



12/2021 KT Ralalszömben hozott
PM rendelet

BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

ALPOLGÁRMESTER

1184 Bp., Üllői út 400. ☒:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

ELŐTERJESZTÉS VESZÉLYHELYZET KERETÉBEN MEGHOZANDÓ DÖNTÉSRE

Tárgy: Rendeletalkotás a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztő: Petrovai László alpolgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

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 így rendelkezik:

„(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.

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott – 72/2021. (III.01.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat az épített környezet optimális szabályozása, a kertvárosias lakókörnyezet megóvása és a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: TKR) történő összhang megteremtése céljából felülvizsgálja a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: PPSZ), és a polgármester ennek érdekében gondoskodik 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) 42/A. §-a szerinti megfelelő eljárás megindításáról, lefolytatásáról, az ezzel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételéről.

A jelenleg hatályban lévő PPSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (8) és (9) bekezdése, valamint a Korm. rendelet 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.) határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzatot (a továbbiakban: KÉSZ). A kerület teljes területére készülő KÉSZ készítése a kerületi önkormányzat megbízása alapján jelenleg folyamatban van, azonban a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzetben – a Képviselő-testület üléseinek várható elmaradása miatt – annak elfogadása előre nem látható időre tolni fog.

A PPVSZ előírásainak hatályba lépése óta a településrendezési és településfejlesztési szándékok, továbbá az építési beruházások jellege megváltoztak. A hatályos előírások szerint a kertvárosias, családi házas területeken lehetőség van egy telken akár több épület-tömbből álló, többlakásos társasházak megépítésére is, melynek során a telektömbök belső, összefüggő zöldfelületi része csökkenhet. Az elmúlt évek tapasztalatai és környezeti hatásai alapján különösen indokolt és szükséges a családi házas kertvárosi jelleg megőrzését, az összefüggő zöldfelületek védelmét biztosító építési szabályok megalkotása.

Az épített környezet alakítására vonatkozó új építési szabályok a településkép optimális fejlődését is szolgálnák, azok összhangban lesznek a TKR rendelkezéseivel is.

A KÉSZ tervezett előírásai között a fenti településrendezési és építési problémákra megoldást nyújtó, új építési szabályok szerepelni fognak, azonban a járványügyi veszélyhelyzet miatt előre nem látható ideig el fog húzódní a KÉSZ megalkotására irányuló folyamat.

A Kormány építési beruházásokat könnyítő és támogató intézkedéseinek hatására újabb építési hullám várható a kerületben, melynek során az új szabályok hatályba lépése nélkül visszafordíthatatlan folyamatok indulhatnak el a kerületben, melyek negatív hatással lennének a településkép alakítására is.

Fentiekre tekintettel a település épített környezetének optimális és környezettudatos fejlődését elősegítő, a szolgáltatásokat, üzleteket is tartalmazó új épületek megépítését könnyebben lehetővé tevő, módosított szabályok elfogadásának leggyorsabb módja a jelenleg hatályban lévő PPVSZ módosítása, mely a TKR-ben foglalt előírásokkal történő összhang megteremtését is lehetővé teszi.

A PPVSZ fentiek szerinti módosítása a Korm. rendelet 32. § (6a) bekezdésének e) pontja értelmében a Korm. rendelet 42/A. §-a szerinti, állami főépítési eljárás lefolytatásával történik, tekintettel arra, hogy a módosítás célja a településképi rendelet előírásaival való összhang megteremtése, a településkép optimális alakítása a kertvárosi lakókörnyezet megóvása érdekében. Az állami főépítési eljárás keretében lefolytatásra került a Korm. rendelet 42/A. § (1) bekezdésében rögzített véleményezési szakasz, melynek részeként a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 21/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet 5. § (4) bekezdése és 8. § (1) bekezdése szerinti véleményezésre 2021. március 5. és március 20. között került sor figyelemmel a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendeletben foglaltakra.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 42/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KT SzMSz) 89. § (2) bekezdés e) pontja értelmében a településrendezési eszközök partnerségi és államigazgatási egyeztetését követően tett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról

átruházott hatáskörben a Településfejlesztési és Fenntartható Fejlődési Bizottság (a továbbiakban: TFFB) dönt. Tekintettel arra, hogy a járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi vagy bizottsági ülésre nem kerülhet sor, így a fentiekben részletezett, TFFB hatáskörébe tartozó ügyben a KT SzMSz 113. §-ára is figyelemmel a Képviselő-testület – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott – 216/2021. (IV.07.) határozatával döntött.

Az elfogadott vélemények figyelembevételével véglegesített PPSZ módosítási anyaga a Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdése szerinti záró szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal részére megküldésre került. Az Állami Főépítész záró szakmai véleményét megadta, amely az előterjesztés 4. mellékletét képezi. A záró szakmai véleményben foglalt észrevételeknek megfelelően a rendelet-tervezet pontosításra és véglegesítésre került.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi járványügyi veszélyhelyzet fennállása alatt testületi ülésre nem kerülhet sor, így a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó rendeletalkotásra a Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult. A döntés elmaradása a PPSZ módosításának előre beláthatatlan ideig tartó elhúzódását jelentené, mely veszélyeztetné a kertvárosi lakókörnyezet megőrzését, ami minden kerületben lakó közös érdeke.

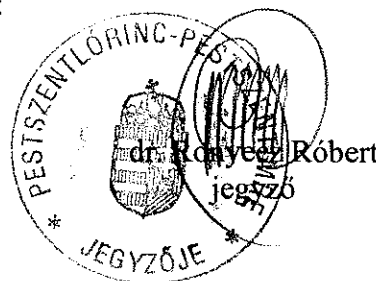
Fentiek figyelembevételével kérem tisztelt polgármester urat, hogy alkossa meg a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2021. (....) önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2021 MÁJ 25.



Petrovai László
alpolgármester

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:



Mellékletek:

1. Rendelet-tervezet indokolással
2. Összehasonlító táblázat
3. Hatásvizsgáló lap
4. Állami Főépítész záró szakmai véleménye

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő–testületének
.../2021. (....) 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, zártosított 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

építmény 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 olajszenyezés 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 homlokvonala 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 emeletnél 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 PPSZ 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 PPSZ 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 helyezhetőek el.”

7. § A PPSZ

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. Ronyecz Róbert
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 CXXXVIII. 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 megalégedettségét, 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 megállapítania. 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 hátsókerterek irányába is benyúló túlépítésével, több lakás vagy épület esetén azok hátsókerteri 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 utcaképben. 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 utoljára hatályát veszített rendelkezés hatályvesztését követő napon hatályát veszti.

Budapest,

Szaniszló Sándor
polgármester

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

A rendelet kihirdetve:

dr. Ronyecz Róbert
jegyző

Összehasonlító táblázat

<p align="center">Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról</p>	<p align="center">Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p>7. §</p> <p>(9)</p>	<p>7. §</p> <p>(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.</p>
<p>8. §</p> <p>(18)</p> <p>(19)</p>	<p>8. §</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p>
<p>18. §</p> <p>(3) A (2) bekezdés szerinti fasorokban a fafaj által igényelt távolsággal telepítendő lombos fa, kivéve ahol az a terület rendeltetésszerű használatát megakadályozza.</p> <p>(6)</p>	<p>18. §</p> <p>(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.</p> <p>(6) A kerület közigazgatási területén fokozott gondot kell fordítani a faállomány megóvására, az összefüggő zöldfelület fenntartására. Ha fák –</p>

	<p>kivétel az invazív és gyümölcsfa – kivágása építmény 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.</p>
<p>19. § (1) 5 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékoló fásításához minden megkezdett 5 db parkoló hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítendő. A telepítésre tervezett fa a lomb koronájának, vagy a földlabdájának nagyságától függő, de legalább 4 m² területű termőföldbe telepítendő.</p>	<p>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 lombkoronát 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 benzín és olajszennyezés altalajba jutását, d) a várakozóhely térburkolat nélkül nem alakítható ki.</p>
<p>26. § Lakóterületek általános előírásai</p> <p>(11) Az L4-es építési övezetekben a (12) bekezdésben meghatározott feltételek alkalmazásával, a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: TKR) megfogalmazott illeszkedési követelmények biztosítása érdekében, az adott övezetben meghatározott szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód is alkalmazható az alábbi esetekben: a) ha a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele a szabadon álló helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy b) ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, szabadon álló beépítés mellett, az utcafronttal párhuzamosan mérve, a legalább 10 m széles építési hely nem biztosítható.</p> <p>(12) A (11) bekezdés alkalmazása során, amennyiben szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló beépítés valósul meg a) az építménymagasság és az épület oldalhatáron</p>	<p>26. § Lakóterületek általános előírásai</p> <p>(11) Az L4-es építési övezetekben a (12) bekezdésben meghatározott feltételek alkalmazásával, a TKR-ben megfogalmazott illeszkedési követelmények biztosítása érdekében, az adott övezetben meghatározott szabadon álló beépítési mód helyett oldalhatáron álló vagy ikres beépítési mód is alkalmazható az alábbi esetekben: a) ha a beépíteni kívánt telek elhelyezkedése szerinti telektömbben az adott utcaszakaszon a telkek több, mint fele a szabadon álló helyett alkalmazni kívánt beépítési mód szerint beépült, vagy b) ha a beépíteni kívánt telek méretei alapján, szabadon álló beépítés mellett, az utcafronttal párhuzamosan mérve, a legalább 10 m széles építési hely nem biztosítható.</p> <p>(12) A (11) bekezdés alkalmazása során, amennyiben szabadon álló beépítés helyett oldalhatáron álló és ikres beépítés valósul meg a) az építménymagasság és az épület oldalhatáron álló,</p>

<p>álló, vagy az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatának egyedileg számolt átlagos homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően</p> <p>aa) kisvárosias lakóterületen: legfeljebb 7,5 m</p> <p>ab) kertvárosias normáltelkes lakóterületen: legfeljebb 5,0 m</p> <p>ac) kertvárosias aprótelkes lakóterületen: legfeljebb 4,5 m lehet.</p> <p>b) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertje</p> <p>ba) kisvárosias lakóterületen: legalább 7,5 m</p> <p>bb) normáltelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 5,0 m</p> <p>bc) aprótelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 4,5 m legyen.</p> <p>c) az oldalhatáron álló zárt homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településképi illeszkedés miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt.</p>	<p>vagy az oldalhatártól 3 m-en belül álló homlokzatának egyedileg számolt átlagos homlokzatmagassága az övezeti előírásokban foglaltaktól eltérően</p> <p>aa) kisvárosias lakóterületen: legfeljebb 7,5 m</p> <p>ab) kertvárosias normáltelkes lakóterületen: legfeljebb 5,0 m</p> <p>ac) kertvárosias aprótelkes lakóterületen: legfeljebb 4,5 m lehet.</p> <p>b) a teleknek az oldalhatáros telepítéssel átellenes (másik) oldalkertje</p> <p>ba) kisvárosias lakóterületen: legalább 7,5 m</p> <p>bb) normáltelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 5,0 m</p> <p>bc) aprótelkes kertvárosias lakóterületen: legalább 4,5 m legyen.</p> <p>c) az oldalhatáron álló zárt homlokzat hossza legfeljebb 20,0 méter lehet, kivéve, ha a településképi illeszkedés miatt a 20,0 méternél hosszabb homlokzat kialakítása indokolt.</p>
<p>37. § Intenzív, kertvárosias lakóterületek általános előírásai</p> <p>(5) A szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikres beépítés is alkalmazható, ha a már meglévő és a telkek megosztása útján keletkező új telek homlokvonala legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret felénél. Ikres beépítés alkalmazása esetén az 500 m²-nél kisebb telkeken csak egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(16) Amennyiben kialakult beépítésű kertvárosias lakóterületeken a hátsóterek beépítettek fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló járműtároló, háztartással kapcsolatos konyha és egyéb tároló építménnyel, ezen építmények a foghíjtelkeken, illetve a beépítetlen hátsókertről</p>	<p>37. § Intenzív, kertvárosias lakóterületek általános előírásai</p> <p>(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 homlokvonala 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.</p> <p>(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</p>

<p>traktusú építési telken is elhelyezhetők, ebben az esetben a hátsókert 0,0 méter. Az építési hely hátsó telekhatár felőli 6,0 méteres sávjában kizárólag ezen építmények helyezhetők el építészeti és településképi szempontból egyaránt illeszkedő módon, amennyiben a beépítés a szomszédos telek építési jogait nem korlátozza.</p>	<p>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.</p>
(16a)	<p>(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.</p>
(19)	<p>(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.</p>
(20)	<p>(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.</p>
(21)	<p>(21) A földszint + 1 emeletnél 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.</p>
(22)	<p>(22) Kettőnél több önálló fő rendeltetésű épület csak a közterületi utcavonallal párhuzamosan sorolható az épületek közti OTÉK szerinti telepítési távolságok betartásával.</p>

73. § A gazdasági területek általános előírásai

~~(2) Az IP és M jelű építési övezetbe tartozó ingatlanok bejáratait csak akkor lehet a lakóterületekkel határos közterületek felől kialakítani, ha más határos közterület felől az ingatlan megközelítése igazolhatóan nem biztosítható. Telekösszevonás esetén azt a bejáratot kell megtartani, amely az előzőeknek megfelel.~~

(7)

(8)

73. § A gazdasági területek általános előírásai

(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.

(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 helyezhetőek el.

HATÁSVIZSGÁLAT

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

.../2021. (...) önkormányzati rendelete

Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet módosításáról (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

1. Társadalmi hatása: nincs
 van

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

2. Gazdasági, költségvetési hatása: nincs
 van

3. Környezeti és egészségügyi következménye: nincs
 van

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.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs
 van

5. Megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következménye:
 nincs
 van

A rendelet megalkotását a kertvárosias települési környezet megóvása, településfejlesztési szándékokkal összehangolt és kontrollált fejlesztése, valamint a PPSZ és a TKR közötti összhang megteremtése indokolja.

6. Alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek fennállása:
 nincs
 van:

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

7. Egyéb hatás: nincs
 van:

Előterjesztő: Petrovai László alpolgármester
Készítő: Jankovits Vera főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Szaniszló Sándor
polgármester részére

Budapest Főváros XVIII. Kerület
Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata
1184 Budapest,
Üllői út 400.

Iktatószám: BP/1701/00056-2/2021
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia
Telefon: 06-1/485-6916
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest XVIII. ker. PPVSZ önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó záró szakmai vélemény állami főépítészti eljárásban
Hiv. szám: 9/57-5/2021

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszközök módosítására vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele 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: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, állami főépítészti eljárással történt, a vészhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) rendelet figyelembevételével.

Az állami főépítészti eljárásban a Trk. 42/A. § bekezdés szerinti hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

A partnerségi egyeztetés a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros XVIII. kerület Önkormányzatának Polgármestere a 216/2021. (II.7) számú Polgármesteri Határozatban döntött. A Polgármester az el nem fogadott véleményeket döntésében indokolta. Felhívom figyelmét azonban arra, hogy egyes vélemények csak részlegesen kerültek megválaszolásra (142678 hrsz telek megosztásának igénye, illetve az a kérés, hogy egy telekre csak egy házat lehessen építeni).

A tervezettel kapcsolatban felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

A tervezettel kapcsolatos koncepcionális észrevételem:

A Trk. Átmeneti rendelkezései csak állami főépítési vagy tárgyalásos eljárásban teszik lehetővé a 2012. december 31-én hatályban levő településrendezési eszközök módosítását.

A tervezett módosítások céljával egyetértek, azonban véleményem szerint, **mivel a módosítani kívánt rendelkezések nagy része nem, vagy csak nagyon távolról érinti a településképi rendelet rendelkezéseit, ezért a módosítás ezekben az esetekben nem történhet állami főépítési eljárásban, ezt a későbbiekben a részletes véleményemben kifejtem.**

Kérem, hogy amennyiben az állami főépítési eljárás alkalmazása a településképi rendelet **konkrét rendelkezéseivel** indokolható, csatolják az ennek megfelelően elkészített indokolást.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 32.§ (6a) bekezdés d) pontja szerint a településrendezési eszköz egyeztetése történhet állami főépítési eljárásban akkor is, ha a helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása.

Felhívom szíves figyelmét továbbá arra is, hogy a rendelettervezetel indokolással egyébként is ki kell egészíteni a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18.§ -nak megfelelően.

A módosítással érintett előírásokra vonatkozó részletes véleményem:

1. §

A gazdasági területen telekalakításra, telkek megközelítésére vonatkozóan a településképi rendeletnek nincs rendelkezése. A kialakult településszerkezet megőrzésére vonatkozó településképi előírások csak helyi védett és településképi szempontból meghatározó területekre érvényesek, amelyek csak a Gyömrői út és a Jegenyé fasor – Liget utca – Fedezék utca között, valamint az Üllői út – József utca sarkán esnek egybe a gazdasági területek övezeteivel.

Bár a módosítás szándékával egyetértek, az állami főépítési eljárásban ez a kiegészítés csak ezekre a gazdasági területekre vonatkozathatóan fogadható el.

2. §

új (18) bekezdés – a településkép védelméről szóló 22/2017.(IX.12.) önk. rendelet (továbbiakban: TKR) 38. § (3) bekezdés alapján az épületek tömegarányaira vonatkozó előírások a helyi védelem alatt álló területeken alkalmazhatók.

A módosítás szándékával egyetértek, de annak állami főépítési eljárásban való elfogadása csak a helyi védett területekre vonatkozóan indokolható.

új (19) bekezdésben foglaltak, tekintettel arra, hogy az építési helyre vonatkozó előírásokat pontosítják, állami főépítési eljárásban elfogadhatóak.

új (20)–(21) bekezdés – A településképi rendelet nem tartalmaz parkolásra vonatkozó rendelkezéseket, így a módosítás állami főépítési eljárásban nem fogadható el.

Ezzel összefüggésben felhívom szíves figyelmét a 190/2021. (IV. 21.) Korm. rendeletre, mely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet módosításáról szól és 1db-ban maximalizálja az előírható személygépjármű elhelyezési kötelezettséget lakó és üdülő rendeltetési egységek esetén. A készülő új, az egész kerületre vonatkozó építési szabályzatban kérem ennek alkalmazását.

3. §

(1) A módosítás a TKR 35. § és 49. § alapján elfogadható a településképi szempontból meghatározó és helyi védett területekre vonatkozóan.

(2) A TKR nem tartalmaz rendelkezést a kapubehajlók és a vízelvezető hálózat kialakítására vonatkozóan. Bár a módosítás szándékával egyetértek, az állami főépítési eljárásban ez a módosítás nem fogadható el.

(3)

új (6) és (8) bekezdések elfogadása szintén a (2) bekezdésben foglaltak szerint nem történhet állami főépítési eljárásban.

új (7) bekezdés a településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken elfogadható.

4. §

A módosítás a településképi szempontból meghatározó és helyi védett területeken fogadható el állami főépítési eljárásban.

5. §

A TKR nem tartalmaz előírást a csapadékvíz elvezetésére, szikkasztására, vagy esővíztároló kialakítására vonatkozóan, így a módosítás állami főépítési eljárásban való elfogadása nem indokolható.

6. §

(1) A módosítás elfogadása a TKR 38. § (3) bekezdése alapján a helyi védett területekre vonatkozóan fogadható el állami főépítési eljárásban.

(2) A TKR nem tartalmaz előírást a gépkocsik elhelyezésére vonatkozóan, így a módosítás nem fogadható el állami főépítési eljárásban.

(3) bekezdésben foglalt, a telken elhelyezhető melléképületekre vonatkozó előírások, tekintettel arra, hogy az építési helyre vonatkozó előírásokat pontosítják, állami főépítési eljárásban elfogadhatóak.

(4)

a) bekezdésben foglalt, a telken elhelyezhető melléképületekre vonatkozó előírások, tekintettel arra, hogy az építési helyre vonatkozó előírásokat pontosítják, állami főépítési eljárásban elfogadhatóak.

b) az előírás állami főépítési eljárásban való elfogadása indokolható a TKR. 38. § (3) bekezdése alapján a helyi védett területekre vonatkozóan.

c) A TKR nem tartalmaz előírást a csapadékvíz szikkasztására vonatkozóan, így a módosítás állami főépítési eljárásban való elfogadása nem indokolható.

(5)

új (19) és (20) bekezdés - Az elhelyezendő épületek tömegarányaira vonatkozó előírás a TKR. 38. § (3) bekezdése alapján a helyi védett területekre fogadható el állami főépítési eljárásban.

új (21) és (22) bekezdés – Az épületek elhelyezésére vonatkozóan, az építési hely és a telepítési távolságok figyelembe vételét pontosító előírások állami főépítési eljárásban elfogadhatóak.

7. §

A gazdasági, ipari és munkahelyi területen a telkek megközelítésére, zöldfelületek kialakítására, kiszolgáló rendeltetések elhelyezésére vonatkozóan a településképi rendeletnek nincs rendelkezése. A módosítás ezért csak helyi védett és településképi szempontból meghatározó területekkel egybeeső gazdasági, ipari és munkahelyi területre vonatkoztatva hajtható végre.

A tárgyi településrendezési eszközök módosítása állami főépítési eljárásban indokolt részeinek elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról, továbbá a Trk. 43. § (2) szerinti közzétételről, illetve elérhetővé tételről a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond
Kormány megbízott megbízásából

Iványi Gyöngyvér
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapesti Főváros Kormányhivatala, Törvényességi Felügyeleti Főosztály
- 3.) Irattár