

ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület/ Bizottság*


2017. év június hónap 22. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Rendeletalkotás Budapest XVIII. kerület, Közdülő út – (156103) hrsz.-ú út – (156097) hrsz.-ú út – 156099 hrsz.-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (95. számú KÉSZ)



Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Takács Gusztáv	PJKI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JKPI irodavezető-helyettes	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TFFB, TÜK**Javasolt meghívott: -**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség/ <u>minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § 1. pont	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ	egyéb jogszabály: Mötv. 42. § 1. pont	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az 562/2015. (XI.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: KÉSZ) készített Budapest XVIII. kerület, Közdülő út – (156103) hrsz.-ú út – 156102 hrsz.-ú erdő által határolt területre (a továbbiakban: tervezési terület).

A terv készítésének fő célja tervezési területen végbement funkcióváltásnak a lekötése és a magasabb szintű jogszabályban rögzített új területfelhasználási egységnek való megfeleltetés. Az egykoron kialakult hétvégi házas rész ma lakóterületként működik, a hétvégi házak helyett ma már lakó épületek találhatóak a tervezési területen. A terv megoldást ad a tervezési terület lakóövezetbe sorolására és a 156 110 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosainak tulajdoni hányada szerinti megosztás feltételeinek rögzítésére, azaz az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére. A tervezési területet korábbi erdő övezetből az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve „Lke-1” jelű lakóövezetbe sorolja át, ami lehetőséget teremt a régóta rendezetlen állapot megoldására, a tervezési terület lakóövezetbe sorolására.

A KÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 36. §-a szerinti teljes eljárásban készült.

A teljes eljárás keretében lefolytatásra került a Korm. rendelet 38. §-ában rögzített véleményezési szakasz. A véleményezés során a tervezettel kapcsolatban eltérő állásfoglalás a Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya (a továbbiakban: PMKFEF) által került megfogalmazásra. A Korm. rendelet 39. § (1) bekezdése

alapján a véleményeltérések tisztázására egyeztető tárgyalás került összehívásra 2017. április 4. napján. A PMKFEF levelében az alábbi véleményt fogalmazta meg.

„A terv a jelenleg erdőnek minősülő 156105 hrsz-ú (Budapest XVIII. kerület 17A erdőrészlet) mintegy 2700 m² területét Kt-KÖu/XVIII/1 övezetbe sorolja át. Az átsorolás ismét ellentétes az Etv.-vel, mert az későbbi erdőterület-igénybevétel eredményezne, ami csak az Etv. 78.§ (1) bekezdés szerinti kivételesen indokolt esetben lenne lehetséges.

A rendelet tervezet nem tartalmazza az igénybe venni kívánt erdő ellentételezéseként, az erdő övezetbe sorolt területek mintegy 2700 m²-rel történő csökkenésének megakadályozására erdő övezetbe sorolandó területeket. „

A PMKFEF észrevétele szerinti erdőterület igénybevétel egy erdő övezetben lévő, közműveket magába foglaló utat érintene. Az utat ma is az ingatlan megközelítésére használják a lakók, így véleményünk szerint a tervezett állapot, mely szinte azonos a ma is meglévővel az erdő meglétét nem fenyegeti, fa állományának mennyiségét csekély mértékben csökkenti. Ezen vélemény ismertetésére nem volt mód a 2017. április 4. napján megtartott eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán, mert a PMKFEF szabályos meghívás ellenére nem jelent meg, távolmaradását, véleményének fenntartását levelben nem jelezte, így a Korm. rendelet 34. § (2) bekezdés b) pontja alapján kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

„34. § (1) Az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti.

(2) Azt az érdekeltet, aki

a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt,

b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

A Korm. rendelet 38. §-ában rögzített véleményezési szakasz részeként a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 4/2014. (III.14.) önkormányzati rendelet 1. §-4. §-a szerinti egyeztetésre 2016. november 10. és december 10. között került sor. Ennek során észrevétel, vélemény nem érkezett.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközök partnerségi és államigazgatási egyeztetését követően tett vélemények, javaslatok, valamint az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv elfogadásáról a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság átruházott hatáskörben 2017. május 22. napján megtartott ülésén az 53/2017. (V. 22.) számú határozatával döntött.

A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek alapján véglegesített dokumentációt a Korm. rendelet 40. §-a szerint megküldtük végső véleményezésre az állami főépítész részére, záró szakmai véleményének ismertetésére legkésőbb a Képviselő-testület ülésén kerül sor.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől Budapest XVIII. kerület, Közdülő út – (156103) hrsz.-ú út – (156097) hrsz.-ú út – 156099 hrsz.-ú erdő által határolt területre vonatkozó KÉSZ jóváhagyását, az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadását.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest XVIII. kerület, Közdülő út – (156103) hrsz.-ú út – (156097) hrsz.-ú út – 156099 hrsz.-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló/2017. (....) önkormányzati rendeletet.

Határidő: 2017. július 5.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JUN. 14



Ughy Attila
polgármester

Melléletek:

1. Rendelettervezet
2. Hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre
Önkormányzata Képviselő-testületének/2017.(.....) önkormányzati
rendelete**

**a Budapest XVIII. kerület, Közdűlő út - (156103) hrsz-ú út - (156097) hrsz-ú út
- 156099 hrsz-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és a rendelet mellékletei

1. § (1) A rendelet területi hatálya a 2. melléklet szerinti szabályozási tervben meghatározott területre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, és ezekre hatósági engedélyt adni a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

2. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv;
- c) 3. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma;
- d) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Szintterületi mutató (szm): az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

2. Áttört kerítés: a kerítés akkor minősül áttörtnek, ha egységes szerkezetű vagy azonos ritmusú kialakítás mellett felületének több mint 50 %-át átlátszó szerkezetek és anyagok határolják.

3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

4. § (1) Közterületen kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) távbeszélő fülke,
- b) épületben elhelyezett illemhely,
- c) utasváró.

(2) Köztárgy és egyéb építmény, építményrész a közterületen csak akkor helyezhető el, ha megfelel a közlekedésbiztonsági feltételeknek.

(3) Lakókocsi, mobil árusítóhely, utánfutó közterületen, vagy nem közterületen a közterületről látható helyen nem telepíthető.

(4) Vendéglátó terasz közterületen nem helyezhető el.

(5) A közterületbe benyúló építményrész, építményre erősített szerkezet a (2) bekezdésben megfogalmazottakon túl csak akkor helyezhető el, ha az épület architektúrájába illeszkedik és az épített környezethez alkalmazkodik.

4. A városkép alakításának általános szabályai

5. § (1) A portálok, reklámhordozók kialakításánál, postaláda, bankautomata elhelyezésénél az épület architektúrájához kell alkalmazkodni, azokat az épülethomlokzat arányaihoz – ritmusához, anyaghasználatához és színezéséhez – illeszkedő módon kell megvalósítani.

(2) Új épület utcai homlokzatán ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, a kondenzvíz a közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.

(3) Épület részeként megvalósuló árnyékoló vagy esővédő szerkezet az épület architektúrájához, színezéséhez illeszkedően létesíthető.

(4) A lakófunkciótól eltérő rendeltetési egységekben folytatott tevékenység gyakorlása során keletkező hulladékok, göngyölegek tárolása átmenetileg sem eredményezhet kedvezőtlen városképi megjelenést.

5. Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések

6. § (1) A szabályozási terven jelölt és a területek feltárását szolgáló közlekedési területek telekalakítása az előírt nyomvonal egy részére is történhet abban az esetben, ha az a tervezett nyomvonal kezdeti szakasza vagy annak folyamatos folytatása.

(2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, magánutak számára az építési övezetre, övezetre az 1. mellékletben meghatározott "kialakítható legkisebb telek" területére, legkisebb telekszélességre, és mélységre vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha

- a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közúthoz vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
- b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel az 1. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, és
- c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

(3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.

(4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, területek nem egyesíthetők.

(5) A rendelet hatálya alá tartozó területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.

6. Közművek előírásai

7. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület építési övezeteiben a közműellátás mértéke és módja a teljes közművesítettség.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen

a) közműpótló;

b) házi szennyvíztisztító kisberendezés

átmenetileg sem alkalmazható.

(3) Az építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.

(4) Új villamos energia elosztóvezeték, elektronikus hírközlési és egyéb gyengeáramú hálózatépítés föld felett nem kivitelezhető.

(5) Megújuló energiatermelő berendezések közül:

a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)

aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető,

ab) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető;

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) berendezés úgy telepíthető, hogy a berendezés

ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített beépítési magasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg, és

bb) a dőlési távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

7. A beépítésre vonatkozó előírások

8. § (1) A terepszint alatti beépítés helye megegyezik a beépítési módnak megfelelő építési hellyel.

(2) Melléképtmény kizárólag az építési helyen belül vagy a hátsókertben – az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – helyezhető el.

(3) Az egyes építési övezetekhez meghatározott beépítési módtól csak az adott építési övezetben meghatározottak alapján lehetséges eltérni.

(4) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó előírások keretei között abban az esetben lehetséges, ha a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez.

(5) Az egyes építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeknél a párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-kal meghaladható a homlokzat hosszának legfeljebb 30%-án, oly módon, hogy az épület párkánymagassága továbbra is domináns maradjon.

(6) A meglévő épületek rendeltetése kizárólag az építési övezetben megengedett rendeltetésekre változtatható meg.

8. Terepkialakítás, tereprendezés szabályai

9. § (1) Tereprendezés építési helyen kívül a telekhatártól 1,0 méteres távolságban nem történhet, kivéve:

- a) az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének előkertben történő biztosítását,
- b) előkerti gépjárműbeálló létesítését,
- c) kerti szabadlépcső létesítését,
- d) kerti tereplépcső létesítését.

(2) Építési helyen kívül kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló lehajtót kísérő támfal alakítható ki, a támfal külső síkja telekhatártól legalább 0,5 méter távolságban építhető.

(3) A (2) bekezdés szerinti támfal kialakítása során a természetes terepszint:

- a) felfelé legfeljebb 1,0 méterrel,
- b) lefelé legfeljebb 1,5 méterrel, de
- c) mindösszesen legfeljebb 2,0 méterrel

változtatható meg.

(4) A (2) bekezdés szerint kialakított támfal tetején létesíthető tömör mellvéd magassága nem lehet nagyobb – a támfal felső terepcsatlakozásának szintjéhez mért – 1,5 méternél.

9. Önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezése

10. § (1) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarás*s sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen önálló parkolóház nem létesíthető.

10. A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

11. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület a gépjármű elhelyezés szempontjából a lakóterületi parkolási zónába tartozik.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 3. mellékletben meghatározottak szerint, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek.

(3) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget a 4. melléklet tartalmazza.

12. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség a (2) bekezdésben felsorolt esetekben részben vagy teljes egészében pénzben megváltható.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a következő esetekben, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben nem alakítható ki.
- b) a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetekben az új épület (létesítmény) létesítésének, meglévő épület (létesítmény) rendeltetése megváltoztatásának vagy bővítésnek megfelelően számított parkolóhelyek számának egésze vagy annak egy része az építés helye szerinti telken kívül is biztosítható. Az ilyen módon

engedménnyel érintett épület (létesítmény) építtetőjét telken kívüli parkolóhely-építési kötelezettség terheli.

- (4) A (2) bekezdésben meghatározott esetekben a megváltható parkolóhelyek száma a létesítendő helyek 100 százaléka, de legfeljebb 2 parkolóhely lehet.
- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli megvalósítására a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – van lehetőség.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai

11. Az építési övezeti előírások alkalmazása

- 13. §** (1) Az övezeti kód által jelölt építési övezetek és övezetek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

12. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/2)

- 14. §** (1) Az Lke-1/XVIII/2 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- (2) Az építési övezet területén az 500 m² -nél kisebb telkeken legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység alakítható ki, ennél nagyobb telkek esetében minden további 150 m² telekterület után további egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el a lakásfunkció dominálása mellett.
- (3) Az övezet telkein legfeljebb 2 lakást tartalmazó lakóépületek helyezhetők el.
- (4) Alapellátást biztosító, legfeljebb 250 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi, szolgáltató funkciójú épület kizárólag a Közdűlő út menti telkeken létesíthető.
- (5) Kisipari- szolgáltató tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység csak akkor alakítható ki, ha
- a) a tevékenység folytatása – ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést – a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti, és
 - b) az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (6) Jelentős zaj-, rezgés- vagy levegőszennyezést okozó, vagy veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység nem helyezhető el. Ilyen tevékenység céljára szolgáló meglévő építmény felújítható, korszerűsíthető és átalakítható, de nem bővíthető. Rendeltetése az övezetben előírtakkal összhangban változtatható.
- (7) Az övezetben a melléképítmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) zászlótartó oszlop a rendezett terepszinttől számított legfeljebb 6,0 m magassággal

helyezhető el.

(8) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- a) járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tároló épület,
- c) legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
- d) pergola,
- e) gépjármű árnyékoló tető,
- f) kerti épített tűzrakóhely (a telekhatártól legalább 0,75 m távolságra),
- g) kerti víz- és fürdőmedence

helyezhető el.

(9) Az övezet telkein átmeneti jelleggel sem tárolható kettőnél több nehézgépjármű.

15. § (1) Az építési övezetben a 15,0 métert meg nem haladó telekszélesség esetén az épületek oldalhatáros és ikres beépítési mód szerint is elhelyezhetők.

(2) Új épület építése esetén a főrendeltetés szerinti és azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciókat egy épülettömegben kell elhelyezni.

(3) Új lakóépület elhelyezése esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy nyitott gépjárműtárolókban kell biztosítani.

(4) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret háromszorosát meghaladó építési telek beépítését több épület elhelyezésével, építészetileg tagoltan kell megvalósítani.

(5) Hátsókertben újonnan elhelyezett melléképítmény(ek) és kiszolgáló funkciójú építmények összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.

(6) Az építési övezetben az épületek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 6,0 métert.

(7) Az építési övezet előírásainak nem megfelelő, kialakult állapotú meglévő épület jókarbantartható, felújítható, helyreállítható, korszerűsíthető, átalakítható, bővíthető az építészeti és településképi illeszkedést egyaránt biztosító módon. A meglévő épület bővítése során a szomszédos telkeken meglévő épületektől az építési tevékenységgel érintett épület távolsága nem lehet kisebb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben meghatározott előírásoknál.

16. § (1) Új beépítés esetén az előkert minimális mérete 3,0 méter.

(2) Az övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének minden megkezdett 100 m²-e után telken belül legalább egy nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

(3) Saroktelek kerítése – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – legalább a saroktól mért 5 m-en belül csak áttört kerítés lehet, a kerítés átláthatósága növényzet telepítésével sem korlátozható.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai

13. Közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületek (Ek/XVIII/1)

17. § (1) Az Ek/XVIII/1 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

(2) Az övezetbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek és az erdősítésre alkalmas azonos célú területek tartoznak.

(3) Az övezet területén az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

- a) sport,
- b) rekreáció,
- c) turisztikai, üdülés,
- d) oktatás, ismeretterjesztés, erdészeti kutatás,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) az erdő területek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
- g) közlekedési építmények,
- h) távvezetékek.

(4) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak az erdőterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése érdekében szabad létesíteni.

(5) Belterületi erdőterületen épület kizárólag teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(6) A területen elhelyezhető építmények céljára telket alakítani – ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges – az alábbiak szerint lehet:

- a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,
- b) a kialakított telek legfeljebb 3%-a építhető be,
- c) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.

14. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-KÖu/XVIII)

18. § (1) A Kt-KÖu/XVIII jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtő utak és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

19. § (1) Ez a rendelet 2017. augusztus 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésétől a rendelet területi hatálya alá tartozó területen

- a) Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletben; valamint

b) Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendeletnek 3. §-ában, 4. § (1)-(3) bekezdésében, 5. §-ában és 1. mellékletében

szereplő rendelkezéseket nem lehet alkalmazni.

20. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő 95. §-sal egészül ki:

„**95. §** A Budapest XVIII. kerület, Közdűlő út – (156103) hrsz-ú út – (156097) hrsz-ú út – 156099 hrsz-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló/2017. (...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 95. számú szabályozási tervről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre a PPVSZ rendelkezéseit a 95. számú szabályozási tervről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

21. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet a következő 15. §-sal egészül ki:

„**15. §** A Budapest XVIII. kerület, Közdűlő út – (156103) hrsz-ú út – (156097) hrsz-ú út – 156099 hrsz-ú erdő által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló/2017. (...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 95. számú szabályozási tervről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre e rendeletnek a 3. §-ában, 4. § (1)-(3) bekezdésében, 5. §-ában és 1. mellékletében szereplő rendelkezéseit a 95. számú szabályozási tervről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

Budapest, 2017. június 22.

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

Ughy Attila
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A rendelet megalkotását a tervezési terület rendezett fejlődésének biztosítása indokolja, valamint a tervezési terület lakóövezetbe sorolása és az ott meglévő osztatlan közös tulajdon megszüntetésének lehetőségét biztosító rendelkezések rögzítése teszi szükségessé.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a tervezési terület lakóövezetbe kerül és olyan szabályozási környezet tud kialakulni, melyben a terület fejlődése biztosított. A területen mód nyílik a telekalakításra, az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, adminisztratív terheket befolyásoló hatása, valamint környezeti, egészségügyi következménye nincs.

A rendelet megalkotásának szükségességét a terület rendezéséhez, illetve rendezett fejlődéséhez elengedhetetlen településrendezési eszköz biztosítása, illetve annak szabályos megalkotására vonatkozó eljárási szabályok indokolják.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Részletes indokolás

1. §-3. §-hoz: rögzíti a rendelet területi és tárgyi hatályát, meghatározza a rendelet mellékleteit és rendelkezik a jogszabály alkalmazásához szükséges egyes fogalmak bővebb kifejtéséről, magyarázatáról (értelmező rendelkezések).

4. §-hoz: a közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

5. §-hoz: meghatározza a városkép alakításának általános szabályait.

6. §-hoz: a telekalakításra vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza. Rögzíti a kialakítható telekméreteket, telektípusokat.

7. §-hoz: a közművek, valamint a megújuló energiatermelő berendezések elhelyezhetőségének szabályairól rendelkezik. A rendeletben tiltásra került a közműpótló, valamint a házi szennyvíztisztító kisberendezések elhelyezése; a csapadékvíz közterületre vezetése.

8. §-hoz: meghatározza a beépítésre vonatkozó előírásokat.

9. §-hoz: az építési telkek terepkialakításának és tereprendezésének módját rögzíti.

10. §-12. §-hoz: meghatározza az önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályokat, valamint a gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályait, a parkolóhely-létesítési kötelezettségre vonatkozó előírásokat. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetészerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számáról a 3. melléklet, a kerékpártárolók számáról a 4. melléklet rendelkezik.

13. §-16. §-hoz: a beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/2) építési előírásai.

17. §-18. §-hoz: a beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterületekre (Ek-/XVIII/1), valamint a kerületi jelentőségű közutak területére (Kt-KÖu/XVIII) vonatkozó előírások.

19. §-21. §-hoz: jelen rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (3) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontjára figyelemmel került meghatározásra a hatálybalépés napja, miszerint a településrendezési eszköz teljes eljárás esetén leghamarabb az elfogadását követő 30. napon léptethető hatályba.

A záró rendelkezések között került rögzítésre, hogy a rendelet területi hatálya alá tartozó területen melyik egyéb önkormányzati rendelet rendelkezéseit nem lehet alkalmazni elkerülve ezzel a párhuzamos, ellentmondó szabályozást.

Budapest, 2017. június 22.

dr. Molnár Ildikó
címetes főjegyző

Ughy Attila
polgármester

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke-1		A	B	C		D		E	F	
		Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb párkánymagasság	Legnagyobb párkánymagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
1	Lke-1/XVIII/2	400	SZ	25	25	-	4,5	50	0,5	0,2

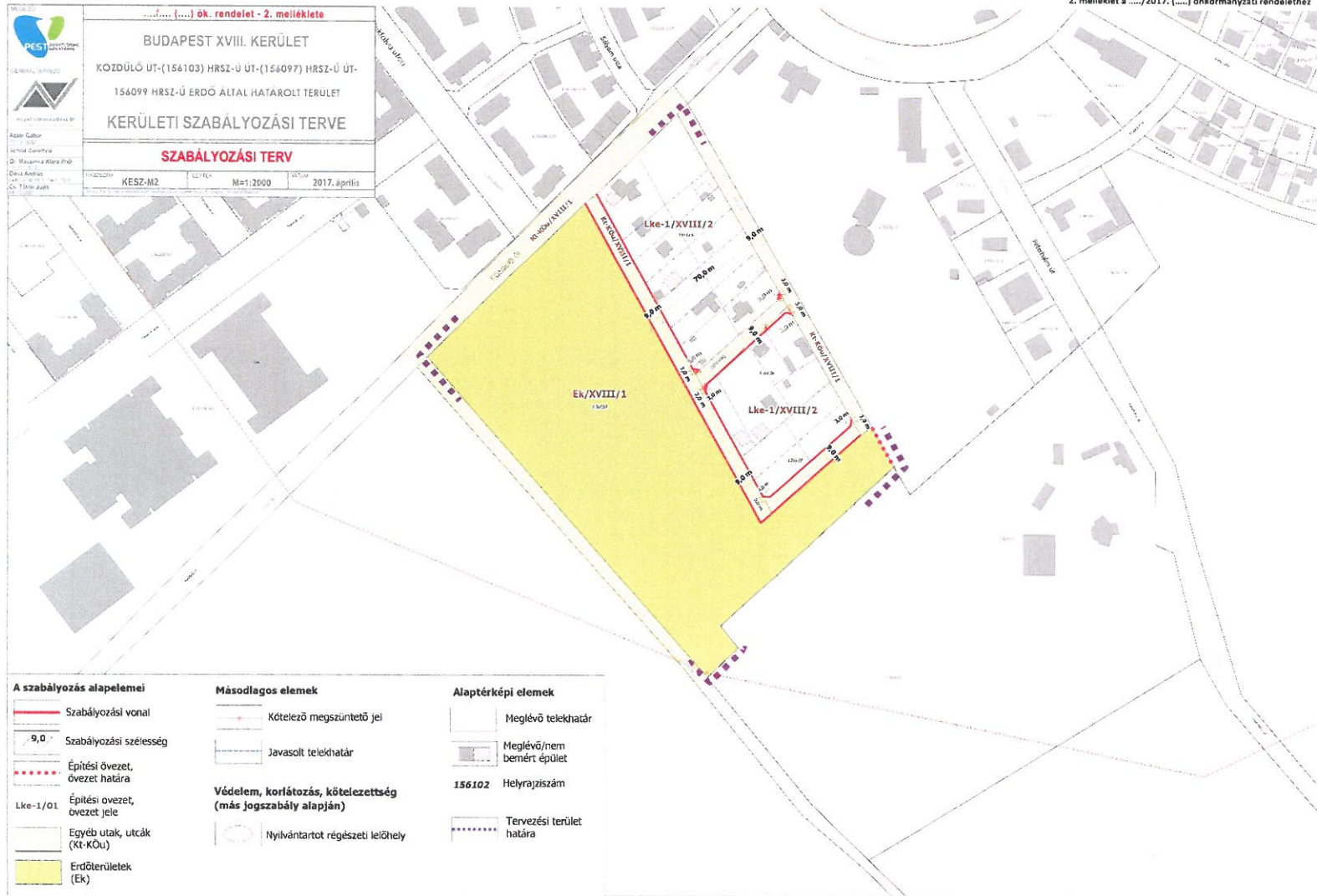
2. Erdőterületek

Ek		A	B	C	D	E	F	G
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
1	Ek/XVIII/1	3000	SZ	3	0	4,5	-	0,03

3. Különleges beépítésre nem szánt területek

Kt	A	B	C	D	E	F	G
	Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb épület-magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
1 Kt- KÖu/XVIII/1	-	SZ	3	3	4,5	-	0,05

SZABÁLYOZÁSI TERV



..... (.....) ök. rendelet - 2. melléklete

BUDAPEST XVIII. KERÜLET

KOZDULÓ UT-(156103) HRSZ-U UT-(154097) HRSZ-Ú UT-
156099 HRSZ-Ú ERDŐ ALTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV

ÁLLAMI TITKÁRSÁG
Államtitkár: Cs. Tóth Judit
Államtitkár-helyettes: Dr. Árkai László
Államtitkár-helyettes: Dr. Árkai László
Államtitkár-helyettes: Dr. Árkai László
Államtitkár-helyettes: Dr. Árkai László
Államtitkár-helyettes: Dr. Árkai László

TERVEZŐ: KESZ-M2
LEFELVIZSGÁLTA: M=1:2000
DÁTUM: 2017. április

A szabályozás alapelemei	Másodlagos elemek	Alaptérképi elemek
Szabályozási vonal	Kötelező megszüntető jel	Meglévő telekhatár
Szabályozási szélesség	Javasolt telekhatár	Meglévő/nem bemért épület
Építési övezet, övezet határa	Védelem, korlátozás, kötelezettség (más jogszabály alapján)	156102 Helyrajzszám
Építési övezet, övezet jele	Nyilvántartott régészeti lelőhely	Tervezési terület határa
Egyéb utak, utcák (Xt-KÖu)		
Erdőterületek (Ek)		

2. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ SZEMÉLYGÉPKOCSITÁROLÓK SZÁMA

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

sorszám	Rendeltetés, funkció	Lke-1
		(a)
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	15
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 100 m ² fölött minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30
4.	szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon- önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	1
5.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10
6.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	30
7.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység, ahol a férőhely megállapítható (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vígadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után	5
9.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység, ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	50
10.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után	8
11.	lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után	22
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	10
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (a) betegágya után	4
14.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	200
15.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	1000
16.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20
17.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett (a) m ² -e után	500
18.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhely után	10
19.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20

4. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA

srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de legfeljebb 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként legalább 5 db

HATÁSVIZSGÁLAT

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének**

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

**a Budapest XVIII. kerület,
Közdülő út - (156103) hrsz-ú út - (156097) hrsz-ú út - 156099 hrsz-ú erdő által határolt terület
Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről**

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása: nincs
 van

A tervezési terület lakóövezetbe kerül és olyan szabályozási környezet tud kialakulni, melyben a terület fejlődése biztosított. A területen mód nyílik a telekalakításra, az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére.

2. Gazdasági, költségvetési hatása: nincs
 van

3. Környezeti és egészségügyi következménye: nincs
 van

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs
 van

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:
 nincs
 van

A rendelet megalkotásának szükségességét a terület rendezéséhez, illetve rendezett fejlődéséhez elengedhetetlen településrendezési eszköz biztosítása, illetve annak szabályos megalkotására vonatkozó eljárási szabályok indokolják.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:
 nincs
 van:

7. Egyéb hatás: nincs
 van:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.