

KT 5/2021 KT HATA'SKÖRBEN HOZOTT
PM RENDELET
BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

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

ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

Tárgy: Rendeletalkotás a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Petrovai László alpolgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel 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, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva 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 rendeletet (a továbbiakban: PPVSZ), 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, hátsóker, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - a jelenleg hatályos szabályozás mentén egy építészetileg 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 megvalósíthatósága érdekében indokolt a hatályos szabályozás módosítása, melynek köszönhetően az Üllői út menti traktusban az emeleti szinteken magasabb épülettömeg, a kertvárosias lakóterületek felé pedig nagyobb zöldfelületek kialakítására nyílik lehetőség. Az így kialakuló térfal, az Üllői úti magasabb beépítés nagyméretű, intenzív növényborítottágú hátsókerterű részek mellett a családi házas területek védelmét és nyugalalmát is szolgálja és lehetőséget teremt 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. Fentiekre 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 Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti, állami főépítészeti eljárás lefolytatásával 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 főépítészeti 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 figyelemmel a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készületségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 165. §-ában foglaltakra.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelete (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. Tekintettel arra, hogy a járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi vagy bizottsági ülésre nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, TFFB hatáskörébe tartozó döntést a KT SzMSz 113. §-ára is figyelemmel, a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester úr hozta meg 259/2020. (XII.14.) határozatával.

Az elfogadott vélemények figyelembevételével véglegesített PPVSZ módosítási anyaga a Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére megküldésre került. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megadta, amely az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

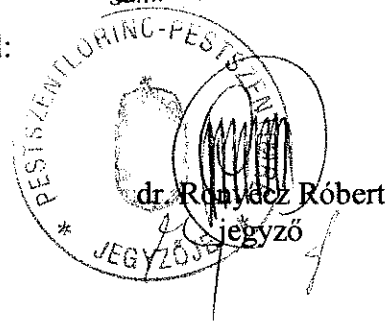
Tekintettel arra, hogy a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi ülésre nem kerülhet sor, így a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó rendeletalkotásra a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult. A döntés elmaradása a PPVSZ módosításának előre beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené, mely több tervezett és támogatandó fejlesztést is korlátozna.

Fentiek figyelembevételével kérem tisztelt polgármester urat, hogy alkossa meg a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2021. (...) önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2021 FEBR 24.



Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:



Mellékletek:

1. Rendelettervezet indokolással
2. Összehasonlító táblázat
3. Hatásvizsgálati lap
4. Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2021. (...) önkormányzati rendelete**

**Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása 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: PPVSZ) 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 PPVSZ 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 PPVSZ 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 PPVSZ 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 PPVSZ 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 PPVSZ 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 PPVSZ 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az épületek főútvonal 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 főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPVSZ 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 szinterületi 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 PPVSZ 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 hátsókert 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 PPVSZ 32/A. § (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 padlószínttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPVSZ 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 padlószínttel 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/Ű-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 padlószínttel 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 padlószínttel 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:

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

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) módosítását az Üllői út menti területekre vonatkozó szabályozás tekintetében a PPVSZ és a településképi védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) közötti összhang megteremtése, az Üllői út menti területek rendezése, a településfejlesztési szándékokkal összhangolt és kontrollált fejlesztése tette indokolttá.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja azzal, hogy 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 jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az Önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek megelégedettségét, valamint területi fejlesztést eredményezhet, lehetővé téve a frekventált területeken a városközponti terület és városias térfal kialakulását.

A rendelet megalkotásának gazdasági hatása, hogy az Önkormányzat gazdasági érdeke a vállalkozások és munkahelyek megteremtését is szolgáló városközponti területek, és az Üllői úti városias térfal kialakulásának elősegítése az építési követelmények optimális módosításával.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye; költségvetési hatása; adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.

Részletes indokolás

1. §-hoz: A partnerségi eljárás során beérkezett észrevételben foglalt, kertvárosias lakóterületek építési helyének meghatározására vonatkozó, az illeszkedést biztosító oldalhatáros beépítési mód lehetőségének megteremtését szolgáló előírás, amely a korábban hatályos PPVSZ-ben szerepelt, azonban a TKR elfogadásakor, mint településképi követelmény hatályon kívül helyezésre került. 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 volt, az eltérés esetköreinek és feltételeinek megfelelő szabályozásával.

A TKR-rel összhangban, a településképi követelmények érvényesítését, a telek beépítésének a kialakult környezethez való illeszkedését célzó egzakt és szabályozott beépítési előírás került beillesztésre a PPSZ rendelkezései közé.

2-5. §-hoz Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése értelmében az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, melyben az adott területekre vonatkozó, a terület sajátosságait is kezelő beépítési szabályokat kell meghatározni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

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

Az Üllői út déli oldalán található teleksor L2/A-XVIII/Ü3; Ü5; és Ü6 övezetekben található, melyek mögött L4-es, kertvárosias területek húzódnak. 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 építésszerű szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, utcával párhuzamosan futó, egyben tartott (tömör) épülettömeget, térfalat lehetne megvalósítani szabályosan. Az építésszerű, városépítésszerű sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építésszerű 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.

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 volt 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 hátsókertrész mellett a családi házas területek védelmét és nyugalalmát is szolgálná és lehetőséget teremtene az Üllői út gyorsabb átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

A PPSZ Ü-5 és Ü-6 övezeteire előírt, a 16 m-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.

Településrendezési és településképi szempontból is jóval kedvezőbb 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 összhangba kerültek a TAK épületelhelyezésre és telek beépítésére vonatkozó ajánlásaival is.

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) 3,00 m 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 esetleges térszín alatti, vagy telken belüli nagyobb befogadó képességű 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.

A szakmai indokokra és az elmúlt évek gyakorlati tapasztalataira tekintettel javasolt volt és szükségessé vált az elavult és településrendezési szándékokkal nem összeegyeztethető előírások módosítása.

6. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

A Jat. 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

Az Étv. 8. § (3) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel került meghatározásra a hatálybalépés napja, miszerint a településrendezési eszköz állami főépítész eljárás esetén leghamarabb az elfogadását követő napon léptethető hatályba.

A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezeti egység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Kóródi-Juhász Zsolt
főosztályvezető
Jogi, Testületi és Pályázati Főosztály

Összehasonlító táblázat

<p align="center">Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról</p>	<p align="center">Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>26. § (11) A meglévő és túlnyomórészt beépített lakóterületeken lévő foghíjtelkek beépítése során az övezetben meghatározott beépítési módtól el lehet térni, ha a beépíteni kívánt telek adottságai, a meglévő építmények, illetve az előírt védőtávolságok figyelembe vételével a telek nem, vagy csak az övezeti előírások szerinti beépítési mérték jelentős (10 %-ot meghaladó) esőkkentésével lenne beépíthető.</p> <p>(11a)</p>	<p>26. § (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:</p> <p>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</p> <p>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.</p> <p>(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.</p>
<p>27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai</p> <p>(1) Az építési övezetekben a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.</p> <p>(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás</p>	<p>27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai</p> <p>(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.</p> <p>(3) Az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, az ingatlan előtti járda szintjétől számolt</p>

céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti 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.

(6)

3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti 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 gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.

(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.

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

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

(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 szűlesség, mutató:
L2/A-XVIII/Ü-3	500 m ²	Zártszerű	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.

(8)

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(1) Az épületek főút vonal 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 magassföldszinten a főút vonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.**

(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 szűlesség, mutató:
L2/A-XVIII/Ü-3	500 m ²	Zártszerű	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.

(8) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a TKR 43. §-ában megfogalmazott illeszkedési követelmények és az adott övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték betartása

(9)

mellett, az épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 10,5 métert. Az övezetben a hátsókert 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.

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, ~~itt~~ ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

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

(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 épületrész 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	Terraszmentes elülső beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény magasság	Legnagyobb építmény magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szennyvízelvezető csatorna mérete
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	szélesség	75% ²	65% ²	9,0 m ²	10,5 m ²	25% ²	2,5 m ² /m ²

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 és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. **A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.**

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

(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, **a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tüztávolságokra 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.**

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terraszmentes elülső beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény magasság	Legnagyobb építmény magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szennyvízelvezető csatorna mérete
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	szélesség	75% ²	65% ²	9,0 m ²	12,5 m ²	25% ²	2,5 m ² /m ²

(12)

(12) Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdésének előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az

	<p>építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.</p>																																				
<p>32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet</p> <p>(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, III. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.</p> <p>(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.</p> <p>(11) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:</p> <p>a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;</p> <p>b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;</p> <p>c) az utcai traktuson kívül eső hátsó kert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;</p> <p>d) a hátsó kert mérete: 9,0 m.</p> <p>(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:</p>	<p>32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet</p> <p>(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 padlószinttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.</p> <p>(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszintet – utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.</p> <p>(11) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:</p> <p>a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;</p> <p>b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;</p> <p>c) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsó kert irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.</p> <p>d) a hátsó kert mérete: 12,5 m.</p> <p>(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:</p>																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Építési övezet</th> <th>Kialakítható legkisebb telek</th> <th>Beépítési mód</th> <th>Terepszint alatti beépítés</th> <th>Legnagyobb beépítettség</th> <th>Legkisebb építménymagasság</th> <th>Legnagyobb építménymagasság</th> <th>Legkisebb zöldfelület</th> <th>Legnagyobb szünteretési mérték</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L2/A-XVIII/Ü-6</td> <td>1000 m²</td> <td>zárt sorú</td> <td>75%</td> <td>65%</td> <td>7,5 m</td> <td>9,0 m</td> <td>25%</td> <td>2,0 m²/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szünteretési mérték	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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Építési övezet</th> <th>Kialakítható legkisebb telek</th> <th>Beépítési mód</th> <th>Terepszint alatti beépítés</th> <th>Legnagyobb beépítettség</th> <th>Legkisebb építménymagasság</th> <th>Legnagyobb építménymagasság</th> <th>Legkisebb zöldfelület</th> <th>Legnagyobb szünteretési mérték</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L2/A-XVIII/Ü-6</td> <td>1000 m²</td> <td>zárt sorú</td> <td>75%</td> <td>65%</td> <td>7,5 m</td> <td>12,5 m</td> <td>25%</td> <td>2,0 m²/m²</td> </tr> </tbody> </table>	Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szünteretési mérték	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
Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szünteretési mérték																													
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																													
Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szünteretési mérték																													
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																													
<p>(13)</p>	<p>(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.</p>																																				

HATÁSVIZSGÁLAT

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (....) önkormányzati rendelete

Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása: O nincs
X van

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek megelégedettségét, valamint gazdasági- és területi fejlesztést eredményezhet, lehetővé téve a városközponti terület és városias térfal kialakulását.

2. Gazdasági, költségvetési hatása: O nincs
X van

Az Önkormányzatnak gazdasági érdeke a vállalkozások és munkahelyek megteremtését is szolgáló városközponti területek, és az Üllői úti városias térfal kialakulásának elősegítése az építési követelmények optimális módosításával. A rendelet megalkotásának költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti és egészségügyi következménye: X nincs
O van

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: X nincs
O van

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

A rendelet megalkotását az Üllői út menti területek rendezése, településfejlesztési szándékokkal összehangolt és kontrollált fejlesztése, valamint a PPVSZ és a TKR közötti összhang megteremtése indokolja.

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

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

7. Egyéb hatás: X nincs
O van:

Előterjesztő: Petrovai László polgármester
Készítő: Jankovits Vera főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

IRÁNY	ELŐZÁRÓ	1000
REKONSTRUKCIÓS		
DÁTUM		
BUDAPEST XVIII. KER. PEKESZENTLŐRINC-PEKESZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ		

Szaniszló Sándor
polgármester részére

Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest,
Üllői út 400.

Iktatószám: BP/1701/00013-3/2021
Ügyintéző: Dobrosiné Wallner Gabriella
Telefon: 06-1/896-1476
E-mail: Dobrosine.Wallner.Gabriella@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XVIII. ker. PPVSZ önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény állami főépítési eljárásban
Hiv. szám: 9/13-2/2021

Kérem, levelében hivatkozzon ügyírátszámunkra!

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, állami főépítési eljárással történt, a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) rendelet figyelembevételével.

Az állami főépítési eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A partnerségi egyeztetés a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XVIII. kerület Önkormányzatának Polgármestere a 259/2020. (XII.14.) számú Polgármesteri Határozatban döntött. A Polgármester az el nem fogadott véleményeket döntésében indokolta.

A tervszettel kapcsolatban felhívom szives figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXIII. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tervszellettel kapcsolatos észrevételeim:

- A tervszellet több bekezdésben is rendelkezik az építmények legmagasabb pontjáról. Tekintettel arra, hogy a megküldött dokumentációban is hivatkozottan, az Üllői út menti területek az egész kerület területén a településképi védelméről szóló 22/2017.(IX.12.) ök. rendelet (továbbiakban: TKR) 1. melléklete alapján településképi szempontból meghatározó területnek számítanak, ezért javaslom a TKR-ben, mint területi építészeti követelményt, az épület legmagasabb pontjára vonatkozó előírásokat átgondolni. Különösen a tervszellet 3.§ (3) bekezdés tekintetében, ahol a „*meghaladhatja a 10,5 métert*” előírás szerepel.
- Felhívom figyelmét, hogy a rendelet tervszellet indokolással ki kell egészíteni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ -nak megfelelően.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről illetve elérhetővé tételéről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér Dátum: 2021.02.01
15:15:59 +01'00'

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár