

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

DÉL-HEGYVIDÉK KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 36/2021. (XII. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSA A MÁRTONHEGYI ÚT – KÖLTŐ UTCA – MÁRTONVÖLGY UTCA – MÁRTONLAK UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓAN

ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2024. március

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló
36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendelet módosítása
a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca
által határolt területre vonatkozóan

Alátámasztó és jóváhagyandó munkarész

Megrendelő:

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter



Városrendezési és Főépítési Iroda -
irodavezető: Szabó-Kalmár Éva



Tervezők:

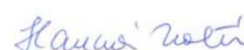
Településrendezés: Turai-Krausz Emőke Minerva Várostervező Kft.
TT 01-4542
Marosi Krisztina Minerva Várostervező Kft.
Nyúl Péter Minerva Várostervező Kft.



Közlekedés: Heckenast Judit
Tkö 01-5295



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



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



Ügyvezető: Buda Miklós Minerva Várostervező Kft.

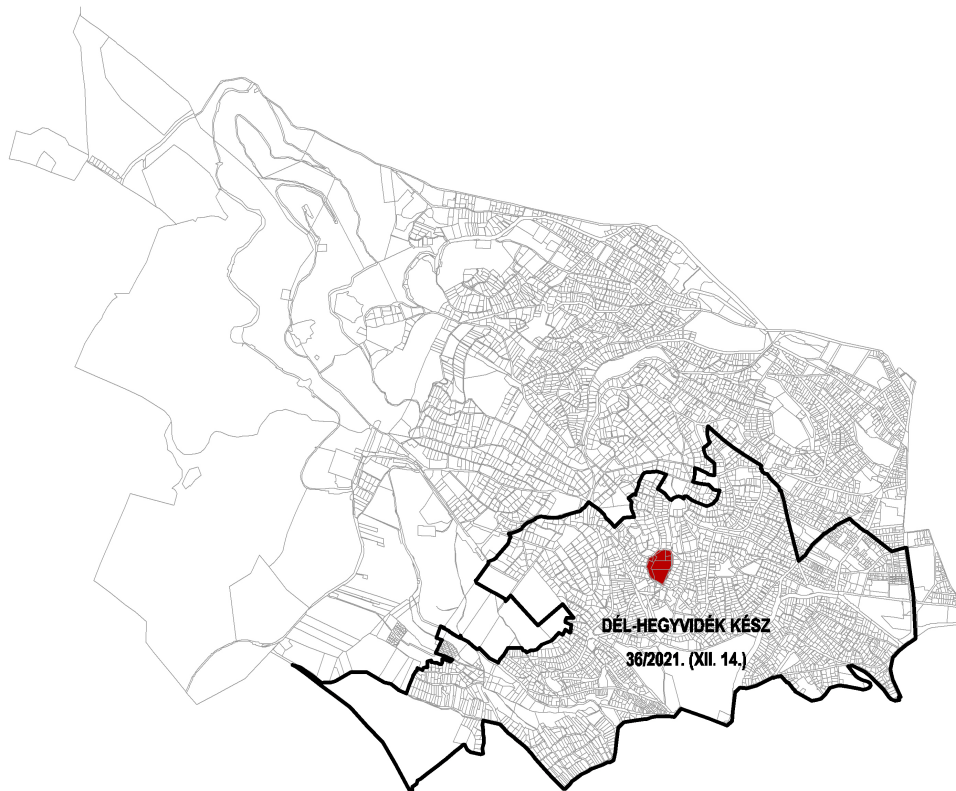


A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

BEVEZETÉS

A tervezési terület a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a **Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló **36/2021. (XII. 14.)** számú rendeletével (továbbiakban: Dél KÉSZ) elfogadott, többszöri módosításokkal egységesben szerkesztve 2023. 06. 01-től hatályos rendelete van hatályban.

A tervezési területen belül a Mártonhegyi út és Mártonlak utca találkozásánál lévő 8653/11, 8653/12 hrsz-ú telkeket érinti konkrét változás, mely a beépítési paramétereket nem érinti.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLANOK BEMUTATÁSA

A tervezési területen belül két építési övezet található: Lke-3/D-6 és Lke-3/D-7. Az építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret 2000 m². A Mártonhegyi út 18. (8653/11 hrsz) és a Mártonlak utca (8653/12 hrsz) ingatlanok területe jelenleg 1 ha feletti. Ahhoz, hogy a telkek a jövőben a környező településképpel összhangban beépülhessenek, telekosztás igénye merülhet fel, a tömb északi részéhez hasonlóan.

A Dél KÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó előírásai szerint beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút nem létesíthető, kivéve ott, ahol ezt a Szabályozási tervlap Magánút létesíthető jellel jelölt területen kifejezetten lehetővé teszi. Ennek érdekében a módosítási javaslat magánút létesítésének lehetőségét biztosítja, a beépítési paraméterek megtartása mellett. Ez a lehetőség mely a telken belül ad lehetőséget út kialakítására összességében csökkenti a telken beépíthető területet.

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlanok területfelhasználást tekintve kertvárosias, sziluettérszékeny, hegyvidéki lakóterületek (Lke-3), azon belül Lke-3/D-7 építési övezetben találhatóak.

A KÉSZ szerint:

„84. § (4) Az Lke-3/D-6, Lke-3/D-7, Lke-3/D-8, Lke-3/D-9, Lke-3/D-10, Lke-3/D12, Lke-3/D-13, Lke-3/D-14 jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

(6) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként egy épület helyezhető el minden, az (1) – (5) bekezdés szerint létesíthető 4 önálló rendeltetési egység után.

(8) Az Lke-3/D-7 építési övezetben épületenként legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(9) Az Lke-3 jelű építési övezetekben telkenként csak egy önálló gépjárműtároló épület helyezhető el a 33. § (3) bekezdés figyelembevételével.

(10) Az Lke jelű építési övezetekben a főépítményt kiszolgáló egyéb önálló épület a (9) bekezdésben foglaltak kivételével nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdésben meghatározott kiszolgáló épületet a (6) bekezdés alkalmazása során nem kell figyelembe venni.

85. § (1) Az Lke-3 jelű építési övezetekben – kivéve az Lke-3/D-AI jelű építési övezeteket -

- a) lakó,*
- b) kereskedelmi, szolgáltató,*
- c) hitéleti,*
- d) nevelési, oktatási,*
- e) egészségügyi, szociális,*
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,*
- g) szállás jellegű,*
- h) igazgatási,*
- i) irodai,*
- j) sport*

rendeltetés helyezhető el a 32. § (1) bekezdés figyelembevételével.

86. § Épület kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterülete nem haladhatja meg az Lke-3 jelű építési övezetekben az 1000 m²-t, kivéve az Lke-3/D-AI3, Lke-3/D-AI4 és az Lke-3/D-AI5 jelű építési övezetet, ahol az 500 m²-t, valamint az Lke-3/D-8, Lke-3/D-11, Lke-3/D-12 jelű építési övezetet, ahol kereskedelmi rendeltetés nem helyezhető el.

Lakásszám csökkenését elősegítő előírások

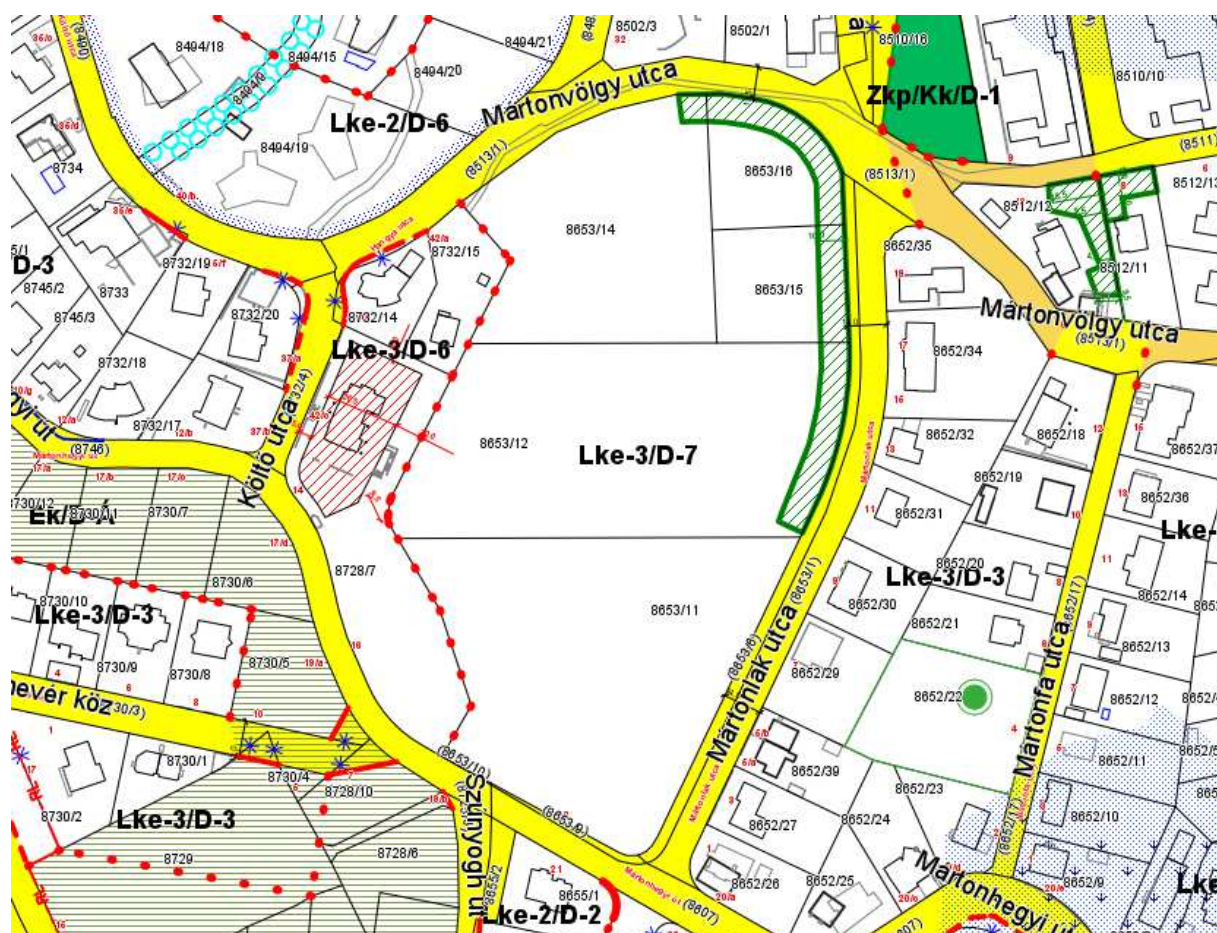
8. § Az Lke-3 jelű építési övezetek – kivéve az Lke-3/D-4 és Lke-3/D-11 jelű építési övezeteket – telkein kizárólag lakó funkciójú épület esetében, ha a lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe legalább 200 m², és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettsége 5%-al, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. 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)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
Lke-3/D-7	2000	24	-	SZ	10 15%**	70	30	0,25	0,15	4,0	6,5 5,0**

** : Amennyiben az épületmagasság mértéke legfeljebb 5,0 méter, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15% lehet.

Hatályos szabályozási terv kivágat



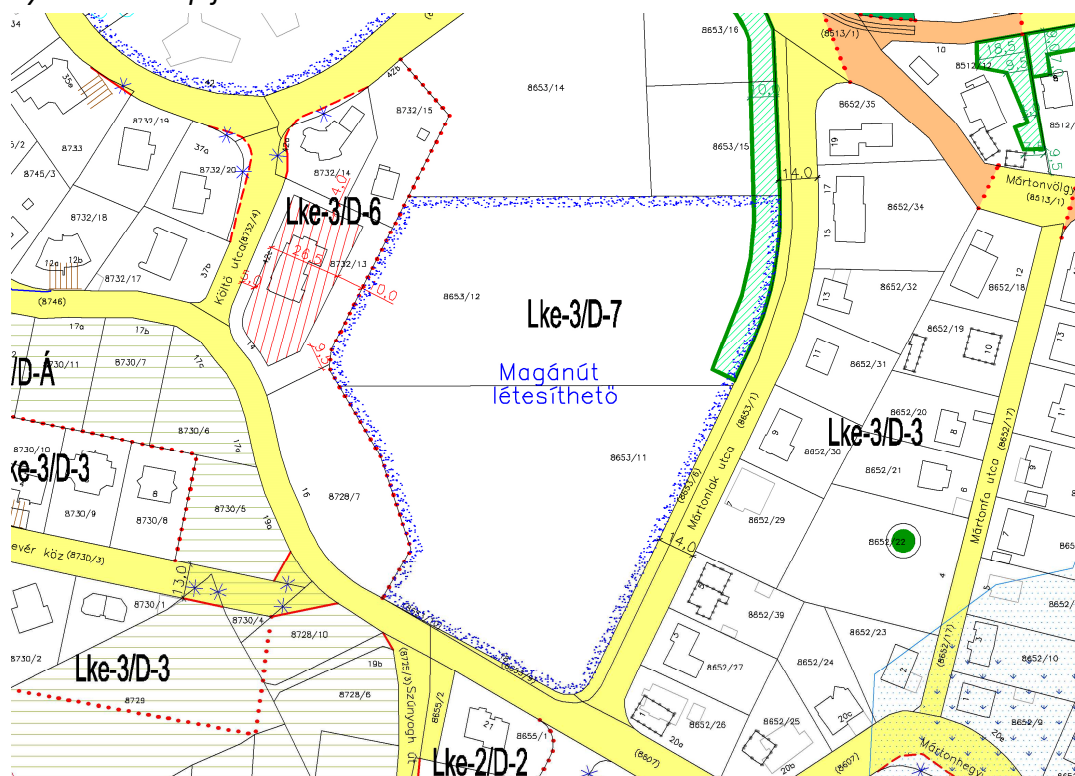
MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az önkormányzatnak nem célja a tömb közterületekkel történő tovább tagolása, így a tömb feltárása, tagolása magánút/magánutak kiépítésével lesz lehetséges. A magánutakkal történő feltárás miatt kisebb lesz a beépítésre használható terület, kisebb lesz a használat intenzitása és a környező terület terhelése.

A módosítási javaslattal érintett ingatlanok jövőbeni – környező beépítésekhez telekméretben is igazodó – fejlesztésének elősegítése érdekében javasolt a „Magánút létesíthető” jelkulcs feltüntetése a szabályozási terven.

A módosítás következtében a telkek gépkocsi ki- és behajtása nem közterületről, hanem magánútról történik, mely forgalom technikailag kedvezőbb megoldást jelent.

Szabályozási tervlap javaslat



Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK).

A határoló utak fejlesztése, valamint bővítése az érintett szakaszokon nem tervezett. A tervezési területen a paraméterek módosítására nincs szükség, a rendeltetésszerű használatból eredő gépjármű elhelyezési kötelezettséget továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A magánút létesítésének lehetősége a terület közútjain a gyalogos, kerékpáros, és közösségi közlekedést nem befolyásolja, a tömb környezetének várható forgalma csökken (a beépíthető terület csökken).

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhellyel érintett.

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A tervezési terület tájképvédelmi övezetbe tartozik.

A tervezési terület jelentős fás növényállománnyal rendelkezik, melyek egy része a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a fás szárú növények védelméről szóló 58/2018. (XII. 17.) önkormányzati rendelete szerint Megtartandó fa. A Mártonlak utca- Mártonvölgy utca menti telekhatárok mentén a 8653/12, 8653/14-16 hrsz telkeken 10,0 m széles Megtartandó fás növényállomány lehatárolást tartalmaz a KÉSZ, mely kötelező szabályozási elem.

Épületek, építmények elhelyezésénél a faállományt, mint élőhelyet is a lehető legnagyobb mértékben kímélni kell.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Közmű összefüggések:

A módosítással érintett terület számára a helyi építési szabályzatában vonatkozó előírásoknak megfelelően, valamint a kerület érzékeny vízminőség-védelmi adottsága alapján a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A magánúttal feltárt telkek ellátására magán elosztóhálózat kiépítése szükséges. A magánutas feltárású telkek számára kiépítendő belső elosztóhálózatot magánhálózatként kell üzemeltetni. A közmű fogadó és mérőhelyeket a magán és a közterület határán kell kialakítani. A terület feltárását szolgáló magánút víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

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

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a
Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati
rendeletének módosításáról**

**a Mártonhegyi út – Költő utca – Mártonvölgy utca – Mártonlak 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. §

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatról szóló 36/2021. (XII. 14.) önkormányzati rendeletének 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

