

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete
Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete Zuglói
városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete
módosításáról

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában és a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete Zuglói városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 2. § 21., 22. pontjai helyébe a következő rendelkezés lép:

[E rendelet alkalmazásában:]

„21. Közhatalmatú területről látható: az az objektum, amely közhatalmatú területen van, vagy a telek homlokvonalát érintő 20 méteres sávba beleér legalább részben, és van a közhatalmatú terület felé néző – kivéve főépület által teljesen kitakart – homlokzata, nézete.

22. Megállító tábla: valamely üzlet, vállalkozás tevékenységéhez kapcsolódó, közvetlenül az üzlet, vállalkozás környezetében elhelyezett ideiglenes hirdetési célú berendezés, ideértve a talajhoz nem rögzített strandzászlót is.”

2. §

(1) Az Ör. 21. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A telekhatárok helyzetétől függetlenül az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok között távolságot kell tartani, mely nem lehet kisebb, mint a magasabb homlokzat tényleges magasságának

- a) 100 %-a, ha a magasabb tényleges homlokzatmagasság 5 méter legfeljebb;
- b) 90 %-a, de legalább 5 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 5 m, de legfeljebb 10 m;
- c) 80 %-a, de legalább 9 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 10 m, de legfeljebb 15 m;
- d) 75 %-a, de legalább 12 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 15 m, de legfeljebb 18 m;
- e) 70 %-a, de legalább 13,5 méter, ha a magasabb homlokzat tényleges magassága több mint 18 méter.

(2) Nem kell az egymással szemben lévő homlokzatok közül az egyik

- a) nyílás nélküli vagy
- b) nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”

(2) Az Ör. 26. § a következő (6) és (7) bekezdésekkel egészül ki:

„(6) Egy homlokzathoz tartozóan legfeljebb egy emeletszinthez alakítható ki tetőterasz, kivéve, ha minden tetőterasz ugyanahhoz a lakáshoz tartozik.

(7) Emeletszinthez tartozó tetőterasz felett erkély nem alakítható ki, kivéve ugyanazon lakáshoz tartozót.”

(3) Az Ör. 28. § a következő (5) és (6) bekezdésekkel egészül ki:

„(5) A legalább 60 cm széles tömör falfelület nélkül tagoltan kialakított üvegezett homlokzatszakasz mérete legfeljebb 4 méter magas és 4 méter széles lehet.

(6) Az emeletszint homlokzathosszáinak:

a) legfeljebb 10%-át érheti el az emeletszinthez tartozó üvegezett nyílászáró hossza,

b) legfeljebb 70%-át érheti el az üvegezett nyílászárók összes hossza.”

3. §

(1) Az Ör. 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Erkély vagy loggia áttört vagy átlátszó korlátjára utólagos takarás – így különösen nád vagy vászonszövet – csak a teljes épületen egységes anyaghasználattal helyezhető el.”

(2) Az Ör. 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Kerítés – ha e rendelet másként nem rendelkezik – áttört kialakítással létesíthető. A kerítés áttörtségének a mértéke legalább 50 %, kivéve az alapfokú oktatási intézmény és a gyermekjóléti intézmény kerítését, ahol az áttörtség mértéke legalább 10 %. Az áttörtség mértékét kerítésmezőnként, a kerítés tényleges magassága alapján, az üres felületeknek a kerítés teljes felületéhez viszonyított arányából kell megállapítani, mely számítás során figyelmen kívül kell hagyni: a kerítéspillér, kerítéslábazat és a tömör kerítésszakasz felületét.”

(3) Az Ör. 36. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Vendéglátó terasz létesítése esetén – amennyiben annak területe a 2 m²-t meghaladja – a vendéglátó terasz nagyságának 10 %-át elérő, de legalább 0,5 m² nagyságú – a vendéglátó terasz területén, vagy azzal határosan elhelyezkedően – zöldfelületet kell kialakítani. A zöldfelületet a járda burkolatának megbontása nélkül virágláda elhelyezésével is biztosítható.”

(4) Az Ör. 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közhasználatú területen építmény, köztárgy, berendezés akkor állhat, ha

a) közlekedési övezetbe sorolt közterületen fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 2 méter,

b) az a) pont hatálya alá nem tartozó egyéb közhasználatú terület esetén a fennmaradó szabad gyalogosfelület szélessége legalább 1,80 méter.”

4. §

(1) Az Ör. 38. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vonatkozó követelmények betartásával és a terület tulajdonosának hozzájárulásával közhasználatú területen épület, vagy terepszint alatti építmény a ZÉSZ-ban meghatározott vagy jóváhagyott KAT. szerinti helyszínen létesíthető, kivéve a (3) bekezdés eseteit.”

(2) Az Ör. 38. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) A közhasználatú területen meglévő épület vagy terepszint alatti építmény a terület tulajdonosának hozzájárulásával maradhat fenn.”

(3) Az Ör. 41. § a következő (3) és (4) bekezdésekkel egészül ki:

„(3) Építési helyen kívül és közhasználatú terület fölé nem nyúlhat olyan épületrész, amit a beépítettség számításnál figyelembe kellene venni.

(4) Az emeletszint homlokzathosszáinak:

a) legfeljebb 10%-át érheti el az emeletszinthez tartozó erkély hossza,

b) legfeljebb 60%-át érheti el az erkélyek összes hossza.”

(4) Az Ör. 43. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége és a tetőn napelem, napkollektor a védett érték figyelembevételével, az épület adottságaihoz igazodva – elsősorban

közhasználatú területről nem látható helyen - helyezhető el, melynek helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben egyedileg kell meghatározni.”

(5) Az Ör. 43. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Antenna, antennatartó szerkezet közhasználatú területről látható helyen nem helyezhető el.”

5. §

Az Ör. 49. § (1) és (2) bekezdéseinek helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Fogarasi út 24-26. (31960/1 hrsz.) ingatlanon új kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetésű építmény a (2) bekezdés szerint alakítható ki.

(2) Az építményre vonatkozó követelmények:

a) Az új kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetésű építmény helyét telepítési helyszínrajz alapján kell meghatározni.

b) Az új építményeken a cégtáblák és egyéb hirdetési felületek egységes rend szerint helyezhetők el.

c) Az építmény falának, valamint a cégtáblák és egyéb hirdetési felületek megvilágítására külső reflektor nem alkalmazható.

d) Az építményen előtető nem létesíthető, legfeljebb feltekerhető vászon előtető helyezhető el.

e) Klímaberendezés kültéri egysége csak az építmény tetején helyezhető el.”

6. §

(1) Az Ör. 56. § (3) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha az épület adottságai indokolják, akkor takaratlanul – önálló rendeltetési egységenként – legfeljebb 1 db kültéri egység helyezhető el elsődlegesen tetőn vagy terepszinten, ha ez sem lehetséges, a nyílászárókhoz igazítva, a teljes épületen egységes rend szerint kell elhelyezni, vagy az épület homlokzat-felújítása esetén a kültéri egységeket egységes rend szerint át kell helyezni.”

(2) Az Ör. 61. § (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Hirdetési célú berendezés, reklámfelület:

a) kerítésen és támfalon nem helyezhető el, nem létesíthető, kivéve, ha e rendelet ettől eltérően rendelkezik,

b) közmű építményen szakmai konzultációban meghatározott településképi követelmények alapján helyezhető el, létesíthető.”

7. §

(1) Az Ör. 78. § (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A tájékoztatás kérelméhez a 12. melléklet szerinti adatlap mellékelhető. A konzultáció iránti kérelmet – a 13. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az elektronikus ügyintézés nem írja elő, akkor papír alapon is benyújtható.”

(2) Az Ör. 82. § (2) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bejelentés kérelmét – a 18. melléklet szerinti adatlap és az előírt mellékletek – az Ebtv. szerinti elektronikus úton lehet benyújtani, ha jogszabály az elektronikus ügyintézés nem írja elő, akkor papír alapon is benyújtható.”

(3) Az Ör. 82. § (7) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A bejelentési eljárás és a bejelentési eljárás során meghozott az elsőfokú döntés elleni jogorvoslat költségmentes.”

(4) Az Ör. 84. § () bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kötelezési eljárást annak a földrészlet ingatlannak, vagy a földrészleten kívüli önálló ingatlannak (például: kerítés, épület, építmény, melléképítmény, terasz, albetét, önálló rendeltetési egység), vagy ingatlanrésznek (például: önálló ingatlanhoz tartozó építmény, burkolt terület, épületszerkezet, tartószerkezet, rögzített berendezés) a tulajdonosa ellen kell lefolytatni, amely ingatlannal összefüggésben, vagy érdekében végezték a tevékenységet.”

(5) Az Ör. 84. § a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A kérelemre induló eljárás elmulasztására vonatkozó kötelezettség megszegése esetén a kötelezés érvényesítésére irányuló közigazgatási eljárás eredménytelensége után:

- a) a bíróságtól kell kérni, hogy az érintetteket – különösen az ingatlantulajdonosát, a tervezőt, a felelős tervezőt, az építtető – egyetemlegesen kötelezze annak végrehajtására és
- b) a tervező(k), felelős tervező(k) illetékes szakmai kamaráját értesíteni kell.”

8. §

Az Ör. 5. mellékletben a Bethesda utca 1-5. (29767/7 hrsz.) ingatlan területére vonatkozó [az épület legmagasabb pontja] a 35 m-hez tartozó színkódra változik.

9. §

- (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.
- (2) E rendeletet a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

10. §

Hatályát veszti

- a) az Ör. 15.§- ban a „Szabályozási terv, a ZÉSZ övezeti előírásainak eltérő rendelkezése hiányában” szövegrész.
- b) az Ör. 28. § (2) bekezdés,
- c) az Ör. 9. melléklete.

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:
2022. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta Zuglói városképvédelméről szóló rendeletét. A Bethesda kórház beruházásával kapcsolatos a rendelet módosítása a jogszabályi összhang miatt szükséges és a hatályba lépés óta eltelt idő alatt a rendelet alkalmazása során felmerült igényeknek alapján a rendeletmódosítás pontosítja a korábbi megfogalmazásokat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A hatályos megfogalmazással az épületek belső terében végzett tevékenység is településképi bejelentéshez kötött lenne. Mivel a belső térben végzett tevékenység valójában a városképet nem befolyásolja, ezért az előírás pontosítása vált szükségessé.

A hirdetési célú berendezések között új termékként jelent meg a strandzászló. A módosított rendelkezés a strandzászló jogszabályi besorolását szolgálja.

A 2. §-hoz:

A hatályos előírás az OTÉK telepítési távolságra vonatkozó előírásaival nincs szinkronban, ezért új fogalmi fordulat (homlokzatok közötti távolság) bevezetése szükséges. Mivel a hatályos előírás szerint esetenként a magasabb homlokzatmagassághoz épületek között kisebb távolságot írt elő, mint egy alacsonyabb homlokzatmagasság esetén, ezért az előírást pontosítani kellett, továbbá egységesen homlokzat tényleges magasságának százalékos arányában lett a homlokzatok közötti távolság meghatározva. Ez utóbbi módosítás csak a 18,0 méternél magasabb homlokzatok esetén eredményez kisebb mértékű változást.

A gyakorlati alkalmazás során derült ki, hogy az egymásra rálátó külön lakásokhoz tartozó erkélyek, teraszok problémát jelentenek és lakás használati értékét jelentősen korlátozzák.

A tervtanács munkájának tapasztalata, hogy a túlzottan üvegezett homlokzatok a zuglói falnyílás arány karakterétől idegenek, a túlüvegezés elkerülésére szabályok bevezetése indokolt.

A 3. §-hoz:

Általános igény korlátok utólagos takarása, ezért a teljes tiltás helyett javasolt a városképi szempontból kevésbé zavaró, egységes anyaghasználatra vonatkozó előírás.

A kerítés áttörtségének számítási módja pontosításra kerül. Az előírásban egyértelműen meghatározásra kerül, hogy az áttörtséget kerítésmezőnként kell biztosítani.

Mivel a vendéglátó terasz gyakran burkolt felületen kerül kialakításra, ahol a zöldfelület kialakítására nincs lehetőség, a rendelkezés kiegészítésével lehetőséget kell biztosítani arra, hogy a burkolat megbontása nélkül is teljesíthető legyen az előírás.

A 2 méter, illetve 1,80 méter szabad gyalogosfelület biztosításával a közterület rendeltetésszerű használhatósága teljesül, melynek további szigorítása nem indokolt.

A 4. §-hoz:

A közhasználatú területeken az új és a meglévő építményekre vonatkozóan eltérő szabályok megfogalmazása indokolt, mivel a meglévő építmények korábbi jogszabályi környezet szerint épültek, így a megváltozott szabályokhoz való igazodás gyakran nem megvalósítható.

Az épületek konzolos részeinek megjelenésének kialakításainak szabályait adja meg a rendelkezés.

Általános igény a klímaberendezések, napelemek elhelyezése, ezért a teljes tiltás helyett javasolt a berendezés helyét szakmai konzultációban meghatározni, így biztosítva azt, hogy a berendezés a legkevésbé zavaró helyen, a védett értékekhez igazodóan kerülhessen elhelyezésre.

A 5. §-hoz:

Az ingatlan tulajdonosának megváltozott igényei figyelembevételével az előírás módosításra kerül.

A 6. §-hoz:

A szakmai konzultáció során vizsgált szempontok a településképi bejelentési eljárás során vizsgált szempontokkal megegyeznek. A két külön eljárás lefolytatása mind az ügyfelek, mind a hatóság számára többlet terhet jelentenek.

Az üvegfelületre vonatkozó más rendelkezések módosításával összhangban lévő törlés és a közműépítményen elképzelhető kulturált megoldásokra lehetőséget nyitna.

A 7. §-hoz:

Településképi eljárásokkal kapcsolatos pontosítások.

Az előírás módosítása az Ebtv. és az Ákr. előírásaival való összhang biztosítása miatt szükséges.

A jogalkotói célnak megfelelően az előírás pontosítása szükséges.

Azokat az eseteknek a megfogalmazását pontosítja a szöveg, amikor az ingatlan tulajdonosa a saját ingatlanhoz tartozóan, de másik ingatlant is érintően követi el a szabálytalan tevékenységet (például: kapubehajtó, terasz, klímaberendezés).

A kérelem alapján induló szakmai konzultációra elrendelt, jogerős, végrehajtandó kötelezés következményeit, érvényesítését tartalmazza a javaslat.

A 8. §-hoz:

A lefolytatott építési szabályzat szerinti módosítás átvezetése.

A 9. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.

A 10. §-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelet-módosítás Európai Unió jogot nem érint.