

9/2012

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2012. január 25-i ülésére.

Tárgy: Budapest XVI. kerület Margit utca – Fábián utca – István király utca – Miklós utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi területre, mely az IKARUS Művelődési Ház épületét is magában foglalja, 2009-ben rendelt el az Önkormányzat Képviselő-testülete 4/2009.(II.16.) Ök. rendeletével változtatási tilalmat (1. sz. melléklet), amelynek célja a lakóterülettel határolt intézményi övezetben lévő terület beépítési lehetőségének – az adott övezet beépítési paramétereinek megváltoztatása nélküli – rögzítése volt. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (5) bekezdése szerint, nem jár kártalanítás a változtatási tilalom esetében. A változtatási tilalom elrendelését megelőzően az önkormányzat szabályozási terv készítésére írásos megállapodással rendelkezett. A tömb területén lévő intézményi övezet funkcióváltásáról és beépítési lehetőségeiről (intézményi övezeten belül olyan övezet létrehozására, ahol lakóépület elhelyezése lehetséges) a 106774/2 hrsz ingatlan tulajdonosával többszöri, éveken át tartó tárgyalássorozatban sem sikerült megegyezni, illetve kompromisszumra jutni.

Az elkészült szabályozási terv a tömbben található, lakás elhelyezését korlátozott számban lehetővé tevő I-XVI/SZ1 (Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület) építési övezeti besorolású, 106774/1 hrsz-ú ingatlan (Művelődési ház telke), valamint az a mögötti, 106774/2 hrsz-ú, a Gyula utcáról nyíló ingatlan beépítésének paramétereit úgy igyekezett meghatározni, hogy egy jövőbeli beépítés a környező kertvárosias lakóingatlanokra a lehető legkisebb mértékben legyen zavaró hatással.

A szabályozási terv ugyan már 2010-ben elkészült, azonban a 106774/2 hrsz-ú intézményi övezetben lévő telek beépítési lehetősége és a tulajdonosok lakás elhelyezési szándéka közötti ellentmondás nem oldódott fel. Mindemellett a területen lévő lakóövezeti ingatlanok tulajdonosai a belső intézményi terület intenzív beépítésével és a 106774/2 hrsz-ú terület kizárólag a Gyula utcán – mint zsákutcán – való megközelíthetősége miatt nem értettek egyet, ezért a saját tulajdonuk védelmére elvárták a beépítési lehetőségek lakóövezethez igazodó előírások szerinti meghatározását, de az intézményi övezetben a meglévő építési paraméterek – az övezetváltást lehetővé tevő megegyezés hiánya miatt – változatlanok maradtak a szabályozási terv végleges megoldásában.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 122-123-124/2009. (VI. 23.) KFÜB sz. határozatában meghatározta a beépítés irányvonalait, majd a 2010-ben elkészült szabályozási tervet a 6/2010.(II. 23.) KFÜB határozatával is véleményezte. Az államigazgatási eljárás lezárásáig azonban a 106774/2 hrsz-ú intézményi terület tulajdonosaival továbbra sem sikerült a beépítés részleteiről megállapodni (településrendezési szerződés hiánya).

A tárgyi területre vonatkozó változtatási tilalom 2012. február 16-án megszűnik. Bár az Önkormányzat nem igazán tudott az intézményterület időközönként változó

ingatlantulajdonosaival sem a szabályozás programjában (terület-felhasználásban) megegyezni, sem a településrendezési szerződés vonatkozásában, ezért az intézményi övezet korábbi és jelenlegi paramétereinek megtartásával és annak megfelelően készült el a szabályozási terv.

2011. november 24-én a tömb összes ingatlanára eljuttatott és minden további tulajdonost is értesítve fórumot tartottunk, ahol a jelenlévők a szabályozást elfogadták jelezve, hogy a 106774/2 hrsz-ú területen családiházak beépítés lenne számukra a legkedvezőbb.

A lakossági fórumon a tömb lakóövezeti ingatlanjai lakóinak érdekeire is figyelemmel jeleztük a szabályozási terv változtatási tilalom lejártá előtti Képviselő-testület felé történő terjesztését.

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Hivatala Állami Főépítésének szakmai véleményében foglalt kiegészítést (2. sz. melléklet) a rendelet-tervezetbe beépítettük.

A rendelet-tervezetet a helyben szokásos módon kifüggesztettük. Államigazgatási eljárási szempontból a rendeletalkotásnak további akadálya nincs.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglalt előzetes hatásvizsgálat összefoglalása:

A végrehajtás feltételei:

A tervezet az Önkormányzat számára minimális többletfeladatot jelent.

A társadalmi hatások összefoglalása:

A tervezetnek társadalomra gyakorolt hatása várható, a jogi rendezés miatt. Az intézményi övezetben építési lehetőség nyílik, amelyben a kereskedelem, szolgáltatás lehetősége bővül, ezáltal a lakosság ellátottsága javulhat.

Társadalmi költségek:

A tervezet a társadalom számára nem jelent költséget.

Költségvetési hatások:

A tervezet önkormányzati költségvetési többletkiadással nem jár.

Egészségügyi hatások:

Nincsenek kimutatható egészségügyi hatások.

Környezeti hatások:

Nincsenek kimutatható környezeti hatások.

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

RENDELETI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja/2012. (....) önkormányzati rendeletét a Budapest XVI. kerület Margit utca – Fábián utca – István király utca – Miklós utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról.

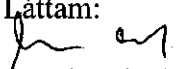

(minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 18. § (2) bekezdésének a) pontja alapján)

Budapest, 2012. január 10.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:


Áncsin László
jegyző 

Melléklet:

- 1. számú: 4/2009.(II.16.) rendelet
- 2. számú: Állami Főépítész levele
- 3. számú: rendelet-tervezet

1.sz. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

4/2009. (II. 16.) rendelete

a Budapest, XVI. kerület egyes területeit érintő változtatási tilalom elrendeléséről

A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-a alapján az alábbi rendeletet alkotja:

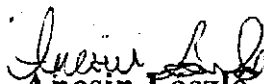
1. §

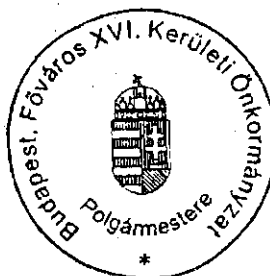
Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat változtatási tilalmat rendel el az alábbi területre:

Budapest, XVI. kerület Margit utca – Miklós utca – István király utca – Fábián utca által határolt tömb.

2. §

Ez a rendelet 2009. február 16. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépés után indított építési engedélyezési és telekalakítási engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.


Áncsin László
jegyző




Kovács Péter
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
2011 DEC 14	
Beérkezett:	1/60802-05 /M db mell.
Előadó:	Tóth M
Előszám:	1/60802/M

2. sz. melléklet

Ügyiratszám: BF-157/2011

Ügyintéző: Lázár Rózsa

Telefon: 06-1/4594956

E-mail: lazar.rozsa@bfkh.hu

Tárgy: Budapest XVI. kerület Margit utca – Miklós utca – István király utca – Fábrián utca által határolt terület szabályozási terve - Étv. 9.§ (6) bekezdés szerinti véleményezés

Melléklet: -

Hív. szám: 1/60802-01/2011

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat
Polgármesteri Hivatala

Tóth Miklós főépítész

Budapest

Havashalom u. 43.

1163

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettem tárgyi dokumentációt, melyre az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9.§ (6) bekezdése alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

Az Étv. 9.§ (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyaláson a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség kérésére a rendelettervezet 3.§ (3) és (5) bekezdése kiegészítésre került.

„(3) A be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, és fenntartani, amelyen az allergén, illetve invázióveszélyes fajok telepítése kerülendő.”

„(5) Az I-XVI-SZ1 övezetben a 35% minimális zöldfelület mértéke többszintes növényzet telepítésével sem csökkenthető. A zöldfelület 50%-a háromszintes növénytelepítéssel alakítandó ki. A zöldfelületre az építési engedélyezési tervhez szaktervező által készített tájépítészeti terv szükséges.”

Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet (továbbiakban: ÖTM rendelet) 5. számú mellékletének III. fejezet 9. h) pontja szerint az önkormányzatnak lehetősége van rendeletben előírni, hogy helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentáció részeként „kertépítészeti terv” készítendő. A rendelettervezet 3.§ (5) bekezdés utolsó mondatában ezzel szemben az építési engedélyezési tervhez „tájépítészeti terv” készítését írja elő, mely nem felel meg az ÖTM rendeletben foglaltaknak, ezért kérem a rendelkezés ÖTM rendelettel összhangban történő megfogalmazását. (Pl.: Helyiséget tartalmazó új építmény építése esetén az építési engedélyezési dokumentáció részeként a zöldfelület kialakítására megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által kertépítészeti terv készítendő.)

Kérem, csak olyan kérdésekkel kapcsolatosan rendelkezzenek, melyre jogszabályi felhatalmazással bírnak.

Felhívom a 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, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Amennyiben a terv javítása megtörtént, és az Étv. 9.§ (6) bekezdésében előírt (legalább egy hónapra, helyben szokásos módon történő) kifüggesztése is lezárult, úgy a terv jóváhagyásának nincs akadálya.

Az Étv. 9.§ (8) bekezdése értelmében az elfogadott településrendezési tervet és helyi építési szabályzatot, valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek.

Fentiek szerint kérem, hogy a jóváhagyott terv egy példányát irattári elhelyezésre Irodám részére eljuttatni szíveskedjen! Hivatkozva az Étv. 59.§-ában az állami főépítész elektronikus nyilvántartási kötelezettségére, a hitelesített papír formátum (kinyomtatott, hitelesített, olvasható léptékű példány) mellett a munkarészek digitális formátumban történő megküldése is szükséges.

Budapest, 2011. november 28.

Tisztelettel:



Erről értesül:

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

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

...../2012. (....) önkormányzati rendelete

**a Budapest XVI. kerület Margit utca – Fábián utca – István király utca –
Miklós utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv
jóváhagyásáról**

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. §

A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA

- (1) E rendelet hatálya a Budapest, XVI. kerület Margit utca – Fábián utca – István király utca – Miklós utca által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) E rendelet 1. melléklete (továbbiakban: szabályozási tervlap) a rendelettel érintett területet tartalmazza.

II. fejezet

Részletes rendelkezések

2. §

BEÉPÍTÉS AZ INTÉZMÉNYI ÖVEZETBEN

- (1) Az övezeten belüli építési telkeken az építési hely távolsága az L4-XVI/SZ4-es övezet építési telkek határvonalától legalább 10 m.
- (2) Az övezetben épület egy azonos síkban lévő homlokzati hossza nem lehet több 30 méternél. Egy homlokzati síknak számít annak 4 méteren belüli váltása.
- (3) A lakótelkek felé néző, legfeljebb 30 m hosszúságú homlokzati felületnek az építési hely vonalában, illetve az építési hely határától mért 3,5 méteren belüli legnagyobb magassági mérete legfeljebb 7 m lehet. A 7 méteres magasságot meghaladó építményrészek e homlokzati síktól való távolsága legalább 5 m legyen.
- (4) A (3) bekezdés szerinti, legfeljebb 30 m hosszúságú homlokzati síkot követően - legalább 6 m hossz - a homlokzatmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Az építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 13 métert.

- (6) A terepszint alatti beépítés építési hely határa, az ingatlan határvonalához való távolsága legalább 5,25 méter.

3. §

ZÖLDFELÜLETEK-KÖRNYEZETVÉDELEM

- (1) Az I-XVI/SZ1 övezet szabályozási tervlapon kötelező fásítással illetve beültetési kötelezettségű területként jelzett részén – szilárd burkolat nélküli zöldsáv kialakításával - fasor (lehetséges fafajok: Acer sp., Catalpa sp., Fraxinus sp., Pyrus sp., Tilia sp.), illetve háromszintes növényzet telepítése szükséges. A fasort legalább kétszer iskolázott sorfa méretű faegyedekből kell kialakítani. A Miklós utcai lakótelkek felé eső, beültetési kötelezettségű sávban csak alacsony növésű fák ültethetők (javasolt fafajok: Sorbus sp., Malus sp., Crataegus sp., Pyrus sp., Betula sp.).
- (2) Az I-XVI/SZ1 övezetben kialakításra kerülő felszíni parkolók esetében négy parkolóhelyenként legalább egy-egy kétszer iskolázott sorfa (javasolt fafajok: Catalpa sp., Sorbus sp., Tilia sp., Pyrus sp.) telepítéséről kell gondoskodni a parkolóhelyek közötti (8 db gépkocsi parkolónként kialakított), legalább 25,0 m² területű és legalább 2,5 m legkisebb méretű zöldfelületen.
- (3) A be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, és fenntartani, amelyen az allergén, illetve invazív cserjefajok telepítése nem megengedett.
- (4) A műanyag gyepráccsal kialakított felület legfeljebb 50 %-ban számítható be a zöldfelületbe, annak legfeljebb 10 %-áig.
- (5) Az I-XVI/SZ1 övezetben a 35 % minimális zöldfelület mértéke többszintes növényzet telepítésével sem csökkenthető. A zöldfelület 50 %-a háromszintes növénytelepítéssel alakítandó ki. Helyiséget tartalmazó új építmény építése, meglévő építmény felújítása esetén az építési engedélyezési dokumentáció részeként a zöldfelület kialakítására megfelelő jogosultsággal rendelkező tervező által kertépítészeti terv készítendő.
- (6) A területen történő beépítés során a felszíni vízelvezetésről, a felszíni és a szennyvizek megfelelő kezeléséről, illetve vízviszataratásáról gondoskodni kell.
- (7) Az intézményi övezetben folytatott tevékenységeknek a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi (zaj-, por-, levegőtisztaság) követelményeket kell kielégíteniük.

4. §

ÉRTÉKVÉDELEM

A régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő tervezési területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Budapesti Történeti Múzeum (továbbiakban: Múzeum) jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

III. fejezet **Záró rendelkezések**

5. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 30/2000. (VII. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KVSZ) 3. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3/a. sz. melléklete a következő 22. sorral egészül ki:

„22.	.../2012. (... ...) számú Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete a Budapest XVI. kerület Margit utca – Fábán utca – István király utca – Miklós utca által határolt területre vonatkozó szabályozási terv jóváhagyásáról”
------	---

- (4) A (2)-(3) bekezdés e rendelet hatálybalépését követő 5. napon hatályát veszti.

Ancsin László
jegyző

Kovács Péter
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A jellemzően L4 keretövezetben lévő tömb belsejébe ékelődő intézményi övezet általános építési paramétereinek megváltoztatása nélkül, olyan szabályozás szükséges, amely az intézményi övezet építési telkeinek beépítési lehetőségeinek korlátozása nélkül biztosítja a környező családi házas terület környezeti értékeinek megóvását.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

(1)-(2) A szabályozás területi határát, valamint a rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapját rögzíti.

2. §-hoz

(1) Az intézményi övezet építési telkén az építési hely távolságának meghatározása biztosítja a lakóövezet használatának zavartalanságát.

(2) Az azonos síkban lévő homlokzat hosszának korlátozása a lakóterület felőli látvány elfogadását segíti.

(3)-(4) Az épület lépcsőzetes kialakítása az alacsony építménymagassággal beépíthető lakóterülethez való kapcsolódás emelkedő jellegű kialakítását biztosítja.

(5) Az építménymagasság számítási előírása nem biztosítja az építmény legmagasabb pontjának korlátozását, ezért a jellemzően családi házas beépítéssel körülvett területen ennek rögzítése fontos előírás.

(6) A terepszint alatti beépítés lehetséges helyének meghatározása, a szomszédos ingatlanokon lévő növényzet védelmét szolgálja.

3. §-hoz

(1) A szabályozási tervlapon kötelező fásítással, illetve beültetési kötelezettséggel jelölt területeken, alkalmazható fafajokat rögzíti.

(2) A parkolók fásításáról rendelkezik.

(3) A burkolatlan felületek zöldfelületként való kialakításáról, valamint a nem kívánatos allergén és invazív növényzet telepítése nem megengedett.

(4)-(5) Az építési telkek zöldfelületének kialakításáról intézkedik.

(6) A felszíni vízelvezetés- és szennyvízkezelésről való gondoskodást írja elő.

(7) Az intézményi övezetben végezhető tevékenységek, a lakóterületek közelsége miatt, a lakóövezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások szerint folytathatók.

4. §-hoz

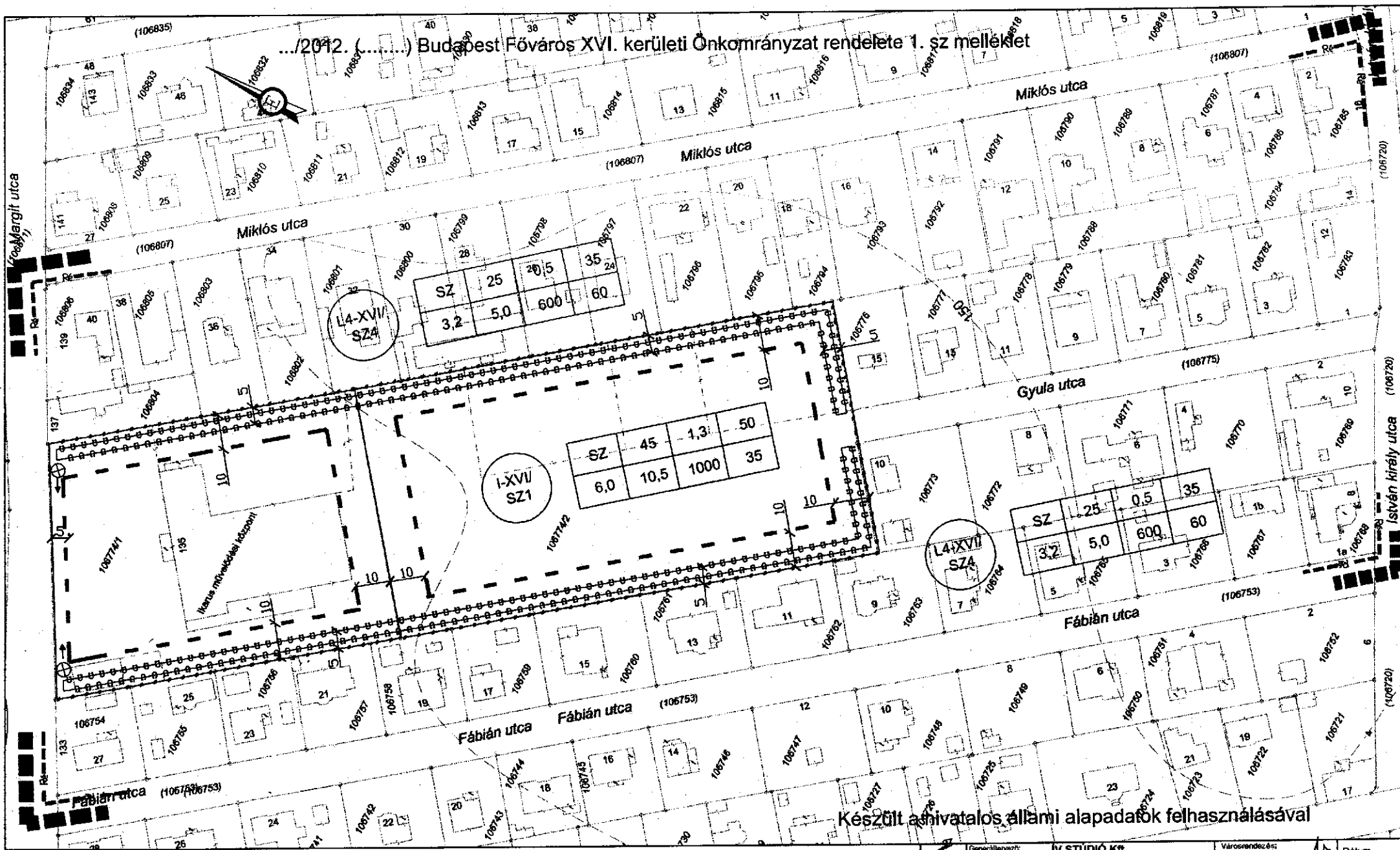
A régészeti örökség védelmével kapcsolatos előírásokat rögzíti.

5. §-hoz

(1) A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

(2)-(4) A rendelet hatálybalépésével kapcsolatosan, a KVSZ-ben történő változásokat rögzíti.

2012. (.....) Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat rendelete 1. sz. melléklet



Készült az hivatalos állami alapadatok felhasználásával

JELMAGYARÁZAT

- Szabályozási határ
- Színvonal

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Régiészeli értékeltségi terület
- Építési övezet határa
- Építési hely határa
- Beépítési kötelezettségű terület határa
- Telken belüli kötelező fűtés



Beépítési mód	Max. beépítés (%)	Max. színterületi mutató	Max. tetőszint alatti beép. (%)
Min. építési magasság (m)	Max. építési magasság (m)	Min. telektérület (m2)	Min. zöldfelület (%)



Generáltervező:
1116 Budapest, Verbeke u. 3.
Tel: +361-2084966 email: ivstudio.kft@gmail.com

Munka megnevezése:
BP. XVI. KER. MARGIT U. - MIKLÓS U. -
ISTVÁN KIRÁLY U. - FÁBIÁN U.
ÁLTAL HATÁROZOT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

Munkatárs megnevezése:

SZABÁLYOZÁSI TERV

Megbízó:
BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERI HIVATAL

Városrendezés:
Makrai Sándor TT1 01-144
M. Döl Éva TT1 01-148
Gábor Péter TT1 01-5129

Közzététel:
Weisslehn Miklós K10-101-2317

Közművek:
Kovács János V3A-101-2448
Házi András MK-101-2447

Zöldfelületek, közműv.:
Gábor Péter K2 01-5129

Dátum
2010. jún.

Rajzszám
SZ-1

Méretarány:
M= 1: 1 000

