

2. melléklet a „Javaslat a Budapest XX. kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)
2021/1. sz. módosításának jóváhagyására” című előterjesztéshez

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (.....) önkormányzati rendelete

a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 16/A. § (1) bekezdés, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontban és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében és (5) bekezdésének 6) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének a Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2015. (X.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 9.§ (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a Szabályozási Terven egy telek több építési övezetbe, vagy övezetbe került besorolásra, akkor az övezeti határt úgy kell értelmezni, mintha telekhatár volna, vagyis az övezeti előírásokban meghatározott jellemzőknek övezetenként kell megfelelni az oldalkertre vonatkozó előírások figyelmen kívül hagyásával.

(3) A szabályozási vonallal érintett telkek az előirt, „kialakítható legkisebb telek terület” nagyságánál kisebbek is lehetnek. A megmaradó építési telkek a meglévő teleknagyságra vonatkozó előírások szerint építhetők be.”

2.§

A R. 15. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Oldalhatáron álló beépítési mód szerint elhelyezett épület tűzfala legfeljebb 7,5 méter magas lehet.”

3.§

A R. kiegészül a következő 22/A. alcímmel és 22/A. §-al:

„22/A. Építési övezetekre vonatkozó általános előírások” alcím

„22/A. § A lakás hasznos alapterülete legalább 35 m².”

4.§

A R. 24.§ (4) bekezdés c), d) és e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) az előkert mérete

ca) a János utca irányában 3,0 m;

cb) a Széchenyi utca irányában minimum 10,0 m, a nagynyomású víznyomócső védőtávolságának függvényében.”

„d) az oldalkert mérete,

da) a János utcára merőleges telekhatár esetében 8,5 m;

db) a Széchenyi utcára merőleges telekhatár esetében 5,0 m.”

„e) a c) és d) pontokban meghatározott építési vonaltól az épület hosszának legfeljebb 50%-ban lehet eltérni.

5. §

A R. 36. § (4a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4a) A Vi-2/L jelű építési övezetek területén a rendeltetési egységek száma legfeljebb minden teljes 100 m² telekterület után egy darab lehet, kivéve, ha az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek”.

6. §

(1) A R. 36. §-a (8) bekezdése b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a Határ út menti teleksor telkein minden teljes 70 m² telekterület után egy darab lakás helyezhető el.”

(2) A R. 36.§-a (8) bekezdése következő e)-g) pontokkal egészül ki:

„e) a Határ úttal határos telkeken a földszinten lakás nem létesíthető.

f) új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, átépítéssel egybekötött felújítása, átépítése, önálló rendeltetési egység rendeltetésének, méretének, számának megváltoztatása, esetén a zaj- és rezgésvédelmet kell biztosítani, amennyiben a zajterhelés a megengedett határértéket meghaladná.

g) a Határ úttal párhuzamos utcákban lévő teleksor esetén a legnagyobb épületmagasság 9,0 méter, előkert mérete 3,0 méter.”

7. §

A R. a Szabályozási tervet tartalmazó 2. a. melléklete kiegészül jelen rendelet 1. és 2. mellékletével.

8. §

A R. 1. melléklet 9. pontjában a Vi-2/L-Z1 jelű övezet beépítésre vonatkozó előírás az alábbiak szerint módosul:

„zárt sorú, a Határ úttal párhuzamos utcákban a beépítés oldalhatáron álló, vagy ikres lehet.”

9. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 15. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a R. 36. § (8) bekezdés a) pontja.

Szabados Ákos
polgármester

dr. Demjanovich Orsolya
jegyző

Általános Indoklás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontja értelmében a Kerületi Önkormányzat felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megalkotására.

A Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Kerületi Építési Szabályzatról szóló rendeletének (továbbiakban KÉSZ) területén belül a vizsgált tömbökben szükségessé vált módosításokat új, az Önkormányzat képviselő-testülete által támogatott lakossági igények indokolták, valamint a Duna-parti Sétány esetében a tervezett közterület elépítése.

Részletes Indokolás

1.§

A rendelet szövegezésének telekalakításra vonatkozó pontosítása történik.

2.§

A rendelet szövegének pontosítása történik az oldalhatáron álló épületek esetében, csak a maximális tűzfal magasság kerül meghatározásra.

3.§

Az egész kerületre vonatkozóan a lakások legkisebb méretének szabályozása történik.

4.§

A rendelet szövegének javítását a Ln-3/SZ3 övezetbe tartozó Bp. XX. Széchenyi u. 1. sz. alatti ingatlan beépíthetősége indokolta, mivel a telek alatt egy nagynyomású víznyomócső van, ami a védőtávolságok betartásával az előírt helyen a beépítést nem teszi lehetővé.

5.§

Lakossági kérés alapján a Határ út menti Vi-2/L intézményi területek építési övezetében a rendelet módosítása lehetővé teszi, hogy több rendeltetési egység épüljön a külön övezeti előírásoknak megfelelően.

6.§.

A lakossági kérést megalapozó telepítési tanulmánytervben foglaltaknak megfelelően a Határ út menti telkeken az elhelyezhető lakások számának pontosítása szükséges. Fontos szempont az egészségügyi és környezetvédelmi követelmények betartása, így a lakások létesítését a

földszinten a rendelet nem teszi lehetővé, illetve előírja, hogy a zaj-és rezgés védelmet a lakások létesítése esetén meg kell oldani.

7.§

A módosítással érintett területek szabályozásainak rajzai.

8.§

A rendelet övezeti előírásokra vonatkozó mellékletének Vi-2/L-Z1 övezetében a Határ úttal párhuzamos utcákban a zárt sorú beépítés helyett az oldalhatáron álló vagy ikres beépítést írja elő.

9.§

Hatályba léptető és hatályát vesztes rendelkezéseket tartalmaz.