

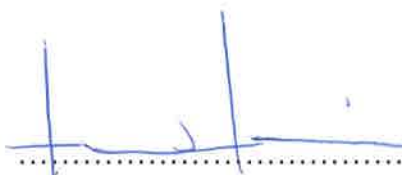
ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési Bizottság

2023. június 26 –i rendes ülésére

Tárgy: Kerületfejlesztést érintő feladatok megtárgyalásának kezdeményezése a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet felülvizsgálat (2.0) módosítási témakörök pontosítása érdekében

Előterjesztő:



Trummer Tamás
főépítész

Készítette



Erdei Gyula
osztályvezető

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület a 249/2023.(V.30.) számú határozatával döntött a Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (felülvizsgálati) módosítási eljárásának megindításáról (a továbbiakban: KÉSZ FV 2.0).

Az jogalkotási feladatot és hozzá rendelt határidőt állapított meg, a helyi építési szabályzatban rögzített tartalom felülvizsgálati kötelezettségével kapcsolatban.

A KÉSZ FV 2.0 elsődleges célja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV) 60. § (15) bekezdése szerinti „jogalkotási feladat” végrehajtása.

Jelen előterjesztés, a KÉSZ FV 2.0-megindításáról szóló támogató döntést követően, a módosítási eljáráshoz kapcsolható témaköröket ismerteti:

1. Szépjuhászné köz beépíthetősége;
2. Józsefhegyi út 13. telek (övezet-módosítása- és megoszthatósága);

1. Szépjuhászné köz beépíthetősége

Jelen megkeresést megelőzően a kérelmező többször felvette a kapcsolatot a Hivatallal, melyeket a teljesség igénye nélkül az alábbiakban foglaltunk össze:

- 2021. decemberében egy 2021.09.15. keltezésű levelet küldött a képviselőtestületi tagoknak címezett email levelében, kérte Polgármester támogatását a terület átminősítésével kapcsolatban;
- válaszelevelben [XXIV/149-2/2022] foglaltuk össze a kérdéses területtel kapcsolatos jogszabály-összefüggéseket;
- 2022. májusában Polgármesteri találkozót követően kapott írásbeli válaszban [XXIV/149-3/2022] szerepel, hogy „... *átfogóan tervezzük megvizsgálni az érintett terület belterületbe vonás és az adottságokat figyelembe vevő rendezésének lehetőségét a mezőgazdasági és erdő övezetekre vonatkozóan ...*”. Tekintettel a magasabb szintű jogszabályok (pl. OTÉK) változásaira;
- a kérelemben is hivatkozott 2022. októberben küldött levelünkben [XXIV/149-6/2022] többek között említésre került, hogy Fővárosi. TSZT és FRSZ, továbbá az ITS, és a Településfejlesztési Konceptióban foglaltakkal ellentétes döntést az önkormányzat nem fog hozni (a közeljövőben), ill. a meglévő engedéllyel rendelkező épületek továbbra is működhetnek, továbbá a KÉSZ beépítetlen terület egységes kezelésére vonatkozó átgondolása a költségvetés függvényében elkezdődhet;

Az OTÉK hatályos (a mezőgazdasági területeken történő építés lehetőségét enyhítő) változásai — feltételek teljesülése esetén — bővítik a lehetőségét a mezőgazdasági területeken történő épület-elhelyezésének, azonban a helyi építési szabályzat szigorúbb feltételeket is megállapíthat. A korábbi Önkormányzati döntésekkel összhangban, ezért szerepel általánosságban, a KÉSZ-be „átfordított” ún. „0%”-ra szigorított beépíthetőségi rendelkezés. Továbbá a hatályos településfejlesztési dokumentumokban (ITS, és a Településfejlesztési Konceptió) nem irányozza elő a településbeépítésre szánt területeihez szervesen/közvetlenül nem kapcsolódó területek ún. „lakósodását”, ill. az ezzel kapcsolatos szabályozási feladatok/döntések előkészítését.

A kérelemben megjelölt terület előzménytörténete felvetheti egy feltáró (megvalósíthatósági) tanulmány kidolgozását, melyben ki lehet dolgozni, hogy milyen feltételek biztosítása és rendelkezések rögzítése szolgálja a terület jelenleg beépítetlen területek megfelelő keretek közötti használatát.

A kérelemben szereplő, a meglévő tényekkel és lehetőségekkel kapcsolatos állítások jogszabályokkal történő összehangolása szükséges:

- a közművesítettségi feltételek KÉSZ rendelkezési szerinti biztosításának felettes jogszabályban rögzített rendelkezései (közműpótló berendezés) módosultak;
- a szilárd burkolat megléte és a kvázi „közterületként” használt terület jogi- ingatlan-nyilvántartási rendezhetősége szükséges;

- a szennyvíz- és szemétszállítás „megoldottsága” lehet a meglévő (ingatlan-nyilvántartásban is rögzített épületek) intenzitását biztosíthatja, de további terhelés kiszolgálása felvethet kérdéseket.

2. Józsefhegyi út 13. telek (övezet-módosítása- és megoszthatósága)

A kérelemben a Vízművek tulajdonában lévő, a szolgálati lakóépületen kívül a Józsefhegyi kilátót és víztechnológiához kapcsolódó műtárgyakat tartalmazó telek megoszthatóságának KÉSZ-ben történő lehetővé tétele került megfogalmazásra.

A szakmai álláspont szerint egyszerűen kezelhető a racionális kérés.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a mellékelt kérelmek ismeretében alakítsa ki véleményét.

Határozati javaslat(ok)

1. A Bizottság — a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva kezdeményezi Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet módosítását — továbbá az ezzel kapcsolatos és szükséges településfejlesztési dokumentumok esetleges módosítását — önálló eljárásban, költségviselő bevonásával a Szépjuhászné köz szabályozási kérdések tisztázása érdekében.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

2. A Bizottság — a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének *az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 13/1992.(VII.01.) önkormányzati rendelet 11. melléklet Kerületfejlesztési Bizottságra vonatkozó 4.3.6. pontjában biztosított hatáskörében eljárva kezdeményezi Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet jelenlegi módosítását a jelenlegi felülvizsgálati eljárás keretében, a Józsefhegyi út 13. telek (övezet-módosítása- és megoszthatósága) érdekében.

Budapest Főváros II. kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019.(XI.27.) önkormányzati rendelet (felülvizsgálati) módosítási eljárásának megindítás

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Budapest, 2023. június 20.

Tisztelettel:


Trummer Tamás
főépítész



Az előterjesztés 1. MELLÉKLETE

lásd: külön dokumentumban

Bizottsági kérelem a Bp. II. ker. Szépjuhászné köz beépíthetőségéhez

kelt: Budapest, 2023. június 5.

kapcsolattartó: Sarkadi Nagy György

Szép Juhászné köz Ingatlantulajdonosok Civil közössége

Levelezési cím: Budapest, 1145 Újvidék u. 59/a.
kapcsolat tartó: Sarkadi Nagy György

e-mail: sarkadinagy.gyorgy@primakft.hu
Mobil: +36302018935

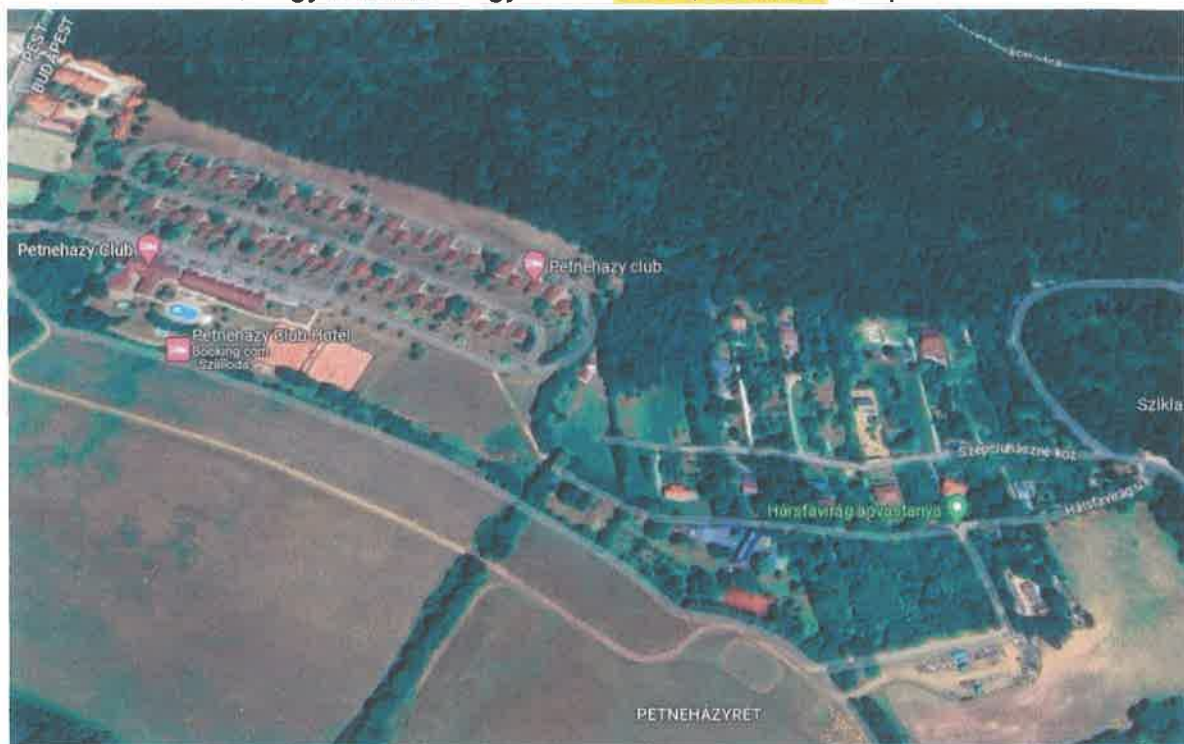
2/1. oldal

TISZTELT KERÜLETFEJLESZTÉSI BIZOTTSÁG!

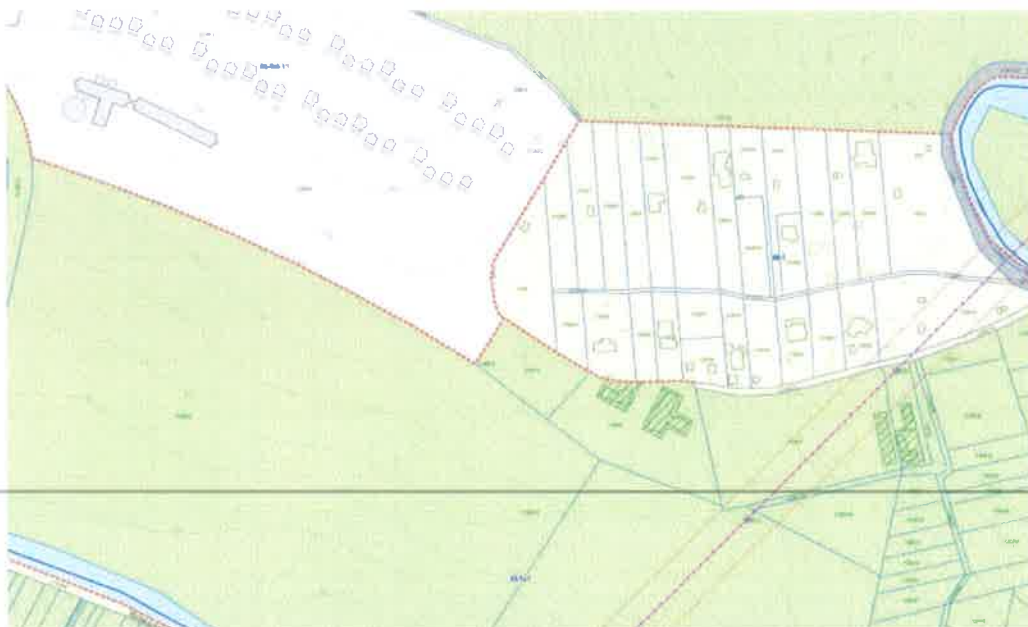
Tárgy: A Bp. II. ker. Szép Juhászné köz beépíthetősége

A mintegy 25 ingatlanból álló zárt völgy hegyvidéki üdülő övezeti besorolása alatt a tulajdonosok fele az akkori jogszabályokban meghatározott módon **építési engedélyeket kért és kapott**, mely épületek el is készültek, korszerű, igényes tájba illő kivitelben.

Kérem tekintsenek egy pillantást a LENT látható légi felvételre, ahol látszik a terület **BEÉPÍTETTSÉGE**, hogy a terület nagy része **JOGSZERŰEN** beépült.



A térképszelvényen is bemutatnám a területet:



Az OTÉK ennek a területnek a beépítését lakóépület beépítésére az alábbi módon engedélyezi

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről

Mezőgazdasági terület

29. §(8)⁸³ Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.

156/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet

1. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosítása

1. § (1) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 29. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.”

Az Önkormányzat 2006-ban csökkentette 0 %-ra a terület beépíthetőségét.

Szeretnénk a 2006 előtti beépítési lehetőség visszaállítását.

A Szép Juhászné köz alatti ingatlantulajdonosok képviselőjében

kérem a Tisztelt Kerületfejlesztési Bizottságot, hogy az alábbi tényállásra tekintettel TÁMOGASSON bennünket.

A terület jelenlegi mezőgazdasági GYÜMÖLCSÖS besorolású 0 % beépítési lehetőséggel. Azt kérnénk, hogy ezt változtassák meg. 3-5 %-ra

Nem kívánjuk a belterületbe vonását a területnek.

Nem kívánjuk az Önkormányzatot semmilyen költséggel terhelni.

A felmerülő költségeket helyi erőből finanszíroznánk.

A terület zártkerti besorolású volt melyet 22-es üdülő övezetté nyilvánítottak, ám a belterületbe vonás elmaradt. A korábbi gyümölcsös zártkert minősítésű ingatlanokat a tulajdonosok önerőből közművesítették, több 10 millió Ft-os ráfordítással.

Az utcában víz közmű, elektromos közmű, közvilágítás, szilárd aszfalt burkolat épült helyi erőből.

Az FTSZV Fővárosi Településtudományi és Környezetvédelmi Kft-vel kötött szerződések alapján a meglévő működő és újonnan épült épületek szennyvízkezelése zárt szennyvíztárolók építésével és a keletkezett szennyvíz elszállításával 2014 óta megoldott.

A szemét szállítás megoldott a kukás autó hetente 1 alkalommal jár az utcában.

A mellékletben csatolt Őrsi Gergely Polgármester Úr 2022.okt. 17.-én kelt levelében partnerséget ígért a rendezett állapotok kialakítására. A levélben felvetett kérdések nagy része megoldott. Az út kiszabályozás, szabályozási vonal kialakítás az, ami hátra van. Az ezzel kapcsolatos költségeket vállalják a tulajdonosok.

EZÉRT ENNEK A TERÜLETNEK A SORSA ÉS A JOGI HELYZET RENDEZÉSE A BIZOTTSÁG ÁLLÁSPONTJÁN ÉS VÉLEMÉNYÉN MŰLIK.

Szeretnénk a bizottsági ülésen meghallgatást kérni.

Budapest 2023. június 05.

Sarkadi Nagy György
kapcsolattartó

Az előterjesztés 2. MELLÉKLETE

lásd: külön dokumentumban

Fővárosi Vízművek Zrt. FV/4850/2023/41-3 iktatószámú, telekalakítási és övezetmódosítási kérelem (Bp. 15146 hrsz.)

kelt: digitális aláírás szerint (2023. június 9.)

kapcsolattartó: Nagy Richárd László



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Polgármester

Telefon: 346-5400
Fax: 346-5431
Orsi.Gergely@masodikkerulet.hu

Sarkadi Nagy György
kapcsolattartó
primakft@primakft.hu

Ikt. szám: XXIV/149-6/2022
Hív. szám:
Tárgy: Szép Juhászné köz beépíthetősége

Tisztelt Sarkadi Nagy György!

Levelét tisztelettel megkaptam, az előzményekre tekintettel arról tudom tájékoztatni, hogy a településfejlesztési dokumentumokkal – úgy, mint Integrált Településfejlesztési Stratégia, Településfejlesztési Konceptió, illetőleg a Fővárosi Településszerkezeti Terv továbbá a Fővárosi Rendezési Szabályzat – nem fogunk ellentétes döntést hozni. A belterülethez szervesen nem kapcsolódó területeken nem kíván az Önkormányzat új beépítésre szánt területeket nyitni.

A Főépítész szakmai álláspontja értelmében azonban a meglévő engedéllyel rendelkező épületek továbbra is működhetnek. Továbbá – felvetésére is reagálva – az alábbi kérdésekben nyitottak vagyunk az egyeztetésre:

- közmű pótlás kérdései
- kommunális hulladék kérdései (nem *kerületi építési szabályzat*)
- megközelítés megoldása (pl.: út kiszabályozása)
- az OTÉK általi kereten belül funkciók egyeztetése
- melléképítmények, kerti építmények köre
- Szabályozási elemek (szabályozási vonal, kötelező zöldfelület) esetleges módosítása

A fennálló, már kialakult helyzetre vonatkozóan egységes, rendezett állapotok kialakítására törekszünk, ebben partnerek vagyunk.

A jövő évben – a költségvetés függvényében – társadalmi egyeztetést követően, elkezdődhet a kerületi építési szabályzat, beépítetlen területek egységes kezelésére vonatkozó átgondolása.

Kérem a fentiek szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2022. október 17.

Tisztelettel:



Orsi Gergely
polgármester





Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

Trummer Tamás
Főépítész Úr
részére

1024 Budapest,
Mechwart liget 1. I. emelet

Fővárosi Vízművek Zrt.
Ingatlangazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Mátéffy Éva
E-mail: eva.mateffy@vizmuvek.hu

Tárgy: telekalakítási és övezetmódosítási kérelem
(Bp., 15146 hrsz.)

Tisztelt Főépítész Úr!

2023. június 6-i személyes egyeztetésünkre hivatkozva a Budapest, 15146 helyrajzi számú, természetben Budapest, II., Józsefhegyi utca 13. szám alatti, 6.444 m² területű, „kivett lakóház, udvar, egyéb épület” megnevezésű ingatlan megosztása érdekében ezúton kérelmezzük a szabályozási terv alábbiak szerinti módosítását.

A hatályos építési szabályzat alapján az ingatlan jelenleg K-Vke/Lk övezetbe van sorolva. Az ingatlan csatolt változási vázrajz szerinti megosztását követően a kialakuló 15146/1 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásának változatlanul hagyása mellett kérjük, hogy a kialakuló 15146/2 helyrajzi számú ingatlant érintően új lakó funkciójú építési övezet kerüljön kialakításra.

A megbeszélésen elhangzottak szerint mellékelten megküldjük a telekalakítási változási vázrajzot, valamint a megosztásra szánt ingatlan közműhálózatát szemléltető térképi kivágotot.

Kérjük Főépítész Urat, hogy a tárgyi telekalakítást lehetővé tévő szabályozási terv módosítási javaslatot a soron következő bizottsági ülésen előterjeszteni, és a döntésről tájékoztatni szíveskedjen.

Kelt: Budapesten, „Elektronikus időbélyegző szerint”.

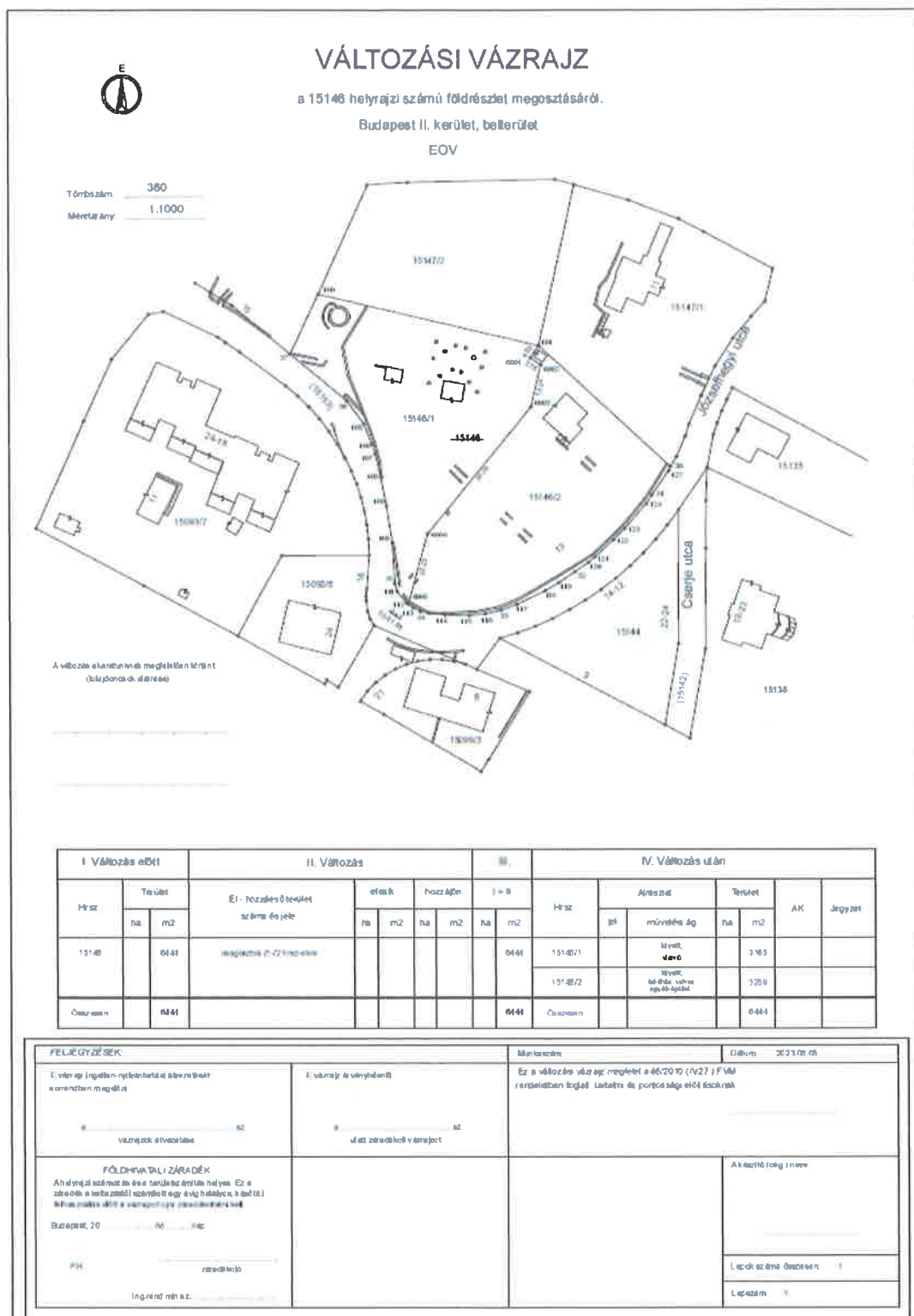
Segítő együttműködését megköszönve,
Tisztelettel:

Pusztai László
ingatlangazdálkodási osztályvezető

Nagy Richárd László
ingatlangazdálkodási osztályvezető-helyettes

Mellékletek: - változási vázrajz
- közműhálózati térkép

1. sz. melléklet: változási vázrajz



2. sz. melléklet: közműhálózati térkép kivágat



A Fenti térképí kivágat a közmű hálózatok helyzetét jelzi, miszerint az Újonnan kialakítandó, lakóövezeti besorolásba szánt ingatlan, a közmű vezetékek megővésének szempontjából nem releváns.