

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

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének
A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról
szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati
rendeletének módosítása**

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



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

véleményezési szakasz

Budapest, 2023. január

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
A Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének
módosítása
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész:

Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítész iroda -
irodavezető:


Szabó-Kalmár Éva



Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542
Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.
Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.



Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418



Zöldfelület és környezetvédelem: Drobni Mária Drobni és Morvay Tájépítész Kft.
TK/1 01-5106



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

Jelen dokumentációnk Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Kissvábhegy** Kerületi Építési Szabályzatáról alkotott **35/2021. (XII. 14.)** önkormányzati rendeletének módosítása.

Előzmények:

Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzata 2021-ben négy kerületi építési szabályzat egységesítésével jött létre, kiegészülve a köztes területekre még a korábbi Fővárosi tervek, így a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv alapján készült, *Budapest Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló 14/2005. (VIII.10.) számú önkormányzati rendeletének* előírásaival.

A rendelet elfogadása óta, a rendelet alkalmazása során szükségessé vált annak módosítása.

A módosítás célja, a korábbi rendeletekben biztosított építési lehetőségek visszaállítása, a jogfolytonosság biztosítása, a kerületben hatályban lévő KÉSZ előírások egységesítése.

A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ELŐÍRÁSOK BEMUTATÁSA

A jelenleg hatályos **Kissvábhegy** Kerületi Építési Szabályzata használata és alkalmazása során a rendelet több előírásában finomításra szorul.

1. Védett épülethez kapcsolódó utólagos mélygarázs építésének biztosítása

Módosítás célja: védett épület esetében az épület mellett kialakítható mélygarázs építésének biztosítása.

Javasolt előírás:

„5/A.§ Védett épületet tartalmazó ingatlanon mélygarázs utólagos építése érdekében a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke az övezetben előírt határérték 50%-val növelhető továbbá a zöldfelület minimum mérete 5 %-kal csökkenthető és a megvalósításhoz szükséges terepalakítás elvégezhető.”

2. A lakásszám csökkenését segítő előírás pontosítása

Módosítás célja: A szabályozási vonalak végrehajtásának kötelezővé tétele a lakásszám csökkentő többletparaméterek igénybevétele esetén.

Jelenleg hatályos előírás:

"7. § Az Lk-2 jelű építési övezetek telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m² -t, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető."

Javasolt előírás:

"7. § Az Lk-2 jelű építési övezetek telkein, kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 150 m² -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető."

3. Jogfolytonosság biztosítása - Közművekre vonatkozó általános előírásokra vonatkozóan a korábbi, KVSZ előírások visszaállítása

Módosítás célja: A megújuló energiaforrások elősegítése, valamint a jogfolytonosság biztosítása érdekében a rendelet hatályba lépése előtti közműelőírások visszaállítása.

Jelenleg hatályos előírás:

"15. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok meglévő faállományt veszélyeztetnek, akkor a közművek szakszerű kiszakasztatásával, lezárásával és betömedékelésével kell biztosítani a hosszabb távú stabilitását. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak földalatti elhelyezéssel lehet elhelyezni.

16. § A területen közműpótló műtárgy létesítése és használata tilos."

Javasolt előírás:

15. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani a 16. §, valamint az OTÉK megújuló energiaforrásokra vonatkozó előírásainak figyelembevételével.

(2) Építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.

(3) Meglévő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(4) A zöldterületek és erdőterületek övezeteiben épületen kívüli közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

16.§ (1) Csatorna-közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett a szennyvizek befogadására alkalmas közcatornával ellátott területen.

(2) Közcatornával ellátatlan területeken átmenetileg, a közcatorna megépítéséig, közműpótló berendezésként csak ellenőrizhetően kivitelezett, zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló létesíthető.

(3) Szennyvizek szikkasztása tilos.

4. A védett értékekre tekintettel a rendelet Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírásai kiegészül

Módosítás célja: Védett épületek környezetében az ideiglenes elárúsító helyek tiltása.

A rendelet kiegészül az alábbiakkal:

„**21/A. §** közterületen található védett építmény és épület 200 méteres körzetében közterületi árusító hely és nyíltszerkezetű pult, állvány nem létesíthető.”

5. A szabályozási vonallal érintett túlépített ingatlanok esetében az előírás pontosítása

Módosítás célja: A rendelet alkalmazása során kiderült, hogy az előírás pontosításra szorul.

Jelenleg hatályos előírás:

„**23.§** (5) Meglévő telkeket érintő szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha az új telek vagy telkek területnagysága, egyéb mérete eltér az építési övezetben, övezetben előírtaktól.

Javasolt előírás:

„**23. §** (5) Amennyiben a telekalakításra a tervezett, vagy feltételhez kötött szabályozási vonal végrehajtása céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak területe, beépítési paraméterei az építési övezet, övezet előírásainak nem felelnek meg.”

6. Meglévő beépítés esetén az utólagos akadálymentesítés pontosítása

Módosítás célja: Az előírás kiterjesztése minden ingatlanra.

Jelenleg hatályos előírás:

„**37. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén kizárólag közhasználatú építmény akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.”

Javasolt előírás:

„**37. §** (1) Meglévő beépítés bővítése esetén építmény utólagos akadálymentesítésére szolgáló, legfeljebb 40 m² alapterületű építményrész az építési övezetben meghatározott építési határértékeket meghaladóan is elhelyezhető.”

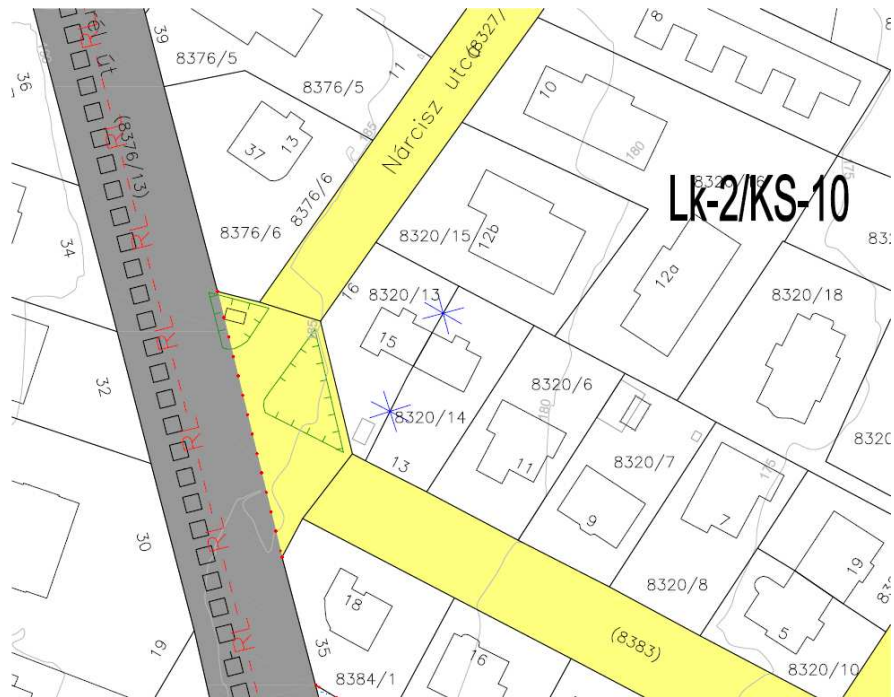
A KÉSZ MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEINEK BEMUTATÁSA

1. Nárcisz utca 16. (8320/13 hrsz)

Változtatási szándék:

Feltételes szabályozási vonal szerepeltetése.

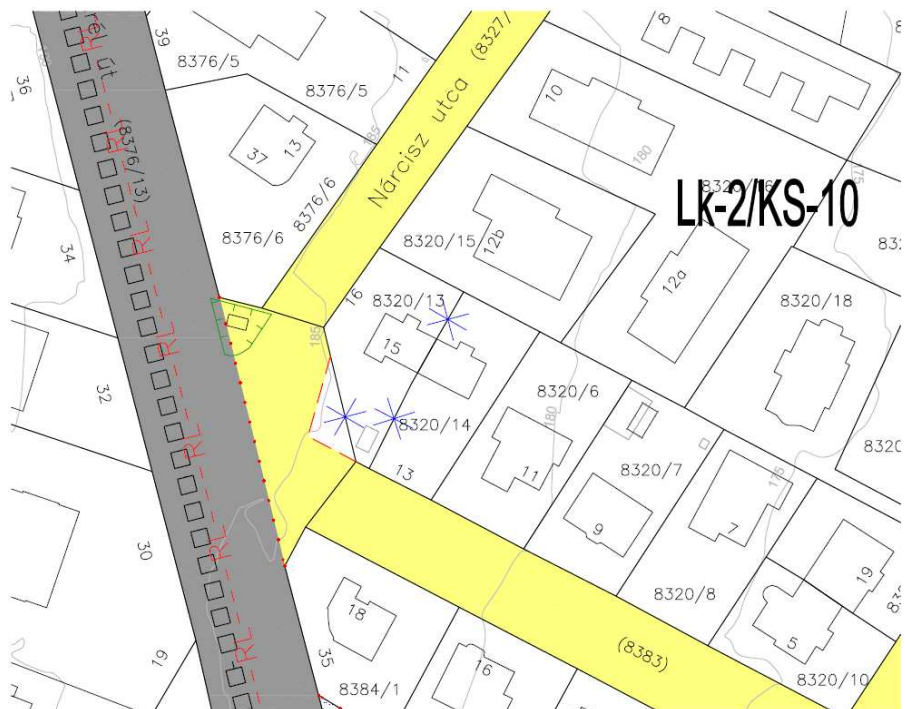
Szabályozási terv kivágat



Módosítási javaslat:

Feltételes szabályozási vonal szerepeltetése.

*szabályozási tervlap
javaslat*



Közlekedési összefüggések:

A módosításnak nincs közlekedési összefüggése.

Örökségvédelmi összefüggések:

Régészeti lelőhely érinti.

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.

Közmű összefüggések:

A tervezett módosítás miatt többlet terhelés nem keletkezik.