

210/2021. KT határozatban hozott Pti előterjesztés

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

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.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének 72/2021. (III.01.) határozatával polgármester úr 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 épített környezet optimális szabályozása, a kertvárosias lakókörnyezet megóvása és a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: TKR) történő összhang megteremtése céljából felülvizsgálja a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: PPSZ), és a polgármester 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.

A jelenleg hatályban lévő PPSZ 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 a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzetben – a

Képviselő-testület üléseinek várható elmaradása miatt – annak elfogadása előre nem látható időre tolni fog.

A PPSZ előírásainak hatályba lépése óta a településrendezési és településfejlesztési szándékok, továbbá az építési beruházások jellege megváltoztak. A hatályos előírások szerint a kertvárosias, családi házas területeken lehetőség van egy telken akár több épület-tömbből álló, többlakásos társasházak megépítésére is, melynek során a telektömbök belső, összefüggő zöldfelületi része csökkenhet. Az elmúlt évek tapasztalatai és környezeti hatásai alapján különösen indokolt és szükséges a családi házas kertvárosi jelleg megőrzése, az összefüggő zöldfelületek védelme, a csapadékvíz elvezetés és hasznosítás érdekében a klímataudatosabb területgazdálkodásra és építési technikákra ösztönző építési szabályok megalkotása.

Az épített környezet alakítására vonatkozó új építési szabályok a településkép optimális fejlődését is szolgálnák, azok összhangban lesznek a TKR rendelkezéseivel is.

A KÉSZ tervezett előírásai között a fenti településrendezési és építési problémákra megoldást nyújtó, új építési szabályok szerepelni fognak, azonban a járványügyi veszélyhelyzet miatt előre nem látható ideig el fog húzódni a KÉSZ megalkotására irányuló folyamat.

A Kormány építési beruházásokat könnyítő és támogató intézkedéseinek hatására újabb építési hullám várható a kerületben, melynek során az új szabályok hatálybalépése nélkül visszafordíthatatlan folyamatok indulhatnak el a kerületben, melyek negatív hatással lennének a településkép alakítására is.

A település épített környezetének optimális és környezettudatos fejlődését elősegítő új építési szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPSZ módosítása, mely a TKR-ben foglalt előírásokkal történő összhang megteremtését is lehetővé teszi.

A PPSZ fentiek szerinti módosítása a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében történik, tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, a településkép optimális alakítása a kertvárosi lakókörnyezet megóvása érdekében.

Az állami főépítési eljárás keretében lefolytatásra került a Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében rögzített véleményezési szakasz, melynek részeként a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése és 8. § (1) bekezdése szerinti véleményezésre 2021. március 5. és 2021. március 20. között került sor.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszköz módosításának partnerségi egyeztetését, 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 kérdéseket, észrevételeket, javaslatokat az elektronikus lakossági fórum és partnerségi egyeztetés keretében e-mail útján tehették meg a résztvevők. Az eljárás 2021. március 5. és 2021. március 20. 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.”

Az Önkormányzat 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. A döntést követően, a döntés alapján véglegesített PPVSZ módosítási anyaga a Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményezésre megküldésre kerül az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére.

A KT SzMSz átmeneti rendelkezése alapján a veszélyhelyzet időtartama alatt a bizottságokra átruházott hatáskört a polgármester gyakorolja a következők 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 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 PPVSZ módosítására irányuló eljárás előre beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené, mely veszélyeztetné a kertvárosi lakókörnyezet megőrzését, ami minden kerületben lakó közös érdeke.

Fentiek figyelembevételével kérem tisztelt Polgármester urat, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

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, 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 Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság átruházott hatáskörébe tartozó településrendezési ügyben, a KT SzMSz 113. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak 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

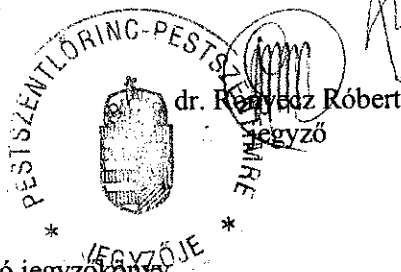
és 42/A. § (1) bekezdése alapján lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat.
Határidő: 2021. április 15.
Felelős: polgármester

Budapest, 2021. ÁPR. 07.



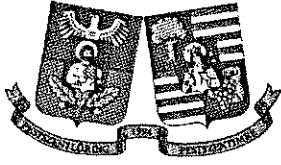
Petrovai László
alpolgármester

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:



Mellékletek:

1. Partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról szóló jegyzőkönyv
2. Dokumentáció



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

Főépítési Osztály

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

ikt.sz.: 9/57-3/2021

Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásáról

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) foglaltak alapján a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (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 2021. március 5-én 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/2021/Folyamatban_levő_projektek/M%C3%B3d_Kertv%C3%A1ros_Al%C3%A1t%C3%A1maszt%C3%B3_anvag_V_S.pdf

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján a településrendezési eszköz módosításának partnerségi egyeztetését, 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 2021. március 5. és 2021. március 20. között lezajlott. Az eljárás során, elektronikus úton négy észrevétel, hozzászólás érkezett, melyek alapján a módosító rendelet-tervezet kiegészítésre került.

	Beérkezett vélemény, észrevétel:	Válasz	
2021.03.17.	<p>Tisztelt Jankovits Vera főépítész Asszony. A Városkép márciusi számában lévő fel hívásra hivatkozva szeretném ha vissza állítanák a helyrajzi számon lévő ingatlan ház számát és a közös osztatlan ingatlant pedig szüntessék meg. A lakáscímem Budapest 11 volt amit meg változtattak . számra,így az ikerházat közös osztatlaná tették. Ez úton kérem szíveskedjenek tulajdon jogot vissza rendezni és a Földhivatalnál is jegyeztetni. Szívésségüket előre is köszönöm. Telefon számom: Tisztelettel:</p>	<p>A helyi építési szabályzat a kerület területeire vonatkozó építési jogokat és kötelezettségeket megállapító jogszabály, az nem alkalmas az egyes telkek címének rendezésére vagy a telekalakítások átvezetésére. A telekalakítás, önálló telek kialakítás egy földhivatali eljárás, melyhez földmérőt szükséges megbízni. A telekalakítást a földhivatal akkor fogja tudni engedélyezni, ha az megfelel a telekalakításra vonatkozó szabályoknak. A helyi építési szabályzat készítése nem tudja helyettesíteni a földhivatali eljárásokat, sem a lakcím rendezéssel kapcsolatos eljárásokat.</p>	DÖNTÉST NEM IGÉNYEL
2021.03.17.	<p>Tisztelt Jankovits Vera, Tisztelt Hivatal!</p> <p>Hrsz:</p> <p>2018- ban szembesültünk azzal, amikor új lakcím kártyát kaptunk, hogy az addigi és hászámunkat elvették, és helyette -se ajtó és -es ajtó lett a "hászámunk". Azóta próbálom elérni, hogy hivatalosan is megtörténjen a szomszédunkkal közös telek megosztása, és vissza kapjuk az és hászámunkat, mert elfogadhatatlannak tartom, hogy a független bejárattal, kapuval, szétválasztott kerttel rendelkező ingatlanjainkat úgy állítják be, ezzel a számozással, mintha egy lépcsőház két lakása lenne. Nem tartom elfogadhatónak ezt az átsorolást, mert ezzel olyan látszatot keltenek, mintha ez a két ingatlan nem lenne egymástól független KERTES HÁZ, így ez az intézkedés az ingatlanok értékét negatív irányba módosítja .</p> <p>Kérem Önöket, hogy az új PPVSZ-ben teremtsék meg annak a feltételét, hogy a fentebb jelzett helyrajzi számon lévő telek végre megosztásra kerülhessen, úgy, mint számos hasonló méretekkel rendelkező környékbeli telkeknél ez megtörténhetett és kérem, hogy tegyék lehetővé, hogy visszakaphassuk az eredeti hászámunkat.</p> <p>Várom válaszukat.</p> <p>Köszönettel:</p>	<p>A helyi építési szabályzat a kerület területeire vonatkozó építési jogokat és kötelezettségeket megállapító jogszabály, az nem alkalmas az egyes telkek címének rendezésére vagy a telekalakítások átvezetésére. A telekalakítás, önálló telek kialakítás egy földhivatali eljárás, melyhez földmérőt szükséges megbízni. A telekalakítást a földhivatal akkor fogja tudni engedélyezni, ha az megfelel a telekalakításra vonatkozó szabályoknak.</p> <p>A telekalakítás és telekhatárrendezés szabályait a helyi építési szabályzaton kívül magasabb szintű jogszabályok is szabályozzák, melyeknek minden esetben meg kell felelni. A leírt probléma megoldására nem telekalakítás, hanem lakcímrendezési eljárás keretében van lehetőség, mely független a helyi építési szabályzat készítésétől.</p> <p>A helyi építési szabályzat készítése nem tudja helyettesíteni az egyedi telekalakítási, földhivatali eljárásokat, sem a lakcím rendezéssel kapcsolatos eljárásokat.</p>	DÖNTÉST NEM IGÉNYEL

2021. 03. 17.	<p>Tisztelt Főépítési Osztály!</p> <p>A jelenleg hatályos PPVSZ-ben nem egyértelmű az, hogy a 26. § (12) bekezdésének az előírásait ikres beépítés esetén is alkalmazni kell-e vagy sem. Szeretném kérni az előírás egyértelművé tételét.</p> <p>Üdvözlettel,</p>	<p>Az észrevétel elfogadásra javasolt a rendelkezések közérthetősége és pontosítása érdekében, mely településképi érdek is. Az észrevételnek megfelelően a rendelkezés pontosításra került.</p>	ELFOGADÁSA JAVASOLT
---------------	---	---	---------------------

Tisztelt Jankovits Vera!

Kicsit megkésve, de reményeim szerint még időben írok Önnek! A március havi kerületi újságot hétvégén kaptuk meg. A kerület pestszentimrei részén lakunk. Örömmel olvastam, hogy a helyi lakosok véleményét kéri és megpróbálnak minden igényt esetleges panaszt kivizsgálni. A személyes véleményem ezzel kapcsolatban a következő..

2016-ban vettünk itt imrén családi házat. A 15. kerületből, panel lakásból költöztünk ide. Rengeteg munkánk van a házunkban, próbáljuk a mi igényeinkhez mérten és persze a pénzügyi keretekhez mérten számunkra otthonná varázsolni. Viszont sajnálattal vettük észre, hogy a mi utcánkban is és a környéken több utcában is, az egész telket beépítő 3-4 esetenként 6 lakásos társasházak épülnek. Teljesen elveszti a családi házas övezet a jellegét, arról nem beszélve, hogy ezáltal sokszorosára nő az autó forgalom és az ingatlanok előtt sokszor szabálytalanul parkoló autók száma.. És megmondom őszintén, a szomszédunkban lévő idős lakók miatt elmondok néha jó pár imát, hogy legalább éljenek még 30-40 évig, egyrészt mert szeretjük őket, másrészt tartunk attól h egyszer eladják az örökösök a házat és ide mellénk is egy több lakásos társasház épül.. Akkor, tulajdonképpen amiért ide költöztünk az a ha lehetek szentimentális "varázs" megszűnik.. kiülünk hátra bográcsolni és a szomszéd az ablakból látni, hallani fog bennünket.. A nyári pancsolásokról ne is beszéljünk.. Persze, tudom növényeket kell ültetni, meg is tettük, de még legalább 10 év mire azok ilyen célra érvényesülni fognak. És persze azt se felejtjük el, hogy egy ilyen nyári kinti szabadidő töltés "zajjal" jár, és ebből kialakul egy állandó konfliktus, ami a bizonyosan sértett részéről elég inkorrekt lesz.. hiszen amikor mi megvettük ezt az ingatlant, azért vettük mert úgy gondoltuk, lesz lehetőségünk kikapcsolódásra, pihenésre, egy nyár esti baráti összejövetelre, de ha valakinek épp ott van a szobája, természetesen nem fog örülni a mi tevékenységünknek.. Nagyon örülnénk itt a kerületben, ha az efféle építkezések megszűnnének, és megmaradna az az elképzelés, hogy egy telekre csak egy házat lehet építeni. És 2 telekre, vagy egy szélesebb nagyobb telekre ikerházat maximum. És a kerti részeket nem lehetne lakóházzal beépíteni.

Ha megengedi lenne még egy másik kérdésem is.. Temetkezésben dolgozom (jó messze, Nagykőrösön) Gondolkoztam már több ízben is, hogy itt Imrén szeretnék egy üzletet, de ez a kérdés szempontjából teljesen mellékes. Amit tudni szeretnék, hogy miért nincs Pestszentimrén temető? illetve, tervezik e temető létrehozását az imrei részen?
-- Tisztelettel;

2021.03.22.

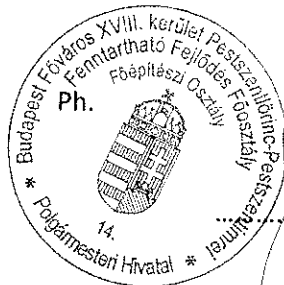
Pestszentimre városrészen a Katolikus templom mellett van egy urnatemető, illetve volt régebben az Igric utca mellett is egy, ma már nem használt temető.

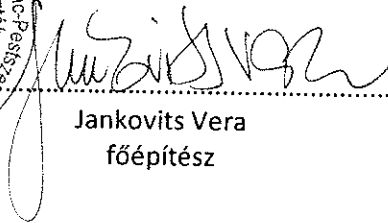
A temetők létrehozását és fenntartását egyébként Budapesten a Budapesti Temetkezési Intézet látja el.

DÖNTÉST NEM IGÉNYEL

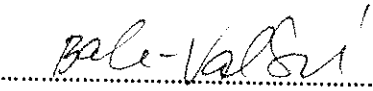
Mindezek alapján a partnerségi véleményezési eljárás lezárásához, a beérkezett vélemények és az arra adott válaszok elfogadására vonatkozóan, a Rendelet 8. § 7 bekezdése szerint az előterjesztést előkészítettük.

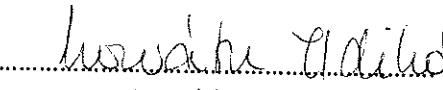
Budapest, 2021. március 26.

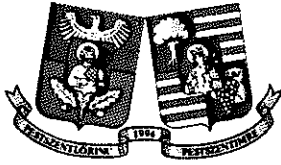



Jankovits Vera
főépítész

Jegyzőkönyvet hitelesítette:


Baksa-Valánszki Sára
főépítészeti asszisztens


Horváth Ildikó
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 okleveles településmérnök

Budapest, 2021. február

TARTALOM

I. Előzmények.....	3.
1. A módosítás célja.....	3.
2. Felhatalmazás.....	7.
3. Eljárási rend.....	8.
II. A módosítással érintett területek és a problémák bemutatása	10.
III. Összhang a településképi védelméről szóló rendelettel	18.
IV. A településképi követelmények teljesítésének biztosítása érdekében, a PPSZ módosítására vonatkozó javaslatok	23.
V. Partnerségi véleményezés	27.
VI. Összhang a magasabb szintű településrendezési eszközökkel	28.
VII. Jóváhagyandó munkarész.....	31.

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 szabállyal. 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.

A PPVSZ előírásainak hatályba lépése óta a településrendezési és településfejlesztési szándékok, továbbá az építési beruházások jellege megváltoztak. A hatályos előírások szerint a kertvárosias, családi házas területeken lehetőség van egy telken akár több épület-tömbből álló, többlakásos társasházak megépítésére is, melynek során a telektömbök belső, összefüggő zöldfelületi része csökkenhet. Az elmúlt évek tapasztalatai és környezeti hatásai alapján különösen indokolt és szükséges a családi házas kertvárosi jelleg megőrzése, az összefüggő zöldfelületek védelme, a csapadékvíz elvezetés és hasznosítás érdekében a klímatudatosabb területgazdálkodásra és építési technikákra ösztönző építési szabályok megalkotása.

A fenti szempontok szerint módosított, az épített környezet alakítására vonatkozó új építési szabályok a településkép optimális fejlődését, valamint a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelettel (TKR) való összhang megteremtését is szolgálják.

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 tolni fog.

A KÉSZ tervezett előírásai között a fenti településrendezési és építési problémákra megoldást nyújtó, új építési szabályok szerepelni fognak, azonban a járványügyi veszélyhelyzet miatt előre nem látható ideig el fog húzódní a KÉSZ megalkotására irányuló folyamat.

A Kormány építési beruházásokat könnyítő és támogató intézkedéseinek hatására újabb építési hullám várható a kerületben, melynek során az új szabályok hatályba lépése nélkül visszafordíthatatlan folyamatok indulhatnak el a kerületben, melyek negatív hatással lennének a településképi alakítására is.

A település épített környezetének optimális és környezettudatos fejlődését elősegítő új építési szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPVSZ módosítása lehetne, mely a településképi rendeletben foglalt előírásokkal történő összhang megteremtését is lehetővé tenné.

A PPVSZ fentiek szerinti módosítására a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a Kormányrendelet 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében

kerülhetne sor tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, a településkép optimálisabb alakításának elősegítése.

A Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése és 46. § (3) bekezdése alapján a PPSZ 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 Étv. 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 20. § (3) bekezdése értelmében a kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.

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 (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 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:

„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 van, Budapest Főváros XVIII. kerület polgármestere a Kat. 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva meghozott 72/2021. (III.01.) KT határozattal úgy döntött, hogy az Önkormányzat az épített környezet optimális szabályozása, a kertvárosias lakókörnyezet megóvása és a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelettel történő összhang megteremtése 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 módosítására a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a Kormányrendelet 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) előírás 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;

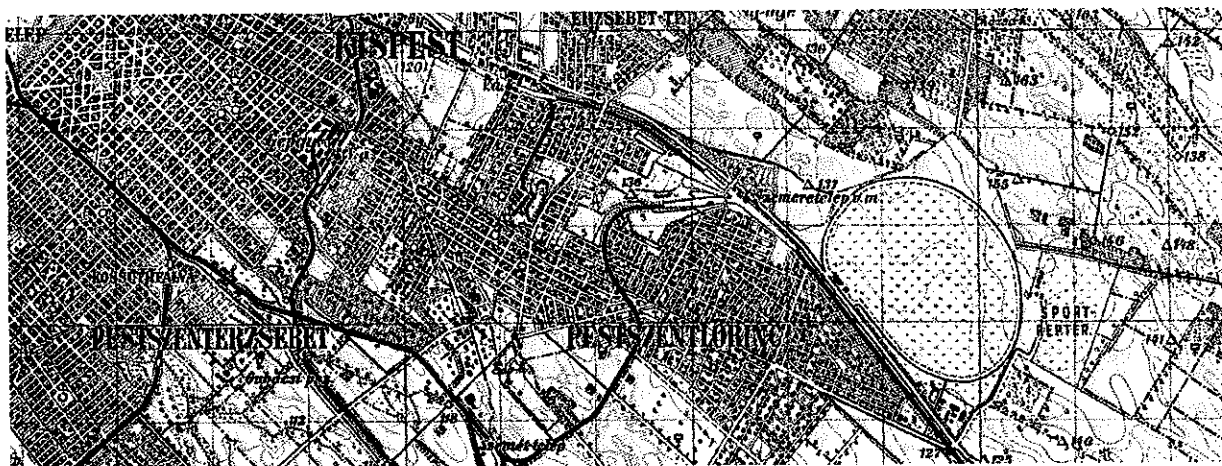
d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS A PROBLÉMÁK BEMUTATÁSA

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.

Pestszentlőrinc – Pestszentimre területe már a honfoglalás idején lakott volt, az itt lévő birtokok és település legkorábbi ránk maradt írásos említése XIV. századi oklevelekben található.



A terület a török hódoltság idején teljesen elnéptelenedett. A mai település története a XVIII. században kezdődik, amikor Szent Lőrinc és Péteri puszta I. Grassalkovich Antal tulajdonába került, így része lett a Gödöllő központú több ezer holdas birtoknak. Szentlőrinc pusztán majorsági központot alakítottak ki. Az épületegyüttesből ma már csak az 1761 körül épített Szent Lőrinc (Grassalkovich) kápolna látható.

1799-től Mayerffy Xavér Ferenc, Pest és Buda megbecsült polgára, Széchenyi István gróf barátja bérelte és virágoztatta fel a területet. Mintagazdasággá fejlesztette a majort, a nevét viselő Ferihegyen, a mai repülőtér helyén szőlőfajta-gyűjteményt létesített.

A XIX. század második felében a főváros közelsége és a négy vasútvonal alapozta meg az intenzív fejlődést. A puszták ekkor már több birtokos kezén voltak, megindultak a házhely-parcellázások. A mai település központjában, a Gyöngyvirág utca mentén az 1870-es években elegáns nyaralótelep alakult. A telkeket a politikai és tudományos élet vezető személyiségei vásárolták meg pihenő, nyaraló helyként. Adottságai miatt számos ipari létesítmény jelent meg a területen.

Szentlőrinc a XX. század első éveiben is intenzíven növekedett. Az Üllői úton közlekedő személy és teherszállításra is alkalmas keskenyvágányú vasutat 1900-ban villamosították.

Szemere Miklós országgyűlési képviselő, istállótulajdonos 1902-ben vásárolta meg az egykori Szent Lőrinc pusztai birtok egy részét és a majorsági központot Cséry Lajostól, és parcellázásba kezdett. 1910-ben Pestszentlőrinc önálló nagyközséggé alakult, lakosainak száma ekkor 7824 fő volt. A szomszédos Péteri pusztán is házhely-parcellázásba kezdtek a századfordulón, ide elsősorban szegényebb családok költöztek.

A két település intenzív fejlődése tovább folytatódott a két világháború között. Pestszentlőrincen 1927-ben négy elemi és egy polgári iskolaépület készült el. Új lakónegyedek, kertváros, katolikus, evangélikus, református és unitárius templomok épültek. Az 1936-ban megyei várossá váló településnek az 1940-es években már 35000 lakosa volt.

A második világháború miatt a fejlődés megrekedt. Pestszentlőrinc lakóinak egy részét, Pestszentimre teljes lakosságát kitelepítették 1944 végén. Az újjáépítést követően Pestszentlőrincet és Pestszentimrét a főváros XVIII. kerületeként Budapesthez csatolták 1950-ben. A főváros részeként látványos fejlődés vette kezdetét. A helyreállított ferihegyi repülőtér 1950-től szolgálja a polgári repülést. Megkezdődött a park- és védőerdő telepítés. Az ipari létesítmények, közintézmények mellett lakótelepek épültek. ¹

¹ Forrás: Heilauf Zsuzsa – Tomory Lajos Múzeum



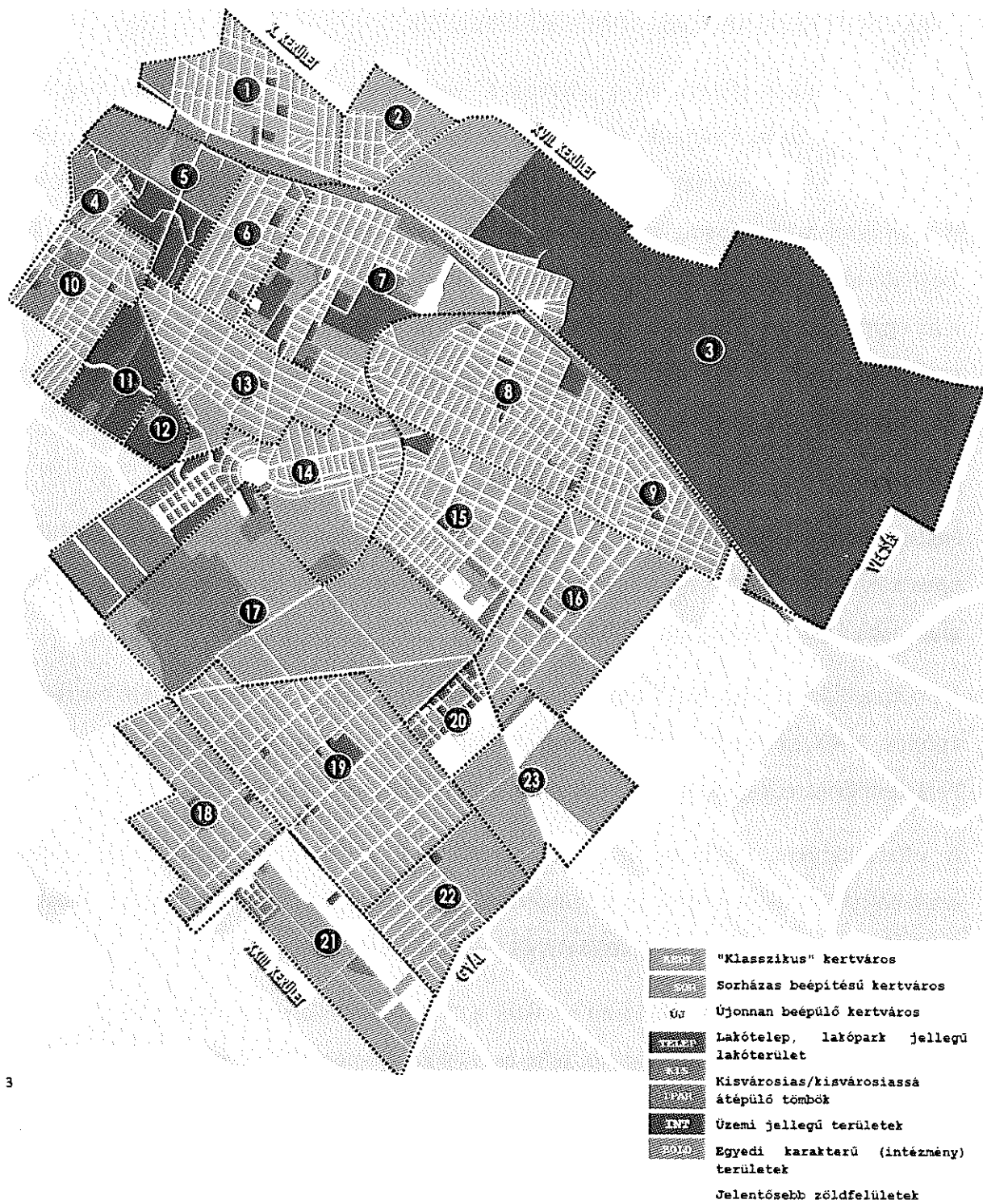
ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSKÉP, TELEPÜLÉSKARAKTER

A két Budapesthez csatolt, egykor önálló település mai arculata jellemzően a XIX. század második felétől alakult ki, és azt elsősorban a világvárossá fejlődő Budapest közelsége determinálta. A főváros rohamos gazdasági fejlődése szükségessé tette újabb ipari területek létesítését, és az üzemekben dolgozó munkások letelepítését. Budapest területe és lakossága gyors növekedésnek indult. Mindez magával hozta a Budapest környéki nagybirtokok területének fokozatos felparcellázását. Így alakultak ki egymás után Pestszentlőrinc és Pestszentimre „telepei”, amelyek végül (1950-ben) Budapest részévé váltak.

Napjainkra ezek a „telepek” már összeolvadtak, eredeti határaik elmosódtak. Ma a kerület területének nagy része gyakorlatilag egyetlen, összefüggő kertvárosnak tekinthető, melynek továbbépítése – kisebb léptékben ugyan –, de még most is folytatódik. A kerület általános településképét tehát elsősorban a nagykiterjedésű, 100-150 év alatt kiépült kertvárosi jelleg határozza meg.²

² Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – általános településkép, településkarakter





3

„KLASSZIKUS” KERTVÁROSIS KARAKTERŰ TERÜLETEK

A kerület arculatát elsősorban a „klasszikus” kertvárosias beépítés határozza meg. Ez a beépítés a XIX. század végétől fokozatosan alakult ki napjainkig. A fokozatosságot az egyes „telepek” létrejötte jelentette, amelyeket azonban időben nem nagy távolságok választottak el egymástól, térben pedig mára már teljesen összeérnek. Az egykori telekosztások által meghatározott szerkezetek azonban nagyrészt napjainkig megmaradtak, és – elsősorban ezért – az egyes telepek (legalábbis a térképen) máig jól elkülöníthetők. Ez a szerkezet egyedi sajátossága a Budapest egyik kerületévé vált települések történelmének, ezért ennek megőrzésére kell törekedni.

NAGYPOLGÁRI (VILLASZERŰ) ÉPÍTÉSZETI KARAKTER

Pestszentlőrinc és Pestszentimre kertvárosias jellegű területeinél két alapvető lakóépület-típus különböztethető meg: a nagypolgári (villaszerű) épületek és a lakosság zömét kitevő munkások, kispolgárok egyszerűbb házai.

A pestszentlőrinci, legrégebbi nagypolgári villaépületek nem is lakásnak, hanem nyaralónak épültek. A XIX. század vége felé számos politikus, tudós, orvos, híres személyiség költözött Pestszentlőrincre, vagy legalábbis töltötte ott pihenéssel az év egy részét.

A villaépületeket eredetileg jelentős méretű kert vette körül, amelyen az épületek szabadonállóan helyezkedtek el. Építészeti stílusukra általában az eklektika volt a jellemző, amely a régebbi korok kastélyépítészetéből (is) merítette formavilágát.

A nagypolgári (villaszerű) építészeti karakter a 19. századi villatelep (Lónyaytelep) mellett a Bókaytelep egy részén, valamint az 1930-as években benépesülő Szent Imre Kertvárosban fedezhető fel. Utóbbiban a kezdetektől lakóházakat – és nem nyaralókat – építettek a korszak felső középosztályához tartozó tulajdonosok (igazgatók, egyetemi tanárok stb.).

A kastélyépítészet (sajnos) ma is jelen van a kerületben. Ezek az általában „túlméretes” épületek kisebb kertekben állnak, építészeti stílusukat inkább a hivatkozás, mintsem a környezetbe illeszkedés szándéka alakítja.

EGYSZERŰ (NÉPIES IHLETÉSŰ) ÉPÍTÉSZETI KARAKTER

A nagyjából szabályos utca és telekosztással megtervezett „telepek” egyes ingatlanait a szerényebb jövedelemből élő alkalmazottak, tisztviselők számára értékesítették. Ezek a telkek kisebb méretűek, az épületek ennek megfelelően jellemzően oldalhatáron állnak, esetleg zárt sorúan / házagosan zárt sorúan helyezkednek el a telken. A megfelelő méretű telkek esetében általános az előkert, de helyenként – a kis telek esetében, a jobb kihasználása érdekében – előkert nélkül állnak az utcavonalon.

Építészeti kialakításuk a népi építészetből eredeztethető, az egyszerűség, a praktikum a jellemző rájuk, ennek eredményeként megjelenésük őszinte, harmonikus.

Kézenfekvőnek tűnik, hogy ezek az egyszerűen szerkesztett, a telket jól kihasználó megoldások éljenek tovább a városrészben, annál is inkább, mert ezek igen jól megvalósíthatók a kortárs építészet eszköztárával. Van is erre számos jó példa, sajnos azonban sok esetben látható a törekvés a keretek feszítésére, a telek (horizontális és/vagy vertikális) túlépítésére, a környező beépítéshez való illeszkedés figyelmen kívül hagyására (pl. villaszerű beépítés erőltetése, barokkos utánérzéssel).⁴

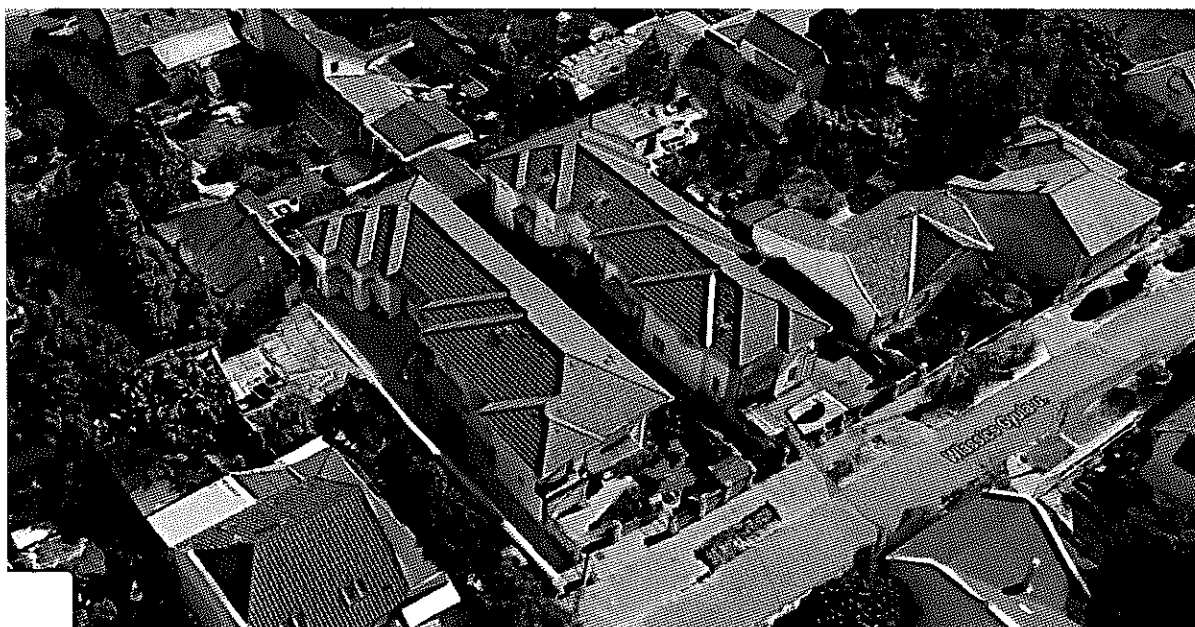
TELEPÜLÉSKÉPET ÉRINTŐ PROBLÉMÁK

A jellemző településkarakterek bemutatásával tehát látható, hogy kerületünk igazi „kertvárosi kerület”. A gazdaság élénkítésére és az építési beruházások ösztönzésére szolgáló Kormányzati programok, támogatások, bürokráciacsökkentő törekvések azonban nem csak pozitív, de sajnos megfelelő szabályozás nélkül negatív hatást is gyakorolnak az épített környezetre. A kerület számos részén még ma is megtalálhatóak a telepek kiépülésekor, az 1930-as - 1940- es években épült, avult műszaki állapotú épületek, melyek az építési

⁴ TAK - Összegzés

beruházások ösztönzésének hatására megújulnak, kicserélődnek csökkentve ezzel a korszerű lakáshiányt.

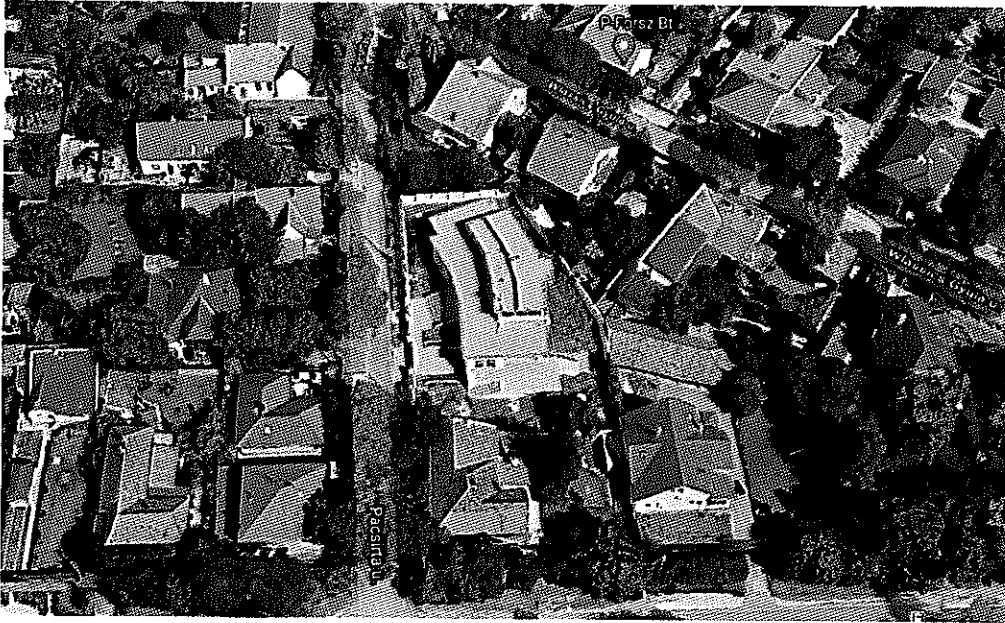
Azonban ennek negatív következménye, hogy egyre inkább megjelenik a családi házas kertvárosi környezetben is a beruházói lakásépítés, melynek során, egy telken nem csak egy, hanem három, helyenként akár több lakás is épül sokszor nélkülözve a megfelelő, igényes építészeti kialakítást, maximálisan kihasználva a telek beépíthetőségét.



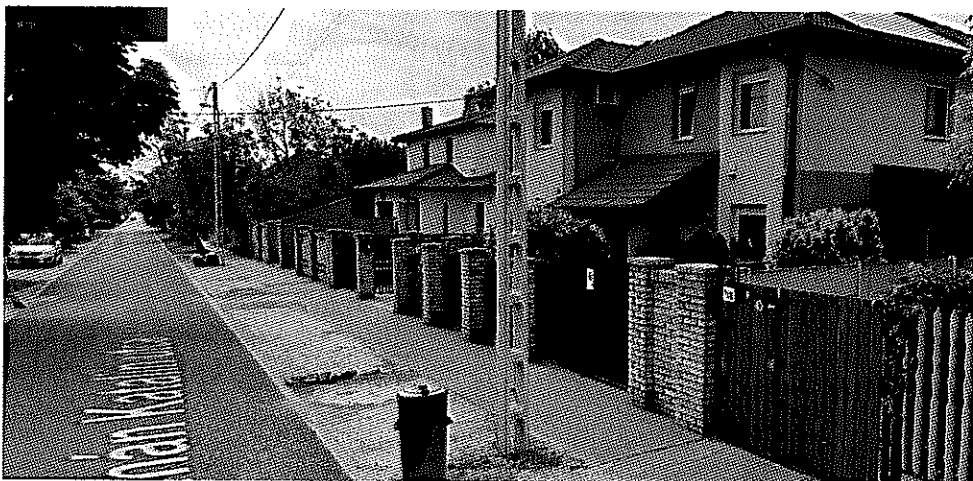
A túlzott beépítések nem veszik figyelembe a kialakult környezet jellemzőit, a telek hátsóterek irányába is benyúló túlépítésével, több lakás vagy épület esetén azok hátsókerti irányú sorolásával, a telek túlzott leburkolásával sérül a telektömbök kertvárosra jellemző, összefüggő zöldfelülete.

A Településképi Arculati Kézikönyvben (TAK) és TKR-ben megfogalmazott, tömegalakításra vonatkozó javaslatok és elvárások megfelelő építési szabályozásának hiányában a környezet építészeti karakterét figyelembe nem vevő épülettömegek idegen elemként jelennek meg az utcaképben.





A kertvárosias lakóterületeken a családi házakhoz és a többlakásos lakóépületek lakásaihoz ma már családoként jellemzően nem egy, hanem két gépkocsi tartozik. Azonban, főként a többlakásos lakóépületek esetében a második számú gépkocsi és a vendégparkoló elhelyezését nem alakítják ki telken belül. Az utcafront felőli kerítésen egymás mellett több gépkocsi behajtót is kialakítanak, aminek következtében a közterületi zöldfelületek és csapadékvíz elvezető árkok megszűnnek. Az utóbbi években a közterületen okozott károk miatt jelentősen megnőtték kerületünkben a nyári özvízszerű esőzések által okozott káresemények.



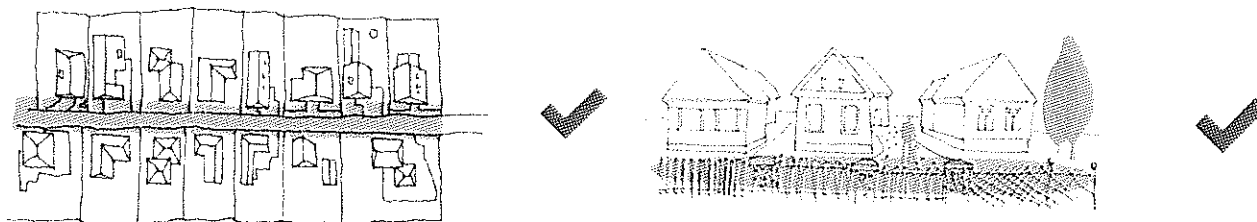
III. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELETTEL

A TAK a kertvárosias karakterű területek beépítésére, az épületek elhelyezésére és tömegformálására javaslatokat fogalmaz meg:

TELKEK BEÉPÍTÉSE, ÉPÜLETELHELYEZÉS

Az épületeket a helyi építési szabályzat által meghatározott beépítési mód, és az ahhoz tartozó előírások szerint kell elhelyezni úgy, hogy a szomszédos telkek beépítési lehetőségeit semmilyen módon ne korlátozzuk. A jellemzően kistelkes kertvárosias területeken a beépítési mód szabadonálló, oldalhatáron álló, vagy ikresen csatlakozó. A beépítési módot a szomszédos telkek beépítéséhez illeszkedő módon kell megválasztani. A telekadottságok függvényében a helyi építési szabályzat a meghatározott beépítési módtól eltérési lehetőséget biztosíthat. A klasszikus kertvárosias (családiházás) területeken egy telken belül egy főépület elhelyezése javasolt. A melléképületeket lehetőség szerint egy tömegben, a főépülettel vagy a szomszédos telkek melléképületeivel összhangban javasolt elhelyezni. Gépjárműtároló hátsókertben történő elhelyezése nem ajánlott. Előkertben utólagosan lefedett beálló, garázsátor rontja az utcaképet.

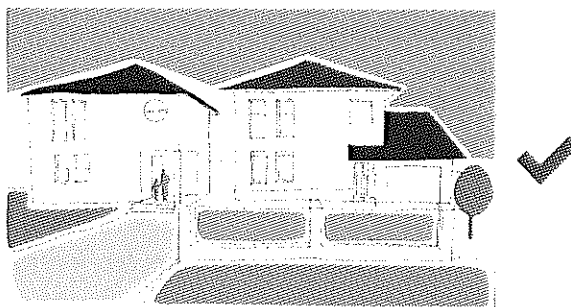
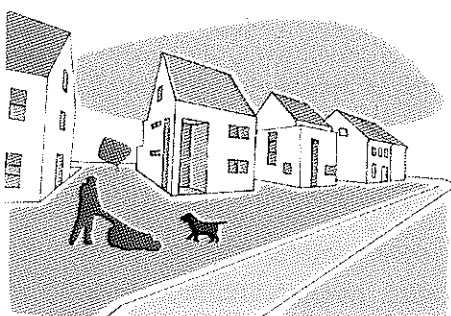
Az épületek homlokvonalát az előírt előkert méretének és a szomszédos telkeken kialakult állapotnak megfelelően ajánlott megválasztani. Az épület főtömege mögött minél nagyobb zöldfelületet (hátsókertet) kell hagyni, így a tömbben egy összefüggő, kondicionáló hatású zöldfelület tud létrejönni. Eltérő, hátrahúzott épület-telepítés is megengedhető, amennyiben a tájolás és az épület-elhelyezés azt indokolja, és a tervek igazolják a környezethez való illeszkedést (a közterületről feltáruuló látvány, zöld térfal).



ÉPÜLETEK TÖMEGFORMÁLÁSA, TETŐKIALAKÍTÁSA

Az épületek magasságát és szintszámát a helyi építési szabályzatban meghatározottak, valamint a környezethez való illeszkedés figyelembevételével kell megválasztani. A kertvárosias beépítés legfeljebb két szint plusz tetőtér kialakítású lehet.

A kertvárosias karakterű területeken elsősorban a magastető ajánlott, de sok esetben a kívánatos tömegalakítás elérése érdekében jobb megoldást ad a lapostető és az egyszerű magastető vegyes alkalmazása is. Ez a megoldás sokszor különösen a gépkocsitároló főépülettel egy tömegben való kialakításánál ad kedvezőbb, a funkcionális tartalmat is kifejező differenciált tömeget.



TELKEK BEÉPÍTÉSE, ÉPÜLETELHELYEZÉS

Az épületeket a helyi építési szabályzat által meghatározott beépítési mód, és az ahhoz tartozó előírások szerint kell elhelyezni úgy, hogy a szomszédos telek beépítési lehetőségeit semmilyen módon ne korlátozzuk.

A kertvárosias beépítésű utcaszakaszokon az előkert méretét egy részről javasolt kötelezően meghatározni, illetve az eltérés lehetőségét (szomszédos telkek kialakult homlokvonalát figyelembe véve) biztosítani. Az épületeket elsődlegesen az építési hely közterület felőli határvonalára javasolt elhelyezni az előbbiekben leírt illeszkedés betartásával.

TÖMEGFORMÁLÁS, ÉPÜLETMAGASSÁG

Az újonnan épülő épületek az utcára, illetve az adott tömbszakaszra jellemző épületmagassághoz, illetve szintszámhoz alkalmazkodjanak. Egymás mellett elhelyezkedő, markánsan eltérő magasságú épületek megtörik az utcakép egységét. Ilyen megoldás csak akkor fogadható el, ha az új épület igazodik a szabályozási tervben meghatározott épületmagassághoz, és a szomszédos épületek belátható időn belüli bontása valószínűsíthető.

A TKR ELŐÍRÁSAI

A TKR a településszerkezetben betöltött szereptől is függően, az illeszkedés és az épületek optimálisabb építészeti tömegformálása érdekében az alábbi releváns településképi követelményeket írja elő:

„Építmények anyaghasználatára vonatkozó általános építészeti követelmények

27. § (9) *A lakóterületi építési övezetek területén tilos a meglévő építmények építészeti és településképi illeszkedést nem biztosító módon történő külső megjelenését érintő átalakítása, bővítése, korszerűsítése.*

28. § (1) *Magas tetős épületek tetőfedésének kialakítása vonatkozásában tilos az érintett utcaszakasz adottságaihoz, és az épület megjelenéséhez nem illeszkedő anyag és színhasználat.*

(2) *Tilos egy épületen egymással nem harmonizáló anyagú és színezésű tetőfedő anyagok alkalmazása.*

29. § (1) *Tilos az épületek szín, anyag és formavilágához, valamint a települési környezethez, utcaképhez nem illeszkedő, attól jelentős mértékben elütő kerítések kialakítása.*

13. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

31. § Az 1. mellékletben lehatárolt, „TM-3” azonosítóval jelölt Gilice-tér és környezete településképi szempontból meghatározó területén a telekalakítás során a kialakult telekstruktúrához és utca-vonalvezetéshez kell alkalmazkodni.

14. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

35. § (1) A területen a zöldfelületek kialakítása során a 2. függelék 2. pontjában meghatározott fajok telepítése nem megengedett.

(2) Fás szárú növények telepítése a környezethez való illeszkedés, a közművek helyének és a közterület méreteinek figyelembevételével valósítható meg.

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

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

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

(4) A kerületre jellemző hagyományos kerítés-, és kapuformákat, jellegzetes melléképítményeket, tetőfelépítményeket meg kell őrizni.

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.

49. § (1) *A zöldfelület kialakítása során a fás szárú növények telepítése a 2. függelék 1. pontjában meghatározott ajánlott növényfajták figyelembevételével történhet.*

(2) A területen, a zöldfelületek kialakítása során a 2. függelék 2. pontjában meghatározott fajok telepítése nem megengedett.

(3) Fás szárú növények kiválasztása és telepítése során figyelembe kell venni a környezethez való illeszkedést, a közművek helyét és a közterület, valamint a környező épületek méreteit és arányait.”

A PPVSZ jelenlegi előírásai nincsenek megfelelően összhangban a TKR előírásaival, nem biztosítják kellő képen a fenti településképi követelmények megfelelő érvényesülését. A fentiekben kifejtett településképi, településrendezési problémák és konfliktusok kezelésére szükséges a PPVSZ előírásainak módosítása a TKR-rel való összhang megteremtése és a településképi követelmények érvényesítésének biztosítása érdekében.

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 Étv. és az OTÉK rendelkezései és az előző fejezetekben részletezettek és indokoltak alapján, az alábbi szempontok és javaslatok szerint szükséges a kertvárosias területekre vonatkozó beépítési előírások módosítása:

Közterületi zöldfelületek megóvása, csapadékvíz elvezetés biztosítása érdekében

- Kertvárosias lakóterületeken a közterületi zöldfelületek védelme érdekében, összesen a telek szélességének legfeljebb 1/3-án, kizárólag a telekre történő behajtás biztosítása érdekében alakítható ki burkolt felület – gépkocsibehajtó, kapubehajtó – a közútkezelő hozzájárulásával. A közterületi zöldfelület és csapadékvíz elvezető árok sértetlenségéről és fenntartásáról az építési munkák során és utána is gondoskodni kell.

- Kertvárosias lakóterületeken a gépkocsi behajtón kívül a közterületen legfeljebb 1 gépkocsi rövid idejű parkolását lehetővé tevő, legfeljebb 13 m² nagyságú burkolt, fásított várakozóhely alakítható ki a közútkezelő hozzájárulásával. A burkolt felület alatt a csapadékvíz elvezetéséről épített szikkasztóművel gondoskodni kell.

A csapadékvíz elvezetési problémák kezelésére:

- Új épület elhelyezése és meglévő épület bővítése esetén, a beépített és burkolt felületek minden megkezdett 50 m²-e után 1 m³ esővíztároló (ciszterna), vagy szikkasztó kialakítása szükséges telken belül. A többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- Az építési övezetekben lévő építési telkeken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani. Azokban az építési övezetekben, ahol a telek beépíthetősége terepszinten vagy terepszint alatt 100%, ott a keletkezett esővíz elválasztott rendszerben kiépített csapadékcsatornába vezetendő terepszint alatt a hálózat üzemeltetőjének engedélyével.
- A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti, a rendelet közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírásainak betartásával megépülő gépkocsi behajtók az árok keresztmetszetét nem korlátozhatják.

A telektömbök túlépítése, felaprózódása érdekében:

- Az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet meghaladó méretű telkeken - ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek - több épület is elhelyezhető. A kialakítható minimális telekméretű vagy annál kisebb telken csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- Az építési övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken épülő önálló rendeltetési egységeket tagoltan kell elhelyezni, zárt sorú beépítési mód vagy kötelező építési vonal esetén az épülettömeg zárt során épületközzel vagy építészeti eszközökkel tagolni kell.

A kertvárosi környezet és a tömbök belső összefüggő zöldfelületeinek megóvása érdekében:

- Lke-1 kertvárosias lakótelkeken - amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – 800 m² telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret

háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegben kell elhelyezni.

- Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, az 1000 m²-t meg nem haladó Lke-1 kertvárosias telkek esetében maximum 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.
- Új lakóépület építése esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik legalább 50%-át épületen belül vagy fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó gépkocsi férőhelyeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.
- A földszint + 1 emeletnél nagyobb új épület építése vagy a meglévő épület ilyen méretűre történő bővítése esetén a földszint + 1 emeletnél nagyobb épületrész az építési hely közterület felőli 50 %-án állhat.
- Az egynél több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet vagy épületeket az építési hely közterület felőli 75%-os mélységén belül kell elhelyezni a hátsókerti összefüggő zöldfelületek kialakulása érdekében.
- Kettőnél több önálló lakóépület csak a közterületi utcavonallal párhuzamosan sorolható.
- A telek hátsó 6 m-es sávjában elhelyezett *melléképület(ek)* és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- Kialakult területen *melléképületeket* – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások engedik – úgy lehet létesíteni, hogy
 - a) a szomszédos telkeken meglévő *melléképületek* esetén, az új melléképület a hátsó telekrész szomszédos melléképület felőli részén létesüljön úgy, hogy a melléképületek legalább 50%-os átfedésben álljanak, és
 - b) a megközelítését biztosító – telken belüli – burkolt közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, a telek összefüggő zöldfelületének minél nagyobb egyben tartásával, és
 - c) a melléképületről lefolyó csapadékvíz elszikkasztásáról saját telken belül gondoskodni kell.

Lakásokhoz biztosítandó gépkocsi férőhelyek OTÉK-tól eltérő szabályai:

- Lakó funkciójú önálló rendeltetési egységekhez:
 - a) 35 m²-nél kisebb hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 1 db parkolót,
 - b) 35-65 m² hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 1,5 parkolót,
 - c) 65 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 2 parkolót kell biztosítani.
- A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

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) véleményezésére a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásával kerül sor.

A partnerségi egyeztetés a Rendelet alapján a Városkép című lapban, valamint a kerületi Önkormányzat hivatalos honlapján történő felhívással kezdődik meg.

A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján, a településrendezési eszköz módosításának partnerségi egyeztetését, 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 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.

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 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.”

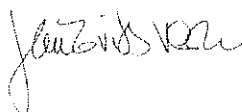
Tekintettel arra, hogy a PPVSZ 2012. december 31-én már hatályban volt, így az Étv. és a Kormányrendelet értelmében a Kormányrendelet 32. § (6a) bekezdése alapján módosítandó településrendezési eszköz módosításánál a BVKSZ és az FSZKT előírásait, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési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

Az FSZKT szerint a módosítással érintett területek L4 keretövezetbe tartoznak, melyre vonatkozóan a BVKSZ keretszabályokat állapít meg. A javasolt módosítások nem ellentétesek a PPVSZ módosítása során alkalmazandó BVKSZ, FSZKT vagy OTÉK előírásaival.

A jelenleg hatályban lévő, Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) és a Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) szerint a

módosítással érintett területek Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület terület felhasználási kategóriába tartoznak.

A tervezett PPVSZ módosítás illeszkedik a TSZT és FRSZ által meghatározott paraméterekhez, azokkal ellentétes előírást nem tartalmaz. Fentiek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás illeszkedik a TSZT és FRSZ előírásaihoz is, így az új Kerületi Építési Szabályzatba is beilleszthetővé válik majd.



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

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

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

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 7. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Gazdasági területen telket alakítani csak úgy lehet, ha az így létrejövő telkek kiszolgálása a közutak igazgatásáról szóló rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.”

2. § A PPVSZ 8. §-a a következő (18)-(21) bekezdéssel egészül ki:

„(18) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR) megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet meghaladó méretű telkeken – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – több épület is elhelyezhető. A kialakítható minimális telekméretű vagy annál kisebb telken csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(19) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken épülő önálló rendeltetési egységeket tagoltan kell elhelyezni, zártosú beépítési mód vagy kötelező építési vonal esetén az épülettömeg zárt során épületközzel vagy építészeti eszközökkel tagolni kell.

(20) Lakó funkciójú rendeltetési egységek kivételével az egyes önálló rendeltetési egységek építése vagy rendeltetés módosítása esetén az OTÉK-ban előírt számú parkolókat kell biztosítani telken belül, burkolt felülettel kialakítva, a TKR-ben meghatározott, zöldfelületekre vonatkozó követelmények betartásával. Az övezeti előírások a parkolók elhelyezésére további szabályokat állapíthatnak meg.

(21) Lakó funkciójú önálló rendeltetési egységekhez új épület építése vagy a meglévő épületben egynél több új rendeltetési egység kialakítása esetén:

- a) 35 m²-nél kisebb hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 1 db parkolót,
- b) 35-65 m² hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 1,5 parkolót,
- c) 65 m²-nél nagyobb hasznos alapterületű lakásokhoz lakásonként 2 parkolót

kell biztosítani.”

3. § (1) A PPVSZ 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti fasorokban, a TKR-ben javasoltak alapján kiválasztott fafaj által igényelt távolsággal telepítendő lombos fa, kivéve ahol az a terület rendeltetésszerű használatát megakadályozza.”

(2) A PPVSZ 18. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakóterületeken a közterületi zöldfelületek védelme és a TKR-ben meghatározott követelmények biztosítása érdekében, összesen a telek szélességének legfeljebb 1/3-án, kizárólag a telekre történő behajtás biztosítása érdekében alakítható ki burkolt felület – gépkocsi behajtó, kapubehajtó – a közútkezelő hozzájárulásával. A közterületi zöldfelület és csapadékvíz elvezető árok sértetlenségéről és fenntartásáról az építési munkák során és utána is gondoskodni kell. A nyílt árkos vízvezető hálózat felett létesített új gépkocsi behajtó az árok keresztmetszetét, áteresztő képességét nem korlátozhatja.”

(3) A PPVSZ 18. §-a a következő (6)-(8) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Kertvárosias lakóterületeken a gépkocsi behajtón kívül a közterületen legfeljebb 1 gépkocsi rövid idejű parkolását lehetővé tevő, legfeljebb 13 m² nagyságú burkolt, fásított várakozóhely alakítható ki a közútkezelő hozzájárulásával. A burkolt felület alatt a csapadékvíz elvezetéséről épített szikkasztóművel gondoskodni kell.

(7) A kerület közigazgatási területén fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák – kivétel az invazív és gyümölcsfa – kivágása építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a TKR-ben és a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.

(8) A TKR-ben megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében a gazdasági, ipari, munkahelyi területekhez tartozó ingatlanokon új gépjármű behajtót, a lakóterületekkel határos közterületek felől kialakítani nem lehet. Telekösszevonás esetén azt a bejáratot kell megtartani, amely az előzőeknek megfelel.”

4. § A PPVSZ 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (1) Közterületen és telken belül létesítendő gépkocsi várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra az alábbiak szerint:

- a) minden megkezdett négy db várakozóhely után 1 db, nagy lomkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő, legalább 1 m² szabad földterület biztosításával,
- b) a fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a parkoló-felületet szegéllyel kell körülvenni,
- c) a műszaki kialakításnál kizárólag olyan megoldás alkalmazható, ami megakadályozza a benzin és olajszennyezés általajba jutását,
- d) a várakozóhely térburkolat nélkül nem alakítható ki.”

5. § A PPVSZ 20. §-a a következő (4) és (5) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Új épület elhelyezése és meglévő épület bővítése esetén – a bővítmény területe után számítva –, a beépített és burkolt felületek minden megkezdett 50 m²-e után 1 m³ esővíztároló (ciszterna) vagy

szikkasztó kialakítása szükséges telken belül. A többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

(5) Az építési övezetekben lévő építési telkeken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvíz építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani. Azokban az építési övezetekben, ahol a telek beépíthetősége terepszinten vagy terepszint alatt 100%, ott a keletkezett esővíz elválasztott rendszerben kiépített csapadékcatornába vezetendő terepszint alatt a hálózat üzemeltetőjének engedélyével.”

6. § (1) A PPVSZ 37. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztása akkor is engedélyezhető, ha a telek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-nál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés kialakulása is engedélyezhető, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, e rendeletben előírt egyéb feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m²-nél kisebb telkeken csak egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. A fentiek szerinti telekalakítás csak abban az esetben engedélyezhető, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy igazoltan legalább 25 éve fennáll.”

(2) A PPVSZ 37. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) Új lakóépület építése vagy új lakás létesítése esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik legalább 50%-át épületen belül vagy fedett-nyitott gépjárműtárolóban kell elhelyezni, a fennmaradó gépkocsi férőhelyeket telken belül burkolt parkolóval kell biztosítani a telek zöldfelületeire vonatkozó előírások betartásával.”

(3) A PPVSZ 37. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) Amennyiben a területre vonatkozó egyéb előírások másként nem rendelkeznek, a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú új önálló melléképület a telek hátsó telekhatárára merőlegesen mért 6 m-es sávján belül is elhelyezhető, az építési övezetre és a melléképületekre vonatkozó egyéb előírások keretei között úgy, hogy a telek hátsó 6 m-es sávjában elhelyezett melléképület(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.”

(4) A PPVSZ 37. §-a a következő (16a) bekezdéssel egészül ki:

„(16a) Kialakult területen melléképületeket – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások engedik – úgy lehet létesíteni, hogy

a) a szomszédos telkeken meglévő melléképületek esetén, az új melléképület a hátsó telekrész szomszédos melléképület felőli részén létesüljön úgy, hogy a melléképületek legalább 50%-os átfedésben álljanak, és

b) a megközelítését biztosító – telken belüli – burkolt közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, a telek összefüggő zöldfelületének minél nagyobb egyben tartásával, és

c) a melléképületről lefolyó csapadékvíz elszikkasztásáról saját telken belül gondoskodni kell.”



(5) A PPVSZ 37. §-a a következő (19)-(22) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A kertvárosias lakótelkeken – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a 800 m² telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegben kell elhelyezni.

(20) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, az 1000 m²-t meg nem haladó kertvárosias telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(21) A földszint + 1 emeletnél nagyobb új épület építése vagy a meglévő épület ilyen méretűre történő bővítése esetén a földszint + 1 emeletnél nagyobb épületrész az építési hely közterület felőli 50 %-án állhat. Az egynél több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet, vagy egynél több önálló rendeltetési egység különálló épületben való elhelyezése esetén az önálló épületeket az építési hely közterület felől mért 75%-os mélységén belül kell elhelyezni.

(22) Kettőnél több önálló fő rendeltetésű épület csak a közterületi utcavonallal párhuzamosan sorolható az épületek közti OTÉK szerinti telepítési távolságok betartásával.”

7. § (1) A PPVSZ 73. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Gazdasági, ipari és munkahelyi területen új épületet építeni vagy meglévő épületben új önálló rendeltetési egységet létrehozni csak úgy lehet, ha az így létrejövő épület vagy önálló rendeltetési egység gépjárművel történő megközelítése és kiszolgálása a közutak igazgatásáról szóló rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.”

(2) A PPVSZ 73. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az övezetek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatárra merőlegesen mért legalább 15 m széles területén háromszintes növényállományt kell kialakítani és fenntartani.

(8) Az övezetekben lévő épületek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatár felőli helyiségeiben kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, szociális helyiségek vagy irodahelyiségek helyezhetők el.”

8. § A PPVSZ

a) 26. § (11) bekezdésében a „településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR)” szövegrész helyébe a „TKR-ben” szöveg;

b) 26. § (12) bekezdésében az „oldalhatáron álló beépítés” szövegrész helyébe az „oldalhatáron álló és ikres beépítés” szöveg lép.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatának módosítása

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

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző