

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

7/2018. (II.22.) önkormányzati rendelete

**a Budapest XVIII. kerület Alacskai út (gyáli Határ út) – Boronás utca – Kerékvágás utca –
Aratás 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. Általános rendelkezések

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 övezet szabályozási határértékei;

b) 2. melléklet: Szabályozási terv.

3. § E rendelet alkalmazásában 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 és a terepszint alatt elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. § (1) A beépítésre szánt telkeket határoló közterületek építési telek felőli oldalán járdát kell építeni.

(2) Lakóterülethez kapcsolódó közlekedési célú közterületen – a közterületi zöldfelületek védelme érdekében – telkenként legfeljebb 2 db, amennyiben a biztonságos kanyarodás ennél nagyobb szélességet nem tesz szükségessé, egyenként legfeljebb 3,5 m szélességű burkolt kapubehajtó, telekbehajtó alakítható ki.

3. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

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

a) távbeszélő fülke;

b) utasváró.

- (2) Lakókocsi, mobil árusítóhely, utánfutó közterületen nem helyezhető el.
- (3) Közterületeken az útburkolatok, járdák megépítése mellett a beruházás részeként a zöldfelületi sávokat is ki kell alakítani és a növényzetet be kell telepíteni.

4. Közművek és utak előírásai

- 6. §** (1) A közterületek burkolt felületeinek csapadékvíz-elvezetéséről a közterületen létesítendő szikkasztó rendszer kiépítésével kell gondoskodni.
- (2) Utak tervezési osztályba sorolása:
- a) Alacsikai út: gyűjtőút B.V.c.A.;
 - b) Boronás utca, Kerékvágás út, Aratás utca: kiszolgáló út B.VI.d.A.

5. A gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályai

- 7. §** (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület a gépjármű elhelyezés szempontjából a lakóterületi parkolási zónába tartozik.
- (2) A 3. §-ban meghatározott parkolási szintterületi mutatót kizárólag épületen belül és a terepszint alatt lehet igénybe venni.
- (3) Az új lakóépület esetén a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépkocsik elhelyezését az épülettel egybeépítetten kialakított zárt vagy fedett-nyitott gépjárműtarolóknak vagy a (4) bekezdésben meghatározott feltétellel felszíni parkolóval kell biztosítani.
- (4) Új épület építése esetén, amennyiben a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű elhelyezésére felszíni parkoló kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettsége alapján számított beépíthető alapterület lakásonként 25 m²-rel csökken, a lakásszám szerint kötelezően elrendelt személygépjármű tárolók épületben történő elhelyezésének biztosíthatósága érdekében.
- (5) A telken belül elhelyezendő gépjárművek és kerékpárok számát az országos településrendezési és építési követelményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint kell meghatározni.

II. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

6. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/3)

- 8. §** (1) Az Lke-1/XVIII/3 építési övezet bármely rendezett telkén legfeljebb 2 lakásos lakóépület, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület helyezhető el.
- (2) Az Alacsikai út mentén fekvő telkeken az (1) bekezdésben meghatározott funkciókon túl a lakosság alapellátását biztosító kiskereskedelmi funkció is elhelyezhető önálló épületben.
- (3) Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben a megengedett legkisebb telekterületenként egy önálló főépület létesíthető.
- (5) Önálló főépület földszinti bruttó alapterülete legfeljebb 250 m² lehet.
- 9. §** (1) Az építési övezet szabályozási jellemzőit az 1. melléklet tartalmazza.
- (2) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 méter.
- (3) A közműellátás módja: teljes közművesítettség, de zárt rendszerű szennyvíztároló vagy egyedi szennyvízkezelő – kizárólag a közüzemi vagy közcélú szolgáltatással biztosított szennyvízelvezetés kiépítéséig – létesíthető. A szennyvízhálózat elkészülte után a szennyvízhálózatra történő rácsatlakozás kötelező, a zárt rendszerű szennyvíztárolót vagy egyedi szennyvízkezelőt 3 hónapon belül meg kell szüntetni.
- (4) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- 10. §** (1) Az előkert mérete 8 méter, kivéve az Alacsikai út és az Aratás utca mentén, ahol az előkert mérete 10 méter.

(2) Amennyiben a 8 méteres előkert mögött az építési hely számára kevesebb, mint 10 méter marad, az előkert mérete olyan mértékben csökkenthető, hogy a minimális oldalkert és hátsókert biztosításával 10 méteres mélységű építési hely alakuljon ki.

(3) Az oldalkertet a telek délkeleti és délnyugati irány közé eső részén kell szabadon hagyni.

(4) Az oldalkert mérete 6 méter.

(5) A hátsókert mérete 6 méter.

11. § (1) A telek építési övezetben előírt legkisebb mértékű zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(2) Az építési övezetben meghatározott legkisebb zöldfelület mértékének minden megkezdett 100 m²-e után telken belül legalább egy nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

III. Fejezet **Záró rendelkezések**

12. § (1) Ez a rendelet 2018. április 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) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendeletben szereplő rendelkezéseket nem lehet alkalmazni.

13. § A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet a következő 96. §-sal egészül ki:

„**96. §** A Budapest XVIII. kerület Alacskai út (gyáli Határ út) – Boronás utca – Kerékvágás utca – Aratás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 77./2018. (II.22) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 72/B. számú szabályozási tervről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre a PPVSZ rendelkezéseit a 72/B. számú szabályozási tervről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

14. § A Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet a következő 16. §-sal egészül ki:

„**16. §** A Budapest XVIII. kerület Alacskai út (gyáli Határ út) – Boronás utca – Kerékvágás utca – Aratás utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 77./2018. (II.22) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 72/B. számú szabályozási tervről szóló rendelet) területi hatálya alá tartozó területre e rendelet rendelkezéseit a 72/B. számú szabályozási tervről szóló rendelet hatálybalépésétől nem lehet alkalmazni.”

Budapest, 2018. február 15.


dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző


Ughy Attila
polgármester

INDOKOLÁS **Általános indokolás**

A rendelet megalkotását a tervezési terület lakóövezetbe sorolása és ezáltal a terület jövőbeni rendezett fejlődésének biztosítása tette indokolttá.

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 szabályozási terv módosulásával a tervezési terület lakóövezeti besorolást kap, amely lehetőséget biztosít a terület fejlődésének, a tulajdonosok ingatlanjaikon lakóépületeket helyezhetnek el. A tulajdonosok megelégedettsége mellett a városkép szempontjából is kedvező, hogy egy rendezett kertvárosias lakóterület kialakítására nyílik lehetőség.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, hogy a területnek a módosult szabályozási tervnek megfelelő hasznosításával megszűnhet az eddig parlagon volt területen – az esetlegesen – kialakult pollenszennyezés és egyes, egyéb környezetkárosítást okozó tényező.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségességét a terület rendezéséhez, valamint rendezett fejlődéséhez elengedhetetlen településrendezési eszköz biztosítása, valamint annak szabályos megalkotására vonatkozó eljárási szabályok indokolják.

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 fogalom bővebb kifejtéséről, magyarázatáról (értelmező rendelkezés).

4. §-6. §-hoz: meghatározza a közterület alakításra és a közterületen lévő építményekre vonatkozó előírásokat, továbbá tartalmazza a közművekre és utakra vonatkozó rendelkezéseket.

7. §-hoz: rendelkezik a gépjárművek és kerékpárok elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolóhely-létesítési kötelezettségre vonatkozó előírásokról.

8. §-12. §-hoz: a beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait határozza meg, rögzítésre kerültek a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVIII/3) építési előírásai.


12. §-14. §-hoz: jelen rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

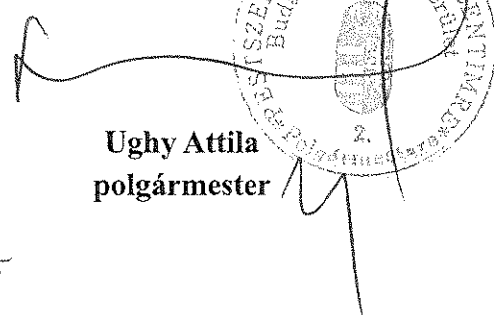
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet.

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, 2018. február 15.


dr. Molnár Ildikó
címzetes főjegyző


Ughy Attila
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2018. február 22.


dr. Márk-Szabó Nikolett

1. melléklet a 7/2018. (I.2.2.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZET SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

Kertvárosias intenzív beépítésű lakóterület

LKE-1	A	B	C		D		E	F	
			Beépítettség legnagyobb mértéke	Terepszint alatti beépítés	Épületmagasság megengedett mértéke	Legnagyobb épületmagasság		Legnagyobb szintterületi mutató	átalános
Építési övezet jele	Kialakítható telek legkisebb területe	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	építési helyen belül, 10%	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke	parkolásra fordítható többlet	
Lke-1/XVIII/3	500m ²	oldalhatáron álló	30%		6,0m	3,5m	50%	0,6 m ² / m ²	0,2 m ² / m ²

2. melléklet a 7/2018. (II.22.) önkormányzati rendelethez

