

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő–testületének
5.../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. § (1) A Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: PPSZ) 26. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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.”

(2) A PPSZ 26. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) A TKR-ben megfogalmazott követelmények biztosítása érdekében a (11) bekezdés a) vagy b) pont előírásainak betartása mellett új épület/építmény építése, vagy meglévő épület bővítése esetén, minden esetben, amennyiben a telek körüli, gépkocsi közlekedésre is szolgáló valamely közterület/magánút szélessége 7 m-nél keskenyebb, az érintett közterület/magánút felől a gépkocsi telkekre való behajtásának biztosítása érdekében a 7 m-es szabad szélességet kerítés vagy növényzet elhelyezésének mellőzésével biztosítani kell. Ebben az esetben meglévő gépkocsibehajtóval szemben lévő kerítés szakaszon új gépkocsibehajtó nem létesíthető.”

2. § (1) A PPSZ 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(2) A PPSZ 27.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) 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. szintű 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 a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A 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.”

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

„(1) Az épületek főútvonal 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 főútvonal menti traktusban is kialakítható lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPVSZ 31. § (6) és (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(6) 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-3	500 m ²	Zártosorú	75%	65%	9,0 m	12,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

(7) Az L2/A-XVIII/Ü-3 övezetben – a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel – az építmények legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 10,5 métert.”

(3) A PPVSZ 31. §-a a következő (8) és (9) bekezdéssel 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. Az övezetben a hátsókert felé néző homlokzat magassága legfeljebb 10,5 m lehet.

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

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

„(1) 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 padlósínnel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.”

(2) A PPVSZ 32/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

(3) A PPVSZ 32/A. § (10) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott/

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

d) a hátsókert legkisebb értéke: 12,5 m.”

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

„(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 szinterületi mutató
L2/A-XVIII/Ü-5	1000 m ²	zártosorú	75%	65%	9,0 m	12,5 m	25%	2,5 m ² /m ²

”

(5) A PPVSZ 32/A. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki:

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

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

„(1) 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 padlósínnel rendelkező magasföldszinten kialakítható önálló lakó funkciójú helyiség.”

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

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

(3) A PPVSZ 32/B. § (11) bekezdés c) és d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

/Ahol a szabályozási terv ettől eltérő építési helyet nem jelöl, ott/

„c) az utcai traktuson kívül eső, a főútvonalra merőleges épületszárny az oldalsó telekhatárok mentén – az OTÉK tüztávolságokra vonatkozó előírásainak betartásával – a hátsókerti építési határvonalig húzódhat. Ezen hátsókerti irányú épületrész legfeljebb 16 m traktusmélységű lehet.

d) a hátsókert mérete: 12,5 m.”

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

„(12) 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	zártosrú	75%	65%	7,5 m	12,5 m	25%	2,0 m ² /m ²

”

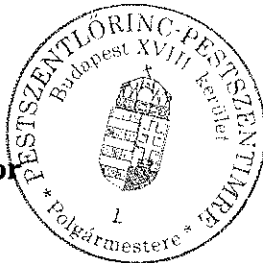
(5) A PPVSZ 32/B. §-a a következő (13) bekezdéssel egészül ki:


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

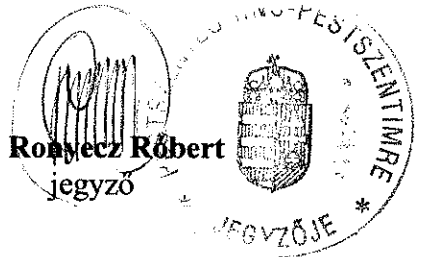
6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2021 FEBR 24.


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: PPSZ) módosítását az Üllői út menti területekre vonatkozó szabályozás tekintetében a PPSZ és a településkép védelméről szóló 22/2017. (IX.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) közötti összhang megteremtése, az Üllői út menti területek rendezése, a településfejlesztési szándékokkal összehangolt és kontrollált fejlesztése tette indokolttá.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel Magyarország Kormánya veszélyhelyzetet rendelt el.

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

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

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

A rendelet megalkotásának társadalmi hatása, hogy – tekintettel az építési szabályzat módosításának szakmai indokoltságára – a módosítás az érintettek megelégedettségét, valamint területi fejlesztést eredményezhet, lehetővé téve a frekvenciált területeken a városközponti terület és városias térfal kialakulását.

A rendelet megalkotásának gazdasági hatása, hogy az Önkormányzat gazdasági érdeke a vállalkozások és munkahelyek megteremtését is szolgáló városközponti területek, és az Üllői úti városias térfal kialakulásának elősegítése az építési követelmények optimális módosításával.

A rendelet megalkotásának környezeti, egészségügyi következménye; 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. §-hoz: A partnerségi eljárás során beérkezett észrevételben foglalt, kertvárosias lakóterületek építési helyének meghatározására vonatkozó, az illeszkedést biztosító oldalhatáros beépítési mód lehetőségének megteremtését szolgáló előírás, amely a korábban hatályos PPSZ-ben szerepelt, azonban a TKR elfogadásakor, mint településképi követelmény hatályon kívül helyezésre került. Annak ellenére, hogy a jelen PPSZ módosítás elindításának oka az Üllői úti területek megfelelő szabályozása, az észrevétel, mint a településképi rendelettel való összhang megteremtése érdekében szükséges módosítás az eljárásba beilleszthető volt, az eltérés esetköreinek és feltételeinek megfelelő szabályozásával.

A TKR-rel összhangban, a településképi követelmények érvényesítését, a telek beépítésének a kialakult környezethez való illeszkedését célzó egzakt és szabályozott beépítési előírás került beillesztésre a PPSZ rendelkezései közé.

2-5. §-hoz Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdése értelmében az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A helyi építési szabályzat az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési (fővárosban a kerületi) önkormányzati rendelet, melyben az adott területekre vonatkozó, a terület sajátosságait is kezelő beépítési szabályokat kell meghatározni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (2) bekezdése értelmében az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre 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:

Az Üllői út déli oldalán található teleksor L2/A-XVIII/Ü3; Ü5; és Ü6 övezetekben található, melyek mögött L4-es, kertvárosias területek húzódnak. 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, hátsó kert, 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.

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 volt 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 hátsó kert melletti a családi házas területek védelmét és nyugalma is szolgálná és lehetőséget teremtene az Üllői út gyorsabb átalakulásával a jelenleg hiányzó településközponti terület megvalósulására is.

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

Településrendezési és településképi szempontból is jóval kedvezőbb 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 továbbá összhangba kerültek a TAK épületelhelyezésre és telek beépítésére vonatkozó ajánlásaival is.

Az OTÉK 6. számú melléklete 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) 3,00 m széles útpályával szerkesztendő. Utóbbi méretet a tervezői gyakorlat forgalomtól/kapacitástól és geometriától/vonalvezetéstől függően felnöveli 3,20-3,50 m szélesre. Ezek alapján elégtelennek tűnik egy esetleges térszín alatti, vagy telken belüli nagyobb befogadó képességű 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.

A szakmai indokokra és az elmúlt évek gyakorlati tapasztalataira tekintettel javasolt volt és szükségessé vált az elavult és településrendezési szándékokkal nem összeegyeztethető előírások módosítása.

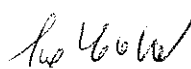
6. §-hoz: a rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

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.

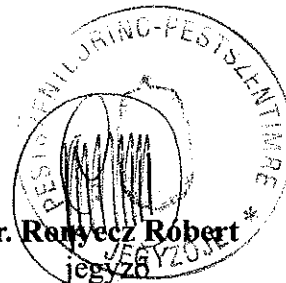
A Jat. 12. § (1)-(2) bekezdése szerint a módosító rendelkezés a hatálybalépéssel végrehajtottá válik és a végrehajtottá vált rendelkezés a végrehajtottá válást követő napon hatályát veszti. A Jat. 12/B. §-a értelmében az a jogszabály, amely a Jat. 12. § (2) bekezdése szerint hatályát veszített rendelkezést 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, 2021 FEBR 24.

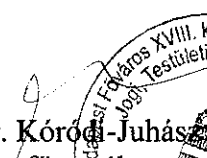

Szaniszló Sándor
polgármester




dr. Ronyecz Róbert
jegyző



A rendelet kihirdetve: 2021 FEBR 24.


dr. Kórodi Juhász Zoltán
főosztályvezető
Jogi, Testületi és Pályázati Főosztály

