

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló
városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének Zugló városképvédelméről szóló 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) 16. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel, a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján konzultáció keretében az (1)-(3) bekezdések szerint meghatározott szintszám értékétől legfeljebb egy szinttel eltérés engedhető.”

2. § Az Ör. 17. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Közterület-alakítási terv (a továbbiakban: KAT.) készítésének célja, hogy a közterület használata és fejlesztése – a szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedési, közmű- és felszíni vízelvezetési, hírközlési, városszerkezeti, forgalom-technikai, városökológiai, városképi, műszaki szempontokból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából – egységes és összehangolt módon történjen. A KAT.-ot városszerkezeti és forgalomtechnikai szempontból összefüggő területre kell készíteni.

(2) Elfogadott KAT. alapján végezhető a 6. mellékletben felsorolt tevékenységek.”

3. § Az Ör. 19. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szomszéd telekhatárhoz illesztett 2 méteres sávban mellvéddel vagy korláttal csatlakozó tetőterasz nem alakítható ki, kivéve, ha a csatlakozó tűzfal a tetőterasz padlószintjénél legalább 2 méterrel magasabb.”

4. § Az Ör. 20. § (1) bekezdése a) pont aa) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A lakó és a szállás jellegű rendeltetés önálló rendeltetési egysége alapterületének a 30 m²-t meg kell haladnia, és szobái:

a) nem alakíthatók ki:]

„aa) előkert nélkül, közterület felé nézően 70 cm-nél kisebb szintmagasságú építményszinten;”

5. § Az Ör. 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az épületek – kivéve a parkolóházat – új szerkezeteit úgy kell kialakítani, hogy

„a) az első emeletszint szintmagassága közhasználatú területtel érintkező épületrész esetén legalább 4 méter, egyéb esetben legalább 3 méter,

b) az emeleti szintek közötti szintkülönbség legalább 3 méter, iroda esetén legalább 3,5 méter

legyen.”

6. § Az Ör. 20. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A szintmagasság (3) bekezdés alapján megállapított legnagyobb mértékétől– a kialakult állapotra, a városképi illeszkedésre, a csatlakozó tűzfalakra, a műszaki adottságokra tekintettel és a szomszéd telkekre gyakorolt hatásra is kiterjedő vizsgálat alapján – konzultáció keretében legfeljebb 3 méterrel eltérés engedélyezhető.”

7. § Az Ör. 25. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Magastető, előtető, védőtető fedésére – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – nem alkalmazható:

- a) bitumenes zsindely, bitumenes lemez,
- b) műanyag-, bitumenes hullámlemez,
- c) polikarbonát lemez,
- d) fém hullámlemez, fém trapézlemez,
- e) hullámpala és
- f) más jellegű héjalás elemeit utánzó héjalás.

(2) Korcolt fémlemezfedés vagy cserepes lemez fedés csak matt felülettel létesíthető.”

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

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

9. § Az Ör. 43. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, és a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Klímaberendezés vagy hőszivattyú kültéri egysége, valamint napelem, napkollektor a védett érték figyelembevételével, az épület adottságaihoz igazodva helyezhető el, melynek helyét konzultáció keretében adott szakmai véleményben kell meghatározni.

(7) Hirdetési célú berendezés méretét, kialakítását konzultáció keretében adott szakmai véleményben egyedileg kell meghatározni.”

10. § Az Ör. 57. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„57. § (1) Napelem, napkollektor csak az érintett ingatlan ellátására, egységes kialakítással, a homlokzat részeként, azzal összhangban telepíthető és

- a) magastetőn csak a tető síkjával párhuzamos síkon, több napelem, napkollektor telepítése esetén lehetőleg téglalap alakzatban,
- b) lapostetőn a külső homlokzati sík és a legfelső teljes építményszint záró szerkezet felső síkja által meghatározott metszésvonalról az építmény irányában indított 10 fok alatt vont síkon belül, vagy épületszerkezet takarásában; valamint
- c) épület homlokzatán, korláton a többi épületrész arányához, ritmusához illeszkedően helyezhető el.

(2) Napelem, napkollektor zöldtető felett is létesíthető.”

11. § Az Ör. 63. § (1) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az információs vagy más célú berendezések: cégér, cégtábla, cégfelirat, vállalkozást népszerűsítő tábla, név- és címtábla, felíró tábla, megállító tábla, útbaigazító tábla, totemoszlop, hirdetőtábla, transzparens, átfeszítés, funkcionális célokat szolgáló utcabútor, ingatlan eladását vagy bérbeadását meghirdető tábla, zászlótartóoszlop, valamint áru-és pénzautomata.”

„(3) Az előkertben és az oldalkert előkerti sávjában az információs vagy más célú berendezések közül kizárólag totemoszlop, közművelődési célú hirdetőoszlop, név- és címtábla, zászlótartóoszlop, valamint áru- és pénzautomata helyezhető el.”

12. § Az Ör. a következő 69/A. §-sal egészül ki:

„**69/A. §** (1) Áru- és pénzautomata elsődlegesen az épület adottságait figyelembe véve, az épület fala mellett vagy a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

(2) A kerítéssel egybeépített áru-és pénzautomata szélessége legfeljebb 2,50 méter, magassága legfeljebb 2,50 méter lehet, ha a berendezés előtt legalább 1,80 méter széles burkolt terület található.

(3) Üzemanyagtöltő állomás, parkolóház, bevásárlóközpont, önálló kereskedelmi épület, szállás jellegű épület, intézmény telkén áru- és pénzautomata az előkertben és az oldalkert előkerti sávjában is elhelyezhető.”

13. § Az Ör. 70. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közterületen, a köztulajdonban álló ingatlanon, továbbá a köztulajdonban álló, közforgalmú személyszállítási szolgáltatást végző személy tulajdonában álló ingatlanon reklámhordozó és reklámhordozót tartó berendezés – az építési reklámháló kivételével – a 10. mellékletben megjelölt területen helyezhető el.”

14. § Az Ör. 85. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az egyes kötelezettségek megszegése esetén kiszabható közigazgatási bírság összegét a Tvtv. és a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény alapján kell megállapítani.”

15. § Az Ör. 6. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

16. § Az Ör. 14. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

17. § Az Ör. 17. melléklete helyébe e rendelet 4. melléklete lép.

18. § Az Ör. 19. melléklete helyébe e rendelet 5. melléklete lép.

19. § Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

20. § Hatályát veszti

- a) az Ör. 28. § (5) és (6) bekezdése,
- b) az Ör. 41. § (3) és (4) bekezdése,
- c) az Ör. 85. § (2) bekezdése,
- d) az Ör. 1. mellékletében, 3. mellékletében, 7. mellékletében, 12. mellékletében, 13. mellékletében, 16. mellékletében és 18. mellékletében az „Elektronikus levél (varoskepvedelem@zuglo.hu) esetén elhagyható (akkor „doc” fájlban kérjük csatolni)” szövegrész,

- e) az Ör. 2. melléklet 13-27., 31-32., 122-123., 125-126., 131., 194-198., 217., 276-284., 297-303., 306-307., 312., 353., valamint 367-368. sora,
- f) az Ör. 21. melléklete, valamint
- g) az Ör. 21. mellékletét követő tartalomjegyzék.

Horváth Csaba
polgármester

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

Ez a rendelet kihirdetésre került:

2024. napján

Dr. Tiba Zsolt
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

"6. melléklet – Közterület-alakítási terv kötelees tevékenységek

A következő tevékenységek közterületen elfogadott közterület-alakítási terv alapján végezhetőek:

1. Épület, téliesített vendéglátó terasz, terepszint alatti építmény építése, elhelyezése, amennyiben a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet.
2. Szobor, emlékmű építése, elhelyezése, emlékfal építése.
3. Víz-, fürdőmedence, tó építése.
4. Új játszótér, fitness park, sportpálya, kutya futtató, közösségi kert, pihenőkert létesítése.
5. Park, egyéb közterület rehabilitációja.
6. Közterületi zöldfelület csökkentése.
7. Azon tevékenységek, amelyek végzését a ZÉSZ közterület-alakítási terv alapján teszi lehetővé."

„14. melléklet – Szakmai konzultáció kötelees tevékenységek

Kötelező szakmai konzultációt lefolytatni – a településképi bejelentéshez vagy településképi véleményhez kötött tevékenységek kivételével – a következő tevékenységek esetén:

1. Egyszerű bejelentési eljárás körébe tartozó építési munkák.
2. Védett építményt vagy annak telkét érintő építési munkák.
3. Védett faegyed törzsétől 10 méteres sugarú területen belüli, vagy védett zöldfelület területét érintő építési munkák.
4. Építési engedély köteles munkák, ha a tevékenység végzéséhez az Országos Építészeti Tervtanács véleménye is szükséges.
5. A ZÉSZ vagy e rendelet szerinti eltérési lehetőség igénybevételéhez.
6. Egyéb műszaki berendezés elhelyezése, átalakítása.
7. Tűzfalkép létesítése.
8. Telek átmeneti hasznosítása.
9. Az érintett terület nagyságának és lehatárolásának meghatározására KAT. készítése előtt.”

„17. melléklet – Településképi bejelentés köteles tevékenységek

I. Településképi bejelentési eljárás köteles az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető, valamint a jogerős építési engedélytől eltérően, módosított építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek közül, amennyiben közhasználatú területről látható:

1. Meglévő épület utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, felületképzésének megváltoztatása.
2. Új nyílászáró létesítése, meglévő nyílászáró helyének, helyzetének, méretének, anyagának, osztásának megváltoztatása.
3. Tetőhéjzat cseréje, új tetőhéjzat létesítése.
4. Loggia beépítése.
5. Új égéstermék-elvezető kémény létesítése.
6. Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő átalakítása, bővítése.
7. Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, átalakítása, bővítése.
8. A nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények közül a gépkocsitároló és egyéb tároló rendeltetésű építmény építése, átalakítása, bővítése.
9. Totemoszlop építése, meglévő totemoszlop átalakítása.
10. Kerítés építése, meglévő kerítés átalakítása.
11. Napelem, napkollektor, szellőző-, klíma-berendezés, hőszivattyú elhelyezése.
12. Áru- és pénzautomata építményen, építményben, vagy önállóan való elhelyezése.
13. Hulladékgyűjtő edény, tartály tároló építmény építése, elhelyezése.
14. Új cégér, cégtábla, cégfelirat, vállalkozást népszerűsítő tábla elhelyezése, a meglévő átalakítása, megváltoztatása.

II. Bejelentési eljárás köteles az építmény rendeltetés-változtatása.

III. Bejelentési eljárás kötelesek a fővárosi vagy kerületi egyedi védelem alatt álló örökség esetén a védett értéket érintően az I.1. – I.14. pontok szerint felsorolt tevékenységek, függetlenül a közterületről való láthatóságuktól.

IV. Bejelentési eljárás köteles a reklám, reklámhordozó és tartóberendezéseinek elhelyezése, meglévő átalakítása, megváltoztatása.”

„19. melléklet – Bejelentési dokumentáció munkarészei és készítője

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		Munkarészei						Készítheti	
2.		Műszaki leírás	Helyszínrajz	Alaprajz	Homlokzatrajz és szinterv	Utcakép	Látványterv	Tervező építészeti tervezési területi jogosultsággal	Jogosultság nélkül bárki,
3.	17. melléklet I. szerinti közhasználatú területről látható tevékenység								
4.	Meglévő épület utólagos hőszigetelése, a homlokzatfelület színezése, felületképzésének megváltoztatása. (1. pont)	✓	-	✓	✓	✓	-	✓	-
5.	Új nyílászáró létesítése, meglévő nyílászáró helyének, helyzetének, méretének, anyagának, osztásának megváltoztatása. (2. pont)	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓
6.	Tetőhéjazat cseréje, új tetőhéjazat létesítése. (3. pont)	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓
7.	Loggia beépítése. (4. pont)	✓	-	✓	✓	✓	-	-	✓
8.	Új égéstermék-elvezető kémény létesítése. (5. pont)	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	
9.	Az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet építése, meglévő átalakítása, bővítése. (6. pont)	✓	-	✓	✓	-	✓	-	✓
10.	Kereskedelmi, vendéglátó rendeltetésű épület építése, átalakítása, bővítése. (7. pont)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
11.	A nem emberi tartózkodásra szolgáló építmények közül a gépkocsitároló és egyéb tároló rendeltetésű építmény építése, átalakítása, bővítése. (8. pont)	✓	✓	✓	✓		✓	✓	-

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		Munkarészei						Készítheti	
2.		Műszaki leírás	Helyszínrajz	Alaprajz	Homlokzatrajz és szinterv	Utcakép	Látványterv	Tervező építészeti tervezési területi jogosultsággal	Jogosultság nélkül bárki,
12.	Totemoszlop építése, meglévő totemoszlop átalakítása. (9. pont)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-
13.	Kerítés építése, meglévő kerítés átalakítása. (10. pont)	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	✓
14.	Napelem, napkollektor, szellőző-, klíma-berendezés, hőszivattyú elhelyezése. (11. pont)	✓	-	-	✓	-	-	-	✓
15.	Áru- és pénzautomata építményen, építményben, vagy önállóan való elhelyezése. (12. pont)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
16.	Hulladékgyűjtő edény, tartály tároló építmény építése, elhelyezése. (13. pont)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓
17.	Új cégér, cégtábla, cégfelirat, vállalkozást népszerűsítő tábla elhelyezése, a meglévő átalakítása, megváltoztatása. (14. pont)	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-
18.	17. melléklet II. szerinti rendeltetés-változtatások								
19.	Építmény rendeltetési egységei számának megváltozása.	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
20.	Önálló rendeltetési egység rendeltetésének részleges, teljes változtatása	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
21.	Önálló rendeltetési egység alapterületének változtatása,	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
22.	Új önálló rendeltetési egység létrehozása.	✓	✓	✓	-	-	-	✓	-
23.	17. melléklet III. szerinti egyedi védelem alatt álló építészeti örökséggel kapcsolatos								

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.		Munkarészei						Készítheti	
2.		Műszaki leírás	Helyszínrajz	Alaprajz	Homlokzatrajz és színterv	Utcakép	Látványterv	Tervező építészeti tervezési területi jogosultsággal	Jogosultság nélkül bárki,
24.	építés, építmény elhelyezése	4-22. sorok szerint						✓	-
25.	17. melléklet IV. szerinti esetben								
26.	reklám és reklámhordozó	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	-

Indokolás

Általános indokolás

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete 10/2021. (III. 26.) önkormányzati rendeletével megalkotta Zuglói városképvédelméről szóló rendeletét. A rendelet hatályba lépése óta eltelt idő alatt a rendelet alkalmazása során felmerült igényeknek alapján a rendeletmódosítás pontosítja a korábbi megfogalmazásokat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

A hatályos szöveg egyszerűsítése a rendelkezés megértését könnyíti meg. A törölt szövegrészek érdemi többlettartalma nincs.

A 2. §-hoz:

Közterület-alakítási terv csak közterületre készíthető. Mivel a közhasználatú terület fogalma a közterületeken kívül egyéb területeket is magában foglal, a rendelkezés pontosításra kerül.

A rendelet könnyebb alkalmazhatóságát szolgálja, hogy a közterület-alakítási tervhez kötött összes tevékenység egy helyen, a 6. mellékletben kerül meghatározásra. A rendelkezés ennek megfelelően pontosításra kerül.

A 3. §-hoz:

A rendelkezés célja a szomszédos ingatlanokra való átlátás, tárgyak átesésének akadályozása. Mivel az átlátás, átesés lehetősége nem csak a mellvéddel, hanem a korláttal csatlakozó tetőteraszoknál is fennáll, a rendelkezés pontosítása szükséges.

A 4. §-hoz:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet fogalmaival összhangban a rendelkezés pontosításra kerül.

Az 5. §-hoz:

A közhasználatú területtel érintkező épületrész esetén településképi szempontok alapján indokolt nagyobb szintmagasság, mellyel a magasabb földszinti padlóvonal és pinceszint kiemelése is biztosítható.

A 6. §-hoz:

A hatályos szöveg egyszerűsítése a rendelkezés megértését könnyíti meg. A törölt szövegrészek érdemi többlettartalma nincs.

A 7. §-hoz:

Az épületek felújítása során rendszeresen merül fel igény valamely könnyebb fedés alkalmazására. Ennek érdekében a nagytáblás cserepes lemez teljes tiltása helyett a rendelet csak a felületképzését szabályozza.

A 8. §-hoz:

A rendelkezés által a korlátok kialakítása túlszabályozottá vált, a tervezői szabadság sérült.

A 9. §-hoz:

Helyi védelem alatt álló épületek esetén általános szabály nem fogalmazható meg, minden esetben egyedileg, az épület sajátosságai figyelembevételével kell mérlegelni a különféle műszaki berendezések elhelyezésének lehetőségét, továbbá a hirdetési célú berendezések méretét és kialakítását.

A 10. §-hoz:

Egyre nagyobb lakossági igény jelentkezik a napelemek, napkollektorok telepítésére. A módosuló igényeket hivatott a rendelkezés szabályozni.

A 11-12. §-hoz:

Jelentősen megnövekedett az online vásárlások száma, ezzel egyidejűleg egyre nagyobb igény jelentkezik a csomag automatak telepítésére. Az áru- és pénzautomatak telepítésének szabályozásával a csomag automatak elhelyezésének lehetősége is megoldottá válik, mely a lakossági igényeket is szolgálja.

A 13. §-hoz:

A rendelkezés módosítása a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló kormányrendelettel való összhangot biztosítja.

A 14. §-hoz:

A településképi kötelezési eljárásokban kiszabható közigazgatási bírság összegét a településkép védelméről szóló törvény és a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló törvény szabályozza. A bírság összegének további differenciálása nem indokolt.

A 15-18. §-hoz

A rendelet hatályba lépése óta szerzett tapasztalatok alapján a közterület-alakítási tervhez, a szakmai konzultációhoz, valamint a településképi bejelentéshez kötött tevékenységek köre felülvizsgálásra és racionalizálásra kerül. Gyakorta egy tevékenység többfajta eljárás lefolytatását is igényelte. A rendelet módosításával a párhuzamosságok megszűnnek, ezáltal a lakosság és a hatóság adminisztratív terhei is csökkennek.

A 19. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezés.

A 20. §-hoz:

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A rendelkezések által az épületek homlokzatának kialakítása túlszabályozottá vált, a tervezői szabadság sérült.

Egyes, kerületi egyedi védelemmel érintett épületek fővárosi egyedi védelem alá helyeztek. Mivel Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a védelmet megállapító önkormányzati rendelete hatálybalépésével egyidejűleg az egyedi védelem megszűnt, az érintett sorokat az egyedi védelem alatt álló építészeti örökségek jegyzékéből törölni szükséges.

A rendelet-módosítás Európai Unió jogot nem érint.