

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

14/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelete

**a Budapest Főváros XVIII. kerület Cziffra György utca – Margó Tivadar utca –Városház
utca – Szélmalom utca – Kiss István utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról
és Szabályozási Tervéről**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános előírások

1. A rendelet hatálya és a rendelet mellékletei

1. § (1) A rendelet területi hatálya a 2. melléklet szerinti szabályozási tervben meghatározott területre terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, és ezekre hatósági engedélyt adni a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

2. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- b) 2. melléklet: Szabályozási terv;
- c) 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek;
- d) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma;
- e) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma.

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zóldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.

2. **Közhasználat céljára átadott terület:** telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással megnyitott része.

3. **Közműmentes élettér:** a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen.

A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

4. Mélygarázs: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt parkolás céljára kialakított önálló építmény vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

5. Pavilon: közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített, vagy azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.

6. Szintterületi mutató (szm): az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

4. § (1) Közterületen kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) távbeszélő fülke, épületben elhelyezett illemhely, és utasváró,
- b) pavilon, árusítófülke,
- c) a zöldterületi övezetek területén zenepavilon.

(2) Lakókocsi, mobil árusítóhely, utánfutó közterületen vagy nem közterületen a közterületről látható helyen – rendezvényhez kötött ideiglenes elhelyezés kivételével – nem telepíthető.

(3) A közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(4) Közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(5) Közterületi járdákon a köztárgyak kivételével állandó jellegű építmény csak akkor helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével visszamaradó *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 3,0 m. Amennyiben a teljes járda szélessége 5,0 m-nél nagyobb, akkor a visszamaradó összefüggő *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 70%-a kell legyen a teljes járda szélességének.

(6) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen *pavilon* jellegű építmény ideiglenes jelleggel – külön önkormányzati rendelet alapján kiadott közterület használati engedély alapján, legfeljebb 180 napig – helyezhető el, kizárólag 5,0 m-nél szélesebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező utca esetén, akkor

- a) ha az építményt körülvevő járófelület legkisebb szélességi mérete legalább 1,5 m, továbbá
- b) a *pavilon* szélessége nem haladja meg a gyalogos utca szélességének 1/3-át.

(7) A 2. mellékletben megjelölt védett épületek, épületegyüttesek homlokzata előtti vagy annak kétoldali telekhatárától 20-20 m-es távolságban lévő közterületen *pavilon*, árusító fülke, mobil árusító hely sem állandó jelleggel, sem ideiglenesen nem helyezhető el.

4. Rendelkezések a városkép szempontjából kiemelt területekre és az országos, valamint helyi védettségű építményekre és környezetükre

5. § (1) Védett épület átalakítása, rendeltetésének megváltoztatása csak az eredeti funkcióval és architektúrával összhangban történhet. Az átalakítás során a védett épülettől idegen anyag, szerkezet, színezés nem alkalmazható.

(2) A védett építmény környezetében minden változtatást, beavatkozást a védett építmény városképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

(3) Védett épület homlokzatán bankautomata, hirdető berendezés nem helyezhető el.

(4) A városkép szempontjából kiemelt területek és a védett építmények esetében a technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül:

a) klímaberendezés kültéri egysége és kivezetése, szellőző, kémény, égéstermék elvezető, parapet konvektor, parabolaantenna, egyéb technikai berendezés a riasztó kivételével az épület közterületről nem látszó homlokzatára telepíthető;

b) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) a tetősíkba, vagy arra legfeljebb 10 fokos dőlésszöggel, lapostető esetén az épület tömegének irányába legfeljebb 45 fokos dőlésszöggel telepíthető;

c) gáznyomás-szabályozó a telek elő-, és oldalkertjében, az épület közterületre néző homlokzatán takartan, vagy a közterületről nem látszó homlokzatán helyezhető el;

d) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor, szélrotor) kizárólag építési helyen belül helyezhető el, a magassága – az építési övezetben – a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületre meghatározott legnagyobb építménymagasságot vagy gerincmagasságot nem haladhatja meg.

(5) A városkép szempontjából kiemelt területeken, valamint védett építmények környezetében járdaburkolatként aszfalt burkolat nem alkalmazható, a védett környezethez illeszkedő díszburkolat készítenendő. A Szent Lőrinc kápolna műemléki környezetében kizárólag természetes anyagú díszburkolat alkalmazható.

5. Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések

6. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen új

a) nyúlványos telek;

b) úszótelek

nem alakítható ki.

(2) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek, valamint területek nem egyesíthetők.

(3) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, valamint magánutak számára az építési övezetre, övezetre az 1. mellékletben meghatározott „kialakítható legkisebb telek” területére, legkisebb telekszélességre és mélységre vonatkozó előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható abban az esetben, ha

a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közúthoz vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és

b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel az 1. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, és

c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

6. A településrendezési feladatok megvalósulását szolgáló sajátos jogintézmények

7. § Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jogát biztosítja a tulajdonában nem álló, a településrendezési célok megvalósításához szükséges, 3. mellékletben meghatározott ingatlanokra.

7. Közművek előírásai

8. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen

- a) közműpótló;
- b) házi szennyvíztisztító kisberendezés

átmenetileg sem alkalmazható.

(2) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvíz építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.

(3) Új villamos energia elosztóvezeték, elektronikus hírközlési és egyéb gyengeáramú hálózatépítés föld felett nem kivitelezhető.

(4) Az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel megújuló energiatermelő berendezések közül:

- a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
 - aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető,
 - ab) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető;
- b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) berendezés úgy telepíthető, hogy a berendezés
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített beépítési magasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg, és
 - bb) dőlési távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

(5) A (4) bekezdés szerinti megújuló energiatermelő berendezések nem telepíthetők

- a) műemlék és műemlék telke,
- b) helyi jelentőségű védett érték,
- c) egyéb védelem alatt álló területek

esetében.

8. A beépítésre vonatkozó előírások

9. § (1) A meglévő épületek rendeltetése kizárólag az építési övezetben megengedett rendeltetésekre változtatható meg.

(2) Az egyes építési övezetekhez meghatározott beépítési módtól csak az adott építési övezetben meghatározottak alapján lehetséges eltérni.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó építési övezetek és övezetek területén a melléképítmények közül

- a) hulladék-tartály-tároló,
- b) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

nem helyezhető el.

(4) Az építési övezet, övezet eltérő rendelkezései hiányában melléképítmény kizárólag az építési helyen belül vagy a hátsókertben – az építési övezetre, övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – helyezhető el.

(5) A terepszint alatti beépítés helye megegyezik a beépítési módnak megfelelő építési hellyel.

9. Önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezése

10. § (1) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen önálló parkolóház nem létesíthető.

10. A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

11. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a gépjármű elhelyezés szempontjából két parkolási zónára oszlik:

- a) Városias parkolási zóna: a Vi-3 jelű építési övezetek és határoló közterületeik;
- b) Lakóterületi parkolási zóna: Lke-1 jelű építési övezetek és határoló közterületeik.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerint, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni. A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők.

(3) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.

12. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség a (2) bekezdésben felsorolt esetekben részben vagy teljes egészében pénzben megváltható.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni a következő esetekben, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben nem alakítható ki;
- b) a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
- c) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
- d) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- e) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet csak mélygarázs kialakításával tenné lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését, de az az értékes vagy védelem alatt lévő növényzet károsodásával vagy annak veszélyével járna.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott esetekben az új épület (létesítmény) létesítésének, meglévő épület (létesítmény) rendeltetése megváltoztatásának vagy bővítésnek megfelelően számított parkolóhelyek számának egésze vagy annak egy része az építés helye szerinti telken kívül is biztosítható. Az ilyen módon engedménnyel érintett épület (létesítmény) építtetőjét telken kívüli parkolóhely-építési kötelezettség terheli.

(4) A (2) bekezdés a) pontja szerinti esetben a megváltható parkolóhelyek száma a létesítendő helyek 100 százaléka, de legfeljebb 2 parkolóhely lehet.

(5) A (2) bekezdés b)-f) pontja szerinti esetekben a megváltható parkolóhelyek száma a létesítendő helyek akár 100 százaléka, de legfeljebb a tervekkel és parkolóhely számítással igazolt szükséges parkolóhelyek ingatlanon belül el nem helyezhető része lehet.

(6) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli megvalósítására a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – van lehetőség.

II. Fejezet
Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai
11. Az építési övezeti előírások alkalmazása

13. § (1) Az övezeti kód által jelölt építési övezetek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet tartalmazza.

(2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

14. § Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti zöldfelületet az alábbiak szerint kell kialakítani:

- a) Lakóterület esetén a telekre előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után;
- b) Vegyes rendeltetésű terület telkein az előírt legkisebb zöldfelület minden 150 m²-e után telken belül legalább egy nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

12. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/1)

15. § Az Lke-1/XVIII/1 jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 1. pontja tartalmazza.

16. § (1) Az építési övezet telkein szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szinterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.

(2) Az övezetben jelentős zaj-, rezgés- vagy levegőszennyezést okozó, valamint veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység nem helyezhető el. Ilyen tevékenység céljára szolgáló meglévő építmény felújítható, korszerűsíthető és átalakítható, de nem bővíthető. Rendeltetése az övezetben előírtakkal összhangban változtatható.

(3) A kertvárosias lakóterületen kisipari és szolgáltató tevékenység céljára szolgáló rendeltetési egység csak akkor alakítható ki, ha

- a) a tevékenység folytatása – ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést – a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti, és
- b) az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény,
- e) zászlótartó oszlop a rendezett terepszinttől számított legfeljebb 6,0 m magassággal

helyezhető el.

(5) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül

- a) járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tároló épület,
- c) legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető,
- d) pergola,
- e) gépjármű árnyékoló tető,
- f) kerti épített tűzrakóhely (a telekhatártól legalább 0,75 m távolságra),
- g) kerti víz- és fürdőmedence

helyezhető el.

17. § (1) Új épület építése esetén a főrendeltetés szerinti és azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciókat egy épülettömegben kell elhelyezni.

(2) Új lakóépület elhelyezése esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy nyitott gépjárműtárolókban kell biztosítani.

(3) A melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben lehet elhelyezni, az alábbiak figyelembevételével

- a) a szomszédos telkeken álló gépjárműtárolók lehetőség szerint tömbösített formában épüljenek, és
- b) a telekhatáros takaratlan tűzfalak homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

18. § Az építési övezetben a közművesítettség mértéke teljes.

19. § (1) Az építési övezetben

a) az előkert mérete legalább 3,0 m az alábbiak figyelembevételével:

- aa) új beépítés esetén az előkert mérete nem lehet kisebb a szomszédos telkek előkertjének méreténél;
- ab) különböző méretű szomszédos előkertek esetében a nagyobb méretet kell figyelembe venni.

b) az oldalkert mérete legalább 3,0 m,

c) a hátsókert mérete legalább 6,0 m.

(2) Hátsókertben újonnan elhelyezett melléképítmény(ek) és kiszolgáló funkciójú építmények összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.

20. § Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m.

21. § Az építési övezet telkein minden 500 m² telekterület után legfeljebb két lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

22. § (1) Az építési övezet telkein ikres beépítés is alkalmazható.

(2) Az építési övezetben meghatározott beépítési módtól abban az esetben lehet eltérni, ha

- a) a beépíteni kívánt telek adottságai, a meglévő építmények, valamint az előírt védőtávolságok figyelembevételével a telek nem, vagy csak az övezeti előírások szerinti beépítési mérték 10 %-ot meghaladó csökkentésével lenne beépíthető; vagy
- b) a beépíteni szándékozott bármely ingatlan környezetének kialakult beépítettsége az építési övezetre előírt beépítési módtól jellegzetesen eltérő, és a kialakult beépítéshez való illeszkedés azt indokolja.

13. Intézményi helyi lakosság alapellátását biztosító területek előírásai (Vi-3/XVIII)

23. § A Vi-3/XVIII jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 2. pontja tartalmazza.

24. § (1) A Vi-3/XVIII építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban

igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára biztosítanak helyet.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.

(3) Az övezetek területén önálló lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) a terület védelmét szolgáló építmények (porta, őrház, fogadóépület),
- e) kerti építmény, valamint
- f) zászlótartó oszlop legfeljebb 6,0 m magassággal

helyezhető el.

25. § A Vi-3/XVIII jelű építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

26. § A Vi-3/XVIII/IZ-1 jelű építési övezet a Bókay-kert építési övezete, amely elsősorban jelentős zöldfelületű kulturális, oktatási, sport és szabadidős tevékenység céljára szolgáló épületek, építmények elhelyezésére szolgál, ahol az épületnek nem minősülő építmények legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek részletes előírásai

14. Közlekedési területek

27. § (1) A Kt-KÖu/XVIII/1 jelű övezet a közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait kell alkalmazni.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 3. pontja tartalmazza.

IV. Fejezet Záró rendelkezések

28. § (1) Ez a rendelet 2017. július 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésétől a rendelet területi hatálya alá tartozó területen

a) Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletben; valamint

b) Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendeletnek 3. §-ában, 4. § (1)-(3) bekezdésében, 5. §-ában és 1. mellékletében

szereplő rendelkezéseket nem lehet alkalmazni.

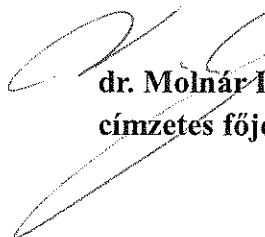
29. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő 93. §-sal egészül ki:

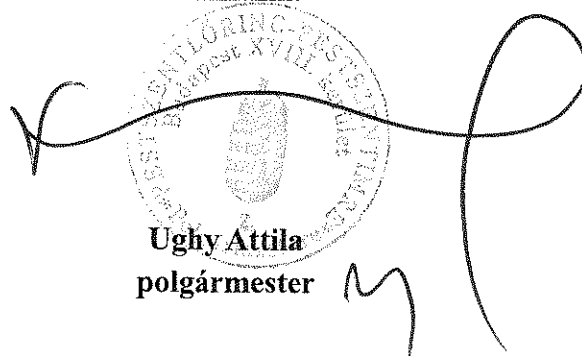


„**93. §** A Budapest Főváros XVIII. kerület Cziffra György utca – Margó Tivadar utca – Városház utca – Szélmalom utca – Kiss István utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Bókay-kert szabályozási tervéről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre a PPSZ rendelkezéseit a Bókay-kert szabályozási tervéről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

30. § Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet a következő 13. §-sal egészül ki:

„**13. §** A Budapest Főváros XVIII. kerület Cziffra György utca – Margó Tivadar utca – Városház utca – Szélmalom utca – Kiss István utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 14/2017. (V.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Bókay-kert szabályozási tervéről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre e rendeletnek a 3. §-ában, 4. § (1)-(3) bekezdésében, 5. §-ában és 1. mellékletében szereplő rendelkezéseit a Bókay-kert szabályozási tervéről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

Budapest, 2017. május 25.


dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző


Ughy Attila
polgármester

INDOKOLÁS Általános indokolás

A rendelet megalkotását a kerület egyik legfontosabb rekreációs területének rendezett fejlődésének biztosítása tett indokolttá, mivel az „IZ-XVIII/K” építési övezetben szabályozási terv nélkül építési engedélyköteles tevékenység nem lenne végezhető, ugyanakkor a Bókay-kert fejlesztési tervei között építési engedélyköteles tevékenységek is szerepelnek.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy a Bókay-kert fejlesztésével a területen még több szabadidős funkció kaphat helyet, amely szélesebb körű rekreációs időtöltést biztosíthat a lakosság részére.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs, környezeti, egészségügyi következménye, hogy a szélesebb körű rekreációs időtöltés a lakosság életminőségét javíthatja, elősegítheti az egészséges életmódot.

A rendelet megalkotásának szükségességét a kerület egyik legjelentősebb rekreációs, szabadidős területének rendezett fejlődésének biztosítása indokolja.

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

Részletes indokolás

1. §-3. §-hoz: rögzíti a rendelet területi és tárgyi hatályát, meghatározza a rendelet mellékleteit és rendelkezik a jogszabály alkalmazásához szükséges egyes fogalmak bővebb kifejtéséről, magyarázatáról (értelmező rendelkezések).

4. §-hoz: a közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírásokat tartalmazza.

5. §-hoz: meghatározza a városkép szempontjából kiemelt területekre és az országos, valamint helyi védettségű építményekre és környezetükre vonatkozó rendelkezéseket.

6. §-hoz: a telekalakításra vonatkozó általános rendelkezéseket tartalmazza. Rögzíti a kialakítható telekméreteket, telektípusokat.

7. §-hoz: a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül rendelkezik az Önkormányzat elővásárlási jogáról, az Önkormányzat tulajdonában nem álló, a településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

8. §-hoz: a közművek elhelyezhetőségének szabályairól rendelkezik. A rendeletben tiltásra került a közműpótló, valamint a házi szennyvíztisztító kisberendezések elhelyezése; a csapadékvíz közterületre vezetése. Továbbá meghatározásra került a napkollektorok elhelyezhetőségének módja.

9. §-hoz: meghatározza a beépítésre vonatkozó előírásokat.

10. §-12. §-hoz: meghatározza az önálló, gépjármű tárolására szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályokat, valamint a gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályait, a parkolóhely-létesítési kötelezettségre vonatkozó előírásokat. Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók számáról a 4. melléklet, a kerékpártárolók számáról az 5. melléklet rendelkezik.

13. §-26.§-hoz: a beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/1) és az intézményi helyi lakosság alapellátását biztosító területek (Vi-3/XVIII) építési előírásai.

27. §-hoz: a beépítésre nem szánt övezetek körében a közlekedési területekre vonatkozóan tartalmaz előírásokat a rendelet.

28. §-30. §-hoz: jelen rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

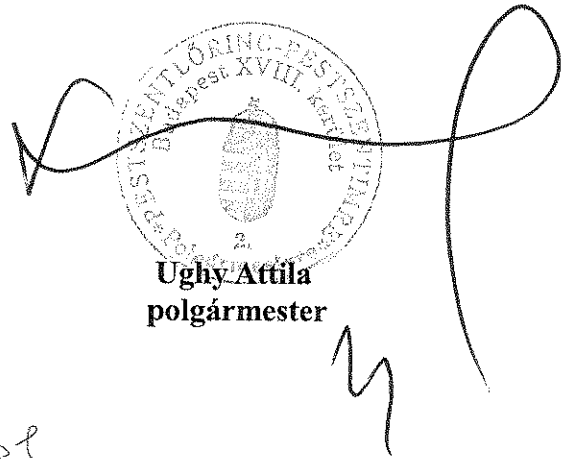
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (3) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontjára

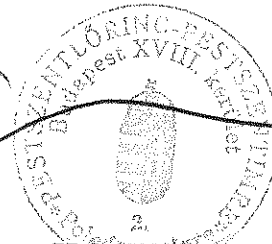
figyelemmel került meghatározásra a hatálybalépés napja, miszerint a településrendezési eszköz teljes eljárás esetén leghamarabb az elfogadását követő 30. napon léptethető hatályba. A záró rendelkezések között került rögzítésre, hogy a rendelet területi hatálya alá tartozó területen melyik egyéb önkormányzati rendelet rendelkezéseit nem lehet alkalmazni elkerülve ezzel a párhuzamos, ellentmondó szabályozást.

Budapest, 2017. május 25.


dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző




Ughy Attila
polgármester



A rendelet kihirdetésének dátuma: 2017. május 31


dr. Márk-Szabó Nikolett



1. melléklet a 14/2017. (V.31.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

		A	B	C		D		E	F	
Lke-1		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépített ség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
1	Lke-1/XVIII/1	500 m ²	SZ	35%	35%	–	6,0 m	50%	0,7	0,2

2. Intézményi helyi lakosság alapellátását biztosító terület

		A	B	C		D		E	F	
Vi-3		Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Beépítés legnagyobb mértéke (%)		Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
Építési övezet jele				Legnagyobb beépített ség	Terepszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság		általános	parkolásra fordítható többlet
1	Vi-3/XVIII/IZ-1	15000 m ²	SZ	10	25	–	12,5	70	0,2	0,25
2	Vi-3/XVIII/IZ-2	5000 m ²	SZ	15	25	–	12,5	50	0,3	0,25
3	Vi-3/XVIII/IZ-3	3000 m ²	SZ	15	25	–	12,5	50	0,45	0,25

3. Közlekedési területek

Kt-KÖu		A	B	C	D	E	F	G
Övezet jele		Kialakítható legkisebb telek (m ²)	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség (%)	Terepszint alatti beépítés (%)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)
1	Kt-KÖu/XVIII/1	–	SZ	5	20	4,5	–	0,05



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási szélesség
- Épitési övezet, övezet határa
- Épitési övezet, övezet jele
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/XVIII/1)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Telek be nem építhető része
- Bontásra javasolt épület

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldterületű intézményterület

VÉDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG (MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN)

- Helyi jelentőségű védett érték
- Nyilvántartott régészeti lelőhely

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Jelen szabályozás határa
- Elővásárlási joggal érintett telek területe

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény
- Geodéziailag nem bemért épület

MEGÍRTO

 SZÉNERHAJTERVEZŐ

 Aczél Várostervezési Stúdió
 Aczél Gábor
 1135 Budapest, Városház utca 10.
 Dr. Macsikó Klára Ph.D.
 1135 Budapest, Városház utca 10.
 Cs. Tóth Judit

14/2017. (V.31.) ök. rendelet - 2. melléklete
BUDAPEST XVIII. KERÜLET
BÓKAY-KERT
 CZIFFRA GYÖRGY UTCA - MARGÓ TIVADAR UTCA
 VÁROSHÁZ UTCA - SZÉLMALOM UTCA
 KISS ISTVÁN UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

SZABÁLYOZÁSI TERV

RAJZSZÁM	KÉSZ-M2	LEFELTARTÓ	M=1:2000	DÁTUM	2016. december
----------	---------	------------	----------	-------	----------------

3. melléklet a 14/2017. (V. 31) önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok:

1. 150 231 hrsz.-ú ingatlan;
2. 150 232 hrsz.-ú ingatlan;
3. 150 233 hrsz.-ú ingatlan.

4. melléklet a 14/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK
RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ
SZEMÉLYGÉPKOCSITÁROLÓK SZÁMA**

1 db gépjármű elhelyezését kell biztosítani:

A		B	C
Rendeltetés, funkció		Vi-3	Lke-1
		(a)	(a)
1.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1	1
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20	15
3.	szállás jellegű –kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothon-önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	1	1
4.	Vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	10	10
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	40	30
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	40	20
7.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység, ahol a férőhely megállapítható (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után	8	5
8.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység, ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	75	50
9.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után	10	8
10.	lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után	30	22
11.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20	10
12.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (a) betegágya után	8	4
13.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	200	200

14.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	1000	1000
15.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	40	20
16.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) és közhasználatú park területének minden megkezdett (a) m ² -e után	500	500
17.	kollégium, diákokthoz, diákszálló, idősök otthona esetében minden (a) férőhely után	10	10
18.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20	20

5. melléklet a 14/2017. (V. 31.) önkormányzati rendelethez

**AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK
RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ
KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA**

	A	B
	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db