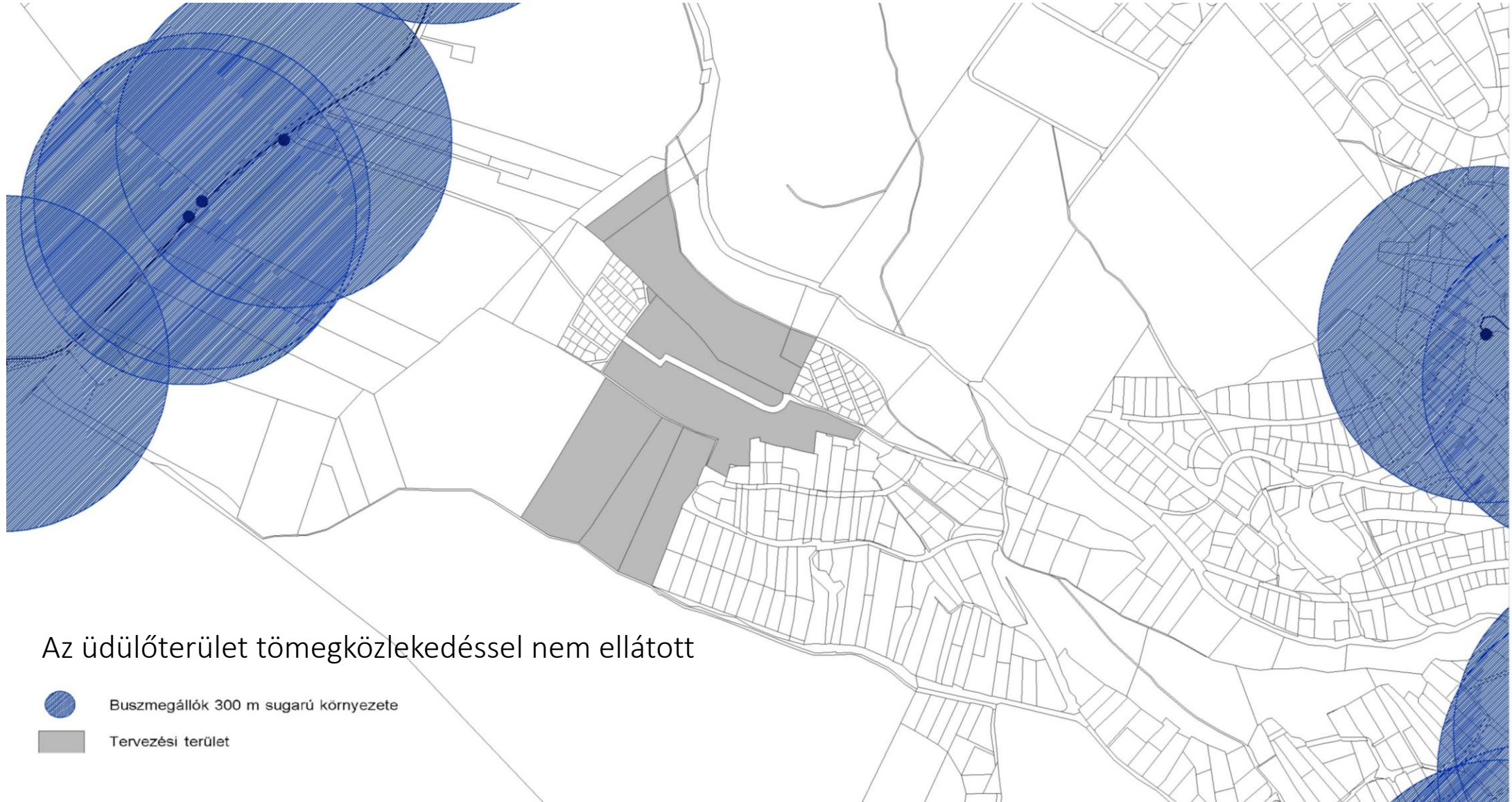


11. Használatban lévő "telkek" szintterületi mutatója



Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése

- Közlekedési lefedettség vizsgálata



Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése

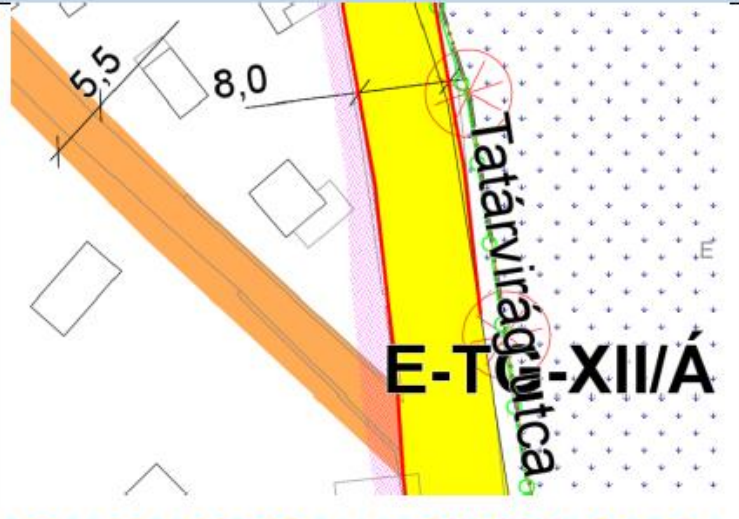

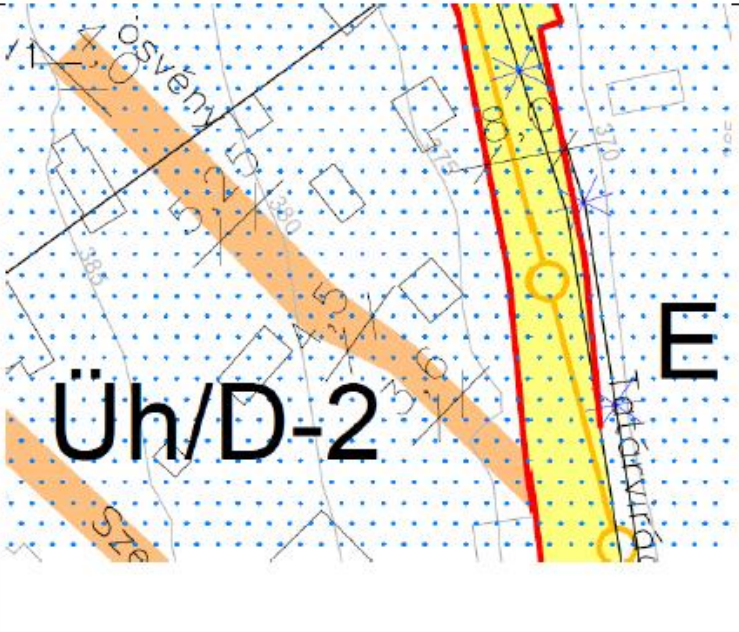
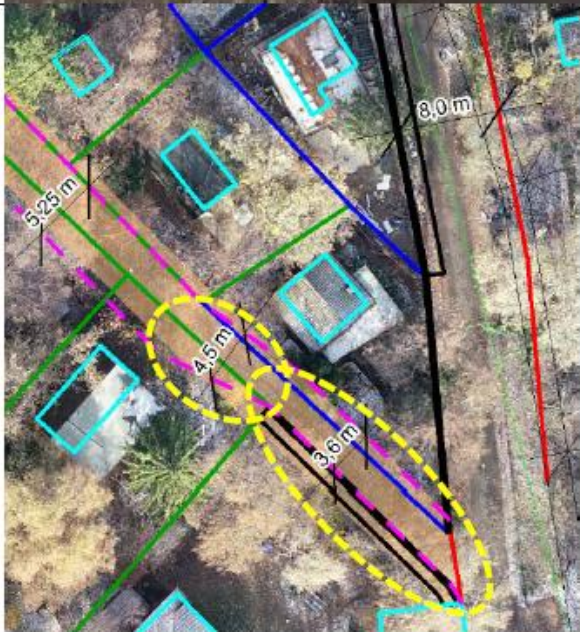
A geodéziai felmérés alapján felülvizsgálatra kerülnek a hatályos szabályozás egyes elemei, különös tekintettel a jelenleg közlekedésre használt utak, lépcsők, ösvények területeire – a telek be nem építhető részei

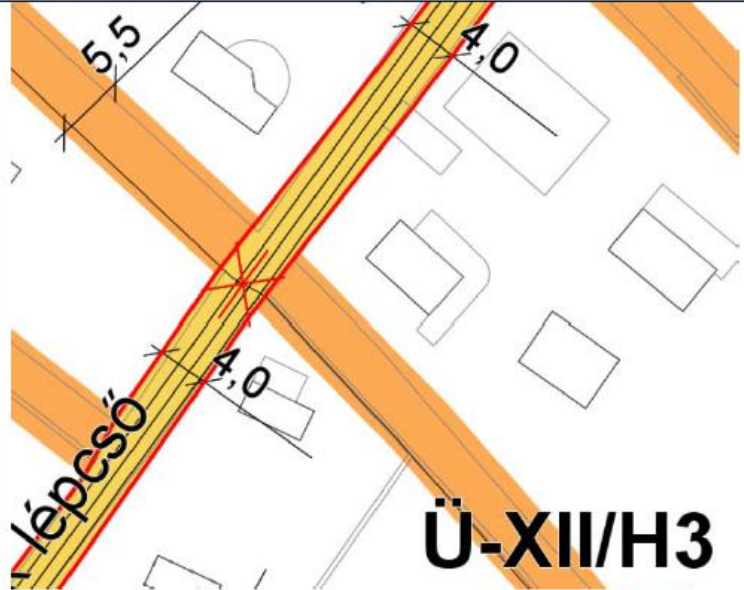


A cél: a terület feltárásához, az ingatlanok megközelítéséhez, utak és közművek számára minimálisan szükséges területek biztosítása úgy, hogy az a legnagyobb mértékben alkalmazkodjon a kialakult állapothoz (meglévő támfalak, kerítések)

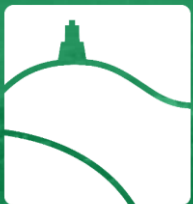
Előzetes egyeztetés: közös helyszíni bejárásra került sor a Közlekedési Hatósággal 2019. szeptember 25 –én

Ezek eredményeként az új javaslatban kisebb területi igényel szerepelhetnek a közlekedésre használt területek

Utca szakasz sorszám	Hatályos KVSZ szerinti szabályozás (kivágat)	Módosítás oka, szöveges alátámasztása	Módosítás oka, alátámasztása fénykép a kialakult állapotról
	Javasolt KÉSZ szerinti szabályozás (kivágat)		orto fotó a javasolt szabályozással + út szabályozási szélessége
6.		<p>A hatályos KVSZ vonatkozó részletén látható, hogy a Pillangó dűlön kijelölt „telek be nem építhető része” 5,5 méteres sávban került meghatározásra. A tervezett szélesség nem veszi figyelembe a kialakult magasság különbségeket és meglévő támfalat.</p> <p>Szélesebb szabályozás esetén gazdaságtalan támfal építés válik szükségessé az északi oldalon. Ezt elkerülve 4,5 méteres szabályozási szélesség javasolt a jelzett 29 méteres szakaszon.</p>	
			

Utca szakasz sorszáma	Hatályos KVSZ szerinti szabályozás (kivágat)	Módosítás oka, szöveges alátámasztása	Módosítás oka, alátámasztása fénykép a kialakult állapotról
	Javasolt KÉSZ szerinti szabályozás (kivágat)		orto fotó a javasolt szabályozással + út szabályozási szélessége
9.		<p>A hatályos KVSZ vonatkozó részletén látható, hogy a Gyopár ösvény mentén kijelölt „telek be nem építhető része” 5,5 méteres sávban került meghatározásra. A tervezett szélesség nem veszi figyelembe a kialakult magasság különbségeket és a déli oldalon meglévő támfalat.</p>	
		<p>Szélesebb szabályozás esetén gazdaságtalan támfal építés válik szükségessé az északi oldalon. Ezt elkerülve 3,6 méteres szabályozási szélesség javasolt a Gyopár ösvény és Tatárvirág utca találkozásánál, a jelzett 18 méteres szakaszon. Ezt követően 10,0 méteres szakaszon 4,5 méteres szabályozási szélesség, majd az utca végéig 5,25 méteres szélesség javasolt.</p>	

Utca szakasz sorszáma	Hatályos KVSZ szerinti szabályozás (kivágat)	Módosítás oka, szöveges alátámasztása	Módosítás oka, alátámasztása fénykép a kialakult állapotról
	Javasolt KÉSZ szerinti szabályozás (kivágat)		orto fotó a javasolt szabályozással + út szabályozási szélessége
14.		<p>A hatályos KVSZ a Pillangó dűlő mentén kijelölt „telek be nem építhető része” területet 5,5 méteres sávban határozza meg. A tervezett szélesség nem veszi figyelembe a kialakult magasság különbségeket, a meglévő támfalat és néhány (az apatérképen nem a valóságnak megfelelően feltüntetett) épületet.</p>	
			<p>Szélesebb szabályozás esetén gazdaságtalan támfal építés válik szükségessé az északi oldalon és a meglévő épületek közelsége miatt csak bontás után lehetne az utat szélesíteni. Ezt elkerülve 3,6 méteres szabályozási szélesség javasolt a jelzett 15 méteres szakaszon.</p>



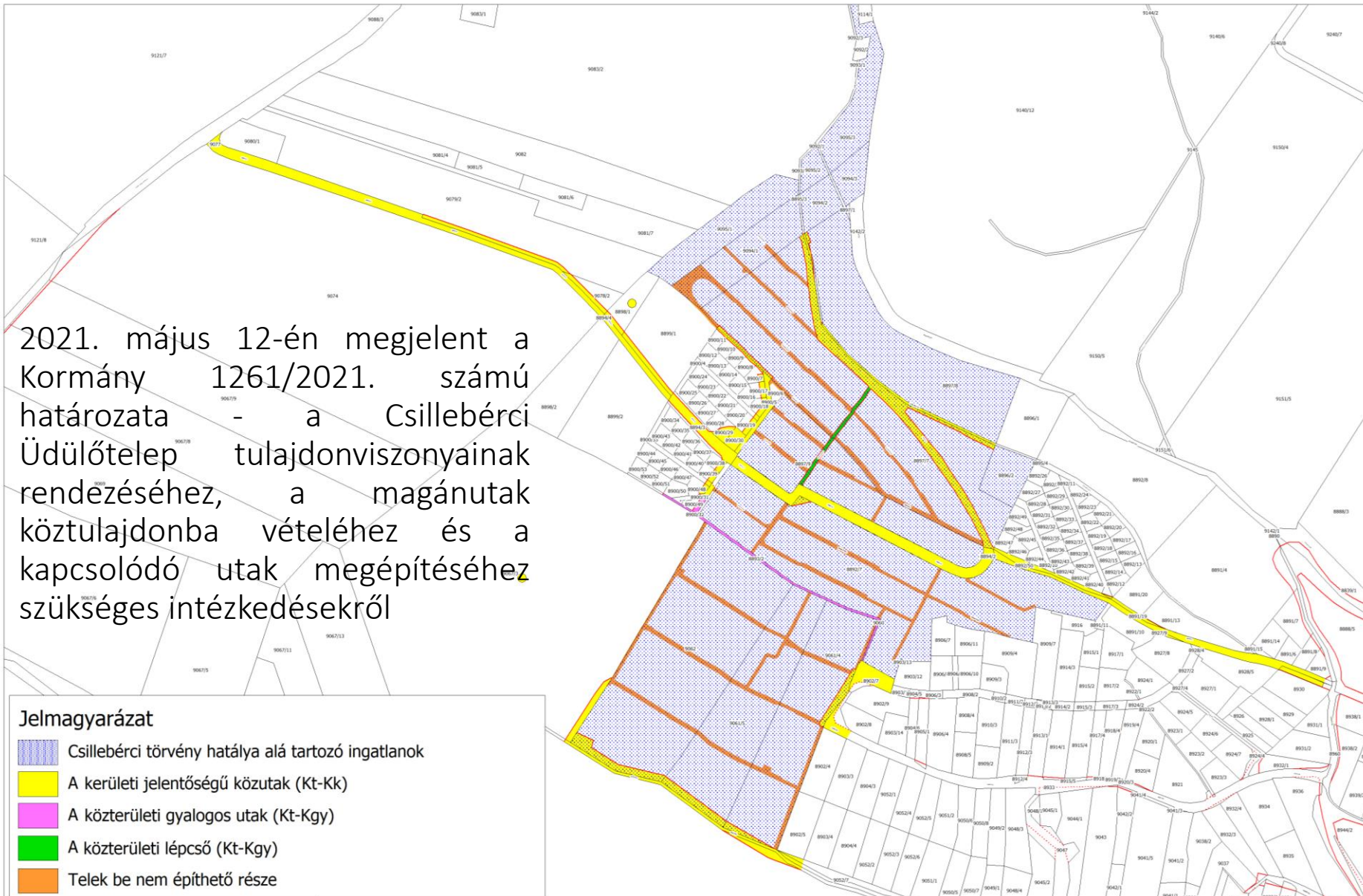
HEGYVIDÉKI
ÖNKORMÁNYZAT

VÁROSFEJLESZTÉSI IRODA

CSILLEBÉRCI ÜDÜLŐTERÜLET
Utak, közművek

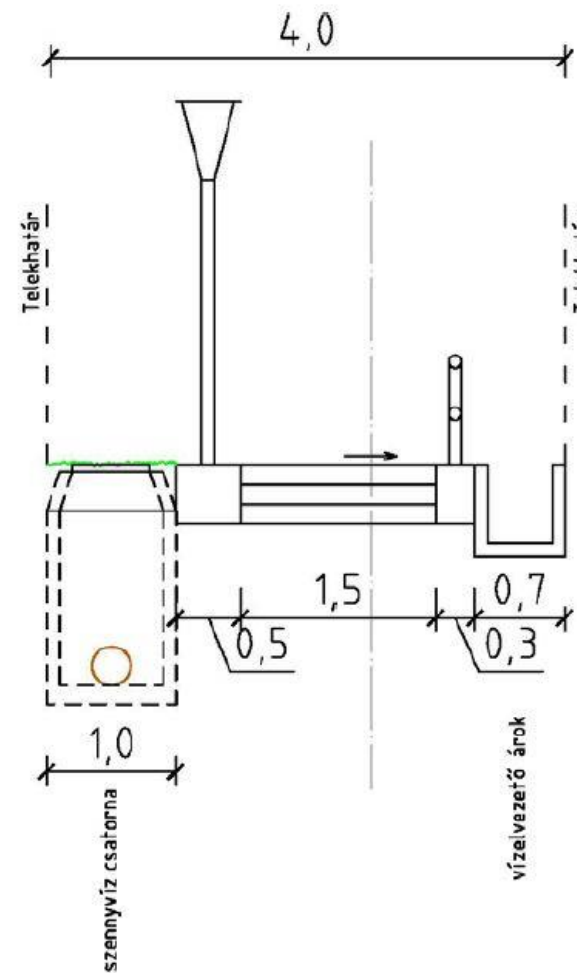
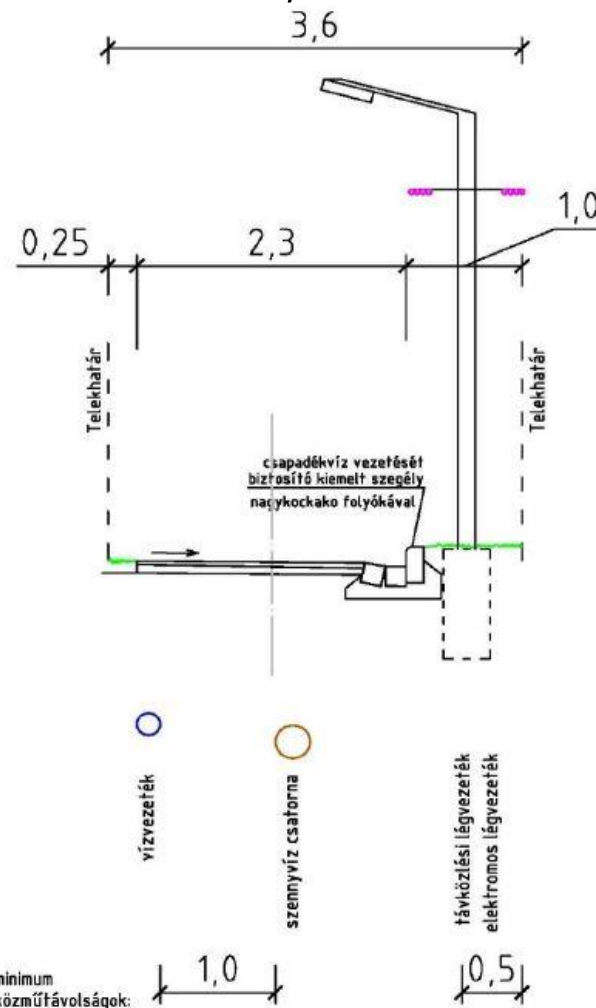
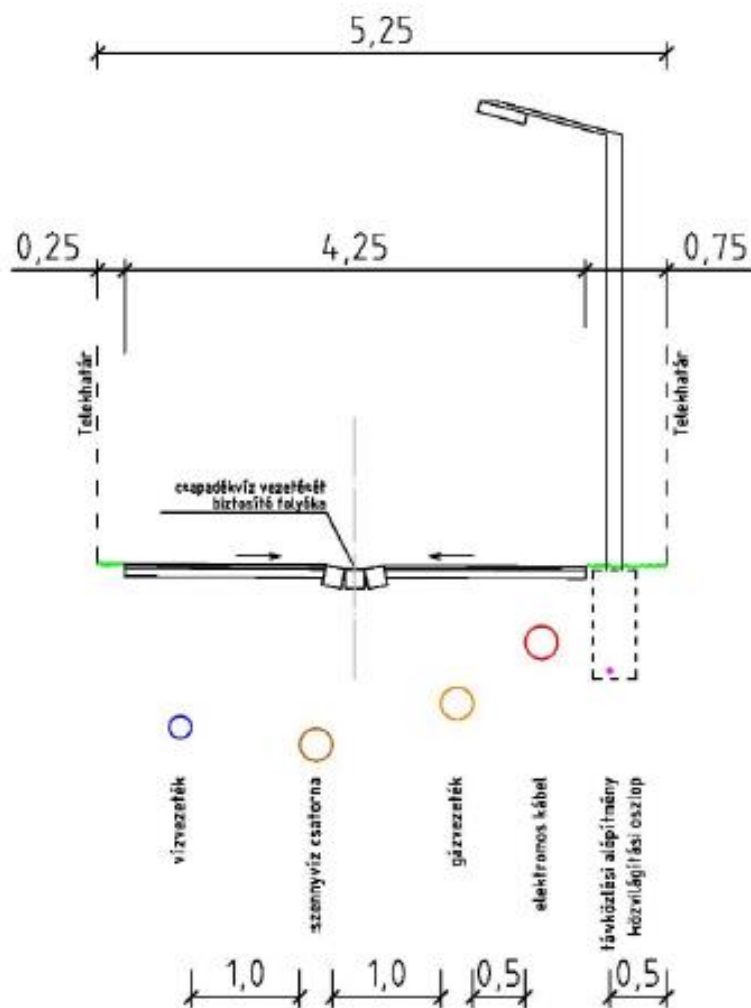


Közúthálózat kialakításának lehetősége - Javasolt KÉSZ szerinti úthálózat



Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése

Mintakeresztmetszelvevények



Gyalogos utak javasolt keresztmetszeti kialakítása 3,6 m szélességgel

Gyalogos lépcsők javasolt keresztmetszeti kialakítása 4,0 m szélességgel

„Telek be nem építhető része” jelöléssel rendelkező 5,25 m-es szélességgel rendelkező területeken kialakítható, gépjármű közlekedésre is szolgáló keresztmetszet javasolt kialakítása.

Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése

Csatornahálózat

Előzetes egyeztetés történt a Fővárosi Csatornázási Művekkel a területen csatornahálózat kialakíthatóságának ügyében.



Közműellátási javaslat: Csatornázás
M=1:10 000
Jelmagyarázat

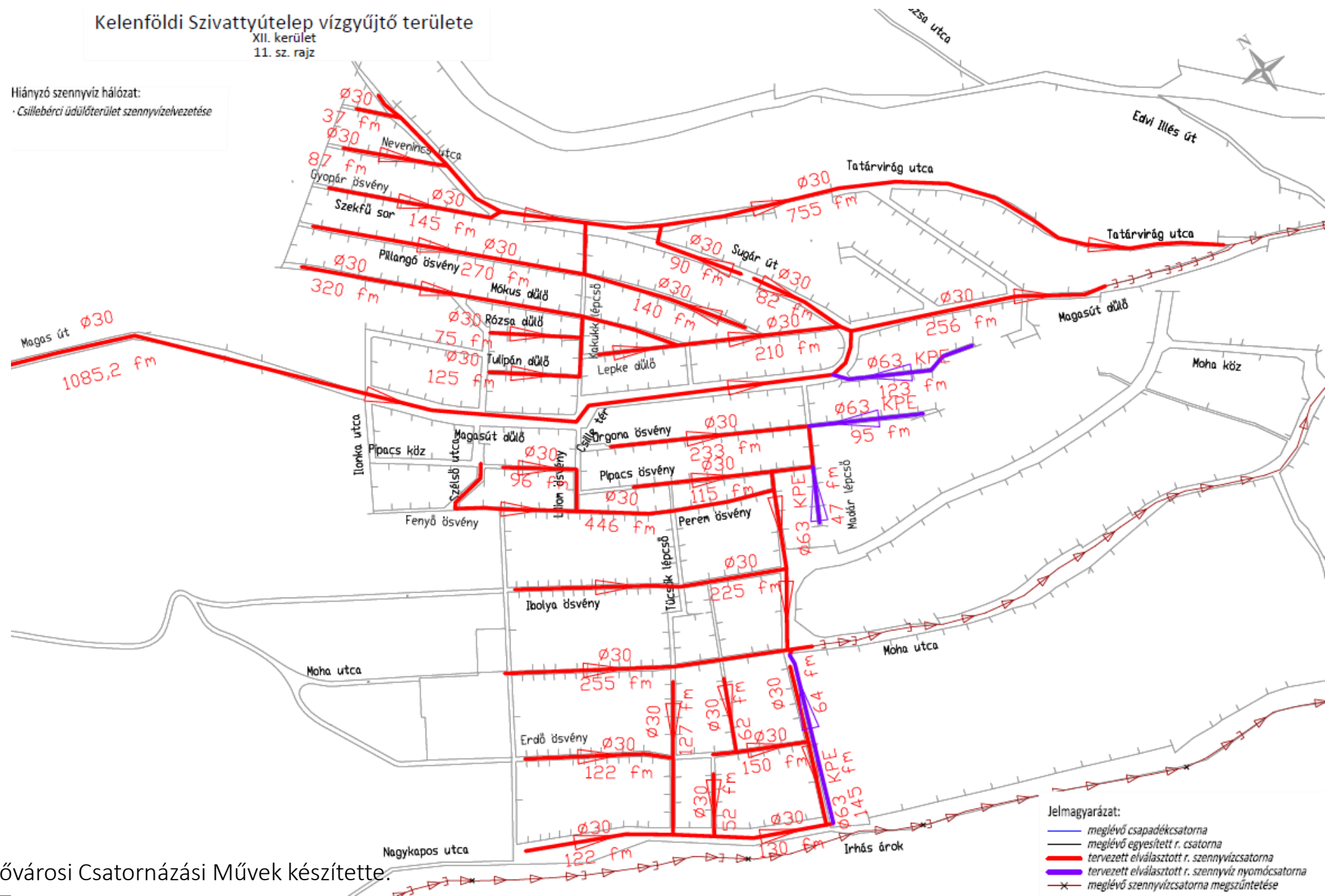
	Szennyvízcsatorna
	Csapadékvíz fogyújtócsatorna
	Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
	Árok, patak
	Tervezett szennyvízcsatorna
	Tervezett nyomott rendszerű csatorna
	Tervezett átemelő
	Csillebércei üdülőterület
	Tervezési terület üdülőterületen kívüli része

Kelenföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területe

XII. kerület
11. sz. rajz

Hiányzó szennyvíz hálózat:

- Csillebérci üdülőterület szennyvízelvezetése

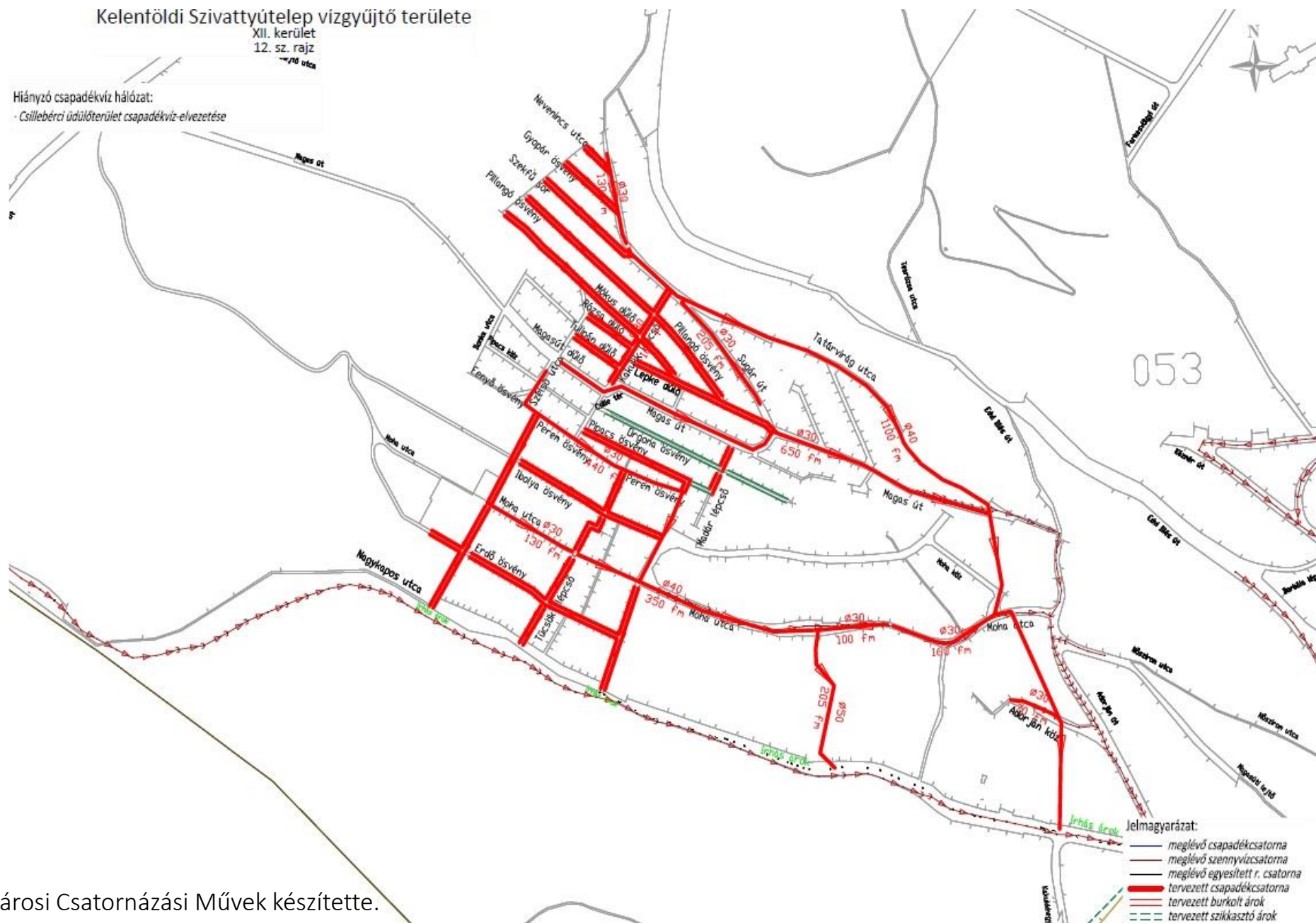


A tervezetet az Fővárosi Csatornázási Művek készítette.

Kelentöldi Szivattyútelep vízgyűjtő területe

XII. kerület
12. sz. rajz

Hiányzó csapadékvíz hálózat:
- Csillebércei üdülőterület csapadékvíz-elvezetése



A tervezetet az Fővárosi Csatornázási Művek készítette.

















Alátámasztó szakmai anyagok elkészítése

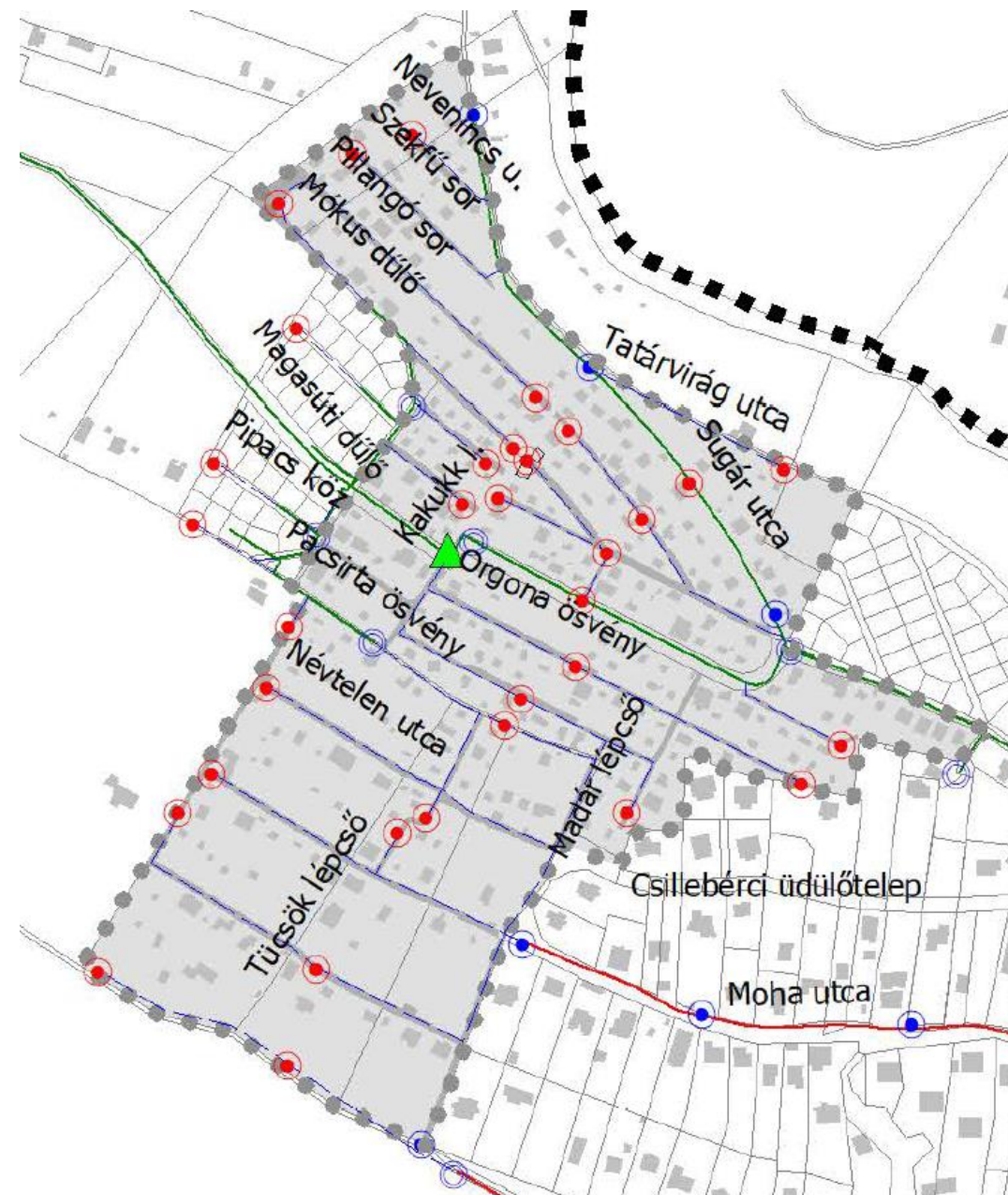
Vízhálózat

Közműellátási javaslat: Vízellátás

M=1:10 000

Jelmagyarázat

	Ivóvíz főnyomóvezeték (14. sz. zóna, DN>=300 mm)		Ivóvíz főnyomóvezeték (70. sz. zóna, DN>=300 mm)
	Ivóvíz elosztóvezeték (14. sz. zóna, DN<300 mm)		Ivóvíz elosztóvezeték (70. sz. zóna, DN<300 mm)
	Ivóvíz főnyomóvezeték (15. sz. zóna, DN>=300 mm)		Ivókút
	Ivóvíz elosztóvezeték (15. sz. zóna, DN<300 mm)		Föld feletti / föld alatti tűzcsap
	Ivóvíz főnyomóvezeték (18. sz. zóna, DN>=300 mm)		Tervezett vízvezeték
	Ivóvíz elosztóvezeték (18. sz. zóna, DN<300 mm)		Tervezett föld feletti tűzcsap
	Ivóvíz főnyomóvezeték (36. sz. zóna, DN>=300 mm)		Csillebérci üdülőterület
	Ivóvíz elosztóvezeték (36. sz. zóna, DN<300 mm)		Tervezési terület üdülőterületen kívüli része





Köszönjük a figyelmet!