

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

ZSOLNA UTCA – ISTENHEGYI ÚT – ZSIBÓI UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2024. május

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék**a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca
által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat
módosítása****Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész****Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

Városrendezési és Főépítési Iroda -
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva**Tervezők:**Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542

Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.



Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.

Közlekedés: Heckenast Judit
Tkö 01-5295Közművek: Hanczár Zsoltné KÉSZ Tervező Kft.
MK 01-2418Zöldfelület és Drobni Mária Drobni és Morvay
környezetvédelem: TK/1 01-5106 Tájépítész Kft.**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

A tervezési terület a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **35/2021. (XII. 14.)** számú rendeletével (továbbiakban: Kissvábhegy KÉSZ) elfogadott, többszöri módosításokkal egységesen szerkesztve 2023. 06. 01-től hatályos rendelete van hatályban.

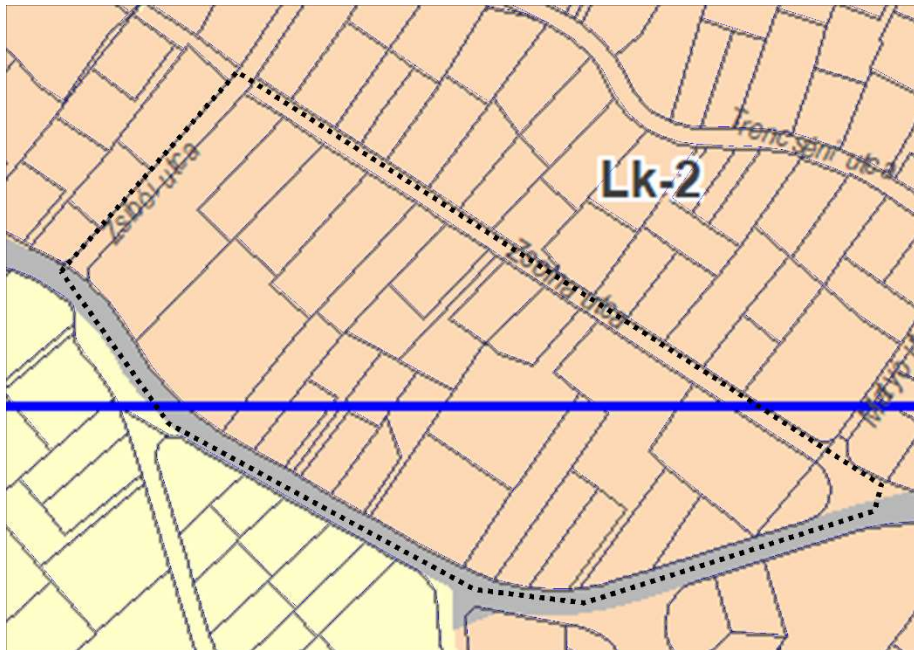
A tervezési területen belül a Zsolna utca 4. (9753/2 hrsz) telket érinti konkrét változás.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA

A módosítással érintett ingatlanon a Budapest British International School Angol Óvoda, Általános Iskola és Gimnázium található. Az intézmény a közelmúltban bővítésre került, az új épületszárny építése befejeződött. A korábbi terveken terepszint alatt elhelyezni kívánt tornaterem időközben áttervezésre került és a továbbiakban az eredeti (régi) épületszárny mellé, de továbbra is terepszint alá kerülne elhelyezésre.

Légifotó a területről:



Hatályos TSZT kivonat:**Hatályos KÉSZ előírások:**

Az ingatlan területfelhasználását tekintve kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2), azon belül Lk-2/KS-AI2 alintézményi övezetben található.

A KÉSZ szerint:

„61. §

(6) Az Lk-2/KS-AI jelű építési övezetek területén kizárólag

- a) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti,
- c) nevelési, oktatási,
- d) egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
- f) szállás jellegű,
- g) igazgatási,
- h) iroda,
- i) sport rendeltetés helyezhető el. Lakás az építési övezetek területén nem helyezhető el.

64. §

(5) Az Lk-2 jelű építési övezetekben – a (7) bekezdés figyelembevételével - telkenként csak egy gépjárműtároló épület helyezhető el a 29. § (3) bekezdés szerinti esetekben.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (3) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

65. §

Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lk-2 építési övezetekben az 1000 m²-t.

66. §

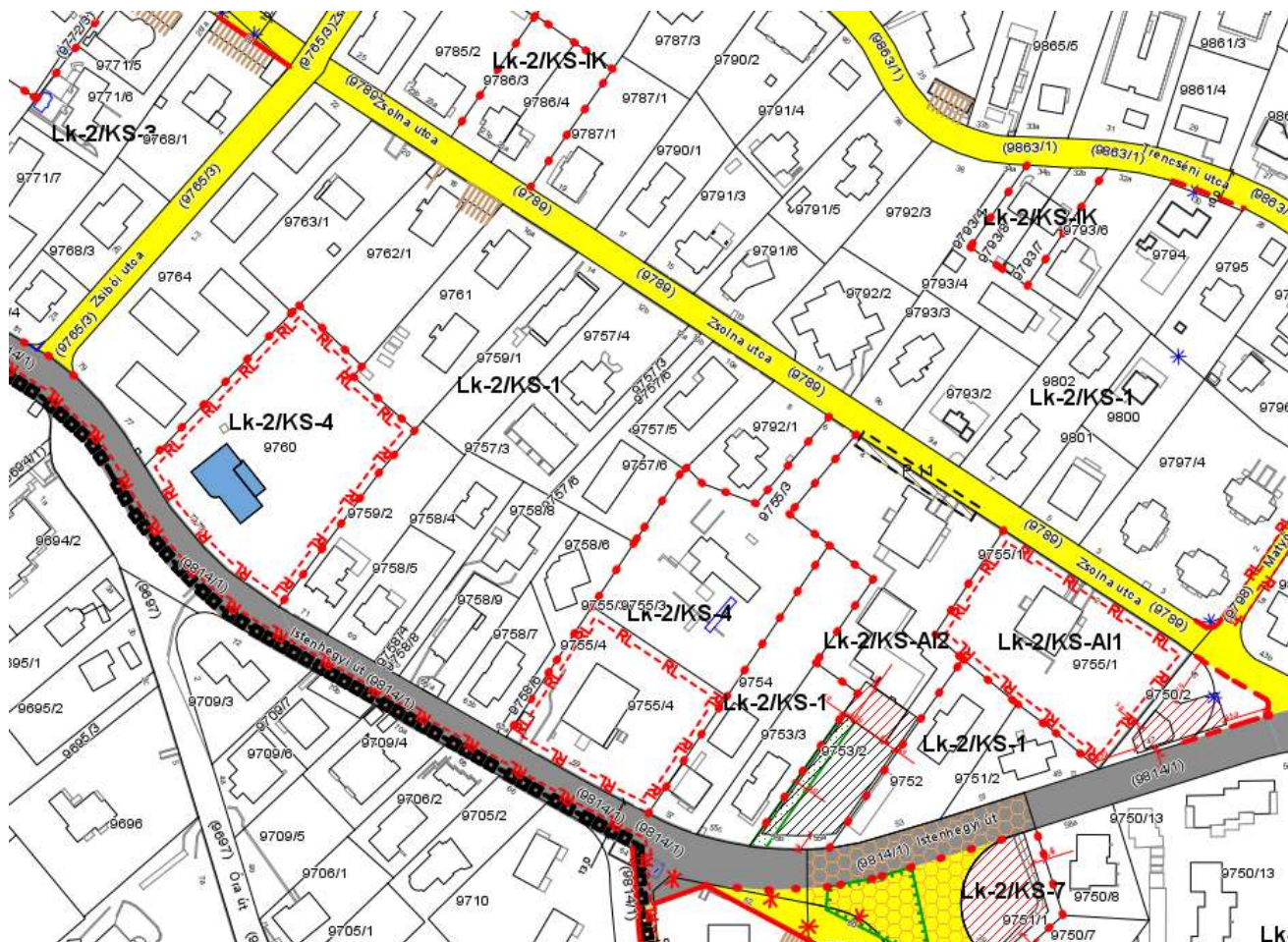
A 10. § (1) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben a telek gépjármű behajtást szolgáló legfeljebb 5,0 m-es sávjában, valamint a gyalogos bejárást szolgáló sávban, ahol az építési telek természetes terepszintje tartós, végleges jelleggel

- a) lefelé legfeljebb 5,5 m-rel,
b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható meg.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 3. pontja határozza meg.

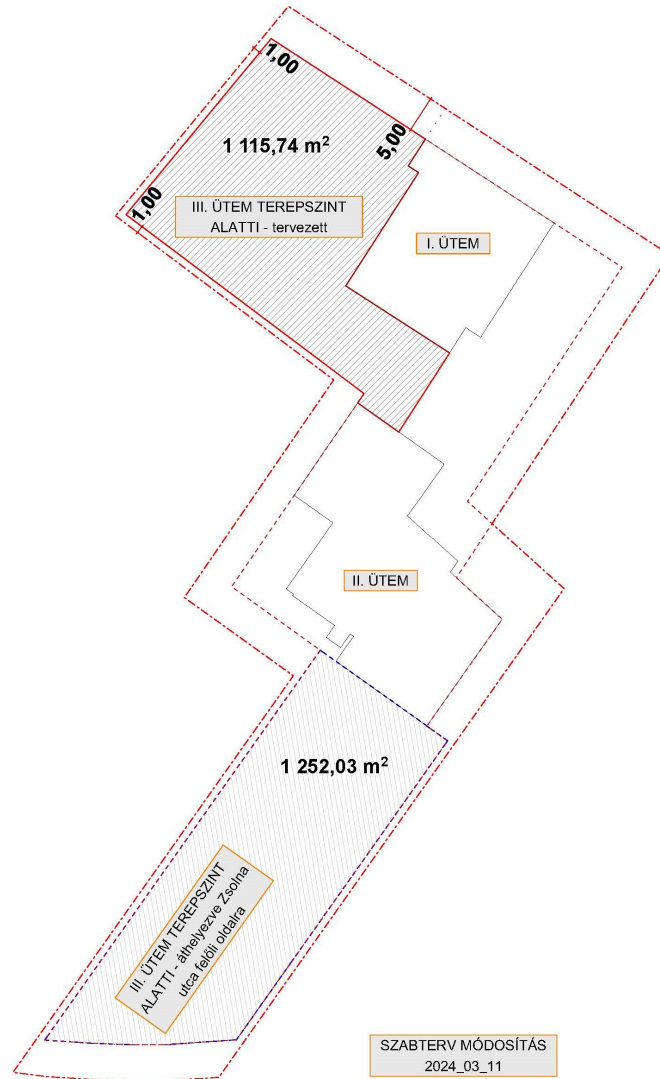
Építési övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m ²)	Telek kialakítható legkisebb szélessége (m)	Telek kialakítható legkisebb mélysége (m)	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lk-2/KS-AI2	4000	20	30	SZ	30	25	65	0,4 (+ 0,7) ¹	0,15	3,5	9,0

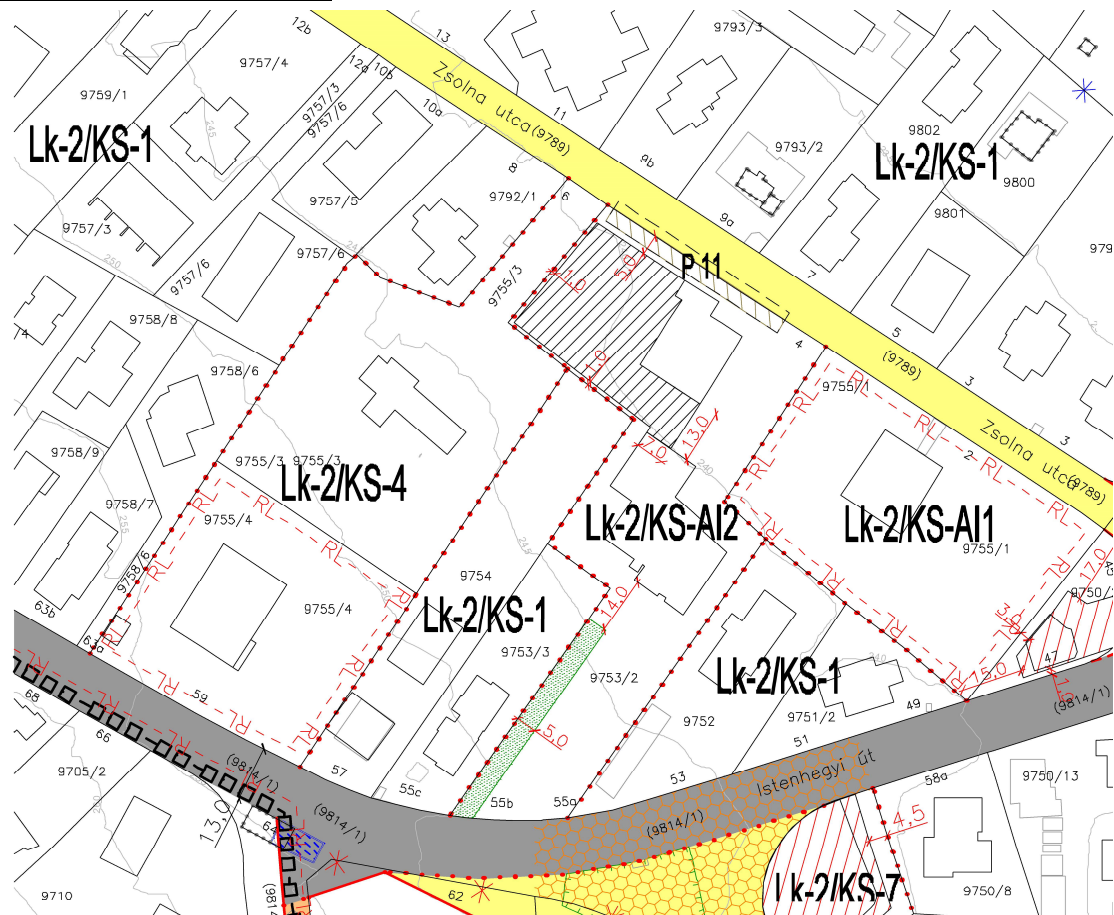
¹ Iroda és közhasználatú építmény elhelyezése esetén felhasználható érték.

Hatályos szabályozási terv kivágat

MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A módosítás során a beépítési előírások és paraméterek nem kerülnek változtatásra. A Szabályozási tervlapon az építési hely jelölés törlésre kerül és a terepszint alatti építési hely - a területének csökkentésével - áthelyezésre kerül a Zsolna utca felőli oldalra.



Szabályozási tervlap javaslat

Továbbá módosul, kiegészül a 66.§ egy bekezdéssel, az építési hely terepszint alatti és feletti beépíthetőségének egyértelművé tétele miatt.

Az Új bekezdés:

(2) Az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben, az 1. mellékleten „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” által lehatárolt terület kizárólag a telek terepszint alatti beépítésére vonatkozik, a terepszint feletti építési helyre az általános szabályok érvényesek.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- II. rendű főutak területe (KÖu-3) – Istenhegyi út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Zsibói utca, Zsolna utca

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési többletkötelezettség nem keletkezik.

A módosítás a terület közútjain a gyalogos, kerékpáros, és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tömb környezetének forgalma nem fog növekedni.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, így az építési övezet módosítása a közművesítés mértékének igényét nem befolyásolja. A várható fejlesztések a közmű igényekben nagyságrendű változást nem okoznak. Az új igények ismerete birtokában kell a közmű szolgáltatókat megkeresni és az arra kötött megállapodások teljesítését követően az új igények kielégítése a közhálózat várható fejlesztési igénye nélkül is megoldható lesz.

A várható többlet igények kielégítésének feltétele a meglévő közhálózati kapcsolatok felülvizsgálata, hogy alkalmas-e a többlet igények kiszolgálására. Amennyiben a továbbtervezés során meghatározott igény kielégítését a meglévő bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában nem tudja biztosítani, annak átépítése szükséges. A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési területet a TSZT zöldfelületi és környezetvédelmi tervlapjainak elemei nem érintik, ezáltal a módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

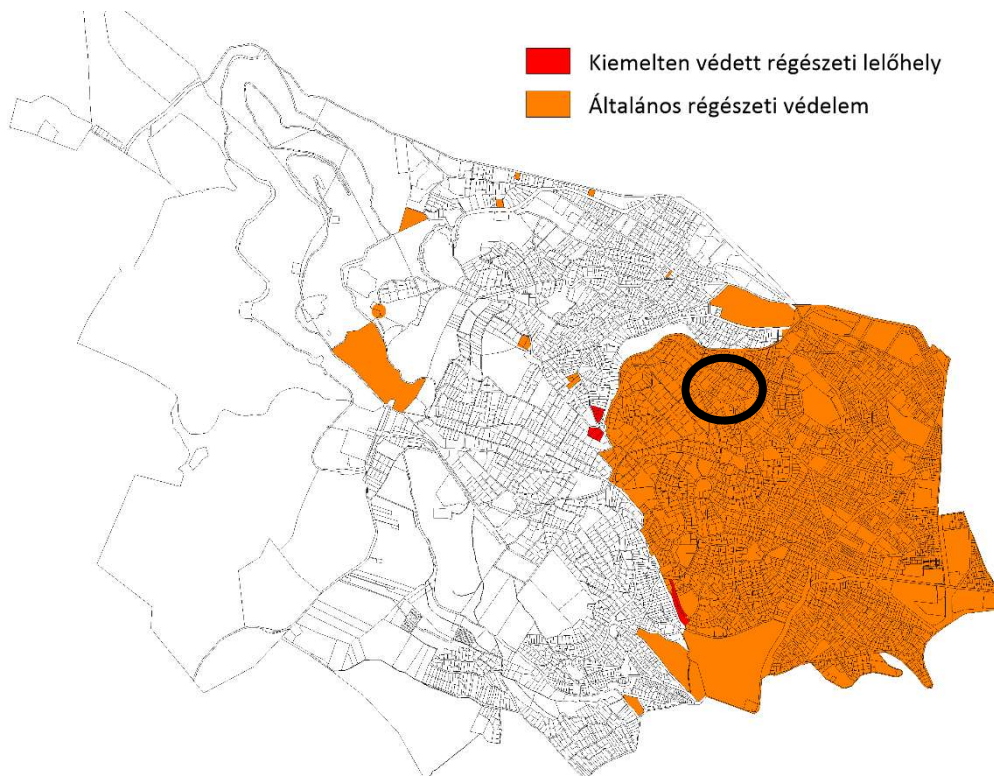
A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

A tervezési területen az Istenhegyi út 73-75. (9760 hrsz) fővárosi helyi védelemmel érintett.

A teljes tervezési terület **Régészeti lelőhely**

Azonosító: 69999 (Orbánhegy, Istenhegy, Kissvábhegy, Krisztinaváros)

A teljes tervezési terület a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt áll.



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) Önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kissvábhegy
Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének
módosításáról**

a Zsolna utca – Istenhegyi út – Zsibói utca által határolt területre vonatkozóan

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 5. és 6. pontjában kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a 14/A § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével és figyelembe vételével, illetve a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Kissvábhegy Kerületi Építési Szabályzatról szóló 35/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 66.§-a a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az Lk-2/KS-AI2 építési övezetben, az 1. mellékleten „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része” által lehatárolt terület kizárólag a telek terepszint alatti beépítésére vonatkozik, a terepszint feletti építési helyre az általános szabályok érvényesek.”

(2) Az Ör. 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024.

dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

