



Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.

(IX.12.) önkormányzati rendelet módosítása



**MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE
ÖNKORMÁNYZATA (1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400.)**

.....
Vezető tervező: Jankovits Vera főépítész (TT/ 01-1174; É/1 01-1174)

.....
Munkatárs: Baksa-Valánszki Sára településmérnök

Budapest, 2020. június

TARTALOM

I. Előzmények	3.
1. A módosítás célja	3.
2. Felhatalmazás	6.
3. Eljárási rend	7.
II. A módosítással érintett terület bemutatása	9.
III. Összhang a településképi védelméről szóló rendelettel	15.
IV. A településképi követelmények biztosítása érdekében, a PPVSZ módosítására vonatkozó javaslatok	18.
1. Jelenlegi előírások.....	17.
2. Szintszám és maximális magassági paraméter.....	23.
3. Traktusmélység és épület elhelyezés	24.
4. Kapu és behajtó szélesség.....	26.
V. Összhang a magasabb rendű településrendezési eszközökkel	28.
VI. Jóváhagyandó munkarész	31.

I. ELŐZMÉNYEK

1. A módosítás célja

A Budapest Főváros XVIII. kerületében az épített környezet alakítását jelenleg az építési jogokat és kötelezettségeket megállapító 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelettel elfogadott, és többször módosított Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata (PPVSZ) határozza meg. A PPVSZ a Fővárosi Szabályozási Keretterv és a Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (FSZKT és BVKSZ) alapján készült 2006-ban. A kerület még nem rendelkezik a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) alapján megalkotott egységes új szabállyal. A kerület teljes területére készülő új építési szabályzat, a KÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv már a Kormányrendelet előírásai szerint fog elkészülni, azonban az elfogadásának véghatárideje a Kormányrendelet értelmében 2021. december 31.

Az Üllői út a kerület településszerkezeti szempontból legjelentősebb főútja, mely köré a kerület főbb városközponti funkciói szerveződnek. A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) alapján megalkotott, és a Képviselő testület 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletével elfogadott településképi védelméről szóló rendeletének (továbbiakban: TKR) 1. számú melléklete alapján az Üllői út menti területek TM-1 településképi szempontból meghatározó területnek számítanak.

Az Üllői út mentén a városias térfal, az igazi városközponti szerepkört betöltő rész kialakulása az elmúlt években azonban az építési hullám ellenére is elmaradt. A terület környezetének és tényleges beépíthetőségének ismeretében - előkert, hátsóker, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - a jelenleg hatályos szabályozás mentén egy építészetileg szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, legfeljebb földszint + 2 szintes, egyben tartott (tömör) épülettömeget, és a kertvárosias lakóterületek felé elnyúló épületrészeket lehetne megvalósítani szabályosan.

A PPVSZ-ben megállapított szigorú, építészeti rugalmasságot nélkülöző magassági előírások ellentmondásba ütköznek TKR egyes, illeszkedést segítő előírásaival, mely ellentmondás jogbizonytalanságot eredményez.

A beépítési magasságra vonatkozó szabályok módosítása lehetőséget teremtene a TKR-rel való összhang megteremtésére, valamint az Üllői út gyorsabb, városiasodás irányába mutató átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

Mindezek alapján javasolt a PPVSZ 27. § (2) és (3) bekezdésében és a 31. § (7) bekezdésében meghatározott szabályozás módosítása, a szigorítások feloldása, differenciálása.

A jelenleg hatályban lévő PPVSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Etév) 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint a Kormányrendelet 46. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31. napjáig alkalmazható.

A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján szükséges a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzat felülvizsgálata, és az új jogszabályi környezetnek megfelelő kerületi építési szabályzat elkészítése legkésőbb 2021. december 31-ig.

A Képviselő-testület a 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ). A kerület teljes területére készülő KÉSZ készítése a kerületi önkormányzat megbízása alapján jelenleg folyamatban van, azonban a jelenlegi járványügyi helyzetben – a Képviselő-testület és a Fővárosi Közgyűlés üléseinek várható elmaradása miatt – annak elfogadása előre nem látható időre tolni fog, tekintettel arra is, hogy az elfogadás előtt szükséges még magasabb szintű településrendezési eszköz (Budapesti TSZT) módosítása is.

A település fejlődését elősegítő, a szolgáltatásokat, üzleteket is tartalmazó új épületek megépítését könnyebben lehetővé tevő, módosított szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPVSZ módosítása.

A PPVSZ fentiek szerinti módosítására a Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás keretében kerülhetne sor tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, az Üllői út mentén a településképi jobb alakítása az épületek rugalmasabb tömegformálási lehetőségével.

A Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdése és 46. § (3) bekezdése alapján a PPVSZ 2021. december 31. napjáig az alábbi feltételeknek megfelelően módosítható.

46. § (1) A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2021. december 31-ig alkalmazható.

(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz

a) 2014. június 30-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével,

b) 2014. július 1-től 2015. december 31-ig történő módosítása - amennyiben az a főváros 2014. július 1-jén hatályos településszerkezeti tervének módosítását nem igényli - a VI. fejezet eljárási szabályai szerint

ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei (II. és III. fejezet) jelmagyarázata és az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezések, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével, vagy

bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

(3) Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2021. december 31-ig módosítható, amennyiben

a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy

b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) és (6a) bekezdése szerint indokolt.”

2. Felhatalmazás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján a fővárosi kerületi önkormányzat rendeletben állapíthatja meg a helyi építési szabályzatát. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározottak szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) a településrendezési eszköz módosításáról az alábbiak szerint rendelkezik:

*46. § (1) * A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kereterről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2021. december 31-ig alkalmazható.*

*(3) * Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2021. december 31-ig módosítható, amennyiben **

a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy

b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) és (6a) bekezdése szerint indokolt.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) 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 így rendelkezik:

„46.§ (4) Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. 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.

Az előzmények alapján, tekintettel arra, hogy a településrendezési eszköz módosításáról szóló döntés meghozatalok az országban veszélyhelyzet volt kihirdetve, a Budapest Főváros XVIII. kerület Polgármestere a 90/2020. (IV.27.) számú határozatával úgy dönt, hogy az Önkormányzat az Üllői út menti területek beépítési előírásainak módosítása céljából felülvizsgálja a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletét, és a polgármester ennek érdekében gondoskodik Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindításáról, lefolytatásáról, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételéről.

3. Eljárási rend

A PPVSZ jelen módosítására Kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a 42/A. §-a szerinti, állami főépítészti eljárás keretében kerülhet sor tekintettel arra, hogy helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem, beépítésre vonatkozó előírás pontosítása a településképi rendelet előírásaival történő összhang megteremtése érdekében történik.

„32. § (6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítészti eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;

b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;

c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:

ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,

cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;

d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása vagy

e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.

II. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A Budapest Főváros XVIII. kerülete Budapest külső kerületei közé tartozik, szomszédos kerületei a XVII., X., XIX., XXIII kerület, valamint határos Gyállal és Vecséssel. A kerület elővárosi elhelyezkedése alapvetően befolyásolja a Fővároson belül betöltött szerepét, közigazgatási területét több országos közúti és vasúti közlekedési elem is érinti. A kerület legjelentősebb fűútja az Üllői út. 15 km-es hosszúságából, mely 5 különböző kerületen halad keresztül 7 km esik a XVIII. kerület területére, mely akár a kerület „főutcájának” is nevezhető. A Határ út és a Béke tér közti szakaszán közlekedik az 50-es villamost, mely a kerület egyik legfontosabb kötőpályás közlekedési kapcsolata, emellett számos buszjárat és metró állomás is érinti.

A kerület településszerkezeti szempontból is meghatározó fontosságú elemei a közlekedési csomópontok és útvonalak környezetében kialakult lokális központok, melyek közül a legjelentősebb az Üllői őt mentén szerveződő lineáris városközpont.



A legendás 50-es villamos



A Ledl pékség épülete



A Szarvas csárda



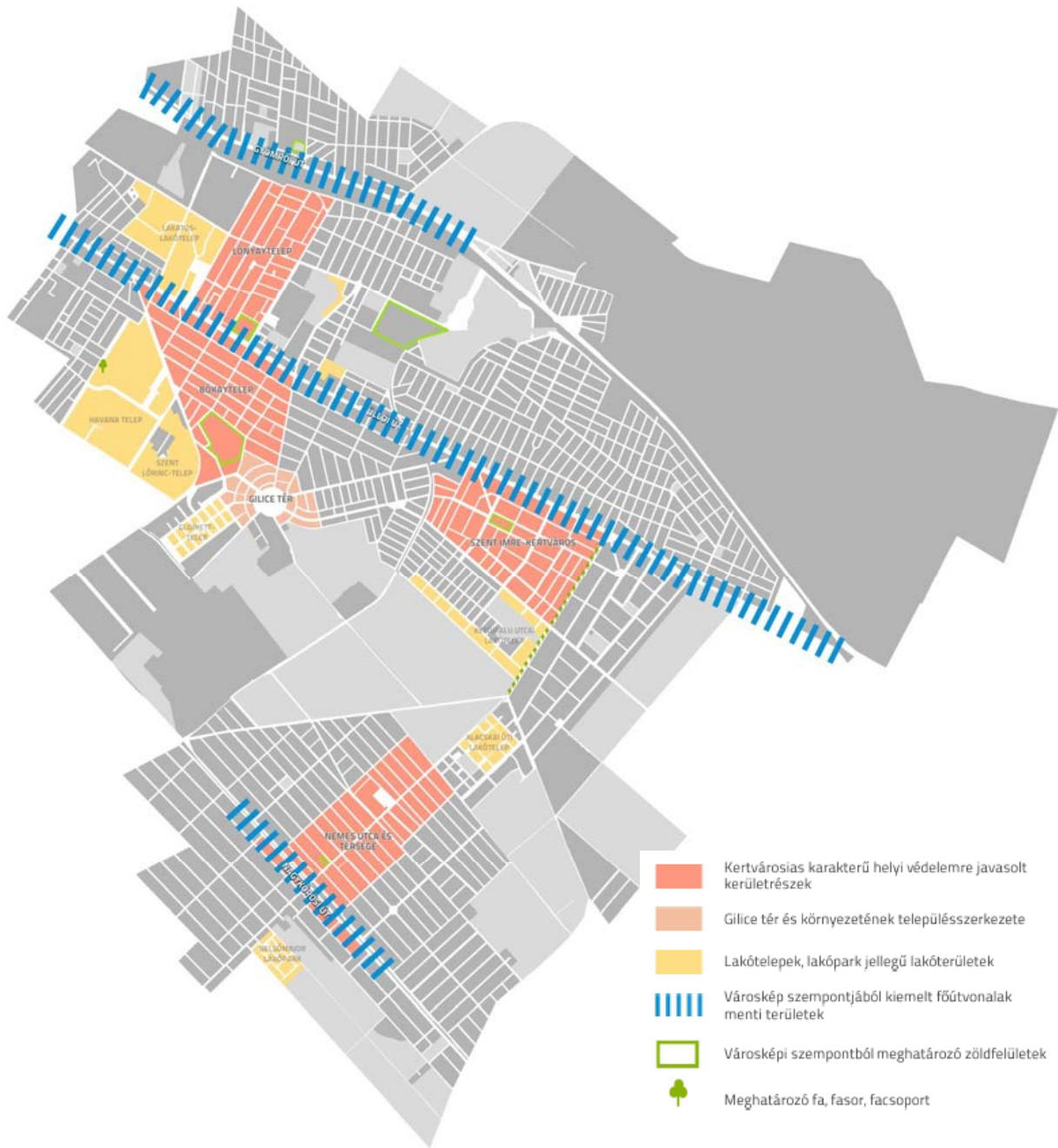
A volt Lőrinci piac

Képek az „Út amely összeköt” kiállításról

A spontán fejlődés következtében a kerület forgalmasabb útvonalai, úgy, mint az Üllői út, mentén az eredeti beépítés fokozatos átépülésen ment át. A beépítés egyre intenzívebbé válása egy sajátosan heterogén építészeti karaktert hozott létre, mely az épületek méretében és funkciójában egyaránt megjelenik. Az átépülő főútvonalak közül is kiemelkedő jelentőségű az Üllői út, Pestszentlőrinc- Pestszentimre legforgalmasabb főútja, amely északnyugat-délkelet irányban, egyenes vonalon szeli át a teljes kerületet. Városképi szerepe óriási, hiszen a kerületen áthaladók elsőként erről az útvonalról alkotnak képet az egész kerületről. Az út az elmúlt évtizedek során jelentős átalakuláson ment át, ennek eredményeként azonban nem alakult ki egy egységes városkép, hanem a különböző korok eltérő „építészeti lenyomatainak” egymás mellett élését lehet ma tapasztalni. Az útvonal két oldalán a földszintes lakóépületekről a többszintes zárt sorú beépítésen keresztül a lakótelepi karakterig szinte minden megtalálható. A két oldal is markánsan eltér egymástól, elsősorban az északi oldalra helyezett oldalfekvésű villamos pálya hatásának következtében.

A főútvonal amolyan „lineáris központ” szerepet is betölt, amely – jelentős forgalmának köszönhetően – elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók jelenlétét jelenti. A főút rendezése az egész kerület imázsa szempontjából (is) kulcskérdés. ¹

¹ TAK – Kisvárosias, illetve kertvárosiassá átépülő karakterű területek



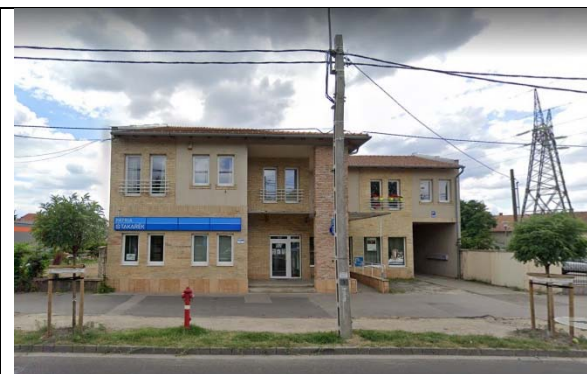
Településképi szempontból meghatározó területek (TAK 86. o.)

A településképi arculati kézikönyv javaslati és megállapításai alapján a TKR az Üllői út menti területeket, mint a városkép szempontjából kiemelt főútvonalat, TM-1 településképi szempontból meghatározó területté minősítette.

A kerületet érintő legfontosabb útvonalak egyikeként az Üllői út ma rendkívül heterogén, rendezetlen városképe több évtized alatt, (részben) spontán folyamat eredményeként alakult ki. Ez is egyfajta karakter – lehetne akár „külvárosiasnak” is nevezni -, védeni azonban hiba lenne,

ehelyett egy harmonikus, esztétikus környezet kialakítására kell törekedni. Ebbe beletartozik magának a főútvonalnak a humanizálása is. A kedvező városkép megteremtése ugyanis nem függetleníthető magának az útvonalnak az átépítésétől, melynek során megoldandó feladat az út keresztmetszeti kialakításának újraértelmezése – például az Üllői út esetében a villamos pálya áthelyezése – a gyalogos és kerékpáros felületek növelése, zóldsávok telepítése.

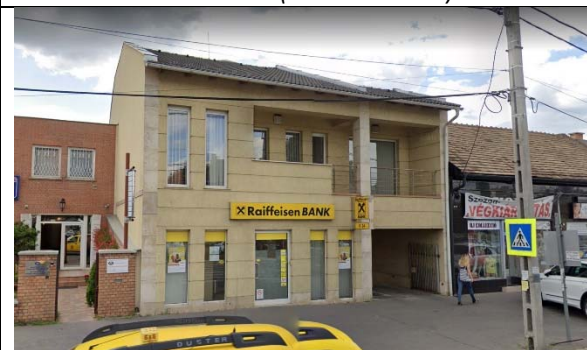
A beépítés intenzitásának növelésére ma is egyértelműen látható a tendencia. Az átépülés évei – vagy inkább évtizedei – alatt azonban a rendezetlenség továbbra is fennállhat. A szabályozási tervben ezért olyan beépítési módot, épületmagasságot, építészeti előírásokat kell meghatározni, amelyek városképi szempontból egyaránt biztosítják a harmonikus végeredményt, és az átmeneti időszak elfogadhatóságát. A kisvárosias jelleg alkalmasnak tűnik e kettős probléma megoldására. Emellett a (részben) kialakult zárt sorú beépítéshez igazodás, a már meglévő építészeti karakterhez való illeszkedés lehet a megoldás kulcsa. Elemezni kell továbbá azt is, hogy a jövőben a városképbe hogyan illeszthetők be a korábbi korok által létrehozott épületek.²



Üllői út 399. (Pátia Takaréék)



Üllői út 403. (lakóház)



Üllői út 417. (Raiffeisen Bank)



Üllői út 445. (Kormányablak)

² TAK – Településképi szempontból meghatározó területek – A városkép szempontjából kiemelt főútvonalak menti területek



Üllői út 455. (Ügyészség)



Üllői út 477. (lakóház)

Növekvő intenzitású beépítés

A jelenlegi településkép összességében, a folyamatos átépítések következtében tehát rendkívül heterogén, ami nem csupán az eltérő magasságú, beépítésű, stílusú épületeknek köszönhető, hanem az útvonal mentén spontán kialakult, tipikusan külvárosi funkcióknak is. Ugyanakkor markáns különbséget lehet tenni az északi és a déli oldali utcakép között, amely eltérés nagyrészt – a már említett – oldalfekvésű villamos vonalnak köszönhető. Az oldalfekvésben vezetett villamos ugyanis a déli oldalra koncentrálja a gyalogos forgalmat, amelynek eredményeként ott kereskedelmi és szolgáltató létesítmények sora alakult ki. Ezzel szemben az északi oldal a gyalogos forgalom előtt gyakorlatilag elzárt.



Üllői úti utcakép az északi oldalról



Üllői úti utcakép a déli oldalról

A déli oldali utcakép – csakúgy, mint az északi – eltérő karakterű szakaszokra osztható. Az épületek többsége földszintes, zárt sorúan/hézagosan zárt sorúan kapcsolódnak egymáshoz, többségük építészeti értéket nem hordoz, bontásuk, helyükön új építések várhatóak. Az északi

oldali utcakép lényegesen eltér a déli oldalétól, elsősorban a villamos vonal okozta hátrányos helyzet következtében. Ennek hatására több utcaszakaszon is az átépítés dinamikája jóval elmaradt a szemközti oldalétól – lényegében megmaradt a kertvárosias jellegű beépítés, az épületek többsége azonban igen rossz állapotú – , míg máshol (a kerületközpontban) éppen ellenkezőleg, a teljes szanálás utáni új beépítés gyakorlatát folytatták.³

³ Aczél Város Bt. – Üllői út településképi vonatkozásai (TAK felülvizsgálat)

III. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL SZÓLÓ RENDELETTEL

A TKR szerint az Üllői út településképi szempontból meghatározó útvonal, mely mellett több, helyi területi védelemmel érintett terület is húzódik. Ilyen helyi területi védelemmel érintett településrész a Bókaytelep, illetve a Lónyaitelep, valamint a Szent Imre-kertváros egy része. Így tehát az Üllői út menti területek közül az északi oldalon a Mikszáth Kálmán utca és Gyöngyvirág utca közti terület, a déli oldalon a Margó Tivadar utca és Petőfi utca közti, illetve a Lőrinc Center (Iparvasút u.) és a Béke tér közti szakasz élvez területi védelmet.

A TKR a TM-1 azonosítóval jelölt, Üllői út menti területekre főként a homlokzatalakításra vonatkozó egyedi építészeti követelményeket határoz meg, melyeket az épületek átalakításánál, vagy új épületek építésénél alkalmazni kell. A TKR azonban a helyi területi védelem alatt álló területekre vonatkozóan részletesebb építészeti követelményeket is megállapít, melyek a városkép szempontjából leginkább meghatározó, védelmet élvező területeken a telkek településszerkezeti elhelyezkedéséhez rugalmasabban alkalmazkodni tudó illeszkedési és tömegformálási lehetőségeket biztosítják.

15. A helyi védelem alatt álló területre vonatkozó területi építészeti követelmények

37. § Ezen Alcím rendelkezéseit az 1. mellékletben meghatározott helyi védelem alá helyezett területre, az ilyen területen található épületekre, építményekre, építményrészekre kell alkalmazni.

38. § (1) A helyi védett területek jellegzetes települési szerkezetét, telekosztását, utcavonal-vezetését meg kell őrizni, új telek kialakítása, vagy telekrendezés során a védett településszerkezetet meg kell őrizni.

(2) A közterületek burkolatát és berendezését, valamint az utcákon megjelenő reklámokat az épületek jellegéhez, az utcaképhez igazodva kell kialakítani.

(3) Az új épületek tömegarányait, fő méreteit a környezetében lévő épületekhez harmonikusan illeszkedve, azok homlokzatszélességét, gerinc- és párkánymagasságát, tetőformáját, anyaghasználatát figyelembe véve kell meghatározni.

...

16. A helyi építészeti örökségre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

43. § (1) Új épületek létesítése, valamint meglévő épület bővítése során

a) a környező beépítés domináns elemeinek vízszintes és függőleges tagolását, nyílászáró-kiosztását úgy kell figyelembe venni, hogy az biztosítsa a településképi illeszkedést,

b) úgy kell eljárni, hogy az úttorkolatok városképi szempontból kiemelt nézete tengelyében lehetőleg hangsúlyos, homlokzat-szerűen kialakított épület, épületrész álljon,

c) saroktelek esetén úgy kell eljárni, hogy a határoló közterületek felé lehetőleg egyenrangú homlokzati felületek nyíljanak úgy, hogy az épület főhomlokzatát a magasabb útkategóriába sorolt közút, tér esetén pedig a tér felőli oldalon kell kialakítani.

(2) Amennyiben

a) meglévő magastetős épület tetőszerkezetének átalakítása vagy beépítése, vagy

b) meglévő lapostetős épületen új magastető létesítése vagy beépítése, vagy

c) új intézményi főrendeltetésű épület létesítése

történik, **azonban az építési övezetre előírt legkisebb és legnagyobb beépítési magasság, vagy az esetleg előírt épület legmagasabb pontja miatt az épület magassága nem lenne növelhető vagy csökkenthető, az előírt magassági értékek – a városkép kedvezőbb alakítása érdekében vagy műszaki szükségességből – építészeti szempontból indokolt mértékben túlléphetők. A túllépés megengedhető mértékéről – vagyis az illeszkedés meglétéről – a bemutatott terv alapján a Tervtanács állásfoglalást ad ki.**

A TKR 43.§ (2) bekezdése a településszerkezetben betöltött szereptől is függően az illeszkedés és az épületek optimálisabb építészeti tömegformálása érdekében írja elő a magassági paraméter rugalmasabb meghatározhatóságát. A PPVSZ ezzel szemben építménymagasságra és az épületek legmagasabb pontjára vonatkozó szigorú előírásaival együtt értelmezve jogbizonytalanságot okoz az, hogy a PPVSZ előírásai nincsenek összhangban a TKR illeszkedésre és településképi megjelenésre vonatkozó rendelkezéseivel, vagyis a PPVSZ nem szabályozza a TKR-ben megengedett eltérési lehetőséget megfelelően.

A korábbi rendezési tervek rendre lehetővé tették – sőt szorgalmazták – az intenzitás növelését, amit kihasználva – jellemzően a 80-as évektől – már többemeletes, az eredeti léptéket jóval

meghaladó épületeket emeltek. A jelenleg hatályos fővárosi rendezési tervek (TSZT, FRSZ) kisvárosias beépítést engedélyeztek, ami 12,5 m homlokzatmagasságú épületek (gyakorlatilag F+3 szint) építését teszi lehetővé.

A jogszabályhelyek alkalmazhatósága nem biztosítja egzakt módon a településképi követelmények megfelelő érvényesülését. A PPVSZ és a TKR rendelkezéseinek összehangolása érdekében szükséges a PPVSZ előírásait módosítani, és azokon a területeken, ahol az általános előírásoktól való eltérés szükségességét a telek településszerkezetben betöltött szerepe és a településképi alakítása szempontjából indokolja, megfelelően szabályozott módon biztosítani.

IV. A TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN, A PPSZ MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLATOK

Az 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.) Kormányrendelet (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 és indokoltak szerint javasolt a területekre vonatkozó beépítési előírások módosítása:

1. Jelenlegi előírások

Az Üllői út menti teleksor az északi oldalon, mind a beépítés jellege mind pedig az övezeti besorolásuk szempontjából rendkívül változatos, heterogén. A még be nem épített, vagy átalakuló területek jelentős része L2/A-XVIII/Ü1; Ü2; Ü4; Ü7 övezeti besorolásúak, emellett megtalálható V_k és LP övezet is. A villamos pálya oldalfekvése miatt az Üllői út ezen szakaszán a telkek beépíthetősége, illetőleg a beépíthetőség mértéke igen korlátozott a telkek nehéz megközelíthetősége miatt. Az LP övezetekben nincsenek már beépítetlen telkek, a lakótelepi részen új beépítés nem várható, a VK övezet beépítési paraméterei pedig megfelelő

rugalmasságot biztosítanak az épülettömegek alakíthatósága szempontjából. Az Üllői út északi oldalán található teleksor esetében tehát nem indokolt a PPVSZ előírásainak módosítása.

Az Üllői út déli oldalán található teleksor L2/A-XVIII/Ü3; Ü5; és Ü6 övezetekben található, melyek mögött L4-es, kertvárosias területek húzódnak. A PPVSZ jelenleg az alábbi előírásokat állapítja meg ezekre a területekre:

27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(1) Az építési övezetekben a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) A keretövezetben - külön előírás hiányában - az ingatlan előtti járda szintjétől számolt legfeljebb 3 szint + tetőteres épületek helyezhetők el.

(3) Az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szintű lakások részeként alakítható ki.

(4) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület jelentős mértékű átalakítása esetén

a) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 1/3-a létesíthető fedetlen szabadtérben,

b) a lakásokhoz tartozó előírt számú parkolóhelyek nem létesíthetők parkológéppel,

c) a földszinti utcai traktusban a közterületre néző homlokzaton sorgarázsok nem helyezhetők el,

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.

(5) A keretövezetben

a) az 1000 m² területet el nem érő ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 150 m²-e

b) az 1000 m² területet meghaladó, de 2000 m² területet el nem érő ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 100 m²-e

c) a 2000 m² területet elérő és meghaladó ingatlanok esetén legfeljebb a levonások nélkül kialakítható, számított bruttó szintterület minden teljes 75 m²-e után egy lakás létesíthető.

31. § L2/A-XVIII/Ü-3 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhető.

(3) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonással létrehozott telek utcai telekhatára nem haladhatja meg a 60 m-t.

(4) Új épület elhelyezése esetén a főút felé kerítés nem építhető, illetve a meglévő épület utcai traktusának kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó rendeltetésre való átalakításával, rendeltetésmódosítással egyidejűleg az utcai kerítést meg kell szüntetni.

(5) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert mérete: 5 m

b) a hátsókert mérete: 10,5 m.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintter. mutató
L2/A - XVIII/Ü-3	500 m ²	Zártsorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

(7) Az L2/A-XVIII/Ü-3 övezetben az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 m-t.

32/A. § L2/A-XVIII/Ü-5 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9) -

(10) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcai homlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén a szomszédos telken lévő épülettől telepítési távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete 5,25 m;

d) a hátsókert legkisebb értéke: 10,5 m

(11) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	9,0 m	10,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

32/B. § L2/A-XVIII/Ü-6 építési övezet

(1) Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, ill. ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(2) Az építési övezetben a lakóterületen előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, közvetlenül a lakosság

ellátását biztosító kisipari szolgáltató, ill. kézműipari funkciójú helyiségcsoport az épületek földszintjén elhelyezhető.

(3) Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása változás esetén a földszint utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.

(4) Az épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 1000 m²-t.

(5) Az építési övezetben egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

(6) A fő rendeltetést kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók önálló (különálló) épületben nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezetben a szomszédos telkeken a garázsok térszín alatt összeépíthetők a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi előírások betartásával.

(8) Telekalakításnál a minimális telekszélesség 14 m lehet.

(9) -

(10) Az építési övezetben a Garay utca és a Dalmady Győző utca közötti szakaszon az épületek zárt sora épületközzel megszakítható.

(11) Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott:

a) az előkert mérete: 0, az épület utcahomlokzatának a telek közterületi határán kell állnia;

b) a zárt sorúan a telek teljes szélességében beépülő utcafronti épületrészek traktusmélysége legfeljebb 16 m lehet;

c) az utcai traktuson kívül eső hátsókert irányú épületrész esetén oldalkert távolságot kell tartani, amelynek legkisebb mérete: 4,5 m;

d) a **hátsókert mérete: 9,0 m.**

(12) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-6	1000 m ²	zárt sorú	75%	65%	7,5 m	9,0 m	25%	2,0 m ² /m ²

2. Szintszám és maximális magassági paraméter

Az Üllői út déli oldalán található övezetek közül az Ü3 övezetben van megszabva az épületek legmagasabb pontja is a megengedett maximális építménymagassági paraméter mellett. Az övezetben az építményszintek számának és az épületek legmagasabb pontjának ilyen szigorú meghatározása a gyakorlati tapasztalatok alapján az épületek tömegformálása szempontjából igen kedvezőtlen lehetőségeket teremt. A terület tényleges beépíthetőségének ismeretében - telek geometria, előkert, hátsókert, beépítési százalék, szintszám és maximális magasság - jelen szabályozás mentén egy építészeti szigorúbb, a közvetlen környezet épített karakterével nem összehangolható, utcával párhuzamosan futó, egyben tartott (tömör) épülettömeget, térfalat lehetne megvalósítani szabályosan. Az építészeti, városépítészeti sokkal elfogadhatóbb, optimálisabb és beépítési karakterhez jobban illeszkedő építészeti megoldás lenne az emeleti szinteken több épületszárnyra bontott tömeg, az 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.



A jelenlegi előírásoknak megfelelő, de kedvezőtlen épülettömeg

Az Üllői út déli részén továbbá, az L2/A övezeti besorolású teleksor mögött L4-es kertvárosias lakóterületek találhatóak. A beépítési magasságra és a kialakítható szintek számára vonatkozó szabályok módosításával az Üllői út menti telekszakaszon javasolt inkább lehetővé tenni az épületek magasabb, fő tömegeinek elhelyezését, a városiasodás irányába alakuló magasabb térfalakkal, ahelyett, hogy a telkek hátsó traktusai felé „elnyúló” alacsonyabb épületek

valósuljanak meg. Az így kialakuló térfal, az Üllői úti magasabb beépítés, nagyméretű, intenzív növényborítottságú hátsókerti részek mellett a családi házas területek védelmét és nyugalmat is szolgálná és lehetőséget teremtene az Üllői út gyorsabb átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

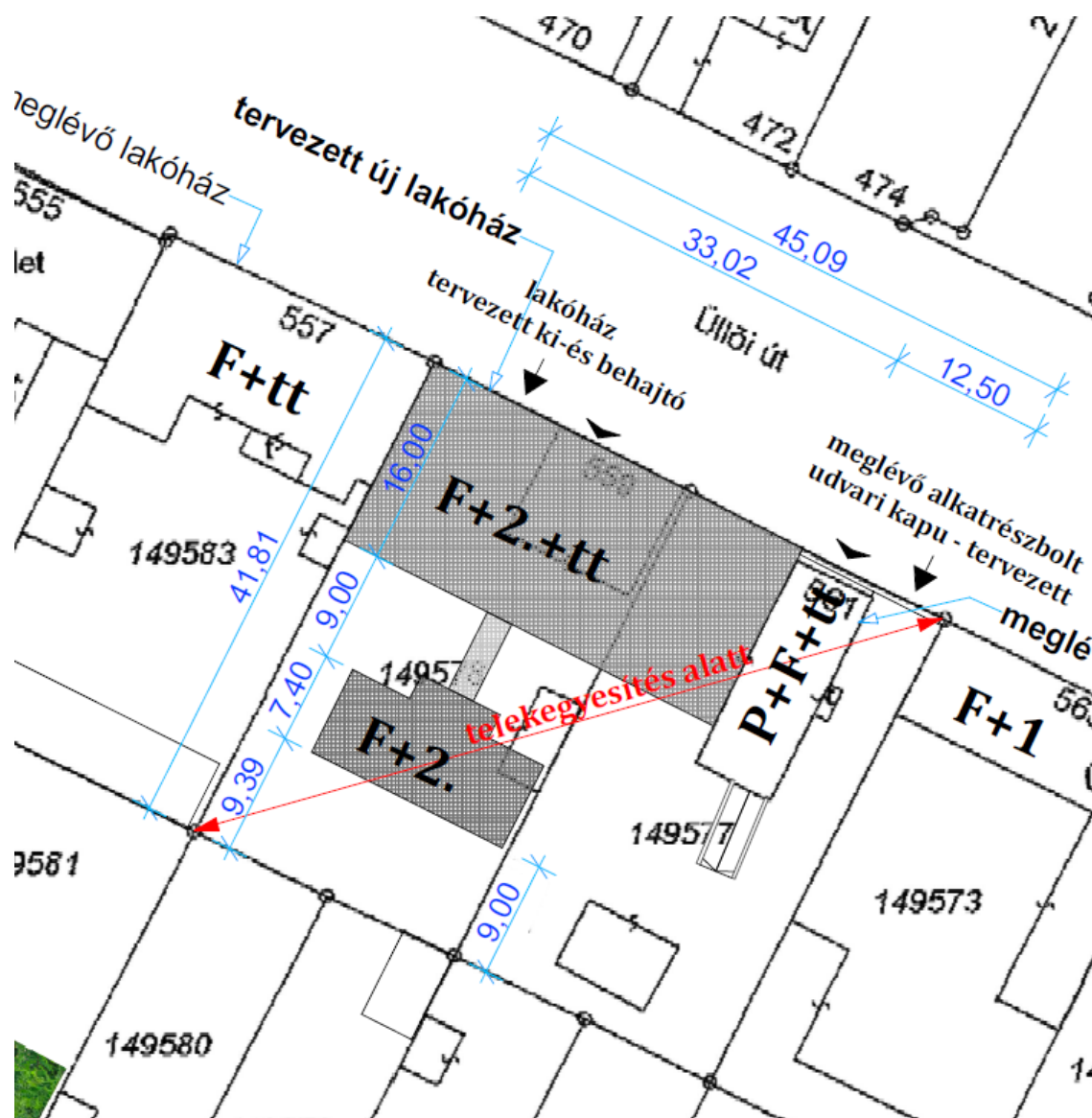
Mindezek alapján javasolt a PPVSZ 27. § (2), (3) bekezdés értelmezése és a 31. § (7) bekezdés módosítása, a szigorítások feloldása.



Javasolt módosításnak megfelelő, rugalmasabban alakítható tömegformálás

3. Traktusmélység és épület elhelyezés

A PPVSZ Ü-5 és Ü-6 övezeteire előírt, a 16m-es traktusmélységet meghaladó épületrész esetében a telepítési távolságra vonatkozó rendelkezése kedvezőtlen beépíthetőséget eredményez, melynek betartása esetén a telek középső részén van lehetőség a hátsókert irányába nyúló épületrész kialakítására, ezzel azonban a telken kialakítható összefüggő zöldfelület sérülne.



Példa az előírásoknak megfelelő, de kedvezőtlen beépítésre

Településrendezési és településképi szempontból is jóval kedvezőbb lenne a 16 m-es traktusmélységen túlnyúló épületrészek oldalsó telekhatár menti telepítésének lehetősége, melynek alkalmazása esetén a telken összefüggő, nagyobb zöldfelülettel rendelkező, egyben tartott udvar alakulhatna ki.

A javaslat szerint módosított beépítési előírások tovább összhangban lennének a TAK épületlehelyezésre és telek beépítésére vonatkozó ajánlásaival is.⁴

⁴ TAK 96. o.; 102. o.



Javasolt módosításnak megfelelő beépítés

4. Kapu és behajtó szélesség

Az Üllői út déli oldalán lévő tekesoron a városiasodásra törekvés, és a beépítés intenzitásának a növekedése várható a jövőben, míg az északi oldalon a korábbi fejezetekben rögzítettek okán nem várható az L2/A övezetekben nagyobb intenzitású beépítés. Az L2-es területekre a PPSZ alábbi előírásai vonatkoznak:

„27. § A kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterületek általános előírásai

(4) Új épület elhelyezése vagy meglévő épület jelentős átalakítása esetén...

d) a közterületre néző homlokzaton legfeljebb két - egyenként 3,00 méternél nem szélesebb – gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 6. sz. 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 szerkesztendők. 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 rámpaút 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. § (7) bek. d) alpontban rögzített érték felülvizsgálata, megnövelése, méretének felszabadítása és szaktervezőre bízása főépítési, hatósági kontrollal.

V. ÖSSZHANG A MAGASABB RENDŰ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL

Az Étv. és a Kormányrendelet előírásai értelmében a 2013. előtt alkotott településrendezési eszköz 2021. december 31-ig alkalmazható.

Étv. 60.§

(8) A településrendezési eszközök 2013. január 1-je és 2021. december 31-e közötti készítésére és módosítására a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló kormányrendelet átmeneti rendelkezéseit kell alkalmazni.

(9) 2021. december 31-ét követően a településrendezési eszköz készítése és módosítása során nem alkalmazható.

a) e törvény 2012. december 31-én, és

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 2012. augusztus 6-án

hatályban lévő, településrendezési eszközre vonatkozó előírásai.

Kormányrendelet 46. §

*(1) A fővárosi kerület esetében, a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint a 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszköz, továbbá a (2) bekezdés a) pontja és b) pont ba) alpontja szerint módosított településrendezési eszközök - az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével - 2021. december 31-ig alkalmazható.***

(2) A 2012. december 31-én hatályban lévő kerületi településrendezési eszköz

a) 2014. június 30-ig történő módosítása a VI. fejezet eljárási szabályai szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével,

b) 2014. július 1-től 2015. december 31-ig történő módosítása - amennyiben az a főváros 2014. július 1-jén hatályos településszerkezeti tervének módosítását nem igényli - a VI. fejezet eljárási szabályai szerint

ba) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményei (II. és III. fejezet) jelmagyarázata és az ezekhez kapcsolódó értelmező rendelkezések, valamint a Fővárosi Szabályozási Kereterről és a Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló fővárosi közgyűlési rendelet figyelembevételével, vagy

bb) az e rendelet tartalmi előírásainak és a 6. melléklet szerinti jelmagyarázatának alkalmazásával történhet.

*(3) Az (1) bekezdés szerinti kerületi településrendezési eszköz (2) bekezdés b) pont ba) alpontja szerint 2021. december 31-ig módosítható, amennyiben **

a) a településrendezési eszköz egyeztetése 2015. december 31-én folyamatban volt, és egyeztetése során legalább a véleményezési szakasz kezdeményezése megtörtént, vagy

b) a településrendezési eszköz módosítása a 32. § (6) és (6a) bekezdése szerint indokolt.

Tekintettel arra, hogy a PPVSZ 2012. december 31-én már hatályban volt, így az Étv. és a Kormányrendelet értelmében a Kormányrendelet 32. § (a) pontja alapján módosítandó településrendezési eszköz módosításánál a BVKSZ és az FSZKT előírásait, valamint az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeit és jelmagyarázatát kell figyelembe venni.

Az FSZKT szerint a módosítással érintett terület L2/A keretövezetbe tartozik, melyre vonatkozóan a BVKSZ keretszabályokat állapít meg. Ezen keretszabályok között azonban az épület legmagasabb pontjára, a kialakítható szintek számára vagy a gépkocsi-behajtók méretére és számára vonatkozóan a BVKSZ nem tartalmaz rendelkezéseket, egyéb paraméterek tekintetében pedig a PPVSZ előírásai nem módosulnak. Fentiek értelmében a javasolt módosítás nem ellentétes a PPVSZ módosítása során alkalmazandó BVKSZ, FSZKT vagy OTÉK előírásaival.

A jelenleg hatályban lévő, a Fővárosi Rendezési Szabályzatról szóló 5/2015. (II.16.) K.gy. rendelet (FRSZ) és a Budapesti Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) szerint a módosítással érintett Üllői út menti terület Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület terület felhasználási kategóriába tartozik. A TSZT a területet „*kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása*” jelöléssel látja el. Az FRSZ előírásai értelmében Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek terület felhasználási egységen belül "Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása" jelöléssel ellátott területeken a

környező beépítéshez illeszkedő intézményi terület felhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható. A jelenleg készítés alatt álló új Kerületi Építési Szabályzatban a módosítással érintett terület a TSZ és FRSZ előírásaihoz igazodva Vi-2 övezeti besorolást kap. A tervezett PPVSZ módosítással a szintszámra és magasságra vonatkozó előírások illeszkednek a TSZT és FRSZ által meghatározott paraméterekhez. A traktusmélység és épület elhelyezés, valamint a kapubehajtók vonatkozásában a TSZT és FRSZ nem állapít meg külön rendelkezéseket. Fenitek alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás illeszkedik a TSZT és FRSZ előírásaihoz is, így az új Kerületi Építési Szabályzatba beilleszthetővé válik.

Jankovits Vera

főépítész

TT/ 01-1174

É/1 01-1174

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimrei
Polgármesteri Hivatal Fenntartható Fejlődés Főosztály,
Főépítészi Osztály

VI. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata Képviselő–testületének/2020. (....) 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 PPVSZ 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetekben az I. Fejezet általános előírásait, valamint a BVKSZ 29. § előírásait az építési övezeti előírások szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.”

2. § A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPVSZ) 27.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az övezetre vonatkozó eltérő rendelkezés hiányában, az ingatlan előtti járda szintjétől számolt 3. szint felett létesülő tetőtérben önállóan csak nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egység létesíthető. Lakófunkció csak a 3. szinti lakások részeként alakítható ki.”

3. § A 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 –gépjármű behajtásra alkalmas kapu helyezhető el a telekre történő bejutást biztosító behajtón kívül.”

4.§ A PPVSZ 27. § a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„A településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) 43. § -ában megfogalmazott illeszkedési követelmények betartása érdekében, az övezetekben az előírt minimális építménymagasságot nem kell betartani amennyiben a szomszédos telkeken meglévő épületek valamelyikének építménymagassága is kisebb az előírt minimális építménymagasságnál.”

5. § A PPVSZ 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az épületek főút vonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakó funkciójú helyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlószinttel rendelkező magasföldszinten a főút vonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.”

6. § A PPVSZ 31. § (8) és (9) ponttal egészül ki:

(8) „Az övezetben az Üllői út menti teleksávban a TKR 43. §-ában megfogalmazott illeszkedési követelmények, és az adott övezetben megengedett legnagyobb építménymagassági érték betartása mellett, az épületek legmagasabb pontja meghaladhatja a 10,5 métert.”

(9) „Az övezetben Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

7. § A PPVSZ 32/A. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkció.”

8. § A PPVSZ 32/A. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszintet - utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

9. § A PPVSZ 32/A. § (10) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„az utcai traktuson kívül, a főútvonalra merőleges épületszárny, az oldalsó telekhatárok mentén - az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával - a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. A hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

10. § A PPVSZ 32/A. § (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) „Az övezetben Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

11. § A PPVSZ 32/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az épületek főútvonal mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, és ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. A járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkció.”

12. § A PPVSZ 32/B. § (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Új épületek építése, meglévő épületek bővítése, rendeltetésmódosítása esetén a földszint – kivéve a járdaszinttől 1,5 m-nél magasabb padlósínttel rendelkező magasföldszintet - utcafronti hosszának legalább 50%-án üzlet, intézmény közönségforgalmi helyiségeit kell elhelyezni.”

13. § A PPVSZ 32/B. § (11) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) az utcai traktuson kívül, a főútvonalra merőleges épületszárny, az oldalsó telekhatárok mentén - az OTÉK tűztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával - a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. A hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet;

d) a hátsókert mérete: 10,5 m”

14. § A PPVSZ 32/B. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-6	1000 m ²	zártosú	75%	65%	7,5 m	10,5 m	25%	2,0 m ² /m ²

”

15. § A PPVSZ 32/B. § (13) bekezdéssel egészül ki:

(13) „Az övezetben Üllői út menti teleksávban a 27. § (2) és (3) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni. A földszint kivételével az építményszinteken önálló lakófunkció is kialakítható.”

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

Budapest, 2020.

dr. Ronycz Róbert
jegyző

Szaniszló Sándor
polgármester