

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

BUDAPEST FŐVÁROS XII. KERÜLET HEGYVIDÉK

MÁRTONHEGYI ÚT – SZÉPKILÁTÁS ÚT – TÜCSÖK UTCA – DIANA UTCA – KÖLTŐ UTCA – CSONKA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



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

Budapest, 2024. április

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék**a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca – Csonka utca
által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat
módosítása****Alátámasztó munkarész****Megrendelő:**

Budapest XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

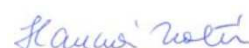
Főépítész: Hapszné Tarcsafalvi Eszter

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 Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca – Csonka utca által határolt területre terjed ki.



A tervezési területre ma két kerületi rendelet - a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az *Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 26/2020. (XI. 30.) számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységesen szerkesztve 2022. 06. 29-től hatályos rendelete, valamint a *Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 36/2021. (XII. 14.) számú rendeletével elfogadott, többszöri módosításokkal egységesen szerkesztve 2023.06.01-től hatályos rendelete - van hatályban.

Mivel a tervezési területen belül a Mártonhegyi út 6/a. szám (9596 hrsz) alatt található, korábbi Svábhegyi Gyermekszanatórium jelenleg használaton kívüli telkét érinti konkrét változás, ezért a **módosítás csak az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló 26/2020. (XI. 30.) számú rendeletét érinti, **nem történik módosítás a Dél-Hegyvidék Kerületi Építési Szabályzatáról** szóló 36/2021. (XII. 14.) számú rendeletben.

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT INGATLAN BEMUTATÁSA

A Mártonhegyi út 6/a, az egykori Svábhegyi gyermekkórház telke a fogaskerekű vasút megállója közelében helyezkedik el, intézményi építési övezetbe tartozik, melyet délről lakóterület, míg északról intézményi terület határol. Az ingatlan Mártonhegyi út felőli részén a régi kórházi épületek a közelmúltban elbontásra kerültek, jelenleg üresen áll, míg a telek nem bolygatott részeit értékes növényállomány borítja.

A fejleszteni kívánt telek nem védett, de a műemléki védelmet élvező Jókai-kert telkeinek szomszédságában helyezkedik el, sőt a telek Költő utca felőli részén is egy védelemre érdemes épület, a volt Dreher-villa áll, tőle északra, a 9597/5 hrsz-ú telken pedig a Steindl villa (műemlék).

Hatályos KÉSZ előírások:

Az ingatlan területfelhasználást tekintve intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2), azon belül **Vi-2/ÉK-1 építési övezet**ben található. A Mártonhegyi út felől érinti kötelező és irányadó szabályozás is, amelyek már megvalósultak.

Az északabbra lévő telkek Országos jelentőségű védett természeti területek, ami miatt a fejlesztéssel érintett telket északról természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület 20,0 m-es sávja érinti.

A KÉSZ szerint:

„75. § (2) ... egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szmá) alapján építhető szintterület minden 125 m²-e után.

77. § ... kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.

79. § (4)

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatási,

h) irodai,

i) sport

rendeltetés helyezhető el.

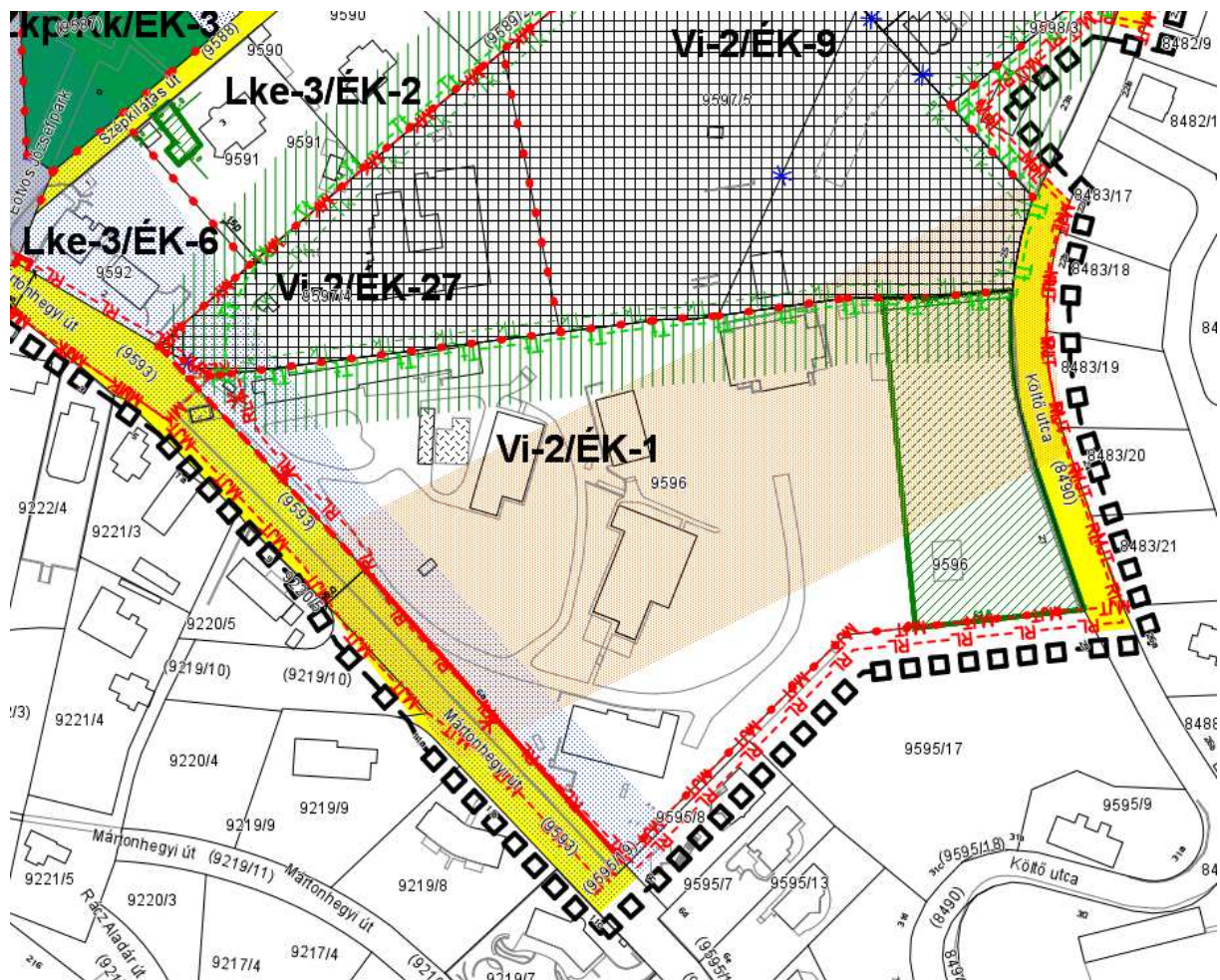
(12) Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig.”

Az övezet beépítési paramétereit a rendelet 2. mellékletének 5. pontja határozza meg.

	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	Beépítettég megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Vi-2/ÉK-1	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70	25	0,25	0,15	4,5	6,5

* Településrendezési szerződés megkötése esetén

Hatályos szabályozási terv kivágat



Értékvédelmi vizsgálat

Költő utca 11/a, Diana utca 5. (hrsz.: 9579/4)

Műemléki törzsszám: 15919

Műemléki azonosító: 1158

Saroktelken szabadon álló, földszintes lakóház üzlethelyiséggel, eredetileg téglalap alaprajzú, későbbi U alaprajzú bővítéssel, a régebbi részeken historizáló homlokzatokkal, épült a XIX. sz. második felében, több ütemben. A sarkon lévő épületrészt (üzlethelyiség) a XX. sz. közepe táján a Diana utca felé bővítették és homlokzatát megmagasították, ez az épületrész jellegtelen. Az U alaprajzú épületrész őrzi régi kialakítását, a Költő utcai „sváb falu” jellegzetes épülete, településtörténeti és településképi jelentőségű. A telken áll még egy földszintes, egyszerű lakóház a Tücsök utcai telekhatár közelében.

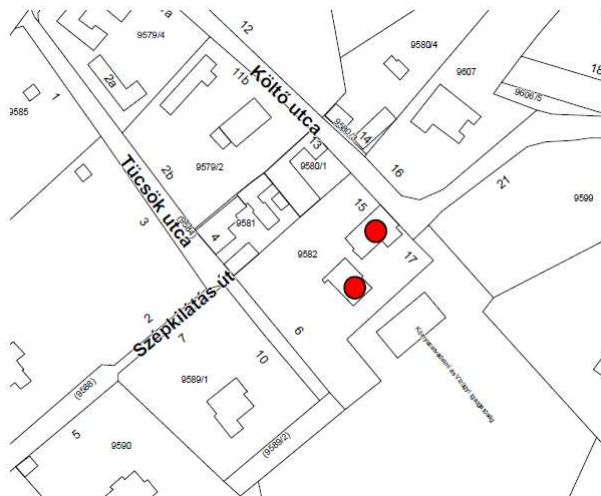


Költő utca 15-17. (hrsz.: 9582)

Műemléki törzsszám: 15923

Műemléki azonosító: 1159

Présház jellegű sváb falusi porta: az utcavonalra merőlegesen álló, téglalap alaprajzú, nyeregtetős földszintes lakóház (műemléki azonosító: 17226), a hegyoldalban kőből épült dongaboltozatos pince (műemléki azonosító: 17227). Valószínűleg a XIX. sz. közepén épült. A házhoz a telek belsejében, a domboldalhoz támaszkodva L alakban emeletes rész csatlakozik, az emelet valószínűleg utólagos. A porta őrzi régi kialakítását, a Költő utcai „sváb falu” jellegzetes épülete, településtörténeti és településképi jelentőségű.



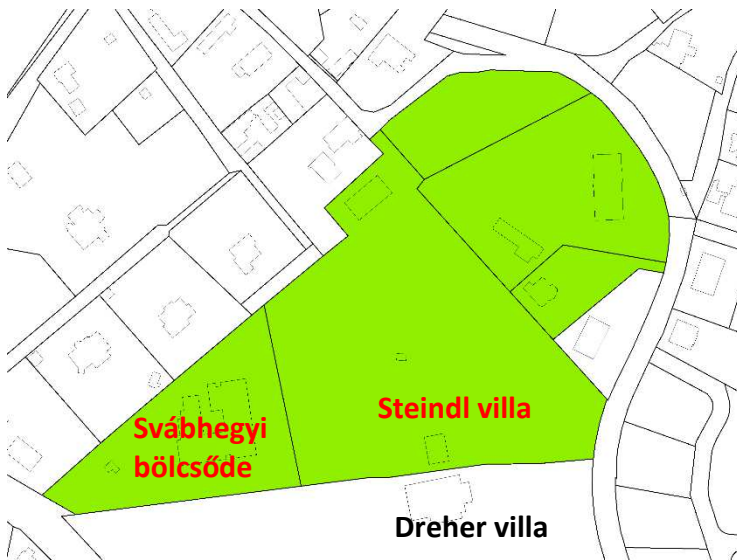
Költő utca 21. (hrsz.: 9597/4, 9597/5, 9598/2, 9598/4, 9599)

Műemléki törzsszám: 16284

Műemléki azonosító: 12198, 12908, 12909, 12910, 17520

Jókai- és Steindl-villák kertjei

Az egykori Jókai- és Steindl-villákhoz tartozó, XIX. sz. második felében kialakított kert és építményei. A mára egybeolvadt két kert a XIX. század derekától tudatos kertművelés eredményeként jött létre (műemléki azonosítók: 12908 és 17520). Jókai Mór 1854-ben vásárolta meg a svábhegyi házat és a hozzá kapcsolódó telket, amelyen fokozatosan fejlesztette később jelentőssé váló kertjét. A Jókai-villa körüli teraszos kialakítás és a növényállomány egy része ma is eredeti, számos nagyméretű, koros fával. A kertben áll az egykori, az 1964-ben lebontott Jókai-nyaralóhoz (helyére épült az Országos Természetvédelmi Hivatal irodaháza) tartozó. Jókai-féle majorház, pincével (műemléki azonosító: 12909), benne Jókai emlékszoba. 1904-ben, Jókai háza mellett helyezték el Róna József Anakreón című szobrát (műemléki azonosító: 12910), ennek közelében áll egy íves, gazdagon díszített kőpad és kőasztal. A 9597/1 hrsz. telken áll az egykori Steindl-nyaraló épülete. A kertek történeti kertként kaptak műemléki védeltséget.





Költő utca 23/a.

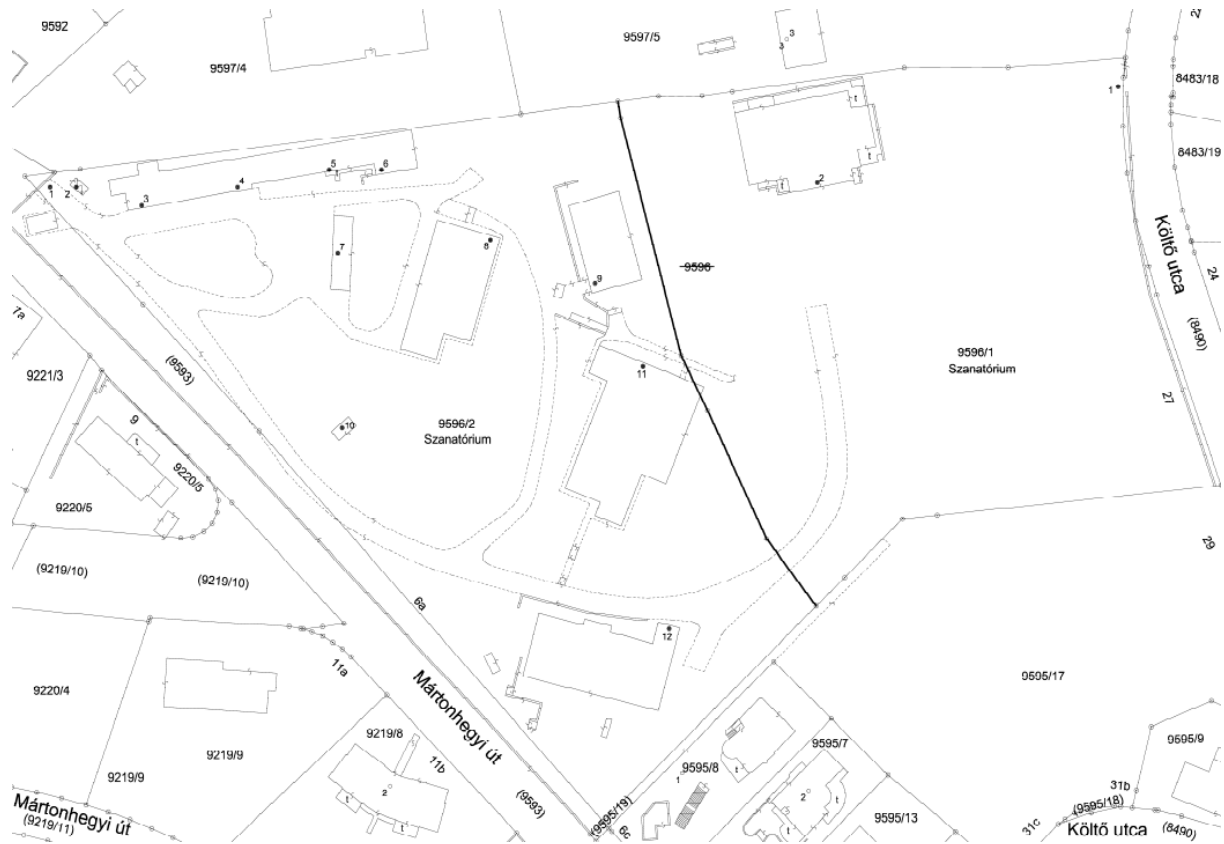


Steindl villa



MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Az ingatlanra megosztási vázrajz készült (a földhivatali eljárás megindítása a tulajdoni lapon: 00141/1/2024/24.04.08.), mely alapján a telek megosztásra kerül.



A megosztás után a 9596/2 hrsz-ú telken tervezett irodaház elhelyezésénél figyelembe kell venni az ingatlan terepviszonyait és a védendő faállomány elhelyezkedését. Az épületet és felszíni parkolókat a telek északi és déli felében meglévő egykori, már elbontott épületek helyén felszabaduló, növényzettel nem fedett területeken javasolt elhelyezni.

A módosítási javaslat célja, hogy az eredeti 9596 hrsz-ú telek terhelése ne változzon, ne nőjön. Ennek érdekében a megosztás után létrejött két új telek (9596/1 és 9596/2 hrsz) két új eltérő építési övezetet kap. (A szabályozási tervlap javaslaton látható módon.)

A Költő utcai telken (9596/1 hrsz) az értékes növényállomány megtartása érdekében az általános szintterületi mutató csökkentésre, a zöldfelületi arány pedig növelésre kerül. A Mártonhegyi út felőli új telken (9596/2 hrsz) a lakófunkció kizárásra kerül, az építési övezetben az általános szintterületi mutató az iroda funkció megvalósítása érdekében kissé emelkedik, ugyanakkor a teljes területre vonatkozóan a terhelés nem nő. Összességében az építhető szintterület csökken, míg a kialakítandó zöldfelület növekszik.

A zöldfelület megengedett legkisebb mértékét a „településrendezési szerződés megkötése esetén” használható 15%-os beépítési mértékhez igazítottuk (általában kb. 20% burkolt felülettel számolhatunk).

A Mártonhegyi út 6a. fejlesztési elképzelései szerint a szükséges gépkocsi parkolóhely épületen belüli elhelyezése két szinten történik majd, így a parkolásra szánt szintterületi mutató megnövelése szükséges 0,25 m²/m² értékre.

A tervezett irodafunkcióhoz szükséges belmagasság miatt az épületmagasság megengedett legnagyobb értékét javasolt 1,0 m-rel növelni. Városképi szempontból az így javasolt 7,5 m-es épületmagasság illeszkedik a környező beépítésekhez.

A létrejött, fejlesztéssel érintett építési övezet funkciókra vonatkozó előírásai is megváltoznak, **nem lesz lehetőség lakás építésére.**

A változással érintett ingatlan terhelése számokkal kimutatva:

	Teljes telek (Hatályos paraméterek)	Mártonhegyi út felőli telekrész (Javasolt paraméterek)	Költő u. felőli telekrész (Dréher villa) (Javasolt paraméterek)
Telek terület (m ²)	25852	14450	11402
Övezeti jel	Vi-2/ÉK-1	Vi-2/ÉK-35	Vi-/ÉK-36
Beépítettség (%)	10%	15%*	10%
Általános szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,25	0,3	0,15
Parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)	0,15	0,25	0,15
Min. zöldfelület	70%	65%	80%
Építhető alapterület (m ²)	2585	2168	1140
Építhető szintterület (m ²)	6463	4335	1710
125 m ² -ként létesíthető rendeltetési egységek száma (lakásszám)	51	-	13
Min. zöldfelület (m ²)	18096	9393	9122

**Településrendezési szerződés megkötése esetén*

A táblázatból kiolvasható, hogy ugyan a Mártonhegyi út felőli telek szintterületi mutatója emelkedik, azonban a másik telekrész lecsökkentésével együtt **418 m²-rel kevesebb a beépíthető szintterület** a területen. A **zöldfelület** ugyanakkor a hatályoshoz képest **419 m²-rel növekszik**. Az elhelyezhető lakásszám összességében 51-ről 13-ra csökken.

A megosztás után létrejött ingatlanok javasolt építési övezetei és paramétere:A **9596/2 hrsz-ú**, Mártonhegyi út felőli telek:

Vi-2/ÉK-35 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

	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 szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-35	2000	-	-	SZ	10 (15*)	70 65	25	0,25 0,30	0,15 0,25	4,5	7,5

* Terepülésrendezési szerződés megkötése esetén

A Vi-2/ÉK-35 jelű építési övezetekben

a) kereskedelmi, szolgáltató,

b) hitéleti,

c) nevelési, oktatási,

d) egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató,

f) szállás jellegű,

g) igazgatási,

h) irodai,

i) sport

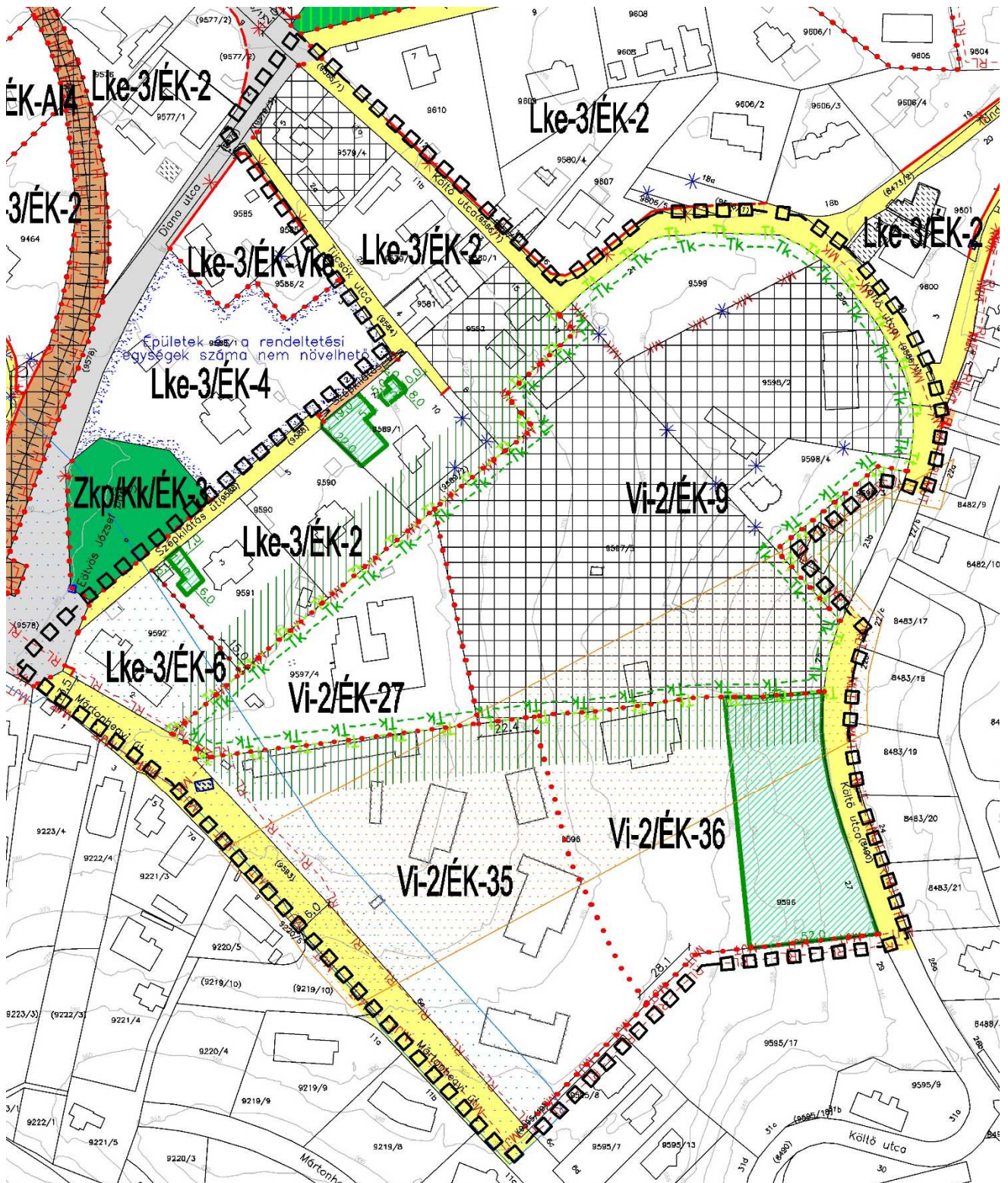
rendeltetés helyezhető el, lakás az építési övezet területén nem helyezhető el, a mai előírással ellentétben.

A **9596/1 hrsz-ú**, Költő utca felőli telek:

Vi-2/ÉK-36 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

	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 szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szinterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épület-magasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
	Vi-2/ÉK-36	2000	-	-	SZ	10 (15*) 10	70 80	25	0,25 0,15	0,15	4,5	6,5

Az elhelyezhető funkciók változatlanok maradnak.



Beépítési javaslat

A Mártonhegyi út 6a. megosztása után a 9596/2 hrsz-ú (Mártonhegyi út felőli) telken tervezett irodaház elhelyezésére - az ingatlan terepviszonyai és a védendő faállomány figyelembevételével - a meglévő egykori, már elbontott épületek helyén van lehetőség.

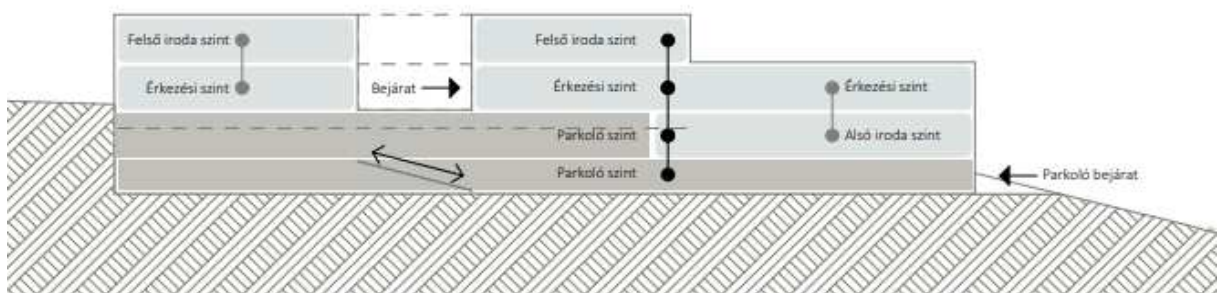
A beépítés módjáról Telepítési Tanulmányterv készült, ami bemutatja a tervezett épületet, telken belüli elhelyezkedését, megközelítését, valamint megfogalmazza a beépítéshez szükséges KÉSZ módosításokat. A tervtanács XIII/209-2-2024. számú Tervtanácsi Konzultációs Véleményében a bemutatott beépítést támogatja.



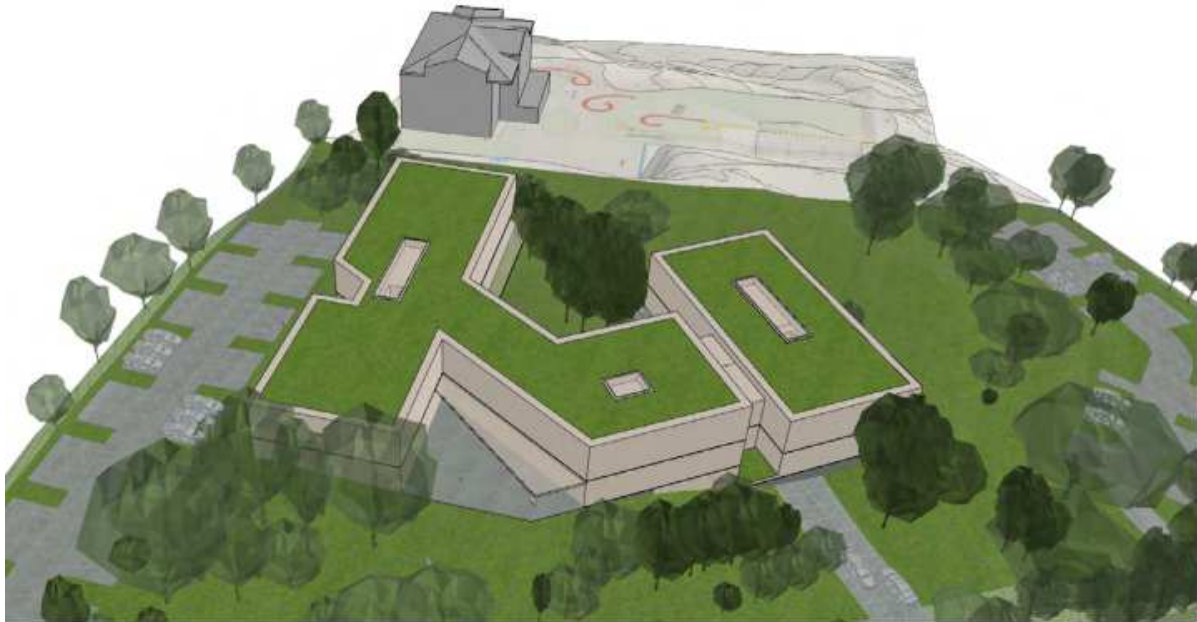
A tervezett irodaház megvalósítása érdekében a Tulajdonos településrendezési szerződés megkötését kezdeményezte. A szerződéskötésről Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága 51/2024. (III. 12) számú határozatában döntött.

Az épület funkciója és a tömegközlekedéssel való megközelíthetősége miatt a telek északi részére került a tervezett épület, ami így finoman elkülönül a telektől délre eső lakóingatlanoktól.

Az épület tömegének megformálásakor és az épület terepre ültetésekor elsődleges szempont az értékes faállomány és a terep adottságai voltak. Ennek megfelelően az épület alacsony, terepszint felett kettő szint, az épülettömeg pedig a terep lejtést követve teljes szintet lelőcsőzik.



További szempont volt az épület volumenének csökkentése, ezért az épület három szárnyra tagolódik, így a fák között feltűnő látványok mindig csak az épület egyes részeit mutatja, sohasem látjuk egyben az épületet.



Madártávlat a Mártonhegyi út, főbejárat felől

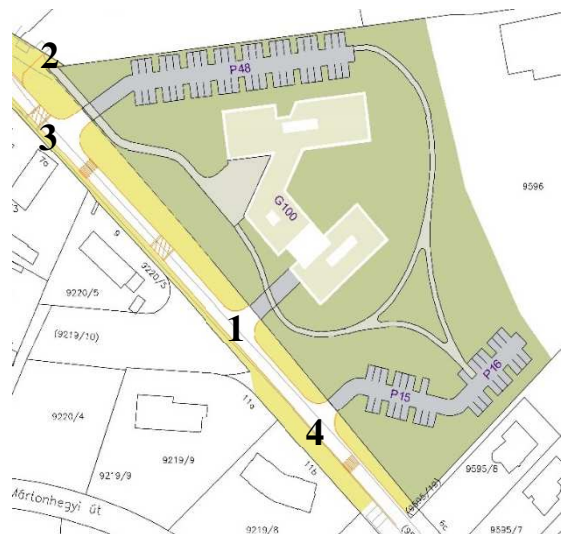
Az ingatlan gépkocsival történő megközelítése a Mártonhegyi út felől három ponton tervezett.

Az irodaház parkolóigényét biztosító, új épület alatt tervezett mélygarázs ki- és bejárata a megközelítőleg a telek súlyvonalában helyezkedik el (1.).

A telek északi telekhatáránál tervezett felszíni parkoló nem kizárólag az adott ingatlan parkolási igényét szolgálja ki. A környező terület parkolási lehetőségeinek javítása érdekében, a településrendezési szerződésben vállaltakkal összhangban a szomszédos bölcsőde számára is parkolási lehetőséget biztosít. A parkolónak a forgalom elkülönítése céljából a bölcsőde felől külön gyalogos megközelítése javasolt. Így a gyalogosok akár a bölcsőde, akár a közeli cukrászda megközelítéséhez egy letisztult, gyalogos felületre jutnak a 2. jelű gyalogos ki- és bejáraton keresztül. A parkolóból a gépkocsik a 3. jelű ki- és bejáraton közvetlenül a Mártonhegyi útra hajthatnak ki.

A telek déli részén található felszíni parkoló, mely az irodaházhoz szükséges mennyiség erejéig egészíti ki a mélygarázs befogadó képességét, egy volt épület helyén kerül kialakításra, a növényzetet és a terepviszonyokat is maximálisan figyelembe véve. Ennek megközelítését biztosítja 4. számú behajtó.

A terepadottságok, a meglévő értékes növényállomány figyelembevétele, valamint a különböző igényeket kiszolgáló parkolók elhelyezése indokolja, hogy a telken lehetőség legyen több gépkocsi ki- és behajtó létesítésére. Ezért szükséges a kerületi építési szabályzat erre vonatkozó előírásának pontosítása.



Hatályos előírás:**24. Gépjármű ingatlan kiszolgálás**

38. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát a forgalmi szempontból megfelelő kialakítással (kapubehajtó, útcsatlakozás) minimálisan szükséges ki-bejáráttal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 300 férőhely parkoló kapacitás alatt egy közös ki- és bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltő útról kell biztosítani.

(3) Amennyiben az ingatlan gépjármű kiszolgálását biztosító kapubehajtó, útcsatlakozás lejtése meghaladná a 20%-ot, a kapubehajtó, az útcsatlakozás telken belül kialakítható:

a) jármű lift alkalmazásával,

b) legfeljebb 4,0 méter széles hídszerkezet építésével is.

Javaslat:

A 38.§ (1) bekezdés kiegészítése egy c) ponttal, az alábbi tartalommal:

c) a Vi-2/ÉK-35 építési övezetben a közterületi telekhatár hosszának minden egész 50 métere után számítva egy gépjármű ki- és bejárat létesíthető.

Közlekedési összefüggések:

A tervezési területet határoló közterületek:

- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4) – Diana út
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KK) – Mártonhegyi út, Szépkilátás út egy része, Tücsök utca, Költő utca
- Önálló gyalogos út (Kt-Kgy) – Szépkilátás út egy része

A tervezési területen a paraméterek módosítása és a tervezett beruházás miatt létesítendő új parkolóhelyeket továbbra is telken belül javasolt elhelyezni.

A hatályos szabályozási terven a Mártonhegyi út felől jelölt, mára már megvalósult kötelező és irányadó szabályozási vonal lehetőséget ad az úttest szélesítésére, járda építésére, melynek megvalósítása javasolt, tekintettel a jelenleg keskeny (néhol 5,0 m alatti) útpályára és a tervezett fejlesztés akadálytalan működésére.

A terület közösségi közlekedése jó, a tervezett fejlesztések miatt nincs szükség változtatásra. Önálló kerékpáros infrastruktúra a területen nem tervezett.

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 igények kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. Amennyiben a korábbi bekötés akár kapacitásában, akár műszaki állapotában a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudja biztosítani, annak az átépítése, vagy új csatlakozás kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A jelenlegi közhálózati csatlakozások és mérőhelyek fenntartása azonban célszerű és javasolt.

A hatályos fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások tervlapja alapján a vizsgált tömb területén áthalad a 30 m feletti magassági korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonala. Természetesen ez a magassági korlátozás magasabban van a javasolt, az érintett térségben elfogadott beépítési magasságnál, tehát tényleges építési korlátozást nem okoz.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

A fejlesztéssel érintett építési telek jelentős fás növényállománnyal rendelkezik. Bármilyen beavatkozást ennek az értékes növényállománynak megtartásával, védelmével lehet megvalósítani.

Az épületek és építmények (elsősorban utak, parkolók) elhelyezésénél természetvédelmi és környezetvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni. Természetvédelmi szempont az országos jelentőségű védett természetvédelmi terület és történeti kert (Jókai kert) az északi szomszéd. A KÉSZ a védett terület mentén természetvédelmi szempontból nem beépíthető terület jelöl (*Országos jelentőségű természeti terület védőövezete*), mely kötelező szabályozási elem.

Országos jelentőségű védett természetvédelmi területtel érintett, valamint történeti kertként nyilvántartott ingatlanok:

- Mártonhegyi út 4. (9597/4 hrsz)
- Költő u. 25. (9597/5 hrsz)
- Költő u. (9598/4 hrsz)
- Költő u. 23/a. (9598/2 hrsz)
- Költő u. 21. (9599 hrsz)

A Mártonhegyi út felőli keskenyebb sáv *vízminőség-védelmi terület (nyílt karsztos terület)*.

A kerület jelentős része - a módosítással érintett területet is beleértve – a tájképvédelmi övezet része.

A módosítás természetvédelmi érdeket nem sért.

Örökségvédelmi összefüggések:

A tervezési területen több műemléki és két kerületi helyi védett épület található, ezáltal több ingatlan is műemléki környezettel érintett. A teljes tömb műemléki jelentőségű területen, valamint nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik.

Műemléki védelemmel érintett ingatlanok:

- Költő u. 11/a. (9579/4 hrsz)
- Költő u. 15-17. (9582 hrsz)
- Költő u. 23/a. (9598/2 hrsz)
- Költő u. 25. (9597/5 hrsz)

Kerületi helyi egyedi védelem:

- Szépkilátás út 3. (9591 hrsz)
- Szépkilátás út 7. (9589/1 hrsz)

A fenti Értékvédelmi vizsgálat tartalmát figyelembe véve a módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért.

HATÁLYOS TSZT-VEL ÉS FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANG

TSZT 2021 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A tervlap a tervezési területet **Lke-3** jelű Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület, **Vi-2** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület, valamint **Zkp** jelű Közkert, közpark területfelhasználási egységbe sorolja. A Diana út érintett szakasza **KÖu-4** Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe besorolású.

A TSZT 2021 által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

Az Lke-3 jelű lakóterület Lke-3/ÉK-2, Lke-3/ÉK-6 jelű építési övezetben, a Vi-2 jelű intézményi terület Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetben, a Zkp jelű közpark területe Zkp/Kk/ÉK-3 jelű övezetben található. A KÖu-4 jelű Diana út KÖu-4 jelű övezetben, a Mártonhegyi út, Szépkilátás út gépkocsival járható része, Tücsök utca, Költő utca pedig Kt-Kk jelű (kerületi jelentőségű közutak területe) övezetekben, a Szépkilátás út gyalogos része Kt-Kgy (önálló gyalogos út) jelű övezetben található.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A tervlap alapján a Diana út meglévő településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közúti jellel ellátott.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A tervlap alapján a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre kerülnek a műemlékek, valamint a műemléki jelentőségű területtel, a műemléki környezettel, a történeti kerttel és a nyilvántartott régészeti lelőhellyel való érintettség is.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A tervlap alapján az Lke-3 területfelhasználású terület sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület, ahol a max. beépítési magasság 6,5 méter. A szabályzat ennek megfelelően 6,5 méterben maximalizálja az épületmagasságot.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A tervlap alapján a 9597/4, 9597/5, 9598/4, 9598/2, 9599 hrsz-ok Országos jelentőségű védett természeti területbe tartoznak, mely a szabályozási tervlapon továbbra is feltüntetésre került.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A tervlap alapján a tervezési terület kis része vízminőség-védelmi területtel érintett, mely a szabályozási terven továbbra is feltüntetésre került.

TSZT 2015 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A tervlap alapján továbbra is feltüntetésre került a szabályozási terven a mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása.

BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**Beépítési sűrűség ellenőrzése**

A tervezési terület két beépítésre szánt területfelhasználási egységet érint (Lke-3, Vi-2). Az Lke-3 területfelhasználási egység túlnyúlik a tervezési terület határán, azonban itt nem történik változás.

A Vi-2 területfelhasználási egységnél az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi értékek: $bs (bs_a + bs_p) = 0,75 (0,5 + 0,25)$

A területfelhasználási egységen belül 4 építési övezet kerül kijelölésre.

FRSZ - Vi-2				KÉSZ														
Sűrűség		Terület (m2)	Építhető szintterület (m2)		Építési övezet jele		Szintterületi mutató		Terület (m2)		Építhető szintterület (m2)							
Bsa	Bsp		általános	parkoló			szma	szmp			általános	parkoló						
0,5	0,25	61 521	30 761	15 380	Vi-2/ÉK-35		0,3	0,25	14 450		4 335	3 613						
					Vi-2/ÉK-36		0,15	0,15	11 402		1 710	1 710						
					Vi-2/ÉK-9		0,3	0,25	26 216		7 865	6 554						
					Vi-2/ÉK-27		0,3	0,25	5 989		1 797	1 497						
											Σ	15 707	13 374					
											30 761	>	15 707		15 380	>	13 374	MEGFELEL

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A TSZT az Vi-2 jelű területen 25%-ban határozza meg a legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

A területen kijelölt építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%, 65%, 75%, 80%.

FRSZ - Vi-2				KÉSZ		
Zöldfelületi átlagérték	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)	Építési övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület (m ²)	Zöldfelület legkisebb nagysága (m ²)
25%	61 521	15 380	Vi-2/ÉK-35	65%	14 450	9 393
			Vi-2/ÉK-36	80%	11 402	9 122
			Vi-2/ÉK-9	75%	26 216	19 662
			Vi-2/ÉK-27	50%	5 989	2 995
Σ						41 171

FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).”

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembe vételre került.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

„9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.”

→ A tervezési területen lévő Lke-3 övezetben 6,5 m legnagyobb épületmagasság került előírásra.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket feltáró, gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonk.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (.....) Önkormányzati rendelete a
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének az Észak-
Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.)
önkormányzati rendeletének módosításáról
a Mártonhegyi út – Szépkilátás út – Tücsök utca – Diana utca – Költő utca – 9598/3 hrsz. –
Költő utca – 9595/17 hrsz. 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 az Észak-Hegyvidék kiemelt jelentőségű területek Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2020. (XI. 30.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Ör.) 3.§ (1) bekezdés nyitó szövegrész helyébe a következő szövegrész lép:

„A $L_{ke-3}/ÉK-1$, $L_{ke-3}/ÉK-2$, $Vi-2/ÉK-1$, $Vi-2/ÉK-36$ és a $K-EÜ/ÉK-7$ jelű építési övezetekben, a védett épület felújítását és helyreállítását is tartalmazó, tervtanács által ajánlott terv alapján, az építési övezet előírásaiból az alábbi kedvezmények érvényesíthetők:”

(2) Az Ör. 8. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„Amennyiben az $L_{ke-3}/ÉK-1$, $L_{ke-3}/ÉK-2$, $Vi-2/ÉK-1$, $Vi-2/ÉK-36$ jelű építési övezetekben, ha a telken kialakuló lakás célú rendeltetési egységek átlagos bruttó területe eléri, vagy meghaladja a 200 m^2 -t és a telek szabályozási vonal szerinti telekalakítása megtörtént, az építési övezet által előírt megengedett legnagyobb beépítettség 5%-kal, általános szintterületi mutató értéke 0,05-tel növelhető.”*

(3) Az Ör. 38. § (1) bekezdése a következő ponttal egészül ki:

“i) a $Vi-2/ÉK-35$ építési övezetben a közterületi telekhatár hosszának minden egész 50 métere után számítva egy gépjármű ki- és bejárat létesíthető.”

(4) Az Ör. 75. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A $Vi-2/ÉK-1$, $Vi-2/ÉK-2$, $Vi-2/ÉK-4$, $Vi-2/ÉK-10$, $Vi-2/ÉK-11$, $Vi-2/ÉK-12$, $Vi-2/ÉK-13$, $Vi-2/ÉK-14$, $Vi-2/ÉK-15$, $Vi-2/ÉK-17$, $Vi-2/ÉK-22$, $Vi-2/ÉK-25$, $Vi-2/ÉK-26$, $Vi-2/ÉK-30$, $Vi-2/ÉK-31$, $Vi-2/ÉK-32$, $Vi-2/ÉK-36$ jelű építési övezetekben egy önálló rendeltetési egység létesíthető az általános szintterületi mutató (szma) alapján építhető szintterület minden 125 m^2 -e után.”

(5) Az Ör. 77. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36, Vi-AK/ÉK-1, Vi-AK/ÉK-3 és Vi-AK/ÉK-4 jelű építési övezeteket, ahol kereskedelmi rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

(6) Az Ör. 79. § (4) bekezdés nyitó szövegrész helyébe a következő szövegrész lép:

„A Vi-2/ÉK-1, Vi-2/ÉK-2, Vi-2/ÉK-4, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-11, Vi-2/ÉK-12, Vi-2/ÉK-13, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-15, Vi-2/ÉK-16, Vi-2/ÉK-18, Vi-2/ÉK-19, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-24, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-29, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-36 jelű építési övezetekben”

(7) Az Ör. 79. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Lakás – a Vi-2/ÉK-3, Vi-2/ÉK-5, Vi-2/ÉK-6, Vi-2/ÉK-7, Vi-2/ÉK-8, Vi-2/ÉK-9, Vi-2/ÉK-10, Vi-2/ÉK-14, Vi-2/ÉK-17, Vi-2/ÉK-20, Vi-2/ÉK-21, Vi-2/ÉK-22, Vi-2/ÉK-23, Vi-2/ÉK-26, Vi-2/ÉK-27, Vi-2/ÉK-28, Vi-2/ÉK-30, Vi-2/ÉK-31, Vi-2/ÉK-32, Vi-2/ÉK-33, Vi-2/ÉK-35, Vi-2/ÉK-T, Vi-2/ÉK-EN, Vi-2/ÉK-P építési övezetek kivételével – elhelyezhető, önálló lakóépületben is a létrehozható rendeltetési egységek számának határáig”

(8) Az Ör. 2.melléklet 5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) táblázata a következő 37a. és 37b. sorral egészül ki:

	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	Beépített és megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke (%)	Általános szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Parkolási szintterület i mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	Épületmagasság megengedett legkisebb mértéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
37 a.	Vi-2/ÉK-35	2000	-	-	SZ	10 (15*)	65	25	0,30	0,25	4,5	7,5
37 b.	Vi-2/ÉK-36	2000	-	-	SZ	10	80	25	0,15	0,15	4,5	6,5

(9) 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

