



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

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

ET-259-PM
kati

ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

Tárgy: Döntés Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggésben lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében érkezett vélemény és az arra adott válasz elfogadásáról

Előterjesztő: Petrovai László alpolgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendeletben Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése így rendelkezik:

„(4) Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A polgármester úr 90/2020. (IV.27.) határozatával a Kat. 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó településrendezési ügy tekintetében úgy döntött, hogy az Önkormányzat az Üllői út menti területek beépítési előírásainak módosítása céljából felülvizsgálja a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: PPSZ), és ennek érdekében gondoskodik 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 megindításáról, lefolytatásáról, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételéről.

Az Üllői úti teleksor mögött L4-es, kertvárosias területek húzódnak, az Üllői út mentén a városias térfal, városközponti szerepkört betöltő rész kialakulása az elmúlt években az építési hullám ellenére is elmaradt. A terület környezetének és tényleges beépíthetőségének ismeretében - előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - a jelenleg hatályos szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, legfeljebb földszint + 2 szintes, egyben tartott (tömör) épülettömeget, és a kertvárosias lakóterületek felé elnyúló épületrészeket lehetne megvalósítani szabályosan. Az építészeti, városépítészeti sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építészeti megoldás lenne az Üllői út menti traktusban az emeleti szinteken magasabb épülettömeg megvalósításának lehetővé tétele,

a kertvárosias lakóterületek felé pedig nagyobb zöldfelületek kialakítása. A beépítési magasságra vonatkozó szabályok módosításával az Üllői út menti telekszakaszon javasolt inkább lehetővé tenni az épületek fő tömegeinek elhelyezését, a városiasodás irányába alakuló magasabb térfalakkal, ahelyett, hogy a telkek hátsó traktusai felé „elnyúló” alacsonyabb épületek valósuljanak meg. Az így kialakuló térfal, az Üllői úti magasabb beépítés, nagyméretű, intenzív növényborítottságú hátsókerti részek mellett a családi házas területek védelmét és nyugalma is szolgálná és lehetőséget teremtene az Üllői út gyorsabb átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

A jelenleg hatályban lévő PPVSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31. napjáig 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 a 31/2017. (II.23.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: KÉSZ). A kerület teljes területére készülő KÉSZ készítése a kerületi önkormányzat megbízása alapján jelenleg folyamatban van, azonban annak elfogadása – figyelemmel a járványügyi helyzetre is – előre nem látható időre tolódik, tekintettel arra is, hogy az elfogadás előtt szükséges még magasabb szintű településrendezési eszköz (Budapesti TSZT) módosítása is.

Mindezekre tekintettel a település fejlődését elősegítő, a szolgáltatásokat, üzleteket is tartalmazó új épületek megépítését könnyebben lehetővé tevő, módosított szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPVSZ módosítása.

A PPVSZ fentiek szerinti módosítása a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében történik, tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, az Üllői út mentén a településképi jobb alakítása az épületek rugalmasabb tömegformálási lehetőségével.

Az állami főépítési eljárás keretében lefolytatásra került a Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében rögzített véleményezési szakasz, melynek részeként a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése és 8.§ (1) bekezdése szerinti véleményezésre 2020. október 2. és 2020. október 17. között került sor.

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a alapján, a településrendezési eszköz módosításának tájékoztató lakossági fórumát elektronikus úton folytattuk le. A véleményezhető részletes szakmai tájékoztató dokumentum a www.bp18.hu honlapon a polgármesteri hivatal főépítési csoportjának oldalán, a <http://www.bp18.hu/polgarmesteri-hivatal/foepiteszi-csoport> címen a „Folyamatban lévő projektek” cím alatt volt elérhető. A honlapon közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat az elektronikus lakossági fórum és partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján tehetik meg a résztvevők.

Az eljárás 2020. október 2. és 2020. október 17. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton négy észrevétel, hozzászólás érkezett.

A beérkezett vélemények tartalmát és az arra adott válaszokat az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza. A névvel ellátott észrevételek a Főépítési csoportnál vezetett ügyiratba kerültek beiktatásra, a teljes vélemények adatvédelmi okokból nem kerülnek a honlapon bemutatásra.

A partnerségi véleményezésre bocsátott dokumentáció a beérkezett észrevételek alapján pontosításra, kiegészítésre 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 (a továbbiakban: Kt. SzMSz) 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 (a továbbiakban: TFFB) dönt. A döntést követően, a döntés alapján véglegesített PPSZ 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 Kt. SzMSz. 113. § (1) és (2) bekezdése szerint:

„113. § (1) E rendelet XI. Fejezetét a következők szerint kell alkalmazni:

Veszélyhelyzet fennállása alatt a képviselő-testület a képviselő-testület bizottságaira átruházott valamennyi hatáskört és telepített feladatkört visszavonja.

(2) Veszélyhelyzet fennállása alatt az (1) bekezdés szerint visszavont hatásköröket és telepített feladatköröket a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a polgármester gyakorolja.”

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi vagy bizottsági ülésre nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, TFFB hatáskörébe tartozó döntést Polgármester úr hozhatja meg. Mivel az eljárás tovább folytatása, az állami főépítész végső szakmai véleményének megkérése fenti döntés nélkül nem lehetséges, így annak meghozatala indokolt és szükséges. A polgármesteri döntés elmaradása a PPSZ módosítására irányuló eljárás előre beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené, mely több tervezett és támogatandó fejlesztést is korlátozna.

Fentiek figyelembevételével kérem tisztelt Polgármester urat, hogy a lenti határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Kt. SzMSz) 89. § (2) bekezdés e) pontja alapján a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság hatáskörébe tartozó településrendezési ügyben, a Kt. SzMSz 113. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően a Képviselő-testület hatáskörében eljárva 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 településképvérvényesítéssel 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 rendelet módosításával összefüggésben, a Korm. rendelet 29/A. §-a és 42/A. § (1) bekezdése alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében a beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: polgármester

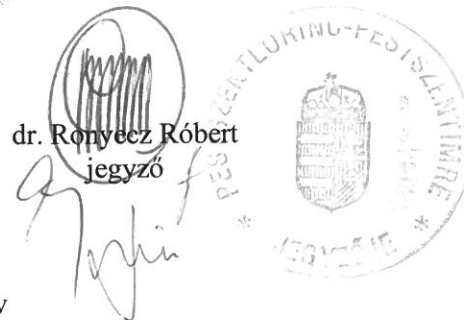
Budapest,

2020 DEC 14.



Petrovai László
alpolgármester

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:



dr. Ronyecz Róbert
jegyző

Mellékletek:

1. Partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv
2. Dokumentáció



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

ikt.sz.: 9/23-6/2020

Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról

A Kormányrendelet 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 a PPVSZ 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 2020. október 2-án megkezdődött.

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

https://bp18.hu/images/dokumentumok/polgarmesteri-hivatal/foepiteszeti-csoport/2020/Folyamatban_levo_projektek/V%C3%A9lem%C3%A9nyez%C3%A9si_Szakmai_T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3_Anyag_PPVSZ_m%C3%B3d.pdf

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a alapján, a településrendezési eszköz módosításának tájékoztató lakossági fórumát elektronikus úton folytattuk le. A véleményezhető részletes szakmai tájékoztató dokumentum a www.bp18.hu honlapon a polgármesteri hivatal főépítészeti csoportjának oldalán, a <http://www.bp18.hu/polgarmesteri-hivatal/foepiteszi-csoport> címen a „Folyamatban lévő projektek” cím alatt volt elérhető. A honlapon közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat az elektronikus lakossági fórum és partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján tehették meg a résztvevők.

Az eljárás 2020. október 2. és 2020. október 17. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton négy észrevétel, hozzászólás érkezett, melyek alapján a módosító rendelet-tervezet kiegészítésre került.

	Beérkezett vélemény, észrevétel:	Válasz	
2020.09.28.	<p>Az L4-XVIII/NT-E övezetben több, korábban legalább 30 méter körüli szélességű telek meg lett osztva, így 15 méter körüli szélességű telkek keletkeztek önálló helyrajzi számmal, legalább 800 m² alapterület mellett. Ezekon a keskeny telkeken a jelenleg érvényben lévő PPSZ szerint 2x3,75 m-es oldaltávolságot hagyva szabadon álló lakóépületet kell építeni, és a szabályozás új épület építése esetén egyéb helyen sem ad lehetőséget a szabadon álló beépítési elrendezéstől való eltérésre.</p> <p>Konkrét példán szemléltetve: egy 15 méter szélességű telek esetén ez legfeljebb 7,5 méteres épületszélességet tesz lehetővé, ami egy 800 m² alapterületű telken 25%-os beépítést kihasználva, földszintes lakóépület esetén (200m² bruttó alapterület) egy 26,67 m hosszú épületet eredményezne. Könnyen belátható, hogy egy 7,5 m széles és 26 m hosszúságú lakóépület nem életszerű, és az nem elfogadható, ha egy élhető családi ház elrendezés csak emeletes lakóépület építésével oldható meg – akadálymentességi szempontok miatt sem. Emellett az érintett telkeken a jelenlegi feltételek ellentmondanak a kerület normáltelkes övezeteire jellemző, luxus szintet megütő lakóház-építési színvonalnak, és ellehetetlenítik a normál telkes övezetben lévő telkek értékével összhangban történő családi ház építkezést.</p> <p>.....</p> <p><u>Javaslat szükséges módosításra</u></p> <p>A fentiek alapján feltétlenül szükségesnek tartjuk az L4-XVIII/NT-E övezetre – és szükség esetén a többi, hasonló problémával érintett normáltelkes övezetre vonatkozóan – a szabadon álló beépítési elrendezéstől való eltérés lehetőségének bevezetését, oldalhatáros beépítés megengedésével.</p> <p>...</p>	<p>Az észrevételben foglalt módosítási kérés, az oldalhatáros beépítési mód lehetőségének beépítése, a korábban hatályos PPSZ-ben szerepelt, azonban a településképi védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) Önk. rendelet (továbbiakban: településképi rendelet) elfogadásakor, mint településképi követelmény törlésre került.</p> <p>A településképi rendelettel összhangban, a településképi követelmények érvényesítését, a telek beépítésének a kialakult környezethez való illeszkedését célzó rendelkezés beillesztése a PPSZ rendelkezései közé, mint beépítési előírás támogatható.</p> <p>Annak ellenére, hogy a jelen PPSZ módosítás elindításának oka az Üllői úti területek megfelelő szabályozása, az észrevétel, mint a településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében szükséges módosítás az eljárásba beilleszthető, az eltérés esetköreinek és feltételeinek megfelelő szabályozásával.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően a PPSZ módosításának tervezete kiegészítésre került.</p>	ELFOGADÁSRA JAVASOLT
2020.10.05.	<p>... Javaslataimmal szeretném, ha kerületünk a jövőben is egy szerethető városrész lenne.</p> <p>1. Városközpont kialakítása, ahová érkeve mindenki tudja, hogy Pestszentlőrincre érkezett. 2. Régi emlékek újra építése: a, Május 1 strand helyett vízipark b, Gloriette kilátó újjáépítése c, iparvasút helyett Gyemekvasút Szemeretelep-Pestimrefelső vasút állomások között 3. Biztonságos közlekedés érdekében: a, úttest jelek, zebrák rendszeres festése b, 42-es villamos vonal hosszabbítása a Glorieta Sport iskoláig c, 50-es villamos vonal hosszabbítása a Feihegy Market-ig d, séta utak kialakítása a kerület erdeiben</p> <p>...</p>	<p>Az észrevételek, javaslatok olyan fejlesztési beruházásokra vonatkoznak, melyek nem tartoznak a helyi építési szabályzat adta lehetőségek közé.</p> <p>A kért változtatásokat nem a helyi építési szabályzatban kell/lehet megvalósítani, így azok beépítésére a rendeletbe nincs lehetőség.</p>	DÖNTÉST NEM IGENYEL

2020.10.12.

.....

A rehabilitációs terület kibővülne:

„Az Üllői út északi oldalán a Haladás utcától kelet (Vecsés) felé a Gulner Gyula utcáig, míg az Üllői út déli oldalán kelet (Vecsés) felé a Cziffra György utcáig, illetve az Üllői út déli oldalán mélységében a Kossuth Lajos utca helyett a Batthyány utca - Madách Imre utca vonala lenne az új határ.”

A fenti módosítás mellett – a többi Javaslati rész gyakorlatilag ma is érvényes észrevételem.

Kiegészíteném azonban néhány olyan kedvezőtlen tendencia bírálataival, amely meglátásom szerint nem egyeztethető össze a fő területfejlesztési iránnyal, miszerint a kertvárosias jelleget még a fővárosi érintettségű Üllői út vonalában is a lehetőségeket megkeresve meg kellene őrizni!

1. Komoly gondnak látom a folyamatos telekfelvásárlásokkal párhuzamosan megvalósított telekegyesítéseket. Meglátásom szerint a beruházó vállalkozási tőke profitmaximalizálásának értelmes keretfeltételek megfogalmazása mentén megálljt kellene tudni megfogalmazni.
A kertvárosaink építészeti szövetét, a meglévő telekkiosztások mentén a legvégsőig, megteremtve a megőrzés és megújulás szintézisét, meg kellene őrizni.
2. Az Üllői út vonalában az eddig megépült, az Üllői út harmóniáját teljes mértékben megtörő, épület-kockák teljesen elfogadhatatlanok.
3. A megvalósult beruházások önmagukban talán még elfogadhatóak is lennének, de a városképi összhangot teljesen megtörik.
4. Mindenképpen törekedni kellene közös kompromisszumra beruházó és főépítési elvárások között (Településfejlesztési Kézikönyv stb. mentén) olyan esetekben is, amikor például az Üllői úton a Garay és a Madarász utca közötti vonalon olyan beruházói (Üllői út 559.) tervekről értesültünk, mint a leendő beruházással területileg határosan élők, amelynek értelmében 18 lakásos társasházat álmodott a beruházó egy olyan nem is 1000 nm-es telekre, (jelenlegi építészeti alapminimumot sem elért telken), amely 5 kertvárosi telken lakók életminőségét rontaná jelentősen. (közel 70 ember zaja, 18 garázs, esetleg üzletek stb.) Sőt egy, azóta már remélem sikeresen megvétózott és a Tervtanács által sem támogatott tervrészlet még a telek közepén is 4 lakásos épülettömböt képzelt el).
.....
5. Az Üllői út és a Kossuth L. u. közötti telkek esetében semmi információval nem rendelkezünk a majdani társasház vízvezetésének biztonságos megoldási módjáról, ugyanis az építési telek az Üllői út felől a Kossuth L. u. felé lejt.
6. Véleményünk szerint, amennyiben ez a beruházás megvalósul a szomszédos ingatlanok értéke jelentősen csökkeni fog. Meglátásom szerint a szomszéd tulajdonosok ez esetben az építettő felé kártérítési igénnyel léphetnek fel.

A „rehabilitációs területet” a településképi rendelet jelöli ki, mint településképi szempontból meghatározó, vagy helyi területi védelmet élvező terület. Tehát a településképi szempontból meghatározó, vagy helyi területi védelmet élvező területek kibővítésére a településképi rendelet módosításával van lehetőség. A településképi rendelet módosítása, illetve annak alátámasztására a településképi arculati kézikönyv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése jelenleg folyamatban van. A véleményezővel egyet értve a településképi rendelet módosításának egyik célja a településképi szempontból meghatározó és helyi területi védelmet élvező területek kibővítése. A jelen eljárás tárgyát képező PPVSZ módosításában azonban nincs mód a fentiekben leírt területek meghatározására.

Egy konkrét beruházással, egyedi építéshatósági eljárással kapcsolatos észrevételek, aggályok kezelése nem tartozik a helyi építési szabályzat módosításának hatáskörébe. Az egyedi építkezésekkel, vagy egyedi építéshatósági ügyekkel kapcsolatosan a lakók az érdekeiket a hatósági eljárás keretében tudják érvényesíteni.

Jelen PPVSZ módosítás tárgya és célja a városvezetés településfejlesztési szándékait tükrözve, az Üllői út mentén a városiasodás irányába mutató fejlődés lehetőségeinek megteremtése, a városias térfal kialakításának előmozdítása úgy, hogy az Üllői út mögötti kertvárosi terület intimitása és nyugalma biztosított legyen. Ennek megfelelően a módosítás szerinti beépítési lehetőségek biztosítják azt, hogy a kertvárosi rész felől nagyobb zöldfelület biztosítása mellett az Üllői út felőli telekrészen történhessen meg a nagyobb épülettömegek megvalósítása.

Mivel az észrevétel a PPVSZ módosítására vonatkozóan konkrét módosító javaslatot nem tartalmaz, a vélemény döntést nem igényel.

DÖNTÉST NEM IGÉNYEL

2020.10.14.

A Bp. 18. ker. polgármesteri hivatal főépítész-csoport honlapján lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre közzétett PPVSZ módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeim vannak:

- PPVSZ : 32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet: a változtatásban mint " legnagyobb építménymagasság" szerepel és nem mint legnagyobb épületmagasság, ami egy zárt sorú beépítésnél a tűzfalak miatt (OTÉK 7. § (5.) cg.) és ch.) : szerint a tűzfalakat, szgki lehajtót nem kell beleszámolni az épületmagasságba) nem ad lehetőséget kedvezőbb magasságú beépíthetőségre.

- PPVSZ : 32/B. pontjában a jelenleg érvényben lévő legnagyobb épületmagasság 9,00m a várható módosításban legnagyobb épületmagasság 10,50m-re került megadásra. Ezzel a magassági értékkel csak részlegesen lehet a tervezendő épület F+3+tt szintszámú, az az nem a teljes épület hosszon valósítható meg a 3. teljes belmagasság értékű szint.

A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosítása című anyagban nem látható, hogy az Üllői úti tervezendő változtatásokon kívül a PPVSZ egyéb a 18. kerületre vonatkozó szabályokban milyen módon változik (például a parkolási kötelezettség, építhető lakásszám....), vagy egyebekben nem várható a PPVSZ változtatása.

Tekintettel arra, hogy a PPVSZ még a 2012.08.06. előtt hatályban lévő OTÉK és BVKSZ valamint FSZKT alapján készült, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45-46.§-ában rögzített átmeneti rendelkezéseinek megfelelően a módosítása is csak a korábban hatályos OTÉK településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével történhet. Ennek megfelelően épületmagasság meghatározására nincs lehetőség, csak építménymagasságot tudunk szabályozni. Az épületmagassági paramétert az új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elfogadásával fogjuk tudni meghatározni.

A PPVSZ-szel együtt használandó BVKSZ és FSZKT, valamint a 2012.08.06. előtt hatályos OTÉK előírásai lehetővé teszik a keretövezetben maximum 12,5 m építménymagasság meghatározását. Tekintettel arra, hogy az Üllői út mentén a városias térfal kialakításának és a hátsókertek irányába benyúló épületrészek megakadályozásának kedvez a véleményező által kért 12,5 m építménymagassági, és az ehhez mérten megnövekedett hátsókerti paraméter meghatározása, így a településfejlesztési szándékok alapján a kért módosítás támogatható.

Az észrevételnek megfelelően a PPVSZ módosításának tervezete pontosításra került.

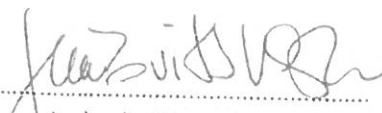
A jelen PPVSZ módosításnak nem célja és tárgya az előírt számú gépkocsik elhelyezésére, illetve a kialakítható lakásszámra vonatkozó szabályok módosítása.

ELFOGADÁSRA JAVASOLT


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.

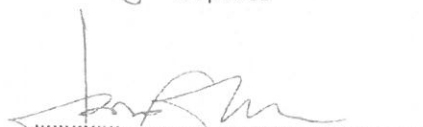
Budapest, 2020. október 30.




.....
Jankovits Vera
főépítész

Jegyzőkönyvet hitelesítette:


.....
Baksa-Valánszki Sára
főépítészeti asszisztens


.....
Hartung Melinda
főépítészeti asszisztens



Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.

(IX.12.) önkormányzati rendelet módosítása



**MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE
ÖNKORMÁNYZATA (1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400.)**

.....
Vezető tervező: Jankovits Vera főépítész (TT/ 01-1174; É/1 01-1174)

.....
Munkatárs: Baksa-Valánszki Sára településmérnök

Budapest, 2020. június

TARTALOM

I. Előzmények	3.
1. A módosítás célja.....	3.
2. Felhatalmazás.....	6.
3. Eljárási rend.....	7.
II. A módosítással érintett terület bemutatása	9.
III. Összhang a településképi védelméről szóló rendelettel	15.
IV. A településképi követelmények teljesítésének biztosítása érdekében, a PPVSZ módosítására vonatkozó javaslatok	18.
1. Jelenlegi előírások	18.
2. Szintszám és maximális magassági paraméter.....	23.
3. Traktusmélység és épület elhelyezés.....	24.
4. Kapu és behajtó szélesség	26.
V. Partnerségi véleményezés	28.
VI. Összhang a magasabb szintű településrendezési eszközökkel	34.
VII. Jóváhagyandó munkarész	37.

I. ELŐZMÉNYEK

1. A módosítás célja

A Budapest Főváros XVIII. kerületében az épített környezet alakítását jelenleg az építési jogokat és kötelezettségeket megállapító 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelettel elfogadott, és többször módosított Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata (a továbbiakban: PPVSZ) határozza meg. A PPVSZ a Fővárosi Szabályozási Keretterv és a Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (FSZKT és BVKSZ) alapján készült 2006-ban. A kerület még nem rendelkezik a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján megalkotott egységes új szabályzattal. A kerület teljes területére készülő új építési szabályzat, a KÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv már a Kormányrendelet előírásai szerint fog elkészülni, azonban az elfogadásának véghatárideje a Kormányrendelet értelmében 2021. december 31.

Az Üllői út a kerület településszerkezeti szempontból legjelentősebb főútja, mely köré a kerület főbb városközponti funkciói szerveződnek. A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) alapján megalkotott, a Képviselő testületnek a településképi védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: TKR) 1. melléklete alapján az Üllői út menti területek TM-1 településképi szempontból meghatározó területnek számítanak.

Az Üllői út mentén a városias térfal, az igazi városközponti szerepkört betöltő rész kialakulása az elmúlt években azonban az építési hullám ellenére is elmaradt. A terület környezetének és tényleges beépíthetőségének ismeretében - előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - a jelenleg hatályos szabályozás mentén egy építésetileg szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, legfeljebb földszint + 2 szintes, egyben tartott (tömör) épülettömeget, és a kertvárosias lakóterületek felé elnyúló épületrészeket lehetne megvalósítani szabályosan.

A PPVSZ-ben megállapított szigorú, építészeti rugalmasságot nélkülöző magassági előírások ellentmondásba ütköznek a TKR egyes, illeszkedést segítő előírásaival, mely ellentmondás jogbizonytalanságot eredményez.

A beépítési magasságra vonatkozó szabályok módosítása lehetőséget teremtene a TKR-rel való összhang megteremtésére, valamint az Üllői út gyorsabb, városiasodás irányába mutató átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

Mindezek alapján javasolt a PPVSZ 27. § (2) és (3) bekezdésében és a 31. § (7) bekezdésében meghatározott szabályozás módosítása, a szigorítások feloldása, differenciálása.

A jelenleg hatályban lévő PPVSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint a Kormányrendelet 46. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31. napjáig 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 a 31/2017. (II.23.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ). A kerület teljes területére készülő KÉSZ készítése a kerületi önkormányzat megbízása alapján jelenleg folyamatban van, azonban a jelenlegi járványügyi helyzetben – a Képviselő-testület és a Fővárosi Közgyűlés üléseinek várható elmaradása miatt – annak elfogadása előre nem látható időre tolódni fog, tekintettel arra is, hogy az elfogadás előtt szükséges még magasabb szintű településrendezési eszköz (Budapesti TSZT) módosítása is.

A település fejlődését elősegítő, a szolgáltatásokat, üzleteket is tartalmazó új épületek megépítését könnyebben lehetővé tevő, módosított szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPVSZ módosítása.

A PPVSZ fentiek szerinti módosítására a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében kerülhetne sor tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, az Üllői út mentén a településképi jobb alakítása az épületek rugalmasabb tömegformálási lehetőségével.

A Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése és 46. § (3) bekezdése alapján a PPVSZ 2021. december 31. napjáig az alábbi feltételeknek megfelelően módosítható.

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 - 2021. 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 2021. 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.”

2. Felhatalmazás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a fővárosi kerületi önkormányzat rendeletben állapíthatja meg a helyi építési szabályzatát. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározottak szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A Kormányrendelet a településrendezési eszköz módosításáról az alábbiak szerint rendelkezik:

*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 - 2021. december 31-ig alkalmazható.*

*(3) * Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2021. 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 veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletben Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése így rendelkezik:

„46.§ (4) Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

Az előzmények alapján, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosításáról szóló döntés meghozatalakor az országban veszélyhelyzet volt kihirdetve, a Budapest Főváros XVIII. kerület polgármestere a 90/2020. (IV.27.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat az Üllői út menti területek beépítési előírásainak módosítása céljából felülvizsgálja a PPSZ-t, és a polgármester ennek érdekében gondoskodik a Kormányrendelet 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindításáról, lefolytatásáról, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételéről.

3. Eljárási rend

A PPSZ jelen módosítása Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében kerülhet sor tekintettel arra, hogy a helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem, beépítésre vonatkozó előírás pontosítása a településképi rendelet előírásaival történő összhang megteremtése érdekében történik.

„32. § (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;

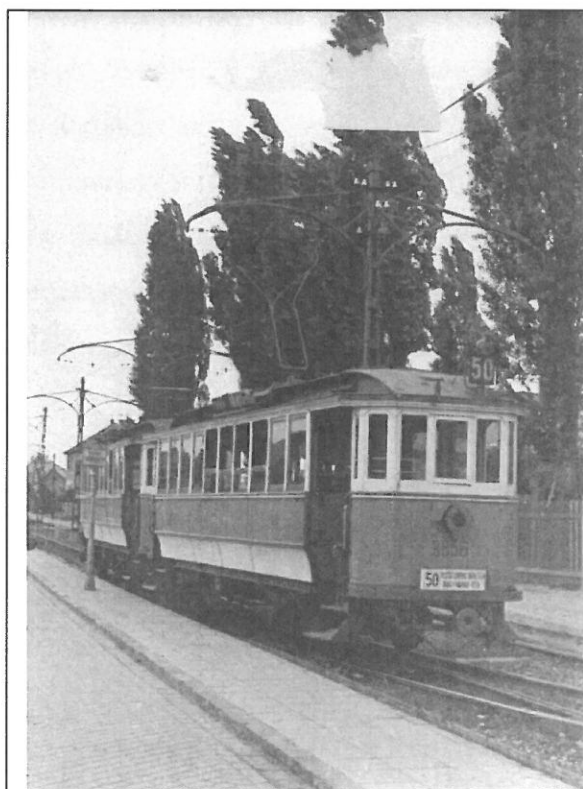
d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A Budapest Főváros XVIII. kerülete Budapest külső kerületei közé tartozik, szomszédos kerületei a XVII., X., XIX., XXIII kerület, valamint határos Gyállal és Vecséssel. A kerület elővárosi elhelyezkedése alapvetően befolyásolja a Fővároson belül betöltött szerepét, közigazgatási területét több országos közúti és vasúti közlekedési elem is érinti. A kerület legjelentősebb főútja az Üllői út, amelynek 15 km-es hosszúságából, mely 5 különböző kerületen halad keresztül, 7 km esik a XVIII. kerület területére, mely akár a kerület „főutcájának” is nevezhető. A Határ út és a Béke tér közti szakaszán közlekedik az 50-es villamos, mely a kerület egyik legfontosabb kötőtpályás közlekedési kapcsolata, emellett számos buszjárat és metró állomás is érinti.

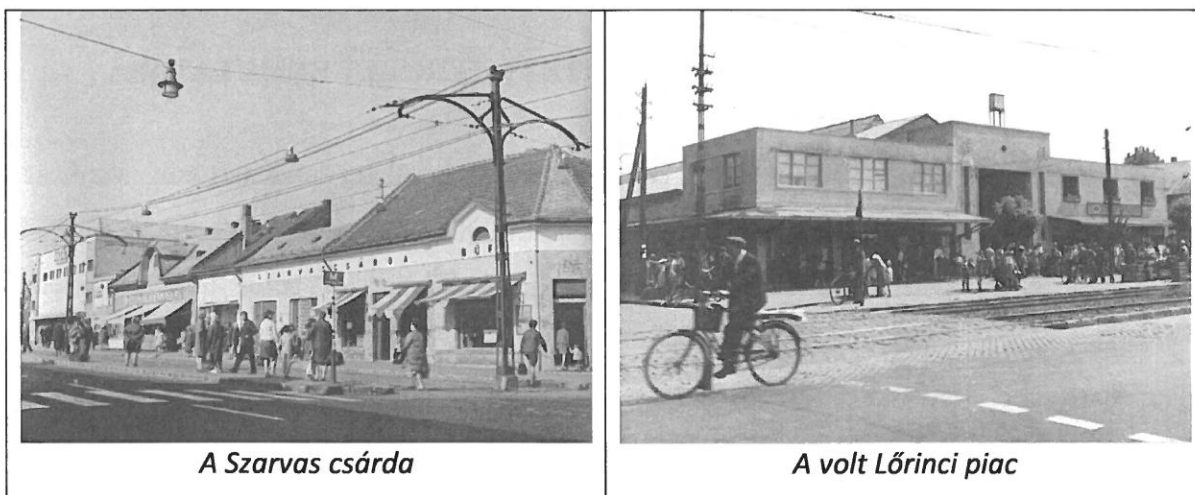
A kerület településszerkezeti szempontból is meghatározó fontosságú elemei a közlekedési csomópontok és útvonalak környezetében kialakult lokális központok, melyek közül a legjelentősebb az Üllői út mentén szerveződő lineáris városközpont.



A legendás 50-es villamos



A Ledi pékség épülete



Képek az „Út amely összeköt” kiállításról

A spontán fejlődés következtében a terület forgalmasabb útvonalai, úgy, mint az Üllői út, mentén az eredeti beépítés fokozatos átépülésen ment át. A beépítés egyre intenzívebbé válása egy sajátosan heterogén építészeti karaktert hozott létre, mely az épületek méretében és funkciójában egyaránt megjelenik. Az átépülő főútvonalak közül is kiemelkedő jelentőségű az Üllői út, Pestszentlőrinc- Pestszentimre legforgalmasabb főútja, amely északnyugat-délkelet irányban, egyenes vonalon szeli át a teljes területet. Városképi szerepe óriási, hiszen a kerületen áthaladók elsőként erről az útvonalról alkotnak képet az egész kerületről. Az út az elmúlt évtizedek során jelentős átalakuláson ment át, ennek eredményeként azonban nem alakult ki egy egységes városkép, hanem a különböző korok eltérő „építészeti lenyomatainak” egymás mellett élését lehet ma tapasztalni. Az útvonal két oldalán a földszintes lakóépületektől a többszintes zárt sorú beépítésen keresztül a lakótelepi karakterig szinte minden megtalálható. A két oldal is markánsan eltér egymástól, elsősorban az északi oldalra helyezett oldalfekvésű villamos pálya hatásának következtében.

A főútvonal amolyan „lineáris központ” szerepet is betölt, amely – jelentős forgalmának köszönhetően – elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók jelenlétét jelenti. A főút rendezése az egész terület imázsa szempontjából (is) kulcskérdés.¹

¹ TAK – Kisvárosias, illetve kertvárosias átépülő karakterű területek



Településképi szempontból meghatározó területek (TAK 86. o.)

A TAK javaslati és megállapításai alapján a TKR az Üllői út menti területeket, mint a városkép szempontjából kiemelt főútvonalat, TM-1 településképi szempontból meghatározó területté minősítette.

A kerületet érintő legfontosabb útvonalak egyikeként az Üllői út ma rendkívül heterogén, rendezetlen városképe több évtized alatt, (részben) spontán folyamat eredményeként alakult ki. Ez is egyfajta karakter – lehetne akár „külvárosiasnak” is nevezni -, védeni azonban hiba lenne,

ehelyett egy harmonikus, esztétikus környezet kialakítására kell törekedni. Ebbe beletartozik magának a főútvonalnak a humanizálása is. A kedvező városkép megteremtése ugyanis nem függetleníthető magának az útvonalnak az átépítésétől, melynek során megoldandó feladat az út keresztmetszeti kialakításának újraértelmezése – például az Üllői út esetében a villamos pálya áthelyezése – a gyalogos és kerékpáros felületek növelése, zöldsávok telepítése.

A beépítés intenzitásának növelésére ma is egyértelműen látható a tendencia. Az átépülés évei – vagy inkább évtizedei – alatt azonban a rendezetlenség továbbra is fennállhat. A szabályozási tervben ezért olyan beépítési módot, épületmagasságot, építészeti előírásokat kell meghatározni, amelyek városképi szempontból egyaránt biztosítják a harmonikus végeredményt, és az átmeneti időszak elfogadhatóságát. A kisvárosias jelleg alkalmasnak tűnik e kettős probléma megoldására. Emellett a (részben) kialakult zárt sorú beépítéshez igazodás, a már meglévő építészeti karakterhez való illeszkedés lehet a megoldás kulcsa. Elemezni kell továbbá azt is, hogy a jövőben a városképbe hogyan illeszthetők be a korábbi korok által létrehozott épületek.²



Üllői út 399. (Pátria Takaréék)



Üllői út 403. (lakóház)



Üllői út 417. (Raiffeisen Bank)



Üllői út 445. (Kormányablak)

² TAK – Településképi szempontból meghatározó területek – A városkép szempontjából kiemelt főútvonalak menti területek



Üllői út 455. (Ügyészség)



Üllői út 477. (lakóház)

Növekvő intenzitású beépítés

A jelenlegi településkép összességében, a folyamatos átépítések következtében tehát rendkívül heterogén, ami nem csupán az eltérő magasságú, beépítésű, stílusú épületeknek köszönhető, hanem az útvonal mentén spontán kialakult, tipikusan külvárosi funkcióknak is. Ugyanakkor markáns különbséget lehet tenni az északi és a déli oldali utcakép között, amely eltérés nagyrészt – a már említett – oldalfekvésű villamos vonalnak köszönhető. Az oldalfekvésben vezetett villamos ugyanis a déli oldalra koncentrálja a gyalogos forgalmat, amelynek eredményeként ott kereskedelmi és szolgáltató létesítmények sora alakult ki. Ezzel szemben az északi oldal a gyalogos forgalom előtt gyakorlatilag elzárt.



Üllői úti utcakép az északi oldalról



Üllői úti utcakép a déli oldalról

A déli oldali utcakép – csakúgy, mint az északi – eltérő karakterű szakaszokra osztható. Az épületek többsége földszintes, zárt sorúan/hézagosan zárt sorúan kapcsolódnak egymáshoz, többségük építészeti értéket nem hordoz, bontásuk, helyükön új építések várhatóak. Az északi



oldali utcakép lényegesen eltér a déli oldalétól, elsősorban a villamos vonal okozta hátrányos helyzet következtében. Ennek hatására több utcaszakaszon is az átépítés dinamikája jóval elmaradt a szemközti oldalétól – lényegében megmaradt a kertvárosias jellegű beépítés, az épületek többsége azonban igen rossz állapotú –, míg máshol (a kerületközpontban) éppen ellenkezőleg, a teljes szanálás utáni új beépítés gyakorlatát folytatták.³

³ Aczél Város Bt. – Üllői út településképi vonatkozásai (TAK felülvizsgálat)

III. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETTEL

A TKR szerint az Üllői út településképi szempontból meghatározó útvonal, mely mellett több, helyi területi védelemmel érintett terület is húzódik. Ilyen helyi területi védelemmel érintett településrész a Bókaytelep, illetve a Lónyaytelep, valamint a Szent Imre-kertváros egy része. Így tehát az Üllői út menti területek közül az északi oldalon a Mikszáth Kálmán utca és Gyöngyvirág utca közti terület, a déli oldalon a Margó Tivadar utca és Petőfi utca közti, illetve a Lőrinc Center (Iparvasút u.) és a Béke tér közti szakasz élvez területi védelmet.

A TKR a TM-1 azonosítóval jelölt, Üllői út menti területekre főként a homlokzatalakításra vonatkozó egyedi építészeti követelményeket határoz meg, melyeket az épületek átalakításánál, vagy új épületek építésénél alkalmazni kell. A TKR azonban a helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozóan részletesebb építészeti követelményeket is megállapít, melyek a városkép szempontjából leginkább meghatározó, védelmet élvező területeken a telkek településszerkezeti elhelyezkedéséhez rugalmasabban alkalmazkodni tudó illeszkedési és tömegformálási lehetőségeket biztosítják.

15. A helyi védelem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények

37. § Ezen Alcím rendelkezéseit az 1. mellékletben meghatározott helyi védelem alá helyezett területre, az ilyen területen található épületekre, építményekre, építményrészekre kell alkalmazni.

38. § (1) A helyi védett területek jellegzetes települési szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni, új telek kialakítása, vagy telekredezés során a védett településszerkezetet meg kell őrizni.

(2) A közterületek burkolatát és berendezését, valamint az utcákon megjelenő reklámokat az épületek jellegéhez, az utcaképhez igazodva kell kialakítani.

(3) Az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

...

16. A helyi építészeti örökségre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

43. § (1) Új épületek létesítése, valamint meglévő épület bővítése során

a) a környező beépítés domináns elemeinek vízszintes és függőleges tagolását, nyílászáró-kiosztását úgy kell figyelembe venni, hogy az biztosítsa a településképi illeszkedést,

b) úgy kell eljárni, hogy az úttorkolatok városképi szempontból kiemelt nézete tengelyében lehetőleg hangsúlyos, homlokzat-szerűen kialakított épület, épületrész álljon,

c) saroktelek esetén úgy kell eljárni, hogy a határoló közterületek felé lehetőleg egyenrangú homlokzati felületek nyíljanak úgy, hogy az épület főhomlokzatát a magasabb útkategóriába sorolt közút, tér esetén pedig a tér felőli oldalon kell kialakítani.

(2) Amennyiben

a) meglévő magastetős épület tetőszerkezetének átalakítása vagy beépítése, vagy

b) meglévő lapostetős épületen új magastető létesítése vagy beépítése, vagy

c) új intézményi főrendeltetésű épület létesítése

történik, azonban az építési övezetre előírt legkisebb és legnagyobb beépítési magasság, vagy az esetleg előírt épület legmagasabb pontja miatt az épület magassága nem lenne növelhető vagy csökkenthető, az előírt magassági értékek – a városkép kedvezőbb alakítása érdekében vagy műszaki szükségességből – építészeti szempontból indokolt mértékben túlléphetők. A túllépés megengedhető mértékéről – vagyis az illeszkedés meglétéről – a bemutatott terv alapján a Tervtanács állásfoglalást ad ki.

A TKR 43.§ (2) bekezdése a településszerkezetben betöltött szereptől is függően az illeszkedés és az épületek optimálisabb építészeti tömegformálása érdekében írja elő a magassági paraméter rugalmasabb meghatározhatóságát. A PPSZ ezzel szemben építménymagasságra és az épületek legmagasabb pontjára vonatkozó szigorú előírásaival együtt értelmezve jogbizonytalanságot okoz az, hogy a PPSZ előírásai nincsenek összhangban a TKR illeszkedésre és településképi megjelenésre vonatkozó rendelkezéseivel, vagyis a PPSZ nem szabályozza a TKR-ben megengedett eltérési lehetőséget megfelelően.

A korábbi rendezési tervek rendre lehetővé tették – sőt szorgalmazták – az intenzitás növelését, amit kihasználva – jellemzően a 80-as évektől – már többemeletes, az eredeti léptéket jóval

meghaladó épületeket emeltek. A jelenleg hatályos fővárosi rendezési tervek (TSZT, FRSZ) kisvárosias beépítést engedélyeztek, ami 12,5 m homlokzatmagasságú épületek (gyakorlatilag F+3 szint) építését teszi lehetővé.

A jogszabályhelyek alkalmazhatósága nem biztosítja egzakt módon a településképi követelmények megfelelő érvényesülését. A PPVSZ és a TKR rendelkezéseinek összehangolása érdekében szükséges a PPVSZ előírásait módosítani, és azokon a területeken, ahol az általános előírásoktól való eltérés szükségességét a telek településszerkezetben betöltött szerepe és a településkép alakítása szempontjából indokolja, megfelelően szabályozott módon biztosítani.

IV. A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN, A PPSZ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK

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 (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. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

Az Étv. és az OTÉK rendelkezései alapján az alábbiakban részletezettek és indokoltak szerint javasolt a területekre vonatkozó beépítési előírások módosítása:

1. Jelenlegi előírások

Az Üllői út menti teleksor az északi oldalon, mind a beépítés jellege mind pedig az övezeti besorolásuk szempontjából rendkívül változatos, heterogén. A még be nem épített, vagy átalakuló területek jelentős része L2/A-XVIII/Ü1; Ü2; Ü4; Ü7 övezeti besorolásúak, emellett megtalálható V_k és LP övezet is. A villamos pálya oldalfekvése miatt az Üllői út ezen szakaszán a telkek beépíthetősége, illetőleg a beépíthetőség mértéke igen korlátozott a telkek nehéz megközelíthetősége miatt. Az LP övezetekben nincsenek már beépítetlen telkek, a lakótelepi részen új beépítés nem várható, a VK övezet beépítési paraméterei pedig megfelelő

rugalmasságot biztosítanak az épülettömegek alakíthatósága szempontjából. Az Üllői út északi oldalán található teleksor esetében tehát nem indokolt a PPVSZ előírásainak módosítása.

Az Üllői út déli oldalán található teleksor L2/A-XVIII/Ü3; Ü5; és Ü6 övezetekben található, melyek mögött L4-es, kertvárosias területek húzódnak. A PPVSZ jelenleg az alábbi előírásokat állapítja meg ezekre a területekre:

27. § A kisvárosias, jellemzően zártos lakóterületek általános előírásai

(1) Az építési övezetekben a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) A keretövezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.

(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

(4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén

a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadterben,

b) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek nem létesíthetők parkológéppel,

c) a földszinti utcai traktusban a közterületre néző homlokzaton sorgarázsok nem helyezhetők el,

d) a közterületre néző homlokzaton – a területre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb két – egyenként 3,00 m-nél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.

(5) A keretövezetben

a) az 1000 m² területet el nem érő ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 150 m²-e

b) az 1000 m² területet meghaladó, de 2000 m² területet el nem érő ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 100 m²-e

c) a 2000 m² területet elérő és meghaladó ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 75 m²-e után egy lakás létesíthető.

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhető.

(3) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 m-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a főút felé kerítés nem építhető, illetve a meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával, rendeltetésmódosítással egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(5) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete: 5 m

b) a hátsókert mérete: 10,5 m.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintter. mutató
L2/A - XVIII/Ü-3	500 m ²	Zártosorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

(7) Az L2/A-XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.

32/A. § L2/A-XVIII/Ü-5 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetészerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9) -

(10) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcai homlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén a szomszédos telken lévő épülettől telepítési távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete 5,25 m;

d) a hátsókert legkisebb értéke: 10,5 m

(11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság

ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyónvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9) -

(10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(11) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a **hátsókert mérete: 9,0 m.**

(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-6	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m ² /m ²

2. Szintszám és maximális magassági paraméter

Az Üllői út déli oldalán található övezetek közül az Ü3 övezetben van megszabva az épületek legmagasabb pontja is a megengedett maximális építménymagassági paraméter mellett. Az övezetben az építményszintek számának és az épületek legmagasabb pontjának ilyen szigorú meghatározása a gyakorlati tapasztalatok alapján az épületek tömegformálása szempontjából igen kedvezőtlen lehetőségeket teremt. A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében - telek geometria, előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, utcával párhuzamosan futó, egyben tartott (tömör) épülettömeget, térfalat lehetne megvalósítani szabályosan. Az építészeti, városépítészeti sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építészeti megoldás lenne az emeleti szinteken több épületszárnyra bontott tömeg, az egyben tartott földszint felett. Az így kialakuló épülettömeg nem egy tömör hosszú térfal, hanem egy benapozottságot és átszellőztetett lakásokat is biztosítani tudó, szellősebb, osztott tömeg létrehozása.

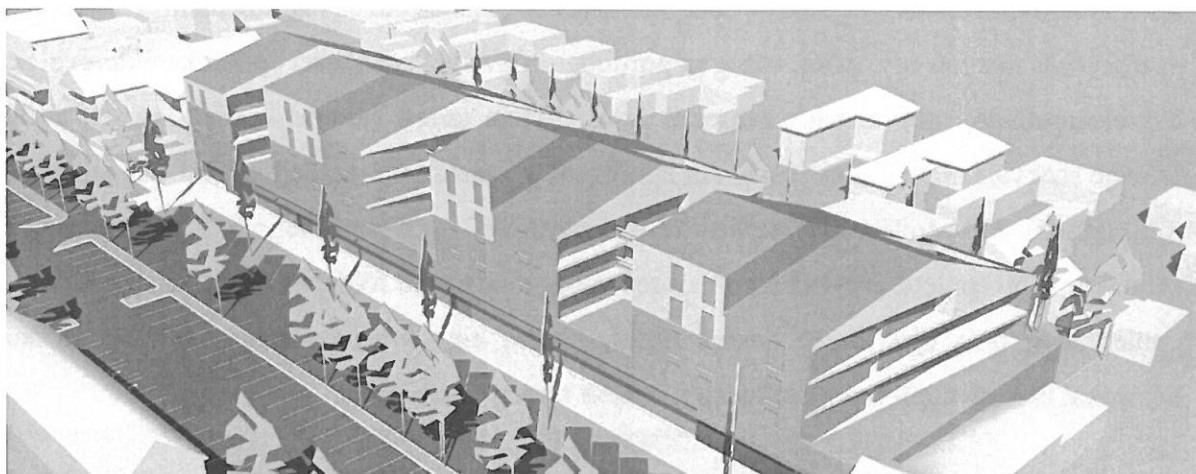


A jelenlegi előírásoknak megfelelő, de kedvezőtlen épülettömeg

Az Üllői út déli részén továbbá, az L2/A övezeti besorolású teleksor mögött L4-es kertvárosias lakóterületek találhatóak. A beépítési magasságra és a kialakítható szintek számára vonatkozó szabályok módosításával az Üllői út menti telekszakaszon javasolt inkább lehetővé tenni az épületek magasabb, fő tömegeinek elhelyezését, a városiasodás irányába alakuló magasabb térfalakkal, ahelyett, hogy a telkek hátsó traktusai felé „elnyúló” alacsonyabb épületek

valósuljanak meg. Az így kialakuló térfal, az Üllői úti magasabb beépítés, nagyméretű, intenzív növényborítottságú hátsókerti részek mellett a családi házas területek védelmét és nyugalmat is szolgálná és lehetőséget teremtene az Üllői út gyorsabb átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

Mindezek alapján javasolt a PPSZ 27. § (2), (3) bekezdés értelmezése és a 31. § (7) bekezdés módosítása, a szigorítások feloldása.

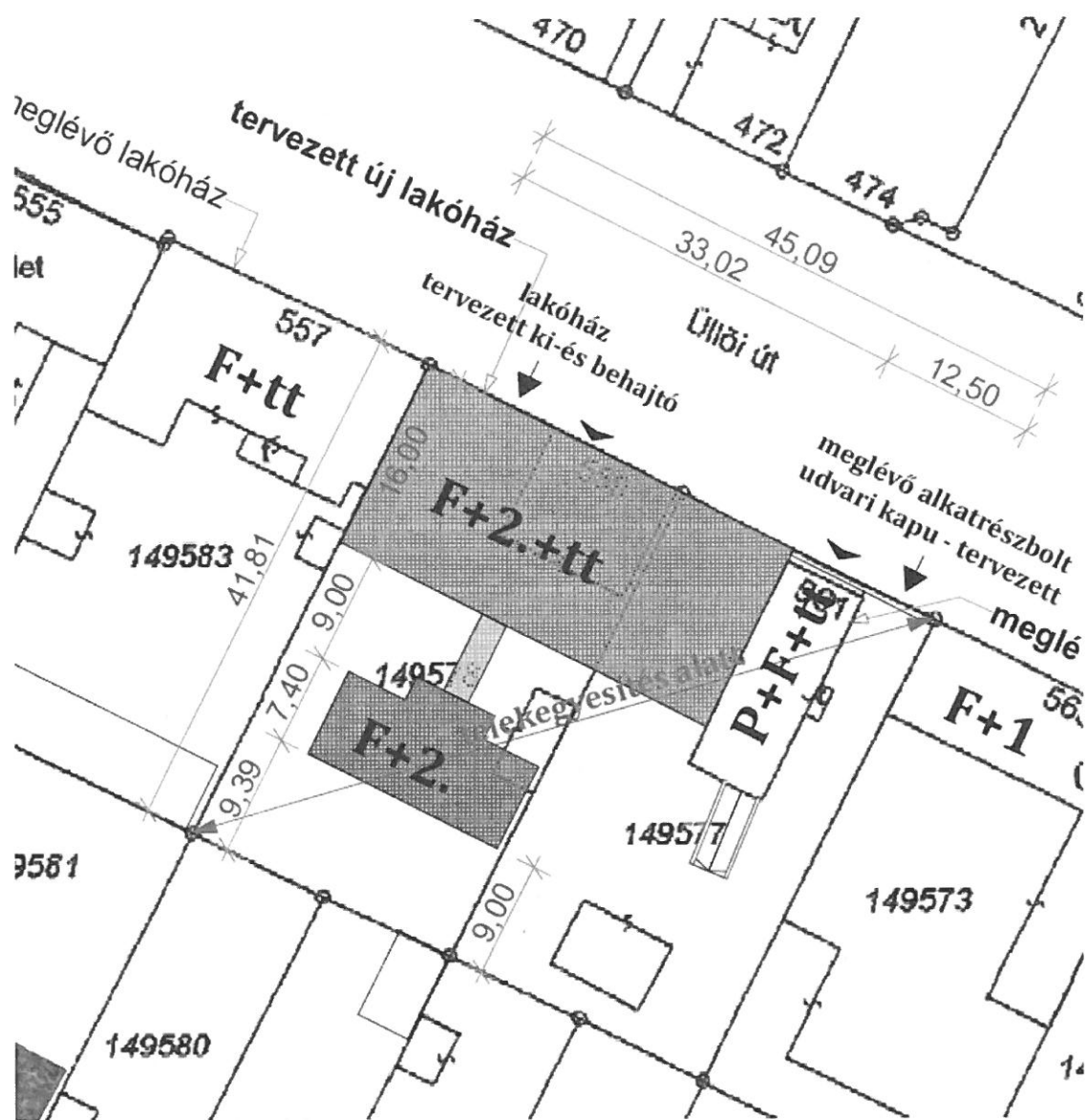


Javasolt módosításnak megfelelő, rugalmasabban alakítható tömegformálás

3. Traktusmélység és épület elhelyezés

A PPSZ Ü-5 és Ü-6 övezeteire előírt, a 16m-es traktusmélységet meghaladó épületrész esetében a telepítési távolságra vonatkozó rendelkezése kedvezőtlen beépíthetőséget eredményez, melynek betartása esetén a telek középső részén van lehetőség a hátsókert irányába nyúló épületrész kialakítására, ezzel azonban a telken kialakítható összefüggő zöldfelület sérülne.



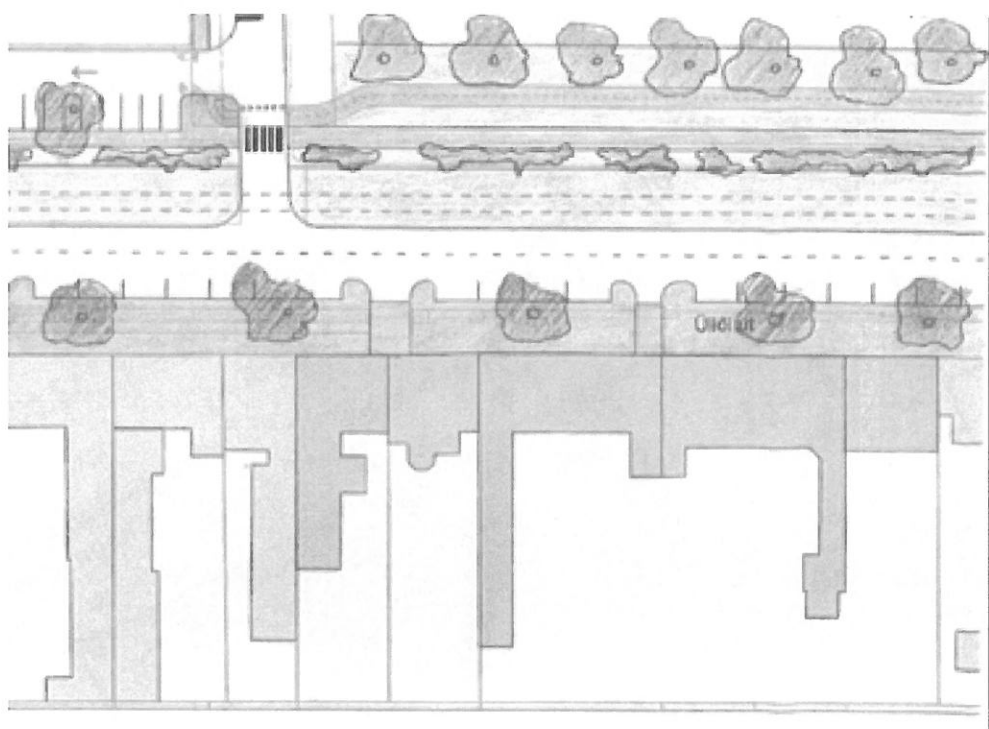


Példa az előírásoknak megfelelő, de kedvezőtlen beépítésre

Településrendezési és településképi szempontból is jóval kedvezőbb lenne a 16 m-es traktusmélységen túlnyúló épületrészek oldalsó telekhatár menti telepítésének lehetősége, melynek alkalmazása esetén a telken összefüggő, nagyobb zöldfelülettel rendelkező, egyben tartott udvar alakulhatna ki.

A javaslat szerint módosított beépítési előírások továbbá összhangban lennének a TAK épületelhelyezésre és telek beépítésére vonatkozó ajánlásaival is.⁴

⁴ TAK 96. o.; 102. o.



Javasolt módosításnak megfelelő beépítés

4. Kapu és behajtó szélesség

Az Üllői út déli oldalán lévő teleksoron a városiasodásra törekvés, és a beépítés intenzitásának a növekedése várható a jövőben, míg az északi oldalon a korábbi fejezetekben rögzítettek okán nem várható az L2/A övezetekben nagyobb intenzitású beépítés. Az L2-es területekre a PPVSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

„27. § A kisvárosias, jellemzően zártos lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén

...

d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két - egyenként 3,00 méternél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

Az OTÉK 6. számú melléklete szerint a gépjárműtároló álláshelyekhez vezető út / behajtó szélességi értékei (rendszeres gyalogos forgalom nélkül) falak közötti pozíció esetén 25-40 cm széles kétoldali padkákkal (2,50) 3,00m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól / kapacitástól és geometriától / vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy kb. 70-100 férőhelyes

térszín alatti gépjármű tároló megközelítésére szolgáló lehajtó rámpaút szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni.

A kisvárosias lakóterületeken jellemző beépítési gyakorlat és intenzitás alapján nem életszerű és a mai kor műszaki elvárásainak sem feleltethető meg a jelenleg hatályos, gépjármű behajtó kapu méretének korlátozására vonatkozó előírás.

Javasolt a hivatkozott 27. § (4) bekezdés d) pontjában rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítési, hatósági kontrollal.

V. PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉS

A Kormányrendelet 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 a PPVSZ 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 2020. október 2-án megkezdődött.

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

https://bp18.hu/images/dokumentumok/polgarmesteri-hivatal/foepiteszeti-csoport/2020/Folyamatban_levo_projektek/V%C3%A9lem%C3%A9nyez%C3%A9si_Szakmai_T%C3%A1j%C3%A9koztat%C3%B3_Anyag_PPVSZ_m%C3%B3d.pdf

A veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a alapján, a településrendezési eszköz módosításának tájékoztató lakossági fórumát elektronikus úton folytattuk le. A véleményezhető részletes szakmai tájékoztató dokumentum a www.bp18.hu honlapon a polgarmesteri hivatal főépítési csoportjának oldalán, a <http://www.bp18.hu/polgarmesteri-hivatal/foepiteszi-csoport> címen a „Folyamatban lévő projektek” cím alatt volt elérhető. A honlapon közzétett részletes szakmai tájékoztatóval kapcsolatos kérdéseiket, észrevételeiket, javaslataikat az elektronikus lakossági fórum és partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján teheték meg a résztvevők.

Az eljárás 2020. október 2. és 2020. október 17. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton négy észrevétel, hozzászólás érkezett, melyek alapján a módosító rendelet-tervezet kiegészítésre került.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatának módosítása

	Beérkezett vélemény, észrevétel:	Válasz	
<p>2020.09.28.</p>	<p>Az L4-XVIII/NT-E övezetben több, korábban legalább 30 méter körüli szélességű telek meg lett osztva, így 15 méter körüli szélességű telek keletkeztek önálló helyrajzi számmal, legalább 800 m² alapterület mellett. Ezeken a keskeny telkeken a jelenleg érvényben lévő PPVSZ szerint 2x3,75 m-es oldaltávolságot hagyva szabadon álló lakóépületet kell építeni, és a szabályozás új épület építése esetén egyéb helyen sem ad lehetőséget a szabadon álló beépítési elrendezéstől való eltérésre.</p> <p>Konkrét példán szemlélítve: egy 15 méter szélességű telek esetén ez legfeljebb 7,5 méteres épületszélességet tesz lehetővé, ami egy 800 m² alapterületű telken 25%-os beépítést kihasználva, földszintes lakóépület esetén (200m² bruttó alapterület) egy 26,67 m hosszú épületet eredményezne. Könnyen belátható, hogy egy 7,5 m széles és 26 m hosszúságú lakóépület nem életszerű, és az nem elfogadható, ha egy élhető családi ház elrendezés csak emeletes lakóépület építésével oldható meg – akadálymentességi szempontok miatt sem. Emellett az érintett telkeken a jelenlegi feltételek ellentmondanak a terület normáltelkes övezeteire jellemző, luxus szintet megütő lakóház-építési színvonalnak, és ellehetetlenítik a normál telkes övezetben lévő telek értékével összhangban történő családi ház építkezést.</p> <p>.....</p> <p><u>Javaslat szükséges módosításra</u></p> <p>A fentiek alapján feltétlenül szükségesnek tartjuk az L4-XVIII/NT-E övezetre – és szükség esetén a többi, hasonló problémával érintett normáltelkes övezetre vonatkozóan – a szabadon álló beépítési elrendezéstől való eltérés lehetőségének bevezetését, oldalhatáros beépítés megengedésével.</p> <p>...</p>	<p>Az észrevételben foglalt módosítási kérés, az oldalhatáros beépítési mód lehetőségének beépítése, a korábban hatályos PPVSZ-ben szerepelt, azonban a településképi védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) Önk. rendelet (továbbiakban: településképi rendelet) elfogadásakor, mint településképi követelmény törlésre került.</p> <p>A településképi rendelettel összhangban, a településképi követelmények érvényesítését, a telek beépítésének a kialakult környezethez való illeszkedését célzó rendelkezés beillesztése a PPVSZ rendelkezései közé, mint beépítési előírás támogatható.</p> <p>Annak ellenére, hogy a jelen PPVSZ módosítás elindításának oka az Üllői úti területek megfelelő szabályozása, az észrevétel, mint a településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében szükséges módosítás az eljárásba beilleszthető, az eltérés eseteireinek és feltételeinek megfelelő szabályozásával.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően a PPVSZ módosításának tervezete kiegészítésre került.</p>	<p>ELFOGADÁSRA JAVASOLT</p>

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatának módosítása

2020.10.05.	<p>...</p> <p>Javaslataimmal szeretném, ha kerületünk a jövőben is egy szerethető városrész lenne.</p> <p>1. Városközpont kialakítása, ahová érkezve mindenki tudja, hogy Pestszentlőrincre érkezett.</p> <p>2. Régi emlékek újra építése:</p> <p>a, Május 1 strand helyett vízipark</p> <p>b, Gloriette kilátó újjáépítése</p> <p>c, iparvasút helyett Gyemekvasút Szemeretelep-Pestimrefelső vasút állomások között</p> <p>3. Biztonságos közlekedés érdekében:</p> <p>a, úttest jelek, zebrák rendszeres festése</p> <p>b, 42-es villamos vonal hosszabbítása a Gloriett Sport iskoláig</p> <p>c, 50-es villamos vonal hosszabbítása a Feihegy Market-ig</p> <p>d, séta utak kialakítása a kerület erdeiben</p> <p>...</p>	<p>Az észrevételek, javaslatok olyan fejlesztési beruházásokra vonatkoznak, melyek nem tartoznak a helyi építési szabályzat adta lehetőségek közé.</p> <p>A kért változtatásokat nem a helyi építési szabályzatban kell/lehet megvalósítani, így azok beépítésére a rendeletbe nincs lehetőség.</p>	DÖNTÉST NEM IGENYEL
-------------	---	---	---------------------

.....

A rehabilitációs terület kibővülne:

„Az Üllői út északi oldalán a Haladás utcától kelet (Vecsés) felé a Gulner Gyula utcáig,

míg az Üllői út déli oldalán kelet (Vecsés) felé a Cziffra György utcáig,

illetve az Üllői út déli oldalán mélységében a Kossuth Lajos utca helyett

a Batthyány utca - Madách Imre utca vonala lenne az új határ.”

A fenti módosítás mellett – a többi Javaslati rész gyakorlatilag ma is érvényes észrevételem.

Kiegészíteném azonban néhány olyan kedvezőtlen tendencia bírálatával, amely meglátásom szerint

nem egyeztethető össze a fő területfejlesztési iránnyal, miszerint a kertvárosias jelleget még a fővárosi érintettségű Üllői út vonalában is a lehetőségeket megkeresve meg kellene őrizni!

1. Komoly gondnak látom a folyamatos telekfelvásárlásokkal párhuzamosan megvalósított telekegyesítéseket. Meglátásom szerint a beruházó vállalkozási tőke profitmaximalizálásának értelmes keretfeltételek megfogalmazása mentén megálljt kellene tudni megfogalmazni.
A kertvárosaink építészeti szövetét, a meglévő telekkiosztások mentén a legvégsőkig, megteremtve a megőrzés és megújulás szintézisét, meg kellene őrizni.
2. Az Üllői út vonalában az eddig megépült, az Üllői út harmóniáját teljes mértékben megtörő, épület-kockák teljesen elfogadhatatlanok.
3. A megvalósult beruházások önmagukban talán még elfogadhatóak is lennének, de a városképi összhangot teljesen megtörik.
4. Mindenképpen törekedni kellene közös kompromisszumra beruházó és főépítési elvárások között (Településfejlesztési Kézikönyv stb. mentén) olyan esetekben is, amikor például az Üllői úton a Garay és a Madarász utca közötti vonalon olyan beruházói (Üllői út 559.) tervekről értesültünk, mint a leendő beruházással területileg határosan élők, amelynek értelmében 18 lakásos társasházat álmodott a beruházó egy olyan nem is 1000 nm-es telekre, (jelenlegi építészeti alapminimumot sem elért telken), amely 5 kertvárosi telken lakók életminőségét rontaná jelentősen. (közel 70 ember zaja, 18 garázs, esetleg üzletek stb.) Sőt egy, azóta már remélem sikeresen megvétózott és a Tervtanács által sem támogatott tervrészlet még a telek közepén is 4 lakásos épülettömböt képzelt el).

A „rehabilitációs területet” a településképi rendelet jelöli ki, mint településképi szempontból meghatározó, vagy helyi területi védelmet élvező terület. Tehát a településképi szempontból meghatározó, vagy helyi területi védelmet élvező területek kibővítésére a településképi rendelet módosításával van lehetőség. A településképi rendelet módosítása, illetve annak alátámasztására a településképi arculati kézikönyv és örökségvédelmi hatástanulmány készítése jelenleg folyamatban van. A véleményezővel egyet értve a településképi rendelet módosításának egyik célja a településképi szempontból meghatározó és helyi területi védelmet élvező területek kibővítése. A jelen eljárás tárgyát képező PPVSZ módosításában azonban nincs mód a fentiekben leírt területek meghatározására.

Egy konkrét beruházással, egyedi építéshatósági eljárással kapcsolatos észrevételek, aggályok kezelése nem tartozik a helyi építési szabályzat módosításának hatáskörébe. Az egyedi építkezésekkel, vagy egyedi építéshatósági ügyekkel kapcsolatosan a lakók az érdekeiket a hatósági eljárás keretében tudják érvényesíteni.

Jelen PPVSZ módosítás tárgya és célja a városvezetés településfejlesztési szándékait tükrözve, az Üllői út mentén a városiasodás irányába mutató fejlődés lehetőségeinek megteremtése, a városias térfal kialakításának előmozdítása úgy, hogy az Üllői út mögötti kertvárosi terület intimitása és nyugalma biztosított legyen. Ennek megfelelően a módosítás szerinti beépítési lehetőségek biztosítják azt, hogy a kertvárosi rész felől nagyobb zöldfelület biztosítása mellett az Üllői út felőli telekrészen történhessen meg a nagyobb épülettömegek megvalósítása.

DÖNTÉST NEM IGENYEL

2020.10.12.

<p>5. <u>Az Üllői út és a Kossuth L. u. közötti telkek esetében semmi információval nem rendelkezünk a majdani társasház vízvezetésének biztonságos megoldási módjáról, ugyanis az építési telek az Üllői út felől a Kossuth L. u. felé lejt.</u></p> <p>6. Véleményünk szerint, amennyiben ez a beruházás megvalósul a szomszédos ingatlanok értéke jelentősen csökkenni fog. Meglátásom szerint a szomszéd tulajdonosok ez esetben az építető felé kártérítési igénnyel léphetnek fel.</p>	<p>Mivel az észrevétel a PPVSZ módosítására vonatkozóan konkrét módosító javaslatot nem tartalmaz, a vélemény döntést nem igényel.</p>
--	--



Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatának módosítása

<p>2020.10.14.</p>	<p>A Bp. 18. ker. polgármesteri hivatal főépítési-csoport honlapján lakossági fórumra és partnerségi egyeztetésre közzétett PPVSZ módosítással kapcsolatban az alábbi észrevételeim vannak:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PPVSZ : 32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet: a változtatásban mint " legnagyobb építménymagasság" szerepel és nem mint legnagyobb épületmagasság, ami egy zártosorú beépítésnél a tűzfalak miatt (OTÉK 7. § (5.) cg.) és ch.) : szerint a tűzfalakat, szgki lehajtót nem kell beleszámolni az épületmagasságba) nem ad lehetőséget kedvezőbb magasságú beépíthetőségre. - PPVSZ : 32/B. pontjában a jelenleg érvényben lévő legnagyobb épületmagasság 9,00m a várható módosításban legnagyobb épületmagasság 10,50m-re került megadásra. Ezzel a magassági értékkel csak részlegesen lehet a tervezendő épület F+3+tt szintszámú, az az nem a teljes épület hosszon valósítható meg a 3. teljes belmagasság értékű szint. <p>A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosítása című anyagban nem látható, hogy az Üllői úti tervezendő változtatásokon kívül a PPVSZ egyéb a 18. kerületre vonatkozó szabályokban milyen módon változik (például a parkolási kötelezettség, építhető lakásszám....), vagy egyebekben nem várható a PPVSZ változtatása.</p>	<p>Tekintettel arra, hogy a PPVSZ még a 2012.08.06. előtt hatályban lévő OTÉK és BVKSZ valamint FSZKT alapján készült, a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 45-46.§-ában rögzített átmeneti rendelkezéseinek megfelelően a módosítása is csak a korábban hatályos OTÉK településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével történhet. Ennek megfelelően épületmagasság meghatározására nincs lehetőség, csak építménymagasságot tudunk szabályozni. Az épületmagassági paramétert az új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elfogadásával fogjuk tudni meghatározni.</p> <p>A PPVSZ-szel együtt használandó BVKSZ és FSZKT, valamint a 2012.08.06. előtt hatályos OTÉK előírásai lehetővé teszik a keretövezetben maximum 12,5 m építménymagasság meghatározását. Tekintettel arra, hogy az Üllői út mentén a városias térfal kialakításának és a hátsóterek irányába benyúló épületrészek megakadályozásának kedvez a véleményező által kért 12,5 m építménymagassági, és az ehhez mérten megnövekedett hátsókerterti paraméter meghatározása, így a településfejlesztési szándékok alapján a kért módosítás támogatható.</p> <p>Az észrevételnek megfelelően a PPVSZ módosításának tervezete pontosításra került.</p> <p>A jelen PPVSZ módosításnak nem célja és tárgya az előírt számú gépkocsi elhelyezésére, illetve a kialakítható lakásszámra vonatkozó szabályok módosítása.</p>
--------------------	--	--

ELFOGADÁSRA JAVASOLT

VI. ÖSSZHANG A MAGASABB SZINTŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL

Az Étv. és a Kormányrendelet előírásai értelmében a 2013. előtt alkotott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig 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.

Kormányrendelet 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 - 2021. 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 Kereterről 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 2021. 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.

Tekintettel arra, hogy a PPVSZ 2012. december 31-én már hatályban volt, így az Étv. és a Kormányrendelet értelmében a Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése alapján módosítandó településrendezési eszköz módosításánál a BVKSZ és az FSZKT előírásait, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit és jelmagyarázatát kell figyelembe venni.

Az FSZKT szerint a módosítással érintett terület L2/A keretövezetbe tartozik, melyre vonatkozóan a BVKSZ keretszabályokat állapít meg. Ezen keretszabályok között azonban az épület legmagasabb pontjára, a kialakítható szintek számára vagy a gépkocsi-behajtók méretére és számára vonatkozóan a BVKSZ nem tartalmaz rendelkezéseket, egyéb paraméterek tekintetében pedig a PPVSZ előírásai nem módosulnak. Fentiek értelmében a javasolt módosítás nem ellentétes a PPVSZ módosítása során alkalmazandó BVKSZ, FSZKT vagy OTÉK előírásaival.

A jelenleg hatályban lévő, a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) és a Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) szerint a módosítással érintett Üllői út menti terület Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület terület felhasználási kategóriába tartozik. A TSZT a területet „*kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása*” jelöléssel látja el. Az FRSZ előírásai értelmében az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek terület felhasználási egységein belül "Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása" jelöléssel ellátott területeken a

környező beépítéshez illeszkedő intézményi terület felhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható. A jelenleg készítés alatt álló új Kerületi Építési Szabályzatban a módosítással érintett terület a TSZT és FRSZ előírásaihoz igazodva Vi-2 övezeti besorolást kap. A tervezett PPVSZ módosítással a szintszámra és magasságra vonatkozó előírások illeszkednek a TSZT és FRSZ által meghatározott paraméterekhez. A traktusmélység és épület elhelyezés, valamint a kapubehajtók vonatkozásában a TSZT és FRSZ nem állapít meg külön rendelkezéseket. Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás illeszkedik a TSZT és FRSZ előírásaihoz is, így az új Kerületi Építési Szabályzatba beilleszthetővé válik.

Jankovits Vera

főépítész

TT/ 01-1174

É/1 01-1174

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei
Polgármesteri Hivatal Fenntartható Fejlődés Főosztály,
Főépítészi Osztály

VII. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő–testületének .../2020. (...) 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. § (1) A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) 26. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az L4-es építési övezetekben a (12) bekezdésben meghatározott feltételek alkalmazásával, a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR) megfogalmazott illeszkedési követelmények biztosítása érdekében, az adott övezetben meghatározott szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód is alkalmazható az alábbi esetekben:

a) ha a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele a szabadon álló helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy

b) ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, szabadon álló beépítés mellett, az utcafronttal párhuzamosan mérve, a legalább 10 m széles építési hely nem biztosítható.”

(2) A PPSZ 26. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) A TKR-ben megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében a (11) bekezdés a) vagy b) pont előírásainak betartása mellett új épület/építmény építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, minden esetben, amennyiben a telek körüli, gépkocsi közlekedésre is szolgáló valamely közterület/magánút szélessége 7 m-nél keskenyebb, az érintett közterület/magánút felől a gépkocsi telkekre való behajtásának biztosítása érdekében a 7 m-es szabad szélességet kerítés vagy növényzet elhelyezésének mellőzésével biztosítani kell. Ebben az esetben meglévő gépkocsibehajtóval szemben lévő kerítés szakaszon új gépkocsibehajtó nem létesíthető.”

2. § (1) A PPSZ 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az építési övezetekben az I. Fejezet általános előírásait, valamint a BVKSZ 29. §-ának előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.”

(2) A PPSZ 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti lakások részeként alakítható ki.”

(3) A PPSZ 27. § (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén/

„d) a közterületre néző homlokzaton – a területre vonatkozó eltérő előírás hiányában – legfeljebb két gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

(4) A PPSZ 27. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A TKR 43. § -ában megfogalmazott illeszkedési követelmények betartása érdekében az övezetekben az előírt minimális építménymagasságot nem kell betartani, amennyiben a szomszédos telkeken meglévő épületek valamelyikének építménymagassága is kisebb az előírt minimális építménymagasságnál.”

3. § (1) A PPSZ 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épületek főút mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten a főút menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPSZ 31. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A -XVIII/Ü-3	500 m ²	Zárt sorú	75%	65%	9,0 m	12,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

(7) Az L2/A-XVIII/Ü-3 övezetben – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 métert.”

(3) A PPSZ 31. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a TKR 43. §-ában megfogalmazott illeszkedési követelmények és az adott övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték betartása mellett, az épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 10,5 métert. Az övezetben a hátsó kert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 m lehet.

(9) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

4. § (1) A PPSZ 32/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épületek főút mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPSZ 32/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínnal rendelkező magasföldszintet – utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

(3) A PPVSZ 32/A. § (10) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott/

„c) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

d) a hátsókert legkisebb értéke: 12,5 m.”

(4) A PPVSZ 32/A. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	zártosrú	75%	65%	9,0 m	12,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

”

(5) A PPVSZ 32/A. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

„(12) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

5. § (1) A PPVSZ 32/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínnal rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPVSZ 32/B. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínnal rendelkező magasföldszintet – utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

(3) A PPVSZ 32/B. § (11) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott/

„c) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

d) a hátsókert mérete: 12,5 m.”

(4) A PPVSZ 32/B. § (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatának módosítása

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szinterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-6	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	12,5 m	25%	2,0 m ² /m ²

”

(5) A PPVSZ 32/B. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:

„(13) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző