



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Horgász part 1. és 2. számú lakóingatlanokat érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára

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:	2021. december 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi kérelemmel kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2021. szeptemberi ülésén napirendként megtárgyalta, a javaslat 349/2021.(IX.14.) határozattal elutasításra került.

Ezt követően változatlan formában és szinte változatlan tartalommal újra benyújtotta a kérelmező kérelmét, amellyel kapcsolatban a Polgármesteri Hivatal álláspontja az volt, hogy nem vehető napirendre újra a változatlan tartalmú kérelem; ezt az álláspontot a Tisztelt Képviselő-testület elfogadta és nem tűzte napirendjére az újbóli kérelmet.

Fentieket követően, a kérelmező kezdeményezésére személyes egyeztetésre került sor a Polgármesteri Hivatalban, ahol a kérelmező részletesen, több helyszínrajz és vázrajz bemutatásával előadta, hogy a jelenleg az ingatlanon álló épület elhelyezkedése nem felel meg a jelenleg hatályos, előkertre vonatkozó kerületi építési szabályoknak és mivel az épület nagy mértékben leromlott állaga miatt annak felújítása nem célszerű, ennek elbontása mellett új épület felépítését tervezi a kérelmező, viszont a **régi épület paramétereinek és a hatályos szabályoknak is megfelelő épület** már nem helyezhető el, figyelemmel az előkerti és az oldalkerti távolságot előíró szabályokra, ezáltal egy ún.: **szerzett jog sérül**, ami új és döntő szempont a kérelem vonatkozásában.

A Horgász part 1. és 2. számú (186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú) telkek tulajdonosai kezdeményezik az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján az érintett lakóingatlanokra vonatkozó kerületi építési szabályok módosítását.

Lényeges új információ, hogy a kérelmezőnek a korábban „szerzett” építési joga csorbult azáltal, hogy ha a jelenlegi épületeket (lakóépület: 69 m² + melléképület: 24,5 m², összesen: 93,5 m²) elbontja, akkor a jelenleg érvényes szabályok szerint csak egy – a meglévő beépítéshez képest **kisebb** – kb. 9x9,6 méteres, azaz 86,4 m²-es építési hely áll rendelkezésére, melyen az új épületet elhelyezheti. Ennek az az oka, hogy új épület elhelyezése esetén az Országh Tivadar utca felől egy 5 méteres előkertet kell tartani, ami az építési helyet csökkenti. A javasolt módosítás alapján az érintett telkek előkertjének mélysége jelenlegi mérete 35 méterről 30 méterre módosul. A kérelemhez a telekszomszédok hozzájáruló nyilatkozatát is csatolták. Ezekre a paraméterekre és a fennálló épülettel kapcsolatos szerzett jogra nem tért ki korábbi kérelmeiben a kérelmező, ezért ezen új információk alapján indokolt a kérelemnek az újratárgyalása és új döntés meghozatala.

Kiemelendő még, hogy azon félelem, amely szerint egyfajta „lavinát” indíthat el ezen kérelem szerinti építési szabályok módosítása a Horgászpárt több területét érintően, nem indokolt, mivel a kérelemmel érintett ingatlanok egy adott speciális helyen vannak, két utcával határosak és épp ennek okán indokolt a jelenleg az utcafronton álló, ezáltal a hatályos szabályokhoz nem igazodó és leromlott állagú épület elbontását és új, de a régi épülettel szerzett jogokat is figyelembe vevő épület építéséhez kapcsolódó szabályrendszert felülvizsgálni.

A kívánt változtatás után a kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanokra lakóépületet terveznek építeni. 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 a Rendelet előírásainak megfelelően elkészült. A tanulmánytervben bemutatott beépítési javaslat alapján a tervezett épület elhelyezése kedvezőbb telepítéssel lesz lehetséges, ugyanakkor **az előkert mélysége a hatályos 35 méterhez képest 5 méterrel csökken**. A tanulmánytervben részletesen bemutatott javaslat szerint a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható.

A telepítési tanulmányterv szerint tervezett beruházás megvalósításához az előterjesztésben érintett terület vonatkozásában szükséges a hatályos településrendezési előírások módosítása. A módosítás szöveges előírás változtatását nem igényli, mindössze a szabályozási terven csökken 35 méterről 30 méterre a Horgász parti közterületi határvonaltól számítva a „telek be nem építhető része” (vagyis az előkert mérete, mélysége). 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
- magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;
 - elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
 - helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - 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,
 - övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
 - helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
 - 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."

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (XII. 07.) határozata a Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkekre vonatkozó kerületi építési szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

„A” változat

I. a 349/2021. (IX. 14.) határozatát változatlan tartalommal hatályában fenntartja, tekintettel arra, hogy továbbra sem támogatja a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkekre vonatkozóan.

II. felkéri a Polgármestert, hogy értesítse a kérelmezőket a Képviselő-testület döntéséről.

Határidő: 2021. december 15.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

„B” változat

I. hatályon kívül helyezi a 349/2021. (IX. 14.) és a 465/2021. (XI. 09.) határozatát.

II. elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkekre vonatkozóan, a azzal a feltétellel, ha a kérelmezők a KÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalják és viselik.

III. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg 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 folytassa le,

IV. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. május 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2021. november 25.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléletek: - 1 pld. eredeti kérelem + hozzájárulási nyilatkozat
- 1 pld. új kérelem
- 1 pld. határozat
- 1 pld. telepítési tanulmányterv