

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a 2020. január 20-i Környezet- és Klímavédelmi Bizottság ülésre  
Készítette: Tóth Miklós*

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

## **Tisztelt Környezet- és Klímavédelmi Bizottság!**

A főváros területére – az 1990 előtt – egységes építési szabályzat, övezeti rendszer a Budapesti Városrendezési Szabályzat (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 területére 05-ös építési övezet, amely jellemzően a családi házas területet fedte le, elvében négy lakás építését a 25 %-os beépítés alkalmazásával tette lehetővé, ugyanakkor a csatornázatlan területeken az építhető lakások számát kétféleképpen 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 a Budapest Főváros Kormányhivatala által 1999. január 1-jétől hatályos Budapest Főváros Szabályozási Kerettervéről (FSZKT) szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete és a Budapest Főváros Szabályozási Keretszabályzatáról (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 (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 határozott meg, ezért a lakások mellett, lakásnak használt, önálló funkciók is helyet kaptak.)

A társadalmi észrevételek alapján, amely nem akart „zuglói beépítést”, a Képviselő-testület ezekben az övezetekben már nem lakás, hanem egy-egy önálló rendeltetési egység elhelyezhetőségét a telek területéhez kötötte (300 m<sup>2</sup>/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, ne létesülhessen.

A főútvonalak mellett (pl. Veres Péter út) a lakóövezet helyett intézményi terület jelent meg, amely a lakóterülettől eltérő beépítési paraméterekkel teszi lehetővé a szolgáltatások megjelenését. A társadalmi és építéspolitikai változások megjelentek a Budapest területére vonatkozó, Budapest Főváros Településszerkezeti Tervéről szóló (TSZT) 5/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat 2015. évben történő elkészítésében, és csak keretet biztosító Fővárosi Rendezési Szabályzatról (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 Kerületi Építési Szabályzatról (KÉSZ) szóló 21/2018. (VII. 6.) ök. rendelet, 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 a KÉSZ előírásaiban az Lke-1 területén, annak építési övezeteiben, a telekmérettől függően (600 m<sup>2</sup>) egy vagy két lakás építését teszi lehetővé.

A KÉSZ szigorodó építési szabályai ellenére – főként a vállalkozói lakásépítés esetén – a beépítési struktúra változás, az életmód és életszínvonal emelkedéssel együtt járt a gépkocsik számának és a forgalom növekedésének emelkedése.

A viszonylag intenzív beépítés – max. két lakás – és a megkívánt minimális 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.

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 aggodó lakosság, építkezni szándékozó családok, a lakossági telekszomszédsági elvárásaira, igényére.

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

Megfontolandó a még jelentős, régebbi épülettel beépített területek átalakulása előtt a „családiházas” területeken az elhelyezhető lakásszám csökkentése. A már beépült területeken telkenként csak 1 lakás vagy szolgáltatási egység helyezhető el 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 egy építési telken legalább egy, épületen belüli gk. tároló elhelyezése az építési telek nagyságának - ebből következően a beépíthető alapterületek – függvényében, de a 800 m<sup>2</sup>-nél kisebb építési telek esetén a lakóterület beépíthető hasznos területének csökkentése nem célszerű.

A javasolt KÉSZ módosítás a kertvárosias beépítés megerősítését az építési telek jellemzően melléképület nélküli kialakítását és az építési telken belüli, az értékes zöldfelület és növényzet kialakítását szolgálja.

#### Határozati javaslat:

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 területfelhasználási módú lakóterület az Lk-2/XVI/ÓM övezetében és az Lke-1 területfelhasználási módú lakóterület – többlakásos, csoportházias 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 m<sup>2</sup>-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: Mizsei László bizottsági elnök  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. január 9.



Kovács Péter  
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Tóth Miklós  
főépítész

