

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

**9/2019. (V. 28.) önkormányzati rendelete**

**változtatási tilalom elrendeléséről**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:


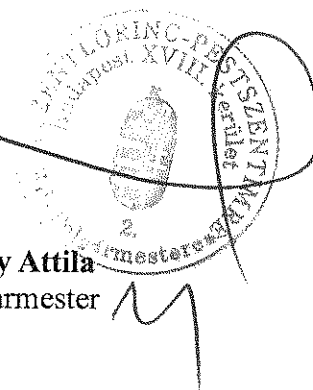
1. § A rendelet hatálya Budapest Főváros XVIII. kerület (157657/1) hrsz.-ú közterület – 157654/12 hrsz.-ú ingatlan – Szent László utca által határolt területre, valamint a Budapest Főváros XVIII. kerület Nefelejcs utca – Tóth Árpád utca – Akadály utca – (157074/5) hrsz.-ú ingatlan – 155964/16 hrsz.-ú ingatlan által határolt területekre terjed ki.
2. § Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete változtatási tilalmat rendel el az 1. §-ban meghatározott területekre, Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépéséig.
3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépésének napján hatályát veszti.

Budapest, 2019. május 16.

  
**dr. Molnár Áldikó**  
címzetes főjegyző



**Indokolás**  
**Általános indokolás**

  
**Ughy Attila**  
polgármester

A rendelet megalkotását az indokolja, hogy a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot tekintettel a településrendezési és településfejlesztési szándékok, irányok megváltozására és a Fővárosi településrendezési eszközzel történő összhang megteremtésére, továbbá a környezeti terhelések további növekedésének elkerülésére.

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 változtatási tilalom elrendelésével elkerülhető a területek túlzott mértékű intenzitásának, terheltségének kialakulása, és biztosítható a további környezeti terhelés növekedésének megakadályozása.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatása, hogy a változtatási tilalom elrendelésének ideje alatt a területeken építési engedélyhez kötött tevékenységeket végrehajtani, telket alakítani nem lehet, így erre irányuló kérelmekkel nem kell számolni.

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségügyi következménye, hogy a változtatási tilalom elrendelésével biztosítható, hogy a területekre vonatkozó új építési norma hatálybalépéséig ne alakuljon ki olyan beépítés, mely a környezetében jelentős és visszafordíthatatlan forgalmi és vizuális többletterhelést, illetve környezeti terhelést okoz.

A rendelet megalkotásának gazdasági, költségvetési hatása nincs.

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

Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzététele a rendelet megalkotásának társadalmi hatására, valamint környezeti és egészségügyi következményére tekintettel indokolt.

### **Részletes indokolás**

**1. §-2. §-hoz:** meghatározza a rendelet területi hatályát, amelyre változtatási tilalmat rendel el Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat hatálybalépéséig.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Korpona utca, Pöstyén tér, Érsekújvár utca mentén lévő lakóterületek melletti (157657/1) hrsz.-ú közterület – 157654/12 hrsz.-ú ingatlan – Szent László utca által határolt területre vonatkozóan jelenleg a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 34. számú szabályozási terve van érvényben.

A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként terül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. A jelenleg alulhasznosított, jelentős zöldfelülettel nem rendelkező egykori ipari terület zárványként ékelődik be a kialakult kertvárosias lakókörnyezetbe, elvágva azt a kerület Nagy-Burma vasútvonalon túli területeitől. Az egykori Erdért-telep a kertvárosias lakókörnyezetbe ékelődött terület, amely M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A területen a szabályozási tervnek megfelelő ipari jellegű, jelentősebb beépítés, hasznosítás még nem kezdődött meg, azonban a jelenlegi szabályozási környezet lehetőséget biztosít a munkahelyi övezetnek megfelelő, intenzív beépítésnek és területhasznosításnak. Településrendezési és településfejlesztési szempontból kívánatos lenne a zárványterület megfelelő integrálása a városszövetbe, a kertvárosias lakókörnyezettel konfliktusokat okozó funkciók és beépítési lehetőségek felülvizsgálatával, a közlekedési kapcsolatok megfelelő kiépítésének lehetőségével.

A 2015. évben elfogadott, jelenleg hatályos Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT) az érintett területet és környezetét egységesen VI-2 intézményi jellegű területbe sorolja, ennek alapján tehát a jelenleg hatályos szabályozási terv már nem illeszkedik a fővárosi településrendezési eszköz által meghatározott keretekhez sem.

A területre vonatkozó szabályozás felülvizsgálatának idejére, a lakókörnyezetre komoly terhelést jelentő, intenzív területhasznosítás és beépítés elkerülése érdekében indokolt a területre a változtatási tilalom elrendelése.

A Budapest Főváros XVIII. kerület Nefelejcs utca – Tóth Árpád utca – Akadály utca – (157074/5) hrsz.-ú ingatlan – 155964/16 hrsz.-ú ingatlan által határolt terület a PPVSZ 32. számú szabályozási terve szerint szintén M-XVIII/1, munkahelyi építési övezetben található. A terület régóta ipari jellegű beépítéssel és területfelhasználással rendelkezik, azonban az elmúlt években a terület hasznosításának intenzitása, beépítettsége és ezáltal a környezetére gyakorolt hatása egyre fokozódott. A sűrűn beépített területen a munkahelyi övezetnek megfelelő telephelyek találhatóak, melyek működése, és az általuk generált forgalom és környezeti terhelés egyre fokozódó, zavaró hatást jelent a terület körül található kertvárosias lakóterületekre nézve. A területre vonatkozó szabályozási terv felülvizsgálatának indoka és célja a környezetére gyakorolt terhelés csökkentésének, illetve a kertvárosias lakókörnyezet megóvásának szabályozási elemekkel történő biztosítása.

Az elmúlt években megváltozott településfejlesztési szándékok alapján a kisvárosias, kertvárosias léptékhez igazodó épített környezet és élhető városszövet kialakítása a cél, melybe az intenzív, lakókörnyezetet zavaró terhelést okozó beépítést és a lakókörnyezetet zavaró funkciók elhelyezését is lehetővé tevő jelenlegi szabályozás, övezeti előírás nem illeszkedik, ezért a szabályozás felülvizsgálata indokolt.

A további környezetterhelés növekedésének elkerülése, illetve a kertvárosias lakókörnyezet védelmét biztosító szabályozási környezet megteremtése indokoltá teszi a területre vonatkozóan változtatási tilalom elrendelését.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján a PPVSZ 2019. december 31. napjáig alkalmazható.

Ugyanakkor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 60.§ (8) bekezdése a helyi építési szabályzatok alkalmazhatóságára vonatkozó végső határidőt már 2021. december 31. napjára módosította.


A fent hivatkozott jogszabályok alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése. A Képviselő-testület 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát. A határozat alapján a Kerületi Építési Szabályzat készítése – melyre az Önkormányzat írásos megállapodást kötött – jelenleg is folyamatban van.

A településrendezési eszköz várható módosítása miatt indokolt az Étv. 17. §-ában foglalt településrendezési feladatok megvalósítását biztosító egyik sajátos jogintézményt alkalmazni, és változtatási tilalmat rendelni el az érintett területekre, mivel a Kerületi Építési Szabályzat elkészítésének érdekében szükséges a jelenlegi állapotok dokumentálása, valamint a területen biztosítani kell településrendezési szempontból az állandóságot.

**3. §-hoz:** a rendelet hatálybalépéséről és hatályvesztéséről rendelkezik.

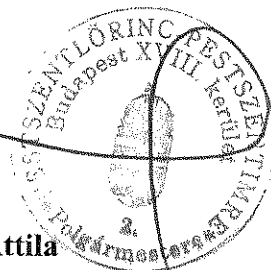
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének a napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. §-ában foglalt rendelkezések értelmében a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó írásos megállapodás megléte esetén a helyi építési szabályzat készítésének időszakára azok hatálybalépéséig az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

Budapest, 2019. május 16.

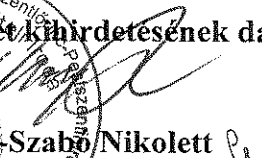
  
dr. Molnár Ildikó  
címzetes főjegyző



  
Ughy Attila  
polgármester



A rendelet kihirdetésének dátuma: 2019. május 28.

  
dr. Márk Szabó Nikolett