



**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 (Hősök terei új
intézményközpont, Fatimai utcai új bölcsőde kialakítása)**

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. január 20.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Kormánya 250/2020. (V. 28.) Korm. rendeletével döntött - többek között - arról, hogy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata fejlesztési programja keretében megvalósuló beruházások közül a Soroksári Rendőrkapitányság kialakítását, egy új Polgármesteri Hivatal és Kormányablak épületének kialakítását, valamint új szakorvosi rendelő épület megvalósítását. Ezen felsorolt beruházások a Hősök tere vasútállomás felőli végén található ingatlanok területén kerülnek megvalósításra. Soroksár integrált településfejlesztési stratégiájában (ITS) kulcsprojektként szerepel a soroksári vasútállomás és környékének fejlesztése. A tervezett épületek megvalósításával, valamint a beruházásokat összekapcsoló tér rendezésével egy új intézményi kerületközpont jön létre.

A jelenleg hatályos 26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) nem minden tekintetben teszi lehetővé a tervezett épületek kialakítását, ezért az alábbi építési előírások felülvizsgálatával szükséges a KÉSZ módosítása:

- beépítési mód a rendőrség és az orvosi rendelőintézet esetében,
- építési helyet meghatározó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek mindhárom épület esetében,
- a beépítés paraméterei az épületmagasság, szintterületi mutató és zöldfelületi minimum érték vonatkozásában a rendőrség és az orvosi rendelőintézet esetében,
- a zöldfelületi minimum érték vonatkozásában a közpark besorolással érintett területen,
- telken belüli parkolóhelyek egyedi biztosítása a rendőrség és az orvosi rendelőintézet esetében.

Önkormányzatunk a 2021. december 7-én tartott Képviselő-testületi ülésén döntött arról, hogy a "Bölcsődei nevelés fejlesztése" című (RRF-1.1.2-2021 kódszámú) felhívás pályázaton részt kíván venni. A pályázat keretében új bölcsőde építésére is van lehetőség. Újtelepen a jelentkező igények alapján további bölcsődei férőhelyek megteremtésére van szükség, azonban a meglévő intézményeinkben az igények kielégítésére nincs mód, ezért új bölcsőde építésében lehet gondolkodni. A Fatimai utca északi oldalán, az Apró utca és a Nevelő utca között kialakításra (összevonásra) kerülő önkormányzati tulajdonú telek megfelelő erre a célra, azonban a hatályos KÉSZ alapján az érintett terület olyan Lk-2-XXIII-1/2 jelű kisvárosias építési övezetbe tartozik, ahol a tervezett paraméterek szerinti bölcsőde megvalósítására jelenleg nincs lehetőség.

A Fatimai utcai új bölcsőde kialakítása okán az építési előírások vonatkozásában az alábbi módosítások szükségesek:

- jelenleg a fejlesztéssel érintett terület két építési övezetbe is beleesik (Lk-2-XXIII-1/1 és Lk-2-XXIII-1/2), azonban az övezetek előírásai, elsősorban a megengedett funkció és a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében nem teszik lehetővé a fejlesztést, ezért szükségessé válik egy új építési övezet bevezetése,
- a fejlesztéssel érintett terület a módosítás után egységesen egy építési övezetbe kerül (Lk-2-XXIII-3/3),
- az építési helyet meghatározó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek az új építési övezet esetében,
- a tervezett beépítés megvalósulása érdekében a zöldfelület mértéke 30%-ra módosul,
- a jelenlegi szabályok szerint előírt 4,5 méteres legkisebb épületmagasság az új övezetben nem kerül meghatározásra, így alacsonyabb beépítésre lesz mód.

Fentiek alapján a Hősök terei új intézményközpontra és a Fatimai utcai új bölcsődére vonatkozó építési szabályok (KÉSZ) megváltoztatása szükséges.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva meghozott 81/2021. (II. 23.) és 191/2021. (V. 11.) határozatait értelmében korábban döntés született arról, hogy a Hősök terei új intézményközpont, valamint a Fatimai utcai új bölcsőde kialakítása érdekében kidolgozásra kerül a kerületi építési szabályzat módosítása.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármestere a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján a Fatimai utcai új bölcsőde területét – szintén a Katasztrófavédelmi törvény által biztosított jogkörében eljárva meghozott - 190/2021. (V.11.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A két KÉSZ módosítás tervezetének kidolgozása külön (időben kicsit eltolva) kezdődött, viszont a tervezetek partnerségi és szakmai egyeztetése már egyidőben (egymással párhuzamos eljárásban) történt, így a külön lefolytatott véleményezési eljárások végén a rendelet-tervezetek egybedolgozásával a jóváhagyás egyszerre történhet meg.

A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) és c) pontja értelmében a KÉSZ módosítási eljárásokat tárgyalásos eljárásrend szerint lehetett lefolytatni. 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 kerületi Önkormányzat partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 23.) önkormányzati rendeletének megfelelően a KÉSZ módosítás tervezet elkészítését követően 2021 szeptemberében 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 véleményeztetése. A tervezetekkel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett. A Képviselő-testület 463/2021. (XI. 03.) és 464/2021. (XI. 03.) határozataival döntött a partnerségi véleményezési eljárások lezárásáról.

Ezt követően a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésének értelmében kezdeményeztük a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását (szakmai egyeztető tárgyalás összehívását) az állami főépítésznél. Az egyeztető tárgyaláson a tervezettel kapcsolatban átdolgozást igénylő észrevétele a Fővárosi Önkormányzatnak volt. A Hősök terei intézményközpont területét illetően jogos észrevétel volt, hogy a megszüntetésre kerülő Zkp (közpark) övezet területét kerületi szinten pótolni kell. Ennek teljesítése érdekében a Molnár-sziget déli csücskén a beépítésre nem kerülő K-Rek (Nagykiterjedésű rekreációs, és szabadidős területek) övezetéből Zkp övezet került kijelölésre. A Fatimai utcai bölcsőde területével kapcsolatban a Fővárosi Önkormányzat javasolta, hogy az előírt legkisebb zöldfelület 20 %-os csökkentése kerüljön kompenzálásra zöld homlokzat létesítésének előírásával. Tekintettel arra, hogy a pályázati kiírás szerint a Lechner Nonprofit Kft. honlapján közzétett bölcsődei koncepció- és kiviteli mintatervekben rögzített követelményeket be kell tartani, ezen rendelkezés rögzítésével biztosítható a főváros által javasolt környezettudatos tervezés.

A rendelet-tervezetek Fővárosi Önkormányzati észrevételek alapján javított változatát az egyeztető tárgyalást követően megküldtük az állami főépítésznek, az állami főépítész kifogást

nem emelő záró véleménye mindkét tervezet vonatkozásában megérkezett. Az állami főépítész külön tervezetekre vonatkozó záró véleményét az előterjesztéshez csatoltuk.

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

A Polgármesteri Hivatal – parkolóház – Kormányablak épület komplexum épületének telken belüli elhelyezése szabadonálló beépítési módban tervezett, ami összhangban áll az előírásokkal, azonban a javaslaton szereplő előkerti méretek nem minden esetben felnek meg az ide vonatkozó általános előírásoknak. A Pályaudvar sor és Sürgöny utcák felől 5,0 méter előkerttel és a tér felől rögzített építési vonal és építészeti térfal kialakítási kötelezettség határvonalával meghatározott építési hely ábrázolása javasolt a szabályozási tervlapon.

A rendőrség és orvosi rendelő telkeire vonatkozó paraméterek nem teszik lehetővé a szükséges bruttó szintterület telepítését, melyet a beépítési mód változtatása sem tud teljes mértékben orvosolni, miután az építési övezetben meghatározott zöldfelületi minimum érték tovább nem csökkenthető. Ennek feloldására új építési övezet és paraméterek bevezetése javasolt (Vt-H-XXIII-1/5). A rendőrség és orvosi rendelő telkén zártosított beépítési mód meghatározása szükséges a telepítési javaslat alátámasztásául. A szabályozási tervlapon javasolt kötelező építési vonal rögzítése 1,0 méteres előkerttel a Hősök tere felőli telekhatáron és a Nádor Ödön utca felől 5,0 méteres, míg a Jelző utca felől 0,0 méteres építési határvonal meghatározása szükséges.

A Hősök tere vasút felőli teresedésében tervezett városi tér kialakítását a szabályozási tervlapon szereplő Zkp övezeti besorolás nem teszi lehetővé, miután az jelentős burkolati fedettség lehetőségét feltételezi, ami a hatályos övezeti előírásokban rögzített 70%-os zöldfelületi borítottság előírásával nincs összhangban. A városi tér kialakíthatóságának igényét az annak területén jelölt Zkp övezet megszüntetésével és helyette Köt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út övezetbe sorolásával javasolt feloldani a hatályos szabályozási tervlapon jelölt közparkot észak és dél irányból keretező övezeti besorolással azonosan. A tervezett zöldterület visszapótlására a Molnár-sziget déli csücskén a beépítésre nem kerülő K-Rek övezetéből Zkp övezet került kijelölésre. A városi téren elhelyezhető épületek és köztéri berendezési műtárgyak elhelyezésének lehetősége egyrészt a szabályozási tervlapon jelölt építési hely lehatárolásával, másrészt szöveges építési előírások rögzítésével kerül biztosításra. A területen tervezett intézmények parkolási igényeit közterületen és parkolóházban elhelyezett parkolókat biztosítják. A Vt-H-XXIII-1/5 jelű építési övezetben az OTEK szerint telken belül biztosítandó parkolóhelyek 100%-ban, 100 méteren belül parkolóházban biztosíthatók.

Az érintett területre vonatkozó, jelenleg érvényes Vt-H-XXIII-1/2 építési övezet szabályozási határértékei:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek legkisebb területe	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság		
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható				
3.	Vt-H-XXIII-1/2	O, SZ	650	650		18	-	100	80	2,75	2,0	0,75	20	-	10,5	

Megjegyzendő, hogy a tervezett Polgármesteri Hivatal – parkolóház – Kormányablak épület komplexum telkére vonatkozóan a jelenlegi Vt-H-XXIII-1/2 építési övezeti besorolás nem változik.

A Fatimai utcai új bölcsőde fejlesztésével érintett terület jelenleg két építési övezetbe is belesik (Lk-2-XXIII-1/1 és Lk-2-XXIII-1/2), azonban az övezetek előírásai, elsősorban a megengedett funkció és a kialakítható legkisebb zöldfelület tekintetében nem teszik lehetővé a fejlesztést, így szükségessé válik egy új építési övezet bevezetése (Lk-2-XXIII-3/3).

Az érintett területre vonatkozó, jelenleg érvényes Lk-2-XXIII-1/1 és Lk-2-XXIII-1/2 építési övezetek szabályozási határértékei:

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	épületmagasság	
				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	terepszint		határérték (m ² /m ²)	határérték bontása			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
								alatt (%)	felett (%)		általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
15.	Lk-2-XXIII-1/1	SZ	500*	500	-	10	30	40	30	0,8	0,6	0,2	55	-	6,0
16.	Lk-2-XXIII-1/2	SZ	600	600	-	20	30	40	35	1,0	0,7	0,3	50	4,5	7,5

*Legalább 10 méteres telekszélesség esetén

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 hatáskörében tárgyalja, a rendelet-tervezet elfogadása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest, 2022. január 3.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet:

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

5. egyeztető lap

5. melléklet

Egyeztető lap

a „Javaslat a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelet módosítására (Hősök terei új intézményközpont, Fatimai utcai új bölcsőde kialakítása)” című előterjesztéshez

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

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2022. január 5.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás