

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere

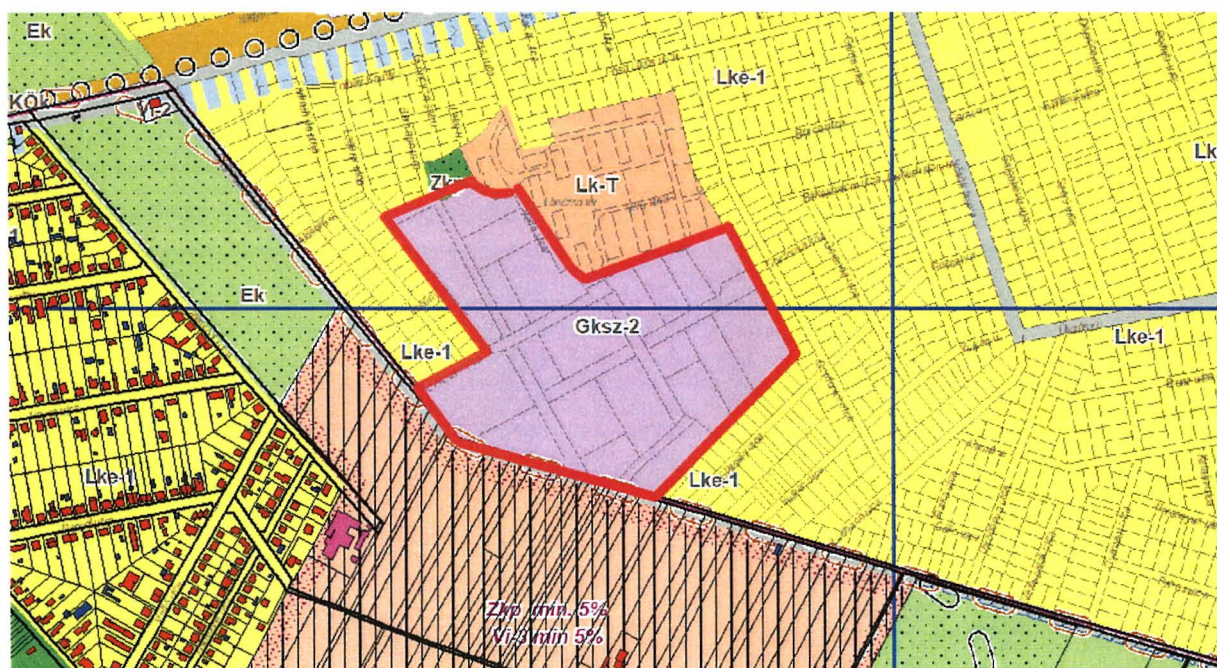
Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat megindította a teljes közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) módosítására vonatkozó, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 36. §-a szerinti teljes eljárást.

A teljes eljárás Trk. 38. §-a szerinti, jelen véleményezési szakaszában megküldött tervdokumentáció alapján a módosítások nagyrészt nem érintik a Kőbányai Önkormányzat területét, az egyes építési övezetek előírásainak pontosítását tartalmazzák. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezete (a továbbiakban: rendelettervezet) az előterjesztés 2. melléklete.

A KÉSZ 18. és 19. szabályozási tervlapjait érintő övezetváltások a kerülethatár menti területeket érintik. A Pesti határút melletti Gksz-2 jelű, gazdasági területfelhasználási egységbe tartozó területen az építési övezet besorolását változtatnák meg.



Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

A jelenleg Gksz-2/XVI/4 építési övezetbe tartozó területek beépítési paramétereit az alábbi táblázat zölddel jelölt sora tartalmazza. Az övezetváltást követően a Gksz-2/XVI/2 építési övezetbe kerülne a közel 11,5 hektárnyi terület, amelynek a paramétereit a pirossal jelölt sor tartalmazza.

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szinterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	15,0	25	2,5	0,0
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

A tervezett övezeti változás a beépítettség és a szinterület mértékének növekedésével, illetve a zöldfelület csökkenésével járna. Ez a teljes tömbre vetítetten 11 440 m² alapterületi és 102 960 m² szinterületi többletbeépítést, továbbá 17 160 m² zöldfelület csökkenést eredményezne. A megnövekedett beépítés közlekedési szempontból többletforgalmat (gazdasági terület révén főként tehergépjármű-forgalmat) generál, amely a környező útvonalakat terhelné, legfőképpen a Sárgarózsa utca – Pesti határút menti útvonalat. Mindamelllett a zöldfelület mértéke is jelentősen csökkenne, amely a többletterhelés hatásait még kevésbé tudná ellensúlyozni, így környezetvédelmi szempontból is kedvezőtlen a tervezett változás.

A Tkr. 16. § (5) bekezdése szerint a kerületi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. Ez a munkarész nem került megküldésre a véleménykérés során, ezért ennek hiányában a tervezett övezetváltás oka és indokoltsága nem vizsgálható.

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) 1. melléklete rögzíti a területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűséget. A beépítési sűrűség alapján az övezetre vonatkozó szinterületet úgy kell meghatározni, hogy igazolható legyen az FRSZ 4. § (1) bekezdésében meghatározott feltétel, mely szerint a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szinterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szinterületet.

Az FRSZ szerint a Kövirózsa utca menti Gksz-2 területfelhasználási egység megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 1,5. A Gksz-2/XVI/2 építési övezet közterületi arányát mérlegelve, nagyságrendileg a megengedhető legnagyobb szinterület 1,8 m²/m² körüli érték lehet, ezért a tervezett változás az FRSZ-nek nem felel meg.

A gazdasági területre vonatkozó tervezett övezetmódosítás minden szempontból kedvezőtlen hatással van a környezetében lévő lakóterületekre, a magasabb szintű előírásnak sem felel meg, ezért ez a módosítás nem támogatható.

A 19. szabályozási tervlapot érintő övezetváltás a Pesti határút és az Emlékkő utca közé eső kertvárosias lakóterület közel 18 300 m² nagyságú területét érinti.



Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

A jelenleg Lke-1/XVI/SZ3 jelű övezetbe tartozó területek beépítési paramétereit az alábbi táblázat zölddel jelölt sora tartalmazza. Az övezetváltozást követően a terület az Lke-1/XVI/SZ7 jelű övezetbe kerülne, amelynek a paramétereit a pirossal jelölt sor tartalmazza.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ2	SZ*	1000	25	35	6,0***	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ3	SZ*	800***	25	35	5,5	60	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
Lke-1 /XVI/SZ5	SZ*	400	30**	35	5,0	50	0,55	0,05
Lke-1 /XVI/SZ6	SZ	8000	25	35	7,5	50	0,65	0,1
Lke-1 /XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2

A tervezett övezeti változás a beépítettség és a szintterület mértékében nem változtatna, az épületmagasság 0,5 méterrel növekedne. Az általános szintterület csökkenése és a parkolásra fordítható szintterület növekedése összességben a teljes szintterület csökkenését eredményezné. Ez a módosítás nem okoz többletterhelést a környező területeknek, ezért ez a változás támogatható.

A rendelettervezet 25. § (3) bekezdésében meghatározott 4. tervlapon az Lke-1/XVI/SZ3 jelű és az Lke-1/XVI/SZ7 jelű övezet közötti övezethatár nem került feltüntetésre. A Tkr. 6.

melléklet 2. pontja szerint az építési övezet határa a szabályozás alapelemei közé tartozik, ezért ennek helyét jelölni szükséges.

A Tkr. 38. § (4) bekezdés c) pontjának megfelelő részletes véleményt a határozattervezet 1. melléklete szerinti tartalommal javaslom elfogadni.

II. Hatásvizsgálat

A Trk. 38. § (1) bekezdése szerint a településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell. A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat ennek megfelelően megküldte véleményezésre a tárgyi tervdokumentációt.

A Tkr. 38. § (5) bekezdése szerint a KÉSZ módosítására vonatkozó véleményünk kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással és részletes szakmai indokolással igazoltuk, ezért a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak a rendelettervezetet módosítania kell, a véleményezésre kiküldött tartalommal nem alkothat rendeletet.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 2. pont 2.3. alpontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv elkészült tervezetei véleményezéséről.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2020. június „ ”

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2020. (... ..) határozata

**a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezését az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítési Osztály vezetője

1. melléklet a .../2020. (... ..) KKB határozathoz

**A Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló
21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezése**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosításának az 1/1399-68/2020 iktatószámom a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 38. §-a szerinti véleményezési szakaszában megküldött tervezetére (a továbbiakban: rendelettervezet), valamint az ehhez kapcsolódó dokumentációra az alábbi észrevételeket teszi.

2. Az Önkormányzat a rendelettervezet 25. § (3) bekezdésében meghatározott 3. tervlap szerinti övezetmódosítással nem ért egyet. A Gksz-2/XVI/4 övezetről Gksz-2/XVI/2 övezetre történő módosítás a teljes tömbre vetítetten 11 440 m² alapterületi 102 960 m² szintterületi többletbeépítést, és 17 160 m² zöldfelület-csökkenést eredményezne. A megnövekedett beépítés közlekedési szempontból többletforgalmat (gazdasági terület révén főként tehergépjármű-forgalmat) generálna, amely a környező útvonalakat terhelné, legfőképpen a Sárgarózsa utca – Pesti határút menti útvonalat. Mindamelllett a zöldfelület mértéke is jelentősen csökkenne, amely a többletterhelés hatásait még kevésbé tudná ellensúlyozni, így környezetvédelmi szempontból is kedvezőtlen a tervezett változás.

3. A Tkr. 16. § (5) bekezdése szerint a kerületi építési szabályzat módosítása esetén a tervezési feladatnak megfelelő tartalommal kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. Ez a munkarész nem került megküldésre a véleménykérés során, ezért ennek hiányában a tervezett övezetváltozások oka és indokoltsága nem vizsgálható.

4. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) 1. melléklete rögzíti a területfelhasználási egységekre vonatkozó beépítési sűrűséget. Az FRSZ szerint a Kövirózsa utca menti Gksz-2 területfelhasználási egység megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége 1,5. A Gksz-2/XVI/2 építési övezet közterületi arányát figyelembe véve nagyságrendileg a megengedhető legnagyobb szintterület 1,8 m²/m² körüli érték lehet, ezért a tervezett 2,5 m²/m² érték az FRSZ-nek nem felel meg.

5. A rendlettervezet 25. § (3) bekezdésében meghatározott 4. tervlapon az Lke-1/XVI/SZ3 jelű és az Lke-1/XVI/SZ7 jelű övezet közötti övezethatárt jelölni szükséges.