

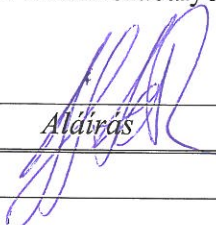
ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*


2017. év június hónap 22. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Rendeletalkotás Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Termény utca - Kerékvágás utca - Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (72. számú szabályozási terv)



Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

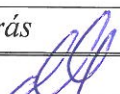
Összeállító:

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

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
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	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az 561/2015. (XI.12.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ) készített a Budapest XVIII. kerület Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Termény utca - Kerékvágás utca - Szántás utca által határolt területre.

A terület a hatályos övezeti besorolás alapján egységesen az „L4-XVIII/NT-E” jelű építési övezetbe tartozik. A területen a mezőgazdasági műveléshez igazodó, hosszú, keskeny telkek találhatóak. A kialakult, mezőgazdasági művelésre alkalmas telekstruktúra (hosszú keskeny telkek) nem alkalmas a lakóterületi funkcióra a városrendezési szempontból is megfelelő és a jól használható lakótelkek hiányában. A szabályozási terv készítése így elengedhetlenné vált a lakóövezetnek megfelelő telekstruktúra kialakulása és a terület jövőbeni rendezett fejlődése érdekében.

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. Az államigazgatási szervektől, a szomszédos kerületi önkormányzatoktól, valamint a partnerségi egyeztetés keretében a véleményezési szakaszban beérkezett észrevételekre adott tervezői válaszokat a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság 2017. május 22. napján megtartott ülésén tárgyalta és az 52/2017. (V.22.) számú határozatával fogadta el.

A véleményezési szakaszban beérkezett észrevételek alapján véglegesített dokumentációt – melyben egyidejűleg kérelmeztük az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm rendelettől (OTÉK) való eltérés engedélyezését az Lke-1/XVIII-AK/1 építési övezet legnagyobb beépítési mértékére vonatkozóan – 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 a Budapest XVIII. kerület, Alacskai út – Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Termény utca - Kerékvágás utca - Szántás utca által határolt területre (72. számú szabályozási terv) vonatkozó KÉSZ jóváhagyását, az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadását.

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Termény utca - Kerékvágás utca - Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló .../2017. (...) önkormányzati rendeletet.

Határidő: 2017. június 30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2017 JÚN. 14



Ughy Attila
polgármester

Mellékletek:

1. Rendelettervezet
2. Hatásvizsgálati lap

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

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

**a Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca
– Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca 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 személygépkocsi tárolók száma;
- d) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. Gyalogos járdafelület: a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zóldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.

2. Pavilon: közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített, vagy azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.

3. 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).

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,
- d) jegyárusító automata,
- e) pavilon.

(2) Lakókocsi, mobil árusítóhely, utánfutó közterületen nem telepíthető.

(3) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(4) Közterületen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(5) Közterületi járdákon a köztárgyak kivételével állandó jellegű építmény csak akkor helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével visszamaradó gyalogos járdafelület szélessége legalább 3,0 m. Amennyiben a teljes járda szélessége 5,0 m-nél nagyobb, akkor a visszamaradó összefüggő gyalogos járdafelület szélessége legalább 70%-a kell legyen a teljes járda szélességének.

(6) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen *pavilon* ideiglenes jelleggel – külön önkormányzati rendelet alapján kiadott közterület használati engedély alapján, legfeljebb 180 napig – helyezhető el, kizárólag 5,0 m-nél szélesebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező utca esetén, akkor

- a) ha az építményt körülvevő járófelület legkisebb szélességi mérete legalább 1,5 m, továbbá
- b) a *pavilon* szélessége nem haladja meg a gyalogos utca szélességének 1/3-át.

4. Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések

5. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új

- a) nyúlványos telek,
- b) úszótelek

nem alakítható ki.

(2) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, valamint 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 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) A szabályozási terven jelölt és a területek feltárását szolgáló közlekedési területek telekalakítása az előírt nyomvonal egy részére is történhet.

(4) Közterület szabályozással érintett telek esetén telket osztani abban az esetben is lehet, ha a visszamaradó telek mérete a vonatkozó építési övezetben előírt telekméretnél kisebb, de kizárólag abban az esetben, ha a telek az egyéb övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthető.

(5) A meglévő és tervezett közterületeknek, valamint közhasználat céljára átadott magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(6) Az építési övezeteken belül az ingatlanok megközelítését, kiszolgálását biztosító magánutakat, csak köz számára megnyitott magánútként lehet kialakítani, kivéve ha az zsákutcaként kerül kialakításra.

(7) Kiszolgáló gépjármű forgalom számára is szolgáló, 30 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza legfeljebb 250 méter lehet.

5. Közművek előírásai

6. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.

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

(3) Megújuló energiatermelő berendezések közül:

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

aa) magastető 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 belülre essen.

6. A beépítésre vonatkozó előírások

7. § (1) A meglévő épületek rendeltetése kizárólag az építési övezetben megengedett rendeltetésekre változtatható meg.

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

(3) A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetek és övezetek területén a melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezet, övezet eltérő rendelkezései hiányában melléképítmény kizárólag az építési helyen belül vagy a hátsókertben – az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – helyezhető el.

(5) A terepszint alatti beépítés helye megegyezik a beépítési módnak megfelelő építési hellyel.

7. Önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezése

8. § (1) Közterületi telekhatáron sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

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

8. A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

9. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a gépjármű elhelyezés szempontjából lakóterületi parkolási zónába tartozik, melybe az Lke-1 jelű építési övezetek és határoló közterületeik sorolódnak.

(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 kerekítendők.

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

10. § (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

9. Az építési övezeti előírások alkalmazása

11. § (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. § (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti zöldfelületet az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) Lakóterület esetén a telekre előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után
- b) Intézményi rendeltetésű terület telkein az előírt legkisebb zöldfelület minden 150 m²-e után

telken belül legalább egy nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

10. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek általános szabályai (Lke-1/XVIII)

13. § (1) Az **Lke-1/XVIII** jelű építési övezet(ek) területén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2) Az **Lke-1/XVIII** jelű építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(3) Az **Lke-1/XVIII** jelű építési övezet(ek) területén

- a) közműpótló, vagy
- b) egyedi szennyvíztisztító kisberendezés

átmenetileg sem alkalmazható.

(4) A lakóövezetben jelentős zaj-, rezgés- vagy levegőszennyezést okozó, valamint 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.

(5) A kertvárosias lakóterületen kisipari és 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) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) zászlótartó oszlop a rendezett terepszinttől számított legfeljebb 6,0 m magassággal helyezhető el.

(7) 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.

11. Az Lke-1/XVIII-AK/I jelű építési övezet részletes előírásai

14. § (1) Az Lke-1/XVIII-AK/I jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(2) Az építési övezet területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

a) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

b) az egyéb előírt szabályok betartása mellett alapellátást biztosító kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,

c) szállás jellegű rendeltetés.

(3) Az építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként legfeljebb 1 db lakást.

(4) Abban az esetben ha az építési telken csak lakó rendeltetésű épületek elhelyezése tervezett, akkor a telket tartalmazó tömb lakóövezeti besorolású telkeinek övezeti határértékeit és szabályait kell figyelembe venni.

(5) Az építési övezetben a beépíthető telkek minimális szélessége legalább 20 méter, amelyet legalább a tervezett építési helynél kell biztosítani.

(6) Új beépítés esetén az előkert minimális mérete 5,0 méter.

(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 (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott előírásoknál.

12. Az Lke-1/XVIII-AK/01 jelű építési övezet részletes előírásai

15. § (1) Az Lke-1/XVIII-AK/01 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

- (2) Az építési övezet területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
- a) lakó rendeltetés,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - c) az egyéb előírt szabályok betartása mellett alapellátást biztosító kiskereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
 - d) szállás jellegű rendeltetés.
- (3) Az építési övezet területén a 750 m²-nél kisebb telkeken legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) Az építési övezet területén a 750 m² -t elérő telkeken legfeljebb kettő lakás vagy egyéb rendeltetési egység alakítható ki, ennél nagyobb telkek esetében minden további 400 m² telekterület után további egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Az építési övezetben a beépíthető telkek minimális szélessége legalább 14 méter, amelyet legalább a tervezett építési helynél kell biztosítani.
- (6) Az építési övezetben a minimális telekszélességet elérő telkeken az épületek oldalhatáros és ikres beépítési mód szerint is elhelyezhetők. A 20 méter telekszélességet elérő telkek esetében a beépítési mód szabadonálló is lehet.
- (7) Új beépítés esetén az előkert minimális mérete 5,0 méter.
- (8) Az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekméret háromszorosát meghaladó építési telek beépítését több épület elhelyezésével, valamint építészetileg tagoltan kell megvalósítani.
- (9) 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 OTÉK-ban meghatározott előírásoknál.

III. Fejezet **Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai**

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

- 16. § (1)** A **Kt-KÖu/XVIII** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak 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.

IV. Fejezet **Záró rendelkezések**

- 17. § (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.

18. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő 94. §-sal egészül ki:

„**94. §** A Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló/2017. (...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 72. számú szabályozási tervről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre a PPSZ rendelkezéseit a 72. számú szabályozási tervről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

19. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet a következő 14. §-sal egészül ki:

„**14. §** A Budapest XVIII. kerület Alacskai út – Ganz Ábrahám utca – Kerékkötő utca – Termény utca – Kerékvágás utca – Szántás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló/2017. (...) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 72. 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 72. 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 területen a lakóövezetnek megfelelő telekstruktúra kialakulásának és a terület jövőbeni rendezett fejlődésének biztosítása tette indokoltá, mivel a területen kialakult, mezőgazdasági művelésre alkalmas telekstruktúra (hosszú keskeny telkek) nem alkalmas a lakóövezeti besorolásnak megfelelő funkcióra.

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 szabályozási terv készítésével a lakóövezetnek megfelelő telekstruktúra kialakulására nyílik lehetőség, mellyel megkezdődhet a terület rendezett fejlődése és a kertvárosias lakókörnyezet kialakítása.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, adminisztratív terheket befolyásoló hatása, illetve 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: meghatározza a közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírásokat.

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

6. §-hoz: a közművek elhelyezhetőségének szabályairól rendelkezik. A rendeletben meghatározásra került a megújuló energiatermelő berendezés elhelyezhetőségének módja.

7. §-hoz: a beépítésre vonatkozó előírásokat tartalmazza.

8. §-hoz: meghatározza az önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályokat, melyek szerint sorgarázs és önálló parkolóház a területen nem helyezhető el.

9. §-10. §-hoz: rendelkezik a gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolóhely-létesítési kötelezettségre vonatkozó előírásokról. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számáról a 3. melléklet, a kerékpártárolók számáról a 4. melléklet rendelkezik.

11. §-15. §-hoz: a beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII; Lke-1/XVIII-AK/I; Lke-1/XVIII-AK/01) építési előírásai.

16. §-hoz: a beépítésre nem szánt övezetek körében a közlekedési területekre vonatkozóan tartalmaz előírásokat a rendelet.

17. §-19. §-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
címzetes főjegyző

Ughy Attila
polgármester

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke-1		A	B	C		D		E	F	
				Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)			Beépítési magasság megengedett mértéke (m)	
Építési övezet jele	Legnagyobb beépítettség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb párkány-magasság			Legnagyobb párkány-magasság	Általános	parkolásra fordítható többlet		
1	Lke-1/XVIII-AK/I	2000 m ²	SZ	50%*	50%	3,0 m	7,5 m	25%*	1,15	0,35
2	Lke-1/XVIII-AK/01	750 m ²	O	25%	30%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7	0,25

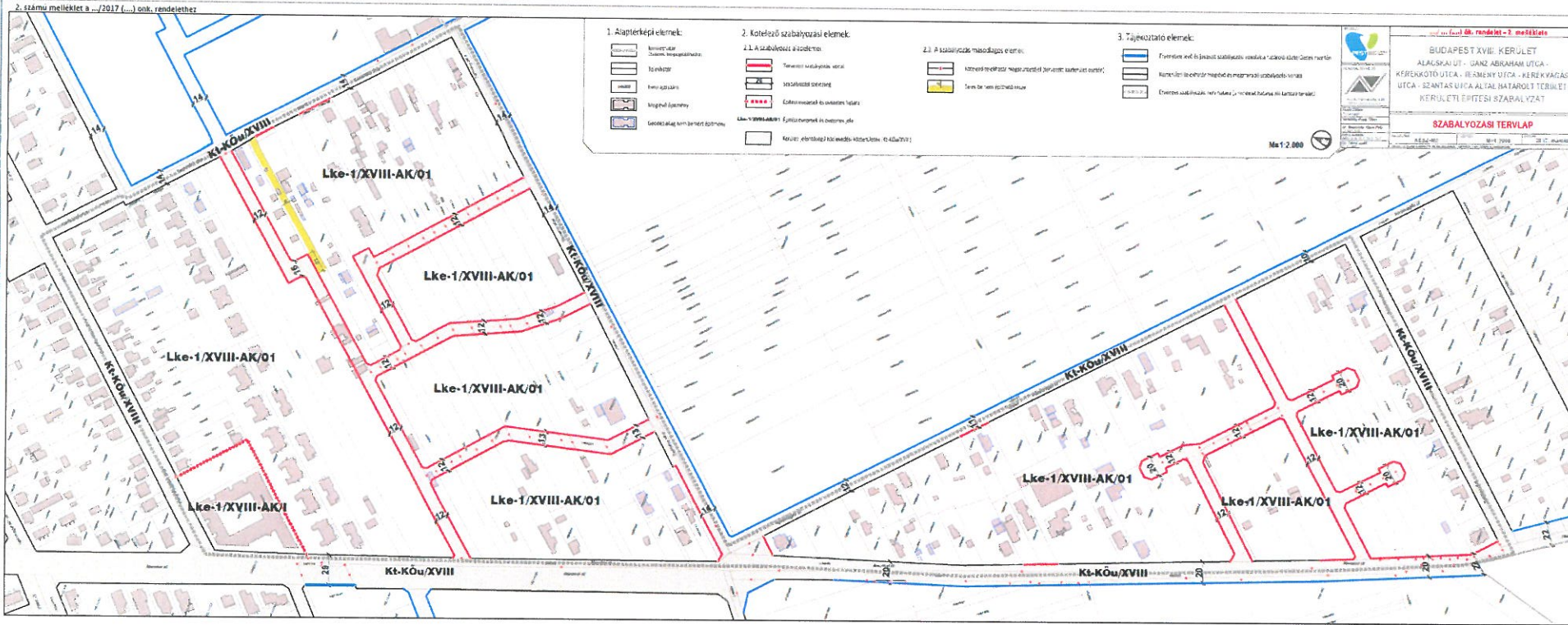
*... ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

2. Közlekedési területek

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

SZABÁLYOZÁSI TERV



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

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

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

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

	A	B
	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 Alacsikai út – Ganz Ábrahám utca - Kerékkötő utca - Termény utca
- Kerékvágás utca - Szántás utca 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 szabályozási terv készítésével a lakóövezetnek megfelelő telekstruktúra kialakulására nyílik lehetőség, mellyel megkezdődhet a terület rendezett fejlődése és a kertvárosias lakókörnyezet kialakítása.

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:

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

7. Egyéb hatás:

nincs
 van: