

88/2020

FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Polgármester 2020. május 27-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Tóth Miklós főépítész*

Tárgy: Javaslat a kerületi építési szabályzatról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet
felülvizsgálatára – első olvasat

Tisztelt Képviselő Asszony!

Tisztelt Képviselő Úr!

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági tagok!

Tisztelt Környezet- és Klímavédelmi Bizottsági tagok!

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: KÉSZ) tervezett módosításával kapcsolatban a kerületre vonatkozó építési szabályokat meghatározó általános jogszabályi környezetet és azok változásait, valamint a tervezett módosítás egyeztetési eljárását, a rendelet módosítandó előírásait a következőkben foglaljuk össze.

I. A kerületre vonatkozó, korábbi építési szabályozás áttekintése

A főváros területére – 1990 előtt – egységes építési szabályzat, övezeti rendszer a Budapesti Városrendezési Szabályzat (továbbiakban: BVSZ) volt érvényben és csak egyes kiemelt vagy új, beépítésre szánt területekre készült az adottságokat többé-kevésbé figyelembe vevő, az építés rendjét meghatározó szabályozási terv.

A BVSZ a XVI. kerület területét 05-ös építési övezetbe sorolta, amely jellemzően a családi házas területet fedte le, elvében négy lakás építését 25 %-os beépítés alkalmazásával tette lehetővé, ugyanakkor a csatornázatlan területeken az építhető lakások számát kettőben határozta meg.

Ez az infrastruktúra hiány csak a 90-es éveket követően csökkent, így természetes módon élt tovább a kertvárosias település-struktúra a kerület területén.

Az építési szabályozásban Budapest Főváros Önkormányzatának 1999. január 1-jétől hatályos Budapest Főváros Szabályozási Keretéről (továbbiakban: FSZKT) szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete és a Budapest Főváros Szabályozási Keretszabályzatáról (továbbiakban: BVKSZ) szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete hozott változást.

Az új szemléletű településrendezési eszköz – az építési törvény alapján – lehetőséget adott a kerületeknek a kerületi építési szabályzat elkészítésére.

A budapesti kerületek közül elsőként, a XVI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló (továbbiakban: KVSZ) 30/2000. (VII. 14.) ök. rendelete készült el.

A KVSZ készítése során a településrendezési adottságok és főként az építési szabályok törésmentes folytonossága miatt, a kerület területét nagyrészt lefedő, az FSZKT-ban L4 keretövezettel meghatározott lakóterületeken a korábbi építési paraméterek érvényesítése volt a Képviselő-testület szándéka.

Ugyanakkor a KVSZ készítését megelőző vizsgálat – a telekstruktúra és azon az adott beépítési mód – egyértelművé tette, hogy az időközben kiterjesztendő szennyvízcsatorna-hálózat ellenére a keskeny vagy a korábbi időszakban kialakított kisebb építési telkeken legfeljebb két lakás építésére legyen lehetőség, ezzel a kertvárosias, nyugodt életforma lehetőségét biztosítva.

Az 1990-es éveket követő társadalmi változások – a vállalkozások, a magán építőipari tevékenység megjelenése – azt eredményezték, hogy az építési szabályzat adta lehetőséggel a négy lakás építését lehetővé tevő építési telkeken – függetlenül azok területi méretétől – a dráguló négyzetméterárak miatt, többlakásos épületek jelentek meg. (A szabályozás az egy építési telken építhető maximális lakásszámot határozta meg, ezért a lakások mellett, lakásnak használt, önálló funkciók is helyet kaptak.)

A társadalmi észrevételek alapján, amely nem akart „zuglói beépítést”, a Képviselő-testület azokban az övezetekben, ahol kettőnél több lakás volt elhelyezhető, már nem lakás, hanem egy-egy önálló rendeltetési egység elhelyezhetőségét a telek területéhez kötötte (300 m²/lakás).

A kertvárosias beépítést már nem csak a lakásszám, hanem a szomszédos ingatlanokban élők életét is zavaró beépítési formák (épülethossz, a szomszédos oldalkertre néző homlokzatmagasság,...) is veszélyeztették, amelyek szabályozása a KVSZ többszöri módosítása során kedvezően hatott a beépítésre és a szomszédsági viszonyokra.

A jelentős társadalmi változások, például az egyéni vállalkozások lakóterületen belüli megjelenése szükségessé tette, hogy az adott beépítési lehetőség mellett – a főútvonalak kivételével – az építési telken önálló, lakás nélküli szolgáltatás, gazdasági tevékenység, akár iroda, önálló rendeltetési egységként ne létesülhessen.

A főútvonalak mellett (pl. Veres Péter út) a lakóövezet helyett intézményi terület jelent meg, amely a lakóterületről eltérő beépítési paraméterekkel teszi lehetővé a szolgáltatások megjelenését.

II. A hatályos építési szabályozás alapjai

A társadalmi és építéspolitikai változások megjelentek a Budapest területére vonatkozó, Budapest Főváros Településszerkezeti Tervéről szóló (továbbiakban: TSZT) 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat 2015. évben történő elkészítésében, és a csak keretet biztosító Fővárosi Rendezési Szabályzatról (továbbiakban: FRSZ) szóló 5/2015. (II. 28.) Főv. Kgy. rendeletben.

A TSZT-ben a kertvárosias területek – az országos építési előírásoknak megfelelő – Lke-1 kertvárosias intenzív beépítésű lakóterület területfelhasználás kategóriába soroltan jelentek meg.

Az új fogalom-meghatározások szükségessé tették a kerületre vonatkozó új szabályozás készítését. A kerület karakterének meghatározását jelentő „Fejlődő kertváros” elvéből kiindulva, elkészült az új építési szabályzat, a KÉSZ, amely a beépítés intenzitásának növelése helyett a kerület területét jellemzően kitevő, családi házas lakóterületeken a meglévő lakásállományban végbemenő demográfiai változás és a családi ház igénye figyelembevételével az Lke-1 építési övezeteiben, a telekmérettől függően (600 m²) egy vagy két lakás építését teszi lehetővé.

A KÉSZ szigorodó építési szabályai ellenére – főként a vállalkozói lakásépítés esetén – a beépítési struktúra változás, az életmód megváltozásával és az életszínvonal emelkedésével együtt járt a gépkocsik számának, ezzel együtt a forgalom növekedése.

A viszonylag intenzív beépítés – max. két lakás – és a megkívánt minimális 50-60 % zöldfelület még a két lakás építése esetén is nehezen biztosítható.

A KÉSZ előírásai két lakás építése esetén sem tudják biztosítani a hagyományos karakterű beépítés megjelenését – a telken belüli elhatárolásra (kerítésre) vonatkozó KÉSZ előírások ellenére a belső, önálló telekrész-használat biztosítása miatt – az ott lévő, eltérő növényzet és zöldfelület kialakítás miatt. (Ehhez járul még, hogy a vállalkozói lakásépítés az önálló tulajdonú zöldfelület gondozásához és a családi házas életmód folytatásához szükséges, a lakás funkciót kiegészítő tároló helyiségek kialakítását is mellőzte, és ez önálló, általában megengedett beépítési százalékon felüli építmények megjelenését eredményezte.)

Az igényes településképi megjelenést és a helyi identitást növelő folyamatot erősítette a Településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) ök. rendelet, amely jelentős hatással lehet a kertvárosra, a kerületrészekre jellemző építészeti karakter megőrzésére és igényes életmód folytatására ösztönzéssel.

A KÉSZ elkészítésének elhatározását és jóváhagyását követően eltelt több év olyan jelentős beépítési, társadalmi, együttélési problémát vetett fel, amely megfontolandóvá teszi a KÉSZ fenti igény szerinti átfogalmazását.

A KÉSZ módosításának átgondolásakor figyelemmel kell lenni a kerület beépítési struktúrája miatt aggódó lakosság, építkezni szándékozó családok, a lakosság telekszomszédosági elvárásaira, igényére.

A fejlődő kertváros semmiképpen nem jelentheti a hagyományos területeken a beépítés sűrűségének növekedését.

III. A KÉSZ módosításának alapelvei

Megfontolandó a még jelentős, régebbi épülettel beépített területek átalakulása előtt a „családiházás” területeken az elhelyezhető lakásszám csökkentése. A már beépült területeken telkenként csak 1 lakás vagy szolgáltatási egység legyen elhelyezhető függetlenül a telek méretétől. A megnövekedett gépkocsi forgalom és a közterületi parkolás visszaszorítása érdekében telkenként 2 személygépkocsi elhelyezésére legyen kötelező területet biztosítani, ebből egy gépkocsi tárolót telekmérettől függően az épületen belül kell elhelyezni. Ebből kifolyólag az építési telken legalább egy, épületen belüli gk. tároló elhelyezése az építési telek nagyságának - ebből következően a beépíthető alapterületek – függvénye. A 800 m²-nél kisebb építési telkek esetén az egy gépkocsi tároló főépületben való kötelező elhelyezése, a beépíthető hasznos terület csökkentése miatt nem célszerű. Az Lke-1 lakóterületen a 800 m²-nél nagyobb telkek hozzávetőlegesen 15 %-ot képviselnek.

A KÉSZ tervezett módosítás (1. sz. melléklet) és annak véleményezését könnyítő kéthasábos megjelenítés (2. sz. melléklet) jelen előterjesztés részét képezi.

A rendelet-tervezet előkészítéseként a KÉSZ módosításának szándékát és koncepcionális változását a Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság a 3/2020. (I. 20.) határozatával (3. sz. melléklet), míg a Környezet- és Klímavédelmi Bizottság a 3/2020. (I. 20.) KKV B határozatával (4. sz. melléklet) támogatta.

Mindkét Bizottság az építési telken a faültetés meglétének feltételéhez kötné a használatbavételi engedély kiadását, amelynek feltétele csak akkor kérhető számon, ha az építési engedélyben az a használatbavételi engedély feltételeként, kikötésként szerepel.

A KÉSZ tervezett módosításai a rendelet-tervezet (továbbiakban: Rendelet) összefoglalásaként a következők:

A KÉSZ I. fejezet

„Általános előírások” címen belüli változásai:

- a fogalom meghatározás pontosítása a fekvőtelekre vonatkozóan – a saroktelek kivételének rögzítésével –, az egyértelműség kedvéért, a beépítésre vonatkozó más szabályok érvényesítése miatt történt (Rendelet 1. §).
- A zárt szennyvíztározó esetleges alkalmazhatósága miatt, annak tulajdonosi és környezetvédelmi szempontok szerinti megközelítése érdekében, a megközelítés feltételeit (útszélesség, pormentesség) a módosításban szükséges rögzíteni (Rendelet 2. §).
- A hőszivattyú elhelyezését a „speciális” saroktelken is lehetővé kell tenni, ezért az oldalkert irányába néző homlokzaton történő elhelyezéskor a telekhatártól való min. távolsággal, a szomszéd telekre vonatkozó zaj- és hőhatás elkerülhető (Rendelet 3. §).

A KÉSZ V. fejezet

„Közlekedés és parkolás” címen belüli változás:

- az építmények rendeltetésszerű használatához a telken belüli parkolás biztosításáról, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerint szükséges gondoskodni, de a KÉSZ módosítás szándéka az egyes lakóterület övezeteiben ettől eltérő, telken belüli parkolás biztosítása (Rendelet 5. §).

„Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése” címen belüli változás:

- a nagyméretű melléképület tároló céljára való építése esetén az építési helyen kívüli elhelyezéskor, a legkisebb 3,0 méteres hátsókert nem tudja biztosítani a hátsó telekszomszéd nyugalmát (Rendelet 6. §).

A KÉSZ VII. fejezet

„Részletes övezeti előírások, beépítésre szánt területek” címen belüli változások:

- Az Ó-mátyásföldi lakóterületen az egy önálló rendeltetési egység (lakás) elhelyezhetősége mellett, a nagyméretű telekterületen fontos a telek egységes megjelenítése. A nagy földszinti alapterületű épület esetén a szintek számának korlátozása az épület magasság számítás módszere miatt szükséges. A KÉSZ módosítás egyik alapelve alapján, az egy lakáshoz – két gépjármű, és új épület esetén egyiknek a főépületben való elhelyezhetősége szükséges. (Rendelet 7. §).
- A lakóterületeken belüli, jellemzően egy építési telek – egy rendeltetési egység elve miatt a lakás és a szolgáltató rendeltetés együttes elhelyezhetőségének lehetőségét törölni kell (Rendelet 8. § (1) bek.).
- A KÉSZ-ben rögzített 300 m² bruttó szintterület a túlzott épülettömeg kialakításának elkerülése miatt nem vonatkozhat az egész épületre – ellentétes az egyszerű bejelentési eljárással -, hanem csak a földszinti alapterületre (Rendelet 8. § (2) bek.).

- A beépítési vonalra elhelyezett melléképület és mögötte az önállóan elhelyezett főépület, településképi és településrendezési szempontból kedvezőtlen (Rendelet 8 § (3) bek.).
- A Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1; a Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, középintenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (LKe-1/XVI/SZ2); a Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű övezet (LKe-1/XVI/SZ3); a Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4); a Kertvárosias lakóterület, aprótelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ5) területeire vonatkozóan egységesen, egy építési telekre – egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahol önálló szolgáltató-kereskedelmi funkció csak a „főutak” mellett lehetséges. Önálló rendeltetési egységenként két személygépkocsi elhelyezése, új épület esetén, ha 800 m²-nél nagyobb az építési telek, egy személygépkocsinak a főépületben való elhelyezése településképi szempontból – az önálló melléképület elkerülése miatt – szükséges (Rendelet 9-13. §).
- Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet intenzív beépíthetőségét lehetővé tevő szabályozás miatt a telekmérettől függő beépíthetőség csökkentés nem indokolt. (Rendelet 14. §).
- A Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítés építési övezet (Lke-1/XVI/O1); a Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O2); a Kertvárosias lakóterület, Új-Cinkota, hagyományos építési övezete (Lke-1/XVI/O3) területére vonatkozóan egységesen egy építési telekre – egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahol önálló szolgáltató-kereskedelmi funkció csak korlátozottan, közlekedési útvonalak mellett lehetséges. Önálló rendeltetési egységenként két személygépkocsi elhelyezése, új épület esetén, ha 800 m²-nél nagyobb az építési telek egy személygépkocsinak a főépületben való elhelyezése településképi szempontból – az önálló melléképület elkerülése miatt – szükséges (Rendelet 15. §-17. §).
- A Kertvárosias lakóterület, kialakult vagy új, többlakásos építési övezetek alcímében a „csoportház” kifejezés törlése a csoportház más jellegű értelmezése miatt szükséges (Rendelet 18. §-19. §).
- Egy-egy lakóépület bruttó alapterülete az Lke-1/XVI/CS1 és az Lke-1/XVI/CS2 építési övezetben a földszinti alapterületre vonatkozóan lehet nagyobb 300 m²-nél (Rendelet 20. § (1) bek., 21. § (2) bek.)
- Az Lke-1/XVI/CS1, a Lke-1/XVI/CS2, és Lke-1/XVI/T építési övezetek beépíthetőségét lehetővé tevő szabályozás és funkció miatt, a telekmérettől függő beépítettség csökkentése nem indokolt (Rendelet 20. § (2) bek., 21. § (2) bek., 22. §).

A KÉSZ VIII. fejezet

„Részletes övezeti előírások, beépítésre nem szánt területek” címen belüli változás:

- A Közjóléti rendeltetésű erdőterület, természetközeli övezet telkein Ek/XVI/4 nem csak az épület és terepszint alatti építmény, hanem a területen egyéb építmény elhelyezését is tiltani kell, a jellemzően valamely művelési ágban lévő és 90 %-os zöldfelületet előíró szabályozás mellett (Rendelet 23. §).

A KÉSZ 1. sz. mellékletét képező szabályozási tervlapok változásai:

- A KÉSZ 1. mellékletének 3. tervlapja helyébe a Rendelet 1. tervlapja lép (A Marcell utca korrekciója miatt).

- A KÉSZ 1. mellékletének 18. tervlapja helyébe a Rendelet 2. tervlapja lép.
(A gazdasági területen lévő Gksz-2/XVI/4 övezet Gksz-2/XVI/2 övezetre változik az építési telkek aprózódásának megakadályozására, és a beépítettség 35 %-ról, 45 %-ra történő növelésével, a zöldfelület változatlan 35 %-os előírása mellett.)
- A KÉSZ 1. mellékletének 19. tervlapja helyébe a Rendelet 3. tervlapja lép.
(Az önkormányzati tulajdonú 103739/3, 103739/4, 103739/10 hrsz-ú ingatlanokon (Emlékkő utcai terület) a kialakított közkert (Lke-1/XVI/KK) melletti lakóterület építési övezete az Lke-1/XVI/SZ3 övezete, amely a min. 60 % zöldfelület és a beépíthetőség változatlan, max. 25 %-os mértéke mellett, Lke-1/XVI/SZ7 övezetre változik, a kisebb méretű lakások kereslete és a fizetőképesség miatt, egy-egy építési telken legfeljebb három önálló rendeltetési egység (lakás) elhelyezésének lehetőségével.)
- A KÉSZ 6. mellékletében a lakóterületeken nem végezhető, bejelentés köteles tevékenységek felsorolása - a telepengedély-köteles tevékenységek tiltása mellett – a lakóterületen elhelyezhető, önálló rendeltetési egységek számának csökkentése és a kertvárosias beépítés és életforma biztosítása miatt kibővül (Rendelet 1. melléklete).

A KÉSZ módosítás alapját képező hatályos rendelet az önkormányzat honlapján tekinthető meg.

IV. A KÉSZ tervezett módosításának egyeztetési folyamata

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 32. § (3) bekezdése alapján a KÉSZ módosítás egyeztetési eljárása az ún. „teljes eljárás” szerint történik. A KÉSZ módosítására vonatkozóan a Kormányrendelet szerinti egyeztetési eljárásban az előzetes tájékoztatás megtörtént az Önkormányzat honlapján, a XVI. Kerületi Újságban, a 13/2017. (V. 19.) ök. rendeletben foglalt partnerségi egyeztetés szabályai szerint, valamint a lakossági fórum megtartásával és az előírt államigazgatási szervek bevonásával. Az államigazgatási szervek előzetes véleményét és az egyeztetési eljárás további szakaszában történő részvételi szándékról szóló nyilatkozatát tartalmazza az 5. sz. melléklet.

Az egyeztetési eljárás előzetes tájékoztatási szakasza során megtartott lakossági fórumon a KÉSZ módosítás kapcsán a résztvevők részéről két megfontolásra érdemes javaslat hangzott el:

1. A Sárgarózsa u. – Pesti határút melletti gazdasági területen lévő építési telkeknek, a jelenlegi Gksz-2/XVI/4 övezetből Gksz-2/XVI/2 építési övezetkénti átsorolása, amellyel a beépíthetőség 35 %-ról 45 %-ra növekedhetne. (6. sz. melléklet)
A beépíthetőség növelése 35 %-ról 45 %-ra a működő vállalkozások további bővülését, helyben maradását támogatja, ezért a javaslat befogadásra került (a KÉSZ 1. mellékletének 18. tervlapja módosul).
2. A 115929/1 hrsz. nagyméretű Lke-1/XVI/SZ1 övezetben lévő három önálló lakóépületet is tartalmazó, a Csobaj utca felől megközelíthető építési telek felosztásáért lehetővé tevő, a 115929/2 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanból a Caprera utca meghosszabbítására történt javaslat. (7. sz. melléklet).
A Caprera utca folytatása az önkormányzati tulajdonú terület hasznosításával összefüggésben célszerű, ugyanakkor a magántulajdonos számára jelentős anyagi

előnyökkel járó, egy telek helyett nyolc vagy több telek kialakítását lehetővé tevő szabályozás az Önkormányzatnak csak kiadást jelent, így a javaslat nem került befogadásra. (A szabályozás lehetőségétől az Önkormányzat nem zárkózik el, de azt kizárólag területrendezési szerződés megkötését követően támogatja.)

A Vagyonhasznosítási Iroda javasolta, hogy a 64/2019. (XI. 10.) KFÜB határozat alapján, a XVI. kerület, Marcell u. 2. sz., 113029 hrsz-ú telekből 45 m² nagyságú területrész közterület jelölést kapjon, amely a KÉSZ 1 mellékletének 19. tervlapján kerül átvezetésre.

Az önkormányzati tulajdonú Benő u. 2. sz., 106525 hrsz. alatti ingatlan, lakófunkciót tartalmazó épületének intézményi övezetben (Lke-1/XVI/INT) való tartása nem egyezik a tényleges funkcióval, ezért a környezetében alkalmazott Lke-1/XVI/SZ4 övezet meghatározása célszerű.

Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszának megkezdése előtt – melyben a Polgármester a településrendezési eszköz elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni a rendeletben előírtak szerint – első olvasatban a Képviselő-testülettel és az illetékes bizottságokkal kívánjuk véleményeztetni.

Kérem a tisztelt Képviselő Asszonyt, Képviselő Urat, valamint a tisztelt Bizottsági Tagokat, hogy az Előterjesztésben szereplő határozati javaslatot **2020. május 25.-én (hétfő) 12.00 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a kovacspeter@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének tervezett módosítása kapcsán a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerinti egyeztetési eljárás véleményezési szakasza megkezdhető.

Határidő: 2020. május 27.

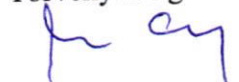
Felelős: Kovács Péter polgármester


Budapest, 2020. május 8.



Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin
jegyző 

Véleményezésre javasolt bizottságok:

- **Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság**
- **Környezet- és Klímavédelmi Bizottság**

Melléklet:

1. melléklet: rendelet-tervezet
2. melléklet: rendelet-tervezet kéthasábos formátumban
3. melléklet: 3/2020. (I. 20.) KFÜB határozat
4. melléklet: 3/2020. (I. 20.) KKVB határozat
5. melléklet: előzetes vélemények összefoglalása
6. melléklet: 1. sz. módosítási javaslat a KÉSZ-hez
7. melléklet: 2. sz. módosítási javaslat a KÉSZ-hez

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) önkormányzati rendelete
a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján - a Képviselő-testületnek az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 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 XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 2. § 5. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – nem sarkon elhelyezkedő – építési telek.”

2. §

A Rendelet 15. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő – legalább 12,0 m széles és legalább pormentesített – közhálózati útkapcsolat biztosított.”

3. §

A Rendelet 17. § (5) bekezdése b) pont bb) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„bb) az épület – telekhatártól mért 10,0 méteren belüli – oldalkert irányába eső homlokzatán,”

4. §

A Rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.”

5. §

A Rendelet 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

6. §

A Rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az építési telken – gazdasági és különleges területek kivételével – legfeljebb összesen bruttó 50 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el. Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedély köteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el”.

7. §

(1) A Rendelet 40. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 40. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein az önálló használatú telekrészeket elválasztó kerítés nem építhető.”

(3) A Rendelet 40. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein terepszint felett legfeljebb három használati szint építhető.”

(4) A Rendelet 40. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez két személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani, amelyből új épület építése esetén egy személygépkocsi részére a főrendeltetésű épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.”

8. §

(1) Hatályát veszti a Rendelet 47. § (6) bekezdése.

(2) A Rendelet 47. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.”

(3) A Rendelet 47. § (14) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) nem helyezhető el önálló építményként a főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen.”

9. §

(1) A Rendelet 48. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közötti közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(2) A Rendelet 48. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(3) A Rendelet 48. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

10. §

(1) A Rendelet 49. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A Rendelet 49. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(3) A Rendelet 49. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

11. §

(1) A Rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 50. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(3) A Rendelet 50. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben levő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

12. §

(1) A Rendelet 51. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 51. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.”

(3) A Rendelet 51. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(4) A Rendelet 51. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.”

(5) A Rendelet 51. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

13. §

(1) A Rendelet 52. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem létesíthető.”

(2) A Rendelet 52. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(3) A Rendelet 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.”

(4) A Rendelet 52. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(5) A Rendelet 52. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A (7) bekezdésben foglaltak alkalmazása esetén a (3) bekezdésben foglaltak szerinti egy önálló rendeltetési egység kizárólag lakás funkcióként létesíthető.”

(6) A Rendelet 52. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben lévő építési telkeken lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

14. §

A Rendelet 54. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét – a telekmérettől függetlenül – a 2. melléklet határozza meg.”

15. §

(1) A Rendelet 55. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 55. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(3) A Rendelet 55. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.”

(4) A Rendelet 55. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800-m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

16. §

(1) A Rendelet 56. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 56. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m² nettó alapterületen helyezhető el.”

(3) A Rendelet 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.”

(4) A Rendelet 56. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.”

(5) A Rendelet 56. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

17. §

(1) A Rendelet 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.”

(2) A Rendelet 57. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.”

18. §

A Rendelet 56. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„56. Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS1)”

19. §

A Rendelet 57. alcíme helyébe a következő alcím lép:

„57. Kertvárosias lakóterület, új többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS2)”

20. §

(1) A Rendelet 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.”

(2) A rendelet 60. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét – a telekmérettől függetlenül – a 2. melléklet határozza meg.”

21. §

(1) A Rendelet 61. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.”

(2) A Rendelet 61. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép::

„(5) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét – a telekmérettől függetlenül – a 2. melléklet határozza meg.”

22. §

A Rendelet 63. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét – a telekmérettől függetlenül – a 2. melléklet határozza meg.”

23. §

A Rendelet 104. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés) terepszint alatti építmény nem helyezhető el.”

24. §

- (1) A Rendelet 1. mellékletének 3. tervlapja helyébe jelen rendelet 1. tervlapja lép.
- (2) A Rendelet 1. mellékletének 15. tervlapja helyébe jelen rendelet 2. tervlapja lép.
- (3) A Rendelet 1. mellékletének 18. tervlapja helyébe jelen rendelet 3. tervlapja lép.
- (4) A Rendelet 1. mellékletének 19. tervlapja helyébe jelen rendelet 4. tervlapja lép.

25. §

A Rendelet 6. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

26. §

E rendelet 2021. január 1-én lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő ügyekben, amennyiben az építető számára kedvezőbbek a jelen rendeletben foglalt előírások, azokat az eljárás során alkalmazni kell.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Csomor Ervin
jegyző

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
..../2020. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
INDOKOLÁSA

a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

A társadalmat érő jelentős szociológiai és gazdasági változások, valamint a Fejlődő Kertváros koncepciójának megvalósítása az építési szabályozás módosítását teszi szükségessé. A növekvő gépjármű állomány és forgalom a kerület beépítési karakterét veszélyezteti, amelynek megőrzését a kerületi építési szabályzat módosítása tudja biztosítani.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A kedvezőtlen adottságú építési telkek helyzetének pontosítása az építési hatósági döntések megalapozottságát szolgálja.

2. §-hoz

A zárt szennyvíztárolók ürítéséhez, a gépjárművel való biztonságos megközelítést és a közlekedés környezetszennyezésének csökkentését eredményező előírást tartalmaz.

3. §-hoz

Az egyes kedvezőtlen adottságú sarok építési telkeken a hőszivattyú elhelyezését teszi lehetővé.

4. §-hoz

A magánutak alapvető közművei mellett a fásítás lehetőségét biztosítja.

5. §-hoz

Az építési telkeken, a nem lakás funkció esetén, a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjármű elhelyezés mellett, a lakóterületi építési telkeken az egyes építési övezetekben egyedi gépkocsi elhelyezésre vonatkozó, másképpen rendelkező előírásokat rögzíti.

6. §-hoz

Az 50 m²-t meg nem haladó, de már építési engedélyköteles melléképületek jelentős tömeggel kialakított, az építési helyen kívüli elhelyezésének kedvezőtlen településszerkezeti hatását akadályozza meg.

7. §-hoz

(1) Az értékes, nagyméretű építési telkek hagyományosan egy önálló rendeltetési egységet képező villaépülettel rendelkeztek. A településszerkezeti karakter megőrzése, az egy építési telken elhelyezhető, egy önálló rendeltetési egység előírásával lehetséges.

(2) Az értékes növényzettel bíró, nagy területű építési telkeken, korábbi több önálló egység esetén az építési telkek virtuális megosztásának megakadályozását szolgálja.

(3) A nagyméretű építési telkeknél adott beépíthetőség – az előírt épületmagasság betartása mellett is – a terepszint feletti szintek számának kialakítási lehetőségét rögzíti.

(4) A közterületi parkolás csökkentése, valamint a jellemzően nagyméretű építési telkek a lakáshoz tartozó több gépkocsi használat miatt, a gépkocsik építési telken belüli elhelyezését rögzíti. Új épület építése esetén a főépületben elhelyezett gépkocsi tárolás a villaépület-karakter és az egybefüggő melléképületek nélküli zöldfelület megőrzését biztosítja.

8. §-hoz

(1) A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeken jellemzően egy rendeltetési egység elhelyezhetősége, a feltételes vegyes funkció kialakítására vonatkozó előírás törlése indokolt.

(2) Az előírás pontosítását rögzíti.

(3) A főépület előtti melléképület tiltása a településszerkezetben kedvezőtlen épület-tömeg megjelenése mellett, az építési telek-tömb belsejébe szoruló főépület kedvezőtlen elhelyezését eredményező telepítés megakadályozását biztosítja.

9. §-hoz

(1) A lakóterületek nem forgalmas belső területeinek kizárólag önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi, szolgáltató funkciótól való mentességének szándékát rögzíti.

(2) A környezeti terhelés – gépkocsi forgalom, laksűrűség – csökkentését biztosító előírást rögzít.

(3) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

10. §-hoz

(1) A közelmúltban beépített lakóterület karakterében kertvárosias kialakításának, önálló rendeltetési egységként kereskedelmi, szolgáltató funkció mentességének megőrzését biztosítja.

(2) A lakóterület beépítetlen részének a jelenlegi karakterhez illeszkedő, egylakásos lakóépületekkel való beépíthetőségét rögzíti.

(3) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

11. §-hoz

(1) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomművekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítást, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(2) A lakóterületek nem forgalmas belső területeinek kizárólag önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi, szolgáltató funkciótól való mentességének szándékát rögzíti.

(3) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

12. §-hoz

(1) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomművekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítást, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(2) A kistelkes szabadonálló beépítésű övezetben a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység alapterületének 100 m²-ben történő, a telekméretnek általános nagyságához illő meghatározást rögzíti.

(3) A lakóterületek nem forgalmas belső területeinek kizárólag önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi, szolgáltató funkciótól való mentességének szándékát rögzíti.

(4) A kistelkes építési telkeken, a főépületen kívüli kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezésének tilalmát rögzíti.

(5) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

13. §-hoz

(1) Az aprótelkes építési övezet a lakóépületen kívül önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató tevékenység elhelyezésének tilalmát rögzíti.

(2) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomnövekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítását, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(3) Az aprótelkes, szabadonálló építési övezetben a kereskedelmi, szolgáltató tevékenység alapterületének 100 m²-ben történő meghatározását rögzíti.

(4) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomnövekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítását, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(5) A keskeny telkeken elhelyezhető funkcionális lehetőséget bővíti.

(6) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

14. §-hoz

Az intenzív beépítés biztosítására a telekterület nagyságától függetlenül az övezetre vonatkozó beépíthetőségről rendelkezik.

15. §-hoz

(1) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomnövekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítását, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(2) A lakóterületek nem forgalmas belső területeinek kizárólag önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi, szolgáltató funkciótól való mentességének szándékát rögzíti.

(3) az oldalhatáros beépítési mód szerint beépíthető területen a beépítés és épülettömeg homogén megjelenését szolgáló rendeltetést rögzíti.

(4) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

16. §-hoz

(1) A több évtizedes településfejlődés jellemzően családirházas településképi karakterének forgalomnövekedésével, beépítési sűrűséggel átalakulásának megállítását, a kertvárosias, az építési telkek méretéhez igazodó beépítés és a telek-karakter megőrzését szolgáló előírást rögzíti.

(2) A jellemzően keskeny építési telkeket tartalmazó építési övezetben az oldalhatáron álló beépítést nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés alapterületének nagyságát rögzíti.

(3) A lakóterületek nem forgalmas belső területeinek kizárólag önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi, szolgáltató funkciótól való mentességének szándékát rögzíti.

(4) Az oldalhatáros beépítési mód szerinti területen a beépítés és épülettömeg homogén megjelenését szolgáló rendelkezést rögzíti.

(5) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

17. §-hoz

(1) A hagyományos cinkotai beépítés jellemzően keskeny és oldalhatáros beépítési mód szerinti beépíthető építési telkek kedvező használatát biztosító előírást rögzít.

(2) Az egy lakáshoz tartozó, jellemzően több személygépkocsi használat miatt, a közterületi parkolás csökkentését a 800 m²-t meghaladó építési telkeken az önálló, jellemzően gépkocsi tárolásra szolgáló melléképületek elhelyezésének csökkentését, kedvező településszerkezeti változást segítő előírást rögzít.

18.-19. §-hoz

Az alcímek pontosítását rögzíti.

20.-21. §-hoz

(1) Az intenzív, jellemzően nagyméretű telkeken a több lakást is tartalmazó épület 300 m²-t meghaladó, földszinti alapterülettel történő elhelyezésének lehetőségét teszi lehetővé.

(2) Az intenzív beépítés az új beépítésű területek gazdaságos kihasználását teszi lehetővé.

22. §-hoz

A közösségi, hitéletet szolgáló építési telkek beépítését az intenzív, multifunkcionális használatot biztosító beépítés lehetőségét rögzíti.

23. §-hoz

A beépítésre nem szánt, közjóléti természetű közeli övezet telkein az épületeken kívül az egyéb építmények elhelyezését szabályozza.

24. §-hoz

- (1) A Rendelet 1. mellékletét képező 3. szabályozási tervlapon történő közterületi határvonal változását rögzíti.
- (2) A Rendelet 1. mellékletét képező 15. szabályozási tervlapon történő övezetváltozást rögzíti.
- (3) A Rendelet 1. mellékletét képező 18. szabályozási tervlapon történő övezetváltozást rögzíti.
- (4) A Rendelet 1. mellékletét képező 19. szabályozási tervlapon történő övezetváltozást rögzíti.

25. §-hoz

A lakóterületen nem végezhető – bejelentés kötelezett – tevékenységek körét sorolja fel.

26. §-hoz

A rendelet hatálybalépésről és az átmeneti szabályokról rendelkezik.

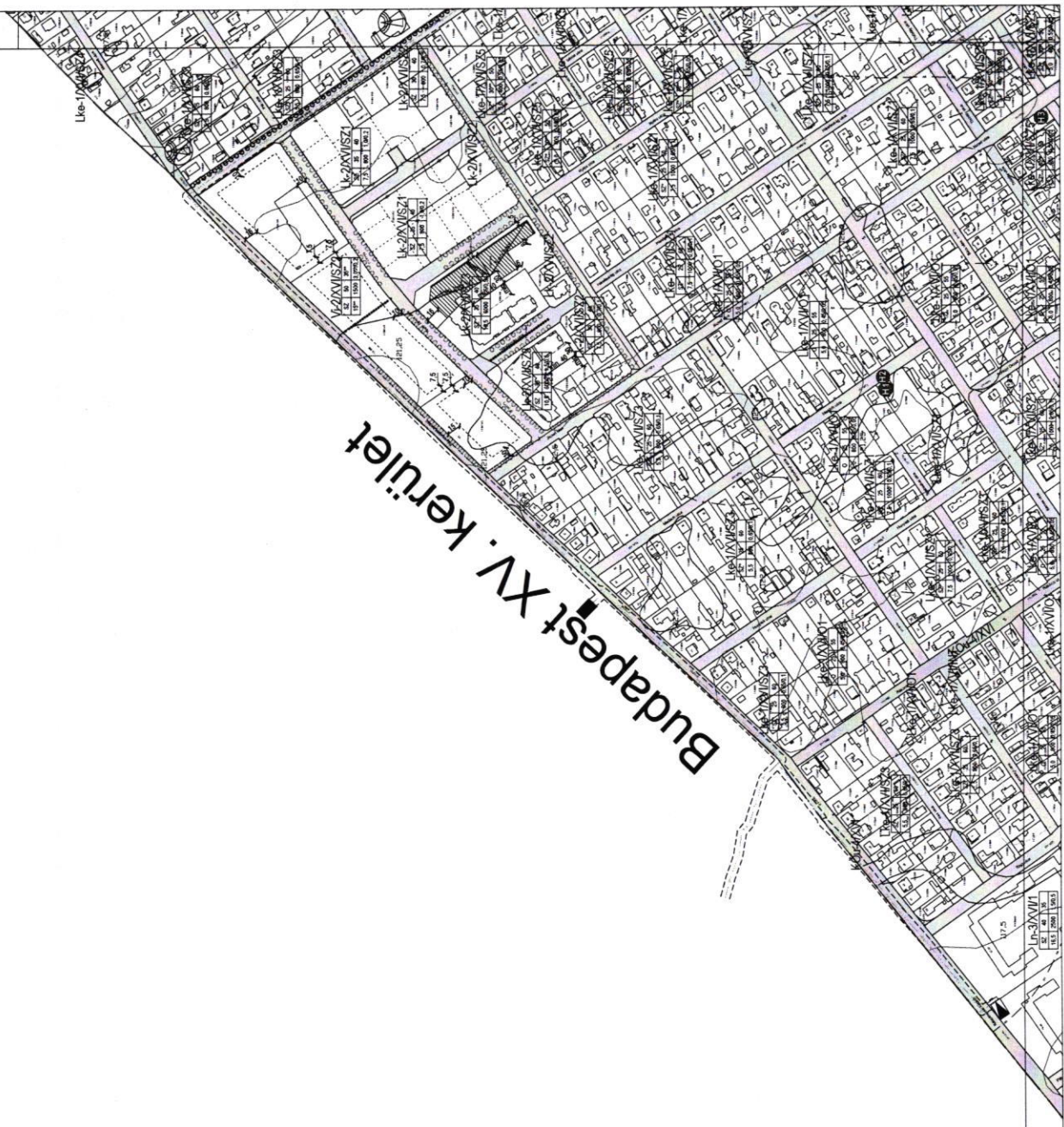
6. MELLÉKLET A 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Lakóterületen nem végezhető tevékenységek

1. acél tárolóeszköz gyártása
2. ágybetét gyártása
3. áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4. bányászati, építőipari gép gyártása
5. bőr, szőrme kikészítése
6. csap, szelep gyártása
7. csapágy, erőátviteli elem gyártása
8. csiszolótermék gyártása
9. csomagolás-
10. egészségügyi kerámia gyártása
11. egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
12. egyéb bútor gyártása
13. egyéb elektronikus, villamos vezeték, kábel gyártása
14. egyéb kerámiatermék gyártása
15. egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
16. egyéb nem vas fém gyártása
17. egyéb papír-, kartontermék gyártása
18. egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjárművet (gépjárműveket) külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni
19. egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
20. egyéb szivattyú, kompresszor gyártása
21. előre kevert beton gyártása
22. emelő-, anyagmozgató gép gyártása
23. evőeszköz gyártása
24. élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
25. építési betontermék gyártása
26. építési gipsztermék gyártása
27. épületasztalos-ipari termék gyártása
28. falemezgyártás
29. felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
30. fém épületelem gyártása
31. fémmegmunkálás
32. fémszerkezet gyártása
33. fémtartály gyártása
34. fűrészáru-gyártás
35. fűtőberendezés, kemence gyártása
36. gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
37. gépjármű-karosszéria, pótkocsi gyártása
38. gőzkazán gyártása
39. gumiabroncs újrafutóztatása, felújítása
40. hangszergyártás
41. háztartási kerámia gyártása

42. háztartási villamos készülék gyártása
43. háztartási, egészségügyi papírtermék gyártása
44. hidegen hajlított acélidom gyártása
45. hidegen hengerelt keskeny acélszalag gyártása
46. hidegen húzott acélhuzal gyártása
47. hidegen húzott acélrúd gyártása
48. hidraulikus, pneumatikus berendezés gyártása
49. kohászati gép gyártása
50. kötőelem, csavar gyártása
51. központi fűtési kazán, radiátor gyártása
52. közúti jármű, járműmotor alkatrészeinek gyártása
53. huzaltermék gyártása
54. illóolajgyártás
55. irodabútor gyártása
56. irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
57. irodai papíráru gyártása
58. járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
59. játékgyártás
60. kerámiacsempe, -lap gyártása
61. kerámia szigetelő gyártása
62. kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
63. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
64. konyhabútorgyártás
65. kőmegmunkálás
66. könnyűfém csomagolóeszköz gyártása
67. kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
68. kötött, hurkolt kelme gyártása
69. lakat-, zárgyártás
70. máshová nem sorolt egyéb általános rendeltetésű gép gyártása
71. máshová nem sorolt egyéb fémfeldolgozási termék gyártása
72. máshová nem sorolt egyéb jármű gyártása
73. máshová nem sorolt egyéb nemfém ásványi termék gyártása
74. máshová nem sorolt egyéb speciális gép gyártása
75. mezőgazdasági, erdészeti gép gyártása
76. motorkerékpár gyártása
77. motor, turbina gyártása (kivéve: légi, közúti jármű-motor)
78. munkaruházat gyártása
79. műanyag csomagolóeszköz gyártása
80. műanyag-, gumifeldolgozó gép gyártása
81. műszaki kerámia gyártása
82. műszaki textiláru gyártása
83. nem háztartási hűtő, légállapot-szabályozó gyártása
84. nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
85. nem villamos háztartási készülék gyártása
86. nyomdai tevékenység aláágzatba tartozó tevékenységek
87. papíripari gép gyártása
88. parketta gyártás
89. raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
90. száloptikai kábel gyártása

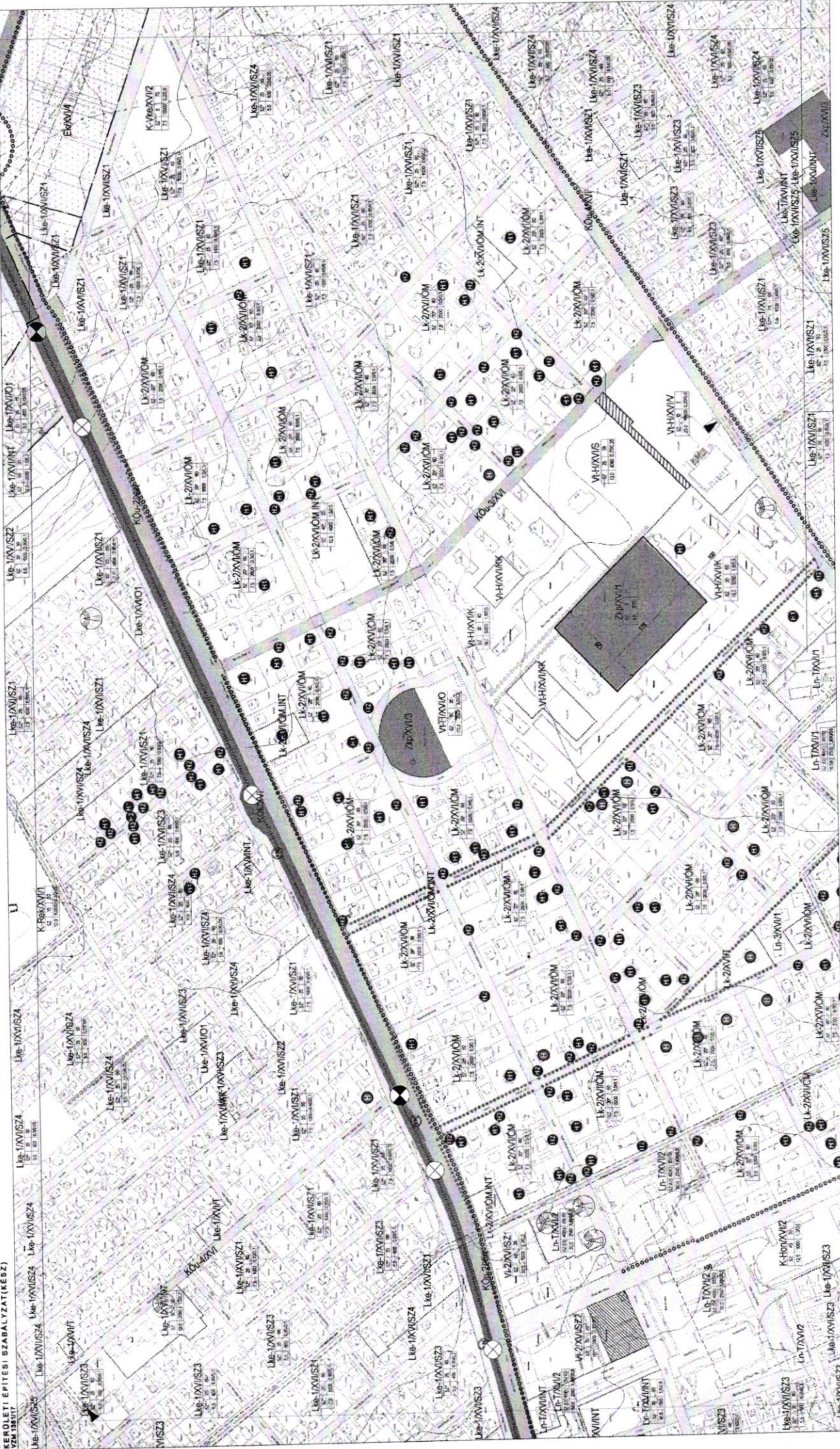
91. szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
92. szerszámgyártás
93. szőnyeggyártás
94. tároló fatermék gyártása
95. textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
96. textilszálak fonása
97. textilszövés
98. tűzálló termék gyártása
99. villamos motor, áramfejlesztő gyártása
100. villamos világítóeszköz gyártása
101. nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása



1.
parcero

SZABÁLYOZÁSI TERV

BUDAPEST ÉVÁROS XVI. KERÜLET
BUDAÖRSEI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSI TERV
VZA/158/17

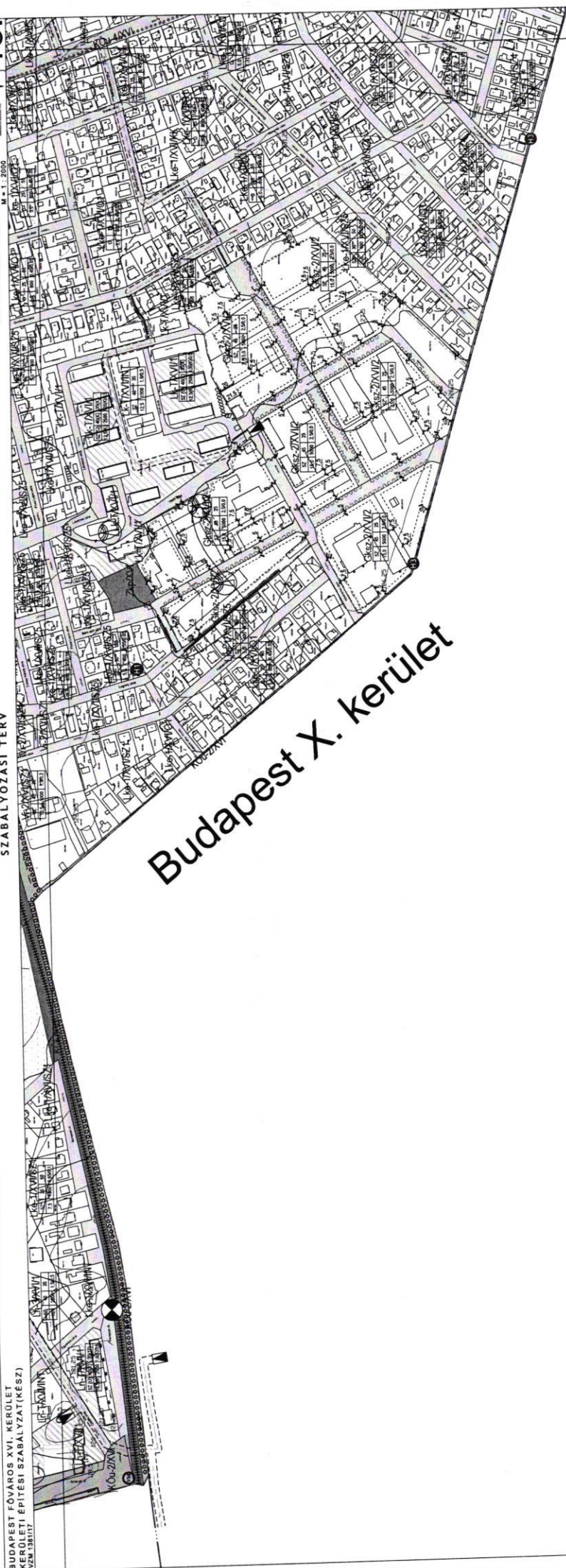


2.

SZABÁLYOZÁSI TERV

BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)
SZM.138/11/17

Budapest X. kerület



3. tervlap

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)

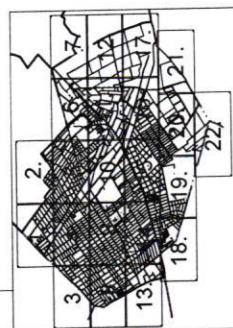
SZABÁLYOZÁSI TERV

A 21/2018. (VI.6.) önkormányzati rendelet 1. melléklete
A terv az állam alapvető felhatalmazásaihoz kötött.
M. 1:2000

19.



Budapest X. kerület



4.

**Budapest Főváros XVI. Kerületi
Önkormányzat Képviselő-testületének
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati
rendelete
a kerületi építési szabályzatról
(a továbbiakban: R.)**

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

2. § E rendelet alkalmazásában:

5. Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.

IV. FEJEZET
KÖZMŰVESÍTÉS, ELEKTRONIKUS
HÍRKÖZLÉS

14. SZENNYVÍZELVEZETÉS

15. §

(3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő - paraméterű és kiépítettségű - közhálózati útkapcsolat biztosított.

16. ENERGIAELLÁTÁS,
TECHNOLÓGIAI LÉTESÍTMÉNYEK

17. §

(5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
ba) az oldalkertben,

bb) az épület oldalkert irányába néző homlokzatán,

**Budapest Főváros XVI. kerületi
Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2020. (.....) önkormányzati
rendelete
a kerületi építési szabályzatról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

5. Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó – **nem sarkon elhelyezkedő** – építési telek.

(3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő – **legalább 12,0 m széles és legalább pormentesített** – közhálózati útkapcsolat biztosított.

bb) **az épület – telekhatártól mért 10,0 méteren belüli** – oldalkert irányába eső homlokzatán,

V. FEJEZET
KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

17. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

18. §

(1) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 10,5 m-nél.

(1) Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb **12,0 méternél.**

18. PARKOLÁS, LESZÁLLÓHELYEK

19. §

(1) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(1) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken **legalább** a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú **gépjármű** elhelyezését kell biztosítani, **amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másképpen nem rendelkezik.**

VI. FEJEZET

23. MELLÉKÉPÜLETEK ÉS EGYES
MELLÉKÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

25. §

(2) Az építési telkeken - gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó 50,0 m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.

(2) Az építési **telken** – gazdasági és különleges területek kivételével – legfeljebb összesen bruttó **50** m² alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el. **Amennyiben a melléképület mérete eléri az építési engedélyköteles méretet, az csak az építési teleknek az építési hely területén belül helyezhető el.**

VII. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK,
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

36. Kisvárosias, Ó-Mátyásföld,
lakó építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM)

40. §

(5) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein belüli épített kerítés nem létesíthető.

(8) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet telkein szint felett legfeljebb három szint építhető.

43. KERTVÁROSÍAS, INTENZÍV
BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET (Lke-
1/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

47. §

(6) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, kizárólag lakó rendeltetés megléte vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(5) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein **legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.**

(7) A Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein **az önálló használatú telekrészeket elválasztó kerítés nem építhető.**

(8) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein **terepszint** felett legfeljebb három **használati** szint építhető.

(11) Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez két személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani, amelyből új épület építése esetén egy gépkocsi részére a főrendeltetésű épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.

Hatályát veszti a Rendelet 47. § (6) bekezdése.

<p>(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.</p> <p>(14) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben a melléképület</p> <p>a) épületmagassága nem lehet nagyobb, mint a főépület épületmagassága, de legfeljebb 4,0 m,</p> <p>b) gerincmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.</p> <p>44. Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, intenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ1)</p> <p>48. §</p> <p>(3) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén</p> <p>a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá</p> <p>b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (2) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötőpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.</p> <p>(4) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein</p> <p>a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,</p> <p>b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p>	<p>(11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.</p> <p>c) nem helyezhető el önálló építményként főrendeltetésű épület és az előkert közötti területen.</p> <p>(3) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közúti közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötőpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.</p> <p>(4) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p>
--	--

<p>45. Kertvárosias lakóterület, nagytelkes, középintenzív, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ2)</p> <p>49. §</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés önálló épületben nem létesíthető.</p> <p>(3) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein</p> <p>a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,</p> <p>b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p>	<p>(8) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.</p> <p>(3) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(6) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.</p>
<p>46. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ3)</p> <p>50. §</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein</p> <p>a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,</p> <p>b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(4) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén</p>	<p>(2) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(4) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési</p>

a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá
 b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

47. Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)

51. §

(2) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein

- a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,
 b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 150 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

- a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá
 b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a

telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötöttpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben levő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(2) A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein **legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.**

(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb **100 m²** nettó alapterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés **csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötöttpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán**

telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

48. Kertvárosias lakóterület, aprótelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ5)

52. §

(2) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem létesíthető.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve

a) 600 m² telekterületig legfeljebb 50 m² nettó szintterületen,

b) 600 m² telekterületig legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá

b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen

szervizút választja el.

(6) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató tevékenység nem létesíthető.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(5) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötöttpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel

szakasz (4) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

(7) Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat,

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

50. Kertvárosias lakóterület, új családi házas építési övezet
(Lke-1/XVI/SZ7)

54. §

51. Kertvárosias lakóterület, kistelkes, oldalhatáros beépítésű építési övezet
(Lke-1/XVI/O1)

55. §

(2) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein

a) 600 m² telekterületig egy önálló

határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

(8) A (7) bekezdésben foglaltak alkalmazása esetén a (3) bekezdésben foglaltak szerinti egy önálló rendeltetési egység kizárólag lakás funkcióként létesíthető.

(9) az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben lévő építési telkeken lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

(2) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

<p>rendeltetési egység, b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(4) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.</p> <p>52. Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, oldalhatáros beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/O2)</p> <p>56. §</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység, b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p>	<p>(4) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötöttpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.</p> <p>(5) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el.</p> <p>(6) Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800-m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.</p>
--	---

(3) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet azon építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá

b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást

nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közötti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

53. Kertvárosias lakóterület, Ó-Cinkota,
 hagyományos építési övezete
 (Lke-1/XVI/O3)

57. §

(2) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb **50 m² nettó alapterületen** helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés **csak akkor helyezhető el, ha az építési telek közlekedési területtel KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI kötöttpályás közlekedési területtel KÖk/XVI vagy olyan egyéb közterülettel határos, amelyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.**

(5) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezet építési telkein a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés **csak a főépületben** helyezhető el.

(6) Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

(2) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein **legfeljebb egy önálló rendeltetési egység** helyezhető el.

(9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezet építési telkein a lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a

<p>56. Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos, csoportházas építési övezet (Lke-1/XVI/CS1)</p> <p>60. §</p> <p>(3) A Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.</p> <p>(6) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein a beépítettség – telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.</p>	<p>800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.</p> <p>56. Kertvárosias lakóterület, kialakult többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS1)</p> <p>(3) A Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.</p> <p>(6) Az Lke-1/XVI/CS1 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét – a telekmérettől függetlenül – a 2. melléklet határozza meg.</p>
<p>57. Kertvárosias lakóterület, új többlakásos, csoportházas építési övezet (Lke-1/XVI/CS2)</p> <p>61.§</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.</p> <p>(5) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség – telekmérettől függetlenül – a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott.</p> <p>59. Kertvárosias lakóterület, templom építési övezete (Lke-1/XVI/T)</p> <p>63. §</p>	<p>57. Kertvárosias lakóterület, új többlakásos építési övezet (Lke-1/XVI/CS2)</p> <p>(2) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.</p> <p>(5) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.</p> <p>(3) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.</p>

VIII. FEJEZET
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK,
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

100. Közjóléti rendeltetésű erdőterület,
természetközeli övezet (Ek/XVI/4)

104. §

(1) Ek/XVI/4 övezetben épület, terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(1) Ek/XVI/4 övezetben épület, **építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés)** terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

A Rendelet 1. melléklet 3. tervlapja helyébe jelen rendelet 1. tervlapja lép.

A Rendelet 1. melléklet 15. tervlapja helyébe jelen rendelet 2. tervlapja lép.

A Rendelet 1. melléklet 18. tervlapja helyébe jelen rendelet 3. tervlapja lép.

A Rendelet 1. melléklet 19. tervlapja helyébe jelen rendelet 4. tervlapja lép.

A Rendelet 6. melléklete helyébe, jelen rendelet 1. melléklete lép.

E rendelet 2020. január 1-én lép hatályba és rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni. Folyamatban levő ügyekben, amennyiben az építető számára kedvezőbbek a jelen rendeletben foglalt előírások, azokat az eljárás során alkalmazni kell.

KIVONAT

a 2020. január 20-án 14:04 órakor a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 1. sz. ülésén készült jegyzőkönyvéből.

NAPIREND 2. A Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendeletmódosításának megfontolása a változó társadalmi körülményekre tekintettel

Előadó: Szatmáry László, a KFÜB elnöke

HATÁROZAT:

3/2020 (I.20) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága támogatja a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet módosítását, a következő elvi feltételek érvényesítésére.

Az Lk-2 területfelhasználási módú lakóterület az Lk-2/XVI/ÓM övezetében és az Lke-1 területfelhasználási módú lakóterület – többlakásos, csoportházás építési övezetet kivéve (Lke-1/XVI/SZ6, Lke-1/XVI/SZ7, Lke-1/XVI/CS1-CS2) – egy építési telken egy lakás (szolgáltatás) helyezhető el, és az építési telken belül két személygépkocsi parkolását kell biztosítani. Az Lke-1 lakóterület építési telken a 800 m²-t meghaladó építési telken új épület építése esetén legalább egy gépkocsi elhelyezését a főfunkciójú épületben kell biztosítani. A használatbavételi vagy az építés tudomásul vételének feltétele a telek méretének megfelelő faültetés megléte.

Határidő: 2020. január 22.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök

(9 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Kmf.

Antalóczy Csaba sk.
jegyzőkönyv hitelesítő

Szatmáry László sk.
elnök

A kivonat hitelül:



Baranyai Zsolt
műszaki ügyosztályvezető

Budapest, 2020. január 21.

**Kivonat a Környezet - és Klímavédelmi Bizottság
2020. január 20-i ülésén készült jegyzőkönyvéből**

3. NAPIREND

A kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) ök. rendelet módosításának megfontolása a változó társadalmi körülményekre tekintettel.

Előterjesztő: Kovács Péter polgármester

Határozat

3/2020. (I.20.) KKVB

Környezet- és Klímavédelmi Bizottság	
Előzetes	2020 FEBR 06
1/1399-22/20	
Előadó	Tóth K
Előszám	

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Környezet- és Klímavédelmi Bizottsága támogatja a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet módosítását, a következő elvi feltételek érvényesítésére. Az LK-2 terület felhasználási módú lakóterület az Lk-2/XVI/ÓM övezetében és az Lke-1 felhasználási módú lakóterület – többlakásos, csoportházias építési övezet kivéve (Lke-1/XVI/SZ6, Lke-1/XVI/SZ7, Lke-1/XVI/CS1-CS2) – egy építési telken egy lakás (szolgáltatás) helyezhető el, és az építési telken belül két személygépkocsi parkolását kell biztosítani. Az Lke-1 lakóterület építési telken a 800m²-t meghaladó építési telken új épület építése esetén legalább egy gépkocsi lehelyezését a főfunkciójú épületben kell biztosítani. A használatbavételi vagy építés tudomásul vételének feltétele a telek méretének megfelelő faültetés megléte.

Határidő: 2020. január 22.

Felelős: Mizsei László elnök

Szavazás: 9 igen, 0 nem

A kivonat hitelélül:

Budapest, 2020. január 20.


Jármai Katalin
Irodavezető

Államigazgatási Szervek:

Budapest Főváros Kormányhivatala Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész

- Általános tájékoztatást ad, az eljárás minden további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (2020.01.30.)

- Általános tájékoztatást ad, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (2020.02.27.)

- A 2020.01.30-i keltezésű levelére visszahivatkozik, és további tájékoztatást ad.

Budapest Főváros Kormányhivatala III. Kerületi Hivatala Közlekedés Felügyeleti Főosztály

- Általános tájékoztatást ad, kizárólag a papír alapon beadott dokumentumról tud nyilatkozni, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály

- Általános tájékoztatást ad, felhívja a figyelmet az OTÉK 33. § (1) bekezdésére, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Népegészségügyi Osztály 1.

- Gyógytényező érintettség nem áll fenn, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

- A módosítás táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területeket nem érint, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság

- Általános tájékoztatást ad, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint katonai légügyi hatóság

- Ágazati elvárást nem fogalmaz meg, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

- 102323 hrsz. és a 103772/6 hrsz.-ú területek K-Hon jelölését kéri, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály

- A KÉSZ módosításához hozzájárul, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság

- Általános tájékoztatást ad, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Magyar Közút Nonprofit Zrt. Pest Megyei Igazgatóság

- A KÉSZ módosítása ellen kifogást nem emel, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

- A KÉSZ módosítás hírközlési érdeket nem érint, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Nemzeti Népegészségügyi Központ

- Az állásfoglalást áttette a Budapest Főváros Kormányhivatal részére.

Országos Atomenergia Hivatal

- Általános tájékoztatást ad, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály

- A módosítás a Bányafelügyelet hatáskörét nem érinti, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

- Az erdő-, illetve erdőnek fenntartott területeken a TSZT-ben rögzítetteket a KÉSZ módosítás nem érinti, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály

- Környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

XVI. Kerületi Rendőrkapitányság

- Észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Szomszéd kerületek és települések:**Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármestere**

- Tájékoztatást ad saját építési szabályzatairól, és az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Polgármestere

- Tájékoztatást ad saját építési szabályzatáról, és az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítésze

- A módosítás céljait támogatja, észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni.**

Budapest Főváros XVII. Kerület Rákosmente Önkormányzata

- Az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni.**

Budapest Főváros Főpolgármestere

- Tájékoztatást ad a TSZT-ről és az FRSZ-ről, a módosítás céljait támogatja, az eljárás további szakaszában **részt kíván venni**.

Csömör Nagyközség Polgármestere

- Tájékoztatást ad saját településrendezési terveiről, és az eljárás további szakaszában **részt kíván venni**.

Kistarcsa Város Önkormányzat Polgármestere

- Észrevételt nem tesz, az eljárás további szakaszában **nem kíván részt venni**.

XVI. Kerületi Bizottságok és Iroda:

- KFÜB határozat 3/2020.(I.20.)
- KKB határozat 3/2020.(I.20.)
- Vagyonhasznosítási Iroda

Lakosság:

- Lakossági Fórum 2020.02.10.

SOÓS ÉS TÁRSA

VAGYONKEZELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

Székhely: 1163 Budapest Kövirózsa u. 5.

Levélcím: 1631 Budapest Pf. 94.

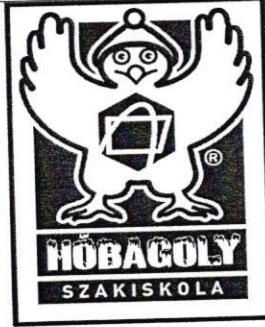
Telefon: 403-4472

Fax: 404-1374

Soós Árpád Ügyvezető

Telefon: +36 30 9318290

E-mail: arpad.sos@soos.hu

Ingatlan fejlesztés, bérbeadás,
üzemeltetés

Telephelyek:

1163 Budapest Kövirózsa utca 5.

1163 Budapest Kövirózsa utca 6.

2142 Nagytarcsa Naplás út 4.

E-mail: info@hobagoly.hu

Internet: www.hobagoly.hu

◆ Bank: 10402283-50526765-74841004 ◆ Adószám: 12926918-2-42 ◆ Főv. Cégbíróság 01-09-710359 ◆

Kovács Péter Úr

Budapest, XVI. kerület Polgármestere

Tárgy: Településfejlesztési terv Gksz/2/XVI/4 terület módosítási kérelem.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Soós Árpád Imre, mint a Soós és Társa Vagyonkezelő Kft. ügyvezetője, valamint a Soós és Társa Zrt. vezérigazgatója az alábbiakkal fordulok Önhöz.

Az Ehmman-telep - ahol a Soós és Társa Vagyonkezelő Kft.-nek több ingatlan is a tulajdonában áll, a Soós és Társa Zrt. székhelye is itt található.

A telep több tulajdonosával egyeztetünk, mely alapján az alábbi véleményt és módosítási kérelmet nyújtjuk be:

Kérjük a tisztelt Polgármester Urat és Képviselőtestületet, hogy az Ehmman-telepet ne a Gksz/2/XVI/4 övezetbe, hanem a Gksz-1/XVI/1 vagy Gksz-1/XVI/2 övezetbe sorolja be a tisztelt képviselő testület.

Az Ehmman-telep, a volt szovjet laktanya területe szinte teljesen beépített, nehezen, vagy egyáltalán nem lehetne megfeleltetni a jelenlegi övezeti besorolásban írt 35%-os beépíthetőségnek. A telepre inkább a 50%-os beépíthetőségi előírás felel meg. A telepen termelés nem folyik csak kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység a hozzátartozó raktározással.

Megjegyezném e körben, hogy a többi Gksz 1-2-3 övezeteket is éppen úgy részben lakossági terület határolja, (EMG, Újszász utca, Ikarus stb.), ezért álláspontunk szerint egyáltalán nem indokolt az, hogy egyedül az Ehmman-telepet sorolják a szigorúbb beépíthetőségű övezetbe.

Fent írtak alapján kérjük a településfejlesztési terv módosítását akként, hogy az Ehmman-telepet ne a Gksz/2/XVI/4 övezetbe, hanem a Gksz/1/XVI/1 vagy Gksz/1/XVI/2 övezetbe sorolja be a tisztelt képviselő testület!

Budapest 2019. március 22.

Tisztelettel: Soós Árpád

Jegyzőkönyv

2020.02.10.
1/1399-32/20
Tóth M

Készült:

2020. február 10-én, hétfőn a XVI. kerületi Önkormányzat hivatalos helyiségében 17:00 órakor kezdődő **lakossági fórumon** elhangzottakról

Helyszín:

Házasságkötő terem, 1163 Budapest, Havashalom utca 43.

Tárgy: Budapest XVI. kerület, Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítása

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint

A lakossági fórumot vezeti: Tóth Miklós főépítész

A tájékoztató összefoglalása:

A főépítész tájékoztatta a megjelenteket a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) teljes közigazgatási területre tervezett módosításáról, a rendezés céljáról, várható hatásairól. Ismertette továbbá az egyeztetési eljárás módját, ütemezését.

Észrevételek összefoglalása:

A jellemzően Lke-1 területfelhasználás övezeteiben javasolt egy építési telek – egy önálló rendeltetési egység, lakás esetén, két gépkocsi elhelyezéssel, és 800 m² feletti telek esetén egy gépkocsi főépületben való elhelyezésével a jelenlévők egy részében támogatást, más részében – jellemzően saját, meglévő ingatlanjuk beépítésére vonatkozóan – ellenvélemény kialakítását eredményezte (pl. Nótin-Csizmaz Viktória, Dudás Györgyné, Ózéné Nagy Ágnes, Básti Mónika, Moldován Mária)

Fodor Sándor (Magtár utca) az egy építési telken elhelyezhető lakásszám korlátozás mellett a korábban egy ingatlan részét jelentő, de külterületi, önálló ingatlan beépíthetőségét is felvetette.

Az önkormányzati telkek esetében az építhető lakások számát kedvezőtlennek tartotta (a különböző építési övezetek sajátosságaira hívtuk fel figyelmét).

Mizsei László, önkormányzati képviselő a jelenleg hatályos KÉSZ előírások olyan irányú szigorítását javasolta, hogy két önálló rendeltetési egységet nem a 600 m²-t, hanem csak a 800 m²-t meghaladó építési telken lehessen elhelyezni.

Dr. Pacher Tibor a KÉSZ módosításban javasolt 800 m²-t meghaladó építési telkekre vonatkozó szabályozás miatt javasolja az Lke-1 övezetekben a 800 m²-t meghaladó építési telkek arányát megvizsgálni.

Soós Árpád az Ehmann-telepen lévő gazdasági övezet GKsz2-XVI/4 övezet helyett a nagyobb beépítési lehetőséget biztosító, Gksz-XVI/2 övezetet javasol.

Háromszitz Emese az ingatlanuk kedvező megoszthatóságát lehetővé tevő Caprera utca meghosszabbítását kérte.

A jelenlévők a KÉSZ módosításával összefüggésben további észrevételt nem tettek.

K.m.f