

**Budapest-Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
elfogadásáról szóló 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelet
(ZKVSZ) Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca –
Nagybecskerek utca által határolt területére vonatkozó módosítása**

BUDAPEST 2017. DECEMBER

KÉSZÍTŐ: BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZATA

Barta Ferenc főépítész

Budapest-Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról elfogadásáról szóló 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelet Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területére vonatkozó módosítása

ELŐZMÉNYEK

A településképi szempontból kiemelten fontos városközpontban lévő telektömb értéket képviselő épületei elavultak, felújításuk lassan elkerülhetetlen. A lakóépületek felújításával, környezetük rendezésével a terület felértékelődhet, a városközpont megújulhat, arculata frissülhet.

Az alábbiakban részletezett építkezés miatt a telektömbre vonatkozó előírások felülvizsgálata szükségessé vált.

A TH'170 Ingatlanforgalmazó Kft. 2009-ben építési engedélyt kapott a Budapest XIV. kerület, Thököly út 170. szám alatti ingatlanon lévő lakóépület tetőterének beépítésére, homlokzatának felújítására. A jóváhagyott tervek szerint az épület tetőterében 4 új lakást alakítanak ki. Az építési engedély alapján a kivitelezés 2011. szeptember 5-én megkezdődött.

Az építési engedély 2016. szeptember 8-ig volt hatályos, a hatályosságának ideje alatt az épület tetőszerkezetét elbontották, de a tetőtéri szint készülségi foka a tartószerkezet kész állapotot nem érte el.

Az építés engedély hatályának meghosszabbítására irányuló kérelem benyújtásakor hatályos, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 52. § (6) bekezdés b) pontja szerint a megkezdett építkezés esetén az építési engedély érvénye meghosszabbítható abban az esetben is, ha az építési tevékenységre vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok időközben megváltoztak, feltéve, ha

- ba) az engedélyezett építési tevékenység - a bontás kivételével - legalább tartószerkezet kész, vagy azt meghaladó állapotban van,*
- bb) az elkészült építmény, építményrész, az elvégzett építési tevékenység szabályos, és*

- bc) az engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció, valamint a kivitelezési dokumentáció legfeljebb tíz éven belül készült és
- bd) az engedélyezett bontási tevékenység végzésének készültségi foka meghaladja az 50%-ot.

Budapest-Zugló Képviselő-testületének Zuglói Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zuglói Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003. (VII.08.) sz. rendelete (ZKVSZ-ZKSZT) építési engedélyezési eljárás időpontjában hatályos állapota szerint a 31708 hrsz. alatti ingatlan L2-XIV építési övezetben helyezkedett el.

A ZKVSZ-ZKSZT 2012. október 6-tól jelentős mértékben megváltozott, a módosított ZKVSZ-ZKSZT a 31708 hrsz. alatti ingatlant L2/1 (városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület) építési övezetbe sorolta.

A két időállapotban hatályos szabályozási határértékek a következők:

	az építési engedélyezési eljárás időpontjában hatályos építési paraméterek	jelenleg hatályos építési paraméterek
építési övezet jele	L2-XIV	L2/1
beépítési mód	vegyes, zárt sorú, zárt udvaros, hézagosan zárt sorú, szabadon álló, ikres	zárt sorú
kialakítható legkisebb telekterület	800 m ² vagy kialakult állapot	800 m ²
kialakítható legnagyobb telekterület	nincs meghatározva	2000 m ²
beépítés megengedett legnagyobb mértéke	50 % (saroktelek esetén: 75 %)	50 %
legkisebb építménymagasság	12,5 m (nem lakóépület esetén: 7,5 m)	nincs meghatározva
legnagyobb építménymagasság	20,0 m	18,0 m
zöldfelület legkisebb mértéke	35 % (saroktelek esetén: 20 %)	35 %
terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	70 % (saroktelek esetén: 100 %)	60 %
szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke	4,0 m²/m²	3,5 m²/m²

Az építési engedélyezési tervdokumentáció szerint a tetőtér-beépítés során módosuló paraméterek a jelenleg hatályos előírásoknak is megfelelnek, azaz a szintterületi mutató mértéke $3,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$, az építménymagasság mértéke 17,30 m.

A ZKVSZ-ZKSZT 2012. október 6-a előtti szabályai szerint az L2-XIV építési övezetben a kialakítható önálló rendeltetési egységek száma nem volt meghatározva.

A ZKVSZ-ZKSZT jelenleg hatályos 27. § (2) bekezdése szerint az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m^2 -ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

A 31708 hrsz. alatti telek területe 546 m^2 , így a fenti előírások alapján – tekintettel arra, hogy az ingatlanon nincs kereskedelmi funkció – legfeljebb 14 önálló rendeltetési egység alakítható ki. Az épületben lévő önálló rendeltetési egységek száma már a tetőtér beépítés nélkül is meghaladja a ZKVSZ-ben meghatározott mértéket.

A ZKVSZ-ZKSZT jelenleg hatályos 4. § (11) bekezdése szerint a tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki. 2012. október 6-a előtt ilyen előírás nem volt.

A megváltozott előírások következtében a megkezdett kivitelezés során olyan helyzet állt elő, melyet a hatályos jogszabályokkal kezelni nem lehet.

A Thököly út 170. számú épület tetőtér-beépítése kapcsán felmerült probléma megoldására a ZKVSZ-ZKSZT 4. §-ának, valamint ZKVSZ-ZKSZT 27. §-ának módosítása és kiegészítése szolgálhat.

A TERV CÉLJA

A rendeletmódosítás fő célja elősegíteni a városképileg kiemelten fontos városközpont területén a felújítandó épületek és környezetük rehabilitációját. Emellett lehetőség nyílik a 2011-ben megkezdett építkezés befejezésére, városképi szempontból illeszkedő beépítés létrehozására.

A módosítás során:

1. Budapest-Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról elfogadásáról szóló 19/2003. (VII. 08.) sz. önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ZKVSZ) Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területére vonatkozó módosításához a rendelet mellékletét képező szabályozási terv (SZT) **módosítása nem szükséges.**
2. a ZKVSZ szövegében a 4. §-ban és a 27. §-ban **az alábbi kiegészítések szükségesek:**
 - 4. § (11) Tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki, **kivéve a (11a) bekezdésben meghatározott területet.**

(11a) A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel,

vagy tetőtér-ráépítéssel bővül, a kialakítható szintszámra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

- 27. § (2) Az építési övezet telkein - a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel - a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló - nem kereskedelmi - rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(2a) A Thököly út - Nagy Lajos király útja - Bácskai utca - Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.

A fenti célok megvalósítása nem igényli a magasabb szintű településrendezési tervek módosítását, a szükséges pontosítások nem érintik, illetve megfelelnek a magasabb szintű település-rendezési terveknek, a tervek közötti összhang biztosított.

ÖSSZEFOGLALÓ

1. A ZKVSZ módosítása a településképi szempontból előnyös felújítások megvalósítása miatt vált indokolttá.
2. A célok megvalósításához a hatályos Településszerkezeti Terv (FSZKT) módosítása nem szükséges, a tervezett módosítás összhangban áll a FSZKT elhatározásaival.
3. A tetőtér-beépítésre lehetőséget adó övezetben az építési szabályok kismértékű kiegészítése szükséges.
4. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a javasolt módosítások:
 - nem akadályozzák a Kormány építésüggyel kapcsolatos társadalompolitikai elképzeléseinek megvalósítását;
 - az országos szabályokhoz igazodva az építés helyi rendjének biztosítása érdekében szükséges a helyi építési szabályzat pontosítása;
 - a 2015. december 31.ig hatályban lévő településrendezési eszközökben rögzítettekhez képest nem történik az építési jogokban korlátozás.
 - a szabályozási tervlapok módosítása nem szükséges.

A fentiek a ZKVSZ módosításának keretében kezelhetőek.

KIVONAT A HATÁLYOS ZKVSZ-BŐL:

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE ÉS KIALAKÍTÁSA

A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

4. §

[...]

- (11) A tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki.

[...]

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2)

17. §

[...]

- (2) Az építési övezet telkein a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

[...]

JAVASLATOK

A HATÁLYOS ZKVSZ KORREKCIÓINAK JELÖLÉSÉVEL (félkövér és aláhúzott betűtípussal)

[...]

A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

4. §

[...]

(11) A tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki, **kivéve a (11a) bekezdésben meghatározott területet.**

(11a) A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül, a kialakítható szintszámra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

[...]

Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületekre vonatkozó előírások (L2)

27. §

[...]

(2) Az építési övezet telkein – **a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel** – a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.

(2a) A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.

[...]

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK INDOKLÁSA

A módosítás lehetővé teszi a településképi szempontból kiemelten fontos városközpont területén lévő felújítandó épületek rehabilitációját, az arculat felfrissülését. Ennek keretében befejezhetővé válik egy évek óta folyamatban lévő építkezés is, ami hozzájárul a telektömb rendezett környezeti állapotának létrehozásához.

Településszerkezeti Tervi összefüggés A változtatás a Településszerkezeti Terv módosítását nem igényli

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A tervezett ZKVSZ-módosítás szakági vonatkozásai:

Közlekedés:	A telkek kiszolgálása biztosítható
Közmű:	A telkek közműellátása biztosítható
Zöldfelületek:	Nincs az előírásokban változás
Környezetvédelem:	Nincs változás, a környezetterhelés a módosítás kapcsán nem változik
Örökségvédelem:	A változtatás kulturális örökséget nem érint

Rendelettervezet:

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2017. (...) rendelete

Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003.(VII.08.) sz. rendelet módosításáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerségi egyeztetés szerinti érintettek, államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok véleményének kikérésével, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Zugló Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának, valamint Zugló Kerületi Szabályozási Tervének elfogadásáról szóló 19/2003.(VII.08.) sz. rendelet (a továbbiakban: ZKVSZ) 4.§ (11) bekezdése helyébe a következő bekezdés lép:

„(11) A tetőtérben csak egy építményszint alakítható ki, kivéve a (11a) bekezdésben meghatározott területet.”

(2) A ZKVSZ 4. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül, a kialakítható színtszámra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.”

2. §

(1) A ZKVSZ. 27. § (2) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) Az építési övezet telkein – a (2a) bekezdésben foglalt kivétellel – a kialakítható bruttó szintterület minden 130 m²-ére vetítve legfeljebb egy lakás vagy egyéb, önálló – nem kereskedelmi – rendeltetési egység helyezhető el. Amennyiben az építési övezet telkén kereskedelmi funkció létesül, a lakások és egyéb rendeltetési egységek számát a kereskedelmi rendeltetési egység tényleges bruttó területével csökkentett bruttó szintterülettel kell számítani.”

(2) A ZKVSZ 27. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A Thököly út – Nagy Lajos király útja – Bácskai utca – Nagybecskerek utca által határolt területen, ha az épület felújítással egybekötött tetőtér-beépítéssel, vagy tetőtér-ráépítéssel bővül és a meglévő épület önálló rendeltetési egységeinek száma a (2) bekezdésben megállapított mértéket meghaladja, a meglévő önálló rendeltetési egységek száma 25 %-kal megnövelhető.”

3.§

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2017.

.....
Karácsony Gergely
polgármester

.....
Makranczi László
jegyző