

121/2014

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Képviselő-testület 2014. június 18.-i ülésére.
Készítette: Tóth Miklós főépítész*

Tárgy: A XVI. kerület, Felsőmalom u. – Vágás u. –
Alsómalom u. – Ostoros út által határolt
területre vonatkozó 32/2007. (XI. 12.) ök.
rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó, 32/2007. (XI. 12.) ök. rendelettel jóváhagyott szabályozási terv (1. sz. melléklet) 17/2010. (VI. 21.) ök. rendelettel történő módosítása lehetővé tette az önkormányzati tulajdonú, 115601/90 hrsz-ú ingatlanon lakóépület elhelyezését.

A területre vonatkozó általános övezeti előírásokat a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 30/2000. (VII. 14.) ök. rendelet (továbbiakban: KVSZ) 50/D. §-a rögzíti (I-XVI/L-4 szabadonálló beépítésű, lakódomináns intézményterület) amelyben a (7) bekezdés meghatározta az egyes építési telkeken kialakítható önálló rendeltetési egységek számát (2. sz. melléklet).

Az intézményi keretövezet miatt, az építési övezet lehetővé teszi szolgáltató, kereskedelmi funkció 150 m² alapterülettel való létesítését, ugyanakkor szolgáltatás létesítése nélkül, csak két lakás elhelyezésére ad lehetőséget.

A telkenkénti két lakás elhelyezési lehetősége kisebb beépítési intenzitást eredményez, mint az L4 intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetek egyes építési övezeteinél, ahol mindenütt legalább két önálló rendeltetési egység építhető, a legkisebb építési telkekre is.

A környezet intenzív, többlakásos beépítését tekintve, a 920 m² területű építési telkeken – továbbra is legfeljebb három önálló rendeltetési egység elhelyezhetősége mellett – három lakás kialakítása, kisebb forgalmi terhelést és beépítési intenzitást jelent, mint a szolgáltató-kereskedelmi funkciót is tartalmazó, vegyes beépítés. Ez a beépítési intenzitás az L4 keretövezet azon előírásának felel meg, hogy 300 m²-enként lehet egy lakás.

Az építési tömb területén továbbra is rendelkezésre áll lakóépülettel nem beépíthető, intézményi övezet, amely a kisebb telkeken a szolgáltatás elhelyezésének igényét nem indokolja, illetve lehetővé teszi a három önálló rendeltetési egység lakásként való használatát. A fentiek alapján javasolható, hogy az I-XVI/L-4 övezetben a három önálló rendeltetési egység elhelyezéséhez ne legyen kötelező legalább egy kereskedelmi-szolgáltató funkció kialakítása is.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 2014. június 2-i ülésén 43/2014. (VI. 2.) sz. határozatában támogatta az I-XVI/L-4 övezet építési telkein továbbra is három önálló rendeltetési egység elhelyezésének lehetősége mellett, csak két lakás kialakítására vonatkozó korlátozás törlését (3. sz. melléklet).

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot támogassa.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a XVI. kerület, Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó 32/2007. (XI. 12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott (továbbiakban: R) szabályozási terv szabályozási tervlapján, a I-XVI/L-4 szabadonálló beépítésű, lakódomináns intézményterületként jelölt övezet területére, a három önálló rendeltetési egység elhelyezhetőségét fenntartva, csak két lakás kialakítására vonatkozó korlátozás törlését, és a R. kiegészítését támogatja.

Így a szabályozás módosításának tervezete tartalmazza, hogy:

- Az I-XVI/L-4 építési övezetre vonatkozóan a KVSZ 50/D. § (7) bekezdése nem érvényesíthető.
- Az I-XVI/L-4 építési övezetben három önálló rendeltetési egység elhelyezhető, ahol a szolgáltató, kereskedelmi funkció alapterülete – a funkcióhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve – nem haladhatja meg a 150 m² alapterületet.
- Az I-XVI/L-4 építési övezetben a hátsókert, hátsó telekhatár melletti 6,0 méteres sávjában a kerti tetőn kívül, építmény ne legyen elhelyezhető.

Határidő: 2014. október 29.

Felelős: Kovács Péter polgármester

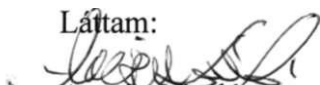
(elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SzMSz 18. § (2) bekezdés n) pontja alapján)

Budapest, 2014. június 3.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: 32/2007. (XI. 12.) ök. rendelet
- 2. számú: 30/2000. (VII. 14.) ök. rendelet – kivonat
- 3. számú: 43/2014. (VI. 2.) KFÜB sz. határozat

Tárgyalta: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

17/2010. (VI. 21.) önkormányzati 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

(Egységes szerkezetben)

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. §¹ 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 közpark L4-XVI/KK);

¹ Módosította: 17/2010. (VI. 21.) 1. §

- 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, TELEKALKÍTÁS

- 3. §**¹(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 I-XVI/L4 övezet építési telkein a kerítés legfeljebb 50 cm magas tömör lábazattal, azon felül – a kerítés egy-egy telekhatáron – merőleges irányban 75 %-ban átlátható kialakítással, összességében legfeljebb 2,0 méter magassággal épülhet. A kerítés a közterület felőli szakaszon egy darab 2,5 méter hosszúságú, összefüggő (tömör) szakaszt tartalmazhat.
- (3) Az Olló és Vágás utca közötti gyalogos forgalom biztosítására a szabályozási terven jelölt helyen, legalább 5,0 méter szélességgel, önálló – be nem építhető -, közhasználat céljára átadott terület alakítható ki.
- (4) Az intézményi övezetben nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) Az I-XVI/SZ1 építési övezet építési telkén bölcsőde-óvoda építése esetén a legkisebb építménymagasság 3,0 m lehet.
- (6) Az I-XVI/L4 övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékét meghaladó, oldalkertre néző tényleges építménymagasság vagy azt meghaladó, ilyen homlokzati szakasz esetén, az oldalkert mérete ezen oldalkertre néző tényleges építménymagasság, illetve homlokzati szakasz magassági méretének legalább fele legyen.
- (7) Lakókocsi, konténer, mobilház építményként történő elhelyezése és használata – kivéve az ingatlanra vonatkozó építési engedéllyel rendelkező, jogszerű építkezés idejét – nem lehetséges.

¹ Módosította: 17/2013. (IV. 2.) 2. §

- (8) Az I-XVI/L4 övezetben az építési telkek beépítése során a pince vagy alagsori szintet kivéve, legfeljebb kettő használati építményszinttel rendelkező épület alakítható ki.

KÖZLEKEDÉS, KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- 4. § ¹(1)** Új beépítés esetén az előírt parkolóhely az adott építési telk területén biztosítandó.
- (2) Az intézményi övezet területén történő közösségi létesítmények építése esetén kerékpártárolót és mozgáskorlátozottak részére parkolóhelyet kell biztosítani. A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (3) Az utak tervezési osztályba sorolása
- | | |
|---|----------|
| a) II. rendű főút (Ostoros út): | B.IV.c.B |
| b) Kiszolgáló út (Minden egyéb út, amelyről ingatlanok közelíthetők meg): | B.VI.d.C |
| c) Belterületi gyalogút: | B.VIII. |
- (4) Az I-XVI/L4 övezetben építési telkenként egy gépjármű behajtó csatlakozás alakítható ki, legfeljebb 3,5 m szélességgel.
- (5) Terepszint alatti gépkocsi tárolás, parkolás lehajtója úgy létesíthető, hogy annak szomszédos telek felé eső széles és a szomszédos telek határa között legalább 3,0 méter széles távolság maradjon.

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

¹ Módosította: 17/2013. (IV. 2.) 3. §

legalább kétszer iskolázott sorfa méretű faegyedekből szükséges kialakítani.

(3) ¹ Hatályát veszítette.

(4) Az utak melletti fasorok – minimum 6,0 méterenként ültetett – kialakításánál a következő, legalább kétszer iskolázott fafajták alkalmazandók:

- *Tilia argentea* - (ezüstlevelű hárs)
- *Celtis occidentalis* - (ostorfa)
- *Sophora paporica* - (japán akác)
- *Koelreuteria paniculata* - (csörgőfa)

Az utcai fasor esetében egy-egy tömb melletti szakaszon egy fafajta alkalmazható.

(5) A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldfelületként kell kialakítani, fenntartani.

(6) A területen felszíni parkoló létesítése esetén gondoskodni kell a csapadékvizek kezeléséről.

(7) Az építési telkekről csapadékvizet közterületi felszínre vezetni nem lehet.

(8) Az intézményi övezetben – a tömb területén - szelektív hulladékgyűjtő sziget elhelyezését biztosítani kell.

(9) ² Az I-XVI/L4 övezet építési telkeinek hátsó telekhatárától 5,0 méterre 2 db fa ültetendő a szomszéd ingatlan oldali telekhatárától legalább 5,0 méter távolságban. Ültethető fafajták:

- a) *Tilia tomentosa* (Ezüsthárs)
- b) *Sorbus aria* (Lisztes berkenye)
- c) *Cerasus serrulata* (Japán díszcseresznye)

(10) ³ Az I-XVI/L4 övezet építési telkein belül, területhasználat lehatárolásra csak élő sövény alkalmazható.

(11) ⁴ Az I-XVI/L4 övezet építési telkein kialakítandó legkisebb zöldfelület legfeljebb 40 %-a lehet műanyag gyeprács burkolat, amelynél a parkoló felületeket (3,0 x 3,5 m) csak 50 %-kal lehet zöldfelületként figyelembe venni. A gyeptárasztás elemes betonburkolat a zöldfelületbe 30 %-kal vehető figyelembe. A kötelező legkisebb zöldfelület

¹ Hatályon kívül helyezte: 17/2013. (IV. 2.) 4. § (1)

² Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 4. § (2)

³ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 4. § (2)

⁴ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 4. § (2)

kialakításánál a háromszintes növényállomány számítási lehetősége és a függőleges zöldfelületeken kialakítható zöld nem vehető figyelembe.

ÉRTÉKVÉDELEM

- 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.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 7. §** (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A KVSZ 1. sz. melléklete (övezeti tervlap) e rendelet 1. sz. melléklete (szabályozási tervlap) szerint módosul.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ 3. sz. melléklete a következőkkel egészül ki:
- „A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által lehatárolt terület térképi ábrázolásával”

A KVSZ 3/a. sz. melléklete az alábbi ponttal egészül ki:

„A Budapest, XVI. kerület Felsőmalom utca – Vágás utca – Alsómalom utca – Ostoros út által határolt terület szabályozási terve (32/2007. (XI. 12.) rendelet)”

Melléklet¹

¹ A mellékletet módosította: 17/2013. (IV. 2.) 1. §

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 30/2000. (VII. 14.) rendelete a
Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról – KIVONAT**

I-XVI/L-4

Szabadonálló beépítésű lakódomináns intézményterület

50/D. §¹

- (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)² Hatályát veszttette.
- (5)³ Hatályát veszttette.
- (6) A lakások építési engedélyéhez szükséges parkolók lakásfunkciótól való elválaszthatatlanságát az építési engedélyezési eljárás során jogilag biztosítani kell.
- (7)⁴ Az építési övezet építési telkein szolgáltató, kereskedelmi funkciót – legfeljebb nettó 150 m² alapterülettel - vagy azt is tartalmazó beépítés esetén legfeljebb három, míg csak lakást tartalmazó beépítés esetén legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (8)⁵ Az építési övezet építési telkein csak olyan tevékenység végezhető, amely a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelel.
- (9)⁶ Az építési övezet területén építési telkenként egy épület helyezhető el.
- (10)⁷ Az építési övezet területén, az egyes ingatlanokon (építési telek, épület, kerítés) 1 db, legfeljebb 2,0 m² felületű hirdető berendezés helyezhető el az adott építési telekre bejegyzett tevékenységgel kapcsolatban.
- (11)⁸ Az építési övezet építési telkén az eredeti terepszinttől 60 cm-nél nagyobb mértékű – az építménymagasság számítását befolyásoló – feltöltés nem végezhető. az eredeti terepfelszín a telekhatárok melletti 1,0 méterén belül nem változtatható.
- (12)⁹ Az építési övezet telkén önálló rendeltetési egységenként legfeljebb 1 db 12,0 m²-es, lábakon álló – oldalfelületén tömör térlehatárolás nélküli – kerti tető helyezhető el, a telek hátsó kertjében. A kerti tető méretét a tető függőleges vetületében kell számítani.

22/d sz. táblázat¹⁰

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület m ²	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	800	Szabadonálló	25	3,5	7,5	50	35	0,7

¹ Rendeletbe iktatta: 17/2010. (VI. 21.) 5. § (3)

² Hatályon kívül helyezte: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (1)

³ Hatályon kívül helyezte: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (1)

⁴ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

⁵ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

⁶ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

⁷ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

⁸ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

⁹ Rendeletbe iktatta: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (2)

¹⁰ Módosította: 17/2013. (IV. 2.) 5. § (3)

KIVONAT

a 2014. június 2-án (hétfő) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 6. sz. ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 1. A XVI. kerület, Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területre vonatkozó 17/2013. (IV. 2.) ök. rendelet módosítása

Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:

43/2014. (VI. 2.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest, XVI. kerület, Felsőmalom u. – Vágás u. – Alsómalom u. – Ostoros út által határolt területen, az I-XVI/L-4 övezetre vonatkozó előírások módosítását – az övezet építési telkein továbbra is három önálló rendeltetési egység elhelyezésének lehetősége mellett – a két lakás kialakítására vonatkozó korlátozás törlésével támogatja.

A Bizottság felkéri a Főépítést a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló, 30/2000. (VII. 14.) ök. rendelet módosításának előkészítésére.

A Bizottság a beépítés karakterének, az építési telkek használatának és közterületi kapcsolatának kerületben jellemző előírásai megjelenítésére az I-XVI/L-4 övezetben is javasolja a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatban foglalt, L3 és L4 keretövezetre vonatkozó előírások érvényesítését.

Határidő: 2014. szeptember 10.

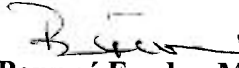
Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök
(6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Kmf.

Kaszás Gábor sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
irodavezető



Budapest, 2014. június 4.