




ELŐTERJESZTÉSa **Képviselő-testület/ Bizottság***

2020. év július hónap 2. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés Budapest XVIII. kerület Kerékkötő utca – Csószkunyhó utca – Halomi út – Kerülethatar által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának elkészítéséről



Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	FF főosztályvezető	
Jankovits Vera	főépítész	
Baksa-Valánszki Sára	főépítészeti asszisztens	


Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás
-----	----------	---------

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JTP főosztályvezető-helyettes	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP főosztályvezető	



Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GF főosztályvezető-helyettes	


Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	Jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	
Petrovai László	alpolgármester	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Szaniszló Sándor	Polgármester	

Javasolt meghívott:**Tárgyalja: TFFB**

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

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

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§ bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenleg hatályban lévő Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint 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 2021. december 31. napjáig alkalmazható.

„Étv. 60. § (8) A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2021. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9) 2021. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.

a) e törvény 2012. december 31-én, és

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.”

„Korm. rendelet 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 OTEK 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 - 2021. december 31-ig alkalmazható.”

A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése legkésőbb 2021. december 31-ig.

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 (KÉSZ). A határozat alapján a KÉSZ készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van.

A Budapest XVIII. kerület Kerékkötő utca – Csószkunyhó utca – Halomi út – Kerülethatár által határolt területre vonatkozóan jelenleg a 2009. évben létrejött településrendezési szerződés alapján készített szabályozási terv van érvényben. A szabályozási terv a környezetében kialakult kertvárosias lakóterülethez képest jóval intenzívebb beépítést tesz lehetővé. Tekintettel arra, hogy a településrendezési szerződést aláíró beruházó nem vált a településrendezéssel érintett terület tulajdonosává, valamint a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeket nem teljesítette, így érdekmúlás okán a Képviselő-testület a 41/2018 (II.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy a településrendezési szerződéstől az Önkormányzat eláll, és egyoldalú nyilatkozatával a szerződést megszüntette (felbontotta). Azonban a szabályozási terv által meghatározott övezeti előírások és beépítési lehetőségek jelenleg is hatályban maradtak. A terület övezeti besorolásának módosítása csak az 50/2015. (I.28.) Főv.Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti tervének (a továbbiakban: TSZT) módosítása után lenne lehetséges. Tehát, bár a beruházót és a terület tulajdonosait már nem kötik semmilyen vállalások a terület fejlesztésével kapcsolatban, a területre vonatkozó magas intenzitású lakóterületi beépítést lehetővé tevő szabályozás alapján annak beépítése továbbra is megkezdhető lenne, és az ezzel kapcsolatos felmerülő terhek (utak kisajátítása, infrastrukturális és intézményi fejlesztések) az Önkormányzatot terhelnék.

A településrendezési szerződés fenti okokra tekintettel történő megszüntetése, a településrendezési és településfejlesztési szándékok, irányok megváltozása miatt is elavulttá vált szabályozási terv felülvizsgálata szükséges és javasolt. A jelenlegi állapotok dokumentálása és a területen az állandóság biztosítása érdekében a szabályozási terv felülvizsgálatáig a Képviselő-testület a 14/2018. (VI.05.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el a területre, mely legfeljebb 3 évig tartható fent.

Az érintett területekre vonatkozó szabályozás módosításával lehetőség nyílna egyéb, nem lakó célú területfelhasználási egység kijelölésére is, úgy, mint a Vegyes intézményi terület (lakó funkció kizárásával), illetve ipari, gazdasági-, kereskedelmi-, szolgáltató (Gksz) terület.

A területre vonatkozó, a jelenlegi területrendezési lehetőségektől eltérő területfelhasználást előíró új építési szabályozás (KÉSZ) kidolgozása és elfogadása előtt, a jogszabályi hierarchia szerint szükséges lesz előzetesen a TSZT módosítása is.

A terület tulajdonosai – egybehangzó nyilatkozatuk alapján – támogatják a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező megkereső levélben felvázolt területfelhasználási lehetőség 2. változatát, vagyis a terület gazdasági célú fejlesztését, Gksz övezet kijelölését, a meglévő lakóterületek védelmének biztosításával kidolgozott szabályozási környezetben. A terület tulajdonosainak az Önkormányzat megkereső levele alapján megküldött válasza a Főépítészeti Osztály munkatársainál megtekinthetőek.

A településfejlesztési célok és a terület tulajdonosainak ingatlanfejlesztési szándékainak összehangolására, és a fejlesztések optimális megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás felülvizsgálata szükséges és javasolt annak érdekében, hogy a területre vonatkozó KÉSZ ne keletkeztesse az Önkormányzat számára többlet kötelezettségeket, és a területek beépítése a kialakult környezetére nézve ne okozzon indokolatlan többlet terhelést.

Az Étv. 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A (2) bekezdés szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről. A településrendezési szerződés tárgyaról ugyanezen szakasz (3) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint.

„(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 megvalósító-ja 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 fejlesztővel kötendő településrendezési szerződés megkötése előtt az Étv. értelmében a Képviselő-testületnek döntenie kell majd az azt megalapozó telepítési tanulmányterv elfogadásáról. A tanulmányterv elfogadása után nyílik lehetőség a településrendezési szerződés kidolgozására, és a szabályozás módosítására irányuló eljárás megindítására, a TSZT módosítás kezdeményezésére.

Fentiekben leírtak alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

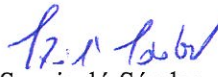
Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat a Budapest XVIII. kerület Kerékkötő utca – Csöszkunyhó utca – Halomi út – Kerülethatár által határolt terület lakó funkciótól eltérő, gazdasági célú területhasználatát támogatja, ennek megvalósíthatósága érdekében felhatalmazza a polgármestert a terület tulajdonosaival kötendő településrendezési szerződés és az azt megalapozó telepítési tanulmányterv kidolgozásának kezdeményezésére, továbbá a kidolgozott telepítési tanulmányterv Képviselő-testület általi elfogadását és a településrendezési szerződés megkötését követően Budapest Főváros Önkormányzatánál az 50/2015. (I.28.) Főv.Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) módosításának kezdeményezésére, valamint a területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályozás megalkotására vonatkozó, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti teljes eljárás megindítására, lefolytatására és a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2021. december 31.

Felelős: polgármester

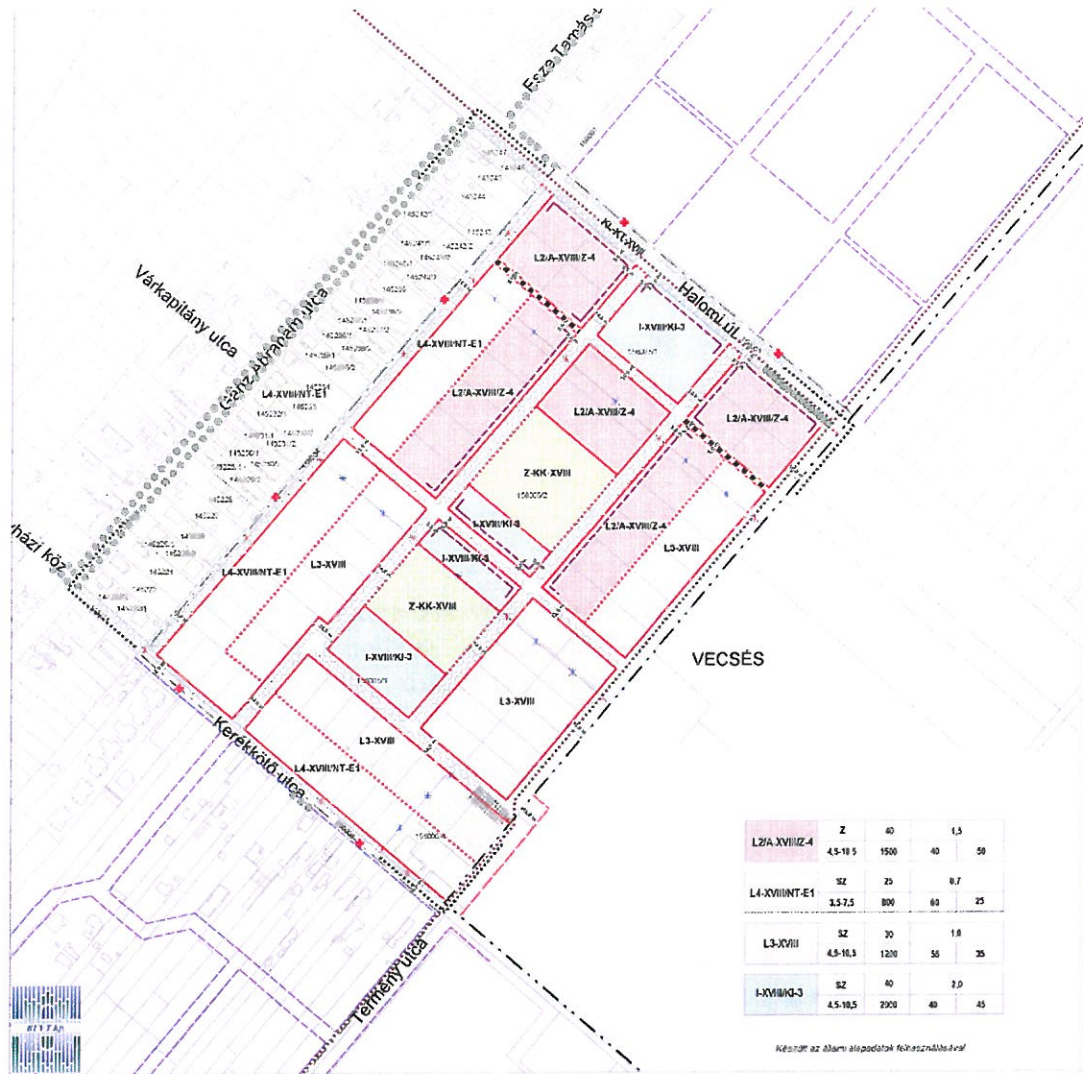
Budapest, 2020 JÚN 18.


Szaniszló Sándor
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: A terület lehatárolása és hatályos szabályozási terve
2. melléklet: Megkereső levél

1. melléklet



Építési típus	Z	h	h _{max}
L2A-XVIII-Z-4	45-18,5	1500	40 / 58
L4-XVIII-NT-E1	52	75	8,7
	15,7,5	800	80 / 25
L3-XVIII	52	30	1,8
	4,5-18,3	1200	56 / 25
L-XVIII-ND-3	52	40	2,0
	4,5-18,5	2000	40 / 45

Készült az állami alaprajzok felhasználásával

Budapest XVIII kerület, Halom utca - Ganz Ábrahám utca menti lakóterület - Kerékközd utca - közigazgatási határ által határolt terület kerületi szabályozási terv

szabályozási terv
M = 1:2000

- NYELVJELÖLÉSEK**
- építési határolás
 - beépítési határolás
 - közterületi határolás
 - építési határolás
 - beépítési határolás
 - közterületi határolás
 - építési határolás
 - beépítési határolás
 - közterületi határolás
 - építési határolás
 - beépítési határolás
 - közterületi határolás

- ÁLLANDÓJELÖLÉSEK**
- jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület
 - jelölt terület

2008. évi 11. sz. törvény (2008. május 1. napján hatályos) a PPKVST 3. sz. melléklet szerinti szabályozási terv

Építési típus	Z	h	h _{max}
L2A-XVIII-Z-4	45-18,5	1500	40 / 58
L4-XVIII-NT-E1	52	75	8,7
	15,7,5	800	80 / 25
L3-XVIII	52	30	1,8
	4,5-18,3	1200	56 / 25
L-XVIII-ND-3	52	40	2,0
	4,5-18,5	2000	40 / 45

2. melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMREI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS FŐOSZTÁLY
Főépítészeti Osztály

1184 Bp., Üllői út 400. ☎: 1675 Bp. Pf. 49. ☎: 296-1300 🌐: www.bp18.hu

Tárgy: Budapest XVIII. kerület Halomi úti fejlesztési területek területfelhasználása

Tisztelt Ingatlantulajdonos!

A Budapest Főváros XVIII. kerület Képviselő-testületének döntése alapján jelenleg folyamatban van a kerület teljes területére készülő új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítése, az egyes területekre vonatkozó szabályozási tervek felülvizsgálatával.

A KÉSZ készítése, és az egyes területek vizsgálata során a Budapest XVIII. kerület Kerékkötő utca- Csöszkunyó utca- Üllői út – Budapest közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó területekre vonatkozó szabályozási tervek is felülvizsgálatra kerülnek az eltelt idő alatt megváltozott településfejlesztési szándékoknak megfelelően.

A megújult városvezetés településfejlesztési szándékainak megfelelően, a lakóterületek minimalizálására törekedve, két lehetséges területfelhasználási vázlatot készítettett a Főépítészeti osztály, melyet jelen levélem mellékleteként megküldök Önnek, mint a terület tulajdonosának/ a tulajdonos képviselőjének. Kérem, hogy a településrendezési eszközök felülvizsgálatához, az új szabályozás előkészítése érdekében, nyilatkozzanak arról, hogy a tulajdonosi/beruházói szándékokkal melyik területfelhasználási megoldás lenne a leginkább összeegyeztethető.

Célunk olyan területrendezési eszköz és területfelhasználási megoldás megalkotása és elfogadása, mely mind a hosszú távú városfejlesztési és városfenntartási érdekeknek, mind a tulajdonosi elképzeléseknek meg tud felelni.

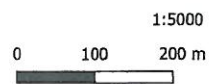
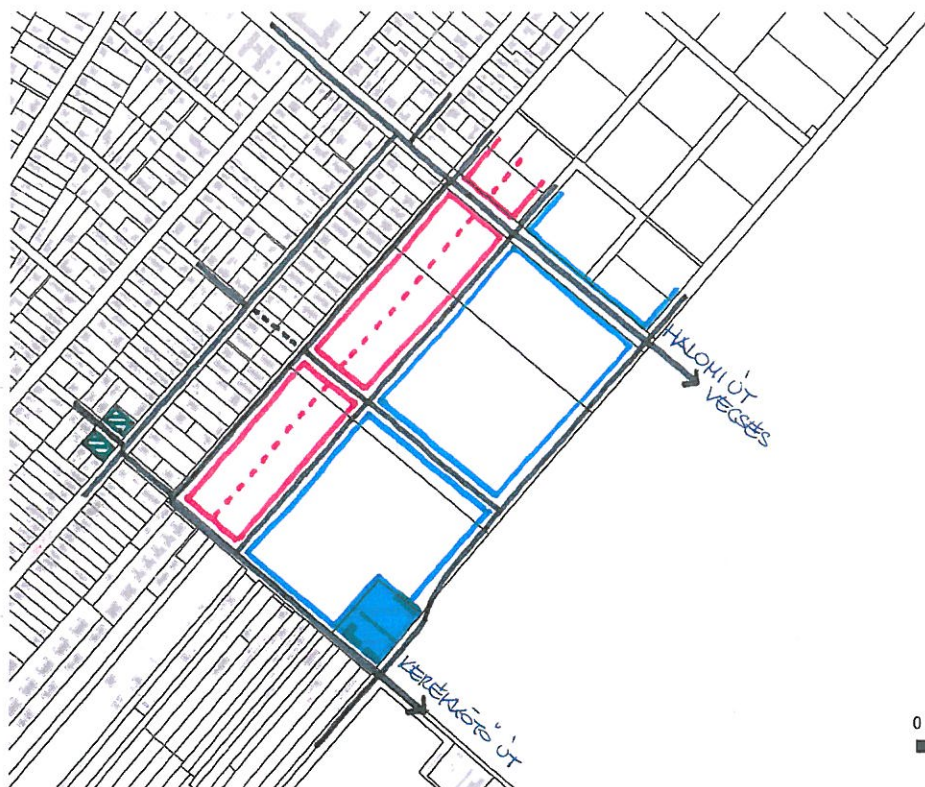
Budapest, 2020. április 6.

Tisztelettel,


Jankovits Vera
főépítész



1. változat



2. változat

