

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata

Képviselő–testületének

20/2018. (IX.12.) 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) 27.§ (4) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

/Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén/

„d) a közterületre néző homlokzaton – a területre vonatkozó eltérő előírás hiányában –legfeljebb két – egyenként 3,00 m-nél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

2. § A PPVSZ IV. Fejezetének „A 100. számú szabályozási terv területén” elnevezésű rendelkezése a következő 5. ponttal egészül ki:

„5. A Budapest XVIII. kerület Nemes utca - Vasút utca – Csokonai utca – Kölcsey utca által határolt tömb Vasút utca felőli teleksorára, azaz a 144312/1, 144313/1, 144313/2, 144314, 144315, 144316, 144317, 144318, 144319, 144320, 144321, 144322, 144323, 144324, 144325 helyrajzi számú ingatlanok területére az alábbi előírások vonatkoznak:

5.1. A területen az Önkormányzattal külön megállapodás – településfejlesztési szerződés – köthető, mely alapján az előkertet közcélú közlekedés számára megnyitott területként lehet kialakítani és megnyitni a gyalogos közlekedés számára. Ebben az esetben a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre parkolási rendjéről és a parkolóhelyek megváltásáról szóló 44/2007. (XII.21.) önkormányzati rendelet szerint, az ingatlan előtti közterületen lehet kialakítani a földszinti üzletet kiszolgáló parkolókat.

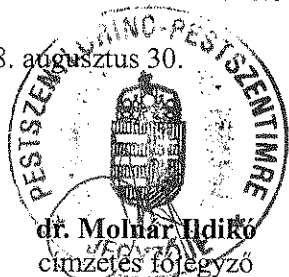
5.2. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a területen a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 43. §-ában megfogalmazott illeszkedési követelmények, és az adott övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték betartása mellett, az épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 10,5 métert.

5.3. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a területen legfeljebb földszint + 3 + tetőteres épületek helyezhetőek el. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.

5.4. Az 5.1. alpont szerinti megállapodás megkötése esetén a 27. § (4) bekezdés d) pontjában foglaltakat a terület beépítése során nem kell alkalmazni.”

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2018. augusztus 30.



Ughy Attila
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A rendelet megalkotását, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) módosítását Budapest XVIII. kerület, Vezér utca – Határ utca – Juhász József utca – Csokonai utca – Nagykőrösi utca által határolt terület szabályozási tervének (100. számú szabályozási terv) a felülvizsgálata tette indokolttá.

A 100. számú szabályozási terv módosításának célja a településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolása. A fejlesztés megvalósíthatóságáról a beruházó telepítési tanulmánytervet, koncepciótervet készített. A tanulmányterv alapján a terület legoptimálisabb beépíthetőségének megvalósíthatóságához szükségessé vált a PPSZ módosítása.

A Vasút u. 51-54. számú ingatlanokon jelenleg, az övezeti besorolásnak megfelelő, kisvárosias léptékű beépítés még nem kezdődött meg. A hatályos beépítési előírások az érintett utcahosszon egy sem építészeti, sem városképileg nemkívánatos térfalat eredményeznének. A beépítési előírások pontosításával, egy sokkal szellősebb, a környezetére érzékenyebben reagálni tudó épület valósítható meg.

Az általános gyakorlat szerint egy földszinti üzletet tartalmazó társasházi épület esetében a földszinti üzletre tartozó gépkocsiparkolók elsődlegesen az előkertben épülnének meg a leendő üzletportálok előtt, melyek megközelítése a teljes parkolósáv hosszában nagyrészt leburkolt közterületi padkán és járdán keresztül történne. Azonban ezáltal a burkolt felületek aránya a zölddel fedett területek rovására emelkedne, amely sem településrendezési sem pedig városképi szempontból nem lenne kívánatos. Továbbá a fejlesztéssel érintett ingatlan teljes hosszán kereszteződne a gépjármű és a gyalogos forgalom, illetőleg a Vasút utcai lakóingatlanok felőli oldalán ellehetetlenítené a közterületi parkolók kialakítását is.

Városrendezési szempontból jóval optimálisabb parkoló kialakítás az egyes funkcionális sávok cseréjével valósítható meg. A parkolókat praktikusán az úttest mellé rendelve, olyan geometria és beállási mód javaslatával, ami azon túl, hogy a lehető legtöbb parkoló állást biztosítja, az utca forgalmát sem terheli túl vagy akasztja meg teljesen az egyes ki- és beállások alkalmával. Ezen modell viszont a tulajdonviszonyok tiszteletben tartása mellett használati cserét igényel, amihez megállapodás, egyetértés szükséges tulajdonos felek között.

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

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy mivel a szabályozási tervek módosítása – szakmailag indokolható – tulajdonosi/építetési megkeresésre készült, így a módosítás az érintettek megelégedettségét, gazdasági- és területi fejlesztést eredményeznek, lehetővé téve a terület jövőbeli fejlesztési szándékainak összehangolt, és településrendezési szempontból is megfelelő módon történő megvalósíthatóságát.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, hogy megszűnhet a terület jelenleg szabályozatlan parkolási túlterheltsége, továbbá egy rendezett, színvonalas közterület és városrészközpontozható méltó beépítés jöhet létre.

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

A rendelet megalkotásának szükségességét a terület rendezése, összehangolt és kontrollált fejlesztése, annak régóta várt státuszba kerülése indokolja.

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

Részletes indokolás

1. §-hoz: A PPVSZ-ben előírt méretű gépjárműbehajtó a kisvárosias lakóterületeken építhető társasházak gépkocsi tárolójának műszaki igényeivel nem egyeztethető össze. A méretkorlát nem életszerű egy nagyobb befogadóképességű parkoló kialakításánál, és a műszaki-biztonsági, megközelítési és kiürítési igényeknek sem felelne meg. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 6. melléklet szerint a gépjárműtároló álláshelyekhez vezető út / behajtó szélességi értékei (rendszeres gyalogos forgalom nélkül) falak közötti pozíció esetén 25-40 cm széles kétoldali padkákkal (2,50) 3,00m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól / kapacitástól és geometriától / vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy kb. 70-100 férőhelyes térszín alatti gépjármű tároló megközelítésére szolgáló lehajtó rámpaut szélességét 3,00 méternél nem szélesebb kapuval korlátozni. A kisvárosias lakóterületeken jellemző beépítési gyakorlat és intenzitás alapján nem életszerű és a mai kor műszaki elvárásainak sem feleltethető meg a jelenleg hatályos, gépjármű behajtó kapu méretének korlátozására vonatkozó előírás. Javasolt a hivatkozott 27. § (4) bekezdés d) pontban rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítési, hatósági kontrollal.

2. §-hoz: A módosítás tárgyát képező, a konkrét fejlesztési szándékkal érintett terület a Budapest XVIII. kerület Vasút utca 51-54. szám alatti ingatlanok területére korlátozódik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése értelmében az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, melyben az adott területekre vonatkozó, a terület sajátosságait is kezelő beépítési szabályokat kell meghatározni.

Az OTÉK 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

Tekintettel arra, hogy a telektömbben az érintett telkeken túl további olyan telkek találhatóak, melyek övezeti besorolása, elhelyezkedése, adottságai és tervezett karaktere az érintett telkekkel azonos, így az OTÉK fenti rendelkezése értelmében azonos jogokat és kötelezettségeket kell rájuk vonatkozóan megállapítani. A magasabb szintű jogszabályok alapján tehát a jelen szabályozási terv módosításának területi hatályát nem lehet csupán az érintett telkekre korlátozni, azt legalább az adott teleksorra kell meghatározni. Így a jelen eljárás területi lehatárolása a Budapest XVIII. kerület Nemes utca - Vasút utca – Csokonai utca – Kölcsey utca által határolt tömb Vasút utca felőli teleksora.

A módosítással érintett teleksoron elhelyezkedő telkeket a tervezett szabályozási előírások szerint a módosított beépítési előírások nem illelnék meg automatikusan. Kizárólag egy konkrét fejlesztési szándék Önkormányzattal való elfogadtatása, és külön megállapodás vagy az Étv. szerinti településfejlesztési szerződés megkötése esetén lehetne az eltérő előírásokat alkalmazni a továbbiakban is.

A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében - telek geometria, előkert, hátsóker, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészetileg szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, utcával párhuzamosan futó, kb. 110 méter hosszú, egyben tartott (tömör) épülettömeget, térfalat lehetne megvalósítani szabályosan. Az építészetileg, városépítészetileg sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építészeti megoldás lenne az emeleti szinteken több épületszárnyra bontott tömeg, a kereskedelemmel belakott, egyben tartott földszint felett. Az így kialakuló épülettömeg nem egy tömör hosszú térfal, hanem egy benapozottságot és átszellőztetett lakásokat is biztosítani tudó, szellősebb, osztott tömeg létrehozása.

3. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

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

Az Étv. 8. § (3) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés c) pontjára figyelemmel került meghatározásra a

hatálybalépés napja, miszerint a településrendezési eszköz állami főépítési eljárás esetén leghamarabb az elfogadását követő napon léptethető hatályba.

A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2018. augusztus 30.



Ughy Attila
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2018. szeptember³.....

