



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: **minősített többség** (SZMSZ 43. § (3) bek. f) pont).*

ELŐTERJESZTÉS

**a Képviselő-testület
2023. június 29-ei ülésére**

Tárgy: Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosítása – rendelet megalkotása

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester

Előterjesztést készítette: Szécsi Zsolt főépítész

Véleményező bizottság: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2018 júniusában alkotta meg Óbuda-Békásmegyer, a 2015 tavasza óta hatályos fővárosi településrendezési eszközök – Budapest Főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) – rendszerébe illeszkedő kerületi építési szabályzatát.

A képviselő-testület 2022. május 26-i ülésének 182/2022. (V.26.) határozatával elfogadta Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) módosításának megindítását. A képviselő-testület 2022. október 27-i ülésének 323/2022. (X.27.) határozatával megismerte és elfogadta a tervezett rendeletmódosítás tervi tartalmát meghatározó főépítési feljegyzést. A képviselő testület 182/2022 (V. 26.) határozattal döntött arról is, hogy az ÓBÉSZ felülvizsgálatát támogatja valamint, hogy a rendelet felülvizsgálata során a partnerségi egyeztetést a 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet alapján lefolytatja.

A településrendezési eszközök alkalmazása kapcsán felmerült pontosítások és tulajdonosi igények érdekében az elmúlt években a Képviselő-testület többször módosította a rendeletet.

A jelenleg folyamatban lévő átfogó módosítás elsősorban jogszabályi pontosításokat, valamint lakossági és fejlesztői igények kezelését tartalmazza.

A felmerült módosítási javaslatok az ÓBÉSZ módosításával megbízott tervező részére továbbításra kerültek, és amennyiben azok teljesítése nem ütközött sem jogszabályi, sem pedig szakmai akadályokba, a jelenlegi módosítás tervezete tartalmazza őket.

A településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának általános szabályait a 2021. július 1. óta hatályos „A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Trk.) írja elő.

A Trk. 68. § (1) bb) alpontja alapján az ÓBÉSZ módosítása egyszerűsített eljárás lefolytatásával kerülhet kidolgozásra, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,

g. Czeglédy

c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet és a Trk. alapján a környezeti értékelés előzetes egyeztetését a felelős közigazgatási szervek (továbbiakban: hivatalok) megtették. Itt tudták jelezni, amennyiben szükséges környezeti hatásvizsgálatot lefolytatni a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. mellékletében megadott tematika szerint. Egyetlen hivatal sem kérte környezeti hatásvizsgálat lefolytatását.

A Trk. 66. § szerinti véleményezési szakasz lefolytatására a Bizottság támogató döntése esetén kerülhet sor. Az ÓBÉSZ módosítás tervezete véleményeztetésre került a partnerekkel.

A Trk. 68. § (2) a) pontja értelmében egyszerűsített eljárásban a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül.

Az elkészült tervezési dokumentációt a Trk. a 68. § szerint véleményezésre bocsátotta az Önkormányzat április 11-én. A **Trk. 66. § szerinti partnerségi egyeztetés és véleményezés április 24-én zárult le.** Lakossági fórumot április 26-án tartott a főépítész.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a június 2-ai ülésén, az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. mellékletének 4. pontjában meghatározott feladat és hatásköre alapján az 50/2023. (VI.2.) határozatával döntött a véleményezési szakasz lezárásaként a beérkezett véleményekről és a dokumentáció E-téren keresztüli megküldéséről az állami főépítész számára, hogy a kötelező záró szakmai egyeztető tárgyalást összehívja és a záró szakmai véleményét megküldje. A Trk. 67. § (1) bekezdése szerinti záró szakmai vélemény megérkezett, amely az előterjesztés 5. melléklete.

A záró szakmai vélemény birtokában a képviselő-testületnek lehetősége van megalkotni Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (ÓBÉSZ) módosításáról szóló rendeletét. A rendelet-tervezet az előterjesztés 1. melléklete, azonban terjedelme miatt elektronikusan kerül megküldésre. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi LXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapján a rendeletalkotás a képviselő-testület át nem ruházható hatásköre.

A módosító rendelet hatályba lépése bizonyos esetekben feltételhez kötött. A területre tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges a kerület és a fejlesztők között létrejövő, infrastrukturális fejlesztésekről szóló településrendezési szerződés megkötése. Az ÓBÉSZ módosítás a terület beépítéséhez elkészült, a szerződés tehát a beruházóval szemben támasztott ellentételezést rögzíti. A településrendezési szerződések (továbbiakban: TRSZ) megkötése azonban nem történt meg. Ennek megfelelően az ÓBÉSZ módosítás

- a 19916/22 helyrajzi számú, Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetbe sorolt területre a vonatkozó településrendezési szerződés megkötése után,
- a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre a vonatkozó településrendezési szerződés megkötése után

lép hatályba.

A fenti két területre vonatkozóan két külön ÓBÉSZ módosítás készül, amely az előterjesztés 6-7. mellékletét képezi.

Ezen két külön ÓBÉSZ módosításra vonatkozik a határozati javaslat, amelynek értelmében a 19916/22 hrsz.-ú területre, valamint a 19243/6 hrsz.-ú területre vonatkozó ÓBÉSZ módosításról a képviselő-testület az érintett településrendezési szerződés megkötése után dönt. Erre a döntésre az állami főépítész záró szakmai véleményének kiadásától számított hat hónapon belül sor kell kerüljön, ugyanis az állami főépítész záró szakmai véleménye a 419/2021. (VII. 15.) Kom. rend. 67. § (10) bekezdése alapján a kiadásától számított 6 hónapig érvényes, ezt követő ÓBÉSZ módosítás már csak új eljárás lefolytatását követően lesz elfogadható.

g. Csernák

Az SZMSZ 50. § (6) bekezdés e) pontja alapján a rendelet-tervezet nem lett társadalmi véleményezésre bocsátva, tekintettel arra, hogy a társadalmi véleményeztetéshez képest szélesebb körű partnerségi egyeztetés került lebonyolításra Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelete a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól alapján.

A tervezés részét képező alátámasztó munkarész, és a segédlet helyett készített egybeszerkesztett ÓBÉSZ korrektúrával az előterjesztés 4. melléklete, azonban terjedelme miatt elektronikusan kerül megküldésre.

Fentiek alapján kérem Tisztelt Képviselő-testület a következő döntési javaslat elfogadására.

Döntési javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal megalkotja Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletet.

Felelős: polgármester
Határidő: döntést követő 1 hét

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy határoz, hogy Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet

1. 19916/22 helyrajzi számú, Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetbe sorolt
2. 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt

területre vonatkozó módosításának elfogadásáról az érintett területre készült településrendezési szerződés megkötése után dönt, legkésőbb 2023. június hó 21. napot követő hat hónapon belül.

Felelős: polgármester
Határidő: állami főépítész záró szakmai véleményének kiadását követő hat hónap

Budapest, 2023. június

Mellékletek:

1. rendelet-tervezet (digitális formában)
2. indokolás
3. előzetes hatásvizsgálati lap
4. tervdokumentáció (alátámasztó munkarész), egybeszerkesztett ÓBÉSZ korrektúrával (digitális formában)
5. állami főépítész záró szakmai vélemény
6. 19916/22 hrsz.-ú területre vonatkozó ÓBÉSZ módosító rendelet-tervezet
7. 19243/6 hrsz.-ú területre vonatkozó ÓBÉSZ módosító rendelet-tervezet


Czeglédi Gergő

INDOKOLÁS

1. § -hoz

A rendelet alkalmazása során felmerült egyes fogalmak hiányának pótlása, továbbá az új rendelkezések miatt indokolt fogalmak értelmezése vált szükségessé.

2. § -hoz

A rendelkezés részben pontosítást tartalmaz az egyértelműség érdekében. A (3)-as bekezdésben újraszabályozásra kerül a hatályos zárportározókra vonatkozó előírás, az indokolatlan konkrét méretek megadása helyett a tényleges igények meghatározását írja elő, kiegészítve a csapadékvíz befogadó üzemeltetőjének hozzájárulásával.

3. § -hoz

Az egyre elterjedtebb megújuló energiatermelő létesítmények alkalmazási szabályainak beiktatása rendezi ezeknek elhelyezését, feltételeit.

4. § -hoz

A szabályozási vonalak jelölésére vonatkozó szabály kerül pontosításra, továbbá az, hogy a közterületek szabályozásának végrehajtását, a telkek lejegyzése során azt szakaszoltan is meg lehessen oldani, annak érdekében, hogy a végrehajtás ütemezetten is végrehajtható legyen.

5. § -hoz

Általános szöveg pontosítási igényként jelentkezett, hogy a rendelkezés, vagy övezet „lehetővé teszi” típusú kifejezések értelmezésében egyértelművé váljon a szabály, ezért több helyen a „kifejezetten lehetővé teszi” értelmezés pontosít. A tiltás eddig is egyértelmű volt, de a „lehetővé teszi” bizonytalanságot okozott a hatósági munkában.

Ugyanezen szakasz tekintetében az Aranyhegy-Ürümhegy-Péterhegy területén a magánutak szélességének méretezése kerül pontosításra azáltal, hogy legfeljebb 4 telek esetén kisebb szélesség is elegendőnek látszik, ezzel elkerülve az indokolatlan nyeles telkek szaporodását.

6. § -hoz

Az alcím a tartalma miatt kiegészítésre kerül a „köztárgyak” kifejezéssel.

7. § -hoz

Indokoltta vált az időszakos kitelepülések és mozgóbüfék szabályozása annak érdekében, hogy a közterületeken megfelelő hely maradjon a gyalogosforgalom számára, továbbá sem telek, sem közterület zöldfelületén – annak védelme érdekében – nem kerülhet telepítésre.

8. § -hoz

Pontosításra és kiegészítésre kerül a telekrendezés szabályozása, különös tekintettel az előírt beépítés mérték figyelembevételének oldására, az általánostól eltérő esetekben. A fizikailag kialakított belső megosztás szerinti tulajdonviszonyok rendezése céljából a már 2002 előtt meglévő épülettel beépített telkek esetében kerül meghatározásra az általánostól eltérő szabály, továbbá az építési telekre vonatkozóan is tisztázásra került annak beépíthetősége akkor is, ha a kialakult méretei az újonnan létrejövő telkek előírt méretétől eltér.

9. § -hoz

A felszíni hőszigetethatás csökkentésére vonatkozó szabály kiegészítésre szorul a felszíni parkolók kialakítására vonatkozó rendelkezésekre hivatkozással, beleértve a TKR előírásait, mely a parkolók fásítására, zöldfelülettel való megosztására vonatkozik.

10. § -hoz

Az alcím a tartalma miatt kiegészítésre kerül a „beépítési mód” kifejezéssel.

Részben értelmezést segítő kiegészítés is történik az építési övezetre, vagy a kiegészítő rendelkezésre való hivatkozással.

11. § -hoz

Az alcím a tartalma miatt kiegészítésre kerül az építményrészek szóval. A kiszolgáló épületekre vonatkozó előírás és annak 48-49.§ -ra való hivatkozása egyértelműsíti a kialakult állapot szabályozását. Pontosításra kerül továbbá általánosan az erkély, zárterkély közterület fölé nyúló mérete, de a 43.§ újrashabályozott szabályait, mely a zárt sorú kisvárosias és nagyvárosias beépítésre vonatkozik, ez esetben is figyelembe kell venni.

12. § -hoz

Az átmenő telkeken elhelyezhető épületek problematikáját oldja a beiktatott szabály, annak érdekében, hogy telekosztás nélkül is létrejöhessen a két utca felől a beépítés, ha az az előírt paramétereknek egyébként megfelel.

13. § -hoz

A szabadon álló beépítési mód szabályai kerülnek kiegészítésre és pontosításra egyértelműsítve az új épületre vonatkozó szabályt, továbbá az engedményes épületmagassági értékek alkalmazását. A hatályos homlokzat homlokzatmagassága helyébe a homlokzat épületmagassági értéke kerül, mely egzaktabb meghatározást jelent az OTÉK-ból levezetve, ezzel is segítve az alkalmazást. A „homlokzat épületmagassága” a fogalommagyarázatba is bekerül.

14. § -hoz

Szövegpontosítás vált indokoltá az egyértelműsítés érdekében, továbbá tisztázásra kerül, hogy a „SZIK” jelzésű övezetekben az ikres beépítés szabályait kell követni, a testvérházak kivételével.

15. § -hoz

A homlokzat épületmagassági értékének bevezetése és az oldalkert új épületre vonatkozó szabályának pontosítása történik meg, az egyértelműbb alkalmazás érdekében.

16 § -hoz

A zárt sorú beépítés esetében a szomszédos épületektől való távolság meghatározása kap pontosított előírást, beleértve, hogy a beépítési magasság esetén egyértelműbb legyen, hogy a megengedett beépítési magasságról van szó a rendelkezésben.

17. § -hoz

Szövegpontosítás a beépítési magasság helyett – ami elvileg lehet párkánymagasság, épületmagasság vagy homlokzatmagasság az OTÉK szerint – konkretizálódik, hogy épületmagasságról van szó, ahogy a táblázatok is ezt tartalmazzák.

18. § -hoz

A 12 méternél keskenyebb, tehát kedvezőtlenebb adottságú telkek esetében a csökkentett oldalkerti szabály alkalmazásánál szükséges pontosítani, hogy ennek alkalmazása során az épületmagasságot a csökkentett oldalkert mérete alapján kell meghatározni.

19. § -hoz

Kialakult állapot esetén a meglévő épület esetében a beépítési magasság típusa kerül pontosításra.

20. § -hoz

Újrashabályozásra kerül a zárt sorú beépítési módba tartozó nagyvárosias **Ln-2, Ln-3** és a kisvárosias **Lk-1 és Lk-2** jelű övezetek közterület fölé nyúlásának rendelkezése. Ennek alapján szigorodik az utcaszélesség méretének függvényében a szabály, annak érdekében, hogy az épületek erkélyei, zárterkélyei milyen mélységben és a homlokzatszélesség milyen arányában nyúlhatnak be, megakadályozva az utcai légtérarány túlzott csökkentését az esetleg túlzó épületrészekkel. Minél keskenyebb egy utca, annál kisebb a benyúlás megengedett mérete és szélessége az összhosszt tekintve. A hatályos rendelkezés pontosítása és szigorítása mellett az előírás kiterjed a kisvárosias területekre is, mivel ott is zavaró hatású lehet a túlzó benyúlás a közterület fölé.

21. § -hoz

Indokolttá vált, hogy a támfalgarázs és az építési hely viszonya is meghatározásra kerüljön, továbbá szabályozni indokolt a támfalgarázs létesítésénél, hogy az legfeljebb egyszintes lehet. A rendelkezés pontosítása kiter a már 2002.-ben meglévő gépjárműtárolók elhelyezésére is.

22. § -hoz

Az OTÉK időközbeni módosításai miatt indokolt szabályozni, hogy a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő, 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű üzlet esetében nem alkalmazhatók a 4B melléklet engedményes, más típusú kereskedelemre vonatkozó rendelkezései.

23. § -hoz

Új rendelkezés kerül beiktatásra a VIII. fejezetbe, egyben annak címe is megváltozik, mivel önálló rendeltetési egységekre is kiterjed a módosítással. A lakásméret szabályozása indokolt annak érdekében, hogy ne szaporodjanak el túlzottan a kerület területén a kis alapterületű lakások, ezért azok százalékos meghatározása vált indokolttá más kerületi szabályozások mintájára.

24. § -hoz

Az egy telekre való behajtás esetenként túl sok közterületi új behajtót hoz létre, ennek szabályozás vált indokolttá, ezért beiktatásra kerül a behajtók számának szabályozása, mely egy utcára vonatkoztatva határozza meg azok számát. A saroktelekre külön rendelkezés meghatározása vált ebben a tekintetben indokolttá.

25. § -hoz

Pontosítást igényel a rendelkezés, mely az építési övezet előírásához köti az autómosó létesítést a Gksz jelű építési övezetek területén.

26. § -hoz

A rendelkezéssel követni indokolt az elterjedőben lévő mobilházak, konténerházak kérdéskörét. Meg kell különböztetni az átmenetileg felvonulási épületként telepített konténerházakat, konténerirodákat, öltözőket stb. a végleges, vagy több évre szóló konténertelepítések esetétől. Külön rendelkezést szükséges alkalmazni a szaniterkonténerekre is.

27. § -hoz

Számos esetben kerül kijátszásra a telken elhelyezhető épületek száma azáltal, hogy mikor számít egy vagy két egymás mellett létesített épületnek. A pincszinti összekötések, vagy a pergolával való összekötések esetei is így rendezve lesz, továbbá az egy épület beépített alapterületének megállapítása is.

A rendelkezés újrafogalmazása emellett a lejtőirányú homlokzat magassági értékeinek megállapítását is pontosítja, valamint a lakásszámok esetében hivatkozik az 55/A. § új rendelkezésére. A nyúlványos telkek esetében is előírja, hogy a teleknyúlvány területének figyelmen kívül hagyásával kell számítani a paraméterek mellett a telken elhelyezhető épületszámot

28. § -hoz

Kiegészíti a zöldfelületekre vonatkozó rendelkezéseket azzal, hogy a 2. melléklet szerinti építési övezetekre vonatkozó paramétertáblázatokban a zöldfelület kedvezményes értéke csak akkor alkalmazható, ha azt az építési övezet kifejezetten megengedi.

29. § -hoz

A homlokzatok magasságára vonatkozó rendelkezések pontosításra és kiegészítésre kerülnek a többféle magassági szabály egyértelműsítése érdekében.

30. § -hoz

Új övezet kerül bevezetésre, melyben lakás nem létesíthető, ezzel egészül ki az Ln-2 jelű övezetcsoport.

31. § -hoz

Túl szigorú előírás, hogy lakótelepi környezetben, nem tipikus lakótelepi úszótelkes beépítés esetén csak az eredeti épület helyén helyezhető el új épület a telken, ezzel akadályozva annak bővítését is, ezt oldja fel az övezet előírásának módosítása.

32. § -hoz

A hatályos előírások nem terjednek ki az Ln-T jelű övezetekre a lakások padlószintmagasságának meghatározásakor a Szentendrei út és a Lajos utca mentén, miközben a Lajos utcában a többi építési övezetben erről előírás rendelkezik, ez kerül pótlásra a módosítással.

33. § -hoz

Alapintézmény esetén nem korlátozott az emeleti bővítés, ez egy övezetben szükségessé vált a meglévő lakóépületekhez való közelség miatt a Tímár utcában az Ln-T/AI/U-E2 övezet területén.

34. § -hoz

Egyes rendelkezések kiegészítésre kerülnek a hatályos ÓBÉSZ 27. § (7) bekezdésére való hivatkozással, mely az átmenő telkekre vonatkozó új szabályt iktat be.

35. § -hoz

A 11-es főút mentén nem indokolt a lakóház létesítése, ezért az övezet csak a tulajdonos, használó számára teszi lehetővé a lakás létesítését. Pontosítást igényel ugyanakkor, hogy a meghatározott rendeltetések mellett milyen feltétel mellett létesíthető ilyen célból lakás, mivel a hatályos előírás alapján a főszabály kikerülhető.

36. § -hoz

A hatályos építési övezet kizárja a közhasználatú intézményt, de nem jelent problémát a kis létszámú óvod és bölcsőde létesítése, mely kivétel bekerül a szabályba, ezzel támogatva a nevelési létesítmények létrehozását.

37. § -hoz

A kertvárosias beépítésű területek övezeteiben a kiszolgáló épületekre vonatkozó szabályok kerülnek pontosításra, hivatkozva az építési övezeti előírásokra és terepszint alatti járműtároló esetén a férőhely korlátozás nélküli lehetőségre, ezzel a terepszint alatti gépjárműtárolók kerülnek támogatásra az önálló garázsépületek helyett, melynek főként a hegyvidéken van létjogosultsága, továbbá pontosításra kerül a melléképítmények rendelkezése.

38. § -hoz

Nem indokolt, hogy kertvárosias területen létesülő kereskedelmi, vendéglátó, alapintézményi rendeltetés esetén csak garázsban lehet az előírt parkolókat elhelyezni, ezért lehetővé kell tenni a felszíni parkolót is, ennek felső határa 25 férőhely.

39. § -hoz

Az ikres beépítés kerül pontosításra, mivel 18 méternél szélesebb telken a szabadonálló épületelhelyezés is megoldás lehet a beépítésre.

40. § -hoz

Meghatározott feltételekkel új rendelkezés kerül beiktatásra azzal, hogy a már 2002 előtt kialakult 14 méternél kisebb telekszélesség esetén az oldalhatáron álló, vagy az ikres épületelhelyezés lehetőségét is megteremti a rendelkezés, a magasság korlátozása mellett.

41. § -hoz

Aranyhegy- Ürömhegy – Péterhegy területén az „AI” jellel ellátott építési övezetek területén új lakás építése tiltottá válik annak érdekében, hogy a korábbi szabályozások során alapintézményi céllal megjelölt övezetek megmaradhassanak a távlatban intézményi fejlesztések számára. Ezen telkek esetében az önkormányzat elővásárlási joga is feltüntetésre kerül a Szabályozási terven és a 6. mellékletben. Új övezet is létrejön hasonló jelzéssel, de ott a lakásépítés nem kerül tiltásra, hanem a hatályos szabály megmarad. Egy másik új, Lke-2/AI/SZ-E5 építési övezet célja szintén az alapintézmények számára való tartalék terület létrehozása.

42. § -hoz

A volt Tanuló utcai sportpálya építési övezetének rendelkezése kerül módosításra. A területre készített telepítési tanulmányterv alapján, annak felülbírálatával került meghatározásra a létesíthető épület volumene, magassága, a 173. § (2) bekezdés f) pontja ezeket a szabályokat és paramétereket tartalmazza, biztosítva a templom körbejárhatóságát a közterület kialakítása által és a visszamaradó telken szigorú magassági feltételek mellett. A földszinti funkciók köréből kizárásra kerül a parkolás, tekintettel a műemléki környezetre és területhasználatra.

43. § -hoz

A Vt-HZ jelű építési övezetek kiegészülnek két új övezettel, mivel azok rendelkezései és paraméterei változtatást igényelnek az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján.

44. § -hoz

A hatályos 178. § előírásainak szükséges változtatása egyszerűbb szerkesztést igényel, ezért a 178. § -ból kiválik a Vt-H/Al/Z-1 építési övezet és önálló szakaszt képez 178/A §-ként. A módosítás célja a szintterületi mutató kedvezmény alkalmazásának szigorítása, a hatályos feltételt kiegészül a közhasználatú parkoló létesítéssel.

45.-46. § -hoz

Egyes Vi-1 jelű intézményi építési övezetek területén a lakás létesítés tilalmát vezeti be, illetve a Pünkösdfürdő utca mentén vezet be szigorítást a lakások létesítése és elhelyezése tekintetében, a túlzó lakásszám növekedés ellensúlyozására.

47. § -hoz

Egyes Vi-2 jelű intézményi építési övezetben meglévő sportpályával rendelkező telek esetében a szabadterei sporthasznosítás megtartását írja elő a szabályozás, annak érdekében, hogy beépítés céljából meglévő sportpálya ne szűnjön meg. Más övezetben szintén az új lakófunkció létesítését tiltja meg.

48. § -hoz

Korábban elfogadott ÓBÉSZ módosítás rendelkezésének igazítása indokolt a rendelet struktúrájának megfelelő formába.

Új övezet kerül bevezetésre az Aranyhegyi út mentén, ahol a hatályos TSZT lehetővé teszi a lakóterületen intézményi övezet meghatározását. A területen nem cél a lakófunkció az út melletti egy teleksávban, ezért válik szükségessé a lakórendeltetés tilalma, a megközelítésekre vonatkozó megkötések rögzítése, valamint a telekszélesség és az egy telektömbben létesíthető telkek számának meghatározása.

49. § -hoz

Szövegpontosítás miatti újraszabályozás történik, az építési övezet alkalmazásának egyértelműsítése céljából.

50. § -hoz

A Mozaik utca menti üzemanyagtöltő önkormányzati területen áll, a mellette lévő Óbudai autójavító telke önkormányzati telekről közelíthető meg a kialakult állapotban. Telekredezés lehetősége kerül meghatározásra, ezért az övezet erre vonatkozó szabályát ki kell egészíteni.

51. § -hoz

A Bogdáni útról és a Szentendrei útról megközelíthető Gksz-1/SZ-Ksz7 építési övezet területén a további fejlesztési lehetőségek köre kerül szabályozásra, részben a Szabályozási terven a terepszint feletti és alatti építési hely feltüntetésével.

52. § -hoz

A szabadonálló és az ikres beépítés jelét tartalmazó „SZIK” jelzés kerül értelmezésre a telekszélesség függvényében.

A rendelkezés kiegészül egy új övezettel, melynek esetében a kedvezményes zöldfelületi mutató alkalmazásának feltételrendszere kerül előírásra, és ebben a tekintetben egyedi előírások kerülnek érvényesítésre az elő-, oldal és hátsókert fásításával kapcsolatban.

53. § -hoz

Intézmény domináns gazdasági területen a zöldtető létesítés hiányában annak meghatározott arányában fásítási kötelezettség kerül előírásra, mellyel a zöldtető hiány ellensúlyozásra kerül a hőszigetethatás növelésének megakadályozása céljából.

54. § -hoz

A különleges rekreációs területen a Laborc utcai sportterületen a napelempark lehetősége megteremtésre kerül az övezeti előírás kiegészítésével.

55. § -hoz

A Csillaghegyi strand feletti volt bánya rekultivációs területének **Kb-Rek/Sp-5** beépítésre nem szánt övezetében pontosításra kerül a korábban kijelölt építés helyének szabálya annak érdekében, hogy az adott lehatároláson belül ne lehessen a teljes több hektáros területre számított beépítési paraméterek alkalmazásával épületet létesíteni, és a lehatároláson belül is annak csak meghatározott aránya építhető be. Egyértelműsítésre került még az Ürömi úti szabályozás végrehajtása és az útépítés feltétele. A szigorítással az elrendelt változtatási tilalom is feloldhatóvá válik.

56. § -hoz

A Szentlélek téri HÉV megálló épületének esetében célszerű lehetővé tenni a kereskedelmi rendeltetést is, mivel az épület alapfunkciója mára okafogyottá vált, további pavilon pedig a téren nem létesíthető.

Új rendelkezés rendezni kívánja a Gázgyár utcában kialakított parkoló helyzetét, mivel annak egy cca. 1 méteres sávja a szomszédos magántulajdonú telekre esik. A szabályozási terv ezért „Köu-3 közterület szakaszolt kialakítására kijelölt terület 1 m-es sávja” kötelező szabályozási elem feltüntetésével szakaszolt szabályozás végrehajtásának lehetőségét teremti meg.

57. § -hoz

Új zöldterületi övezet integrálásra kerül a felsorolásba.

58. § -hoz

Új zöldterületi övezet kerül meghatározásra Békásmegyeren, ahol kisebb méretű vendéglátási rendeltetésű épület elhelyezésével kívánja a kialakítandó park területét vonzóvá tenni.

59. § -hoz

A volt Újlak II. bánya területén a hatályos szabályozás korábbi KSZT alapján három területet határozott meg a közparkot kiszolgáló épület, építmény elhelyezése céljából. Lakossági fórumon kért szigorítás eredményeként egy terület marad e célból a Szabályozási terven, az „a” és „b” lehatárolás törlésre kerül. A rendelkezés felülvizsgálatával az építés lehetősége tovább szigorodott, mind a létesíthető nagyságrend cca. felér csökkent a magasság is kisebb értékben kerül meghatározásra. Előírásra kerül a közpark terület egészére vonatkozó telepítési tanulmányterv készítése, mely a geotechnikai adottságok újbóli vizsgálatával, az időközben kialakult növény és állatvilággal számolva kell javaslatot tegyen az eseteleges épületelhelyezésre. Rögzítésre került továbbá, hogy fás növényzet épület miatt nem vágható ki, ha az nem invazív fafajú, vagy növényegészségügyi szempontból kivágása szükséges.

60. § -hoz

A különböző beépítésre szánt területeken belül meghatározott zöldterületeken az övezetben meghatározott épületek elhelyezése lehetséges az általános övezeti szabályokon túl. Ezzel összefüggésben létesíthető a Tímár utca és Árpád fejedelem útja találkozásánál az igényelt elektromos állomás, mely csak terepszint alatti kivitelben létesíthető, meghatározott feltételekkel a Szabályozási terven jelölt helyen belül. Ugyanezen területen a Zsp-1/Ln övezetben sportolást szolgáló terület létesítésnek helyszíne kerül meghatározásra annak érdekében, hogy az a lakóházaktól minél távolabb kerüljön megvalósításra.

61. § -hoz

Az Aranyhegyi út menti újonnan intézményi övezetbe sorolt területen a Kiegészítő előírások lehetővé teszik, hogy a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak telepítési tanulmányterv alapján pontosításra kerüljenek, legfeljebb 3-3,0 méteres eltéréssel. Ennek célja, hogy a részletes geodézia nélkül jelölt tervezett közterületek megfelelő pontosítást nyerhessenek. Emellett az is rögzítésre kerül, hogy a beépítés feltételeként az Aranyhegyi

út és a Gúla utca közötti tervezett közterületet ki kell építeni, mivel anélkül a telektömb több telke hátrányos helyzetbe kerülne.

62. § -hoz

Telepítési tanulmányterv alapján a Kolosy térre néző piac épületének átalakítására vonatkozó rendelkezés kerül meghatározásra, mely az épület teljes átépítését teszi lehetővé, magassági korlátok mellett, de részletszabályokat tervtanácsi véleményhez kötött építészeti terv kell, hogy meghatározza. Egyben kitér arra is, hogy a tömb további telkeinek újraszabályozása csak telepítési tanulmányterv alapján változtathatók meg, mivel az tudja részleteiben a 90-es évek elején beépült, értéket nem képviselő épületek jövőbeli sorság megfelelően mérlegelni.

63. § -hoz

A volt BUSZESZ védett épületének környezetében annak kialakult telkéhez igazodva a terepszint alatti épület és a terepszint felett létesíthető épület távolságát határozza meg a védett épület felújítása és parkolóból való megközelítése érdekében.

64.-70. §-okhoz

A rendelet mellékleteinek módosítását határozzák meg.

71. § -hoz

A rendelet egyszerűbb módosításának szövegcsereit rögzítik, melyek nem lényegi és tartalmi változások, hanem alapvetően pontosítások, melyek az értelmezést segítik.

72. § -hoz

A hatályon kívül helyezett rendelkezéseket sorolja fel.

73. § -hoz

A rendelet hatálybalépésének dátumát rögzíti.

74. § -hoz

Meghatározza a kihirdetés módját az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése alapján.

Előzetes hatásvizsgálati lap
a Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.)
önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a rendelet-tervezet feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű előzetes hatásvizsgálat tárgyát képezte:

a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

1. társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletnek közvetlen társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs.

2. környezeti, egészségügyi és szociális következmények

A rendelet elfogadása környezeti és egészségügyi következményekkel nem jár.

3. eljárásjogi hatások

A rendelet elfogadásának eljárásjogi hatásai nincsenek.

4. a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, technikai és pénzügyi feltételek.

Nincs szükség ehhez kapcsolódó további kiadásokra.

5. a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Jogszabályi környezet megteremtése a közösségi érdekeket szolgáló önkormányzati illetve a magánberuházásban tervezett fejlesztési projektek megvalósításához. A rendelet megalkotása nélkül az előkészített településrendezési szerződések önkormányzati oldalról történő aláírása is elmarad, a tervezett fejlesztések nem valósíthatók meg.

Előnyök, hátrányok, kockázatok összegző bemutatása

Rövid és hosszú távú előnyök (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során pozitívként jelentkezhetnek)	Hátrányok (azok a tényezők, amelyek a végrehajtás során negatív következményekkel járhatnak)
Igényekhez igazodó, rugalmas jogszabályi környezet megteremtése által a kerületi fejlesztések előmozdítása Helyi építészeti értékek megóvása Épített és természeti környezet állapotának javítása	nem releváns
Kockázatok (olyan adottságok, amelyek kockázatot jelenthetnek, csökkenthetik a végrehajtás eredményességét)	
Megvalósítás előtt jelentkező kockázatok	Megvalósítás után jelentkező kockázatok
A pontatlan megfogalmazások és a jogharmonizáció hiánya jogbizonytalanságot okoztak, és növelheti az ügyintézési idejét is.	nem releváns



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

dr. Kiss László polgármester úr
részére

Budapest Főváros III. kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

Iktatószám: **BP/1701/00311-18/2023**
Ügyintéző: Iványi Gyöngyvér
Telefon: 06-1/485-6945
E-mail: ivanyi.gyongyver@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának módosítása
Egyszerűsített eljárás – záró szakmai vélemény
Hiv. szám: -
Publikus E-TÉR azonosító: 2354

Ez a levél kizárólag elektronikusán kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A Budapest III. kerület ÓBÉSZ módosítása tárgyi tervezetéről a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: újR.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Polgármestere az E-TÉR felületen keresztül 2023. június 6-án kezdeményezte az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását Budapest III. kerület Kerületi Építési Szabályzatának tárgyi módosítására vonatkozóan.

Az E-TÉR felületre az újR. 62. § (3) bekezdésben foglaltak szerint feltöltésre került a módosítás megindításáról szóló 182/2022. (V.26.) Képviselő-testületi határozat, a főépítési feljegyzés elfogadásáról szóló 323/2022. (X.27.) Képviselő-testületi határozat és a főépítési feljegyzés, a véleményezési szakaszt lezáró 50/2023. (VI.2.) VKB határozat és a partnerségi egyeztetés dokumentumai, valamint a véleményezési szakasz tervdokumentációja.

Az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő felhatalmazás alapján kezdeményeztem a tárgyi településterveknek az újR. 68. § szerinti egyszerűsített eljárásban tartandó egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra meghívtam az újR. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján az újR. 11. melléklet szerinti szervezetet és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot

A partnerségi egyeztetés tárgyi tervezettel kapcsolatban az újR. 62. § (1) bekezdés b) pontja, 65.- 66.§-ai, valamint Budapest Főváros III. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 11/2022. (V.30.) ök. rendeletében foglalt partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően lezajlott.

Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros III. kerület Önkormányzatának Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 50/2023. (VI.2.) VKB határozatában döntött.

A Bizottság az el nem fogadott észrevételeket döntéseiben indokolta.

Az egyeztető tárgyalással kapcsolatban, újR. 64.§ előírásait vettem figyelembe:

„(6) Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,

b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A 2023. június 13-án megtartott egyeztető tárgyaláson – a mellékelt jegyzőkönyv szerint – tárgyi tervezet véleményeztetése lezárult.

Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében rögzítettek szerint a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló eltérő vélemény nem maradt fenn.

A tárgyaláson elhangzottak szerint javított végleges dokumentáció az egyeztető tárgyalást követően 2023.június 21-én megküldésre került, tekintettel arra, hogy az E-TÉR felületén a technikai feltételek nem adóttak, ezért elektronikus levélben.

A tervezettel kapcsolatban észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az ÚjR. 67. § (1) bekezdése alapján a záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes, ezért a módosítás minden részének Képviselő-testületi elfogadása meg kell, hogy történjen ebben az időszakban.

A tárgyi kerületi építési szabályzat módosításának elfogadása, és hatálybalépése az újR. 72. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően az újR. 72. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott kerületi építési szabályzat újR. 72. § (1) bekezdés b) pontja szerint az E-TÉR rendszerbe való feltöltéséről. Az újR. 73. § (1) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából kérem, hogy a feltöltésről értesíteni szíveskedjen.

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

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint.

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi
Gyöngyvér

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Digitálisan aláírta: Iványi Gyöngyvér
Dátum: 2023.06.21 14:08:31 +02'00"

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

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

Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározott személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) 185. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Vi-1/SZ-7 jelű építési övezet területén

a) nem létesíthető lakás, továbbá a 180. § (1) bekezdés rendeltetései közül hitéleti, alapfokú gyermeknevelési-, és oktatási, fekvőbeteg-ellátó egészségügyi, továbbá az ottlakást biztosító szociális rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység;

b) temetkezési emlékhely és kegyeleti szolgáltatás elhelyezése megengedett;

c) üzemanyagtöltő állomás – a kiszolgáló létesítményeivel együtt (üzlet, kávézó, autósó) – kizárólag a Bécsi úttal határos, arról közvetlenül megközelíthető telken, és csak más rendeltetésű épület földszintjén létesíthető, melynek során

ca) az épület legkisebb épületmagassága legalább 10,5 méter lehet,

cb) az üzemanyagtöltő állomás területe az egyszerre létesülő épület alapterületének legfeljebb 1/3-át foglalhatja el, és

cc) az üzemanyagtöltő állomás nem létesülhet első ütemként a telken;

d) az előkert mérete a Bécsi út mentén 15,0 méter;

e) a parkolási kötelezettség teljes mértékben fásított felszíni parkolóban is biztosítható a TKR erre vonatkozó szabályai szerint, mely a Bécsi út menti sávban és az előkertben is elhelyezhető;

f) kereskedelmi rendeltetés általános szintterülete a meglévő vagy a tervezett kötőtpályás közlekedés esetén elérheti a 20.000 m²-t.

g) új épület elhelyezése esetén a tervezett villamos nyomvonal miatt a telkek személygépjárművel való megközelítése és elhagyása átmenetileg a villamospálya kiépítéséig a Bécsi útról közvetlenül megengedett, a villamospálya kiépítése során, annak műszaki kialakítása függvényében kell megoldani;

h) a telken az előírt zöldfelület

ha) 2. mellékletben rögzített legkisebb aránya 35%, vagy

hb) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány 27,5 %-os kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a kedvezmény feltételül ültetendő fák számába a 24.§ (5) bekezdés alapján a fásított parkolóban ültetett fák beszámíthatók;

i) A 24. § (3) bekezdése szerint a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke úgy alkalmazható, hogy

ia) a 2. mellékletben rögzített, a teleknek a kedvezmény feltételül szabott fásítás céljából meghatározott 7,5%-os területrésze alapján számított famennyiségbe az előírt zöldfelületen létesítendő fák nem számítanak bele, a ib)-ic) pontban foglalt kivétellel,

ib) a TKR-ben meghatározott parkolófásítás szerinti fák száma beszámítható akkor is, ha azok a zöldfelületi arányba beszámított parkolószigetek zöldsávjában, valamint a parkolóállások menti max. 5 méter széles zöldsávban kerülnek telepítésre,

ic) a parkoló területén kívül az aa) alpont szerinti fák legfeljebb 15 %-a ültethető az előírt zöldfelületi arálynak megfelelő méretű zöldfelületen.

j) A 24. § (2) bekezdés helyett az 5000 m²-t meghaladó kereskedelmi rendeltetés létesítése esetén az 58. § (1) bekezdés szabályát kell alkalmazni azzal, hogy a zöldtető, vagy napelem elhelyezését a zárt, fűthető helyiségeket lefedő tetőfelületen kell kialakítani, mely felület minimum 20%-án legalább extenzív zöldtetőt kell létesíteni a k) pont együttes figyelembevételével.

k) A j) pont szerinti zöldtető létesítése hiányában, azt a zöldfelületként kialakítandó terület felére számolt 50 m²-kénti egy fa ültetésével kell pótolni,

ka) mely fák darabszámába a legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értékének megfelelő fák száma nem számítható be, és

kb) mely fásítás a TKR 41. § (9) bekezdése szerint a gazdasági jellegű meghatározó területekre vonatkozóan előírt fásítandó területbe beszámítható.

l) Szabadtéri, vagy fedett, de oldalt részben nyitott kereskedelmi bemutató a Bécsi úttól legalább 50 méterre létesíthető.”

2. § Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 11.(1) táblázatában a Vi-1/SZ-7 jelű építési övezetre vonatkozó J oszlop 16. sorában a „35”szövegrész helyébe a „35/§27.5+7.5fa” szöveg lép.

3. § Ez a rendelet **2023.én** lép hatályba.

4. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

INDOKOLÁS

1. § -hoz

A Bécsi út menti 19916/22 hrsz Vi-1/SZ-7 építési övezetbe sorolt területen létrejövő új kereskedelmi létesítmény feltételrendszere kerül újraszabályozásra, különös tekintettel a zöldfelületek kialakítására. A kedvezményes zöldfelületi érték alkalmazásának szabályai kerülnek meghatározásra, összefüggésben a tetőkerti zöldfelület létesítésével. Cél, hogy a csökkentett zöldfelület ellensúlyozásra kerüljön a szokványosnál nagyobb mértékű fásítással, mely többletfásítás csak az előírt zöldfelület területén kívül létesíthető. A szabály – figyelembe véve a létrejövő épület tetőszerkezeti elvárásait – a zárttető létesítés mértékét meghatározza, annak hiányában többletfásítást rendel el.

2. § -hoz

A rendelet 2. mellékletének a Vi-1/SZ-7 építési övezetre vonatkozó paramétersorában az 1. § szerinti rendelkezésnek megfelelően szerepeltetésre kerül az ÓBÉSZ 24. § (3) bekezdése szerint alkalmazható zöldfelületi kedvezmény jelzése, összefüggésben az 1. § alapján az ÓBÉSZ 185. § (6) bekezdés h)-i) pontjában lehetővé tett 27,5 %-os zöldfelületi kedvezmény esetén szükséges faültetési kötelezettség módjával.

3. § -hoz

A rendelet hatálybalépésének dátumát rögzíti.

4. § -hoz

Meghatározza a kihirdetés módját az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése alapján.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének

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

Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet 68. §-ában foglaltakra figyelemmel, a 11. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a Partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletében meghatározott személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: ÓBÉSZ) 205. § (2) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A Gksz-1/SZ-Ksz2, Gksz-1/SZ-Ksz3, Gksz-1/SZ-Ksz4, Gksz-1/SZ-Ksz5, Gksz-1/SZ-Ksz6, és a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetek területén – ha a XXI. Fejezet kiegészítő előírásai másként nem rendelkeznek –)

„g) a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezet területén

ga) a 198. § (1) bekezdésében felsoroltak közül nem létesíthető nagykereskedelmi- vagy raktáráruház, üzem,

gb) a meglévő mélygarázs bővíthető, vagy új mélygarázs létesíthető a buszvégállomáshoz kapcsolódó közhasználatú parkolás biztosítása céljából,

gc) a Szabályozási terven e célból lehatárolt építési helyen belül épületnek nem számító tetőzet létesíthető kézi autómosók elhelyezése céljából,

gd) a zöldfelület 2. mellékletben rögzített megengedett legkisebb aránya 35%, vagy

ge) a 24. § (3) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány 30%-os kedvezményes értéke alkalmazható, melynek során a telepítendő fák legalább 70%-át a gc) pont szerinti beruházással érintett terület visszamaradó zöldfelületén kell elültetni, melybe a TKR szerinti parkolófásítás fái is beszámíthatók. A maradék 30% fa a telek többi zöldfelületén is ültethető.”

2. § Az ÓBÉSZ 1. melléklete szerinti Szabályozási Terv a rendelet 1. melléklete szerint módosul a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre vonatkozóan.

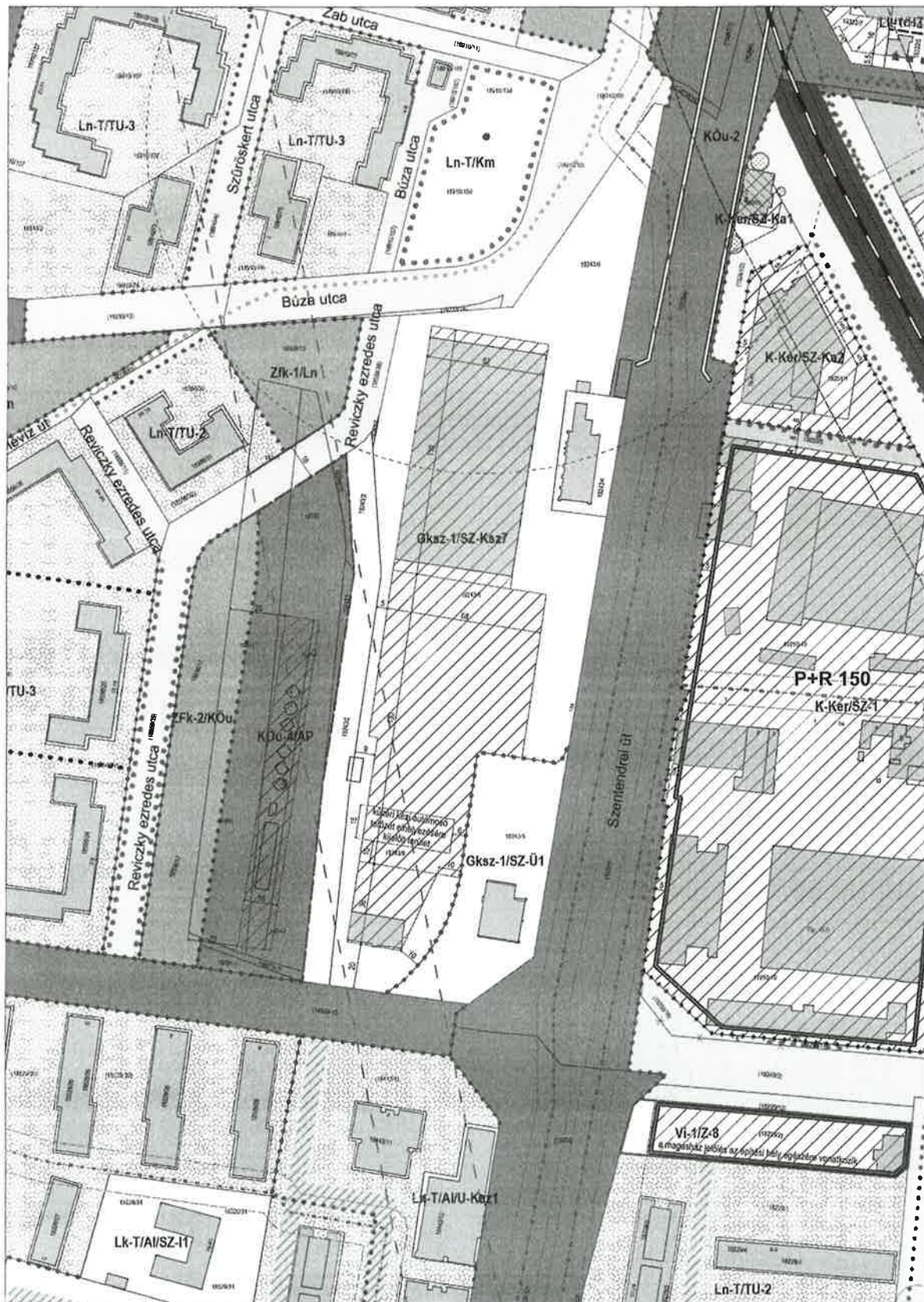
3. § Az ÓBÉSZ 2. mellékletének 14. táblázatában a Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetre vonatkozó J oszlop 22. sorában a „35” szövegrész helyébe a „35/§30 +5fa” szöveg lép.

4. § Ez a rendelet **2023.én** lép hatályba.

5. § A rendelet kihirdetése a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel történik.

1. melléklet a .../2023. (... . . .) önkormányzati rendelethez

**A Szabályozási terv 19., 22., 23 szelvényeinek részlete
a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre vonatkozóan**



INDOKOLÁS

1. § -hoz

A Bogdáni útról és a Szentendrei útról megközelíthető **19243/6 helyrajzi számú** Gksz-1/SZ-Ksz7 építési övezet területén az 1. melléklet szerinti Szabályozási tervi részleten új terepszint feletti építési hely kerül feltüntetésre, épületnek nem számító kézi autómosók feletti tetőzet elhelyezése céljából. Az 1. § szerint módosított ÓBÉSZ 205. § (2) bekezdés g) pont ge) alpontjának rendelkezése az ÓBÉSZ 24. § (3) bekezdése szerinti kedvezményes zöldfelület alkalmazását teszi lehetővé zöldfelületi és fásítási feltételrendszerrel egybekötve.

2. § -hoz

A rendelet 1. mellékletében a 19243/6 helyrajzi számú, Gksz-1/SZ-Ksz7 jelű építési övezetbe sorolt területre vonatkozó új építési hely kerül feltüntetésre, *„kültéri kézi autómosó tetőzet elhelyezésére kijelölt terület”* szöveggel, mely kizárólag ebből a célból teszi lehetővé a terület igénybevételét.

3. § -hoz

A rendelet 2. mellékletének a Gksz-1/SZ-Ksz7 építési övezetre vonatkozó paramétersorában az 1. § szerinti rendelkezésnek megfelelően szerepeltetésre kerül az ÓBÉSZ 24. § (3) bekezdése szerint alkalmazható zöldfelületi kedvezmény jelzése, összefüggésben az 1. § alapján az ÓBÉSZ 205. § (2) bekezdés g) pont ge) alpontjában lehetővé tett 30%-os zöldfelületi kedvezmény esetén szükséges faültetési kötelezettség módjával.

4. § -hoz

A rendelet hatálybalépésének dátumát rögzíti.

5. § -hoz

Meghatározza a kihirdetés módját az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2013. (III. 29.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése alapján.