

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Építésügyi és Környezetvédelmi  
Főosztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

16/545/19/2008.

Budapest, .....2008. OKT. 16.....

**Tárgy:** „Javaslat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat ...../2008.(.....) sz. önkormányzati rendeletének megalkotására, a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet módosításáról.” tárgyú napirend kiegészítése.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A „Javaslat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat ...../2008.(.....) sz. önkormányzati rendeletének megalkotására, a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet módosításáról” tárgyú napirendi ponthoz az alábbi kiegészítést teszem.

A Jogi Bizottság, illetve a Képviselő-testület kérésének megfelelően a Közigazgatási Hivatal észrevétele az előző testületi ülésen kiosztásra került.

Az észrevétel lényege (rendeletalkotási szempontból) az volt, hogy a Szabályozási Terv rendeletében az ingatlanokra vonatkozó lakásszámot nem „jegyzői hatáskörbe tartozó” beépítési tervvel kell meghatározni, hanem a rendeletben rögzíteni „objektív mérőszámok” alapján. A részletes indoklást a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – melléklet – 2008. szeptember 30-i ülésének előterjesztése tartalmazza.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ismételten megtárgyalta a rendeletmódosítást, és a 171/2008. (IX. 30.) számú határozatában - a 161/2008. (IX. 9.) számú határozatát fenntartva – a módosítást Képviselő-testületi jóváhagyásra javasolja.

**Budapest, 2008. október 6.**



**Montvai József  
főosztályvezető**

Törvényességi szempontból látta:



**dr. Neszteli István  
jegyző**



BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**ELŐTERJESZTÉS**

a KEKÖBI 2008. szeptember 30-i ülésének 5. sz.  
napirendi pontjához

**Tárgy:** A Budapest X. ker. Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása.

**Tisztelt Bizottság!**

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztályától törvényességi észrevétel érkezett tárgyi KSZT-vel kapcsolatban. Véleményük szerint a 32/2006. (VI. 16.) sz. önkormányzati rendelet 5. § (3) bekezdése ellentétes a BVKSZ 31. § (2) bekezdésében foglaltakkal, mely szerint a minimális telekméretnél nagyobb telek esetén a lakásszámot a helyi építési szabályzatban lehet előírni.

A rendeletben előírt minimális nettó 55 m<sup>2</sup>-hez hozzáadva a közös közlekedő és a falak területét, a bruttó alapterület 70 m<sup>2</sup>-ben került megállapításra. A rendeltetési egység szám a beépíthető bruttó szintterület / bruttó 70 m<sup>2</sup> képlettel határozandó meg.

**Konkrét számítás:**

A 3811 m<sup>2</sup>-es 41231/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan a beépíthető bruttó szintterület összege 3811×0,7=2667,7 m<sup>2</sup>. Ennek 70 m<sup>2</sup>-rel történő osztásával 38,11,-et kapunk, (lefelé kerekítve 38) amely megadja a telken elhelyezhető rendeltetési egységek számát. A 3811 m<sup>2</sup>-es telek 25%-áig beépíthető F+1+TT szintmagasságig, amely maximum 2667,7 m<sup>2</sup> összterület lehet.

Az egyeztetésre kerülő dokumentációban a környezetalakítási tervlapon szerepelt a 38 lakás, mellyel kapcsolatban egyik szakhatóság sem tett észrevételt.

Fentiek alapján a Főosztály javasolja a 32/2006. (VI. 16.) Budapest Köbányai Önkormányzat rendeletének módosítását.

**Határozati javaslat:**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság „A Budapest X. ker. Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a tájékoztatás alapján a 161/2008. (IX. 9.) számú határozatát fenntartja.

A Bizottság felkéri a Polgármester Urat a szükséges intézkedés megtételére.

**Budapest, 2008. szeptember 24.**

**Összeállította:**

**Montvai József**  
főosztályvezető

**Melléklet:** 161/2008. (IX. 9.) sz. KEKÖBI határozat  
rendeletmódosítás  
környezetalakítási tervlap és az állami Főépítész véleménye

...../2008. (.....) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár. által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú önkormányzati rendelet módosításáról

1. § A rendelet 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Az építési övezetben a rendeltetési egységek (lakás, üzlet, stb.) minimális alapterülete nettó 55 m<sup>2</sup>, melybe a garázs és a közös közlekedő területe nem számít bele. A maximális rendeltetési egységyszám: beépíthető bruttó szinterület/bruttó 70 m<sup>2</sup>.

2. § A rendelet 6. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(3) A javasolt telekösszevonással érintett, 41227/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a kialakult telekstruktúra megtartása esetén az építési telek beépítése a kialakult állapotnak megfelelő beépítési módra vonatkozó, OTÉK-ban előírt elő-, oldal- és hátsókertek által kialakuló építési helyen belül megengedett.”

3. § Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

Verbai Lajos  
Polgármester

dr. Neszteli István  
jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2008. ....

A hatálybalépés napja: Budapest, 2008. ....

**32/2006. (VI. 16.) Budapest Kőbányai  
Önkormányzati rendelet**

5. §

(3) Az építési övezetben a 41231/1 hrsz-ú, a 41231/2 hrsz-ú építési telken átlagosan nettó min. 55 m<sup>2</sup>, melybe a garázs és a közös közlekedő nem számít bele. Az ettől eltérő telek struktúra esetén elvi építési engedély keretében határozandó meg a lakásszám.

.....

6. §

(2) Az építési helyet meghatározó elő-  
oldal-, hátsókertek kialakítására vonatkozó  
előírások

a.) előkert: 0

b.) oldalkert: saroktelek esetén min. 5,0 m  
közbülső teleknél: 0

c.) hátsókert: min. 15,0 m

.....

**MÓDOSÍTÁS**

5. §

(3) Az építési övezetben a **rendeltetési  
egységek (lakás, üzlet, stb.) minimális  
alapterülete nettó 55 m<sup>2</sup>, melybe a  
garázs és a közös közlekedő területe nem  
számít bele. A maximális rendeltetési  
egységszám: beépíthető bruttó  
szinterület/bruttó 70 m<sup>2</sup>.**

.....

6. §

(2) Az építési helyet meghatározó elő-  
oldal-, hátsókertek kialakítására vonatkozó  
előírások

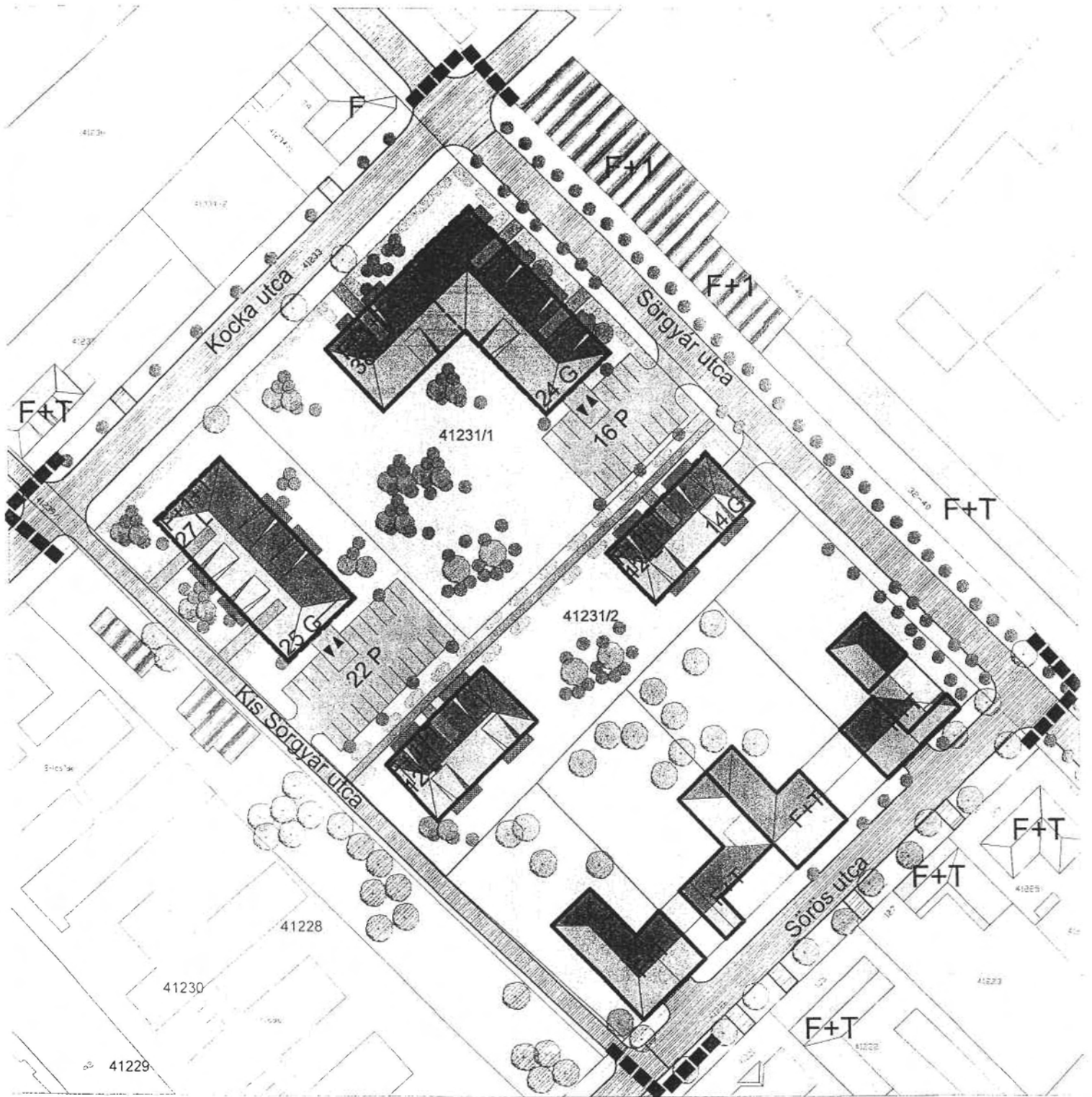
a.) előkert: 0

b.) oldalkert: saroktelek esetén min. 5,0 m  
közbülső teleknél: 0






c.) hátsókert: min. 15,0 m






(3) **A javasolt telekösszevonással  
érintett, 41227/1 hrsz-ú ingatlan  
esetében a kialakult telekstruktúra  
megtartása esetén az építési telek  
beépítése a kialakult állapotnak  
megfelelő beépítési módra vonatkozó,  
OTÉK-ban előírt elő-, oldal- és  
hátsókertek által kialakuló építési  
helyen belül megengedett.**

.....



**Jelmagyarázat:**

-  tervezési terület határa
-  meglévő aszfaltburkolatú út
-  meglévő járda
-  meglévő laposterős épület
-  meglévő magastetős épület

-  meglévő közterületi zöldfelület
-  meglévő telken belüli zöldfelület
-  javasolt beépítés
-  javasolt telken belüli zöldfelület
-  javasolt garázs

X. KER. ÁTNÉZÉSI HELYSZÍNRAJZ

Tervezési terület

**KASIB**

Mérnöki Manager  
Iroda kft.

1145 Budapest, Kőrösi Csoma s. 12. 1. em. Tel: 290-61-07 Fax: 290-61-07  
E-mail: kassib@freemove.hu

Budapest X. ker. Kocka u. - Sörgyar u. - Soros u. - Kis Sörgyar u.  
általá határolt terület szabályozási terve



Környezetelakítási javaslat.

Rajzszám: J-1  
Méret: 80%  
M=1:1000





# KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI TERÜLETI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Budapest, V. kerület Városház u. 7.

☒ 1364 Bp. Pf. 90.

☎ 485-69-59, 317-4351 ☎ /Fax: 266-25-02

E-mail: tffbpt@t-online.hu

Iktatószám: 0610061/2/2006.

Hív. szám: XI/226/38/2006.

Ügyintéző: Kovács Bea

Tárgy: Budapest X. ker. Kockautca – Sörgyár utca –

Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület

Kerületi Szabályozási Terve

Levelében kérjük, hivatkozzon iktatószámunkra!

Montvai József részére  
főépítész, irodavezető

Budapest Közhatalai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala  
Településfejlesztési és Városrendezési Iroda  
1102 Budapest  
Szent László tér 29.

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettük tárgyi tervet és dokumentációt, melyet áttanulmányozva az Étv. 9.§ (6) bek. alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk.

A rendelet-tervezet 2.§ (3) bek. megfogalmazását kérjük kiegészíteni a hatósági eljárás megnevezésével.

Felhívjuk a szíves figyelmét, hogy a jogalkotásról szóló 1987 évi XI. tv. 1.§ (2) bek. szerint „... *alacsonyabb szintű jogszabály nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal*”, így jogszabályon alapuló vélemény, észrevételt a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

Amennyiben a terv az Étv. 9.§ (6) bek. –ben előírt (legalább egy hónapra, helyben szokásos módon történő) kifüggesztése is lezárult, valamint *minden jogszabályon alapuló észrevétel, kifogás kiküszöbölésre került*, úgy a terv jóváhagyásának nincs akadálya.

Kérjük, hogy a jóváhagyott terv egy kinyomtatott, hitelesített példányát az Étv. 9.§ (8) bek. szerint, irattári elhelyezésre iradánk részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2006. június 03.

Tisztelettel,



Erről értesül:

1. Csinizett

2. Budapest Fővárosi Közigazgatási Hivatal Törvényességi és Ellenőrzési Főosztálya – 1364 Bp., Pf. 234

3. Irattár

**5./ Napirendi pont:**

A Budapest X., Kocka u. – Sörgyár u. – Sörös u. – Kis Sörgyár u. által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása

**171/2008. (IX. 30.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozata**

**(9 igen, egyhangú szavazattal)**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 161/2008. (IX. 9.) számú határozatát hatályában fenntartja, egyben javasolja a képviselő-testületnek a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat.../2008. (...) számú rendeletének megalkotását a Budapest X., Kocka u. – Sörgyár u. – Sörös u. – Kis Sörgyár u. által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú önkormányzati rendelet módosításáról. A Bizottság továbbá javasolja a képviselő-testületnek, hogy kérje fel a Polgármestert a szükséges intézkedés megtételére.

A 2008. szeptember 18-i  
KT ülés előterjesztett anyag

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármestere

**Tárgy:** Javaslát a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat ...../2008.(.....) sz. önkormányzati rendeletének megalkotására, a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet módosításáról.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A tárgy szerinti rendeletmódosítást terjesztem a Képviselő-testület elé rendeletalkotással történő jóváhagyásra.

A Közép-Magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Törvényességi Ellenőrzési és Felügyeleti Főosztályától törvényességi észrevétel érkezett tárgyi KSZT-vel kapcsolatban, valamint a 41227/1 hrsz-ú telek tulajdonosa fejleszteni kíván a területén, de a hatályos Kerületi Szabályozási Terv alapján a javasolt összevonás nélkül nem esik építési hely a telkére. Ezért szükségessé vált a rendelet módosítása.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Elnöke a Bizottság döntését a Képviselő-testületi ülésen ismerteti.

A Jogi Bizottság Elnöke a Bizottság döntését a Képviselő-testületi ülésen ismerteti.

**Rendeletalkotási javaslat:**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a ...../2008. (.....) számú önkormányzati rendeletét a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet módosításáról.

**Budapest, 2008. szeptember 5.**



**Verbai Lajos**  
polgármester

**Törvényességi szempontból látta :**



**dr. Neszteli István**  
jegyző

Bécs 14



...../2008. (.....) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati  
rendelet

**a Budapest X. kerület, Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis  
Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és  
Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) számú  
önkormányzati rendelet módosításáról**

1. § A rendelet 5. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Az építési övezetben a rendeltetési egységek (lakás, üzlet, stb.) minimális alapterülete nettó 55 m<sup>2</sup>, melybe a garázs és a közös közlekedő területe nem számít bele. A maximális rendeltetési egység szám: beépíthető bruttó szinterület/bruttó 70 m<sup>2</sup>.

2. § A rendelet 6. §-a az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„(3) A javasolt telekösszevonással érintett, 41227/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a kialakult telekstruktúra megtartása esetén az építési telek beépítése a kialakult állapotnak megfelelő beépítési módra vonatkozó, OTÉK-ban előírt elő-, oldal- és hátsókerterek által kialakuló építési helyen belül megengedett.”

3. § Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

**Verbai Lajos**  
Polgármester

**dr. Neszteli István**  
jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2008. ....

A hatálybalépés napja: Budapest, 2008. ....

32/2006. (VI. 16.) Budapest Kőbányai  
Önkormányzati rendelet

5. §

(3) Az építési övezetben a 41231/1 hrsz-ú, a 41231/2 hrsz-ú építési telken átlagosan nettó min. 55 m<sup>2</sup>, melybe a garázs és a közös közlekedő nem számít bele. Az ettől eltérő telek struktúra esetén elvi építési engedély keretében határozandó meg a lakásszám.

6. §

(2) Az építési helyet meghatározó elő-  
oldal-, hátsókerterek kialakítására vonatkozó  
előírások

a.) előkert: 0

b.) oldalkert: saroktelek esetén min. 5,0 m  
közbülső teleknél: 0

c.) hátsókerter: min. 15,0 m

MÓDOSÍTÁS

5. §

(3) Az építési övezetben a **rendeltetési  
egységek (lakás, üzlet, stb.) minimális  
alapterülete nettó 55 m<sup>2</sup>, melybe a  
garázs és a közös közlekedő területe nem  
számít bele. A maximális rendeltetési  
egység szám: beépíthető bruttó  
szinterület/bruttó 70 m<sup>2</sup>.**

6. §

(2) Az építési helyet meghatározó elő-  
oldal-, hátsókerterek kialakítására vonatkozó  
előírások

a.) előkert: 0

b.) oldalkert: saroktelek esetén min. 5,0 m  
közbülső teleknél: 0

c.) hátsókerter: min. 15,0 m

(3) A javasolt telekösszevonással érintett, 41227/1 hrsz.-ú ingatlan esetében a kialakult telekstruktúra megtartása esetén az építési telek beépítése a kialakult állapotnak megfelelő beépítési módra vonatkozó, OTÉK-ban előírt elő-, oldal- és hátsókerterek által kialakuló építési helyen belül megengedett.

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSI ÉS FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY  
FŐOSZTÁLYVEZETŐ

Budapest V. ker., 1056 Váci utca 62-64. ☎: 1364 Budapest, Pf. 234. ☎: (1) 235-1774  
Fax: (1) 235-1706 E-mail: torvenyesseg@pest.b-m.hu Internet: www.kmrkh.hu

Szám: B-31-13163/2008  
Üi.: Dr. Kiss Marietta  
Tel.: 235-1785  
E-mail: mkiss@bfkh.hu

Tárgy: Törvényességi jelzés

Hiv. szám: BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET  
Melléklet: KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT  
Polgármesteri Hivatala

Iktatószám: K/38003/2008/I.  
2008 JÚL 07.

Előszám: .....db Előadó:  
melléklet

Dr. Neszteli István

Dr. Neszteli István Jegyző Úr részére

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Budapest  
Szent László tér 29.  
1102

Tisztelt Jegyző Úr!

A helyi önkormányzatokról szóló, módosított és kiegészített 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 98. § (2) bekezdés a) pontjában a közigazgatási hivatalnak biztosított jogkörben eljárva megvizsgáltam Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2005. (I. 21.), 3/2005. (I. 21.), 6/2005. (II. 25.), 7/2005. (II. 25.), 8/2005. (II. 25.), 9/2005. (II. 25.), 10/2005. (II. 25.), 14/2005. (III. 25.), 22/2005. (IV. 22.), 23/2005. (IV. 22.), 25/2005. (V. 20.), 26/2005. (V. 20.), 27/2005. (V. 20.), 32/2005. (VI. 17.), 36/2005. (VII. 08.), 37/2005. (VII. 08.), 38/2005. (VII. 08.), 39/2005. (VII. 08.), 43/2005. (IX. 16.), 44/2005. (IX. 16.), 50/2005. (X. 21.), 55/2005. (XI. 18.), 61/2005. (XII. 21.), 62/2005. (XII. 21.), 1/2006. (I. 20.), 2/2006. (I. 20.), 8/2006. (III. 01.), 11/2006. (III. 17.), 13/2006. (III. 17.), 17/2006. (IV. 17.), 18/2006. (IV. 17.), 19/2006. (IV. 17.), 22/2006. (V. 19.), 24/2006. (V. 19.), 30/2006. (VI. 16.), 31/2006. (VI. 16.), 32/2006. (VI. 16.), 36/2006. (VII. 14.), 37/2006. (VII. 14.), 38/2006. (VII. 14.), 44/2006. (IX. 15.), 57/2006. (XII. 22.), 1/2006. (II. 16.), 14/2007. (III. 30.), 17/2007. (IV. 20.), 18/2007. (IV. 20.), 29/2007. (IX. 21.), 42/2007. (XII. 19.), 43/2007. (XII. 19.), 44/2007. (XII. 19.), 45/2007. (XII. 19.), 7/2008. (III. 21.), 8/2008. (III. 21.), 9/2008. (III. 21.), 21/2008. (V. 23.) és 22/2008. (V. 23.) rendeleteit, amelyek a Budapest X. kerület különböző utcái által határolt területekre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szólnak. Vizsgálatom során az alábbi jogsértéseket állapítottam meg.

I.

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló fent említett

rendeletek jogszabálysértők, mert nem felelnek meg az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 14. § (3) bekezdésében foglaltaknak.

*„14. § (3) A fővárosi kerületi önkormányzatnak - a fővárosi építési keretszabályzat keretein belül - a kerület egészére vonatkozóan kerületi építési szabályzatot kell megállapítania. A fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása esetén kisebb területegységre is megállapítható kerületi építési szabályzat.”*

A Képviselő-testületnek a kerület egészére kiterjedő építési szabályzatot kell alkotnia. A szabályozási terv az építési szabályzat mellékletét képezi. Az Étv. biztosítja a lehetőséget arra, hogy az önkormányzat kisebb területegységre állapítson meg kerületi építési szabályzatot, ehhez azonban a fővárosi és a kerületi önkormányzat megállapodása szükséges. A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy erre vonatkozó írásbeli megállapodás nem jött létre a fővárosi és a kerületi önkormányzat között, így a Kőbányai Önkormányzat kerületi építési szabályzat alkotási gyakorlata sérti az Étv. 14. § (3) bekezdésének második mondatában foglaltakat.

Az Étv. ugyanakkor nem tiltja, hogy a Képviselő-testület kisebb területegységekre fogadjon el szabályozási terveket, ezek ugyanis mind a kerületi építési szabályzat mellékleteit képezik. A követelmény azonban az, hogy az önkormányzati rendeletben elfogadott kerületi építési szabályzat, mint jogszabály a kerület egészére állapítson meg normákat.

## II.

A Budapest X. kerület Kocka utca – Sörgyár utca – Sörös utca – Kis Sörgyár utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 32/2006. (VI. 16.) rendelet (Ör.) jogsértő rendelkezéseket tartalmaz.

Az Ör. 5. § rendelkezik az L4-X/SZ építési övezetre meghatározott előírásokról.

„5. § (1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

L4-X/SZ	SZ	25 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	7,5 M	800 m <sup>2</sup>	50 %

- a) a beépítés módja: szabadonálló beépítés (SZ)
- b) beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 25 %
- c) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d) maximális építménymagasság: 7,5 m
- e) kialakítható legkisebb telekterület mérete: 800 m<sup>2</sup>
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
- g) közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség

(2) Az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, hátsókerterek kialakítására vonatkozó előírások

- a) Az előkert mérete: min. 5, 0 m
- b) az oldalkert mérete: min. 3, 75 m
- c) a hátsókert mérete: min. 7, 5 m

(3) Az építési övezetben a 41231/1 hrsz-ú, a 41231/2 hrsz-ú építési telken átlagosan nettó min. 55 m<sup>2</sup>, melybe a garázs és a közös közlekedő nem számít bele. Az ettől eltérő telek struktúra esetén elvi építési engedély keretében határozandó meg a lakásszám."

Az Ör. 5. § (1) és (2) bekezdése megfelel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 13. § és 31. § (2) bekezdésében, valamint a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ) szóló 47/1998 (X. 15.) Föv. Kgy. rendeletben foglalt szabályoknak, 5. § (3) bekezdése azonban ellentétes a BVKSZ 31. § (2) bekezdésében foglaltakkal.

*„31. § (2) A keretövezet területén az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretet meg nem haladó méretű telken a KVSZ megengedheti legfeljebb hatlakásos lakóépületek elhelyezését a 25. § (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével. Ennél nagyobb telekméret felett az elhelyezhető lakások száma ettől eltérően a KVSZ-ben előírható.”*

A BVKSZ értelmében a legkisebb telekméretű telken - az Ör. szerint ez 800 m<sup>2</sup> - a helyi építési szabályzat engedheti meg legfeljebb hatlakásos épületek elhelyezését. A 800 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek esetén a helyi építési szabályzatban lehet előírni az eltérő lakásszámot. Ezzel szemben az Ör. úgy szól, hogy eltérő telekstruktúra esetén elvi építési engedélyben határozza meg a lakásszámot. Az elvi építési engedély nem norma, hanem hatósági aktus, tehát az Ör. az Alkotmány 44. § (2) bekezdése alapján jogszabálysértő, mert ellentétes a magasabb szintű jogszabálynak minősülő BVKSZ-szel.

Fentiekén túl az Ör. 5. § (3) bekezdésének megfogalmazása is zavaros, nyelvtani szempontból kifogásolható és nehezen érthető, hogy az 55 m<sup>2</sup> mire vonatkozik. A jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 18. § (2) bekezdése értelmében:

*„A jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni.”*

Kérem tisztelt Jegyző Urat, szíveskedjék a fent kifejtettekkel kapcsolatos jogi álláspontjáról és esetleges intézkedéséről tájékoztatni.

Budapest, 2008. július „3.”

Tisztelettel:

  
Dr. Danka Ferenc