

Kiegészítés

a Képviselő-testület 2017. június 22-i ülésére
a „Rendeletalkotás Budapest XVIII. kerület Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (72. számú szabályozási terv)” tárgyú 121. számú előterjesztéshez

Tisztelt Képviselő-testület!

A „Rendeletalkotás Budapest XVIII. kerület Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (72. számú szabályozási terv)” tárgyú előterjesztéshez az alábbi kiegészítést teszem:

Az állami főépítész a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján megküldte a Budapest XVIII. kerület Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat készítése érdekében lefolytatott teljes eljárásban a záró szakmai véleményét (jelen kiegészítés 1. mellékletét képezi).

Az állami főépítész záró szakmai véleményében az előterjesztés 1. mellékletét képező rendelet-tervezetnek

1. a telekalakításra vonatkozó egyik rendelkezését kéri módosítani, mivel az ellentmondásos;
2. a parkolóhely-létesítési kötelezettségre vonatkozó egyik rendelkezését kéri átfogalmazni, mivel véleménye szerint a „megfogalmazás nem egyértelmű, szubjektív elbírálásra ad lehetőséget”; valamint
3. a 2. mellékletét képező szabályozási tervlap kiegészítését kéri a szabályozási vonalak pontos meghatározásához.

Az állami főépítész az Lke-1/XVIII-AK/I építési övezetben engedélyezte az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletről (a továbbiakban: OTÉK) való eltérést a legnagyobb beépítési mértékre és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékére vonatkozóan, de azzal a feltétellel, hogy az övezetben szállás jellegű rendeltetés és lakás nem alakítható ki. Ennek megfelelően az állami főépítész az OTÉK-tól való eltéréshez történő hozzájárulása vonatkozásában kéri meghatározott rendelkezések törlését a rendelet-tervezetből. Továbbá a rendelet-tervezet 1. mellékletében az OTÉK-tól való eltérési engedély ügyiratszámát is szükséges feltüntetni.

Fentiek alapján az előterjesztés 1. mellékletét képező rendelet-tervezet

1. 5. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, valamint magánutak számára az építési övezetre, övezetre az 1. mellékletben meghatározott kialakítható legkisebb telek területére vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható abban az esetben, ha

a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közúthoz vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és

b) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.”

2. 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését nem kell biztosítani, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincs, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben nem alakítható ki.
b) a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető.”

3. 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) Az *Lke-1/XVIII-AK/I* jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezet területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

b) az egyéb előírt szabályok betartása mellett alapellátást biztosító kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.

(3) Az építési övezetben a beépíthető telkek minimális szélessége legalább 20 méter, amelyet legalább a tervezett építési helynél kell biztosítani.

(4) Új beépítés esetén az előkert minimális mérete 5,0 méter.

(5) Az építési övezet előírásainak nem megfelelő, kialakult állapotú meglévő épület jókarbantartható, felújítható, helyreállítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető az építészeti és településképi illeszkedést egyaránt biztosító módon. A meglévő épület bővítése során a szomszédos telkeken meglévő épületektől az építési tevékenységgel érintett épület távolsága nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. ((XII.20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott előírásoknál.”

4. 1. melléklete helyébe jelen kiegészítés 2. melléklete lép.

5. 2. melléklete helyébe jelen kiegészítés 3. melléklete lép.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a napirendről a kiegészítés szerint megváltozott tartalommal szíveskedjék döntést hozni!

Budapest, 2017 JUN. 2 1

Ughy Attila
polgármester

Mellékletek:

1. Állami főépítész záró szakmai véleménye
2. A rendelet-tervezet 1. melléklete
3. A rendelet-tervezet 2. melléklete



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00061-4/2017**
 Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
 Telefon: 485-6924
 E-mail: dobrosine.wallner.gabriella@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest Főváros XVIII. kerület, Alacscai út – Ganz Ábrahám utca – kerékkötő utca - termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt területre (Almáskert) új **KÉSZ** készítésére vonatkozó **záró szakmai vélemény** a Trk. 36. § alapján **teljes eljárásban**

Melléklet: -
 Hiv. szám: 9/4738-14/2017

Kérem, válaszában szíveskedjen ügyiratszámunkra hivatkozni!

Ughy Attila polgármester
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata
Polgármestere
 1675 Budapest
 Pf. 49.

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait a 4/2014.(III.14.) önk. rendeletben állapította meg. A partnerségi egyeztetés a szabályoknak megfelelően történt.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívására nem került sor.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődés Bizottsága Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 52/2017. (V. 22.) önkormányzati rendelet értelmében átruházott hatáskörben döntött a partnerségi egyeztetés keretében beérkezett vélemény és az azokra adott tervezői válaszok elfogadásáról.

A rendelet tervezettel kapcsolatban az alábbiakra hívom fel figyelmét:

- Tervezet 4. § (2) bek.: Felhívom figyelmét, hogy az egyeztetés során adott véleményeknek konkrét javaslatot nem kell tartalmazniuk. A hivatkozott rendelkezés továbbra is ellentmondásos.

pl.: az 1 sz. mellékletben legkisebb telekszélesség és telekmélység nem került meghatározásra; a rendelkezés oly módon határoz meg kivételt a telekalakítás vonatkozásában, hogy az teljesít-

hetetlen, hisz a telekalakítást követően valamennyi érintett teleknek meg kell felelni az 1. mellékletben meghatározott valamennyi paraméternek, azaz a kialakítható legkisebb telekméretnek is; valamint a bekezdés c) pontja „a) c)” jelölést kapott.

A leírtak alapján ismételten kérem a rendelkezés módosítását.

- Tervezet 9. § (2) bek.: Felhívom figyelmét, hogy az „el lehet tekinteni” megfogalmazás nem egyértelmű, szubjektív elbírálásra ad lehetőséget. Kérem a rendelkezés átfogalmazását.
- Továbbra is kérem a szabályozási tervlap kiegészítését a szabályozási vonalak pontos meghatározásához tekintettel arra, hogy az újonnan kialakítandó utak szabályozási szélességének meghatározása a legtöbb esetben nem nyújt elegendő információt sem a telekalakításokhoz sem pedig a nyomvonalak kijelöléséhez. Pl.: A 156057/2 hrsz-ú telken hol helyezkedik el pontosan a tervezett „forduló” ami 20 méter széles?

OTÉK eltérés:

Megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására a rendelet tervezetben szereplő Lke-1/XVIII-AK/I jelű övezetben (Alacskai út – Ganz Ábrahám utca sarok, 145202 és 145203 helyrajzi számú ingatlanok), a telken belüli legnagyobb megengedett beépítési, valamint a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékének vonatkozásában.

- A megküldött dokumentációt áttanulmányozva, figyelembe véve az érintett terület jellemzőit, a területet meghatározó kialakult állapotot és a jelenleg hatályos szabályozást, szakmai szempontból méltányolhatónak tartom kérelmüket a telken belüli beépítés legnagyobb és a legkisebb kialakítandó zöldfelület mértékkel kapcsolatban.
- Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott rendeletervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat 5. sor D oszlopban meghatározott határértéktől való eltérés a Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz
„a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
b) közérdeket nem sért, valamint
c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

A fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött „OTÉK-tól való eltérési kérelem”-ről szóló dokumentumban kért értékek vonatkozásában hozzájárulásomat megadom az alábbiak szerint:

- **Beépítési mérték:** Az előírt 30% helyett 50%-os legnagyobb beépítési mérték az Lke-1/XVIII-AK/I építési övezetben, a 145202 és 145203 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában
- **A legkisebb kialakítandó zöldfelület mértéke:** Az előírt 50% helyett 25%-os legkisebb kialakítandó zöldfelület az Lke-1/XVIII-AK/I építési övezetben, a 145202 és 145203 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában,
azzal a feltétellel, hogy az övezetben szállás jellegű rendeltetés és lakás nem alakítható ki.

A hozzájárulásom vonatkozásában kérem, hogy a tervezet 14.§ (2) c) pontját, valamint a (3) és (4) bekezdéseket törölni szíveskedjenek.

Tájékoztatom, hogy a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (3) szerint a törvény hatálybalépésétől (tehát 2016. július 23-tól) új településképi követelményt csak a településképi rendeletben lehet meghatározni. A törvény 3. § (1) bekezdése szerint a településképi rendelet

- a) az építési tevékenységgel érintett építmények - ideértve a sajátos építményfajtákat is - településképhez való illeszkedését biztosító anyaghasználatára, tömegformálására, homlokzati kialakítására és a zöldfelületek kialakításának módjára,
- b) a - településszerkezet, táji környezet, településkarakter vagy egyéb helyi adottság miatt - településképi szempontból meghatározó területekre,
- c) az Étv. szerinti helyi építészeti örökség egyedi és területi védelmére, védetté nyilvánítására és a védettség megszüntetésére,

d) a reklámok, reklámberendezések, cégek és egyéb műszaki berendezések elhelyezésére és alkalmazására, illetve tilalmára vonatkozó településképi követelményt tartalmazhat.

A szakmai helyettes államtitkársággal történt egyeztetés alapján a hatályos KÉSZ előírásait meghaladó településképi követelmény nem szerepelhet a rendeletben.

A településképi törvény előírásainak való megfelelés érdekében 2017. október 1-ig meg kell alkotni a településképi rendeletet, és annak hatályba lépésével egyidejűleg a KÉSZ előírásaiból a településképi követelményeket tartalmazó rendelkezéseket hatályon kívül kell helyezni.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. június 13.

Dr. György István

kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel,



Dr. Sersliné Kócsi Margit
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala (ÉÓHOTF) Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár

1. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke-1		A	B	C		D		E	F	
				Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)			Beépítési magasság megengedett mértéke (m)	
Építési övezet jele	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb párkány-magasság			Legnagyobb párkány-magasság	Általános	parkolásra fordítható többlet		
1	Lke-1/XVIII-AK/I	2000 m ²	SZ	50%*	50%	3,0 m	7,5 m	25%*	1,15	0,35
2	Lke-1/XVIII-AK/01	750 m ²	O	25%	30%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7	0,25

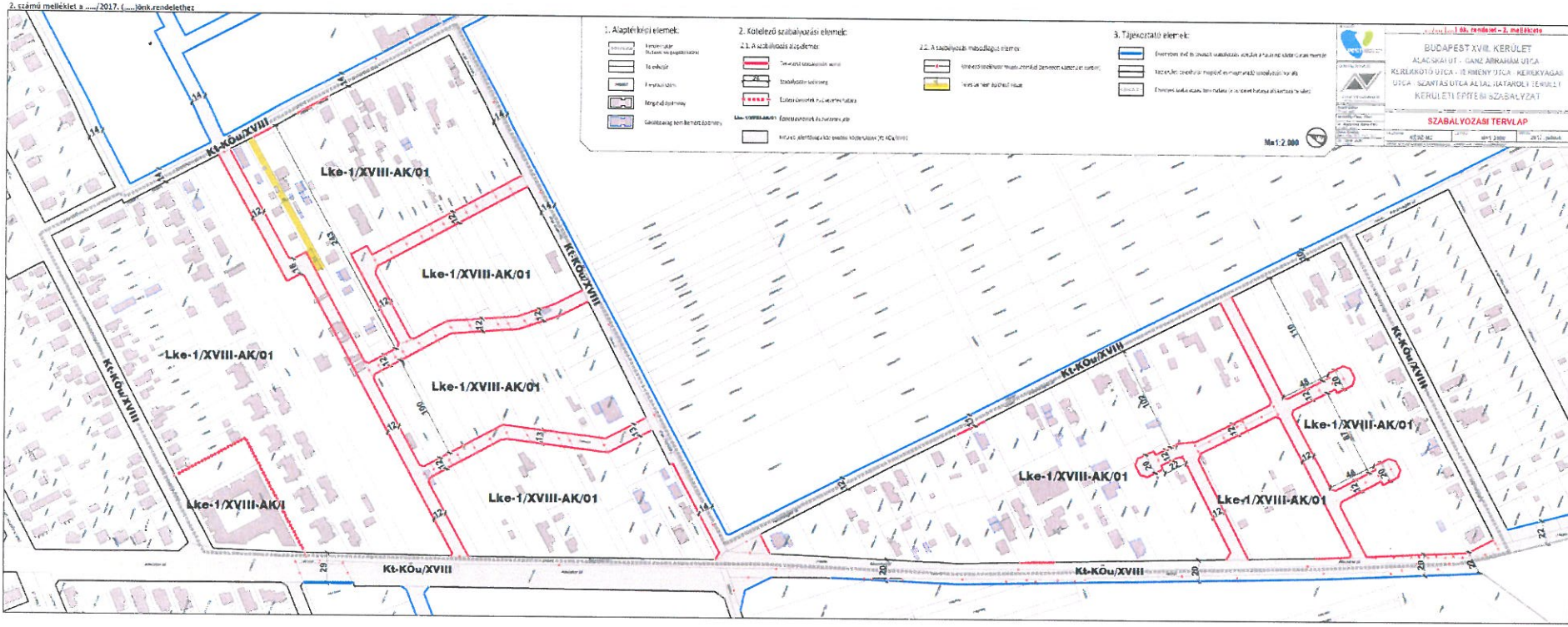
* a BP/1002/00061-4/2017. ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2. Közlekedési területek

Kt-KÖu		A	B	C	D	E	F	G
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb épület-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
1	Kt-KÖu/XVIII	–	SZ	5%	–	4,5 m	–	0,05

SZABÁLYOZÁSI TERV



3. MELLÉKLET