


**ELŐTERJESZTÉS**a **Képviselő-testület/ Bizottság\***

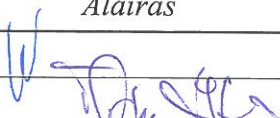
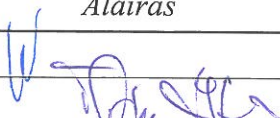
2018. év február hónap 15. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletnek a 8. számú, a 85. számú és a 100. számú szabályozási tervvel kapcsolatos felülvizsgálatáról

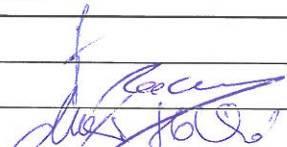
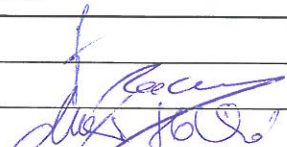
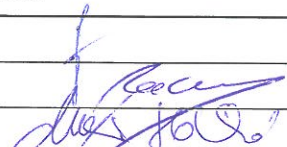
**Előterjesztő:**

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****Javasolt meghívott: -**A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*.Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*.**\*a megfelelő rész aláhúzendő**

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....	egyéb jogszabály:..... .....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzandó		

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát, tekintettel arra, hogy 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) 46. § (1) bekezdése alapján Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 2018. december 31. napjáig alkalmazható.

A PPVSZ 2018. december 31. napjáig a Korm. rendelet 32. § (6) és (6a) bekezdése és 46. § (3) bekezdése alapján az alábbi feltételeknek megfelelően módosítható.

*32. § (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

*a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyat képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

*(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*

*a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*

*b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*

*c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*

*ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó*

szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

**46. § (1)** A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2018. december 31-ig alkalmazható.

(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz

a) 2014. június 30-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével,

b) 2014. július 1-től 2015. december 31-ig történő módosítása - amennyiben az a főváros 2014. július 1-jén hatályos településszerkezeti tervének módosítását nem igényli - a VI. fejezet eljárási szabályai szerint

ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei (II. és III. fejezet) jelmagyarázata és az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezések, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével, vagy

bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

**(3) Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2018. december 31-ig módosítható, amennyiben**

a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy

b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) és (6a) bekezdése szerint indokolt.

## I.

### 8. számú szabályozási terv

Budapest XVIII. kerület, Lakatos út – Jegenye fasor – Mikszáth Kálmán utca – Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási terve Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete 30/1999. (X.26.) önkormányzati rendeletével került jóváhagyásra. A szabályozási terv az akkori 154 452/1 hrsz-ú ingatlanok a több telekre való felosztásáról rendelkezett, amelyet egy belső feltárást biztosító magánút tett lehetővé. Ennek a fő tengelye a Lakatos utca és Mikszáth Kálmán utca közötti egyenes, melyre észak és dél felé további „csápokon” keresztül volt lehetőség a nagy mélységű telkek feltáráására. Ezzel a „csápok” körül megközelítőleg 1500 m<sup>2</sup> nagyságú telkek kialakítására nyílt lehetőség. A Budapest XVIII. kerület, Lakatos út – Jegenye fasor – Mikszáth Kálmán utca – Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási terve jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A szabályozási tervben rögzítettek a terv készítésekor élt piaci tényezőket tükrözték. Az egykoron egy helyrajzi számon szerepelt terület kisebb telkekre, valamint az azokat feltáró közterületekre osztása részben megvalósult. Ezekben a részeken jól működő, munkahelyi övezetben végezhető tevékenységet folytató cégek telepedtek le, és működnek folyamatosan a 2000-es évek eleje óta.

Az 1999-ben elfogadott szabályozási terv tartalma 2006-ban – az akkori új rendelkezéseknek való megfelelés miatt – a PPSZ részévé vált (8. számú szabályozási terv), tartalma változatlan maradt.

Az elmúlt – lassan 20 év – alatt a gyártó és raktározó ipar átalakult, a szabályozási terv rögzítette telekstruktúra már nem megfelelő a mai keresletnek, a jelenlegi piaci igényekhez nem igazodó.

Mindezek miatt a VALOR Kft. (székhely: 1051 Budapest, Hercegprimás utca 18.; cégjegyzékszám: 01-09-065599) képviseletében, Vasas Gábor ügyvezető igazgató (a továbbiakban: Tulajdonos) kezdeményezte a 8. számú szabályozási terv tartalmának módosítását (előterjesztés 2. melléklete).

A szabályozási terv módosításának célja a hatályos szabályozás által ábrázolt telekosztások korrekciója a jelenlegi felhasználási igények figyelembevételével. A tervezett elgondolást az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza. E szerint a jelenlegi szabályozásban szereplő kisebb méretű telkek – 2-5 telek összevonásával – és az ezeket feltáró „csápok” helyett a területet feltáró főtengelyről közvetlenül megközelíthető nagyobb „tömb telkek” alakulnának ki. A szabályozási terv módosítására a PPVSZ módosításával kerülhet sor.

A PPVSZ módosítására – az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján – a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárás keretében van lehetőség a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpontja és d) pontja alapján.

A PPVSZ módosításához szükséges tervdokumentációkat a Tulajdonos megbízásából és finanszírozásában a Bálint és Társa Építésszek Kft. (székhely: 1051 Budapest, Október 6. utca 3.; cégjegyzékszám: 01-09-362137) készíti.

Amennyiben a Képviselő-testület a PPVSZ felülvizsgálatáról dönt, az Önkormányzatnak és a Tulajdonosnak együttműködési megállapodást kell kötnie az ellátandó feladatok és a felek kötelezettségeinek rögzítése céljából.

## II.

### 85. számú szabályozási terv

A PPVSZ felülvizsgálatát és módosítását a 85. számú szabályozási terv (Budapest XVIII. kerület, a (156158/1) hrsz-ú út (Szélső utca folytatása) menti 156157/1,3,4,5,6 hrsz-ú ingatlanok területe) által határolt területen lévő 156157/66 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési hely módosításának igénye is indokolja. A területre vonatkozó szabályozási terv a 18/2002. (IV.02.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra, amely L4-XVIII/NT-E1 övezeti besorolást és a funkcióhoz illeszkedő építési helyet rögzített. Az ingatlanra vonatkozó övezeti besorolás időközben – még a PPVSZ elfogadását megelőzően – L4-XVIII/NT-V1 építési övezetre módosult, és ilyen övezeti besorolással vált a szabályozási terv a PPVSZ részévé (85. számú szabályozási terv) is. Ebben az övezetben a PPVSZ 43. § (2) bekezdése szerint *„lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m2 nettó szintterületű kereskedelmi célú épület helyezhető el”*. A korábbi – speciálisan az akkori előírásokhoz illeszkedő – építési hely nem teszi lehetővé lakófunkció esetén, több lakás, több épület jól pozicionálhatóságát, így ebben a formában nem tud jó építészeti megoldás születni. Az épített környezet védelme érdekében, a célul kitűzött városkép elérése érdekében szakmailag javasolt az építési helynek a módosítása. A 85. számú szabályozási terv részletet, valamint az építési hely jelenlegi formáját és annak tervezett módosítását az előterjesztés 4. melléklete tartalmazza.

A PPVSZ módosítására – az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján – a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárás keretében van lehetőség a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpontja alapján.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 16/A. § (1) bekezdése alapján *„a településrendezési eszközt és annak módosítását a települési önkormányzat maga készíti el, vagy településrendezési szerződés alapján készítteti el”*. Jelen esetben a szabályozási terv felülvizsgálatának – tekintettel arra, hogy településrendezési szerződést nem indokolt kötni – költségvonzata nincs.

### III.

#### 100. számú szabályozási terv

2017. év második felében a Budapest XVIII. kerület, Vezér utca – Határ út – Juhász József utca – Csokonai utca – Vasút utca által határolt területén (100. számú szabályozási terv) lévő, a Vasút utca 51-54. szám alatti, 144 318-144 321 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa, az Atridome Ingatlan Kft. (székhely: 2096 Üröm, Kárókatona utca 8.; cégjegyzékszám: 13-09-187508) fejlesztési szándékával kereste fel az Önkormányzatot. Ezt követően megkezdődtek a fejlesztések összehangolásának érdekében szükséges tárgyalások/egyeztetések, melynek eredményeképpen kialakult a fejlesztésnek az a váza, amely már megmutatja, hogy a fejlesztés milyen lakásszámot, hány beépítésre kerülő m<sup>2</sup>-t, hány parkolót, milyen épülettömeget foglal magában. Az ezeket összegző fejlesztési koncepciót Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának helyi építészeti - műszaki tervtanácsa (a továbbiakban: Tervtanács) 2018. január 30. napján megtartott ülésén tárgyalta. A bemutatott anyagról pozitív döntés született.

A Tervtanács részére bemutatásra került terv a jelenleg hatályos városrendezési előírásoknak nem tud megfelelni a PPVSZ 31. § (7) bekezdésében foglalt előírás miatt. A megjelölt jogszabályhely azt rögzíti, hogy az L2/A-XVIII/Ü3 építési övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 métert. Ennek az előírásnak a célja a korábban Pestszentimrén megindult az építési övezet által megengedett maximális építménymagasság kihasználásával, a településrész által nem kívánatos épülettömeg megjelenését követően létrejött állapot megakadályozása volt. Az előírás a településrész léptékének megőrzésének szempontjából jó, de mint oly sok jogszabályi rendelkezés nem minden esetben alkalmazható azonos eredménnyel. Jelen esetben a Vasút utca és a vele párhuzamos Nagykőrösi út adta légtér más helyzetet teremt, mint a Nemes utca vagy arra merőleges bármelyik lakóutca, amelybe az L2/A-XVIII/Ü3 építési övezet 2-3 telekmélységig befordul.

A Vasút utca és ezzel analóg módon a Nagykőrösi út mentén, az L2/A-XVIII/Ü3 építési övezetbe tartozó ingatlanokon, egyéb paraméterek megléte mellett szakmailag – a Tervtanács véleménye szerint is – támogatható lenne az utcai front felé magasabb épületrész engedélyezése úgy, hogy a lábszomszéd telkek felé visszalépcsőzve alacsonyabb épülettömegek kialakítására lenne lehetőség.

A PPVSZ módosítására – az állami főépítéssel történt egyeztetés alapján – a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárás keretében van lehetőség a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdés c) pont cc) alpontja és e) pontja alapján.

Jelen esetben a szabályozási terv felülvizsgálatának – tekintettel arra, hogy az Étv 16/A. § (1) bekezdése szerinti településtervezési szerződést nem indokolt kötni – költségvonzata nincs.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

#### **Határozati javaslatok:**

1. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a VALOR Kft. (székhely: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 18.; cégjegyzékszám: 01-09-065599) finanszírozásában a Budapest XVIII. kerület, Lakatos út – Jegénye fasor – Mikszáth Kálmán utca – Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási tervének (8. számú szabályozási terv) módosítása céljából felülvizsgálja Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletét, és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére, valamint a tervezési feladat ellátása kapcsán az Önkormányzat és VALOR Kft. (székhely: 1051 Budapest, Hercegprímás utca 18.; cégjegyzékszám: 01-09-065599) között megkötendő együttműködési megállapodás kidolgozására és aláírására.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

2. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület, a (156158/1) hrsz-ú út (Szélső utca folytatása) menti 156157/1,/3,/4,/5,6 hrsz-ú ingatlanok területe szabályozási tervének (85. számú szabályozási terv) módosítása céljából felülvizsgálja Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletét, és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

3. Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület, Vezér utca – Határ út – Juhász J. utca – Csokonai utca – Vasút utca által határolt terület szabályozási tervének (100. számú szabályozási terv) módosítása céljából felülvizsgálja Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletét, és felhatalmazza a polgármestert a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

Budapest, 2018 FEBR 06



Ughy Attila  
polgármester



Mellékletek:

1. 8. számú szabályozási terv
2. Vasas Gábor, a VALOR Kft. ügyvezető igazgatójának kezdeményező levele
3. Tervezett telekalakítás (8. számú szabályozási terv)
4. 85. számú szabályozási terv részlet, valamint az építési hely jelenlegi formája és annak tervezett módosítása



Budapest, XVIII. kerület, Polgármesteri Hivatal

Jankovics Vera

Főépítész

Tisztelt Főépítész Asszony!

Megrendelésemre a Bálint és Társa Építészek Irodája elkészítette a Bp., XVIII., Lakatos u. - Nefelejcs u. – Mikszáth Kálmán u. által határolt terület (HRSZ.: 154452/6-32) szabályozási terv módosítását.

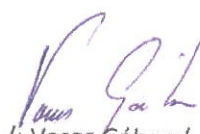
Előzetes tájékoztatásuk szerint a módosítás állami főépítészeti eljárás keretén belül megoldható.

Mint a terület tulajdonosa, ezúton jelzem a tervben foglalt változtatási szándékomat.

Kérem, hivatalos beleegyezésüket szíveskedjenek megadni, hogy a 314/2012 (XI.08.) Kormányrendelet szerinti állami főépítészeti eljárás kezdetét vehesse.

Budapest, 2018. január 16.

Köszönettel:

  
/: Vasas Gábor:/  
Ügyvezető Igazgató  
Valor Kft.

**VALOR**  
KFT

1051 Budapest, Hercegprímás u. 18.  
Adószám: 10326965-2-41

2. SZÁMÚ MELLÉKLET





