

**ELŐTERJESZTÉS**a Képviselő-testület/ **a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság\***

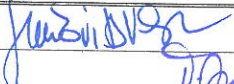

2018. év július hónap 26. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendeletnek a 100. számú szabályozási tervvel kapcsolatos módosításával összefüggésben lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében érkezett vélemény és az arra adott válasz elfogadásáról

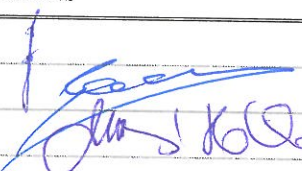
**Előterjesztő:**

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

\*a megfelelő rész aláhúzendó

<b>nyilvános ülés / zárt ülés*</b>		
<b>Mötv.46. § (2) bekezdés a)</b>	<b>46. § (2) bekezdés b)</b>	<b>46. § (2) bekezdés c)</b>
<b><u>egyszerű többség / minősített többség*</u></b>		
<b>Kt. SZMSZ 49. § (1-16.) .....</b>	<b>egyéb jogszabály:.....</b> .....	
<b>hatáskör jogalapja</b>		
<b>Kt. SZMSZ 89. § (2) bekezdés e) pont</b>	<b>egyéb jogszabály: a 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 8. § (7) bekezdése</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendő</b>		

### **Tisztelt Bizottság!**

A Budapest XVIII. kerület, Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlan a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: PPVSZ) értelmében, a rendelet mellékletét képező 100. számú szabályozási terv szerint L2/A-XVIII/Ü3, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetében található. A pestszentimrei vasútállomással szemben elhelyezkedő, Pestszentimre városrész központjához tartozó területen a 2013-ban elkészült Pestszentimre városmarketing stratégiája portfólió szerint a városrészközponti helyzetéhez is illeszkedő, kereskedelmi és szolgáltató funkciókat is tartalmazó társasházi beépítés megvalósítása a cél. A kisvárosias léptékű beépítés létrejötte a hozzá kapcsolódó, lakosságot ellátó funkciókkal méltó lezárása lehet a Nemes utcára felfűződő, főként közösségi és intézményi funkcióknak helyt adó lineáris városrész központnak.

A 100. számú szabályozási terv módosításának célja a településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolása. A fejlesztés megvalósíthatóságáról a beruházó telepítési tanulmánytervet, koncepciótervet készített. A tanulmányterv alapján a terület legoptimálisabb beépíthetőségének megvalósíthatóságához szükségessé vált a PPVSZ módosítása.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a 98/2018. (V.29.) számú határozatával döntött a Budapest XVIII. kerület, Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlanok beépítését érintő telepítési tanulmányterv 'B' verziójának elfogadásáról, egyben felhatalmazta a polgármestert a beruházóval – Atridome Ingatlan Kft.-vel – kötendő településrendezési szerződés kidolgozására, valamint a PPVSZ módosítására irányuló eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

A PPVSZ módosítás 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) 42/A. §-a szerinti állami főépítész eljárásban készül.

Az állami főépítész eljárás keretében lefolytatásra került a Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében rögzített véleményezési szakasz, melynek részeként a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése és 8.§-a szerinti véleményezésre 2018. június 12. és 2018. július 20. között került sor. Az eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv az előterjesztés 1. számú mellékleteként kerül csatolásra. A partnerségi véleményezésre bocsátott dokumentációt az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

A partnerségi véleményezés keretében egy írásos vélemény, észrevétel érkezett be a módosítási dokumentációval kapcsolatban, mely megválaszolásra került. A beérkezett vélemény és az arra adott választ az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

Az írásos véleményen túl, személyesen megjelent érdeklődők teljes körűen tájékoztatva lettek a várható beruházásról, illetve a PPVSZ módosításáról és annak eljárásáról, továbbá a véleményezés lehetőségéről, mely után írásos észrevétel nem került benyújtásra.

A Korm. rendelet 42/A. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján *„(2) Az (1) bekezdésben foglaltakat követően a polgármester elektronikus úton záró szakmai véleményt kér az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel.*

*(3) A (2) bekezdés szerinti kérelemhez mellékelni kell*

*a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,*

*b) a településrendezési eszköz tervezetét, és*

*c) a 3/B. §-ban foglalt esetek kivételével a tervezett módosítás rövid összefoglaló indokolását és az alátámasztó javaslatot.”*

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 értelmében a településrendezési eszközök partnerségi és államigazgatási egyeztetését követően tett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról átruházott hatáskörben a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság dönt.

A Tisztelt Bizottság döntését követően, a döntés alapján véglegesített PPVSZ módosítási anyaga a Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményezésre megküldésre kerül az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságtól az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, 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) 42/A. § (1) bekezdésének, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletnek megfelelően elfogadja az előterjesztés 1. melléklete szerint Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendeletnek a 100. számú szabályozási tervvel kapcsolatos módosításával összefüggésben, a Korm. rendelet 29/A. §-a és 42/A. § (1) bekezdése alapján lefolytatott partnerségi egyeztetésről szóló, a beérkezett véleményt és az arra adott választ tartalmazó jegyzőkönyvet.

**Határidő:** 2018. július 26.

**Felelős:** polgármester

Budapest, 2018.07.23.



Ughy Attila  
polgármester

Mellékletek:

1. Partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv
2. Véleményezési dokumentáció



### **Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról**

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) 42/A. § (1) bekezdésében és a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 21/2017 (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak alapján Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendeletnek a 100. számú szabályozási tervvel kapcsolatos módosításával összefüggésben elkészült dokumentáció (továbbiakban: Dokumentáció) partnerségi egyeztetési eljárása lefolytatásra került.

A partnerségi egyeztetés a Rendelet alapján a Városkép című lapban, valamint a kerületi Önkormányzat hivatalos honlapján történő felhívással 2018. június 12-én megkezdődött.

A Dokumentáció az Önkormányzat hivatalos honlapján, a Főépítési Csoport oldalán a Folyamatban lévő projektek címszó alatt volt megtekinthető:

[http://www.bp18.hu/images/dokumentumok/polgarmesteri-hivatal/foepiteszeti-csoport/2018/Folyamatban\\_levo/Osszefoglalo\\_vasut\\_utca\\_51-54.pdf](http://www.bp18.hu/images/dokumentumok/polgarmesteri-hivatal/foepiteszeti-csoport/2018/Folyamatban_levo/Osszefoglalo_vasut_utca_51-54.pdf)

Az eljárás 2018. június 12. és 2018. július 20. között lezajlott. Az eljárás során a megadott [partnersegi@bp18.hu](mailto:partnersegi@bp18.hu) e-mail címre egy észrevétel, hozzászólás érkezett.

Az írásos véleményen túl, személyesen megjelent érdeklődők teljes körűen tájékoztatva lettek a várható beruházásról, illetve a PPVSZ módosításáról és annak eljárásáról, továbbá a véleményezés lehetőségéről, mely után írásos észrevétel nem került benyújtásra.

	Beérkezett vélemény:	Válasz	
<p>Agótsné Godó Teréz Anna</p> <p>2018.06.25.</p>	<p>A környezetben/ szomszédok/ utcabeliek / lévők véleményét is figyelembe véve a beépítésre vonatkozó véleményünk:</p> <p>Az eredeti elképzelés a Városkép c. lapban az volt, hogy a területen parkolót építenek, mivel nagyon sokan igénybe veszik a vonat közlekedést és a parkoló kevés.</p> <p>Tehát a parkoló építését kérjük és a parkoló hétvégén nem lesz olyan telített, így a piac itt működne.</p> <p>A Vasútállomás felújítása is szerepelt a Városkép c. lapban.</p> <p>Kérjük az eredeti elképzelés betartását.</p> <p>A Gyál sokkal kulturáltabb mint jelenleg a Pestszentimre , hogy lehet így elhanyagolni a Pestszerimre városközpontot és a környezetet??</p>	<p>A Vasút utcában a –minél nagyobb befogadó képességű – parkoló megépítése, és a környezetének rendezése továbbra is szándéka az önkormányzatnak, mely jelen eljárással összehangolásra kerül a Vasút utcai ingatlanfejlesztési elképzelésekkel. A beépítési előírások módosítása és a fejlesztővel kötött településfejlesztési szerződés lehetőséget teremt arra, hogy a Vasút utca ingatlanfejlesztéssel érintett oldalán a korábbi tervekhez képest még több parkoló tudjon kialakulni, kulturált, városrészközpontoz méltó kialakítással.</p> <p>A kisvárosias léptékű beépítés létrejötte a hozzá kapcsolódó, lakosságot ellátó funkciókkal és a városi parkoló megvalósulásával méltó lezárása lehet a Nemes utcára felfűződő, főként közösségi és intézményi funkcióknak helyt adó lineáris városrész központnak. A városrészközpont fejlesztésének magvalósulása várhatóan maga után vonja a jövőben a további fejlődést is.</p>	<p>Döntést nem igényel</p>

Mindezek alapján a partnerségi véleményezési eljárás lezárásához, a beérkezett vélemény és az arra adott válasz elfogadására vonatkozóan, a Rendelet 8. § 7 bekezdése szerint az előterjesztést előkészítettük.

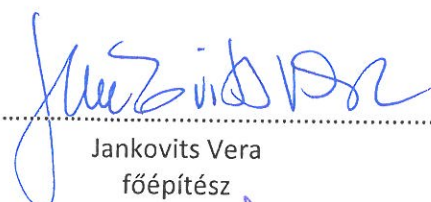
Budapest, 2018. július 23.

Ph.

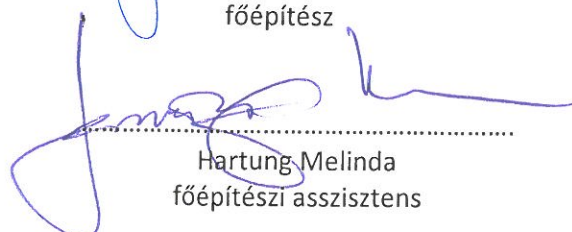
Jegyzőkönyvet hitelesítette:



Baksa-Valánszki Sára  
főépítési asszisztens



Jankovits Vera  
főépítész



Hartung Melinda  
főépítési asszisztens



**Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.  
(IX.12.) önkormányzati rendelet módosítása**

**Budapest, 2018. június**

## ELŐZMÉNYEK

A Budapest XVIII. kerület Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlan a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PPVSZ), illetve annak mellékletét képező 100. számú szabályozási terv szerint L2/A-XVIII/Ü3, kisvárosias jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetében található. A pestszentimrei vasútállomással szemben elhelyezkedő, Pestszentimre városrész központjához tartozó területen a 2013-ban elkészült Pestszentimre városmarketing stratégiája portfólió szerint a városrészközponti helyzetéhez is illeszkedő, kereskedelmi és szolgáltató funkciókat is tartalmazó társasházi beépítés megvalósítása a cél. A kisvárosias léptékű beépítés létrejötte a hozzá kapcsolódó, lakosságot ellátó funkciókkal méltó lezárása lehet a Nemes utcára felfűződő, főként közösségi és intézményi funkcióknak helyt adó lineáris városrész központnak.

A Vasút utca vasútállomás felőli oldalán az Önkormányzat terve a terület rendezése, egy nagyobb befogadó képességű parkoló kialakítása - szintén összhangban a Városfejlesztési Stratégiával – A parkoló terveinek jelenleg az engedélyezési eljárása zajlik. Az Önkormányzat városfejlesztési szándéka szerencsésen egybe esett a Vasút u. 51-54. számú, szemközti ingatlanokon az ingatlanfejlesztési szándék megjelenésével, ez lehetőséget teremt a városrész összehangolt tervezésére és kialakítására.

A Vasút u. 51-54. számú ingatlanokon jelenleg, az övezeti besorolásnak megfelelő, kisvárosias léptékű beépítés még nem kezdődött meg. 2017. év második felében az ingatlanok tulajdonosa, az Atridome Ingatlan Kft. és az Önkormányzat között tárgyalások kezdődtek a fejlesztések összehangolásának érdekében.

Az általános gyakorlat szerint egy földszinti üzleteket tartalmazó társasházi épület esetében a földszinti üzletekhez tartozó gépkocsiparkolók elsődlegesen az előkertben épülnének meg a leendő üzletportálok előtt, melyek megközelítése a teljes parkolósáv hosszában nagyrészt leburkolt közterületi padkán és járdán keresztül történne. Azonban ezáltal a burkolt felületek aránya a zölddel fedett területek rovására emelkedne, amely sem településrendezési sem pedig városképi szempontból nem lenne kívánatos. Továbbá a fejlesztéssel érintett ingatlan teljes hosszán kereszteződne a gépjármű és a gyalogos forgalom, illetőleg a Vasút utcai lakóingatlanok felőli oldalán ellehetetlenítené a közterületi parkolók kialakítását is.

Városrendezési szempontból jóval optimálisabb parkoló kialakítás az egyes funkcionális sávok cseréjével valósítható meg. A parkolókat praktikusán az úttest mellé rendelve, olyan geometria



és beállási mód javaslattal, ami azon túl, hogy a lehető legtöbb parkoló állást biztosítja, az utca forgalmát sem terheli túl vagy akasztja meg teljesen az egyes ki- és beállítások alkalmával. Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A (2) bekezdés szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

*(3) A szerződés tárgya lehet különösen:*

*a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,*

***b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának***

*ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*

***bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.***

Az érintett ingatlanok tulajdonosa telepítési tanulmánytervet nyújtott be az önkormányzathoz, melyet a Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának helyi építészeti - műszaki tervtanácsa a 9/15/2018 számú állásfoglalásával elfogadásra ajánlott. A Pestszentimrei Városrészi Önkormányzat a 2018. április 25-én bemutatásra került a három koncepció változat közül egyhangúan a 'B' változatot támogatta, mely támogatás után a Képviselő testület a 98/2018. (V.29.) számú határozatával a telepítési tanulmánytervet elfogadta.

A településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolására, továbbá a beruházás településképi és városfejlesztési szempontból optimális megvalósíthatósága

érdekében a településrendezési szerződés megkötése, illetve az elfogadott tanulmányterv alapján a területre vonatkozó építési szabályozás módosítása szükséges.

## **FELHATALMAZÁS**

Az előzmények alapján a Budapest Főváros XVIII. kerület Képviselő-testülete a 98/2018. (V.29.) számú határozatával döntött a Budapest XVIII. kerület Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlanok beépítését érintő telepítési tanulmányterv 'B' verziójának elfogadásáról, egyben felhatalmazta a polgármestert a beruházóval – Atridome Ingatlan Kft.-vel – kötendő településrendezési szerződés kidolgozására, valamint Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (PPVSZ) módosítására irányuló eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

## **TERÜLETI LEHATÁROLÁS**

Az érintett terület a Budapest XVIII. kerület Pestszentimre központi részén, a Vasút utcában, a pestszentimrei vasútállomással átellenes oldalon meglévő telektömbben található. A területre a PPVSZ, illetve a Nemes utca menti tömböket is magában foglaló, 100. számú szabályozási terv van érvényben.

A módosítás tárgyát képező, a konkrét fejlesztési szándékkal érintett terület a Budapest XVIII. kerület Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlanok területére korlátozódik. Az Étv. 13. § (1) bekezdése értelmében az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítania. A helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, melyben az adott területekre vonatkozó, a terület sajátosságait is kezelő beépítési szabályokat kell meghatározni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a

meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

Tekintettel arra, hogy a telektömbben az érintett telkeken túl további olyan telkek találhatóak, melyek övezeti besorolása, elhelyezkedése, adottságai és tervezett karaktere az érintett telkekkel azonos, így az OTÉK fenti rendelkezése értelmében azonos jogokat és kötelezettségeket kell rájuk vonatkozóan megállapítani. A magasabb rendű jogszabályok alapján tehát a jelen szabályozási terv módosításának területi hatályát nem lehet csupán az érintett telkekre korlátozni, azt legalább az adott teleksorra kell meghatározni. Így a jelen eljárás területi lehatárolása a Budapest XVIII. kerület Nemes utca - Vasút utca – Csokonai utca – Kölcsey utca által határolt tömb Vasút utca felőli teleksora.

## **BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK FELTÉTELE**

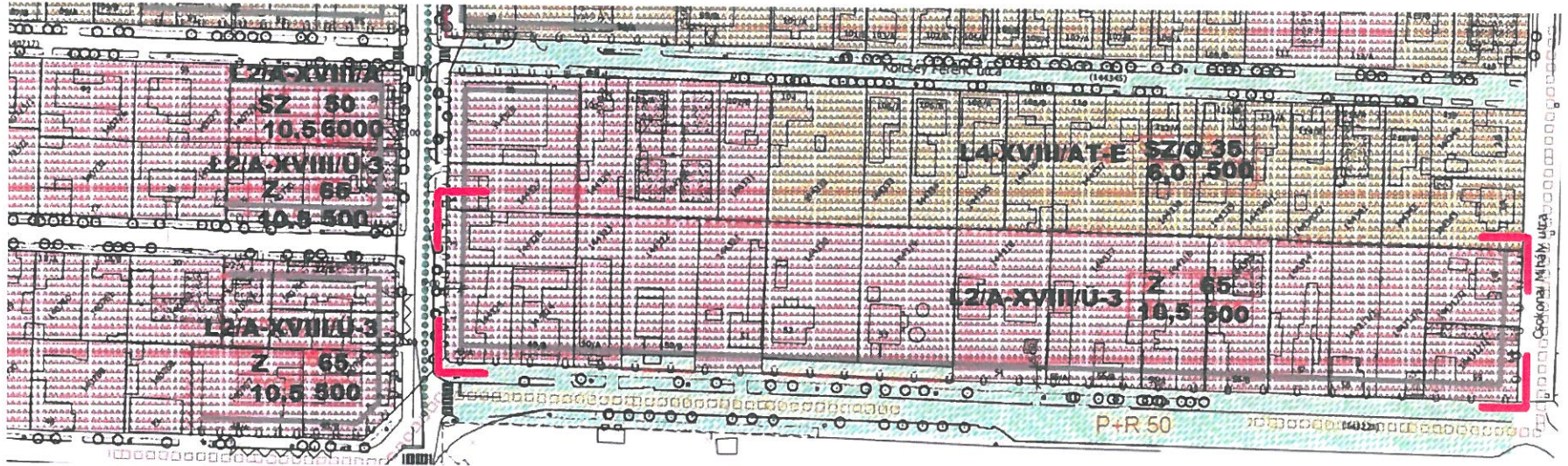
A módosítással érintett teleksoron elhelyezkedő telkeket a tervezett szabályozási előírások szerint a módosított beépítési előírások nem illetnék meg automatikusan. Kizárólag egy konkrét fejlesztési szándék Önkormányzattal való elfogadtatását, és külön megállapodás, vagy az Étv. szerinti településfejlesztési szerződés megkötése esetén lehetne az eltérő előírásokat alkalmazni a továbbiakban is.

## **ELJÁRÁSI REND**

A PPVSZ jelen módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének c) és d) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében kerülhet sor tekintettel arra, hogy helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem, beépítésre vonatkozó előírás pontosítása miatt szükséges.



A terület kerületen belüli elhelyezkedése



A Vasút utca érintett szakasza

## MÓDOSÍTÁSI INDOKOK BEMUTATÁSA

### 1. szintszám és maximális magassági paraméter

A beruházással érintett területre vonatkozóan a PPSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

*„27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai*

*(2) A keretövezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.*

*(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti lakások részeként alakítható ki.*

*31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet*

*(7) Az L2/A- XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.”*

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében - telek geometria, előkert, hátsó kert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, utcával párhuzamosan futó, kb. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömeget, térfalat lehetne megvalósítani szabályosan. Az építészeti, városépítészeti sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építészeti megoldás lenne az emeleti szinteken több épületszárnyra bontott tömeg, a kereskedelemmel belakott, egyben tartott földszint felett. Az így kialakuló épülettömeg nem egy tömör hosszú térfal, hanem egy benapozottságot és átszellőztetett lakásokat is biztosítani tudó, szellősebb, osztott tömeg létrehozása.

Mindezek alapján javasolt a PPSZ 27. § (2), (3) bekezdés értelmezése és a 31. § (7) bekezdés módosítása, a szigorítások feloldása.

### 2. kapu és behajtó szélesség

A beruházással érintett területre vonatkozóan a PPSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

*„27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai*

*(4) Új épület elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén...*

*d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két - egyenként 3,00 méternél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”*

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 6. sz. melléklet szerint a gépjárműtároló álláshelyekhez vezető út / behajtó szélességi értékei (rendszeres gyalogos forgalom nélkül) falak közötti pozíció esetén 25-40 cm széles kétoldali padkákkal (2,50) 3,00m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól / kapacitástól és geometriától / vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy kb. 70-100 férőhelyes térszín alatti gépjármű tároló megközelítésére szolgáló lehajtó rámpaut szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni.

A kisvárosias lakóterületeken jellemző beépítési gyakorlat és intenzitás alapján nem életszerű és a mai kor műszaki elvárásainak sem feleltethető meg a jelenleg hatályos, gépjármű behajtó kapu méretének korlátozására vonatkozó előírás.

Javasolt a hivatkozott (7) bek. d) alpontban rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítési, hatósági kontrollal.

### **3. előkert és úttestig tartó közterületi sáv**

A beruházással érintett területre vonatkozóan a PPVSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

*„31. § L2/A-XVIII/Ű-3 építési övezet*

*(1) Az épületek főút vonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.*

*(4) Új épület elhelyezése esetén a főút felé kerítés nem építhető, illetve a meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával, rendeltetismódosítással egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.*

*(5) Az építési hely meghatározása: az előkert métere: 5 m, a hátsókert mérete: 10,5 m.”*

A tervezés a fenti előírásokat maximálisan be kívánja tartani. A teleksor előtt cca. 5,50-5,60 m szélességben fut a járda+padka kettős a telekhatár és az útszegély között. A tervezett parkolósáv és a telekhatáron belüli járda+zöldfelületi sáv együttesen kb. 10,50 m széles felületet ad.

A jogszabályi előírás szerint elsődlegesen telken belül kell biztosítani az ingatlan parkoló szükségletét. Ez alapján nagyrészt a leendő üzletportálok előtt épülnének meg a parkoló állások

az ingatlan előkertjében, melyek megközelítése a teljes parkolósáv hosszban nagyrészt leburkolt közterületi padkán és járdán keresztül történik. A teljes hosszban kereszteződő gépjármű és a gyalogos forgalom problémáján túl ez a megoldás sem településképi sem gyakorlati, vagy használati szempontból nem támogatandó.

A egyes funkcionális sávok cseréjével a parkolókat praktikusán az úttest mellé rendelve, olyan geometria és beállási mód alakítható ki, ami azon túl, hogy a lehető legtöbb parkoló állást biztosítja, az utca forgalmát sem terheli túl, akasztja meg teljesen az egyes ki- és beállítások alkalmával, továbbá egy élhető környezetet teremtve zöldfelületekkel ellátott, biztonságos gyalogosjárda hozható létre.

Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között.

#### **4. parkolás telken belül és közterületen**

A beruházással érintett területre vonatkozóan a PPVSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

*„27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai*

*(4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén*

*a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadtérben”*

OTÉK:

*„Járművek elhelyezése 42. §*

*(2) Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az épület rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.*

*(7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást - helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában – minden megkezdett 6 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m<sup>2</sup> szabad földterület biztosításával, amely 1 m<sup>2</sup> alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be.)”*



A Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII. 21.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet az alábbiak szerint rendelkezik:

„3. § (1) A kerület közigazgatási területe a gépjármű elhelyezés szempontjából parkolási zónákra oszlik, úgymint

a) Városias parkolási zóna, amely áll az

aa) összes L2/A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületekből és az

4. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget az 1. sz. mellékletben meghatározottak szerint, a Rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, közterületi parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére – a Rendeletben meghatározottak szerint, a (3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – csak a Városi és az Átmeneti parkolási zónában van mód.

10. § (1) A Városias és Átmeneti parkolási zóna területén a számított parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze a közterületi telekhatártól légvonalban mért legfeljebb 500 méteren belüli

a) parkolóházban,

b) mélygarázsban,

c) továbbá KSZT-ben meghatározott felszíni parkolóban, illetve

d) közterületen való parkolással

telken kívül is megvalósítható.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetben az Építető a parkolóhely létesítési kötelezettséget megalapozó eljárásban köteles kérelméhez csatolni a parkolóhely létesítési kötelezettség ingatlanon kívüli kielégítéséről az általa - a más telken figyelembe venni kívánt parkolóhelyek rendelkezésre-állásáról - kötött nyilatkozat, illetve szerződés egy eredeti példányát, mely szerint

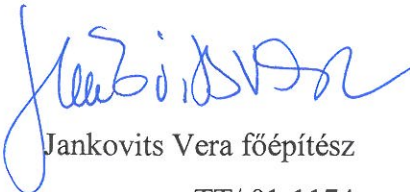
a) a) az Építető a más ingatlan, építmény tulajdonosa, üzemeltetője és ezekben a szükséges parkolóhely szám mértékéig használati jogot vagy tulajdont szerzett, vagy

b) b) az Építető a más ingatlan, építmény, parkolóház, mélygarázs, KSZT-ben meghatározott felszíni parkoló tulajdonosával hosszú távú, de legalább 20 évre szóló kizárólagos bérleti szerződést kötött.

c) c) az Építető a közterületi parkoló használatáról az Önkormányzattal hosszú távú, de legalább 20 évre szóló - kizárólagosságot nem biztosító - használati szerződést kötött.”

A javasolt előkert és azzal határos közterületi sáv használati cseréjével a projekt az épülő lakások és üzletek előírás szerinti parkolóit a projekt keretein belül hozza létre. Így parkolóhely megváltási igény nem merül fel azzal, hogy a helyi parkolási rendeletnek megfelelően a közterületi sávon megvalósított parkolók a megvalósítandó épület parkoló mérlegébe beleszámítanak.

(Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei Polgármesteri Hivatal  
(Főépítési Csoport összeállítása)



Jankovits Vera főépítész

TT/ 01-1174

É/1 01-1174

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő–testületének ..../2018. (....) önkormányzati rendelete

#### Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

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

**1. §** A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 27.§ (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*/Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén/*

„d) a közterületre néző homlokzaton – a területre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb két – egyenként 3,00 m-nél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

**2. §** A PPVSZ IV. Fejezetének „A 100. számú szabályozási terv területén” elnevezésű rendelkezése a következő 5. ponttal egészül ki:

„5. A Budapest XVIII. kerület Nemes utca - Vasút utca – Csokonai utca – Kölcsey utca által határolt tömb Vasút utca felőli teleksorára, azaz a 144312/1, 144313/1, 144313/2, 144314, 144315, 144316, 144317, 144318, 144319, 144320, 144321, 144322, 144323, 144324, 144325 helyrajzi számú ingatlanok területére az alábbi előírások vonatkoznak:

5.1. A területen az Önkormányzattal külön megállapodás – településfejlesztési szerződés – köthető, mely alapján az előkertet közcélú közlekedés számára megnyitott területként lehet kialakítani és megnyitni a gyalogos közlekedés számára. Ebben az esetben a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet szerint, az ingatlan előtti közterületen lehet kialakítani a földszinti üzleteket kiszolgáló parkolókat.

5.2. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a területen a településképp védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 43. §-ában megfogalmazott illeszkedési követelmények, és az adott övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték betartása mellett, az épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 10,5 métert.

5.3. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a területen legfeljebb földszint + 3 + tetőteres épületek helyezhetőek el. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.

5.4. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a 27. § (4) bekezdés d) pontjában foglaltakat a terület beépítése során nem kell alkalmazni.”

**3. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

**dr. Molnár Ildikó**  
címzetes főjegyző

**Ughy Attila**  
polgármester