

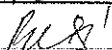


ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület** *

2023. év május hónap 30. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Rendeletalkotás Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról

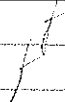
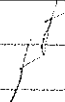
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	
Jankovits Vera	főépítész (FFF) <i>(h.)</i>	
Baksa-Valánszki Sára	osztályvezető (FFF)	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

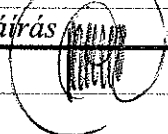
Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	főosztályvezető-helyettes (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	



Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető (GFO)	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	
Petrovai László	alpolgármester	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Szaniszló Sándor	polgármester	

Tárgyalja: TFFB, TÜK**Javasolt meghívott: Urbanitás Kft. – tervező**

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § 1. pontja	egyéb jogszabály: Mötv. 50. §-a	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ § bekezdés	egyéb jogszabály: Mötv. 42. § 1. pontja	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. Az új rendszer legfontosabb elemeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) tartalmazza.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 2022 márciusában megalkotta a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, valamint az aktuális településfejlesztési szándékok alapján a korábbi Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseitől eltérő, illetve azokat kiegészítő új rendelkezéseket tartalmaz.

A KÉSZ új rendelkezéseinek alkalmazásával kapcsolatos tapasztalatok és észrevételek alapján szükségessé vált az egyes rendelkezések megfogalmazásának pontosítása, illetve kiegészítése vagy kisebb korrekciója a jogszabály egységes alkalmazásának és a jogértelmezés megkönnyítése érdekében. A KÉSZ hatálybalépése óta érkeztek megkeresések az Önkormányzat részére egyes szabályozási elemek kialakult állapothoz történő igazítására vonatkozóan, melyek szintén szükségessé és indokolttá tették a KÉSZ felülvizsgálatának elindítását.

Fentiekre tekintettel döntött úgy a Képviselő-testület 191/2022. (VII. 26.) számú határozatával, hogy az Önkormányzat az épített környezet optimális szabályozása és a szükséges pontosítások átvezetése érdekében felülvizsgálja a KÉSZ-t.

A KÉSZ módosítására és az eljárás lefolytatására vonatkozó szabályokat a Korm. rendelet határozza meg:

„78. § (1) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat, a településtervek, a kézikönyv és a településképi rendelet

b) 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a VII-IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit
kell alkalmazni.”

A KÉSZ módosításának véleményezési eljárása, figyelembe véve a helyi partnerségi eljárásban beérkezett és befogadott véleményeket is, a Korm. rendelet 68. §-ának rendelkezései alapján egyszerűsített eljárás keretében történt.

A partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Partnerségi rendelet) foglaltak alapján a KÉSZ módosításával összefüggésben elkészült dokumentáció vonatkozásában a helyi partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásra került. Az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján tehetik meg a résztvevők. Az eljárás 2022. november 11. és 2022. november 26. között lezajlott. A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételek, javaslatok elfogadásáról az Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlesztési Bizottsága (a továbbiakban: TFFB) a 2/2023. (1.18.) számú határozatával döntött.

A véleményezési szakasz a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése alapján, az E-TÉR felületen, továbbá az Önkormányzat hivatalos honlapján és a közösségi felületein történő tájékoztató felhívással 2023. február 10. napján megkezdődött.

A részletes szakmai tájékoztató dokumentáció (a továbbiakban: Dokumentáció) az E-TÉR felületen és az Önkormányzat hivatalos honlapján, valamint a Főépítési Osztály oldalán a „Folyamatban lévő projektek” címszó alatt volt megtekinthető. A honlapon közzétett Dokumentációval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket a Korm. rendelet előírásainak megfelelően az E-TÉR felületen tehetik meg a résztvevők. A véleményezési eljárás 2023. február 10. és 2023. február 20. között lezajlott, melynek során észrevétel, javaslat nem érkezett. A véleményezési eljárást a TFFB a 21/2023. (II.23.) számú határozatával lezárta.

A véglegesített Dokumentáció a Korm. rendelet 68. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményezésre megküldésre került az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére. A záró szakaszban az egyeztető tárgyalás megtartására 2023. március 6. napján került sor. Az állami főépítész a BP/1701/00071-18/2023 iktatószámú levelében a záró szakmai véleményét megadta, amely az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

A Képviselő-testület által megalkotandó rendelet-tervezetet az előterjesztés 1. számú, az összehasonlító táblázatot a 2. számú, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elvégzett hatásvizsgálatot a 3. számú melléklete tartalmazza.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendeletalkotási javaslat elfogadására.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2023. (...) önkormányzati rendeletet.

Határidő: 2023. június 10.

Felelős: polgármester

Budapest, 2023 MÁJ 08.



Szaniszló Sándor
polgármester

Melléletek:

1. számú melléklet: Rendelet-tervezet indokolással
2. számú melléklet: Összehasonlító táblázat
3. számú melléklet: Hatásvizsgálati lap
4. számú melléklet: Állami főépítész záró szakmai véleménye



**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre
Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2023. (.....) önkormányzati rendelete
Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 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 5. és 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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. rendelet 68. § (2) bekezdés c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság; Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály; Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergia Hivatal; Budapesti Agglomerációs Fejlesztési Tanács; Budapest Főváros Önkormányzata; Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Várostervezési Főosztály; Pest Megye Önkormányzata; Gyál Város Önkormányzata; Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata; Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata; Vecsés Város Önkormányzata; Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata; Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat; Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata; Ecsér Nagyközség Önkormányzata, valamint

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés d) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész véleményének kikérésével

a következőket rendeli el.

1. § Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 3. §-a a következő 11a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„11a. Kistestű haszonállat: sarki- és ezüstróka, prémgörény, házinyúl, nutria, csincsilla, angóranó, nyérc, méh, egyéb rágcsálók, baromfi (tyúkfélék, kacs, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacs, egyéb vízi-, valamint díszszárnyas) és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.”

2. § A KÉSZ 3. §-a a következő 16a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„16a. Nagytstű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka, és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.”

3. § A KÉSZ 3. §-a a következő 26a. ponttal egészül ki:

/A BP18 KÉSZ alkalmazásában/

„26a. üzemanyag-töltő állomás: fosszilis üzemanyagellátás-szolgáltatási célból létesített, gépjárművek és munkagépek üzemanyag tartályaiba, valamint szállítódényekbe történő üzemanyag töltésére, kenőanyag tárolására és kiszolgálására szolgáló létesítmény, amely magában foglalja az üzemanyag tárolására, töltésére szolgáló létesítményt, továbbá az utak kivételével a kapcsolódó műtárgyakat is.”

4. § A KÉSZ 8. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően legalább 10 évvel használatba vett vagy igazolhatóan 25 éve fennálló lakóépületekkel beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek

a) homlokvonala legalább 12,0 méter, és

b) területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál.”

5. § A KÉSZ 8. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben a kialakuló telkeknél

a) az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel,

b) 500 m²-nél kisebb telken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet.”

6. § A KÉSZ 20. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez

a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m² nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt,
b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m² nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.”

7. § A KÉSZ 20. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az építési övezetekben – a Vt-H övezetek kivételével – az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.”

8. § A KÉSZ 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.”

9. § A KÉSZ 24. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Azokban az övezetekben, ahol lehetőség van melléképület elhelyezésére, annak gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert. A melléképületre az övezetre előírt minimális épületmagasságot nem kell betartani.”

10. § A KÉSZ 28. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Elektromos töltőállomás minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.”

11. § A KÉSZ 32. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken.”

12. § A KÉSZ 32. § (18) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú, klíma vagy egyéb gépészeti berendezés mind önállóan, mind a homlokzatra szerelve kizárólag építési helyen belül helyezhető el a településképvédelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak betartásával úgy, hogy a berendezés által kiváltott környezeti terhelés (így különösen zaj, rezgés) – az idegen tulajdonú ingatlan pihenés céljára szolgáló helyiségeinek zárt nyílászárójának külső felületén mérve – nem haladhatja meg az övezetre jogszabályban előírt küszöbértékeket.”

13. § A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben/

„a) lakóépület, szállás jellegű tevékenységnek nem minősülő szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,

b) a melléképületek, melléképítmények közül

ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények

helyezhetők el,

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18,0 méternek, saroktelek esetében 20,0 méternek kell lennie, kivéve a Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacscai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek kell lennie,”

14. § A KÉSZ 33. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az **Lke-1/A** jelű építési övezetben

a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;

b) lakó rendeltetésű vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület építése, bővítése, átalakítása esetén

ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet azzal, hogy a 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet;

bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;

bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;

bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;

be) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek, saroktelek esetében 16,0 méternek kell lennie,

bf) új lakóépület elhelyezése esetén az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az előkert méretének – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek vagy legalább 3,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;

c) az övezetben – a b) pontban meghatározott épület kivételével – az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken;

d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie;

e) üres vagy kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó telek telekalakítása, megosztása vagy telekhatár rendezése esetén a kialakítható legkisebb telekméret legalább 500 m².”

15. § A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Az Lk-1/Ü2 építési övezetben/

„i) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

16. § A KÉSZ 41. § (7) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/Ü4 építési övezetben/

„e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet.”

17. § A KÉSZ 41. § (8) bekezdése a következő h)-j) ponttal egészül ki:

/A Vi-2/Ü5 építési övezet területén/

„h) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,

i) amennyiben a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele az ikres helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, ikres beépítés mellett a legalább 10,0 méter széles építési hely nem biztosítható, ikres helyett oldalhatáron álló beépítés alkalmazható azzal, hogy

ia) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 5,0 méter lehet,

ib) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 5,0 méternek kell lennie,

ic) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet,

j) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.”

18. § A KÉSZ 41. § (20) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/A Vi-2/AT építési övezetben/

„j) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,”

19. § A KÉSZ 45. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, meglévő lakóépület szintterület bővítéssel járó átalakítása, bővítése, valamint meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.”

20. § A KÉSZ 47. § (2) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

/A Gksz-2/4 építési övezetben/

„d) a Méta utca, a Besence utca és a Zádor utca mentén lévő telkeken üzemanyag-töltő állomás létesíthető.”

21. § A KÉSZ 57. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára – legfeljebb nettó 4 m² alapterületű tároló építmény kivételével – telket kell alakítani az alábbiak szerint:

- a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,
- b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta a 2. mellékletben foglalt beépítési paraméterek betartásával.”

22. § A KÉSZ 57. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani. A ténylegesen nem erdőszített területeken a mezőgazdasági, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban lévő telek művelési ágának megfelelő folytatólagos használata is megengedett.”

23. § A KÉSZ 58. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani.”

24. § A KÉSZ 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

25. § A KÉSZ 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

26. § A KÉSZ

- a) 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg;
- b) 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;
- c) 33. § (7) bekezdésében a „benzinkút” szövegrész helyébe az „üzemanyag-töltő állomás” szöveg;
- d) 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;
- e) 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg;

f) 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontjában a „céljáró” szövegrész helyébe a „céljára” szöveg lép.

27. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

Általános indokolás

Az elmúlt években a terület- és településrendezési, valamint a fejlesztési tervek tartalmára, azok rendszerére, valamint készítésére és módosítására vonatkozó eljárási követelmények jelentősen megváltoztak. A főváros esetében a korábbi Fővárosi Szabályozási Kerettervet és Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatot felváltotta Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata. Az új rendszerben a kerületeknek a korábbi Kerületi Városrendezési Szabályzatok helyett Kerületi Építési Szabályzatokat és annak mellékletét képező szabályozási tervet kellett készíteniük.

A megváltozott jogszabályi környezetbe illeszkedve alkotta meg Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: KÉSZ). A KÉSZ az eltelt években megváltozott építési tendenciák és technológiák, továbbá az aktuális településfejlesztési szándékok alapján a korábbi helyi építési szabályzat rendelkezéseitől eltérő, valamint azokat kiegészítő új rendelkezéseket tartalmaz.

A KÉSZ módosítását a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése óta eltelt hónapokban összegyűjtött tapasztalatok és észrevételek átvezetésének szükségessége tette indokolttá.

A jogszabály egységes alkalmazásának és a jogértelmezés megkönnyítésének érdekében szükségessé vált egyes rendelkezések megfogalmazásának pontosítása, kiegészítése vagy kisebb korrekciója, továbbá megkeresések alapján az egyes szabályozási elemek kialakult állapothoz történő igazítása.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján a hatásvizsgálat elkészült.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek megelégedettségét eredményezheti, lehetővé téve a jogértelmezés megkönnyítését, valamint az egységes és következetes jogalkalmazást.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása; környezeti, egészségügyi következménye; adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.

Részletes indokolás

1. §-3. §-hoz: Az értelmező rendelkezések új fogalmakkal (kistestű haszonállat, nagytestű haszonállat, üzemanyagtöltő állomás) kerültek kiegészítésre az egységes jogalkalmazás érdekében.

4. § és 5. §-hoz: A visszaélések megelőzése érdekében volt szükséges a KÉSZ 8. § (3) bekezdésében meghatározott rendelkezések kiegészítése, hogy azt kizárólag a jogszerűen kialakult állapotok tulajdonjogi rendezésére vonatkozóan lehessen alkalmazni a jogalkotói szándékoknak megfelelően. Az előírások a könnyebb értelmezhetőség érdekében kerültek tagolásra.

6. §-hoz: A KÉSZ 20. § (7) bekezdése a helyiségek alapterületét érintően került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében, mivel a gyakorlatban nem volt egyértelmű, hogy nettó vagy bruttó alapterületet kell-e figyelembe venni az előírás alkalmazásakor. Most ennek a hiányosságnak a pótlására került sor.

7. §-hoz: A Vt-H övezetekben jellemzően vegyes épületek épülnek, ahova nem indokolt a KÉSZ 20. § (14) bekezdésében megfogalmazott korlátozás kiterjesztése, ezért a korábbi szabályokhoz igazodva vált szükségessé a korrekció.

8. §-hoz: A KÉSZ 22. § (2) bekezdésében a garázkapuk méretét érintő előírás szóhasználata került pontosításra az egységes jogalkalmazás érdekében tekintettel arra, hogy a garázkapuk esetében a hossz helyett inkább a szélesség fogalom értelmezhető.

9. §-hoz: Az övezeti paraméterek és a KÉSZ előírásainak összehangolása érdekében vált szükségessé a KÉSZ 24. § (5) bekezdésének kiegészítése az épületmagasságra vonatkozóan. A kiegészítő funkciójú melléképületek legmagasabb pontjára vonatkozó korlátozás több övezetben ellentmondásban áll az övezetre előírt minimális beépítési magasság paraméterével, így szükségessé vált a kiegészítés az ellentmondás feloldása érdekében.

10. §-hoz: Bejövő észrevétel alapján kerültek kiegészítésre a KÉSZ üzemanyagtöltő állomásokkal kapcsolatos előírásai, ezzel párhuzamosan indokolt volt rendelkezni az elektromos járművek töltési lehetőségéről is.

11. §-hoz: A KÉSZ 32. § (7) bekezdése bejövő észrevétel alapján került kiegészítésre a visszaélések megelőzése és az egységes jogalkalmazás érdekében.

12. §-hoz: Az építési beruházások és az energiaárak, valamint az energetikai követelmények megváltozása miatt az elmúlt években egyre nagyobb igény mutatkozik a nagy teljesítményű hűtő-fűtő klíma és egyéb gépészeti berendezések elhelyezésére, amelyek műszaki adottságaik miatt épületen belül nem helyezhetőek el. Ezen gépészeti berendezések által keltett zaj és rezgés azonban zavaró hatással lehet a szomszéd ingatlanokat használók nyugalma, így a bejövő észrevételek alapján indokolt volt a rendelkezés kiegészítése, módosítása.

13. §-hoz: A KÉSZ 33. § (1) bekezdés a)-c) pontja került módosításra a megfogalmazás és az érintett terület lehatárolásának pontosításával az egységes jogalkalmazás érdekében.

14. §-hoz: Tekintettel arra, hogy a KÉSZ-szel kijelölésre kerültek az alapintézményi funkciók ellátására új alapintézményi övezetek is a meglévő lakóterületeken, így a meglévő lakótelkek használhatóságának biztosítására szükséges volt az Lke-1/A jelű építési övezetre vonatkozó előírások kiegészítése. A kiegészítés lehetővé teszi a lakó funkció fenntartását és a környező lakótelkekkel egyenértékű paraméterek és előírások szerinti hasznosíthatóságot mindaddig, amíg az alapintézményi funkciónak megfelelő funkcióváltás nem történik.

15. §-hoz: A KÉSZ 35. § (2) bekezdés i) pontja került pontosításra a felesleges mondatrész törlésével.

16. §-18. §-hoz: A Vi-2/Ü4, a Vi-2/Ü5 és a Vi-2/AT építési övezet egyes előírásainak pontosítása, továbbá kiegészítése vált szükségessé az egységes jogalkalmazás érdekében.

19. §-hoz: A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó előírás [KÉSZ 45. § (3) bekezdése] korrekciójára került sor, amely a korábbi szabályoknak megfelelő kiegészítést, pontosítást jelent. A korábban hatályban volt helyi építési szabályzat azon – magasabb szintű jogszabályon alapuló tájékoztató jellegű – előírását emeli át, amely a gazdasági területek használhatóságát rögzíti.

20. §-hoz: A Képviselő-testület Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottságának döntése alapján befogadásra került bejövő észrevétel alapján került kiegészítésre a Gksz-2/4 építési övezetet érintő rendelkezés az új funkció létesítésének lehetőségével.

21. §-23. §-hoz: Az erdő övezetek védelme és fenntartása, a telkek felaprózódásának és beépülésének elkerülése, valamint az almáskerti meglévő gyümölcsös területek használhatósága érdekében volt szükséges a közjóléti erdőterületekre vonatkozóan a KÉSZ részleges módosítása és kiegészítése.

24. §-hoz: A KÉSZ 2. mellékletét képező, az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeit meghatározó táblázatokból hiányzik a Gksz-2/5 jelű építési övezet, amelynek pótlása a többi Gksz-2 jelű építési övezethez illeszkedő paraméterekkel volt indokolt. A KÉSZ 2. mellékletének Lke-1 jelű táblázata is módosításra került az eltérő rendelkezések hiánytalan feltüntetése érdekében.

25. §-hoz: A KÉSZ 3. mellékletét képező Szabályozási terv egyes szelvényeinek (SZT-4, SZT-12, SZT-16) módosítására vonatkozó előírás.

26. §-hoz: A szövegcsérés módosító rendelkezések alkalmazása további szövegpontosítások érdekében vált szükségessé.

A KÉSZ 18. alcíme címében a „földszintek és pinceszintek” szövegrész helyébe a „földszintek” szöveg került, mivel a szerkezeti egység pinceszintekre nem tartalmaz előírást.

A KÉSZ 33. § (2) bekezdés b) pont bc) alpontja, a 36. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontja, a 41. § (8) bekezdés b) pont bc) alpontja és a 41. § (20) bekezdés l) pont lc) alpontja esetében elírás került javításra.

A KÉSZ 33. § (7) bekezdésében a KÉSZ jelen módosításával bevezetésre került új fogalom – üzemanagtöltő állomás – alkalmazása történik meg.

27. §-hoz: A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik. A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Ennek figyelembevételével került meghatározásra a rendelet hatálybalépésének időpontja.

A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezeti egység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2023.

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

1. melléklet a .../2023. önkormányzati rendelethez

1. A KÉSZ 2. melléklete 1. pontjában foglalt „Lke-1” táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Lke-1		A	B	C		D		E	F	G	H	I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)			
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet		
1	Lke-1/NT	800 m ²	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,6	0,2		
2	Lke-1/NT2	1000 m ²	IK	25%	25%	3,5 m	4,5 m	60 %	0,4	0,2		
3	Lke-1/AT	500 m ²	SZ	35%, 25 % *	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2		
4	Lke-1/NL	2000 m ²	SZ	50 %**	50 %	3,5 m	12,5 m ¹	25 %**	1,0	0,2		
5	Lke-1/CS	1500 m ²	Z	35%	35%	3,5 m	5,0 m	50%	0,7	0,2		
6	Lke-1/CS1	1500 m ²	Z	25%	65%	5,0 m	7,5m	50%	0,7	0,2		
7	Lke-1/CS2	2000 m ²	Z	45%**	50%	4,0 m	7,5 m	50%	1,0	0,2		
8	Lke-1/CSH1	200 m ²	Z	40%**	40 %	3,5 m	7,5 m	50%	1,0	0,2		
9	Lke-1/CSH2	500 m ²	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7	0,2		
10	Lke-1/A***	2000 m ²	SZ	50 %** 35%, 25%***	50 %	3,5 m	12,5 m ¹	25 %**	1,0	0,2		
11	Lke-1/B	800 m ²	SZ	25%	35%	3,0 m	7,5 m	50 %	0,7	0,2		

* A KÉSZ 33. § (2) bekezdés g) pontjában foglaltak betartása mellett

** BP/1002/00093-2/2021 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

*** A KÉSZ 33. § (6) bekezdésében foglaltak betartása mellett

¹ BP/1701/00071-18/2023 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2. A KÉSZ 2. melléklete 6. pontjában foglalt „Gksz-2” táblázat helyébe a következő táblázat lép:

Gksz-2		A	B	C		D		E	F	G	H	I
		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)			
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható föbbiel		
1	Gksz-2/1	1500 m ²	SZ	50%	60%	3,5 m	12,0 m	25%	2,0	0		
2	Gksz-2/2	2000 m ²	SZ	45%	45%	6,0 m	20,0 m	25%	2,2	0		
3	Gksz-2/3	3000 m ²	SZ	60%	70%	-	12,0 m	25%	1,8	0		
4	Gksz-2/4	3000 m ²	SZ	45%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,8	0		
5	Gksz-2/5	1500 m ²	SZ	50%	50%	3,5 m	16,0 m	25%	1,5	0		
6	Gksz-2/R	1500 m ²	SZ	60%	55%	4,5 m	20,0 m	25%	2,0	0		
7	Gksz-2/VL	1000 m ²	SZ	35%	45%	4,5 m	7,5 m	50%	1,0	0		
8	Gksz-2/EN	2000 m ²	SZ	40%	40%	-	7,5 m	40%	1,0	0		

97

2. A KÉSZ 3. mellékletében foglalt „SZT-12” tervlap helyébe a következő tervlap lép:



2. melléklet: Összehasonlító táblázat

<p>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelete Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról</p>	<p>Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati rendelete Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>3. § A BP18 KÉSZ alkalmazásában:</p>	<p>3. § A BP18 KÉSZ alkalmazásában:</p> <p>11a. Kistestű haszonállat: sarki- és ezüstróka, prémgörény, házinyúl, nutria, csincilla, angórannyúl, nyérc, méh, egyéb rágcsálók, baromfi (tyúkfélék, kacsa, liba, pulyka, aranyfácán, ezüstoffácán, díszkacsa, egyéb vízi-, valamint díszszárnyas) és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.</p> <p>16a. Nagytű haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka, és a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III. 31.) FVM rendelet hatálya alá tartozó, jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló, gazdasági céllal tartott állatok.</p> <p>26a. üzemanyag-töltő állomás: fosszilis üzemanyagellátás-szolgáltatási célból létesített, gépjárművek és munkagépek üzemanyag tartályaiba, valamint szállítóedényekbe történő üzemanyag töltésére, kenőanyag tárolására és kiszolgálására szolgáló létesítmény, amely magában foglalja az üzemanyag tárolására, töltésére szolgáló létesítményt, továbbá az utak kivételével a kapcsolódó műtárgyakat is.</p>
<p>8. § (3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12 méter és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb</p>	<p>8. § (3) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és a BP18 KÉSZ hatálybalépését megelőzően legalább 10 évvel használatba vett vagy igazolhatóan 25 éve fennálló lakóépületekkel beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztható, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek a) homlokvonala legalább 12,0 méter, és b) területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-ánál.</p>

<p>feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m²-nél kisebb telkeken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. E bekezdés szerinti kedvezmény akkor alkalmazható, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike a BP18 KÉSZ hatálybalépésétől számítva legalább 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy több mint 25 éve igazolhatóan fennáll.</p>	<p>(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben a kialakuló telkeknél a) az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés is lehetséges, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, a BP18 KÉSZ-ben előírt egyéb feltételeknek megfelel, b) 500 m²-nél kisebb telken kizárólag egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet.</p>
<p>20.§ (7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m² alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt, b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m² alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.</p> <p>(14) Az építési övezetekben az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.</p>	<p>20. § (7) Új épület építése esetén minden új önálló lakó rendeltetési egységhez a) az életvitelhez szükséges anyagok és tárgyak tárolását biztosító, összesen legalább 4,0 m² nettó alapterületű tároló helyiséget (úgy, mint gardrób, háztartási helyiség, tároló) vagy beépített szekrényt, b) Lke-1 és Vi-2/AT építési övezetben az a) pontban meghatározottakon túl, további legalább 4,0 m² nettó alapterületű kerti szerszámtároló helyiséget vagy helyiségrészt biztosítani kell az épületen belül.</p> <p>(14) Az építési övezetekben – a Vt-H övezetek kivételével – az adott építési övezetben megengedett maximális lakásszámot nem lépheti túl az összes rendeltetési egység száma.</p>
<p>18. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások</p> <p>22. § (2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.</p>	<p>18. A földszintek kialakítására vonatkozó előírások</p> <p>22. § (2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes szélessége – a teremgarázs-bejáratot is ideértve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 1/3-a, kertvárosias övezetekben legfeljebb a 2/3-a lehet.</p>

<p>24. § (5) Azokon a lakóterületeken, ahol lehetőség van a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület – melléképület – elhelyezésére, a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert.</p>	<p>24. § (5) Azokban az övezetekben, ahol lehetőség van melléképület elhelyezésére, annak gerincmagassága nem haladhatja meg a 3,5 métert, a párkánymagassága a 3,0 métert. A melléképületre az övezetre előírt minimális épületmagasságot nem kell betartani.</p>
<p>28. §</p>	<p>28. § (2a) Elektromos töltőállomás minden övezetben és építési övezetben elhelyezhető.</p>
<p>32. § (7) Új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.</p> <p>(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú vagy egyéb gépészeti berendezés az oldalkert telekhatártól mért 3 méteres sávjában nem helyezhető el.</p>	<p>32. § (7) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a (6) bekezdés alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken.</p> <p>(18) A kertvárosias lakóterületeken zajjal működő közműpótló műtárgy, hőszivattyú, klíma vagy egyéb gépészeti berendezés mind önállóan, mind a homlokzatra szerelve kizárólag építési helyen belül helyezhető el a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak betartásával úgy, hogy a berendezés által kiváltott környezeti terhelés (így különösen zaj, rezgés) – az idegen tulajdonú ingatlan pihenés céljára szolgáló helyiségeinek zárt nyílászárójának külső felületén mérve – nem haladhatja meg az övezetre jogszabályban előírt küszöbértékeket.</p>
<p>33. § (1) Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben</p> <p>a) lakóépület, szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,</p> <p>b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül</p> <p>ba) járműtároló,</p> <p>bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetőek el,</p>	<p>33. § (1) Az Lke-1/NT és az Lke-1/NT2 jelű építési övezetben</p> <p>a) lakóépület, szállás jellegű tevékenységnek nem minősülő szálláshely-szolgáltató, közintézmény, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás, kézműipari tevékenység és legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el az általános előírások betartása mellett,</p> <p>b) a melléképületek, melléképítmények közül</p> <p>ba) járműtároló,</p> <p>bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetőek el,</p>

<p>c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18 méternek, saroktelek esetében 20 méternek kell lennie, kivéve az Alacsikai út – Termény utca – Kerékkötő utca – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14 méternek kell lennie,</p> <p>(2) Az Lke-1/AT jelű építési övezetben</p> <p>b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül</p> <p>ba) járműtároló,</p> <p>bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,</p> <p>(6) Az Lke-1/A jelű építési övezetben</p> <p>a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;</p> <p>b) lakó rendeltetés esetén</p> <p>ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet;</p> <p>bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;</p> <p>bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;</p> <p>bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;</p> <p>c) az övezetben a lakó rendeltetési egységek kivételével az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken.</p>	<p>c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 18,0 méternek, saroktelek esetében 20,0 méternek kell lennie, kivéve a Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca – Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca által határolt területen, ahol a kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek kell lennie,</p> <p>(2) Az Lke-1/AT jelű építési övezetben</p> <p>b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül</p> <p>ba) járműtároló,</p> <p>bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,</p> <p>(6) Az Lke-1/A jelű építési övezetben</p> <p>a) művelődési és kulturális, egészségügyi, közigazgatási, hitéleti, szociális, oktatási, sport célú létesítmények, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi és szolgáltató épületek, kézműipari tevékenység, valamint lakóépületek helyezhetők el;</p> <p>b) lakó rendeltetésű vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület építése, bővítése, átalakítása esetén</p> <p>ba) a legnagyobb beépítettség terepszint alatt és terepszint felett 35 % lehet azzal, hogy a 800 m² - t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után 25% lehet;</p> <p>bb) a legnagyobb épületmagasság 6,0 méter lehet;</p> <p>bc) a legkisebb zöldfelület mértékének 50%-nak kell lennie;</p> <p>bd) a legnagyobb szintterületi mutató 0,7 lehet;</p> <p>be) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélességének 14,0 méternek, saroktelek esetében 16,0 méternek kell lennie,</p> <p>bf) új lakóépület elhelyezése esetén az építési helyet úgy kell kijelölni, hogy az előkert méretének – amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli – az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek vagy legalább 3,0 méternek, az oldalkert méretének legalább 3,0 méternek, a hátsókert méretének legalább 6,0 méternek kell lennie;</p> <p>c) az övezetben – a b) pontban meghatározott épület kivételével – az általános előírásoktól eltérően, legfeljebb 6 önálló rendeltetési egység is elhelyezhető egy telken;</p>
---	---

<p>d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie.</p> <p>(7) Az Lke-1/B jelű építési övezetben lakó, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, szociális, hitéleti, nevelési, oktatási, sport, iroda, szálláshely-szolgáltató, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek, valamint benzinkút helyezhető el. Az övezetben az építési helyet az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.</p>	<p>d) egészségügyi, közigazgatási, oktatási, szolgáltató és lakást nem tartalmazó vegyes rendeltetésű épület esetén a legkisebb zöldfelület mértékének 25%-nak kell lennie;</p> <p>e) üres vagy kizárólag lakó rendeltetésű telek telekalakítása, megosztása vagy telekhatár rendezése esetén a kialakítható legkisebb telekméret legalább 500 m².</p> <p>(7) Az Lke-1/B jelű építési övezetben lakó, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási, szociális, hitéleti, nevelési, oktatási, sport, iroda, szálláshely-szolgáltató, kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épületek, valamint üzemanyagtöltő állomás helyezhető el. Az övezetben az építési helyet az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.</p>
<p>35. § (2) Az Lk-1/Ü2 építési övezetben: i) új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépíthetősége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében,</p>	<p>35. § (2) Az Lk-1/Ü2 építési övezetben: i) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére a h) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépíthetősége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,</p>
<p>36. § (8) Az Lk-2/Ü2 építési övezetben b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül ba) járműtároló, bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint bc) állattartás előjáró szolgáló építmények helyezhetőek el,</p>	<p>36. § (8) Az Lk-2/Ü2 építési övezetben b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül ba) járműtároló, bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetőek el,</p>
<p>41. § (7) A Vi-2/Ü4 építési övezetben: e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie.</p> <p>(8) A Vi-2/Ü5 építési övezet területén: b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül ba) járműtároló, bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint bc) állattartás előjáró szolgáló építmények helyezhetőek el.</p>	<p>41. § (7) A Vi-2/Ü4 építési övezetben: e) amennyiben a meglévő beépítés vagy páratlan telekszám miatt az ikresen csatlakozó beépítés nem megvalósítható, oldalhatáron álló beépítés is kialakítható, amennyiben az így kialakuló beépítés a szomszédos telkek építési jogait nem korlátozza, ebben az esetben az oldalkert méretének legalább 5,0 méternek kell lennie, az épületmagasság legfeljebb 5,0 méter lehet.</p> <p>(8) A Vi-2/Ü5 építési övezet területén: b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül ba) járműtároló, bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetőek el.</p>

<p>(20) A Vi-2/AT építési övezetben:</p> <p>j) új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében,</p> <p>l) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül</p> <p>la) járműtároló,</p> <p>lb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>lc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,</p>	<p>h) az övezetben új épület építése esetén a 32. § (4), (10), (12) és (18) bekezdésének előírásait is be kell tartani,</p> <p>i) amennyiben a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele az ikres helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, ikres beépítés mellett a legalább 10,0 méter széles építési hely nem biztosítható, ikres helyett oldalhatáron álló beépítés alkalmazható azzal, hogy</p> <p>ia) az épületmagasság és az épület oldalhatáron álló vagy az oldalhatártól 3 méteren belül álló homlokzatának homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően legfeljebb 5,0 méter lehet,</p> <p>ib) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertjének legalább 5,0 méternek kell lennie,</p> <p>ic) az oldalhatár felőli homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben foglalt követelmények teljesítése miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt, amely esetben a homlokzat hossza legfeljebb 25,0 méter lehet,</p> <p>j) új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint a 29. § (2) bekezdésében kötelezően elrendelt személygépkocsi parkolók nettó alapterületének legalább 50%-át a fő rendeltetésű épületen belül vagy a fő rendeltetésű épülettel egybe épített, fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó parkoló felületeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.</p> <p>(20) A Vi-2/AT építési övezetben:</p> <p>j) új lakóépület építése vagy új lakás kialakítása esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére az i) pont alapján felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken,</p> <p>l) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül</p> <p>la) járműtároló,</p> <p>lb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint</p> <p>lc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetők el,</p>
--	--

<p>45. § (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.</p>	<p>45. § (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, meglévő lakóépület szintterület bővítéssel járó átalakítása, bővítése, valamint meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.</p>
<p>47. § (2) A Gksz-2/4 építési övezetben:</p>	<p>47. § (2) A Gksz-2/4 építési övezetben: d) a Méta utca, a Besence utca és a Zádor utca mentén lévő telkeken üzemanyagöltő állomás létesíthető.</p>
<p>57. § (4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára telket alakítani – ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges – az alábbiak szerint lehet: a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél, b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.</p>	<p>57. § (4) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára – legfeljebb nettó 4 m² alapterületű tároló építmény kivételével – telket kell alakítani az alábbiak szerint: a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél, b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta a 2. mellékletben foglalt beépítési paraméterek betartásával.</p> <p>(6) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani. A ténylegesen nem erdősített területeken a mezőgazdasági, gyümölcsös vagy szőlő művelési ágban lévő telek művelési ágának megfelelő folytatólagos használata is megengedett.</p>
<p>58. §</p>	<p>58. § (3) A területen a legkisebb kialakítható telekméret 1500 m². Az övezetben erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott területet, valamint erdőgazdasági területet kell kialakítani és fenntartani.</p>

HATÁSVIZSGÁLAT

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre
 Önkormányzata Képviselő-testületének
 a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
 5/2022. (III. 09.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez
 (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása: nincs
 van

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indoklására – a módosítás az érintettek megelégedettségét eredményezheti, lehetővé téve a jogértelmezés megkönnyítését, valamint az egységes és következetes jogalkalmazást.

2. Gazdasági, költségvetési hatása: nincs
 van

3. Környezeti és egészségügyi következménye: nincs
 van

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs
 van

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:
 nincs
 van

A rendelet megalkotását a KÉSZ elfogadása és hatálybalépése óta eltelt hónapokban összegyűjtött tapasztalatok és észrevételek átvezetésének szükségessége teszi indokolttá.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:
 nincs
 van:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

7. Egyéb hatás: nincs
 van:

Előterjesztő: Szaniszló Sándor polgármester
 Készítő: Jankovits Vera főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Szaniszló Sándor
Polgármester Úr
részére

Budapest Főváros XVIII. kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest,
Üllői út 400.

Iktatószám: **BP/1701/00071-18/2023**
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia
Telefon: 06-1/485-6916
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XVIII. kerület kerületi építési szabályzatának módosítása
Egyszerűsített eljárás – záró vélemény
Hiv. szám: -
Publikus E-TÉR azonosító: 5147

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest XVIII. kerület kerületi építési szabályzatának módosítása tervezetéről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül kezdeményezte a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.). 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest XVIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatának tárgyi módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került a településtervezete, és az ennek megfelelően elkészített alátámasztó javaslat.

BP/1701/00071-4/2023 iktatószámú levelemben az E-TÉR rendszeren keresztül 2023. február 24-én hiánypótlási felhívást adtam ki a módosítást megalapozó **Képviselő-testületi döntés** (és az annak mellékleteként elfogadott, tartalmat meghatározó **főépítési feljegyzés**), a véleményezési szakaszt **lezáró döntés** vonatkozásában.

A hiánypótlást Budapest Főváros XVIII. kerület Önkormányzata 2023. február 27-én, az E-TÉR rendszerben teljesítette.

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontja, 65. - 66. §-ai, valamint Budapest Főváros XVIII. Kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselőtestületének 16/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés során nem érkezett észrevétel. Budapest Főváros XVIII. kerület Önkormányzata Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága 21/2023. (II.23.) sz. TFFB határozatában döntött a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településtervek módosításának az ÚjR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, újR. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Az a véleményezésre jogosult szervezet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
- b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
- c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2023. március 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2023. március 7-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A javított dokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételeket tettem elektronikus levélben:

- az 55. oldalon a 9. számú módosítási igény indokolásában szerepeljen, hogy "a hatályos BP18KÉSZ 3. sz. mellékletét képező Szabályozási tervlapon szerepel Gksz-2/5 jelű építési övezet, csak a 2. sz. mellékletben található paramétereket tartalmazó táblázatból maradt ki." Ezzel együtt a tárgyaláson az is elhangzott, hogy a paramétersor a PPSZ-ből kerül visszaemelésre, kérem, ez is legyen benne az indokolásban, így lesz teljeskörű.
- a rendelettervezet bevezető részében nem szükséges felsorolni az összes véleményezőt, elég csak utalni a "véleményezők"-re.
- az Lke-1/A jelű építési övezet kiegészülő előírásait kértem, nézzétek meg, mert a 2. táblázat paramétersorában 50% a legnagyobb beépíthetőség, viszont a tervezett 33.§ (6) bekezdés b) pont ba) alpontja 35%-tól való eltérésről szól!
- az Lke-1/A jelű építési övezet paramétereiben a legnagyobb épületmagasságként 12,5m szerepel, egy ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK -tól való eltérésre hivatkozva. Tekintettel arra, hogy a hatályos BP18KÉSZ 2022-ben lépett hatályba, hiába került áttemelésre a korábbi PPSZ paramétersora, az OTÉK-tól való eltérést meg kellett volna újra kérni. Javasoltam, ezt pótlólag most tegyék meg, mivel az Lke-1/A ügyis módosul. Ugyanez a probléma fennáll az Lke-1/NL jelű építési övezetnél is.
- jeleztem, hogy a módosításnak jelenleg ugyan nem tárgya, de mivel hozzányúlnak az Lke-1 paramétersor táblázatához, ezért átgondolandó, hogy a táblázatban az Lke-1/AT jelű építési övezetbe tartozó *-os kiegészítő előírás is csak a KÉSZ 33.§ (2) bekezdésre való utalást tartalmazza, azon logika mentén, ahogy az Lke-1/A jelű övezetnél most történik. A most hatályos rendeletben ugyanis a KÉSZ

szövegében és a *-ban is le van írva ugyanaz, ami jogtechnikailag nincs rendben. (ez egyébként több övezetnél is probléma)

Ezen észrevételeim alapján javított dokumentáció 2023. március 9-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A javított dokumentációval kapcsolatban **az alábbi észrevételt teszem:**

- az Lke-1/A jelű építési övezethez tartozó paraméter a beépítés legnagyobb mértéke tekintetében továbbra sem azonos a 33.§ (6) bekezdésben foglaltak szerinti előírásban foglaltakkal, kérem a két előírás egymásnak való megfeleltetését.

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de 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.

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az **OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására**

- az Lke-1/A és az Lke-1/NL jelű építési övezetekben alkalmazott 12,5 m maximális épületmagassági érték tekintetében.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK egyes előírásaitól való eltérés 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.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére 2023. március 9-én átadott dokumentációban kérek tekintetében **hozzájárulásomat a fentiek szerint a meglévő épületekre tekintettel megadom.**

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az újR. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről. Az újR. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

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

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából:

Iványi
Gyöngyvér

Digitálisan aláírta: Iványi
Gyöngyvér
Dátum: 2023.03.13 10:01:02
+01'00'

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Melléklet: Egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár