

150/2018

## FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a Képviselő-testület 2018. november 14.-i ülésére.  
Készítette: Tóth Miklós főépítész

**Tárgy:** A Kerületi Építési Szabályzatról szóló  
21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) rendeleti szövegében, illetve térképi ábrázolásában ellentmondás van az egy helyrajzi számon lévő ingatlan, az övezeti ábrázolásban, valamint a Kerületi Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat közötti együttműködést akadályozó térképi ábrázolás jelenik meg.

A jelzett KÉSZ változások átvezetése, korrekciója a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 30/A cím alatt, a 42/A §-ban meghatározott állami főépítési eljárás lefolytatásával történt.

### A.) A KÉSZ korrekciója a XVI. kerület, Rákospalotai határút menti területre

A Rákospalotai határút melletti terület egy részét érintően (a korábbi „Zebra” lakóterület) a NONN Invest Ingatlanforgalmazó Kft. és a XVI. Kerületi Önkormányzat településrendezési szerződést kötött, amely alapján a Társaság tulajdonában álló területre a KÉSZ Lk-2/XVI/SZ1 – kisvárosias, vegyes telekméretű, többlakásos építési övezetet határozott meg.  
A KÉSZ 36. §-a a következőket írja elő:

„36. § (1) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein

a) 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében legfeljebb egy főépület,

b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén legfeljebb két főépület helyezhető el.

(2) Az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma

a) 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében az építési telek 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásával adódó egész szám, de legfeljebb négy,

b) legalább 2000 m<sup>2</sup> telekterület esetén épületenként öt, de összesen legfeljebb tíz.”

A 36. § (2) bekezdés a) és b) pontja között ellentmondás van az egy telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek (lakások) számának meghatározása között.

A településrendezési szerződés szerint a szerződő felek és így a jogalkotó szándéka az elhelyezhető lakások számának a 200 m<sup>2</sup>-enkénti telekméretre való kapcsolása volt.

A 36. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti „*de legfeljebb négy*” önálló rendeltetési egység ellentmond e szándéknak és a b) pontban foglalt építési lehetőségnek, ezért a „*de legfeljebb négy*” szövegrész törlése javasolt az építési övezet előírásaiból.

A településrendezési szerződésben érintett 112011/3 hrsz-ú ingatlan építési területére a KÉSZ 1. sz. mellékletének 3. sz. szabályozási tervlapján kismértékben átnyúlóan az Lk-2/XVI/SZ1 építési övezetbe a szomszédos 112011/14 hrsz-ú ingatlanon alkalmazott, Lk-2/XVI/SZ2 övezet jelenik meg. Építéshatósági szempontból egy osztatlan ingatlanon a két építési övezet megjelenése nem kezelhető. Ezért az Lk-2/XVI/SZ1 és Lk-2/XVI/SZ2 építési övezet határának kijelölése a 112011/14 és a 112011/13 hrsz-ú ingatlan határán határozandó meg.

## **B.) A KÉSZ korrekciója a XVI. kerület, Cinkotai temetőben lévő közterületi úttal kapcsolatban**

A Cinkotai temetőt keresztező, önkormányzati tulajdonú, (117197) hrsz-ú úttal kapcsolatban – amelyen részben már temetés is történt – a Fővárosi Önkormányzat tárgyalást kezdeményezett (2. sz. melléklet).

A KÉSZ 1. sz. mellékletét képező 6. szabályozási tervlapján a (117197) hrsz. - a státuszának megfelelően - sárga színnel, útként jelölt.

E terület nem kerületi jelentőségű útként történő jelöléséhez a Fővárosi Önkormányzattal történő vagyonmegállapodást megelőzően, a KÉSZ szabályozási tervlapján az útként jelzett (sárga) színezés törlése szükséges.

A KÉSZ módosítására vonatkozó rendelet-tervezetet (1. sz. melléklet), valamint az egyeztetési eljárás során a Képviselő-testület a 304/2018. (IX. 19.) Kt. sz. határozatát (2. sz. melléklet) és a rendelet-tervezetet a véleményezési eljárás lezárásaként az Állami Főépítésznek záró szakmai véleményezésre elküldtük.

E vélemény alapján (3. sz. melléklet) a KÉSZ módosítását tartalmazó rendeletet a Képviselő-testületnek elfogadásra javaslom.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az elkészült rendelettervezetet a képviselő-testületi ülés időpontjáig véleményezi.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a mellékelt rendelettervezet alapján a rendelet jóváhagyását támogassa.

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

### **A végrehajtás feltételei:**

A rendelet az Önkormányzat számára a szabályozás végrehajtásával jelent többletfeladatot.

### **A társadalmi hatások összefoglalása:**

A rendelet szabályozza az építés rendjét és a 40/2017. (XII. 19.) ök. rendelettel jóváhagyott önkormányzati rendelettel együtt meghatározza a kerület településképét.

### **Társadalmi költségek:**

A szabályzat a társadalom számára költséget nem jelent.

**Költségvetési hatások:**

A rendelet módosítása az Önkormányzat számára költséget nem jelent.

**Egészségügyi hatások:**

Egészségügyi hatás nem jelentkezik a szabályozás megalkotásával.

**Környezeti hatások:**

A környezet kultúra javítását eredményezi.

**RENDELETI JAVASLAT:**

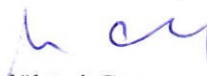
Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (... ..) önkormányzati rendeletét.

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

Budapest, 2018. október 12.



Törvényességi szempontból megfelelő:

  
Dr. Erdőközi György  
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

**Tárgyalásra kijelölt bizottságok: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság**

**Melléklet:**

1. számú: KÉSZ módosító rendelet-tervezet
2. számú: 304/2018. (IX. 19.) Kt. sz. határozat
3. számú: BFKH Állami Főépítész levele

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) önkormányzati rendelete a  
21/2018. (VII. 6.) ök. rendelettel elfogadott  
kerületi építési szabályzat módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 36. § (2) bekezdésének a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) 2000 m<sup>2</sup> telekterületnél kisebb telek esetében az építési telek 200 m<sup>2</sup>-rel való osztásával adódó egész szám,”

**2. §**

A Rendelet 1. sz. mellékletét képező 3. sz. szabályozási tervlapon az Lk-2/XVI/SZ1 és az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezet határa a 112011/13 és a 112011/14 hrsz-ú ingatlanok telekhatárán helyezkedik el.

**3. §**

A Rendelet 1. sz. mellékletét képező 6. sz. szabályozási tervlapon a (117197) hrsz-ú, útként jelzett terület (sárga) színezése törlendő.

**4.§**

A Rendelet 1. sz. mellékletét képező 3. sz. és 6. sz. szabályozási tervlapjai helyébe e rendelet 2. § és 3. §-ában rögzítettek szerint módosított szabályozási tervlap lép.

**5.§**

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

**Dr. Erdőközi György**  
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző

**Kovács Péter**  
polgármester

## **Általános indokolás**

A Rendeletben szöveges ellentmondás, míg térképi ábrázolásában jelölési ellentmondás, illetve a Kerületi Önkormányzat és a Fővárosi Önkormányzat közötti együttműködést akadályozó térképi ábrázolás, valamint a hatályos településrendezési szerződéssel nem egyezően kialakított övezeti határ jelenik meg, így a Rendelet korrekciója vált szükségessé.

## **Részletes indokolás**

### **1. §-hoz**

A „*Kisvárosias, vegyes telekméretű, többlakásos építési övezet*” (Lk-2/XVI/SZ1) területére a Rendelet 36. §-ának (2) és (3) bekezdése között ellentmondás van, az egy telken elhelyezhető önálló rendeltetési egységek (lakások) számának meghatározása között. A jogalkotó szándéka az elhelyezhető lakások számának a 200 m<sup>2</sup>-enkénti telekmérethez való kapcsolása volt. Ez a terület tulajdonosa és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződésből is következik. A Rendelet 36. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti „*de legfeljebb négy*” önálló egység ellentmond e szándéknak, és a b) pontban foglalt építési lehetőségnek, ezért a „*de legfeljebb négy*” kifejezés törlendő.

### **2. §-hoz**

A Nonn Invest Ingatlanfejlesztő Kft. és a Kerületi Önkormányzat közötti Településrendezési Szerződés a 112011/13 hrsz-ú területre, annak beépítésére a Rendeletben megfogalmazott beépítést és övezetet határozott meg. A szabályozási tervlapon a terület egy részére a szomszédos övezet kismértékben ráfed. Az övezet határát az adott ingatlan telekhatárán kell ábrázolni.

### **3. §-hoz**

A Rendelet 1. sz. mellékletét képező 6. sz. szabályozási tervlapon jelölt út a cinkotai temető területét keresztezi.

Mivel e terület földhivatali nyilvántartás szerint önkormányzati tulajdonú közterület, így a szabályozási tervlapon e terület (117197) hrsz-ú útként jelölt, ugyanakkor e területen belül temetés történt. E terület temetőként való jelöléséhez a Fővárosi Önkormányzattal történő vagyoni megállapodást megelőzően, a Rendelet szabályozási tervlapján az útként jelzett (sárga) színezés törlése szükséges.

### **4.§**

A szabályozási tervlapok e rendelet szerinti megjelenését rögzíti.

### **5. §-hoz**

A hatálybalépésről rendelkezik.

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

KIVONAT

a 2018. szeptember 19-én (szerdán) a Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal nagytermében (1163 Budapest, Havashalom u. 43. fszt. 18.) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 10. számú ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 8. A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet korrekciójához beérkezett véleményekről döntés  
Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

HATÁROZAT:  
304/2018. (IX. 19.) Kt.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ)

- 36. § (2) bekezdés a) pontjának, valamint a 112011/13 hrsz-ú ingatlan egységes övezeti jelölésének, továbbá  
- az önkormányzati tulajdonú (117197) hrsz., kerületi jelentőségű útként való törlését tartalmazó módosításának a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A §-ban rögzített, állami főépítési eljárás szerinti véleményezési eljárás során a tervezethez módosító javaslat nem érkezett.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntés közzétételét követően a KÉSZ módosításához a záró szakmai véleményt kérje meg a Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésétől.

Határidő: 2018. szeptember 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(16 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett	2018. 09. 19.
1/1157 - 110/2018	2. mell.
Előadó	Tóth M.
	Előzetes

kmf.

**Dr. Erdőközi György sk.**  
*jegyzői jogkörben eljáró aljegyző*

**Kovács Péter sk.**  
*polgármester*

A kivonat hiteléül:



**dr. Visnyay Noémi**  
*jegyzői kabinetvezető*

Budapest, 2018. szeptember 24.





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00229-2/2018**  
Ügyintéző: Váncza Dominika Livia

**Tárgy: állami főépítési eljárás, záró szakmai vélemény**

Telefon: 06-1/485 69 16

Budapest XVI. kerület KÉSZ korrekciója  
Melléklet: -

E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu Hiv. szám: 1/1157-33/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Kovács Péter Polgármester**  
**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat**  
1163 Budapest  
Havashalom u. 43.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

Az állami főépítési eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzatának 13/2017 (V.19.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint lezajlott. Az egyeztetés során nem érkezett észrevétel.

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.

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

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






Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről illetve elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. október 5.

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit  
Állami Főépítész



Erről értesül:

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