

Előterjesztés száma:


SZ-121.

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

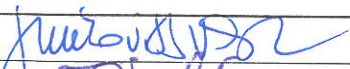

2018. év június hónap 19. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletnek a 107. számú szabályozási tervvel kapcsolatos felülvizsgálatáról



**Előterjesztő:**

| Név         | Tisztség     | Aláírás   |
|-------------|--------------|---|
| Ughy Attila | polgármester |  |

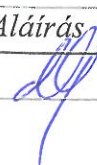
**Összeállító:**

| Név            | Tisztség           | Aláírás   |
|----------------|--------------------|---|
| Jankovits Vera | főépítész          |  |
| Takács Gusztáv | irodavezető (PJKI) |  |

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 aláhúzandó**

Sürgősség indoka: az előterjesztés összeállításához szükséges egyeztetések a Képviselő-testületi ülésre szóló meghívó kiküldését követően zárultak le.

| <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:.....<br>.....                      |                       |
| hatáskör jogalapja                            |  |                       |
| Kt. SZMSZ .....§ ..... bekezdés               | egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdése |                       |
| * megfelelő rész aláhúzendó                   |  |                       |

### Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 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: PPSZ) 2018. december 31. napjáig alkalmazható.

A PPSZ 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 tárgyát 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.*

A Képviselő-testület 2011. április 28. napján megtartott ülésén a 331/2011. (IV. 28.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat felülvizsgálja a Budapest XVIII. kerület Határ út – Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacskai út – 156080 hrsz-ú út által határolt területre (kárpótlási területek) vonatkozó, hatályban lévő szabályozási tervet. A felülvizsgálat idejére a Képviselő-testület a 16/2011. (V. 03.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a területre.

A 2011-ben megkezdett szabályozási terv módosításának készítése során elvi városrendezési problémák merültek fel a terület régóta húzódó szabályozásának kérdésében. Az eredetileg mezőgazdasági terület lakóterületté való átsorolása korábban megtörtént anélkül, hogy a meglévő utcahálózathoz illeszkedő, a városi szövetbe integrálódó telekszerkezet és utcahálózat kialakításra került volna. Ez alapvető problémát jelentett, hiszen a tulajdonosok tudatában már lakóterületként jelent meg a terület valóban beépíthető építési telkek nélkül.

A településtervezővel közösen olyan megoldást keresett a Polgármesteri Hivatal, ami egyesíti a terület kisebb tömbökre bontásából származható telekalakítási előnyöket a gazdaságos területhasználattal. A szabályozási terv megalkotásakor az egyik fő szempont volt, hogy a telkek megközelítését biztosító majdani közterületekhez szükséges terület kialakítása minden telket hasonló arányban terheljen.

A területen a városrendezési problémák mellett a legnagyobb gondot a tulajdonosok többsége számára elfogadható telekalakítás jelentette. A javasolt telekalakítási vázlatok kidolgoztatását az Önkormányzat a tulajdonosok segítése érdekében vállalta magára azzal, hogy mivel a telekalakítás elfogadása a tulajdonosok személyes joga, a végleges telekalakítási terveket majd nekik kell elkészíttetni és a földhivatalhoz benyújtani. A telekalakítási javaslat változatok az akkori tulajdonosok észrevételei,

javaslatai alapján lettek kidolgozva. Nehezítette a telekalakítási tervek kidolgozását, hogy több tulajdonosnak különböző területen/telekben van kisebb tulajdonrésze, melyek egy telektestbe történő összevonása jogos és akceptálható magánérdek. Ez több esetben a kialakuló tömbök közötti „vándorlás” segítségével lehetséges.

A Képviselő-testület a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2014. (III.14.) önkormányzati rendelettel fogadta el a területre vonatkozó 107. számú szabályozási tervet, amely 2014. április 13. napjától hatályos. A 107. számú szabályozási terv hatálybalépését követően megnyílt a lehetőség annak megfelelően a területen az utak és építési telkek kialakítására. A szabályozási terv alapját képező telekalakítási javaslat szerinti telekalakítás biztosította volna az akkori tulajdoni viszonyoknak megfelelően az arányos telekhányadvesztéssel megvalósuló telekosztásokat. A telektömbök kialakítása megkezdődött, azonban mai napig nem fejeződött be, vagyis a szabályozási terv területének északi részén még ki nem alakult telektömbök találhatóak. A kialakult telektömbökben lévő építési telkek beépítését nagyban megnehezíti a környezetük még ki nem alakult állapota, ugyanis a szabályozási terv szerinti közterületek hiányában az ingatlanok közművesítésére nem kerülhet sor, így ténylegesen építési munkát sem tudnak azon végezni.

A szabályozási terv hatályba lépése óta eltelt időben a szabályozási terv északi részén, a még ki nem alakult területeken a tulajdoni viszonyok megváltoztak. A szabályozási terv alapját képező, az akkori tulajdoni viszonyokat és tulajdoni hányadokat figyelembe vevő telekalakítási javaslat mára már nem alakítható ki. Erre tekintettel az arányos és igazságos telekhányadvesztéssel járó közterületalakítás, illetve a szétszórt tulajdonrészek egy telekterületre vándorlása a jelenlegi szabályozási terv alapján már nem valósítható meg.

A ki nem alakult telektömbök tulajdonosainak szándékában áll a telekalakításokat elvégeztetni, ezért egyeztetést kezdeményeztek a Polgármesteri Hivatalban annak érdekében, hogy a jelenlegi tulajdoni viszonyokhoz igazodóan, minden tulajdonos számára elfogadható telekalakítási javaslat alakulhasson ki. Az egyeztetések eredményeképpen a jelenlegi helyzetre a szabályozási terv módosítása, a még ki nem alakult tömbök közti szabályozási vonalak korrigálása jelenthet megoldást. A szabályozási terv módosítására a PPSZ módosításával kerülhet sor.

A PPSZ 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 b) pontja és c) pontja alapján.

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

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület Határ út – Orgonafüzer utca – Égerfa utca – Platanliget utca – Alacskai út – 156080 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási tervének (107. 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 JÚN. 11

  
Ughy Attila  
polgármester