

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének
12./2021. (12.) önkormányzati rendelete

Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazása 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) 7. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR) meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken lévő vagy azokkal közvetlenül határos gazdasági területen telket alakítani csak úgy lehet, ha az így létrejövő telkek kiszolgálása a közutak igazgatásáról szóló rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.”

2. § A PPVSZ 8. §-a a következő (18) és (19) bekezdéssel egészül ki:

„(18) A TKR-ben megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében, a TKR-ben meghatározott helyi védett területeken, az építési övezetben előírt legkisebb kialakítható telekméretet meghaladó méretű telkeken – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – több épület is elhelyezhető. A kialakítható minimális telekméretű vagy annál kisebb telken csak egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(19) Az építési övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken épülő önálló rendeltetési egységeket tagoltan kell elhelyezni, zárt sorú beépítési mód vagy kötelező építési vonal esetén az épülettömeg zárt során épületközzel vagy építészeti eszközökkel tagolni kell.”

3. § (1) A PPVSZ 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A (2) bekezdés szerinti fasorokban, a TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken, a TKR-ben javasoltak alapján kiválasztott fafaj által igényelt távolsággal telepítendő lombos fa, kivéve ahol az a terület rendeltetésszerű használatát megakadályozza.”

(2) A PPVSZ 18. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A kerület közigazgatási területén fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák – kivétel az invazív és gyümölcsfa – kivágása

épitmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – a TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken a TKR-ben és a helyi környezet védelméről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott módon gondoskodni kell.”

4. § A PPVSZ 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„19. § (1) A TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken a közterületen és telken belül létesítendő gépkocsi várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra az alábbiak szerint:

- a) minden megkezdett négy db várakozóhely után 1 db, nagy lomkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítendő, legalább 1 m² szabad földterület biztosításával,
- b) a fákat ütközés-gátlóval kell megvédeni, a parkoló-felületet szegéllyel kell körülvenni,
- c) a műszaki kialakításnál kizárólag olyan megoldás alkalmazható, ami megakadályozza a benzin és olajszennyezés altalajba jutását,
- d) a várakozóhely térburkolat nélkül nem alakítható ki.”

5. § (1) A PPVSZ 37. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A TKR-ben meghatározott helyi védett területeken lévő kertvárosias lakóövezetekben a meglévő és beépített, legalább két épületet és épületenként legalább egy lakást tartalmazó telek megosztása akkor is engedélyezhető, ha a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonalára legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret 90%-nál. Ebben az esetben a kialakuló telkeknél, az övezetre előírt beépítési módtól eltérően, ikres beépítés kialakulása is engedélyezhető, ha az előírt beépítési módtól eltérő beépítési mód alkalmazására vonatkozó, e rendeletben előírt egyéb feltételeknek megfelel. Az így kialakuló 500 m²-nél kisebb telkeken csak egy lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység lehet. A fentiek szerinti telekalakítás csak abban az esetben engedélyezhető, ha a megosztani kívánt telken álló épületek legalább egyike 10 éve vagy régebben kapott használatbavételi engedélyt, vagy igazoltan legalább 25 éve fennáll.”

(2) A PPVSZ 37. § (16) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(16) Amennyiben a területre vonatkozó egyéb előírások másként nem rendelkeznek, a fő rendeltetésű épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú új önálló melléképület a telek hátsó telekhatárára merőlegesen mért 6 m-es sávján belül is elhelyezhető, az építési övezetre és a melléképületekre vonatkozó egyéb előírások keretei között úgy, hogy a telek hátsó 6 m-es sávjában elhelyezett melléképület(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.”

(3) A PPVSZ 37. §-a a következő (16a) bekezdéssel egészül ki:

„(16a) Kialakult területen melléképületeket – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások engedik – úgy lehet létesíteni, hogy a szomszédos telkeken meglévő melléképületek esetén, az új melléképület a hátsó telekrész szomszédos melléképület felőli részén létesüljön úgy, hogy a melléképületek legalább 50%-os átfedésben álljanak.”

(4) A PPVSZ 37. §-a a következő (19)-(22) bekezdéssel egészül ki:

„(19) A TKR-ben meghatározott helyi védett területeken lévő kertvárosias lakótelkeken – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a 800 m² telekméretet meg nem haladó építési telkek esetén legfeljebb 1 fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetre előírt legkisebb telekméret háromszorosát elérő vagy meghaladó méretű telken elhelyezett épülettömeget tagoltan, az önálló rendeltetési egységeket tagolt épülettömegben kell elhelyezni.

(20) A TKR-ben meghatározott helyi védett területeken, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, az 1000 m²-t meg nem haladó kertvárosias telkek esetében legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység, az 1000 m²-t meghaladó telkek esetében legfeljebb 3 lakó rendeltetési egység alakítható ki. A megengedett lakásszámot nem lépheti túl a telken összesen elhelyezett önálló rendeltetési egységek száma.

(21) A földszint + 1 emeletesnél nagyobb új épület építése vagy a meglévő épület ilyen méretűre történő bővítése esetén a földszint + 1 emeletnél nagyobb épületrész az építési hely közterület felőli 50 %-án állhat. Az egynél több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületet, vagy egynél több önálló rendeltetési egység különálló épületben való elhelyezése esetén az önálló épületeket az építési hely közterület felől mért 75%-os mélységén belül kell elhelyezni.

(22) Kettőnél több önálló fő rendeltetésű épület csak a közterületi utcavonallal párhuzamosan sorolható az épületek közti OTÉK szerinti telepítési távolságok betartásával.”

6. § (1) A PPVSZ 73. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken lévő vagy azokkal közvetlenül határos gazdasági, ipari és munkahelyi területen új épületet építeni vagy meglévő épületben új önálló rendeltetési egységet létrehozni csak úgy lehet, ha az így létrejövő épület vagy önálló rendeltetési egység gépjárművel történő megközelítése és kiszolgálása a közutak igazgatásáról szóló rendelet szerinti lakóutakon kívüli közterületről vagy magánútról megoldott.”

(2) A PPVSZ 73. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken az övezetek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatárra merőlegesen mért legalább 15 m széles területén háromszintes növényállományt kell kialakítani és fenntartani.

(8) A TKR-ben meghatározott településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken az övezetekben lévő épületek lakóterületekkel határos közterület felőli, valamint a lakóterületekkel határos telekhatár felőli helyiségeiben kizárólag a fő rendeltetést kiszolgáló, szociális helyiségek vagy irodahelyiségek helyezhetők el.”

7. § A PPVSZ

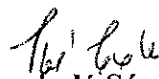
a) 26. § (11) bekezdésében a „településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR)” szövegrész helyébe a „TKR-ben” szöveg;


b) 26. § (12) bekezdésében az „oldalhatáron álló beépítés” szövegrész helyébe az „oldalhatáron álló és ikres beépítés” szöveg

lép.

8. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest,


Szaniszló Sándor
polgármester


Dr. Koltócz Tibor
jegyző

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) módosítását a PPVSZ és a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) közötti összhang megteremtése, a kertvárosias területek védelme és kontrollált fejlesztése tette indokolttá. A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46.§ (4) bekezdése értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja azzal, hogy ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A Kat.-ban meghatározott jogkört a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és a döntéseknek mindenkor meg kell felelniük a szükségesség és arányosság követelményének.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a alapján az Önkormányzat előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérte a szabályozás várható következményeit.

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek megelégedettségét, valamint területi fejlesztést eredményezhet, lehetővé téve a kertvárosias környezet védelmét és a zöldterületek fokozott megóvását, a telkek túlépítéseinek megakadályozását.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye, hogy a kertvárosias jelleg megőrzése és a zöldfelületek fokozott védelme hozzájárulhat az élhető városi környezet megteremtéséhez, a lakók mentális egészségének fenntartásához és megóvásához.

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

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak. Az önkormányzati rendelethez tartozó indokolás közzétételének nincs akadálya.



Részletes indokolás

1. § és 6. §-hoz: Kerületünkben több működő gazdasági terület található, melyek közvetlenül határosak kertvárosias lakóterületekkel. A gazdasági területek által keltett forgalom és terhelés jelentős konfliktusokat okoz az eltérő karakterű beépítés és területhasználat miatt. A konfliktusok kezelését, csökkentését szolgálják a TKR-rel összhangban, a kialakult környezethez való alkalmazkodást célzó előírások.

2. § - 5. § és 7. §-hoz: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (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 országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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.

Az Étv. és az OTÉK rendelkezései alapján az alábbiakban részletezettek szerint volt indokolt a területekre vonatkozó beépítési előírások módosítása.

A gazdaság élénkítésére és az építési beruházások ösztönzésére szolgáló kormányzati programok, támogatások, bürokráciacsökkentő törekvések nem csak pozitív, de sajnos megfelelő szabályozás nélkül negatív hatást is gyakorolhatnak az épített környezetre. A kerület számos részén még ma is megtalálhatóak a telepek kiépülésekor, az 1930-as - 1940- es években épült, avult műszaki állapotú épületek, melyek az építési beruházások ösztönzésének hatására megújulnak, kicserélődnek csökkentve ezzel a korszerű lakáshiányt.

Azonban ennek negatív következménye, hogy egyre inkább megjelenik a családi házas kertvárosi környezetben is a beruházói lakásépítés, melynek során egy telken nem csak egy, hanem három, helyenként akár több lakás is épül sokszor nélkülözve a megfelelő, igényes építészeti kialakítást, maximálisan kihasználva a telek beépíthetőségét.

A túlzott beépítések nem veszik figyelembe a kialakult környezet jellemzőit, a telek hátsó kertek irányába is benyúló túlépítésével, több lakás vagy épület esetén azok hátsó kert irányú sorolásával, a telek túlzott leburkolásával sérül a telektömbök kertvárosra jellemző, összefüggő zöldfelülete.

A Településképi Arculati Kézikönyvben (a továbbiakban: TAK) és TKR-ben megfogalmazott, tömegalakításra vonatkozó javaslatok és elvárások megfelelő építési szabályozásának hiányában a környezet építészeti karakterét figyelembe nem vevő épülettömegek idegen elemként jelennek meg az utcaképből. A szakmai indokokra és az elmúlt évek gyakorlati tapasztalataira tekintettel, a kertvárosi környezet megóvása és optimálisabb alakítása érdekében, javasolt volt és szükségessé vált az elavult és településrendezési szándékokkal nem összeegyeztethető előírások módosítása, új előírások beillesztése. A javaslat szerint módosított beépítési előírások összhangba kerülnek a TAK és TKR épület elhelyezésre, tömegformálásra és zöldfelület alakításra vonatkozó ajánlásaival és rendelkezéseivel.

8. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

A 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.

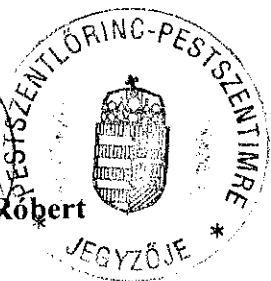
A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést tartalmazott, és annak hatályvesztését követően kizárólag jogszabály-megjelölést, bevezető részt, más jogszabályra vonatkozó hatályba léptető rendelkezés kivételével hatályba léptető rendelkezést, normatív tartalommal nem rendelkező szerkezetiegység-megjelölést tartalmaz, a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint utóljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2021 MÁJ 25.



Szaniszló Sándor
polgármester




dr. Ronyecz Róbert
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2021 MÁJ 25.


dr. Ronyecz Róbert
jegyző

