

CompArt Stúdió Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 88-90.
telefon: +36 1 4301720
honlap: www.cas.hu

**A Zsolna utca - Pethényi út környéke
Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelet
módosítása**

Budapest, 2019. január

BEVEZETÉS

Jelen dokumentációnk Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatáról alkotott 23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendeletének módosítása.

Előzmények:

A Zsolna utca 4. - Istenhegyi út 55/a. (hrsz. 9753/1) ingatlanon található angol anyanyelvű iskola fejlesztési szándékkal kereste meg az Önkormányzatot.

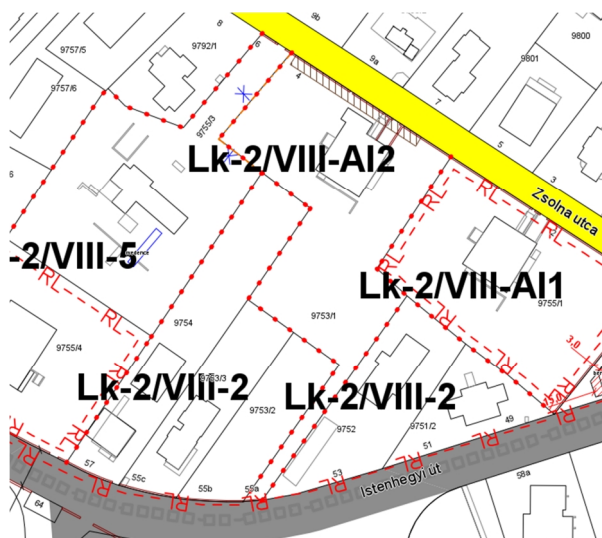
Mivel a fejlesztési közösségi igényt elégíti ki, a XII. kerületi Önkormányzat a kérést támogatja.

Az elfogadás óta, a magvalósuláshoz szükséges tervek születésével néhány módosítás vált szükségessé, ezek találhatók ebben a dokumentációban.

Hrsz: 9753/1, 9753/2

b) felfelé, amennyiben a telek úttól való lejtése több mint 10%, legfeljebb 2,0 m-rel változtatható 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/VIII-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
Lk-2/VIII-AI2	4000	20	30	SZ	35	40	35	0,75	0,30	3,5	9,0



Módosítási javaslat:

Az iskola tulajdonában lévő ingatlanok (9753/1, 9753/2 hrsz.) azonos övezeti besorolást kapnak: Lk-2/VIII-A12.

A telkek összevonása (telekméret növekedést eredményez), valamint a terepszint alatt létesítendő tornacsarnok miatt a meglévő paraméterek módosítása szükséges.

Mivel a felszín feletti többlet beépítés nem indokolt, ezért a beépítési mérték 35%-ról 30%-ra, az általános szintterületi mutató 0,75-ről 0,4-re csökken. A tornacsarnok terepszint alatti megvalósíthatósága érdekében, kizárólag a terepszint alatti beépítés biztosítására 0,65-ös szintterület kerül meghatározásra. A parkolásra igénybe vehető szintterületi mutató 0,3-ról 0,15-re csökken.

A terepszint alatti beépítés miatt a zöldfelület mértéke 40%-ról 30%-ra csökken, a terepszint alatti beépíthetőség 35%-ról 65%-ra nő.

A kérelemben beadott terv alapján a szabályozási tervlapon kijelölésre került a terepszint alatti építési hely. A tornacsarnok megközelítését biztosító lépcső és lift helye építési hellyel került kijelölésre.

A szabályozási terven feltüntetésre kerül egy „kötelező zöldfelület” kialakítására kötelező új jelkulcsi elem.

Közlekedési összefüggések:

A tornacsarnok építése az iskolához kapcsolódó közlekedési terhelést nem növeli tovább. A telken belüli, felszínen tervezett parkoló az oktatási létesítmény rendeltetésszerű használatát szolgálja. A javasolt módosítások a terület közlekedését nem befolyásolják.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi lehatárolással nem érintett.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Fás növényzettel a Zsolna u. 4. sz. alatti iskolaépület telkének északi részén az iskola épület környezetében található. Ki kell emelni a nagyon szép habitusú és jó egészségi állapotban levő törökmogyorót.

Ugyanezen telek középső részét az iskola parkolásra használja, murva burkolatú, növényzet csak a telekhatár mentén található.

Az Istenhegyi út 55/b telken főleg örökzöldek találhatók.

A két telek összevonásával lehetővé váló bővítés és terepszint alatti beépítés csak úgy valósítható meg, ha a legkisebb zöldfelület mértéke 40-ről 30 %-ra csökken. A kisebb zöldfelületet az intenzitás fokozásával (3 szintes növényállomány telepítésével) és magas minőséggel kell ellensúlyozni.

A fejlesztési elképzelések szerint a zöldfelületek a telekhatárok mellett alakulnak ki.

A telekhatárok menti zöldfelületeknek azon túl, hogy a KÉSZ előírásait teljesítik, több funkciót is el kell látni:

- kompenzálja a jellemzően lakófunkciójú területbe beékelődő iskola működése következtében keletkező többlet terhelést
- szeparálja az iskolát a szomszédos lakóépületektől
- segíti a tervezett fejlesztés tájba illesztését, a szomszédos beépítés „zöld” karakteréhez való igazodását.

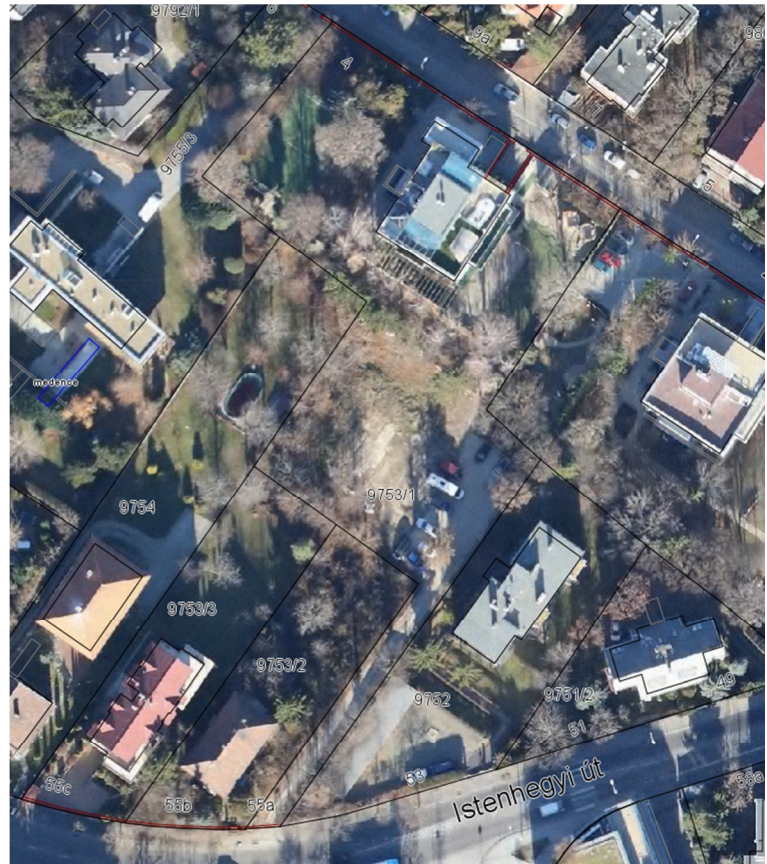
A zöldfelületek kialakításakor alkalmazni kell A fás szárú növények védelméről szóló 58/2018.(XII. 17.) sz. önkormányzati rendeletet.



törökmogyoró



murvás parkoló



ortofotó

A fotók Rusz Andrásné-né tulajdona, a szövegben való szerepeltetés a szerző engedélyével történt.

Közmű összefüggések:

A módosítás közműhálózatot nem érint.

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Képviselő-testületének
.../2019. (.....) Önkormányzati rendelete
a Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
23/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelet
módosításáról

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § A Zsolna utca – Pethényi út környéke Kerületi Építési Szabályzatról szóló Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2018. (V. 22.) önkormányzati rendelet

a) 6. A táj és természeti környezet védelme 6. §-a az alábbi ponttal egészül ki:

(8) Az 1. mellékletben jelölt kötelezően kialakítandó zöldfelület területének legalább 75%-át zöldfelületként kell kialakítani.

b) 1. melléklete jelen rendelet 1-2. melléklete szerint módosul,

c) 2. melléklet 1. pontja jelen rendelet 3. melléklete szerint módosul.

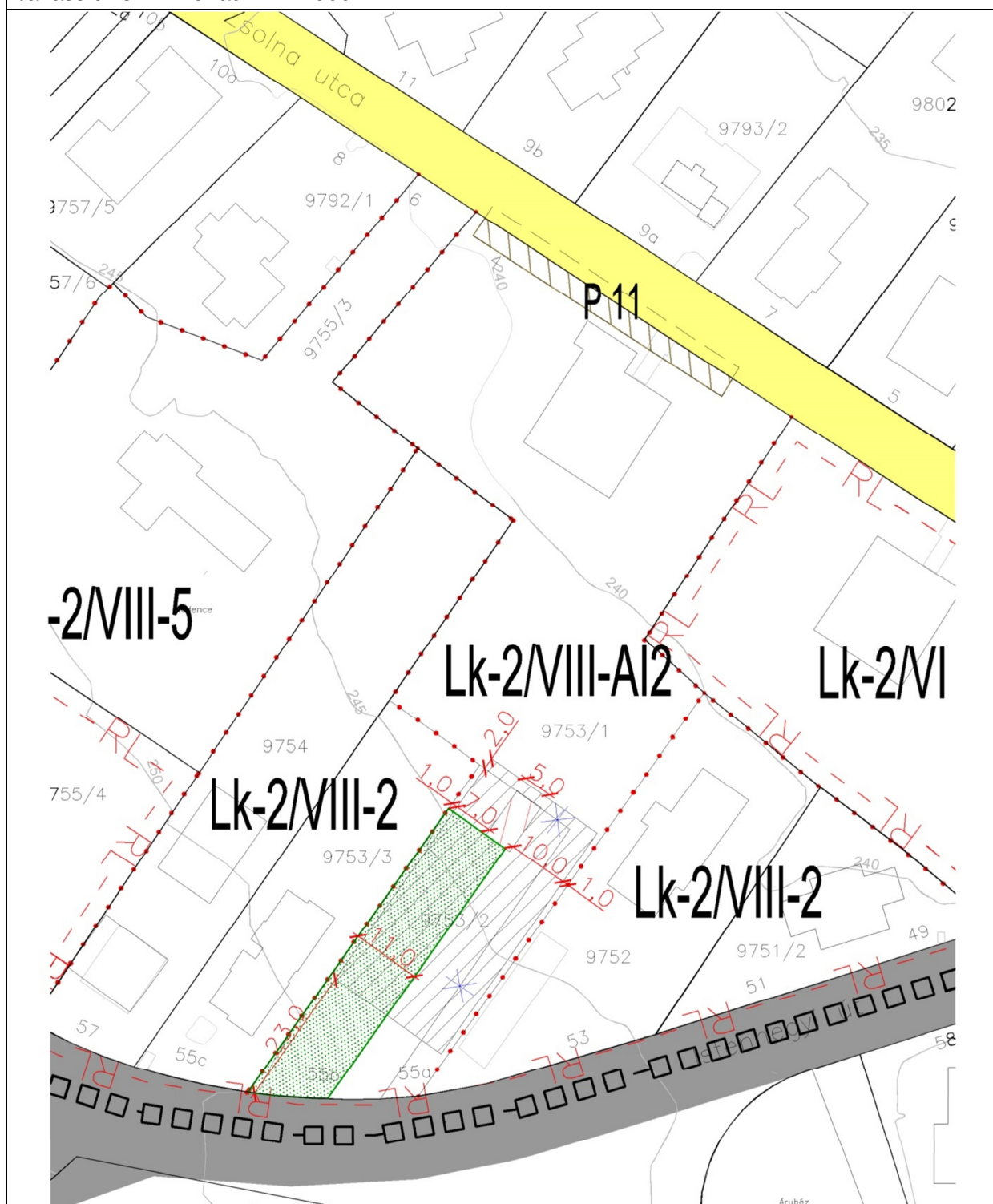
2. § Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

.....
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző

.....
Pokorni Zoltán
polgármester

1. melléklet

Javasolt KSZT kivonat M=1:1000



2. melléklet

Javasolt KSZT jelmagyarázat

Jelmagyarázat

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK:

	Tervezett szabályozási vonal
	Feltételhez kötött szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Megszüntető jel
	Építési hely
	Az építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
	Kötelezően kialakítandó zöldfelület
	Bontandó épület új beépítés feltételeként
	Bontandó, közterületen lévő kerítés
	II. rendű főutak területe (KÖu-3)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-Kk)
	Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)
	Szöveges szabályozási elem
	Tervezési terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEK:

Országos védelem, korlátozás

	Műemléki környezet határa
	Nyilvántartott régészeti lelőhely
	Nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsága
	Karsztos terület

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK:

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Közhasználatra átadható terület
	Védelemre javasolt épület
	Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
	Támfal - sorgarázs
	Közterületi lépcső
	Geodéziailag nem bemért épület
	Bontott épület

ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK:

	Budapest közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Belterületi határvonal
	Telekhatár
	Helyrajzi szám
	Épület
	Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

Az alábbi jelkulcsi elemek területi lehatárolása túlmutat a tervezési területen, mivel jelen terv jogszabályi határa a tervezési terület, ezért a lehatárolásokról kegyesen a tervezési területen belül kerültek jelölésre:

- Nyilvántartott régészeti lelőhely
- Karsztos terület

3. melléklet

1. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1.	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)
2.	Lk-2/VIII-1	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	3,5	6,5
3.	Lk-2/VIII-2	1000	20	30	SZ	15	65	35	0,35	0,15	3,5	6,5
4.	Lk-2/VIII-3	1000	20	30	SZ	20	60	40	0,45	0,20	5,5	6,5
5.	Lk-2/VIII-4	2000	24	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
6.	Lk-2/VIII-5	3000	20	30	SZ	15	65	35	0,30	0,15	4,5	6,5
7.	Lk-2/VIII-6	4000	30	-	SZ	10	70	30	0,25	0,10	4,0	6,5
8.	Lk-2/VIII-IK	500	15	30	IK	15	65	35	0,30	0,15	3,5	5,5
9.	Lk-2/VIII-AI1	2000	20	30	SZ	15	65	25	0,30	0,15	3,5	6,5
10.	Lk-2/VIII-AI2	4000	20	30	SZ	30	30	65	0,4 (+ 0,65)*	0,15	3,5	9,0

* Kizárólag terepszint alatti beépítés esetén igénybe vehető szintterületi mutató