



**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
(Burger King gyorsétterem kialakítása)**

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. március 17.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 195847/55 hrsz.-ú telek tulajdonosa, a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap azzal a kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint jogalkotóhoz, hogy a Budapest XXIII. kerület M5 autópálya menti, Soroksár Északkeleti részén, a Nagybani piac környezetében elterülő kereskedelmi-gazdasági területen lévő, már részben beépült ingatlan beépítési paramétereit vonatkozásában a kerületi építési szabályzatot – alábbiak szerint - módosítsa.

A kívánt változtatás után a kérelmező a tulajdonában lévő ingatlan további beépítésével - funkcióbővítési céllal - egy gyorséttermet (Burger King) tervez építeni.

A 26/2017. (IX. 22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) alapján fenti terület a Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. A javasolt módosítás során a **legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%-ra, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%-ra módosulna**. A javaslat szerint az ingatlan a hatályos Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetből átkerülne egy új, **Gksz-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe**.

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 - 189/2021. (V. 11.) számú határozatával úgy döntött, hogy módosítja a KÉSZ-t a 195847/55 hrsz.-ú telekre vonatkozóan a Bevásárló utca – 195847/1 hrsz.-ú – 195836/33 hrsz.-ú és a 195847/52 hrsz.-ú ingatlan által határolt területre.

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 megfelelően a KÉSZ módosítás tervezet elkészítését követően 2021 októberében a Soroksári Hírlapban hirdetmény megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin hirdetmények kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezetek megjelentetésével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével megtörtént a tervezetek partnerségi véleményezése.

A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett.

A bevásárló központ területét érintő (a Burger King gyorsétterem kialakítása érdekében szükséges) kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatos **partnerségi egyeztetés lezárásáról** a Képviselő-testület 6/2022. (I. 20.) határozatával döntött.

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 átdolgozást igénylő észrevételei az állami főépítésznek voltak, melyek beépítésre kerültek a beérkezett észrevételekre összeállított válaszok szerint.

A bevásárló központ területét érintő (a Burger King gyorsétterem kialakítása érdekében szükséges) kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatos szakmai vélemények elbírálásáról és a **véleményezési szakasz lezárásáról** a Képviselő-testület 7/2022. (I. 20.) határozatával döntött.

A beérkezett vélemények alapján a véleményezésre megküldött anyaghoz képest a tervezet módosításra került.

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

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

Az érintett 195847/55 hrsz.-ú telek északi részén egy Burger King drive-in étterem kerülne elhelyezésre, melynek alapterülete megközelítőleg 370 m². A javasolt módosítás során az érintett telken a **legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%-ra, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%-ra módosul**, továbbá az ingatlan a jelenlegi Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetből átkerül egy új, **Gksz-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe**. A tervezett beruházás során 1 db pilon (cégjelző oszlop) kihelyezése is tervezett, ennek területét külön építési hely kijelölésével biztosítani kell.

A jelenlegi beépítési paraméterek:

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség terepszint		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	alatt	felett	határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
25.	Gksz-1-XXIII-2/1	SZ	4000	10000	-	50	50	-	25	1,0	1,0	-	30	4,5	12,0

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §- a alapján elvégeztük a rendelet-tervezet elfogadásától várható hatások vizsgálatát, melynek eredményét a jelen előterjesztés 3. sz. melléklete 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. március 1.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

- Mellékletek:**
1. rendelet-tervezet
 2. rendelet-tervezet korrektúrával (változástükör helyett)
 3. a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
 4. tervdokumentáció (terjedelmére való tekintettel csak elektronikus úton kerül megküldésre)
 5. állami főépítész véleménye