

Előterjesztés száma:

61.


## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság\*

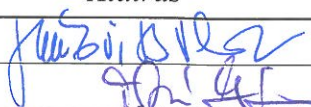

2018. év május hónap 29. napján tartandó ülésére

**Előterjesztés tárgya:** Döntés a Budapest XVIII. kerület Vasút u. 51-54. számú ingatlanokat érintő telepítési tanulmányterv elfogadásáról és településrendezési szerződés megkötéséről

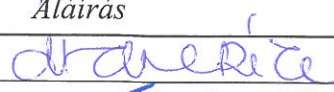


### Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

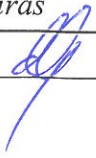
### Összeállító:

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



Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
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
Pórfia Katalin	VLI irodavezető	
Takács Ferenc	MÉKI irodavezető	

Tárgyalja: TFFB, PVÖ

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges\*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük\*

\*a megfelelő rész aláhúzandó

<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 .....§ ..... bekezdés</b>	<b>egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdés, Étv. 30/A. § (2) bekezdés</b>	
<b>* megfelelő rész aláhúzendő</b>		

## Tisztelt Képviselő-testület!

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: PPSZ), illetve annak mellékletét képező 100. számú szabályozási terv szerint L2/A-XVIII/Ü3, kisvárosias jellemzően zártosított 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 üzletet tartalmazó társasházi épület esetében a földszinti üzletkehez 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 beállások alkalmával. Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között. E mellett a területen futó, terepszint feletti közmű (erős és gyengeáram, térvilágítás, tűzcsap stb.) és növényzet (fák) kialakításokat és a jövőben szükségessé váló közlekedésfejlesztési igényeket is kezelni kell, melyhez szintén a két fél közti egyetértés és együttműködés szükséges.

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.***

A településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolására és a fejlesztések legoptimálisabb megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás módosítása szükséges. Az érintett ingatlanok tulajdonosa a telepítési tanulmánytervet benyújtotta, 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 az 5/2018. (II.13.) számú PVÖ határozatával a telepítési tanulmányterv elfogadásáról szóló határozati javaslatot nem javasolta elfogadásra, egyúttal felkérte az előterjesztőt, hogy a koncepciót és a tanulmánytervet a jelenleg érvényben lévő építésügyi előírásoknak megfelelően, az elhangzott javaslatok figyelembe vételével dolgozza át. Továbbá javasolta az előterjesztőnek, hogy tegye lehetővé egy külsős, független építész-szakértő felkérését.



A PVÖ döntésének megfelelően a beruházó az általa felkért építész tervezővel elkészítettett egy tanulmányt három koncepcióváltozattal az érintett területre, melyek közül az 'A' változat – a PVÖ kérésének megfelelően - megfelel a hatályos releváns jogszabályi (magassági) előírásoknak, a 'B' változat a korábban bemutatott tervváltozat továbbdolgozva, a 'C' változat pedig a tervtanácsi ülésen elhangzott javaslatok beépítését tartalmazza. A dokumentációt jelen előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A PVÖ döntésében foglaltaknak megfelelően felkérésre került egy szakbíró a kidolgozott változatok és a tervezési koncepció független szakmai bírálatának elkészítésére. A bírálatot tartalmazó opponensi vélemény jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A PVÖ előtt 2018. április 25-én bemutatásra került a három koncepció változat, melyek közül egyhangúan a 'B' változatot támogatta a Pestszentimrei Városrészi Önkormányzat. A 'B' változatról készült, részletesen kidolgozott tanulmánytervet jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

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

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest XVIII. kerület Vasút u. 51-54. számú (hrs:144 318-144 321) ingatlanokra vonatkozó – az Atridome Ingatlan Kft. mint a cél megvalósítója által készített – telepítési tanulmánytervet, és felhatalmazza a polgármestert az Atridome Ingatlan Kft-vel kötendő településrendezési szerződés kidolgozására és aláírására, valamint Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

Budapest, 2018.05.11.

Tisztelettel:

  
Ughy Attila  
polgármester

Mellékletek:

1. Tanulmányterv 'A', 'B', 'C'
2. Opponensi vélemény
3. Tanulmányterv 'B'
4. Tervtanácsi állásfoglalás