



**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**

<b>Előterjesztő:</b>	Bese Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<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 tárgyi kérelemmel kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2021. szeptemberi ülésén napirendként megtárgyalta, azonban a javaslat 349/2021.(IX.14.) határozattal elutasításra került. A Horgász part 1. és 2. számú (186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú) telkek tulajdonosai új kérelmet terjesztettek elő, melyben újból kezdeményezik az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján az érintett lakóingatlanokra vonatkozó kerületi építési szabályok módosítását. **A kérelem tartalmi szempontból nem változott.** A javasolt módosítás alapján az érintett telkek előkertjének mélysége jelenlegi mérete 35 méterről 30 méterre módosul. A kérelemhez a telekszomszédok hozzájáruló nyilatkozatát is csatolták.

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
- 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 területéhez 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.”

.....

**Az előterjesztés napirendre vételével kapcsolatos jegyzői észrevétel, javaslat:**

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénynek az ugyanazon ügyek tárgyalására vonatkozó rendelkezése a következő:

68. § (1) Amennyiben a polgármester a képviselő-testület döntését a helyi önkormányzat érdekeit sértőnek tartja, **ugyanazon ügyben** - a képviselő-testület önfeloszlatásáról szóló, valamint a 70. § (1) bekezdésében meghatározott ügyben hozott döntése kivételével - egy alkalommal kezdeményezheti az ismételt tárgyalást. A kezdeményezést az ülést követő három napon belül nyújthatja be, a képviselő-testület a benyújtás napjától számított tizenöt napon belül minősített többséggel dönt. A döntést addig végrehajtani nem lehet, amíg arról a képviselő-testület a megismételt tárgyalás alapján nem dönt.

...

(2) Amennyiben a képviselő-testület - határozatképtelenség vagy határozathozatal hiánya miatt - két egymást követő alkalommal **ugyanazon ügyben** nem hozott döntést, a polgármester a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott ügyben - a 42. §-ban meghatározott ügyek kivételével - döntést hozhat. A polgármester a döntésről a képviselő-testületet a következő ülésen tájékoztatja.

Fentiek alapján, a joglogikai jogértelmezési módok közül a hasonlatosság érve (argumentum ad simile) szerint vizsgálva a kérelmet, elsődlegesen mindenképpen azt kell górcső alá venni, hogy egyáltalán megvannak-e a napirendre vétel jogi feltételei. Tekintettel arra, hogy ugyanazon személyek, ugyanazon tárgykörben, ugyanazon helyi jogszabály, ugyanazon rendelkezésének módosítását kérik, így először – még a napirendek meghatározása keretében - arról kell döntenie, hogy egyáltalán napirendre veszi-e a Tisztelt Képviselő-testület ezen előterjesztést.

Az előterjesztés jogi ellenőrzésért felelős jegyzői javaslat az, hogy ne vegye napirendre ezen előterjesztést a Tisztelt Képviselő-testület.

.....

**Fentiek alapján a Napirend elfogadásakor javasolt határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (XI. 09.) határozata Képviselő-testület 2021. november 9-ei ülése napirendi pontjainak módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a „Javaslat a Horgász part 1. és 2. számú lakóingatlanokat érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára” című előterjesztést **nem veszi napirendre**, mert az előterjesztésben foglalt kérelemről a 349/2021. (IX. 14.) számú határozattal már döntött egyúttal a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 349/2021. (IX. 14.) számú határozatát hatályában fenntartja.

Amennyiben a Tisztelt Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem veszi le napirendjéről tárgyi előterjesztést, kérem, 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 Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (XI. 09.) 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. 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. november 17.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

„B” változat

I. hatályon kívül helyezi 349/2021. (IX. 14.) határozatát

II. elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Horgász part 186693/4 és 186693/9 hrsz.-ú lakótelkekre vonatkozóan 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. április 30.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

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

**Budapest, 2021. október 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