



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület számára

az Önkormányzat 11/2008. (III. 28.) számú rendeletével jóváhagyott

Újpest – 3. számú városszerkezeti egység

(Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. – Munkásotthon u. – Berda József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület)

szabályozási tervéhez tartozó

építési szabályzat

módosítására

Budapest Főváros IV. kerület – Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete az un. „3. számú városszerkezeti egység” (Újpest hagyományos városközpontja és környezete) szabályozási tervét 2008. márciusában fogadta el. A KSZT koncepcionális alapja – hasonlóan a korábban ugyanerre a területre készült és közel két évtizedig sikeresen alkalmazott részletes rendezési tervhez – a városrész központi szerepköréből fakadó, viszonylag intenzív, ugyanakkor a kisvárosias karakternek megfelelően visszafogott fejlesztés tervi megalapozása, a megindult belvárosi rekonstrukció folytatását célzó építésjogi keretek meghatározása volt. Ennek megfelelően a KSZT-hez tartozó 11/2008. (III. 28.) számú rendelet a belváros építési övezetei tekintetében – a budapesti városrendezési és építési keretszabályzatban (BVKSZ-ben) rögzített adatokhoz képest – lényegesen szigorúbb paramétereket állapított meg, illetve egyéb eszközökkel is a minőségi fejlesztéseket kívánta elősegíteni. A KSZT elfogadásával Újpest Önkormányzata – jelentősen önkorlátozó módon – mind a beépítettség mértéke, mind a szintterületi mutatók, mind az építménymagasságok tekintetében mértéktartó határértékeket állapított meg.

A szabályozás céljának helyességét az idő igazolta ugyan, ám a rendelet hatályba lépése óta eltelt több, mint egy esztendő tapasztalatai alapján szükségessé, egyben időszűrűvé vált a terv egyes részleteinek felülvizsgálata. Ez természetesen nem jelenti a szabályozás koncepciójának feladását, vagyis a javaslatban szereplő módosítások nem eredményezik a beépítés intenzitásának érzékelhető növekedését, inkább csak a szabályzat „finom hangolását” célozzák.

1. A rendelet 18. § (5) bekezdése szerint „*gépi parkoló (duplázó) csak egy lakáshoz tartozó több gépkocsi elhelyezése esetén alkalmazható*”. Ez a – meglehetősen szigorú – szabály arra a feltételezésre épült, hogy ha egyéb helyeken nem is, de legalább a szűken vett újpesti belvárosban olyan használati komforttal épülnek majd az új lakóépületek, mely lakásonként nem csak egy, hanem esetenként akár több gépkocsi telken belüli elhelyezésének igényét is felveti. A gyakorlati tapasztalatok ezt a hipotézist nem igazolják, sőt általános jelenség, hogy a belváros új társasházainak alagsori szintjein ugyan rendre megépültek a normatív alapon számított mennyiségű parkolóhelyek, ám azok jelentős része az épületek használatbavételét követően évek múlva is eladatlan, üresen áll. A gépkocsi-elhelyezésre (a parkolók létesítésére) vonatkozó országos és fővárosi szabályozás – a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 42. § (1) bekezdése, valamint a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott budapesti keretszabályzat (BVKSZ) 6. § (1) bekezdése – konzekvensen

a járművek elhelyezésének **lehetőségét** említi, ami azt jelenti, hogy a normatív alapon számított mennyiségű parkolókat nem szükségszerűen kell a fejlesztés során ténylegesen is megépíteni, vagyis megfelelő az is, ha a parkolásra olyan módszert alkalmaznak, mely a későbbiekben nem zárja ki a szükséges („hiányzó”) parkolók létesítését. A zárt sorú beépítésű, belvárosias területek esetében természetesen nincs mód arra, hogy telken belül újabb területek igénybe vehetők legyenek, ezért többnyire a parkolók tényleges megvalósítása is megtörténik.

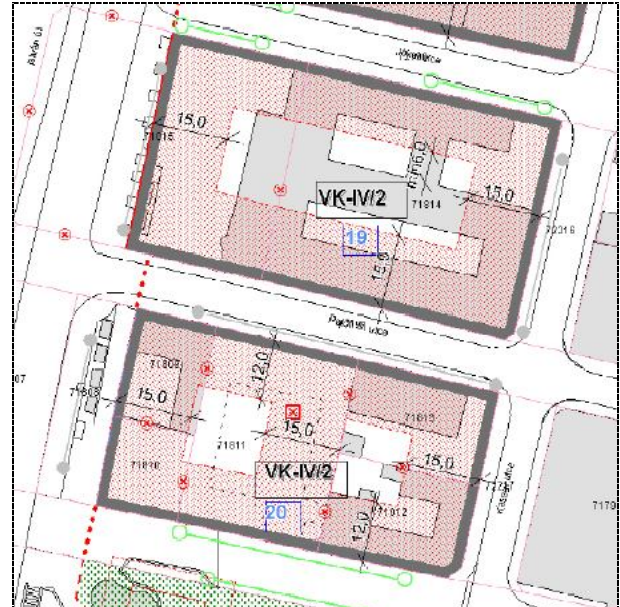
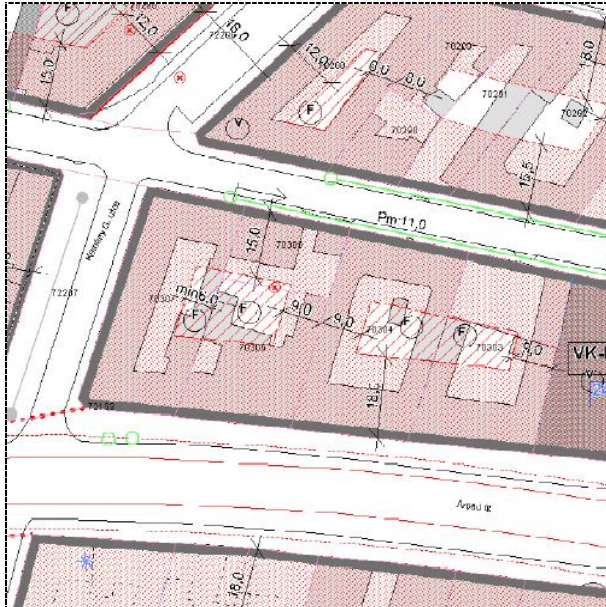
A szabályozási terv rendeletében említett gépi parkoló (duplázó) olyan – a gyakorlatban széles körben alkalmazott – technikai megoldás, mely teljes kiépítettség esetén az általa elfoglalt parkolóhelyen egy emelő-szerkezet segítségével két gépkocsi biztonságos elhelyezését oldja meg. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy ha (jellemzően a pinceszinten) biztosítottak a gépi parkoló (duplázó) berendezések elhelyezését, beépítését lehetővé tevő műszaki feltételek (pl. a szokásosnál nagyobb belmagasságú pinceszintek, avagy az érintett parkoló-állásoknál kialakított aknák), akkor – a parkolóhelyek kialakításának lehetőségét a jogszabályokban foglalt követelményeket maradéktalanul kielégítve – (átmenetileg) szükségtelen a műszaki berendezések tényleges beépítése. Az ezzel kapcsolatos telekkönyvi-jogi feltételeket a társasházak alapító okiratában meg lehet teremteni.

A javaslat arra vonatkozik, hogy a hatályos rendelet szövegéből a 18. § (5) bekezdésének törlésével lehetőség nyíljon a parkológépek (duplázók) – akár utólagos – elhelyezésére abban az esetben is, ha azok nem egy-egy lakáshoz tartozó további gépkocsik elhelyezését szolgálják. A módosításra vonatkozó indítvány semmilyen vonatkozásban nem ellentétes a hatályos magasabb szintű jogszabályok szellemével és írott szövegével, ugyanakkor a napi gyakorlatban lehetőséget biztosít a szabályos, de életszerű megoldások alkalmazására.

2. A VK (városközponti) keretövezetbe sorolt tömbök esetében a szabályozási terv mind a beépítettség mértékét, mind a szintterületi határértéket tekintve a BVKSZ rendelkezéséhez képest lényegesen szigorúbb, „önkorlátozó” paramétereket állapít meg. A BVKSZ 39. §-hoz tartozó 10. számú táblázat szerint a VK keretövezetben a legnagyobb megengedett beépítettség 80 %-os, míg a szintterületi mutató felső határértéke $5,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Ugyanezek az adatok a KSZT rendeletében – a beépítettség tekintetében kisebb, a szintterületi mutató esetében igen jelentős mértékben – kisebbek, ami megfelel ugyan a szabályozás koncepciójának, ugyanakkor egyes esetekben az épületek tervezése során indokolatlan és szakmailag szükségtelen korlátokat eredményez.

Az alábbiakban bemutatott ábrák azokat a – főként az Árpád út mentén, vagy azal közvetlenül szomszédos – tömböket (illetve azok részletét) mutatják, melyek esetében az „átmenő” telkek mélysége viszonylag kicsi. Városépítészeti szempontból továbbra is indokolt a beépítés hagyományos formáját (vagyis a zárt, keretes beépítést) alkalmazni, ám az említett telkek esetében a szabályozási tervlapon ábrázolt építési helyek felülete (esetenként jelentősen) meghaladja a rendelet 40. §-ához tartozó 3. számú táblázatban rögzített paraméterek szerint számítható nagyságot. Tény ugyanakkor, hogy a beépítés megengedett mértékét tekintve a BVKSZ előírásaihoz képest a KSZT szabályai szerinti paraméterek 5-20 %-kal, míg a szintterületi határértékek $1,75\text{-}3,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékkel kisebbek. A javaslat szerint a beépítettség megengedett legnagyobb értéke egységesen 5 %-kal, míg a szintterületi mutató $0,5\text{-}0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$ értékkel növekedne úgy, hogy a megengedett legnagyobb épít-

ménymagasság értéke változatlan maradna. Ez azt jelenti, hogy az épületek által elfoglalt területek jobban „kitöltenék” az építési helyeket, ám a BVKSZ határértékeit így sem lehetne túllépni, illetve továbbra is megmaradna az egyes VK-IV jelű építési övezetek közötti eredeti differenciálás. Ez a megoldás az egyes épületek esetében a beépíthető bruttó szintterületet csak igen kis mértékben (legfeljebb pár-száz m²-rel) növelné, ráadásul ez a növekedés sem a beépítés karakterét, sem városépítészeti összképét nem érintené




eredeti 3. számú táblázat

keretövezet VK		a telek megengedett					az épület megengedett		
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jеле	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Városcsözponti terület– zártorú beépítési mód									
VK-IV/2	közbenső	800	18,0	60	80*	2,25	10	8,0	11,0
	sarok	1000	20,0	75	80*	3,0			
VK-IV/3	közbenső	800	18,0	60	80*	3,0	10	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	75	80*	3,5			
VK-IV/5	közbenső	800	20,0	60	80*	3,0	10	14,5	14,5 ** (Pm:24,0-30,0)
	sarok	1000	22,0	75	80*	3,75			
VK-IV/6	közbenső	700	16,0	70	100	3,25	-	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	75	100	3,5			

* Gépkocsi tároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedett, a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában.

** Építhető maximális párkánymagasság.

K Kialakult állapot, nem változtatható.

keretövezet VK				a telek megengedett				az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Városközponti terület– zárt sorú beépítési mód									
VK-IV/2	közbenső	800	18,0	65	80*	3,0	10	8,0	11,0
	sarok	1000	20,0	80	80*	3,5			
VK-IV/3	közbenső	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	80*	4,0			
VK-IV/5	közbenső	800	20,0	65	80*	3,5	10	14,5	14,5 ** (Pm:24,0-30,0)
	sarok	1000	22,0	80	80*	4,0			
VK-IV/6	közbenső	700	16,0	75	100	3,75	-	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	100	4,25			

* Gépkocsi tároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedett, a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában.

** Építhető maximális párkánymagasság.

K Kialakult állapot, nem változtatható.

3. A szabályozási terv készítése során a tervező – a szokásos adatokat alkalmazva – az építménymagasságokat szintenként 3,0 m-rel vette figyelembe és ez általában (pl. lakóépületek, vagy szokványos irodaházak) esetében meg is felel az építetési igényeknek. Figyelemmel arra, hogy a belvárosi telkek esetében a jellemzően zárt sorú beépítésű új épületek földszintjein a legtöbb esetben nem lakás céljára szolgáló, nagyobb alapterületű rendeltetési egységek (kereskedelmi-, szolgáltató, illetve vendéglátó létesítmények) elhelyezésére kerül sor, a terv ezek esetében nagyobb (általában 3,5-4,0 m-es) belmagassággal számol. Bár jellemzőnek nem nevezhető, de – mint ahogy erre már adódott példa – előfordul olyan sajátos helyzet is, mely az emeleti szinteken is nagyobb belmagasságú terek létesítését teszi szükségessé. Ilyen esettel lehet számolni például nagyterű, vagy speciális felszereltségű irodák létesítése során, ugyanakkor ezekben az esetekben az építménymagasságokra vonatkozó határértékek szigorú betartása esetén csak egy szinttel kevesebb létesülhetne.

A javaslat a fenti probléma orvoslására egy – az építési övezetektől független – olyan általános szabállyal egészíti ki a rendeletet, mely a városképi illeszkedésre vonatkozó követelmények teljesülése, valamint a szintterületi mutató megtartása mellett az építménymagasságra vonatkozó határértéktől való – építmény-szintenként legfeljebb 50 cm-es – eltérésre ad lehetőséget. Mivel a KSZT alapján Újpest belvárosában általában legfeljebb F+3 szintes, tetőtérbeépítéses épületek létesíthetők, a változtatás is csak a földszint feletti szinteket érinti, ami legfeljebb 1,0-1,5 m-es magasság-növekedést eredményezhet. Az így biztosított magassági „engedmény” mindazonáltal nem eredményezheti többlet-szint (újabb emelet) létesítését, továbbá a javaslat szerint az ilyen esetekben a városképi illeszkedés igazolására a szokásos „felszereltségű” tervdokumentációkat utcaképpel kell kiegészíteni és a terveket előzetesen be kell mutatni a Tervtanácsnak is.

A javaslatban szereplő változtatások magát a szabályozási tervet egyebekben nem érintik, ekként a tervi munkarészek változtatására nem kerül sor. A KSZT szabályozási koncepciója szintén nem változik, a korrekció célja kizárólag az, hogy a szabályzat rendelkezései életszerűen igazodjanak a gyakorlati alkalmazás során felmerült jogos igényekhez. Ismételten és hangsúlyosan le kell szögezni, hogy a javasolt változtatások mindegyike olyan szabályok elfogadását célozza, melyek minden tekintetben megfelelnek a hatályos – országos és fővárosi – rendeletek előírásainak, ekként jogszabályi ütközés semmiképpen nem fordulhat elő.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a módosítással kapcsolatos javaslatot megtárgyalta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, mely 22/2009. (V. 18.) VFKB számú határozatában előzetesen támogatta a KSZT-rendelet korrekciójára vonatkozó javaslatot. Tekintettel arra, hogy a változtatások jellege és mértéke a szabályozási terv lényegi tartalmát nem érinti, lehetőség volt alkalmazni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/A. §-ának rendelkezései szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásra vonatkozó szabályokat. Ennek megfelelően lefolytattuk az Étv. 9. § (2) bekezdése szerinti ún. „I. körös” egyeztetést, melynek során tisztázódott, hogy a közreműködő több, mint 20 államigazgatási, illetőleg önkormányzati szervezettől egyetlen érdemi ellenvélemény, illetve módosítási javaslat sem érkezett. Az Állami Főépítész – az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti véleményében a módosításra vonatkozó rendelet-tervezet jóváhagyása ellen nem emelt kifogást.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és fogadja el az alábbi rendeleti javaslatot.

Rendeleti javaslat

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete az alpolgármester előterjesztése alapján megtárgyalta és elfogadja az Önkormányzat 11/2008. (III. 28.) számú rendeletével jóváhagyott Újpest – 3. számú városszerkezeti egység (Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. – Munkásotthon u. – Berda József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület) szabályozási tervéhez tartozó építési szabályzat módosítására vonatkozó javaslatot, ezzel megalkotja .../2009. (...) számú rendeletét.

Újpest, 2009. szeptember 18.

dr. Trippon Norbert
alpolgármester

Melléklet:

- rendelet-tervezet

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.

**Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2009. (...) számú önkormányzati rendelete**

az Önkormányzat 11/2008. (III. 28.) számú rendeletével jóváhagyott

Újpest – 3. számú városszerkezeti egység

(Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. –
Munkásotthon u. – Berda József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület)

szabályozási tervéhez tartozó

építési szabályzat

módosítására

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pont szerint az alábbi rendeletet alkotja:


1. §

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2008. (III. 28.) számú rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 18. § (5) bekezdése elmarad.

2. §

A Rendelet 40. §-ához tartozó 3. számú táblázat – a zárt sorú beépítésű városközponti területekre vonatkozó – négy sora (VK-IV/2, /3, /4 és /6 jelű építési övezetek) elmarad és helyébe az alábbi sorok lépnek:

3. számú táblázat

keretövezet VK		a telek megengedett					az épület megengedett		
		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
jele	pozíció	terület (m ²)	szélesség (m)	Terepszint felett (%)	Terepszint alatt (%)				
Városcsözponti terület– zárt sorú beépítési mód									
VK-IV/2	közbenső	800	18,0	65	80*	3,0	10	8,0	11,0
	sarok	1000	20,0	80	80*	3,5			
VK-IV/3	közbenső	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	80*	4,0			
VK-IV/5	közbenső	800	20,0	65	80*	3,5	10	14,5	14,5 ** (Pm:24,0-30,0)
	sarok	1000	22,0	80	80*	4,0			
VK-IV/6	közbenső	700	16,0	75	100	3,75	-	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	100	4,25			

3. §

A Rendelet 19. § (1) bekezdése az alábbiakkal egészül ki:

„Az egyes építési övezetekkel kapcsolatban a jelen rendeletben meghatározott építménymagasság értéke – indokolt esetben, a beépítettség és a szintterületi mutató változtatása nélkül – szintenként legfeljebb 0,5 m-rel, a teljes építménymagasság tekintetében legfeljebb 1,5 m-rel növekedhet. Az eltérés indokoltságát, valamint a városképi illeszkedéssel kapcsolatos követelmények teljesülését ebben az esetben a tervdokumentációhoz csatolt utcaképpel kell igazolni és a tervet a Tervtanács számára be kell mutatni.”

4. §

A Rendelet egyéb rendelkezéseit, valamint annak mellékleteit változatlan tartalommal kell alkalmazni.

5. §

A jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Budapest, 2009.

dr. Derce Tamás
polgármester

dr. Vitáris Edit
jegyző

A rendelet kihirdetve:
Budapest, 2009.

dr. Vitáris Edit
jegyző