



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## **KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti ingatlanok beépítésével összefüggő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	Bese Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2021. november 9.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXIII. kerület Nagyboldogasszony utca mellett található 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú telkek tulajdonosa (195325/11 hrsz.-ú ingatlan esetében még csak várományosa, mivel az ingatlan adásvételi szerződése 2021. szeptember 30-án került aláírásra, de még a vevő tulajdonába nem került) azzal a kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy az előterjesztés mellékletét képező kérelem és telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezze az ingatlanok beépítési paramétereinek vonatkozásában a kerületi építési szabályzat módosítását. A 26/2017. (IX.22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) alapján fenti terület a Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 0%, a maximális lakásszám 30 db épületenként. A kérelemben javasolt módosítás során a **legnagyobb beépítettség terepszint alatt 60%-ra, terepszint feletti épülettömbökben az elhelyezhető lakásszám a 195325/9 és 195325/11 hrsz.-ú telkek esetében legfeljebb 50 db lakásra, a 195325/13 hrsz.-ú telek esetében 55 db lakásra, egybefüggő terepszint alatti gépkocsitároló esetén a 195325/9 és 195325/11 hrsz.-ú telkek esetében összesen 100 db lakásszámra, a 195325/13 hrsz.-ú telek esetében 110 db lakásra módosulna.**

A kívánt változtatás után a kérelmező az ingatlanok beépítésével összesen 446 db lakást tervez építeni (a 195325/11 hrsz alatti telken 5x48 lakásos társasház – 240 db lakást, a 195325/13 hrsz-ú telken 2x55 lakásos társasház – 110 db lakást, a 195325/9 hrsz-ú telken 2x48 lakásos társasház – 96 db lakást). Megjegyzendő, hogy a 195325/13 hrsz-ú telken tervezett 110 db lakáshoz előírt 110 db parkoló helyett csak 108 db parkoló került a tanulmánytervben feltüntetésre.

A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható azzal, hogy egységesen 50 lakás elhelyezhetőségét javasoljuk épületenként. A gépkocsik többségének felszín alatti elhelyezésével, ezáltal a felszíni zöldfelület növelésével kedvezőbb beépítés jöhet létre. A terepszint alatti beépítés 60%-ra emelése, azon kétszintes növényállományú intenzív zöldtető kialakítása támogatható.

Mivel a beruházás településrendezési eszközök módosítását igényli, ezért *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. § (1) bekezdés b) pontjának értelmében építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv elkészült. A tanulmánytervben bemutatott telepítési javaslat alapján a 195325/11 hrsz-ú telken 5 db megközelítőleg 835,07 m<sup>2</sup>, a 195325/13 hrsz-ú telken 2 db megközelítőleg 962,03 m<sup>2</sup>, a 195325/9 hrsz-ú telken 2 db megközelítőleg 835,07 m<sup>2</sup> alapterületű lakóépület kerülne elhelyezésre.

A tanulmánytervben bemutatott jelenlegi és tervezett paraméterek összehasonlítása alapján az egyes területek beépítési mértéke, lakásszáma, területek kihasználtsága csökken. Így csökken a terület közmű, közlekedési igénye, infrastruktúra terheltsége, továbbá a gépjárművek terepszint alatti gépkocsi tárolóban való elhelyezése csökkenti a felszínen tárolt gépjárművek számát, helyettük zöldfelület alakítható ki.

## A jelenlegi beépítési paraméterek:

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				terepszint		határérték	határérték bontása		legkisebb	legnagyobb					
legkisebb területe				legnagyobb területe	legkisebb szélessége		legkisebb mélysége	alatt			felett	általános		parkolásra fordítható	
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)			
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5

## A tervezett beépítési paraméterek:

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				terepszint		határérték	határérték bontása		legkisebb	legnagyobb					
legkisebb területe				legnagyobb területe	legkisebb szélessége		legkisebb mélysége	alatt			felett	általános		parkolásra fordítható	
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)			
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	60	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5

Megjegyzendő, hogy az érintett Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezetbe nem csak a kérelemmel érintett telkek tartoznak, ezért javasolt új építési övezet bevezetése a jelenlegi övezeti előírások módosítása helyett.

A telepítési tanulmányterv szerinti tervezett beruházás megvalósításához az előterjesztésben érintett ingatlanok vonatkozásában szükséges a hatályos településrendezési előírások módosítása. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a helyi építési szabályzatot a kerületi Képviselő-testület fogadja el.

A településrendezési előírások módosítása a Rendelet 32. §-a figyelembevételével történhet.

**„32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:**

- a) teljes,
- b) egyszerűsített,
- c) tárgyalásos vagy
- d) állami főépítési eljárás.

(2) Az eljárás típusának meghatározása e rendeletben foglalt követelmények szerint történik, a településrendezési eszközök kidolgozását vagy módosítását megelőzően. Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester egyeztetést kezdeményez a kérdés eldöntésének érdekében az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnál, amely az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.

- (3) *Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - teljes eljárást kell lefolytatni.*
- (4) *A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*
- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
  - b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
  - c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*
- (5) *A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.*
- (6) *A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*
- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*
  - b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*
  - c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*
- (6a) *A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása*
- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;*
  - b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;*
  - c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:*
- ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,*
  - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy*
  - cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;*
  - d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy*
  - e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.*
- (7) *Az önkormányzat bármely koncepció, stratégia és településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, valamint indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.*
- (8) *A kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló*

*kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.*

- (9) *A településrendezési eszköz készítése, módosítása során a 9. melléklet 17. pontja szerinti örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményében - szakmai indokolással ellátva, a műemlék vagy műemléki terület védelme érdekében - az OTÉK-ban és a hatályos helyi építési szabályzatnál foglaltaknál szigorúbb településrendezési és beépítési követelmények megállapítására is javaslatot tehet. Ha a polgármester a megállapítani javasolt követelménnyel nem ért egyet, a 38/A. § szerint jár el.*"

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján, illetve a mellékelt telepítési tanulmánytervben részletezett információk figyelembevételével hozza meg településfejlesztési döntését a kérelemmel kapcsolatban.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (XI. 9.) határozata az 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti ingatlanok beépítésére vonatkozó kerületi építési szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. támogatja a 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozó beépítési előírások megváltoztatását annak érdekében, hogy a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 60 %-ra változzon, továbbá épületenként 50 lakás kialakítására legyen lehetőség.
- II. elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan azzal a feltétellel, ha a kérelmező a KÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalja és viseli.
- III. megteszi a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, továbbá a kerületi építési szabályzat módosításának vonatkozásában a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást lefolytatja, majd ezt követően
- IV. a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet a Képviselő-testület elé terjeszti.

**Határidő:** 2022. április 30.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Budapest, 2021. október 25.**

**Tóth András**  
főépítész  
az előterjesztés készítője

**Bese Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

**Melléklet:** - 1 pld. kérelem  
- 1 pld. telepítési tanulmányterv

**Egyeztető lap**

**a „Javaslat a 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti ingatlanok beépítésével összefüggő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára” című előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kisné Stark Viola Beruházási és Vagyonkezelési Osztály, osztályvezető

Javaslatom beépítésre került.

Budapest, 2021. október 25.

.....  
Kisné Stark Viola  
aláírás