



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosítására
(Horgász part 1–2. és 90-92.)**

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. július 14.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

1.

A Budapest XXIII. kerület Horgász part 90-92. szám alatti (186862/3 hrsz.-ú) telek tulajdonosai kezdeményezték Önkormányzatunknál a Horgász part és a Szőlőfürt köz között található ingatlan vonatkozásában a kerületi építési szabályzat – alábbiak szerinti módosítását.

A 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) alapján az érintett telek nyugati része Lke-1-XXIII-5/3 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség terepszint felett 15%, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 60%, míg a keleti része Lke-1-XXIII-7/3 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 55%. **A javasolt módosítás során az ingatlan keleti része a hatályos Lke-1-XXIII-7/3 jelű építési övezetből átkerül a nyugati oldalhoz hasonlóan az Lke-1-XXIII-5/3 jelű építési övezetbe.** További változás, hogy a Horgász part érintett szakaszán **a közterületi határvonal módosításra kerül, így a közterület növekszik 9 m² területrésszel, amely területrészt a tulajdonos térítésmentesen át kívánja adni az önkormányzatnak.**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva – 248/2021. (VI. 08.) számú határozatával úgy döntött, hogy módosíttatja a KÉSZ-t a Horgász part 186862/3 hrsz.-ú telek területére vonatkozóan.

A tervezett KÉSZ módosítás 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) előírásai szerinti eljárási-, és tartalmi követelmények szerint, egyszerűsített eljárás keretében készült.

A Korm. rendelet 41. § (2) bekezdés a)-d) pontjai alapján mindez azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen nem kellett tájékoztatni az egyeztetésben részt vevőket, hanem az eljárás rögtön a véleményezési szakasszal kezdődött.

A kerületi Önkormányzat partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 23.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) megfelelően a KÉSZ módosítás tervezet elkészítését követően 2022 márciusában a Soroksári Hírlapban hirdetmény megjelentetésével, 2022. áprilisában az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet közzétételével **megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése.** A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 156. és 157. §-ainak előírásai figyelembevételével a Rendelet szerint megtartandó tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet, ezért személyes megjelenést biztosító lakossági fórum nem került összehívásra.

A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett.

Az elkészült véleményezési anyag továbbításra került a Korm. rendelet 41. § (2) bekezdése szerint az egyeztetésben résztvevő, érintett államigazgatási szerveknek és települési önkormányzatoknak.

A megküldött tervezettel kapcsolatban határidőben visszaérkezett szakmai vélemények közül javaslatot megfogalmazó észrevételei az állami főépítésznek és a Főpolgármesteri Hivatalnak voltak.

A Horgász part 186862/3 hrsz.-ú telek területére vonatkozó kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatos **partnerségi egyeztetés lezárásáról**, továbbá a szakmai vélemények elbírálásáról és a **véleményezési szakasz lezárásáról** a Képviselő-testület 188/2022. (V. 12.) határozatával döntött.

A KÉSZ módosításának tervdokumentációját megküldtük az állami főépítésznek záró véleményezésre, az állami főépítész kifogást nem emelő záró véleménye jelen előterjesztés 5. számú mellékleteként csatolásra került.

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

Az érintett 186862/3 hrsz.-ú telek egészére vonatkozóan a beépítési intenzitás kisebb lesz. A tervezett KÉSZ módosítás során a telek keleti részére eső jelenlegi **legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%-ról 15%-ra, a beépíthető szintterület 0,5-ről 0,4-re, a megengedett épületmagasság értéke 5,0 méterről 4,5 méterre csökken.**

A jelenlegi beépítési paraméterek:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség terepszint		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület (%)	H. épületmagasság	
				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	alatt (%)	felett (%)	határérték (m ² /m ²)	határérték bontása			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
											általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
25.	Lke-1-XXIII-5/3	SZ	500	500	-	15	25	15	15	0,4	0,3	0,1	60	-	4,5
32.	Lke-1-XXIII-7/3	SZ	400	400	-	14	20	35	25	0,5	0,4	0,1	55	-	5,0

2.

A Horgász part 1. és 2. számú (186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú) telkek tulajdonosai szintén kezdeményezték a már részben beépült, érintett lakóingatlanokra vonatkozó kerületi építési szabályok – alábbiak szerinti – módosítását.

A 26/2017. (IX. 22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon az előkert mérete a Horgász part ezen szakaszán 35 méter. A javasolt módosítás során az érintett telkeken **az előkert mélysége a hatályos 35 méterhez képest 5 méterrel csökken.**

A benyújtott kérelemre Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 568/2021.(XII. 07.) határozatával arról döntött, hogy elkészítteti a KÉSZ módosítását a Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkekre vonatkozóan.

Az Állami Főépítész Miniszterelnökséggel történt egyeztetés alapján megfogalmazott tájékoztatása szerint jelen esetben a KÉSZ módosítási eljárását a Korm. rendelet 42/A. §-a alapján az állami főépítési eljárásrend szerint le lehetett folytatni, mivel a módosítás helyi

építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik (építési hely kerül módosításra).

A partnerségi véleményezés tekintetében mindez azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen nem kellett tájékoztatni az egyeztetésben részt vevőket, hanem az eljárás rögtön a véleményezési szakasszal kezdődött.

A Rendelet előírásainak megfelelően 2022 áprilisában az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet megjelentetésével **megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése**. A Törvény 156. és 157. §-ainak előírásai figyelembevételével a Rendelet szerint megtartandó tájékoztatás lakossági fóruma elektronikus úton is történhet, ezért személyes megjelenést biztosító lakossági fórum nem került összehívásra.

A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett.

A Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkek területét érintő (szabályozási elem pontosítása érdekében szükséges) kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatos **partnerségi egyeztetés lezárásáról** a Képviselő-testület 189/2022. (V. 12.) határozatával döntött.

A Korm. rendelet 42/A.§ (2) bekezdése értelmében a KÉSZ módosításának tervdokumentációját megküldtük az állami főépítésznek záró véleményezésre, az állami főépítész kifogást nem emelő záró véleménye jelen előterjesztés 6. számú mellékleteként csatolásra került.

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

Az érintett Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkek esetében az előkert mérete 35 méter. A javasolt módosítás során az érintett telkek esetében **az előkert mérete 35 méterről 30 méterre csökken**.

Tekintettel arra, hogy a két eljárás egymással párhuzamosan zajlott, az eljárások során külön rendelet-tervezetek kerültek egyeztetésre, azonban mivel a jóváhagyásukra egyszerre kerül sor, a két rendelet-tervezet egybedolgozásra került. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján elvégeztük a rendelet-tervezet elfogadásától várható hatások vizsgálatát, melynek eredményét a jelen előterjesztés 3. számú mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap” mutatja be.

A fentiek figyelembevételével kérem a Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztéshez mellékelt rendelet-tervezetet megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

A Képviselő-testület az előterjesztést át nem ruházható döntési hatáskörben tárgyalja, a rendelet-tervezet elfogadása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest, 2022. június 29.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek:

1. rendelet-tervezet
2. változástükör
3. a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
4. tervdokumentáció (terjedelmére való tekintettel csak elektronikus úton kerül megküldésre)
5. állami főépítész véleménye Horgász part 90-92.
6. állami főépítész véleménye Horgász part 1-2.