

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

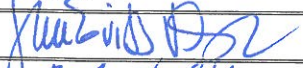


2019. év május hónap 16. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Rendeletalkotás településrendezési feladat megvalósítása érdekében




Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	

Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Baksa-Valánszki Sára	főépítészeti asszisztens	
Takács Gusztáv	PJKI irodavezető	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JKPI irodavezető-helyettes	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TFFB, TÚK

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. pont	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ	egyéb jogszabály: Mötv. 42. § 1. pont	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztéssel érintett, egyik terület Budapest XVIII. kerület Nagy-Burma vasútvonaltól délre, Szemeretelep városrész határán található, a Korpona utca, Pöstyén tér, Érsekújvár utca mentén lévő lakóterületek melletti (157657/1) hrsz.-ú közterület – 157654/12 hrsz.-ú ingatlan – Szent László utca határolja (az előterjesztés 2. számú mellékletét képező térképen ábrázolt terület). A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként terül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. A jelenleg alulhasznosított, jelentős zöldfelülettel nem rendelkező egykori ipari terület zárványként ékelődik be a kialakult kertvárosias lakókörnyezetbe, elvágvá azt a kerület Nagy-Burma vasútvonalon túli területeitől. Az egykori Erdért-telep a kertvárosias lakókörnyezetbe ékelődött terület, mely a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: PPSZ) 34. számú szabályozási terve szerint M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A területen a szabályozási tervnek megfelelő ipari jellegű, jelentősebb beépítés, hasznosítás még nem kezdődött meg, azonban a jelenlegi szabályozási környezet lehetőséget biztosít a munkahelyi övezetnek megfelelő, intenzív beépítésnek és területhasznosításnak. Településrendezési és településfejlesztési szempontból kívánatos lenne a zárványterület megfelelő integrálása a városszövetbe, a kertvárosias lakókörnyezettel konfliktusokat okozó funkciók és beépítési lehetőségek felülvizsgálatával, a közlekedési kapcsolatok megfelelő kiépítésének lehetőségével.

A 2015. évben elfogadott, jelenleg hatályos Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT) az érintett területet és környezetét egységesen VI-2 intézményi jellegű területbe sorolja, ennek alapján tehát a jelenleg hatályos szabályozási terv már nem illeszkedik a fővárosi településrendezési eszköz által meghatározott keretekhez sem.

A területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatának idejére, a lakókörnyezetre komoly terhelést jelentő, intenzív területhasznosítás és beépítés elkerülése érdekében indokolt a területre a változtatási tilalom elrendelése.

Jelen előterjesztéssel érintett másik terület a Nagy-Burma vasútvonal túloldalán, Miklóstelep városrész szélén található. A Nefelejcs utca – Tóth Árpád utca – Akadály utca – (157074/5) hrsz.-ú ingatlan – 155964/16 hrsz.-ú ingatlan által határolt terület (az előterjesztés 2. számú mellékletét képező térképen ábrázolt terület) a PPSZ 32. számú szabályozási terve szerint szintén M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A terület felhasználása már az 1980-as évek előtt is ipari jellegű volt, azonban az elmúlt években, évtizedekben az itt helyet kapó üzemek száma növekedett, a terület beépítettsége és hasznosítása egyre intenzívebb lett, így a környezetében lévő, kertvárosias lakókörnyezetre gyakorolt terhelés is jelentősen megnövekedett.

A jelenleg hatályos TSZT az érintett területet és környezetét egységesen Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági jellegű területbe sorolja, tehát a jelenlegi területhasznosítás

várhatóan a jövőben is változatlanul megmarad. Azonban a terület – már jelenleg is folyamatos konfliktust okozó – környezetére gyakorolt zavaró hatásainak csökkentése, a közlekedési kapcsolatainak fejlesztése, a lakókörnyezetre gyakorolt forgalmi és környezeti terhelés csökkentése érdekében szükséges a szabályozás felülvizsgálata. A további környezetterhelés növekedésének elkerülése, illetve a kertvárosias lakókörnyezet védelmét biztosító szabályozási környezet megteremtése indokolttá teszi a területre vonatkozóan változtatási tilalom elrendelését.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a PPSZ 2019. december 31. napjáig alkalmazható.

„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.”

Ugyanakkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60.§ (8) bekezdése a helyi építési szabályzatok alkalmazhatóságára vonatkozó végső határidőt már 2021. december 31. napjára módosította.

A fent hivatkozott jogszabályok alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése. A Képviselő-testület 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát. A határozat alapján a Kerületi Építési Szabályzat készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van.

Az Étv. 20.§ (1) bekezdés a) pontja alapján az érintett területre változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Az Étv. 20. § (7) bekezdése értelmében a tilalom nem terjed ki többek között:

- a) a tilalom hatálybalépésekor hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési javítási-karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra, valamint az Étv. 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett tevékenységre,
- b) a korábban gyakorolt használat folytatására,
- c) az állékonyságot, életet és egészséget, köz- és vagyonbiztonságot veszélyeztető kármegelőzési, kárelhárítási tevékenységre, továbbá
- d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra,
- e) a honvédelmi és katonai célú területre.

Az Étv. 30.§-ában foglaltak figyelembevételével, az Étv. 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig, de legfeljebb három évig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő. A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. Az Étv. 22. § (1) bekezdése alapján a változtatási tilalom alá eső területen – az Étv. 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

Fentiek alapján javaslom, hogy az Étv. 17. §-ában foglalt településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményt alkalmazva, a változtatási tilalom elrendeléséről döntsön a Tisztelt Képviselő-testület, a területekre vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépésének időpontjáig.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására!

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a változtatási tilalom elrendeléséről szóló .../2019. (...) önkormányzati rendeletet.

Határidő: 2019. május 26.

Felelős: polgármester

Budapest, 2019 MÁJ 08.



Ughy Attila
polgármester

Mellékletek:

1. Rendelet-tervezet
2. Területi lehatárolás
3. Hatásvizsgálati lap

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő–testületének**

.../2019. (...) önkormányzati rendelete

változtatási tilalom elrendeléséről

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya Budapest Főváros XVIII. kerület (157657/1) hrsz.-ú közterület – 157654/12 hrsz.-ú ingatlan – Szent László utca által határolt területre, valamint a Budapest Főváros XVIII. kerület Nefelejcs utca – Tóth Árpád utca – Akadály utca – (157074/5) hrsz.-ú ingatlan – 155964/16 hrsz.-ú ingatlan által határolt területekre terjed ki.
2. § Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el az 1. §-ban meghatározott területekre, Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépéséig.
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépésének napján hatályát veszti.

Budapest, 2019. május 16.

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

Ughy Attila
polgármester

Indokolás Általános indokolás

A rendelet megalkotását az indokolja, hogy a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot tekintettel a településrendezési és településfejlesztési szándékok, irányok megváltozására és a Fővárosi településrendezési eszközzel történő összhang megteremtésére, továbbá a környezeti terhelések további növekedésének elkerülésére.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésével elkerülhető a területek túlzott mértékű intenzitásának, terheltségének kialakulása, és biztosítható a további környezeti terhelés növekedésének megakadályozása.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésének ideje alatt a területeken építési engedélyhez kötött tevékenységeket végrehajtani, telket alakítani nem lehet, így erre irányuló kérelmekkel nem kell számolni.

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy a területekre vonatkozó új építési norma hatálybalépéséig ne alakuljon ki olyan beépítés, mely a környezetében jelentős és visszafordíthatatlan forgalmi és vizuális többletterhelést, illetve környezeti terhelést okoz.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzététele a rendelet megalkotásának társadalmi hatására, valamint környezeti és egészségügyi következményére tekintettel indokolt.

Részletes indokolás

1. §-2. §-hoz: meghatározza a rendelet területi hatályát, amelyre változtatási tilalmat rendel el Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépéséig.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Korpona utca, Pöstyén tér, Érsekújvár utca mentén lévő lakóterületek melletti (157657/1) hrsz.-ú közterület – 157654/12 hrsz.-ú ingatlan – Szent László utca által határolt területre vonatkozóan jelenleg a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 34. számú szabályozási terve van érvényben.

A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként kerül el Miklóstelep és Szemeretelep határára. A jelenleg alulhasznosított, jelentős zöldfelülettel nem rendelkező egykori ipari terület zárványként ékelődik be a kialakult kertvárosias lakókörnyezetbe, elvágva azt a kerület Nagy-Burma vasútvonalon túli területeitől. Az egykori Erdért-telep a kertvárosias lakókörnyezetbe ékelődött terület, amely M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A területen a szabályozási tervnek megfelelő ipari jellegű, jelentősebb beépítés, hasznosítás még nem kezdődött meg, azonban a jelenlegi szabályozási környezet lehetőséget biztosít a munkahelyi övezetnek megfelelő, intenzív beépítésnek és területhasznosításnak. Településrendezési és településfejlesztési szempontból kívánatos lenne a zárványterület megfelelő integrálása a városszövetbe, a kertvárosias lakókörnyezettel konfliktusokat okozó funkciók és beépítési lehetőségek felülvizsgálatával, a közlekedési kapcsolatok megfelelő kiépítésének lehetőségével.

A 2015. évben elfogadott, jelenleg hatályos Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT) az érintett területet és környezetét egységesen VI-2 intézményi jellegű területbe sorolja, ennek alapján tehát a jelenleg hatályos szabályozási terv már nem illeszkedik a fővárosi településrendezési eszköz által meghatározott keretekhez sem.

A területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatának idejére, a lakókörnyezetre komoly terhelést jelentő, intenzív területhasznosítás és beépítés elkerülése érdekében indokolt a területre a változtatási tilalom elrendelése.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Nefelejcs utca – Tóth Árpád utca – Akadály utca – (157074/5) hrsz.-ú ingatlan – 155964/16 hrsz.-ú ingatlan által határolt terület a PPVSZ 32. számú szabályozási terve szerint szintén M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A terület régóta ipari jellegű beépítéssel és területfelhasználással rendelkezik, azonban az elmúlt években a terület hasznosításának intenzitása, beépítettsége és ezáltal a környezetére gyakorolt hatása egyre fokozódott. A sűrűn beépített területen a munkahelyi övezetnek megfelelő telephelyek találhatóak, melyek működése, és az általuk generált forgalom és környezeti terhelés egyre fokozódó, zavaró hatást jelent a terület körül található kertvárosias lakóterületekre nézve. A területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatának indoka és célja a környezetére gyakorolt terhelés csökkentésének, illetve a kertvárosias lakókörnyezet megóvásának szabályozási elemekkel történő biztosítása.

Az elmúlt években megváltozott településfejlesztési szándékok alapján a kisvárosias, kertvárosias léptékhez igazodó épített környezet és élhető városszövet kialakítása a cél, melybe az intenzív, lakókörnyezetet zavaró terhelést okozó beépítést és a lakókörnyezetet zavaró funkciók elhelyezését is lehetővé tevő jelenlegi szabályozás, övezeti előírás nem illeszkedik, ezért a szabályozás felülvizsgálata indokolt.

A további környezetterhelés növekedésének elkerülése, illetve a kertvárosias lakókörnyezet védelmét biztosító szabályozási környezet megteremtése indokolttá teszi a területre vonatkozóan változtatási tilalom elrendelését.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a PPVSZ 2019. december 31. napjáig alkalmazható.

Ugyanakkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60.§ (8) bekezdése a helyi építési szabályzatok alkalmazhatóságára vonatkozó végső határidőt már 2021. december 31. napjára módosította.

A fent hivatkozott jogszabályok alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése. A Képviselő-testület 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát. A határozat alapján a Kerületi Építési Szabályzat készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van.

A településrendezési eszköz várható módosítása miatt indokolt az Étv. 17. §-ában foglalt településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményt alkalmazni, és változtatási tilalmat rendelni el az érintett területekre, mivel a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot.

3. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről és hatályvesztéséről rendelkezik.

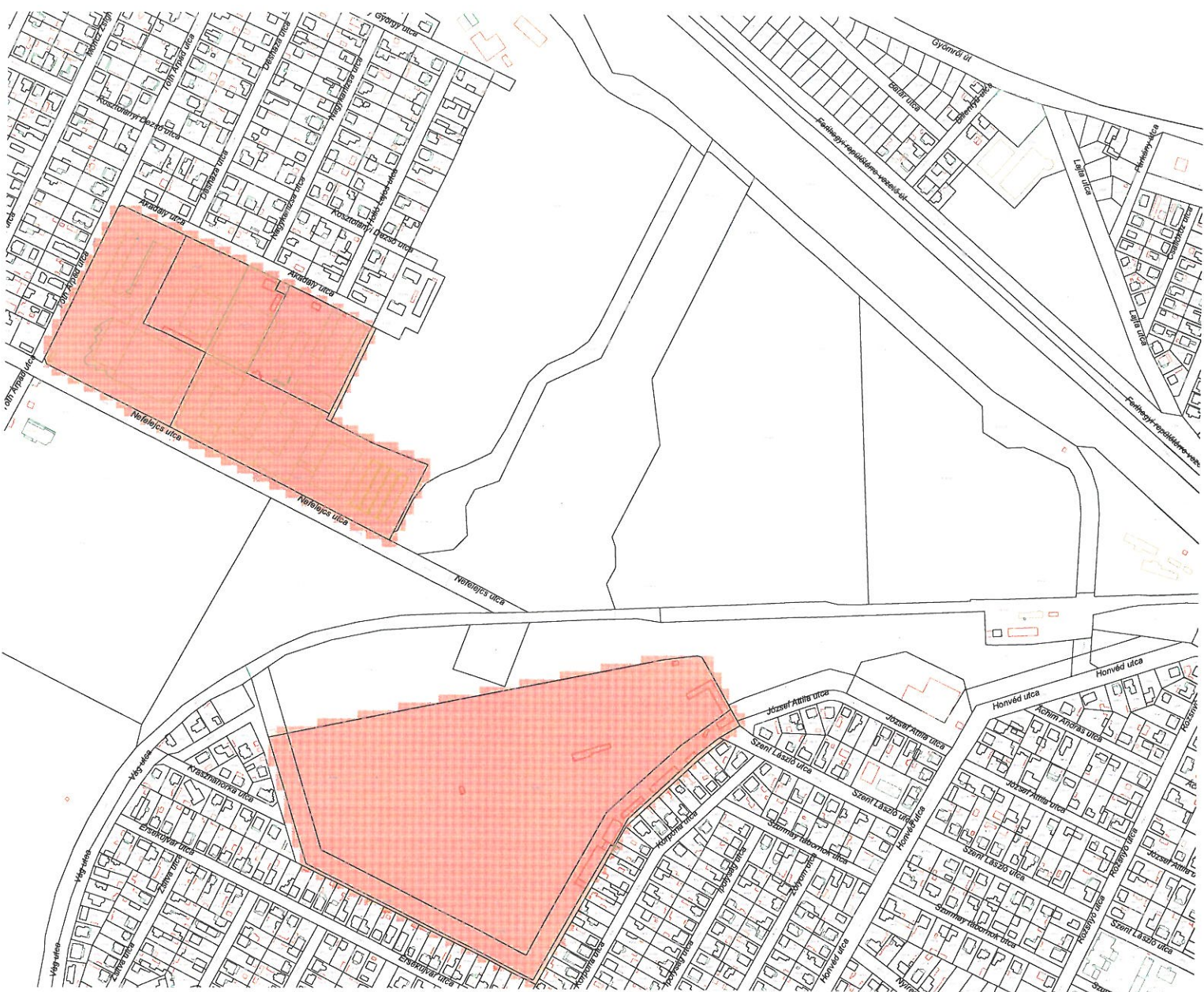
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Budapest, 2019. május 16.

dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző

Ughy Attila
polgármester



HATÁSVIZSGÁLAT

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének.../2019. (...) önkormányzati rendelete
változtatási tilalom elrendeléséről

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása: nincs
 van

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésével elkerülhető a területek túlzott mértékű intenzitásának, terheltségének kialakulása, és biztosítható a további környezeti terhelés növekedésének megakadályozása.

2. Gazdasági, költségvetési hatása: nincs
 van

3. Környezeti és egészségügyi következménye: nincs
 van:

A változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy a területekre vonatkozó új építési norma hatálybalépéséig ne alakuljon ki olyan beépítés, mely a környezetében jelentős és visszafordíthatatlan forgalmi és vizuális többletterhelést, illetve környezeti terhelést okoz.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs
 van:

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésének ideje alatt a területeken építési engedélyhez kötött tevékenységeket végrehajtani, telket alakítani nem lehet, így erre irányuló kérelmekkel nem kell számolni.

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye: nincs
 van:

A rendelet megalkotásának indoka, hogy a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot tekintettel a településrendezési és településfejlesztési szándékok, irányok megváltozására és a Fővárosi településrendezési eszközzel való összhang megteremtésére, továbbá a környezeti terhelések további növekedésének elkerülésére. A változtatási tilalom elrendelésének elmaradása esetén a jelenleg hatályos, túlzó paraméterek alapján megkezdődhetne, illetve folytatódhatna a terület beépítése.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása: nincs
 van:

A szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

7. Egyéb hatás: nincs
 van

Előterjesztő: Ughy Attila polgármester

Készítette: PJKI