

145/2010

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

**Tárgy:** A Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról szóló 32/2007.(XI. 12.) rendelet módosítása és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000.(VII. 14.) rendelet módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Befejeződött a Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról szóló 32/2007.(XI. 12.) rendelet módosítása és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000.(VII. 14.) rendelet módosításával kapcsolatos – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény szerinti – államigazgatási egyeztetési eljárás.

A szabályozás módosításának célja, hogy – a környező területek intenzív lakóépületekkel való beépítését is figyelembe véve – szükséges az intézményi tömb szolgáltató jellegének legalább részbeni biztosítása, így e tömbben épülhet meg az óvoda és bölcsőde, valamint az intézményi övezetben meghatározott szolgáltatási célú alapterület kötelező biztosításával lakások elhelyezése is lehetségessé válik, amely viszont nem teszi lehetővé a telepszerű beépítésű lakókörnyezetnél intenzívebb beépítést.

A szabályozási terv Képviselő-testület általi rendeletmódosításához minden feltétel teljesült. Az állami főépítész véleményét is megkaptuk: „Az önkormányzati rendelet megalkotásának nem látjuk akadályát.” (1. sz. melléklet)

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 2009. október 27-i ülésén a tárgyi szabályozási terv módosításával kapcsolatban megfogalmazta véleményét a Képviselő-testületnek, mellyel kapcsolatban a Képviselő-testület 2009. november 11-i ülésén hozta meg határozatát (2. sz. melléklet).

Az azóta eltelt időszak alatt módosult az építési törvény

„9.§ (7) A településrendezési eszköz a (2)-(6) bekezdésben előírt véleményeztetési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. A helyi építési szabályzat és a településrendezési tervek - a 9/A. §-ban meghatározott esetek kivételével - legkorábban az elfogadásuktól számított 60. napon léptethetők hatályba.”

ezért a rendelet-tervezet hatályba lépő része e szerint lett meghatározva.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tárgyi terület szabályozási tervmódosításának rendelet-tervezetét (3. sz. melléklet) elfogadni szíveskedjék.

Az érvényes rendeletet és a változást feltüntető kéthasábos formát a 4. sz. mellékletben tüntettük fel.

A 115601/90 hrsz önkormányzati tulajdonú területen – amennyiben beépítéskor lakás funkció is létesül – biztosítani kell, hogy a lakás építési engedélyezési tervéhez kötelezően tartozó lakásonkénti parkoló a lakás része maradjon. Így elkerülhető, hogy gazdaságossági

(lakásár-csökkentés miatti) okokból az eladatlan (felszíni vagy épített) parkolóhelyek üresen álljanak az építési telken, miközben gépkocsik a forgalmat akadályozva a közterületen parkolnak. Ezért az ingatlan értékesítésekor szerződésben rögzíteni kell a lakás részét képező parkoló lakással való együttkezelését. Ennek a szándéknak rögzítését a Képviselő-testület határozata biztosítja.

**Rendeleti javaslat:** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának a Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet (továbbiakban: KVSZ) módosításáról szóló 32/2007.(XI. 12.) rendelet módosításáról szóló .../2010. (... ..) rendeletet.

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 17. § (2) bek. a/ pontja alapján)

#### **HATÁROZATI JAVASLAT:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő Budapest XVI. kerület 115601/90 hrsz építési telek értékesítésénél feltételként kívánja meghatározni, hogy amennyiben az I-XVI/L-4 építési övezetben lakás is épül, akkor az építési engedélyezési eljárásában a lakáshoz tartozó (min: 1 lakás / gépkocsi parkoló) gépkocsi elhelyezését biztosító épített vagy felszíni parkolóhely, vagy a lakás önállóan ne legyen értékesíthető. Így biztosítva, hogy a lakásoknak az építési telken belül rendelkezésre álljon az előírt és az ahhoz tartozó parkolóhely és a környező közterületek ne a parkolást, hanem a közlekedést tudják szolgálni.

Határidő: 2010. június 21.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2010. május 26.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Áncsán László

jegyző

Melléklet:

- 1. számú: állami főépítész levele
- 2. számú: KFÜB és KT határozat kivonat
- 3. számú: rendelet-tervezet
- 4. számú: kéthasábos forma

**Az előterjesztést a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság tárgyalta!**



## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL

1056 Budapest, Váci utca 62-64.

### ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

1052 Budapest, Városház u. 7. ☒: 1364 Budapest, Pf. 270. fax: 485-6995 ☎: 485-6914

Szám:	1010152/2/2010.	Tárgy:	Bp. XVI., Felsőmalom u.-Vágás u.-Alsómalom u.-Ostoros út ált. hat. ter. KSZT módosítás
Üi.:	Kiss Ágnes	Hiv. szám:	1/5201/15/2010.
Tel.:	485-6945	Melléklet:	-
E-mail:	kiss.agnes@kmrkh.hu		

**Tóth Miklós főépítész**

Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

1163 Budapest, Havashalom u. 43.

Tisztelt Főépítész Úr!

A hivatkozott számú levelével megküldött dokumentumokat áttanulmányoztuk, amelyre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (6) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk.

A tervezet véleményeztetése, egyeztetése lezajlott, amelynek dokumentálása megtörtént. A szükséges javításokat az anyagban elvégezték. Az önkormányzati rendelet megalkotásának nem látjuk akadályát.

Budapest, 2010. május 18.

Tisztelettel



Dr. Hajnóczi Péter

Fentiekről értesül:

1. Címzett
2. KMO Regionális Államigazgatási Hivatal Felügyeleti és Igazgatási Monitoring Főosztálya – Helyben
3. Irattár - Helyben

**HATÁROZAT II.:**  
**176/2009.(X. 27.) KFÜB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a 32/2007. (XI. 12.) rendelettel megállapított, a Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosításával összefüggésben a következő határozati javaslat elfogadását javasolja a Képviselő-testületnek.

„Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2007. (XI. 12.) rendelettel megállapított, a Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítása során a Budapest XVI. kerület, 115601/90 hrsz-ú területre vonatkozó I-XVI/SZ1 övezet helyett, az I-XVI/L-4 övezet létrehozásával egyetért az alábbi alapvető szabályozási feltételek figyelembevétel:

Legkisebb kialakítható építési telek mérete: 3500 m<sup>2</sup>  
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %  
Építménymagasság legnagyobb mértéke: 7,5 m  
Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 50 %  
Zöldterület legkisebb mértéke: 35 %  
Bruttó szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke: 1,0

Az építési telken, a lakóépületben vagy azzal összefüggő egy épületben – amennyiben a jelenlegi 115601/90 hrsz-ú terület nem kerül megosztásra – az épület(ek) földszintjén, a telekhez viszonyított 0,15 bruttó szintterületet szolgáltatás, kereskedelem céljára kell kialakítani. Telekmegosztás esetén az előző feltételnek telkenként kell teljesülnie.

A 115601/90 hrsz-ú terület Vágás utca és Olló utca felé történő megosztás esetén, a Vágás utca felé eső részen 0,1 bruttó szintterületen, az Olló utca felé pedig 0,05 bruttó szintterületet kell nem lakás (és tartozékai) funkció céljára kialakítani.

Lapostető önálló rendeltetési egységhez tartozóan 100 m<sup>2</sup>-ig járható tetőteraszként vagy zöldtetőként kialakítva, e terület felett csak intenzív zöldtetőként alakítható ki.

A 115601/57 hrsz-ú telek mellett közforgalomnak átadott gyalogos átjárás lehetőségét kell biztosítani, minimum 5,0 m szélességben, amely mellett, a jelenlegi 115601/90 hrsz-ú területen 10,0 m intenzív zöldfelületet, beültetési kötelezettséggel kell kialakítani.

A lakások építési engedélyéhez szükséges parkolók lakásfunkciótól való elválaszthatatlanságát jogilag biztosítani kell, hogy az építési engedély kiadási feltételéhez tartozó, megépített parkolóhelyek helyett a gépkocsik ne a közterületen parkoljanak.”

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság javasolja, hogy a szabályozási tervbe megkötésként kerüljön be, hogy a területen összesen 100 db lakás építhető.

Határidő: 2009. november 11. Kt. ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 7 igen 0 nem 0 tartózkodás)

### **HATÁROZAT III.:**

**177/2009.(X. 27.) KFÜB**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága javasolja, hogy a területen építendő épületek alapterületének 20%-os arányában, azok magastetős karakterű kialakításúak legyenek.

Határidő: 2009. november 11. Kt. ülés

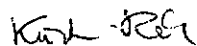
Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 6 igen 1 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Dernovics Mihály sk.  
jegyzőkönyv hitelesítő

A kivonat hitelül:

  
Pappné Furdan Mária  
KFI irodavezető



Gilyén Ince sk.  
KFÜB elnöke

Budapest, 2009. november 02.

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

## K I V O N A T

a 2009. november 11-én (szerdán) a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 15. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 9. Budapest XVI. kerület, Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosítása  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

### H A T Á R O Z A T:

588/2009. (XI. 11.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2007. (XI. 12.) rendelettel jóváhagyott szabályozási terv módosítása során a Budapest XVI. kerület, 115601/90 hrsz-ú területre vonatkozó I-XVI/SZ1 övezet helyett, az I-XVI/L-4 övezet létrehozásával egyetért az alábbi alapvető szabályozási feltételek figyelembevétel:

Legkisebb kialakítható építési telek mérete: 3500 m<sup>2</sup>  
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35 %

Építménymagasság legnagyobb mértéke: 7,5 m

Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 50 %

Zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

Bruttó szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke: 1,0

Az építési telken, a lakóépületben vagy azzal összefüggő egy épületben – amennyiben a jelenlegi 115601/90 hrsz-ú terület nem kerül megosztásra – az épület(ek) földszintjén, a telekhez viszonyított 0,15 bruttó szintterületet szolgáltatás, kereskedelem céljára kell kialakítani. Telekmegosztás esetén az előző feltételnek telkenként kell teljesülnie.

A 115601/90 hrsz-ú terület Vágás utca és Olló utca felé történő megosztás esetén, a Vágás utca felé eső részen 0,1 bruttó szintterületen, az Olló utca felé

pedig 0,05 bruttó szintterületet kell nem lakás (és tartozékai) funkció céljára kialakítani.

Lapostető önálló rendeltetési egységhez tartozóan 100 m<sup>2</sup>-ig járható tetőteraszként vagy zöldtetőként kialakítva, e terület felett csak intenzív zöldtetőként alakítható ki.

A 115601/57 hrsz-ú telek mellett közforgalomnak átadott gyalogos átjárás lehetőségét kell biztosítani, minimum 5,0 m szélességben, amely mellett, a jelenlegi 115601/90 hrsz-ú területen 10,0 m intenzív zöldfelületet, beültetési kötelezettséggel kell kialakítani.

A lakások építési engedélyéhez szükséges parkolók lakásfunkciótól való elválaszthatatlanságát jogilag biztosítani kell, hogy az építési engedély kiadási feltételéhez tartozó, megépített parkolóhelyek helyett a gépkocsik ne a közterületen parkoljanak.

Határidő: szabályozási terv jóváhagyásáról szóló képviselő-testületi előterjesztés készítése 2010. február 28-ig.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(17 igen, 4 nem, 4 tartózkodás)

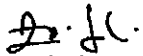
-----

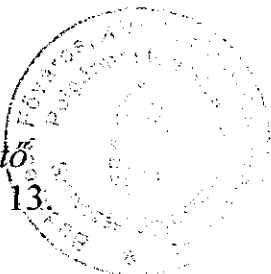
kmf.

**Ancsin László sk.**  
*jegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hitelül:

  
**Zseni Gabriella**  
*Szervezési Ügyosztályvezető*  
Budapest, 2009. november 13.





## **BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**.../2010. (...) önkormányzati rendelete**

**a Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út  
által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról és a Kerületi  
Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet módosításáról  
szóló 32/2007. (XI. 12.) rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:

### **1. Általános rendelkezések**

**1. §** Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak a Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet (a továbbiakban: KVSZ) módosításáról szóló 32/2007. (XI. 12.) rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„2. § A szabályozással érintett területek területfelhasználási kategóriái és övezetei:

- a) intenzív kertvárosias lakóterület (többlakásos csoportházas lakóterület L4-XVI/CS1);
- b) intenzív kertvárosias lakóterület (zárt sorú, hézagosan zárt sorúan beépíthető lakóterület L4-XVI/Z);
- c) intenzív kertvárosias lakóterület (L4 lakóterületi keretövezetbe sorolt közkert L4-XVI/KK);
- d) intézményterület (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület I-XVI/SZ1);
- e) erdőterület (védőerdő E-VE-XVI);
- f) intézményterület (szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület I-XVI/L-4);
- g) intézményterület (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület I-XVI/SZ1).”

**2. §** A Rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. § (1) Az építési telkeket körülvevő kerítések legfeljebb 40 cm magas lábazattal, afelett 60%-ban áttört felülettel, összesen legfeljebb 2,0 m magassággal készülhetnek.

(2) Az építési telkek közötti vagy a belső kerítések legfeljebb 20 cm magas lábazattal, legfeljebb 2,0 m magassággal, folyamatos vagy 90%-ban áttört felülettel készülhetnek.

- (3) A szabályozási tervlapon jelölt beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanokon a beültetést (zöldfelület kialakítását) az ingatlantulajdonosoknak kell végrehajtani.
- (4) A közhasználat céljára átadott területen az átjárhatóságot a gyalogos forgalom számára biztosítani kell.
- (5) A területen az intézményi övezetben kialakítható legkisebb építési telek mérete 3500 m<sup>2</sup>.
- (6) Az intézményi övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (7) Az I-XVI/SZ1 építési övezet építési telken bölcsőde-óvoda építése esetén a legkisebb építménymagasság 3,0 m lehet.
- (8) Az I-XVI/L-4 építési övezetben a földszinti lakások állandó tartózkodásra szolgáló helyisége(i) nem nézhetnek a Vágás utca felé.
- (9) A 115601/90 hrsz terület (I-XVI/L-4 övezet) Vágás utca és Olló utca felé történő megosztása esetén a Vágás utca felőli építési telken 0,1 bruttó szintterületet, az Olló utca fele eső építési telken 0,05 bruttó szintterületet kell nem lakás és tartozékai funkció céljára kialakítani.
- (10) Az I-XVI/L-4 övezetben – a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett, – az egyes legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m lehet – legfeljebb felszín feletti három használati szint + tetőtér kialakításával –, mely a belső zöldterület felé, az utcahossz középső egyharmadában, de maximum 16 m hosszban és maximum négy felszín feletti használati szint + tetőtér kialakításával megengedett.
- (11) Építési telkenként legfeljebb két gépjármű behajtási csatlakozás alakítható ki.

**3. §** A Rendelet 5. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(3) Az I-XVI/L-4 övezet beültetési kötelezettségű területén háromszintes növényállomány alakítandó ki, legalább kétszer iskolázott faegyedek telepítésével.”

**4. §** A Rendelet 1. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

## **2. Záró rendelkezések**

**5. §** (1) E rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba és a kihirdetését követő 70. napon hatályát veszti.

- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3/a. számú mellékletének 25. pontja az alábbival egészül ki:

„Módosította: Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2010. (... ..) önkormányzati rendelete a Budapest XVI. kerület, Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre vonatkozó szabályozási terv módosításának jóváhagyásáról és a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) rendelet módosításáról szóló 32/2007. (XI. 12.) rendelet módosításáról”.

- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ a következő 50/D. §-sal egészül ki:

**„I-XVI/L-4  
Szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület  
50/D. §**

- (1) Az építési övezet az I keretövezet azon építési övezete, amely beépítettsége szabadonálló, lakó és szolgáltatási funkciók vegyesen elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezet területén üzemanyag-töltő állomás, önálló parkolóház vagy azzal kombinált más funkciójú épület nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezet területén a beépítés határértékeit a 22/d sz. táblázat határozza meg.
- (4) Az épület(ek) földszintjén a telekhez viszonyított 0,15 bruttó szintterületet szolgáltatás, kereskedelem céljára kell kialakítani.
- (5) Lapostető önálló rendeltetési egységhez tartozóan 100 m<sup>2</sup>-ig járható tetőteraszként vagy zöldtetőként kialakítva, e felett csak intenzív zöldtetőként alakítható ki.
- (6) A lakások építési engedélyéhez szükséges parkoló lakásfunkciótól való elválaszthatatlanságát az építési engedélyezési eljárás során jogilag biztosítani kell.

22/d sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület  m <sup>2</sup>	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke %	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke %	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
				Legkisebb m	Legnagyobb m			
I-XVI/L-4	3500	Szabadonálló	35	3,5	7,5	35	50	1,0"

**Ancsin László**  
jegyző

**Kovács Péter**  
polgármester

## **ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS**

Az intézményi övezetben szolgáltatások megjelenése önállóan az építési telkek helyzete és értéke miatt nem várható, ezért a lakásépítéssel együtt kötelezően előírt szolgáltató, kereskedelmi terület hasznosítása biztosíthatja a lakókörnyezet szolgáltatási színvonalának emelését.

## **RÉSZLETES INDOKOLÁS**

Az intézményi övezetben meghatározott szolgáltatási célú alapterület kötelező biztosításával lakások elhelyezése is lehetségessé válik, a lakóterületek beépítési magasságához hasonló építménymagassági előírásával, amely nem tesz lehetővé a telepszerű beépítésű lakókörnyezetnél intenzívebb beépítést.

### **1. §-hoz**

A szabályozás területén lévő új területfelhasználási kategóriákat rögzít, így a szakasz újraszabályozásra került.

### **2. §-hoz**

Az építési telkek közötti kerítések megjelenését és a közhasználat céljára biztosított átjáró kialakítását szabályozza. Az intézményi területen óvoda-bölcsőde építése esetén a minimális építménymagasság általános előírásoktól eltérő építménymagasságát, az épületek kialakítási lehetőségeit, és a gépkocsi behajtók telkenkénti kialakítási lehetőségeit szabályozza. A teljes szakasz újraszabályozásra került.

### **3. §-hoz**

Zöldfelületi rendelkezéseket tartalmaz.

### **4. §-hoz**

A szabályozás változásának térképi ábrázolását e rendelet 1. számú melléklete rögzíti.


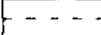
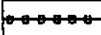
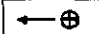
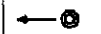
### **5. §-hoz**

(1) Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

(2)-(3) A KVSZ 3/a. mellékletében rögzített érvényes szabályozási tervek jegyzékében a változást rögzíti és a KVSZ szükséges kiegészítéseit rögzíti.

A BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
...../..... (.....) ÖK. RENDELETÉNEK 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE  
JELMAGYARÁZAT

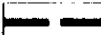
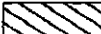
**KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

-  Építési övezet határa
-  Építési hely határa
-  Beültetési kötelezettségű terület határa
-  Telken belüli kötelező fásítás
-  Közterületi kötelező fásítás

Építési  
övezet  
jele

Beépítési mód		Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb színtterületi mutató (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )
Legkisebb építmény magasság (m)	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb zöldfelület (%)


**IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**


-  Irányadó telekhatár
-  Közhasználat céljára átadott terület

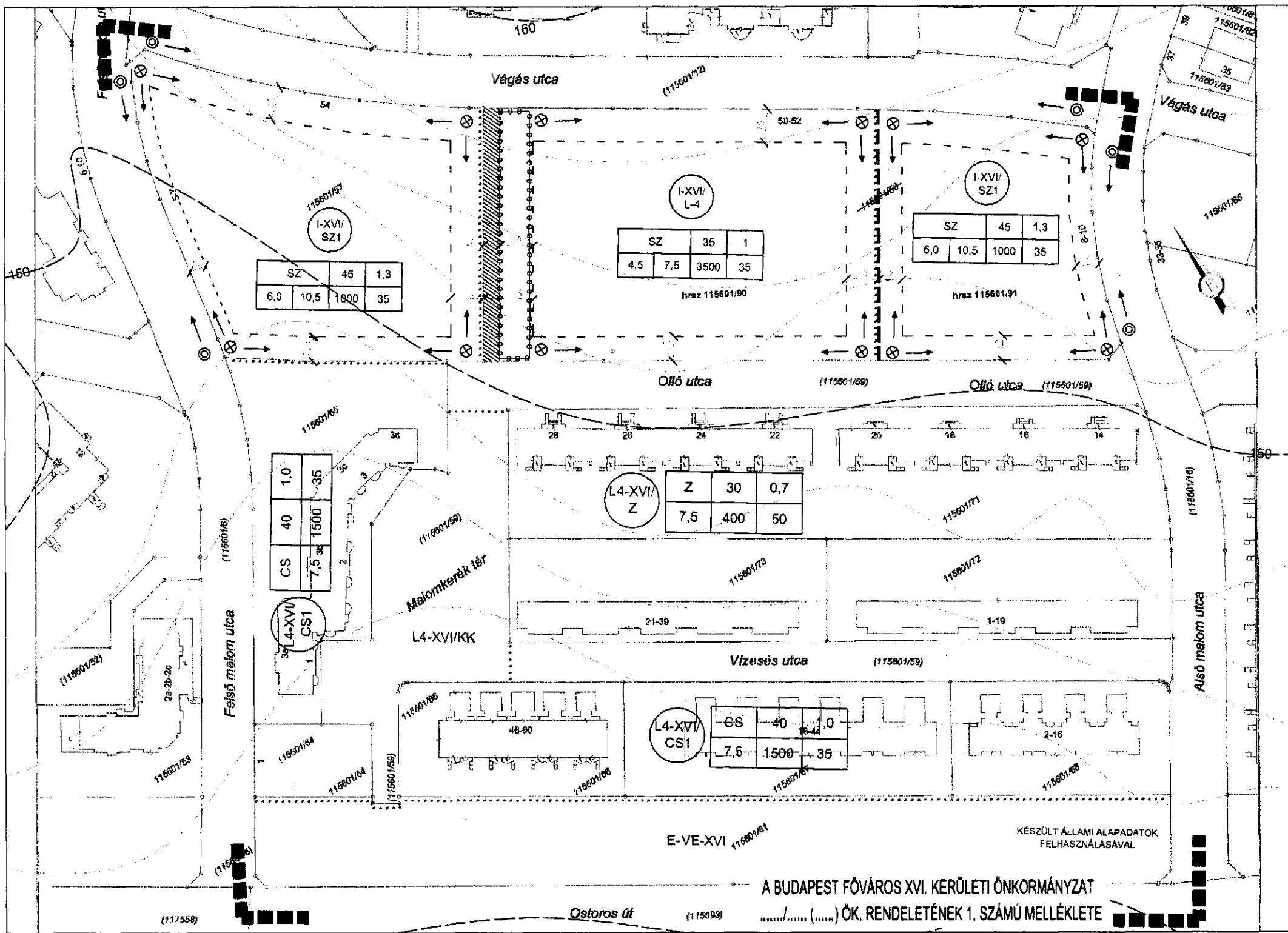
**TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**

-  Szabályozási terv határa

**EGYÉB TÉRKÉPI ELEM**

-  Szintvonal

	<b>Generáltervező: IV STÚDIO Kft.</b>		
	1116 Budapest, Verbéna u. 3. Tel: +361-2084966 email: ivstudio@mail.tvnet.hu		
Munka megnevezése: BP. XVI. KER. FELSŐMALOM U. - VÁGÁS U. - ALSÓMALOM U. - OSTOROS ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE			
Munkarész megnevezése:  <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>			
Megbízó: <b>XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT PMH</b>			
Városrendezés Makrai Sándor TT1 01-1486 M. Dül Éva TT1 01-1487 Gábor Péter TT1 01-5129	Közművek: Kováts János V3A-1/01-2448 Hazai András MK-1/01-2447 Dátum: <b>2010. JAN.</b>	Közeledés: Wettstein Miklós K1D-1/01-7317 Rajzsám: <b>SZ-1</b>	Zöldf., könyv.: Gábor Péter K2 01-5129 Méretarány: <b>1 : 1 000</b>



SZ		45	1,3
6,0	10,5	1800	35

SZ		35	1
4,5	7,5	3500	35

SZ		45	1,3
6,0	10,5	1000	35

CS	40	1,0
7,5	1500	35

Z	30	0,7
7,5	400	50

CS	40	1,0
7,5	1500	35

A BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ÖK. RENDELETÉNEK 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT**

**32/2007. (XI. 12.) rendelete**

**a Budapest XVI. kerület Felsőmalom utca –  
Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által  
határolt területre vonatkozó szabályozási terv  
jóváhagyásáról**

**és a Kerületi Városrendezési és Építési  
Szabályzatról szóló**

**30/2000. (VII.14.) rendelet (továbbiakban:  
KVSZ) módosításáról**

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 12. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA**

- 1. § (1)** A jelen rendelet hatálya a Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2)** Az 1. sz. melléklet (továbbiakban: szabályozási tervlap) a rendelettel érintett terület térképi ábrázolását tartalmazza.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

- 2. §** A szabályozással érintett területek területfelhasználási kategóriái és övezetei:
- intenzív kertvárosias lakóterület (többlakásos csoportházak lakóterület L4-XVI/CS1)
  - intenzív kertvárosias lakóterület (zárt sorú, hézagosan zárt sorúan beépíthető

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT**

.../2010. (... ..)

**RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT**

**32/2007. (XI. 12.) rendelete**

**a Budapest XVI. kerület Felsőmalom utca –  
Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által  
határolt területre vonatkozó szabályozási terv  
jóváhagyásáról**

**és a Kerületi Városrendezési és Építési  
Szabályzatról szóló**

**30/2000. (VII.14.) rendelet (továbbiakban:  
KVSZ) módosításáról**

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 12. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

**A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA**

- 1. § (1)** A jelen rendelet hatálya a Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2)** Az 1. sz. melléklet (továbbiakban: szabályozási tervlap) a rendelettel érintett terület térképi ábrázolását tartalmazza.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

- 2. §** A szabályozással érintett területek területfelhasználási kategóriái és övezetei:
- a) intenzív kertvárosias lakóterület (többlakásos csoportházak lakóterület L4-XVI/CS1);
  - b) intenzív kertvárosias lakóterület

- lakóterület L4-XVI/Z)
- intenzív kertvárosias lakóterület (L4 lakóterületi keretövezetbe sorolt közkert L4-XVI/KK)
- intézményterület (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület I-XVI/SZ1)
- erdőterület (védőerdő E-VE-XVI)

### **SZABÁLYOZÁSI VONALAK, BEÉPÍTÉS, TELEKALAKÍTÁS**

- 3. §** Az építési telkeket körülvevő kerítések legfeljebb 40 cm magas lábazattal, afelett 60%-ban áttört felülettel, összesen legfeljebb 2,0 m magassággal készülhetnek.
- (1) Az építési telkek közötti kerítések legfeljebb 20 cm magas lábazattal, legfeljebb 2,0 m magassággal, fonatos vagy 90%-ban áttört felülettel készülhetnek.
  - (2) A szabályozási tervlapon jelölt beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanokon a beültetést (zöldfelület kialakítását) az ingatlantulajdonosoknak kell végrehajtani.
  - (3) A beültetési kötelezettségű területen jelölt átjárhatóságot biztosító gyalogosutat elemes térburkolattal és a CE-5 útkategóriának megfelelő ( $E_{max} = 7,5$  lux, egyenletesség 0,4) közvilágítással az érintett ingatlantulajdonosnak kell kiépíteni.
  - (4) A területen az intézményi övezetben kialakítható legkisebb építési telek mérete 3500 m<sup>2</sup>.
  - (5) Az intézményi övezetben nyeles telek nem alakítható ki.

- (zárt sorú, hézagosan zárt sorúan beépíthető lakóterület L4-XVI/Z);
- c) intenzív kertvárosias lakóterület (L4 lakóterületi keretövezetbe sorolt közkert L4-XVI/KK);
  - d) intézményterület (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület I-XVI/SZ1);
  - e) erdőterület (védőerdő E-VE-XVI);
  - f) intézményterület (szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület I-XVI/L-4);
  - g) intézményterület (jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület I-XVI/SZ1).

### **SZABÁLYOZÁSI VONALAK, BEÉPÍTÉS, TELEKALAKÍTÁS**

- 3. §** (1) Az építési telkeket körülvevő kerítések legfeljebb 40 cm magas lábazattal, afelett 60%-ban áttört felülettel, összesen legfeljebb 2,0 m magassággal készülhetnek.
- (2) Az építési telkek közötti vagy a belső kerítések legfeljebb 20 cm magas lábazattal, legfeljebb 2,0 m magassággal, folyamatos vagy 90%-ban áttört felülettel készülhetnek.
  - (3) A szabályozási tervlapon jelölt beépítési kötelezettséggel érintett ingatlanokon a beültetést (zöldfelület kialakítását) az ingatlantulajdonosoknak kell végrehajtani.
  - (4) A közhasználat céljára átadott területen az átjárhatóságot a gyalogos forgalom számára biztosítani kell.
  - (5) A területen az intézményi övezetben kialakítható legkisebb építési telek mérete 3500 m<sup>2</sup>.
  - (6) Az intézményi övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
  - (7) Az I-XVI/SZ1 építési övezet építési



	<p>telken bölcsőde-óvoda építése esetén a legkisebb építménymagasság 3,0 m lehet.</p> <p>(8) Az I-XVI/L-4 építési övezetben a földszinti lakások állandó tartózkodásra szolgáló helyisége(i) nem nézhetnek a Vágás utca felé.</p> <p>(9) A 115601/90 hrsz terület (I-XVI/L-4 övezet) Vágás utca és Olló utca felé történő megosztása esetén a Vágás utca felőli építési telken 0,1 bruttó szintterületet, az Olló utca fele eső építési telken 0,05 bruttó szintterületet kell nem lakás és tartozékai funkció céljára kialakítani.</p> <p>(10) Az I-XVI/L-4 övezetben – a megengedett legnagyobb építménymagasság mellett, – az egyes legnagyobb homlokzatmagasság 12,0 m lehet – legfeljebb felszín feletti három használati szint + tetőtér kialakításával –, mely a belső zöldterület felé, az utcahossz középso egyharmadában, de maximum 16 m hosszban és maximum négy felszín feletti használati szint + tetőtér kialakításával megengedett.</p> <p>(11) Építési telkenként legfeljebb két gépjármű behajtási csatlakozás alakítható ki.</p>
<p style="text-align: center;"><b>KÖZLEKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b></p> <p>4. § Új beépítés esetén az előírt parkolóhely az adott építési telek területén biztosítandó.</p> <p>(1) Az intézményi övezet területén történő közösségi létesítmények építése esetén kerékpártárolót és mozgáskorlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.</p> <p>(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni</p>	<p style="text-align: center;"><b>KÖZLEKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b></p> <p>4. § Új beépítés esetén az előírt parkolóhely az adott építési telek területén biztosítandó.</p> <p>(4) Az intézményi övezet területén történő közösségi létesítmények építése esetén kerékpártárolót és mozgáskorlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani.</p> <p>(5) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni</p>

parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

- (3) Az utak tervezési osztályba sorolása

II. rendű főút

Ostoros út

Gyűjtőút

Alsómalom utca

Kiszolgálóút

Minden egyéb út, melyről ingatlanok közelíthetők meg.

Belterületi gyalogút

### **ZÖLDFELÜLETEK- KÖRNYEZETVÉDELEM**

5. § (1) A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról gondoskodni kell. Ha a fakivágásra az építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

- (2) Az I-XVI/SZ1 övezet építési telkek – a szabályozási tervlapon – kötelező fásítással jelzett részén fasor telepítése szükséges. A fasort legalább kétszer iskolázott sorfa méretű faegyedekből szükséges kialakítani.

- (3) Az I-XVI/SZ1 övezet beültetési kötelezettségű területen háromszintes növényállomány telepítése szükséges, legalább kétszer iskolázott faegyedek telepítésével.

- (4) Az utak melletti fasorok – minimum 6,0 méterenként ültetett – kialakításánál a következő, legalább

parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

- (6) Az utak tervezési osztályba sorolása

II. rendű főút

Ostoros út

Gyűjtőút

Alsómalom utca

Kiszolgálóút

Minden egyéb út, melyről ingatlanok közelíthetők meg.

Belterületi gyalogút

### **ZÖLDFELÜLETEK- KÖRNYEZETVÉDELEM**

5. § (1) A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról gondoskodni kell. Ha a fakivágásra az építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

- (2) Az I-XVI/SZ1 övezet építési telkek – a szabályozási tervlapon – kötelező fásítással jelzett részén fasor telepítése szükséges. A fasort legalább kétszer iskolázott sorfa méretű faegyedekből szükséges kialakítani.

- (3) Az I-XVI/L-4 övezet beültetési kötelezettségű területén háromszintes növényállomány alakítandó ki, legalább kétszer iskolázott faegyedek telepítésével.

- (4) Az utak melletti fasorok – minimum 6,0 méterenként ültetett – kialakításánál a következő, legalább

<p>kétszer iskolázott fafajták alkalmazandók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tilia argentea</i> - (ezüstlevelű hárs)</li> <li>- <i>Celtis occidentalis</i> - (ostorfa)</li> <li>- <i>Sophora paporica</i> - (japán akác)</li> <li>- <i>Koelreuteria paniculata</i> - (csörgőfa)</li> </ul> <p>Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fafajta alkalmazható.</p> <p>(5) A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.</p> <p>(6) A területen felszíni parkoló létesítése esetén gondoskodni kell a csapadékvizek kezeléséről.</p> <p>(7) Az építési telkekről csapadékvizet közterületi felszínre vezetni nem lehet.</p> <p>(8) Az intézményi övezetben – a tömb területén - szelektív hulladékgyűjtő sziget elhelyezését biztosítani kell.</p>	<p>kétszer iskolázott fafajták alkalmazandók:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tilia argentea</i> - (ezüstlevelű hárs)</li> <li>- <i>Celtis occidentalis</i> - (ostorfa)</li> <li>- <i>Sophora paporica</i> - (japán akác)</li> <li>- <i>Koelreuteria paniculata</i> - (csörgőfa)</li> </ul> <p>Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fafajta alkalmazható.</p> <p>(5) A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.</p> <p>(6) A területen felszíni parkoló létesítése esetén gondoskodni kell a csapadékvizek kezeléséről.</p> <p>(7) Az építési telkekről csapadékvizet közterületi felszínre vezetni nem lehet.</p> <p>(8) Az intézményi övezetben – a tömb területén - szelektív hulladékgyűjtő sziget elhelyezését biztosítani kell.</p>
<p style="text-align: center;"><b>ÉRTÉKVÉDELEM</b></p> <p>6. § Amennyiben a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a munkákat abba kell hagyni és az emléket vagy leletet az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. A helyszín, vagy lelet őrzéséről gondoskodni kell, és arról értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot.</p>	<p style="text-align: center;"><b>ÉRTÉKVÉDELEM</b></p> <p>6. § Amennyiben a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a munkákat abba kell hagyni és az emléket vagy leletet az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. A helyszín, vagy lelet őrzéséről gondoskodni kell, és arról értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot.</p>
<p style="text-align: center;"><b>EGYÉB RENDELKEZÉSEK</b></p> <p>7. § (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.</p> <p>(2) A KVSZ 1. sz. melléklete (övezeti tervlap) e rendelet 1. sz. melléklete</p>	<p style="text-align: center;"><b>EGYÉB RENDELKEZÉSEK</b></p> <p>7. § (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.</p> <p>(2) A KVSZ 1. sz. melléklete (övezeti tervlap) e rendelet 1. sz. melléklete</p>

(szabályozási tervlap) szerint módosul.	(szabályozási tervlap) szerint módosul.
<p>(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3. sz. melléklete a következőkkel egészül ki:</p> <p>„A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által lehatárolt terület térképi ábrázolásával”</p> <p>A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:</p> <p>„A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt terület szabályozási terve (32/2007. (XI. 12.) rendelet)”</p> <p><b>Kovács Péter</b> <i>polgármester</i></p> <p><b>Ancsin László</b> <i>jegyző</i></p>	<p>(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3. sz. melléklete a következőkkel egészül ki:</p> <p>„A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által lehatárolt terület térképi ábrázolásával”</p> <p>A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:</p> <p>„A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt terület szabályozási terve (32/2007. (XI. 12.) rendelet)”</p> <p><b>Kovács Péter</b> <i>polgármester</i></p> <p><b>Ancsin László</b> <i>jegyző</i></p>