



ELŐTERJESZTÉS

a **Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság**
2022. év ...03... hónap ...30... napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Zsebők Zoltán szakrendelő bővítésének építési engedélyezési eljárásához szükséges parkolóhely megváltás engedélyezéséről


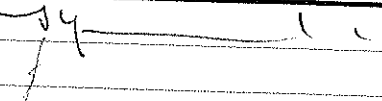
Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	főosztályvezető (FFF)	
Baksa-Valánszki Sára	osztályvezető (FFF)	

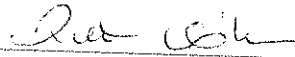
Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Bécs-Kónya Zsuzsanna	jogtanácsos (JTP)	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	főosztályvezető (JTP)	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Kékesi Mónika	főosztályvezető-helyettes (GFO)	


Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Kassai Dániel	tanácsnok	
Petrovai László	alpolgármester	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Szaniszló Sándor	polgármester	

Tárgyalja: -

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv. 46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-17.)	egyéb jogszabály:	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ § bekezdés	egyéb jogszabály: 8/2022. (III.09.) önk. rendelet 3. § (7) bekezdése	
* megfelelő rész aláhúzandó		

Tisztelt Bizottság!

A Budapest XVIII. kerület, Thököly út 3. szám 155447/19 hrsz. ingatlanon meglévő Zsebők Zoltán szakrendelő (a továbbiakban: Szakrendelő) az 1980-as években épült, a jelenlegi állapota és telkének paraméterei az engedélyezésekor hatályos, illetve a 2006 és 2022 év között hatályban lévő PPVSZ előírásainak megfelelőek. A Szakrendelő jelenlegi állapota szabályosan alakult ki, az építésének megfelelő előírásoknak minden paramétere megfelelt, vagyis szerzett jogon áll fenn az épület és a környezete is.

2022. április 8. napján hatályba lépett a Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.9.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ), melyben megállapított beépítési paraméterek és előírások a jogszabályi hierarchia és jogharmonizációs kötelezettségnek eleget téve a Budapest Főváros Településszerkezeti tervéhez (TSZT) és rendezési szabályzatához (FRSZ), valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaihoz igazodnak.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) az Egészséges Budapest Program keretén belül a Szakrendelő épületének korszerűsítése, bővítése érdekében generál tervezési feladatokkal bízta meg a kettős műterem Kft.-t. Az elkészült tervek alapján a Szakrendelő korszerűsítésének I. üteme (homlokzat felújítás, hőszigetelés, nyílászáró csere, zöldhomlokzat létesítése és gépészeti munkák) folyamatban van.

A Szakrendelő korszerűsítési folyamatának II. ütemében sor kerülne egy földszinti bővítmény létesítésére, illetve a teljes földszint átalakítására és fogadó tér kialakítására is. A II. ütemben megvalósuló munkákhoz az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezései alapján építési engedély szükséges. Az épületek bővítése esetén az OTÉK előírásai értelmében a bővítmény után számított parkoló többletet biztosítani szükséges.

„42. § (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában a (10) és a (11) bekezdésben foglalt kivétellel - legalább a (2) és a (4) bekezdésben előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres

teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani. **Meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása** esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - **csak a bővítésből, az átalakításból, vagy az új rendeltetésből eredő többlet gépjármű elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.** Védett épületek (műemlék, helyi egyedi védelem) bővítéssel nem járó átalakítása, rendeltetismódosítása esetében - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - **nem kell a gépjárművek elhelyezését biztosítani.**"

(11) **Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjárművárakozóhelyek (parkolók) - a (10) bekezdésben foglaltak kivételével - a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.**

Tekintettel arra, hogy a Szakrendelő jogi telekhatárain belül a jelenleg meglévő parkolók megtartása mellett a bővítésből eredő többlet parkolók biztosítására nem áll rendelkezésre hely, így az OTÉK felhatalmazása alapján, a KÉSZ alábbi rendelkezései szerint a telekhatártól mért 500 m-es körzeten belül, közterületen vagy más telken kell azokat elhelyezni.

29. § (1) *A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a BP18 KÉSZ-ben meghatározott esetek kivételével, a BP18 KÉSZ-ben meghatározott számban az ingatlanon belül kell teljesíteni.*

...

(4) **A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit – a terület közlekedési sajátosságaira figyelemmel – a BP18 KÉSZ, a megváltás módját a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendelet szabályozza.** Ha a parkolóhely-létesítési kötelezettséget az építető az ingatlanon belül nem tudja teljes mértékben teljesíteni, a hiányzó parkolóhelyekről – a BP18 KÉSZ-ben meghatározott feltételek fennállása esetén – a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon, pénzbeli megváltással vagy parkolási szerződéssel gondoskodhat.

(5) **A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítése alóli kedvezményt, a BP18 KÉSZ-ben megállapított feltételek teljesülése esetén, az alábbi területeken lévő ingatlanokon lehet adni:**

- a) Köu övezetek vagy kötöttpályás közösségi közlekedéssel ellátott útvonalak mentén vagy azoktól mért 300 méteres távolságon belül,
- b) Vi jelű övezetekben,
- c) VT-H jelű övezetekben,
- d) Ln-T/K jelű övezetekben.

...

(9) **A BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen minden esetben az OTÉK-ban meghatározott számú parkoló mennyiségének**

- a) az intézményi, közösségi, kulturális, egészségügyi, igazgatási funkciójú önálló rendeltetési egység után 75 %-át,
 - b) oktatási funkció önálló rendeltetési egység után 50%-át
- kell biztosítani. Meglévő épület bővítése vagy rendeltetésének változtatása esetén az így számolt parkoló mennyiségnek a 100 %-a pénzben megváltható vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, valamint a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.**

Az OTÉK és a KÉSZ rendelkezései értelmében, az előterjesztés 1. számú mellékletében ismertetett parkoló számítás alapján 24 db parkolóhely telken kívül való elhelyezésének engedélyezése szükséges. A Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területén a parkolóhelyek megváltásáról szóló 8/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet rendelkezései értelmében a parkolóhely megváltásáról a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság döntése szükséges.

3. § (7) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltása vagy a parkolóhely önkormányzati tulajdonú területen történő biztosítása esetén az önkormányzati hozzájárulásról és annak módjáról – a TFFB döntése alapján – az Önkormányzat nevében a polgármester szerződést köt az Érdekelttel. Egyéb esetben a parkolóhely megváltásához az önkormányzati hozzájárulást a TFFB határozatával adja meg.

8. § (1) A KÉSZ-ben foglalt parkolóhely-létesítési kötelezettség megválthatóságára vonatkozó feltételek fennállása esetén, az ott meghatározott mértékben a parkolóhely-létesítési kötelezettség egy része vagy egésze a KÉSZ-ben meghatározott távolságon belüli

a) parkolóházban,

b) mélygarázsban,

c) a KÉSZ előírásainak megfelelően burkolt és fásított felszíni parkolóban

telken kívül is megvalósítható közterületen, közhasználatra átadott magánúton, önkormányzati- vagy magántulajdonú egyéb telken.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Bizottságot az előterjesztés megtárgyalására és a Szakrendelő épületének bővítéséhez szükséges parkolóhely megváltásáról szóló döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottsága a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területén a parkolóhelyek megváltásáról szóló 8/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet 3. § (7) bekezdése alapján átruházott hatáskörben úgy dönt, hogy az előterjesztés 1. számú melléklete szerint hozzájárul a Budapest XVIII. kerület, Thököly út 3. szám 155447/19 helyrajzi számú ingatlanon elhelyezkedő Zsebők Zoltán szakrendelő bővítéséhez szükséges többlet parkolóhelyek megváltásához, azoknak a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli önkormányzati tulajdonú telek, illetve a közterületek egy részének felhasználásával történő biztosításához.

A Bizottság felkéri és felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: polgármester

Budapest, 2022. november 26.



Melléklet:

1. számú melléklet: Parkoló számítás

1. számú melléklet:

Parkoló számítás

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) a 4. számú melléklete alapján az elhelyezendő személygépkocsik számát (9. pont) az igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 10 m² nettó alapterülete után számítja. Az OTÉK fogalom meghatározása alapján a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség olyan helyiség, amelynek a használata folyamatosan két óra időtartamot meghaladó, vagy amelynél a használatok közötti szünet időtartama a két órát nem éri el. A definíció alapján a tervezési programból a betegváró és a betegellátó blokkok helyiségeit, az adminisztrációs és a tartózkodó helyiségeket kell figyelembe venni az alapterület számítás során.

Az OTÉK 42. § (11) bekezdése szerint, „ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók”.

A Budapest XVIII. kerületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 5/2022. (III.09.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) VII. fejezetének „25. A szükséges parkolóhelyek és kerékpártárolók biztosítása” megnevezésű alcíme alatt szereplő 29. § (5) bekezdése alapján a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljesítése alóli kedvezményt, a BP18 KÉSZ-ben megállapított feltételek teljesülése esetén, a VT-H jelű övezetekben lévő ingatlanokon lehet adni.

A 29. § (9) bekezdése szerint a BP18 KÉSZ területi hatálya alá tartozó területen minden esetben az OTÉK-ban meghatározott számú parkoló mennyiségének

a) az intézményi, közösségi, kulturális, egészségügyi, igazgatási funkciójú önálló rendeltetési egység után 75 %-át kell biztosítani.

Meglévő épület bővítése vagy rendeltetésének változtatása esetén az így számolt parkoló mennyiségnek a 100 %-a pénzben megváltható vagy a telekhatártól mért, legfeljebb 500 méteren belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, valamint a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.

A parkolási mérleg két tételből tevődik össze, egyrészt a telepítési pozícióból adódóan megszűnő utólag kialakított parkolóhelyek számából a társasházi és könyvtár oldalon, másrészt az újonnan épülő huzamos tartózkodású helyiségek alapterületéből fakadó új igényekből és a belső átépítésekből fakadó helyiségváltozásokból. Az épület előtti nagy parkoló megmarad. Az épület könyvtár felőli oldalán a szokásjog alapján, kényszerűségből parkolónak használt murvázott terület átalakul, hivatalos, a KÉSZ előírásainak megfelelő fásítási aránnyal parkolóhely készül 5 parkoló állással, melyek közül az egyik akadálymentes kialakításként tervezett.

Az alábbi számítás szerinti szükséges többlet parkoló igény a fentiek figyelembevételével a szakrendelő telkéhez csatlakozó, szintén önkormányzati tulajdonú 155447/18 hrsz-ú telek igénybevételével biztosítható, ahol a napi használati rutin szerint már a rendelő jelenlegi igényeit kiszolgálva kialakult egy parkoló zóna.

A „Zsebők Zoltán Szakrendelő déli bekötő út átépítési tervében” útelhúzás, és az új út társasházak felőli oldalán parkolóhelyek tervezettek.

újonnan épülő / megszűnő huzamos tartózkodású helyiségek egyenlege többlet alapterület		új többlet P igény / db	megszűnő P igény / db	összes P igény / db
személygépkocsi	140,56 m ²	15	9	24
kerékpár		2	-	2

Parkolóhelyek biztosítása:

A Szakrendelő épületének bővítéséhez, korszerűsítéséhez szükséges 24 db parkoló férőhely biztosítható a Szakrendelő 500 m-es körzetében meglévő közterületeken kialakított parkolókbán, illetve a szakrendelő bővítésének megvalósulása esetén a társasházak felőli oldalon és a szomszédos 155447/18 hrsz. ingatlanon kiépítendő új parkolókbán.

