

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Képviselő-testületének**

**5/2014.(III. 14.) önkormányzati rendelete**

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

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1.§ A Pestszentlőrinc - Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 39. § (9) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.”

2. § A Rendelet 40. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az előkert legkisebb mérete:

aa) általában 5,0 m kivéve az ab) pont alatti esetet,

ab) 3,0 m az Orgonafűzér és a Platánliget utcát összekötő utcákban.”

3.§ A Rendelet 40. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

a) az Alacskai út és a Határ út mentén 8,0 és 10,0 m között,

b) az Orgonafűzér és a Platánliget utca mentén 5,0 és 7,0 m között,

c) az Orgonafűzér és a Platánliget utcát összekötő utcák mentén 3,0 és 5,0 méter között van.”

4.§ A Rendelet 40. § (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A tető hajlásszöge az 50 fokot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.”

5. § A Rendelet a következő 40/A. §-al egészül ki:

„40/A § L4-XVIII/NT-E2/A építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,5 m lehet.

(2) A lakótelkeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

(3) A lakóépületben a lakótól eltérő rendeltetési egység kizárólag a gyűjtő- vagy főközlekedési utak mentén húzódó telkeken helyezhető el, ahol az épületek földszintjén a földszinti szinterület 60%-ig kereskedelmi, és szolgáltató funkció is megvalósítható.

(4) Telkenként elhelyezhető épületek és lakások száma:

a) az 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelkein telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,

b) az 1600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakótelken legfeljebb kettő, legfeljebb kétlakásos lakóépület.

(5) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert legkisebb mérete:

aa) általában 5,0 m kivéve az ab) pont alatti esetet,

ab) 3,0 m az Orgonafűzér és a Platánliget utcát összekötő utcában.

b) az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m

c) a hátsóker legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

- a) a Határ út mentén 8,0-10,0 m között,
- b) az Orgonafüzér és a Platánliget utca mentén 5,0 és 7,0 m között,
- c) az Orgonafüzér és a Platánliget utcát összekötő utca mentén 3,0 és 5,0 méter között van.

(7) A tető hajlásszöge az 50 fokot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.

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

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés és	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-E2/A	800 m <sup>2</sup>	szabadon álló, 16 m-nél keskenyebb telek esetén oldalhatáron álló is lehet	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

6. § A Rendelet a következő 40/B. §-al egészül ki:

„40/B § L4-XVIII/NT-E2/B építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16,0 m lehet.

(2) A lakótelkeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

(3) A lakóépületben a lakótól eltérő rendeltetési egység kizárólag a gyűjtő- vagy főközlekedési utak mentén húzódó telkeken helyezhető el, ahol az épületek földszintjén a földszinti szintterület 60 %-ig kereskedelmi, és szolgáltató funkció is megvalósítható.

(4) Telkenként elhelyezhető épületek és lakások száma:

- a) az 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelkein telkenként egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- b) az 1600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lakótelken legfeljebb kettő, legfeljebb kétlakásos lakóépület.

(5) Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert legkisebb mérete:
  - aa) általában 5,0 m kivéve az ab) pont alatti esetet,
  - ab) 3,0 m az Orgonafüzér és a Platánliget utcát összekötő utcában.
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m
- c) a hátsó kert legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

- a) a Határ út mentén 8,0-10,0 m között,
- b) az Orgonafüzér és a Platánliget utca mentén 5,0 és 7,0 m között,
- c) az Orgonafüzér és a Platánliget utcát összekötő utca mentén 3,0 és 5,0 méter között van.

(7) A tető hajlásszöge az 50 fokot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.

(8) 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
L4-XVIII/NT-E2/B	800 m <sup>2</sup>	szabadon álló,	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

7.§ A Rendelet IV. fejezetének 73-as szabályozási terv területére vonatkozó rendelkezései helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A 73-as szabályozási terv területén

(a Péteri út – Alacsikai út – Platánliget utca – Égerfa utca – Orgonafűzér utca – Határ út által határolt terület)

1. A tervezési területen létesített csapadékvíz szikkasztó árkokat füvesíteni kell.
2. Mély fekvésű terület beépítése esetében a csapadékvizek kezelése érdekében a telek terepszintjét a kialakítandó út és közműhálózat terepszintjéhez kell igazítani.
3. A tervezési terület 1600 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelkein telkenként egy db, maximum kétlakos lakóépület építhető.  
Az 1600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, de 2400 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakótelken maximum két db, kétlakos épület építhető”

8.§ A Rendelet IV. fejezete az alábbiakkal egészül ki:

„A 107-es szabályozási terv területén

(Orgonafűzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacsikai út – 156080 hrsz. út által határolt terület)

A terület L-4 XVIII/NT-E1 övezetbe tartozó építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az ikres beépítésű módú telkeket, ahol telkenként egy lakás helyezhető el.”

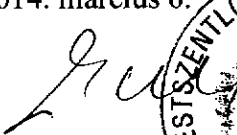
9.§ A Rendelet 3. melléklete az 1. melléklet szerinti szabályozási tervlappal egészül ki.


10.§ Hatályát veszti a Rendelet IV. fejezetének a 89-es szabályozási terv területére vonatkozó rendelkezései.


11. § Ez a rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.


12.§ Hatályát veszti a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2011. (V.3.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2014. március 6.

  
dr. Peitler Péter  
jegyző



  
Ughy Attila  
polgármester



### Általános indokolás

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjának felhatalmazása alapján alkot rendeletet a szabályozási tervekről és módosíthatja azokat.

A módosítás társadalmi következménye pozitív, mert a területrendezési eszköz módosításával az érintett terület szabályozási tervvel fog rendelkezni és megszűnik a változtatási tilalom, valamint lehetőség nyílik arra, hogy a területen lévő telkek tulajdonosai a szabályozásnak megfelelően alakítsák ki a telkeket. Továbbá fontos következmény, hogy a telekalakítás jogerőssé válását követően elhárul az építési engedélykérelmek benyújtása előli akadályok és hamarosan építkezhetnek az érintett telkeken.

## Részletes indokolás

**1.-2.-3.-4. §:** Az építési övezetekben alkalmazandó előkertekre vonatkozó részletes előírásokat tartalmazzák.

**5.-6. §:** Új építési övezeteket hoz létre a részletes övezeti szabályozás finomítása érdekében a jogszabályilag lehetséges szabályozási kereteken belül, a tulajdonosok kifejezett kérésének, részben a lakossági fórumon megfogalmazottaknak megfelelően.

**7. §:** Rendezi a tulajdonosok által kifogásolt mélyfekvésű területek feltöltésére vonatkozó korábbi ellentmondásos előírást azzal, hogy a telkek feltöltésének szintjét nem egy konkrét Balti feletti magassághoz, hanem a tervezett út magasságához köti.

**7. -8. §:** Módosítással szűkíti a 73-as terv területét és a korábbi 89-es terület és 73-as terület egy részéből új szabályozási területet hoz létre 107-es terület néven.

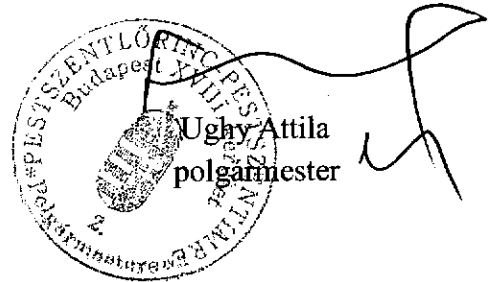
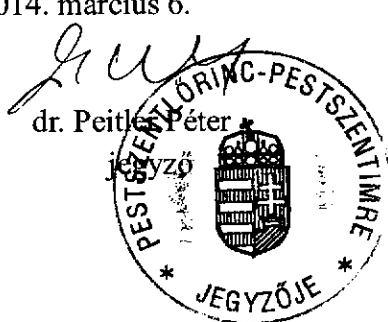
**9. §:** Az egységes szerkezetbe foglalt PPVSZ 3. mellékletét egészíti ki.

**10.§:** A 7.§ és 8.§ rendelkezéseivel összhangban módosítja a PPVSZ IV. fejezetét.

**11. §:** A hatálybalépés időpontjáról rendelkezik, figyelemmel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (3) bekezdésében foglaltakra, amely szerint jelen módosítás legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a jogszabályban meg kell határozni a hatálybalépésének napját, amely a jogszabály kihirdetését követő valamely nap lehet, valamint a 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik, és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti.

**12.§** A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg szükséges hatályon kívül helyezni a a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 16/2011. (V.3.) önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2014. március 6.



A rendelet kihirdetésének dátuma: 2014. március 14.



