

ELŐTERJESZTÉSa Képviselő-testület/ **a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság***

2018. év november hónap 13. 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 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

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

Tisztelt Bizottság!

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 Határ utca – Orgonafüzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacsikai út – 156080 hrsz-ú út által határolt 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 telekhányad-vesztéssel 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 telekhányad-vesztéssel járó közterület alakítás, 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 Főépítési csoport közreműködésével 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

PPVSZ módosításával kerülhet sor.

A Képviselő-testület a 177/2018. (VI.19.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület Határ út – Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget 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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindítására, lefolytatására, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

A PPVSZ módosítás a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti állami főépítési eljárásban készül.

Az állami főépítési 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. október 8. és 2018. október 16. között került sor. Az eljárás során, elektronikus úton két észrevétel, hozzászólás érkezett.

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

A partnerségi véleményezés keretében a módosítási dokumentációval kapcsolatban beérkezett két írásos vélemény, észrevétel megválaszolásra került, a beérkezett vélemények tartalmát és az arra adott válaszokat az előterjesztés 1. számú melléklete (partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv) tartalmazza. A beérkezett észrevételek a Főépítési csoportnál vezetett aktába kerültek beiktatásra, amely a Főépítési csoportnál tekinthető meg. A partnerségi véleményezésre bocsátott dokumentáció a beérkezett észrevételek alapján pontosításra került, melyet az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmaz.

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 főépítési 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-értvényesítéssel 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 107. számú szabályozási tervvel kapcsolatos módosításával összefüggésben, a Korm. rendelet 29/A. §-a és 42/A. § (1) bekezdése alapján **lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat.**

Határidő: 2018. november 15.

Felelős: polgármester

Budapest, 2018. 10. 04.



Ughy Attila
polgármester

Mellékletek:

1. Partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv
2. Dokumentáció



1. sz. melléklet

ikt.sz.: 9/23-4/2018

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 településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi 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 107. 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. október 8-án megkezdődött.

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

https://www.bp18.hu/images/dokumentumok/polgarmesteri-hivatal/foepiteszeti-csoport/2018/Folyamatban_levo/Dok_Alm%C3%A1skert_corr_partners%C3%A9gire.pdf

Az eljárás 2018. október 8. és 2018. október 16. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton két észrevétel, hozzászólás érkezett.

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

	Beérkezett vélemény, észrevétel:	Válasz
2018.10.11.	<p>1. 7. oldal 2. pontban: „<i>egybefüggő tömbök kialakításával összesen kb. 3740 m² terület nyerhető, melyből egy 988 m² és egy 750 m² nagyságú önálló telek kialakítható a javasolt telekalakítási terv felborítása nélkül</i>”.</p> <p>3740 m² nem volt nyerhető, csak annyi terület, ami korábban út volt, most pedig telek lesz. Ami korábban is út volt, és most is az lesz a szabályozási vonalak szerint, az véleményem szerint nem számíthat „nyert” területnek. Hozzávetőlegesen nagyobb a kialakítható terület: E-D között 457m² + G-H közötti terület: 617 m², F-E közötti terület: 100 m² + Iharos úti terület 801 m² = kb. 1975 m².</p> <p>988m² és 750 m² két önálló telek nem alakítható ki, mert a szabályozási tervben meghatározott út szerint az Iharos úti telek 801 m² lesz, a G-H közötti rész pedig 617 m², ami szintén nem lehet önálló telek, mert az új szabályozási terv szerint is min. 700 m² a kialakítható telek. Tehát egy darab önálló telek alakítható ki, ami korábban a C tömbben került kiszabályozásra, a többi pedig elszórtan.</p> <p>Szeretnénk, ha ez valahogyan pontosításra kerülne, mivel ezek a számok félrevezetőek.</p> <p>2. Az eddigi rajzok szerint az Iharos úti teleknél az utca vonala egybe esett a 145111/274 hrsz telek vonalával, és így is kb 17 m lett volna az utcafrontunk. A mostani szabályozási terven az út vonala beljebb jön a mi leendő telkünk felé, és annyival szélesebb lesz a 274-es telek. Szeretnénk megtudni, hogy ennek mi az oka, így mennyi lesz az Iharos úti telek utcafrontja és m²-e.</p> <p>3. Nem látható, hogy a mostani szabályozási terv a már kialakult utakat, telkeket érinti-e vagy hogyan érinti.</p> <p>4. Szeretnénk felvilágosítást kérni a kialakuló Iharos úti telek beépíthetőségi paramétereiről.</p>	<p>1. A pontosítás átvezetésre került az anyagban.</p> <p>2. A kérdéssel érintett vonal méretvonal, tehát nem új telekhatár, csak a terv megértéséhez szükséges segédvonal, a már kialakult telkek telekhatárai változatlanok maradnak. Az észrevétel döntést nem igényel.</p> <p>3. A szabályozás korrekciójánál alapelv volt, hogy a már kialakult területeket ne érintse, így a kialakult tömbök, telkek határvonalait és közterületeit nem érinti. Az észrevétel döntést nem igényel.</p> <p>4. A beépítési paraméterek a legkisebb kialakítható telekméret, és a beépítési mód kivételével nem változnak. Az ügyfél személyes megjelenésekor teljes körű felvilágosítást kapott. Az észrevétel döntést nem igényel.</p>
2018.10.16.	<p>Köszönettel vettük a szabályozási terv módosítás tervezetét, egy dolog maradt ki a tervezetből. A korábbiakban már szóban beszélünk, hogy a területen nincs akadálya az oldaltháros építkezés engedélyezésének, amit a szabályozási terv módosítással meg is lehet valósítani. Így amennyiben ez lehetséges, kérem, ezzel még egészítsék ki szabályozási terv módosítását.</p>	<p>A kiegészítés kérése elfogadható, és támogatható, a szabályozási terv módosításának tervezete kiegészítésre került.</p>

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

Budapest, 2018. október 18.



Jegyzőkönyvet hitelesítette:

Baksa-Valánszki Sára

Baksa-Valánszki Sára
főépítészeti asszisztens

Jankovits Vera
Jankovits Vera
főépítész

Hartung Melinda
Hartung Melinda
főépítészeti asszisztens



**PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 60/2006. (IX.12.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET
MÓDOSÍTÁSA**

107. számú szabályozási terv



Budapest, 2018. szeptember

ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 2011. évben a 331/2011. (IV. 28.) sz. határozatában döntött a Budapest XVIII. kerület Határ utca, Orgonafüzér utca, Égerfa utca, Platánliget utca, Alacsikai út és 156080 hrsz-ú út által határolt területen (kárpótlási területek) a hatályban lévő Szabályozási Terv felülvizsgálatáról. A Szabályozás felülvizsgálatának idejére a Képviselő-testület a 16/2011. (V. 03.) önkormányzati rendeletével az Étv. 21. § (1) bekezdésének megfelelően változtatási tilalmat rendelt el a készülő Szabályozási Terv teljes területén, annak hatálybalépéséig, de legfeljebb három év időtartamra.

A 2011-ben megkezdett Szabályozási Terv módosítás 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.

Mivel a területen a tervezési folyamat több szakaszban régóta zajlott, a telektulajdonosok egy része határozott „megoldási javaslattal” rendelkezett, melynek végrehajtása azonban városrendezési szempontból aggályokat vetett fel (pl. a /19-es út közterületként való végleges megtartása). A településtervezővel közösen olyan megoldást keresett a Hivatal, ami egyesíti a terület kisebb tömbökre bontásából származható telekalakítási előnyöket, a gazdaságos területhasználattal. Emiatt olyan szabályozási tervet tartottunk elfogadhatónak, ami lehetővé teszi a /19-es út magánútként való megtartását, de egységes tulajdonosi akarat esetén annak felosztását is. Mindezekon túl arra törekedtünk, 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 egy részét a tulajdonosokkal is egyeztetettük, és észrevételeik, javaslataik alapján dolgoztattuk ki az újabb változatot/kat. 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 tervezett szabályozási tervvel kapcsolatban több lakossági fórumot is tartottunk, melyen a javasolt telekalakítási változatokat ismertette a munkacsoport a tervezők részvételével. A lakosság aktívan részt vett a konzultáción, javaslatokat tettek a szabályozási tervhez, de főleg a telekalakítási javaslatok kerültek az érdeklődés előterébe. Az észrevételekre a tervezők a helyszínen válaszoltak, illetve ígéretet tettek a beépíthető javaslatok tervben való átvezetésére.

MÓDOSÍTÁS INDOKA

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 telekhányad veszteséggel 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 telekhányad veszteséssel járó

közterületalakítás, illetve a szétszórt tulajdonrészek egy telekterületre vándorlása a jelenlegi szabályozási terv alapján már nem valósítható meg.

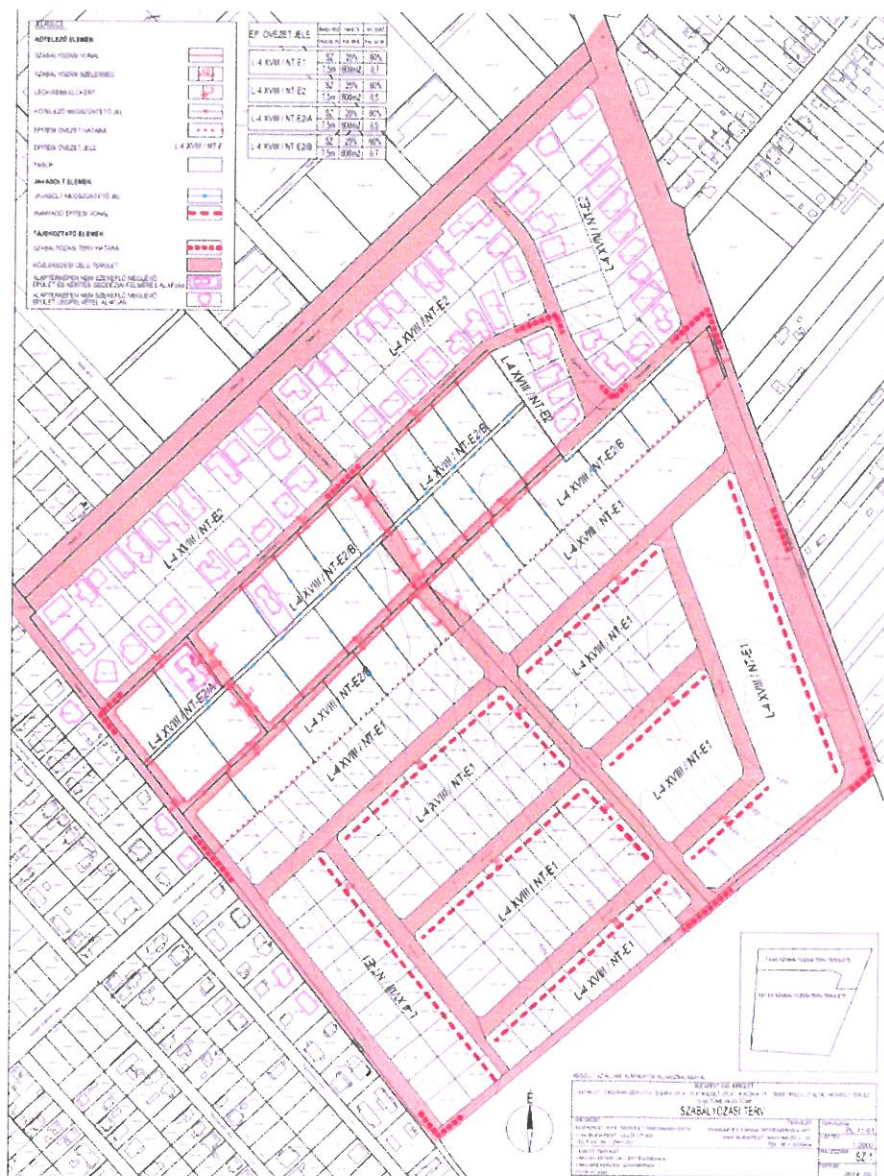
TULAJDONOK VÁNDORLÁSA



1. Vándorlási ábra (a szabályozási terv alapját képező tulajdonrész vándorlásokról)

Helyzetfeltárás:

2017. évben lakossági megkeresésre a területre vonatkozó szabályozási tervet és a még ki nem alakult telektömbök telekalakítási lehetőségeit ismételten megvizsgáltuk és megállapítottuk, hogy a megváltozott tulajdoni viszonyok és kialakult állapotok alapján a korábbi szabályozási tervet alátámasztó, az arányos és igazságos telekalakításokat lehetővé tevő telekalakítási javaslat („vándorlási ábra”) már nem végrehajtható. A vándorlási ábra szerinti telekalakítás biztosította volna azt, hogy a telektömbök tulajdonosai egységesen és egyenlő mértékben járuljanak hozzá a területen a közterületek kialakításához, és a kialakuló telektömbökben minden tulajdonos tulajdoni hányadának megfelelő arányú új telekterületben részesüljön, ez a szabályozási terv egyik alapvető készítési elve volt.



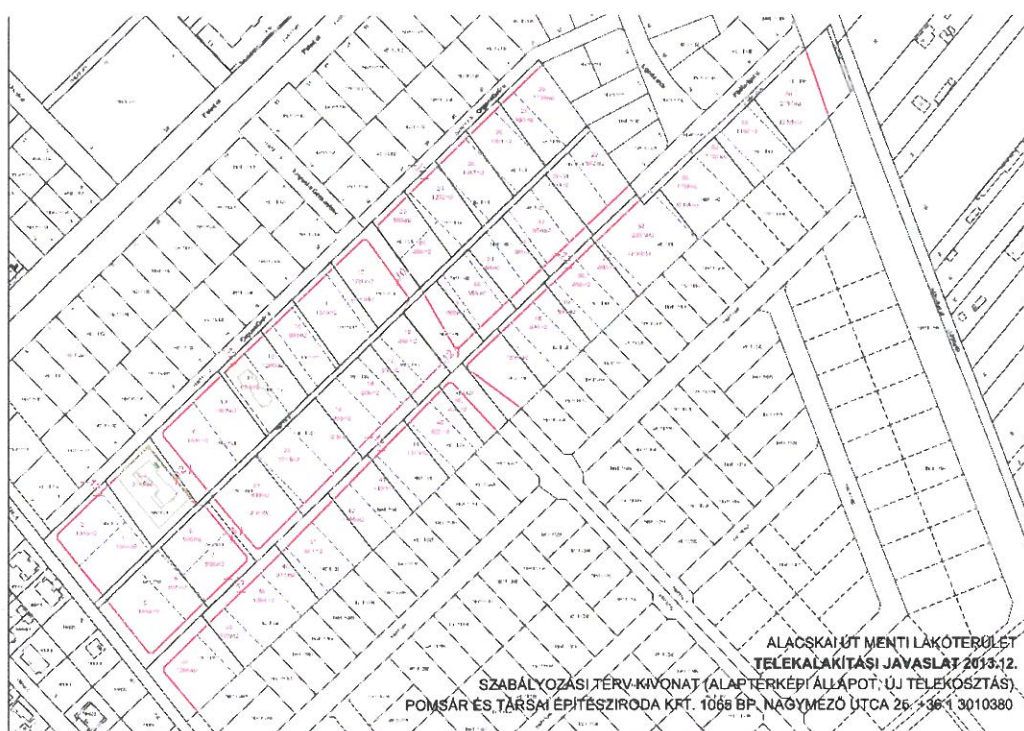
Megoldási lehetőségek:

1. Szabályozási terv módosítása paraméterek csökkentésével

A jelenleg hatályos, 107. számú szabályozási terv paramétereinek módosításával lehetőség lenne 800 m²-nél kisebb telkek kialakítására. Így a jelenleg több részletben elhelyezkedő egyes tulajdonrészek, könnyebben elhelyezhetők lennének egy területen kisebb telkek kialakításával.

Minimum 700 m²-es kialakítható telekméret előírással a még ki nem alakult tömbökben a javasolt vándorlási tervhez képest több önálló telek lenne kialakítható, vagyis több külön értékesíthető építési telek jöhetne létre, mely a tulajdonosok számára előnyösebb a korábbi javaslatához képest, amely szerint több telken két vagy több tulajdonos vonta volna össze tulajdoni hányadát.

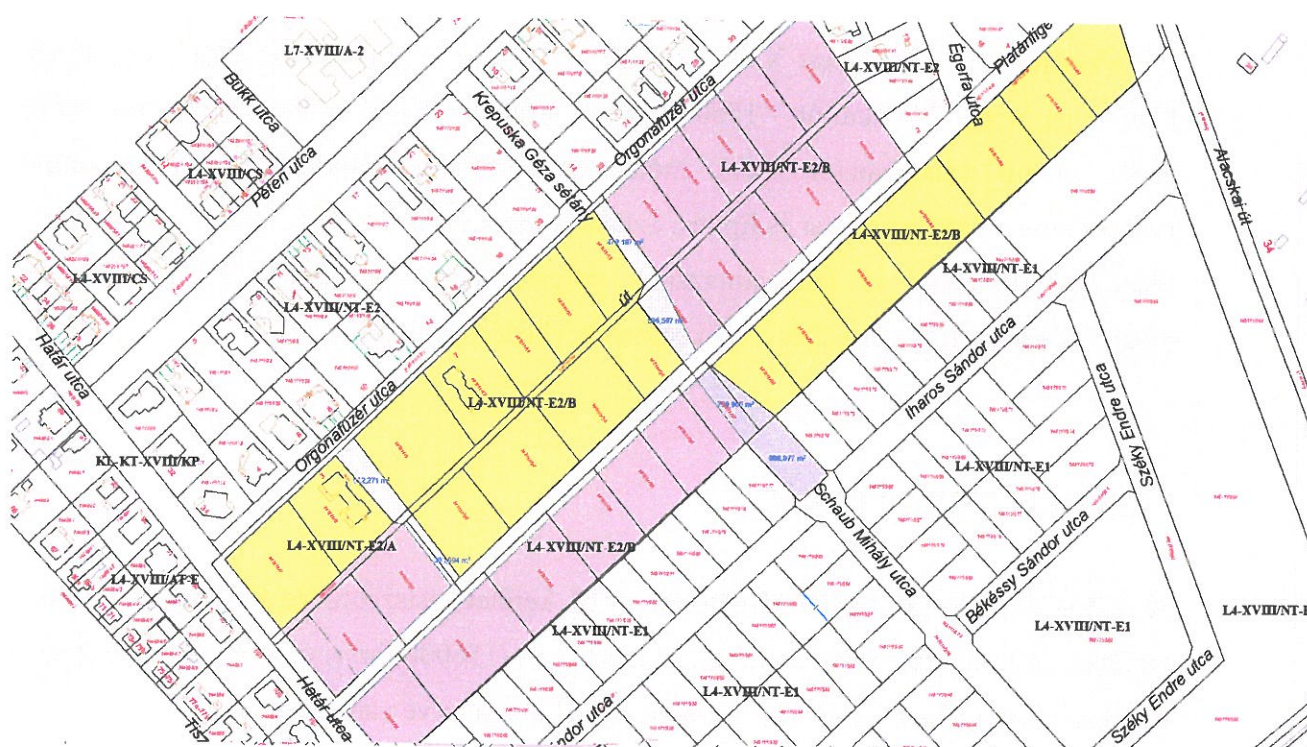
Telekalakítási javaslat 2014 – több 1200 m² feletti telekből a paraméterek csökkentésével két önálló telek lehet:



3. 107. szabályozási terv telekalakítási javaslata

2. Szabályozási terv módosítása, szabályozási vonalak korrekciójával

A szabályozási terv módosításával lehetőség van a szabályozási vonalak megváltoztatására, tervezett közterület szakaszok megszüntetésére, így újabb területek nyerhetőek építési telkek kialakítása, vagy a területen kialakítható telkek méretének növelése számára, ezzel arányosan a közterület kialakítása érdekében leadandó terület-hányad csökkenthető. Az egyes tömbök közötti közterületi átkötések gyalogos sávva csökkentésével, vagyis nagyobb egybefüggő tömbök kialakításával összesen kb. 1480 m² terület nyerhető, melyből egy új 750 m² nagyságú önálló telek is kialakítható, illetve a kialakuló tömbökben az új telkek mérete növelhető a javasolt telekalakítási terv felborítása nélkül (a minimálisan kialakítható telekméret paraméter csökkentése ebben az esetben is szükséges).



4. A már kialakult (sárga) és a még ki nem alakult (barna) tömbök

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 korrígálása, illetve a kialakítható legkisebb telekméret csökkentése jelenthet megoldást. Így a szabálytalan vonalvezetésű, keskeny, a telektömböket keresztben átszelő közterületi sávok

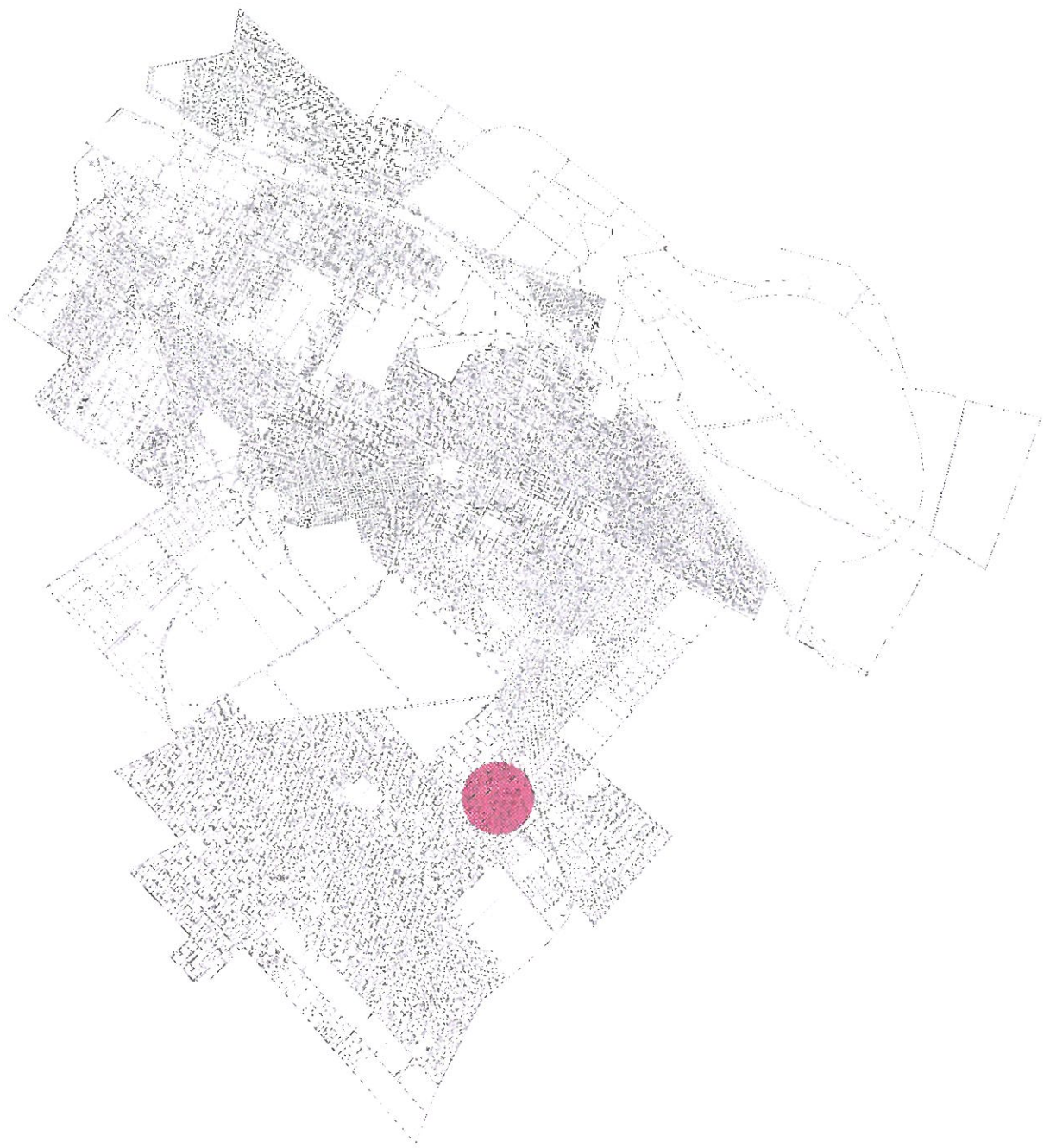
gyalogos közlekedés számára alkalmas sétányokká szűkítésével elegendő terület nyerhető ahhoz, hogy a jelenlegi tulajdoni viszonyok alapján arányosan és igazságosan kialakíthatóak legyenek a hiányzó telektömbök és közterületek. A szabályozási terv módosítására a PPVSZ módosításával kerülhet sor. A legkisebb kialakítható telekterület csökkentésével, és az oldalhatáron álló beépítési mód megengedésével továbbá lehetőség nyílik a nagyobb területen a tulajdonrészek szerinti önálló telkek kialakítására, és a kisebb telkek optimálisabb beépíthetőségére is.

FELHATALMAZÁS

Az előzmények alapján Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete a 177/2018. (VI.19.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület Határ utca – Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget 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 (PPVSZ), és felhatalmazza a polgármestert a módosítására irányuló eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

TERÜLETI LEHATÁROLÁS

A módosítással érintett terület a Budapest XVIII. kerület Pestszentimre Almáskert városrészben található. A területre a PPVSZ-nek az Alacskai út – (156080) hrsz. út- Határ utca által határolt tömböket is magában foglaló, 107. számú szabályozási terve van érvényben.

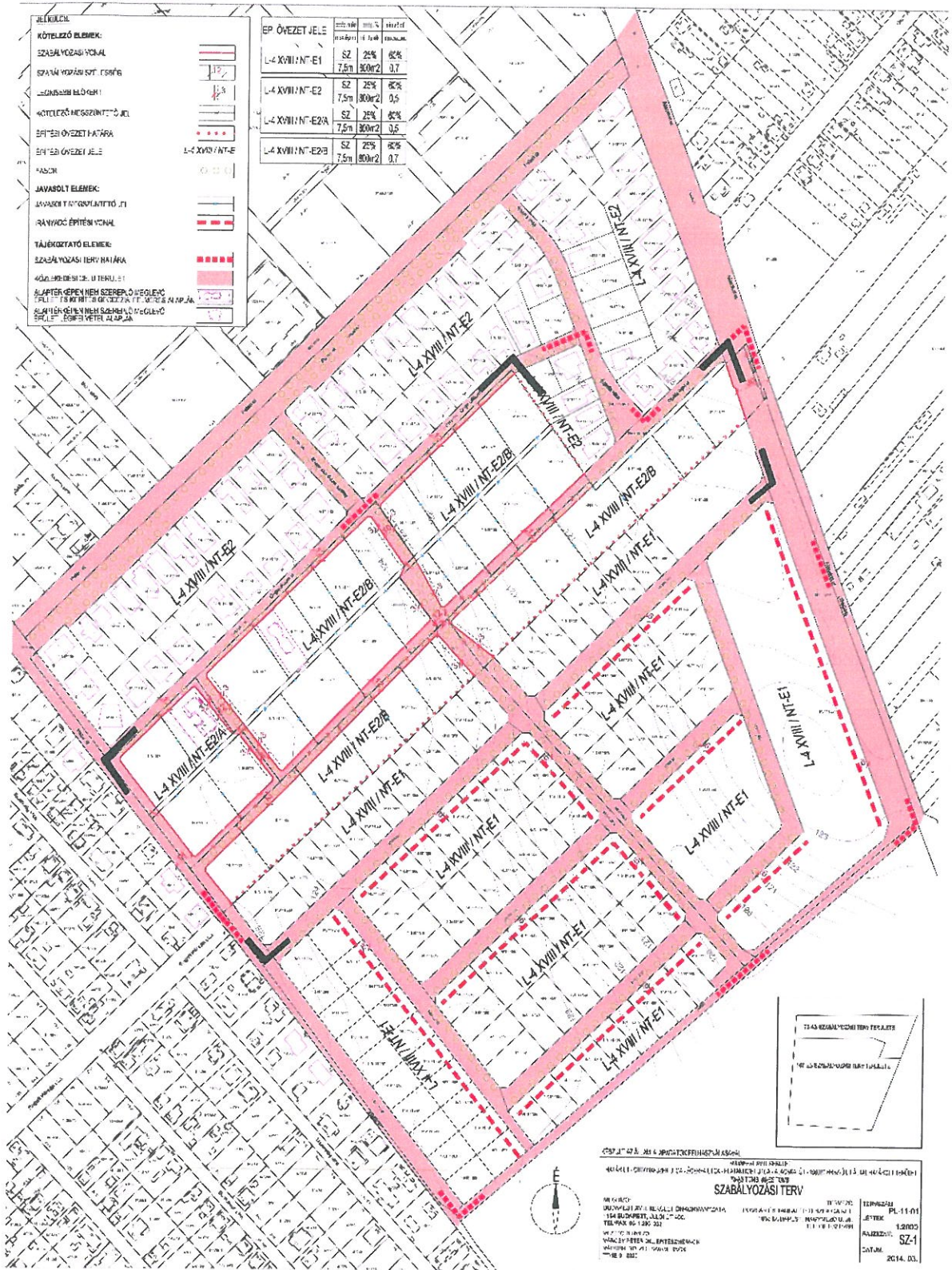


5. A terület kerületen belüli elhelyezkedése

A módosítás tárgyát képező, szabályozási vonal korrekcióval érintett terület a Krepuska Géza sétány és Schaub Mihály utca közötti területre 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 megállapítani. 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.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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.

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 szintű jogszabályok alapján tehát a jelen szabályozási terv módosításának területi hatályát nem lehet csupán az érintett közterületi sávot határoló telkekre korlátozni, azt legalább az adott teleksorra kell meghatározni. Így a jelen eljárás területi lehatárolása Budapest XVIII. kerület Határ utca – Orgonafüzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacskai út – Iharos Sándor utca által határolt terület.



6. A módosítással érintett terület lehatárolása

ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYOKKAL

A jelenleg hatályos PPVSZ és annak mellékletét képező 107. számú szabályozási terv az OTÉK 2012. augusztus 6-át megelőzően hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet (FSZKT és BVKSZ) figyelembevételével készült. 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 (PPVSZ) 2019. december 31. napjáig alkalmazható. A Korm. rendelet 46. § (3) bekezdése szerint a kerületi településrendezési eszköz 2018. december 31-ig módosítható, amennyiben a módosítás az állami főépítési eljárás szerint történik.

A dokumentáció tárgyát képező, 107. számú szabályozási terv területén található tömbök az FSZKT alapján L4 intenzív kertvárosias lakóterület övezetében találhatók. A szabályozási terv módosítása a keretövezeti besorolást nem érinti, illetve a BVKSZ-ben rögzített keretszabályokkal nem ellentétes.



7. FSZKT részlet

A Képviselő-testület a 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát (KÉSZ). A KÉSZ a hatályban lévő OTÉK, illetve a Budapest Főváros Településszerkezeti terve és Fővárosi Rendezési Szabályzata (TSZT és FRSZ) alapján készül. A TSZT szerint a jelen módosítással érintett terület Lke-1 (jelentős változással érintett beépítésre szánt terület), lakóövezeti besorolású. A tervezett módosítás, szabályozási terv korrekció a kerület teljes területére készülő KÉSZ-be is beépíthető lesz, az az FRSZ és TSZT előírásaival nem ellentétes.



8. TSZT részlet

ELJÁRÁSI REND

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 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 2019. 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 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 - 2019. 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 PPVSZ jelen módosítására a Korm. rendelet 32.§ (6a) bekezdésének b) pontja és c) pont ca) alpontja 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, szabályozási vonal, kialakult állapotnak megfelelő korrekciója miatt szükséges.

(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: PPSZ) 39.§-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) Szabályozási terv a (8) bekezdésben megállapított beépítési paraméterektől eltérő paramétert is megállapíthat. Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a (8) bekezdésben megállapított beépítési paramétereket kell figyelembe venni.”

2. § A PPSZ 40/A.§-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Szabályozási terv a (8) bekezdésben megállapított beépítési paraméterektől eltérő paramétert is megállapíthat. Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a (8) bekezdésben megállapított beépítési paramétereket kell figyelembe venni.”

3. § A PPSZ 40/B.§-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Szabályozási terv a (8) bekezdésben megállapított beépítési paraméterektől eltérő paramétert is megállapíthat. Szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában a (8) bekezdésben megállapított beépítési paramétereket kell figyelembe venni.”

4. § A PPSZ IV. Fejezetének „A 107-es szabályozási terv területén” elnevezésű rendelkezése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A 107. számú szabályozási terv területén

(Határ utca – Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacskai út – 156080 hrsz. út által határolt terület)

1. A terület L-4 XVIII/NT-E1 övezetbe tartozó építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az ikres beépítésű módú telkeket, ahol telkenként egy lakás helyezhető el.

2. A szabályozási terv területén, az Orgonafűzér utca – 145111/250, 145111/141, 145111/142, 145111/143 hrsz.-ú ingatlanok – Platánliget utca – Alacskai út – Iharos Sándor utca – Határ utca által határolt területen a legkisebb kialakítható telekméret 700 m².

3. A 2. pont szerinti területen, szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló beépítési mód is alkalmazható az OTÉK-ban meghatározott követelmények, és oldalkert méret figyelembevételével.”

5. § A PPSZ. 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

6. § 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

1. melléklet

