

Megrendelő: **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár
Önkormányzata**

1239 Budapest Grassalkovich út 162.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**



BUDAPEST XXIII. KERÜLET, SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



1

SOROKSÁR, ÚJTELEP EGY RÉSZTERÜLETÉRE

partnerségi egyeztetés dokumentuma
2022. május

APERTE STUDIO

1031 Budapest, Városhal köz 6. III.em.11.
studioaperte@gmail.com, +36-30-670-7530

ALÁÍRÓLAP

megbízó	Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata 1239 Budapest, Grassalkovich út 162. Bese Ferenc polgármester		
vezető tervező	 Kovács Beáta okl. településmérnök	TT/1 10-0231 SZTT 10-0231 TR 01-8941	studioaperte@gmail.com
tervező munkatárs	 Mészáros Dóra okl. településmérnök	táj-és településtervezési gyakornok	studioaperte@gmail.com
táj- és természetvédelem zöldfelület	Kormos Eleonóra okl. tájépítésmérnök	TK 12-0154	eleonorae@freemail.hu
közműellátás	 Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, városépítési-városgazdasági szakmérnök	településtervezési vízközmű-, energia- közmű-, hírközlési szakterület 01-2418 TE, TH, TV	KÉSZ Tervező Kft. kozmu@kesztervezo.hu
	 Bíró Attila okl. építőmérnök	településtervezési vízközmű-, energia- közmű-, hírközlési szakterület 01-2456 TV-T, TE-T, Th-T	KÉSZ Tervező Kft. kozmu@kesztervezo.hu

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

1. A kerületi építési szabályzat módosításának célja, a tervezési feladat
2. A Képviselő-testületi döntések

II. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

1. Tervi előzmények
 - 1.1. A KÉSZ módosítás és megalapozása
 - 1.2. Geodézia felmérés
 - 1.3. Geotechnikai vizsgálat
2. A módosítással érintett terület
3. A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a rendezéssel érintett területre vonatkozóan
 - 3.1. A BTSZT releváns tartalma
 - 3.2. Az FRSZ releváns tartalma
 - 3.3. A kerületi építési szabályzat releváns tartalma
 - 3.4. A településképi rendelet releváns tartalma
4. Beépítési javaslat
 - 4.1. Telekalakítási javaslat
 - 4.2. A terület beépítési javaslata, beépítési adatok
 - 4.3. A tervezett beépítési paraméterek
 - 4.4. A javasolt övezeti paraméterek alapján számított tervezett bruttó szintterületi adatok
 - 4.5. Kerületi építési szabályzat módosítási koncepciója
5. A KÉSZ módosítási koncepciója

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK TERVEZETE

6. A kerületi építési szabályzat módosítási javaslata

I. BEVEZETŐ, ELŐZMÉNYEK

1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA, A TERVEZÉSI FELADAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksár Önkormányzata) Képviselő-testülete telepítési tanulmányterv alapján, a 509/2021. (XI. 09.) és 86/2022. (II. 17.) számú Kt. határozataiban döntött a hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) eseti módosításának szükségességéről.

A döntés szerinti eseti KÉSZ módosítás, Budapest XXIII. kerület, Soroksár-Újtelep, Nyír utca – Ciklámen út – Nagybaldogasszony utca – Bibic köz – Ciklámen út – Szent László u. – Passuth László utca által határolt területre, a 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú ingatlanok által meghatározott telektömbökre terjed ki. **A tervezett módosítás a rendezéssel érintett területre vonatkozó Lk-2-XXIII-4/1 építési övezet előírásait érinti, mivel ez az építési övezet a kerület más területén is hatályosul, így a tervezett módosítások érvényesítése érdekében új Lk-2-XXIII-4/3 építési övezet kerül megállapításra.**

A KÉSZ eseti módosítás a Budapest XXIII. kerület Önkormányzat megrendelésével, a módosítással érintett ingatlanok tulajdonosainak költségviselésében készül, az alábbiak szerint:

A Budapest XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzat eseti módosítása Soroksár-Újtelep egy részterületére című településrendezési eszközt az APERTE Studio Kft., Kovács Beáta vezető településtervező készíti, **A-11/2022. tervszámon.**

Az eseti KÉSZ módosítás a fent is jelzett - az épített környezet alakításáról és védelméről 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdés szerinti - **településfejlesztési döntések, és a döntéseket megalapozó** az SNK Mi Kft. és Barna Eszter tájépítész által készített „Beépítési tanulmányterv a Budapest, XXIII. kerület Soroksár 195325/09, 195325/11, 195325/13 helyrajzi számú területek beépítési paramétereinek módosításához” című és a „Beépítési tanulmányterv a Budapest, XXIII. kerület Soroksár 195325/09, 195325/11, 195325/13 helyrajzi számú területekre az egy épületben elhelyezhető maximálisan kialakítható lakásszám módosításához” című **Telepítési Tanulmányterv** figyelembevételével és felhasználásával készül.

A KÉSZ módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új Tr.) 78.§(1) bekezdésének a) pontja alapján 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: Tr.) 41. § szerinti **egyszerűsített eljárással** történik.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III. 23.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: **partnerségi rendelet**) foglalt követelmények alapján történik.

Jelen dokumentáció a munkaközi partnerségi egyeztetésére került kidolgozásra.

2. A KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képvisel-testületének 509/2021. (XI. 09.) és 86/2022. (II. 17.) számú Kt. határozatai a tervezési területre készített telepítési tanulmánytervek és a kerületi építési szabályzat módosításának koncepciójának elfogadásáról:

KIVONAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. november 9. napján meghozott döntéséről

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 509/2021. (XI. 09.) 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.

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

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.
polgármester

dr. Szabó Tibor s.k.
jegyző

A kiadvány hitelesül:



K I V O N A T

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-
testületének 2022. február 17. napján meghozott döntéséről

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-
testületének 86/2022. (II. 17.) határozata a Budapest XXIII. kerület 195325/9,
195325/11, 195325/13 hrsz. alatti, természetben a Nagybaldogasszony utca
mellett található ingatlanokra vonatkozó kerületi építési szabályok
módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. A Budapest XXIII. kerület 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú telkek tulajdonosa, mint kérelmező írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészítetteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását, azzal a feltétellel, ha a kérelmező a KÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalja és viseli, továbbá a megállapodásban vállalja a telkeken belül előírt parkolóhelyeken felül telkenként 25 %-kal több parkolóhely kialakítását.

II. felkéri a polgármestert, hogy az I. pontban rögzített megállapodást írja alá, továbbá tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, valamint 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.

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

Határidő: - az I. pont vonatkozásában: 2022. április 30.
- a II. pont vonatkozásában: 2022. augusztus 31.
- a III. pont vonatkozásában: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.
polgármester



dr. Kelemen Henrietta s.k.
aljegyző

A kiadmány hitelül:

II. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

1. TERVI ELŐZMÉNYEK

1.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÁS ÉS MEGALAPOZÁSA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete – Telepítési Tanulmánytervek figyelembevételével - az előzőekben idézett 509/2021. (XI. 09.) és 86/2022. (II. 17.) határozataiban döntött a kerületi építési szabályzat módosításának szükségességéről.

A döntések alapján jelen településrendezési feladat **Soroksár-Újtelep, Nyír utca – Ciklámen út – Nagyboldogasszony utca – Bibic köz – Ciklámen út – Szent László u. – Passuth László utca által határolt területre, a 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú ingatlanok által meghatározott telektömbökre** terjed ki, célja a területen lévő telektömbökben, a beépítési előírások módosítása, annak érdekében, hogy a területre érvényes Lk-2-XXIII-4/1 építési övezet vonatkozásában

- a terepszint alatti legnagyobb beépítettség 60%-ban kerüljön megállapításra és
- az előírt parkolóhelyeken felül telkenként 25%-kal több parkolóhely kerüljön kialakításra.

A testületi döntés nem emeli ki, de a Telepítési Tanulmányterv alapján az övezetre meghatározott telkenként elhelyezhető 30 lakás lakásszám/épület szabályozóra is módosítási javaslatot szükséges kidolgozni.



tervezési terület, KSZT módosítás területi hatálya

A tervezési feladat a jelenleg hatályos Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) - fent jelzett tartalmú - módosításának előkészítése.

Jelen tervezet kizárólag a KÉSZ módosítására irányul, a módosítás összhangban van fővárosi településrendezési eszközökkel, a fővárosi és kerületi szintű fejlesztési koncepciókkal, azok módosítását nem igényli.

A hatályos KÉSZ kidolgozása során elkészültek a kormányrendeletben előírt megalapozó vizsgálatok és alátámasztó javaslat munkarészek. A tervezés során a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével kerül kidolgozásra a rendezési feladatnak megfelelő szakmai mélységben, a főépítész tartalmi feljegyzése szerint, figyelemmel a korábban készült megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra.

1.2. GEODÉZIA FELMÉRÉS

A rendezéshez és a beépítési tervjavaslatához a területre vonatkozó – 2022 évben készült - geodéziai felmérés került felhasználásra.



geodéziai felmérés

1.3. GEOTECHNIKAI VIZSGÁLAT

A rendezéssel érintett területen belül a 195325/9 és a 195325/13 hrsz-ú telkekre 2021. február hóban Geotechnikai szakértői vélemény készült (MERIDA Invest Kft. 1089 Budapest, Delej utca 51.).

A szakértő vélemény 7. Értékelés fejezetében került összefoglalásra a terület geotechnikai értékelése a következők szerint:

„A geotechnikai kockázatok és veszélyek átlagosak, a geotechnikai adottságok összességében nem kedvezőtlenek. A vizsgált telkekre tervezett többszintes lakóépületek – geotechnikai szempontból – problémamentesen megtervezhetők és biztonságosan kivitelezhetők.

A vizsgált területen alábányászottság, barlangok miatti felszínmozgásoktól nem kell tartani, a terület nem mocsaras, nem bel- és nem árvízveszélyes, a terület érzékszervekkel megállapíthatóan nem szennyezett és nem agresszív.

Kedvezőtlen körülmény, hogy a homok, iszapos homok, homokos iszap összlet részben folyósodásra hajlamos, részben vízérzékeny és fagyveszélyes.

A gyengén humuszosodott, nagyon laza fedőréteg alatt mértékadóan laza homok-iszapos homok-homokos iszap talajok települtek hol 3,2 m-ig, hol több mint 5,0 m-ig. Ezek közül a homokos iszap talajok némelyike erősen meszes, mészkonkréciós. Az 1F fúrásban és a szondázásokban ez alatt 4,1 – 4,4 m mélységig szinte ugyanilyen anyagú, de kevésbé iszapos és meszes, közepesen tömör talajok vannak. A fedőösszletben a nagyon laza felszínközeli rétegek nagyon kis teherbírásúak, a laza talajrétegek kis teherbírásúak, a közepesen tömör rétegek közepes teherbírásúak.

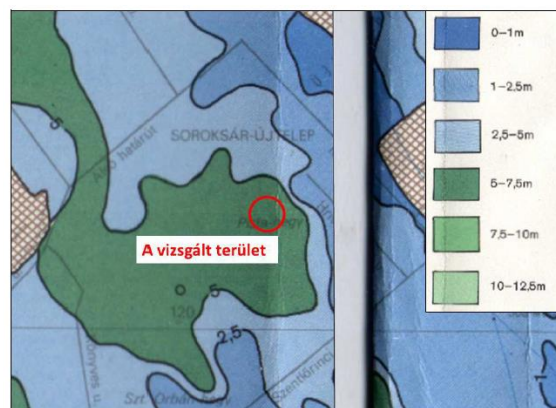
A 2F fúrás kivételével a feltárásokban 4,1 – 4,4 m alatt közepesen tömör, helyenként kavicsszórványos, jó teherbíró homokrétegek vannak. A 2F fúrásban még 5 méter mélységben is laza, mészkonkréciós homokos iszap van.

Jól látható, hogy az egyes szemcseméretű és változó állapotú rétegek egymás alá és mellé is települtek, síkalapozási és mélyített síkalapozási mélységben összefüggő, kitartó, jó teherbíró talajrétegek nincsenek!

A talajrétegződés és a talajállapot változatosságát jól szemlélteti a 6. táblázat, mely egy szomszédos, ugyanilyen geotechnikai adottságú helyen korábban készült verőszondázásokban regisztrált értékeket mutatja azonos relatív mélységekben.

Jól látható, hogy a különböző szondaellenállású – különböző tömörségű, szemcseméretű és esetleg cementáltságú – talajrétegek mennyire hektikusan települtek, ugyanazon mélységben és szinten egymás mellett vannak nagyon laza és közepesen tömör rétegek, és 6,0 méter mélységben sincs mindenütt a természetes állapotában is jó teherbíró réteg.

Budapest Építéshidrológiai Atlaszát alapul véve a 100 éves gyakoriságú maximális talajvízszintet 110,5 mBf szinten adjuk meg. Pinceszint építése esetén a munkagödörben számítani kell a talajvízre!”



Budapest Építéshidrológiai Atlaszát alapul véve a 100 éves gyakoriságú maximális talajvízszintet 110,5 mBf szinten adjuk meg. Pinceszint építése esetén a munkagödörben számítani kell a talajvízre!”

2. A MÓDOSTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

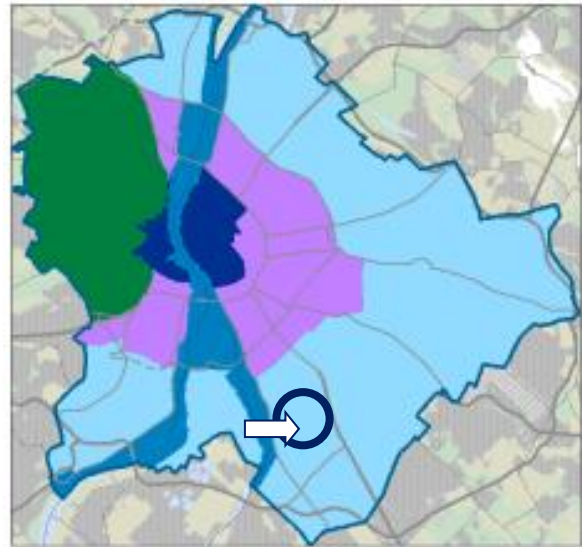
Soroksár Budapest elővárosi zónájában helyezkedik el, mely zóna mentén kapcsolódik a Főváros az agglomerációs településekhez. Ezen elővárosi zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja.

A település a Duna bal partján helyezkedik el és Budapest pesti oldalának legdélebbi kerülete. Soroksár kisvárosias, falusias jellegű település, területének legnagyobb része jelentős mezőgazdasági területekkel rendelkező külterület.

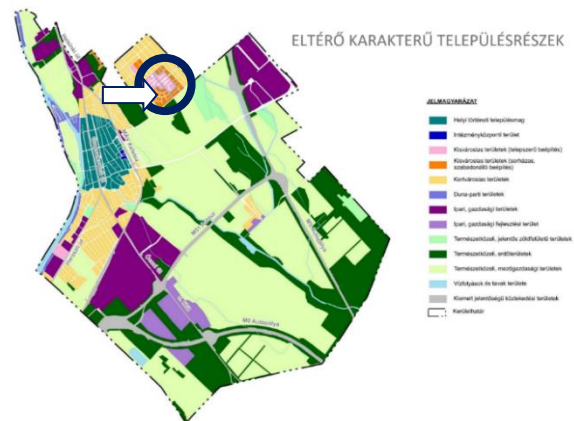
A fővárosba vezető egyik fő út központján megy keresztül, mely kedvező elhelyezkedés ugyanakkor a települést a fővárossal összekötő közlekedéshálózati elemek hátrányt is jelentenek a településrészeket elválasztó szerepük miatt.

A módosítással érintett terület az Újtelep városrészen kisvárosias karakterű településrészen található, mely területet a kertvárosias és természetközeli erdő- és mezőgazdasági karakterű területek vesznek körül. A lakóterület abban tér el a környező lakóterületek beépítésétől, hogy főként 4-5 szintes, magas tetős teleszerű beépítések, valamint sorházas jellegű épületszortok kerültek kialakításra. A rendezéssel érintett tömb még beépítetlen terület. (TAK 2021)

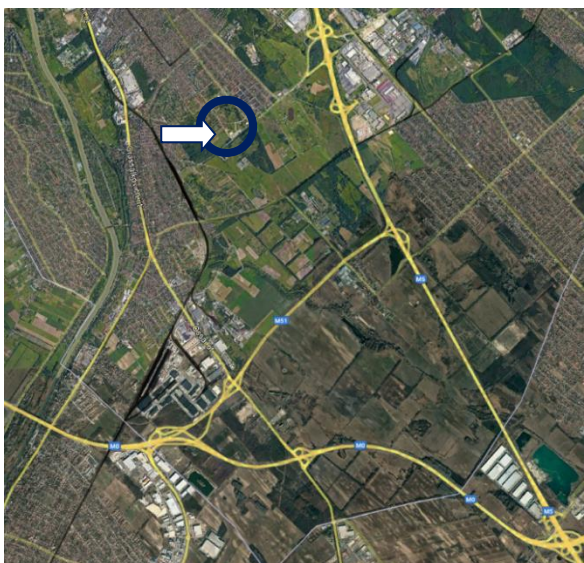
A területet a Szent László útról, valamint az arról leágazó Ciklámen és Nagybaldogasszony útról lehet megközelíteni.



Budapest zónarendszere (Budapest Főváros TSZT 2021)



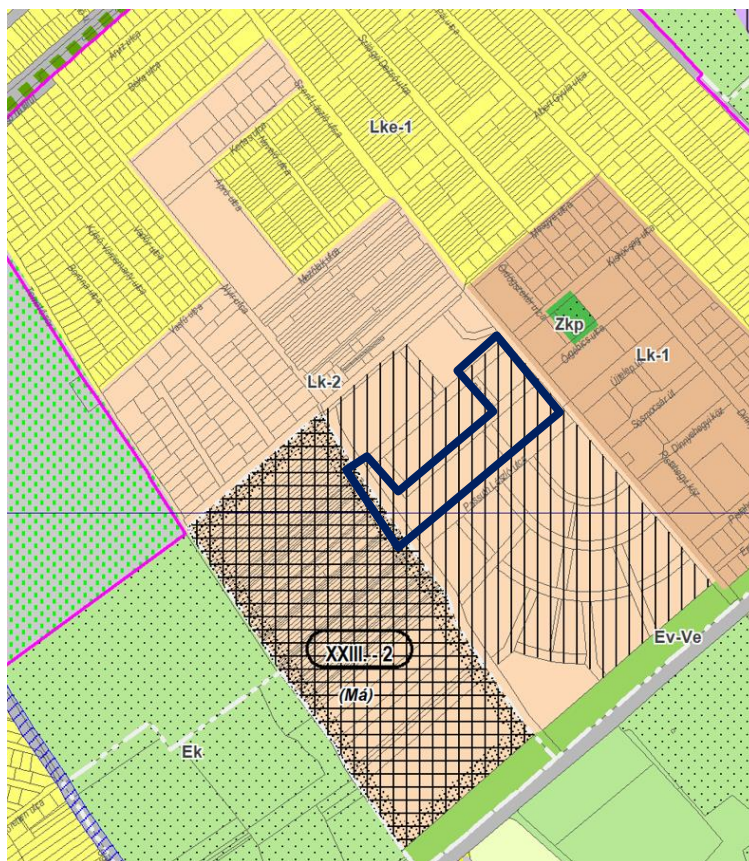
Eltérő karakterű településrészek (TAK 2021)



Google Earth részlete (a módosítással érintett terület)

A rendezéssel érintett terület Lk-2 jelű kisvárosias lakóterület területfelhasználású terület része.

A rendezéssel érintett építési telkek területe beépített, egy részük fás növényzettel borított. A terület északról és észak-keletről kisvárosias jellegű (társasházak beépítés) határolja, melyben kisebb játszóterek, közpark, valamint buszforduló és hitéleti, kereskedelmi-szolgáltató egységek találhatóak. A terület déli és dél-nyugati irányból egyaránt beépítetlen területek határolják.



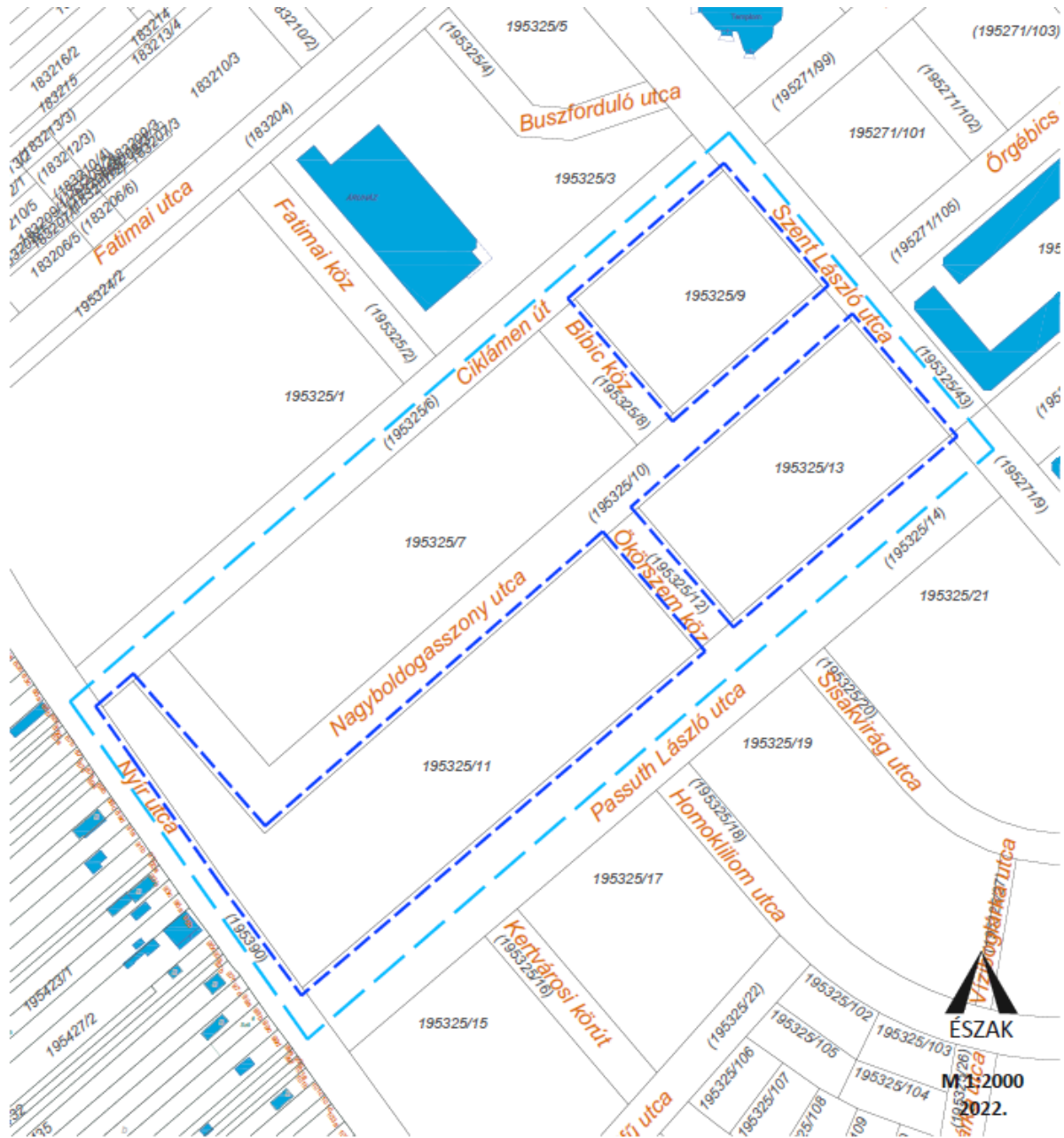
a módosítással érintett területfelhasználási egység a módosítással érintett terület lehatárolásával

A módosítással érintett terület által érintett telkek adatait a következő táblázat tartalmazza:

Hrsz.	Telkterület (m ²)	Tulajdonos	Típus	Közterület neve	Valós terület-használat	Hatályos építési övezet, övezet
195325/9	4205	jogi személy	kivett építési	-	beépítetlen	Lk-2-XXIII-4/1
195325/13	6020	jogi személy	kivett építési	-	beépítetlen	Lk-2-XXIII-4/1
195325/11	11 985	jogi személy	kivett építési	-	beépítetlen	Lk-2-XXIII-4/1
195325/6	5557	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Ciklámen út	út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)
1956325/43	4626	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Szent László utca	út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-1)
195390	11 313	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Nyír utca	út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)
195325/10	6339	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Nagyboldogasszony utca	út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)
195325/12	1000	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Ökörszem köz	kiépítetlen út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)
195325/14	9645	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Passuth László utca	kiépítetlen út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)

195325/8	1026	Bp. XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata	kivett közterület	Bibic köz	út	kiszolgáló út területe (Köt-XXIII-2)
----------	------	---	----------------------	-----------	----	--

A rendezéssel érintett építési telkek tehermentes, beépítetlen jogi személy tulajdonában álló ingatlanok.



a módosítással érintett terület, és az érintett telkek

3. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI A RENDEZÉssel ÉRINTETT TERÜLETRE

Budapest Főváros településrendezési eszközei:

- Budapest 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, a 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: BTSZT);
- Budapest 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott, többször módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ).

A TSZT és FRSZ módosítására Soroksár tekintetében két alkalommal került sor:

- több részterületet érintően (230/2019. (III. 27.) Főv. Kgy. határozat és 15/2019. (IV. 24.) Kgy. rendelet)
- Vízisport utca 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz. (688/2019. (V. 29.) Főv. Kgy. határozat és 30/2019. (VI. 19.) Kgy. rendelet);

Jelen módosítás Budapest Főváros településrendezési eszközeiben foglalt követelményekkel összhangban van, így a módosítással összefüggésben a BTSZT és az FRSZ módosítása nem indokolt.

3.1. A BTSZT RELEVÁNS TARTALMA

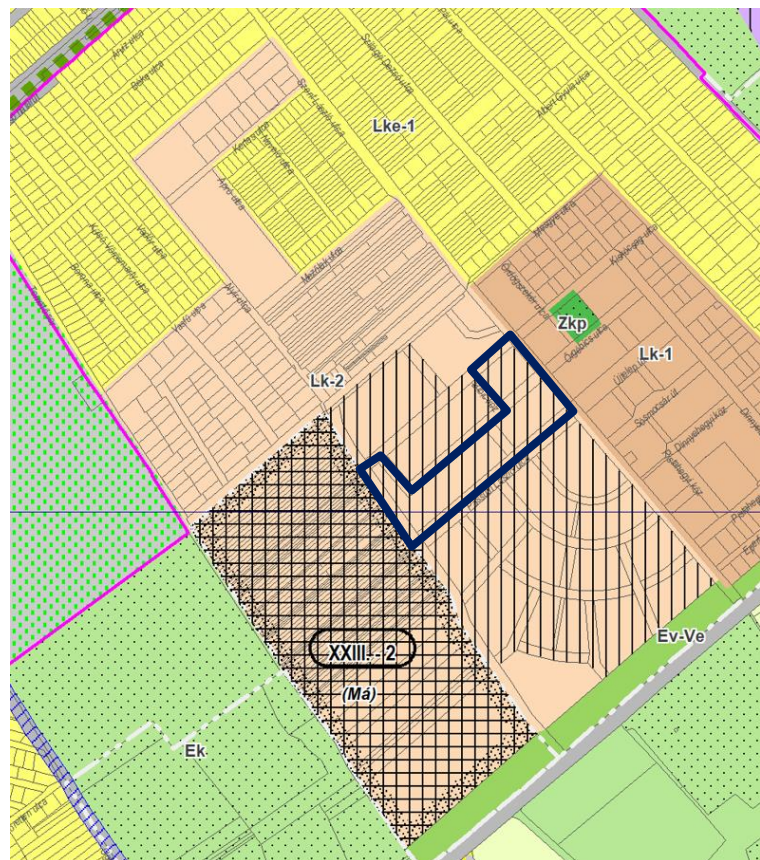
3.1.1. Területfelhasználás

A rendezéssel érintett terület

„Lk-2jelű kisvárosias lakóterület” területfelhasználású terület, illetve

egyben

„Jelentős változással érintett terület”.



*BTSZT - Szerkezeti Tervlap
Területfelhasználás részlet, a
tervezési terület jelölésével*

A BTSZT leírás vonatkozó részletei:

(...)

Kisvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zártosú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is idetartozik. Ebbe a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kisvárosias, jellemzően **zártosú** beépítésű lakóterület,
- a kisvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület,
- a kisvárosias, **telepszerű** lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

(...)

Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25⁶ közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% **a legkisebb zöldfelületi átlagérték**.

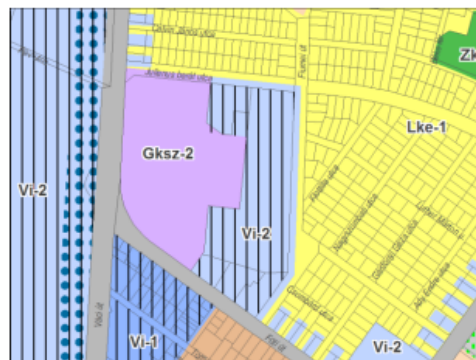
(...)

JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi terveszközből történhet.

Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

(...)



A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

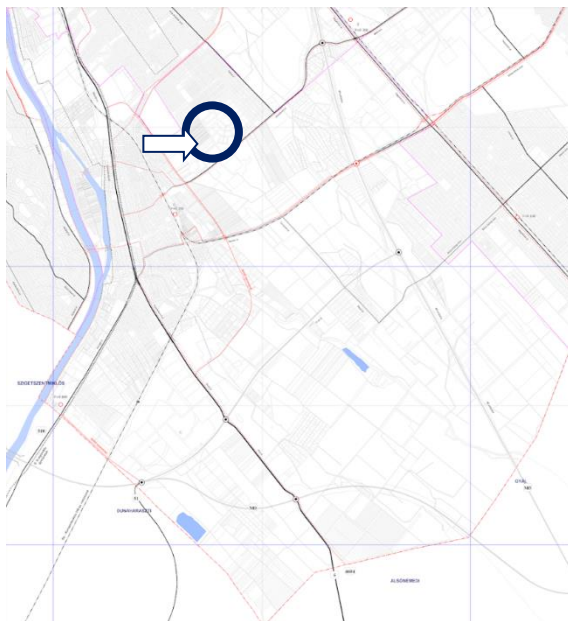
(...)

(...)

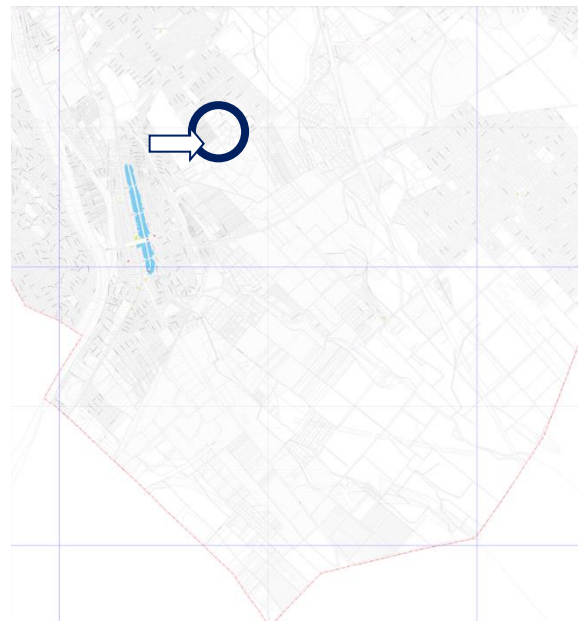
Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

28. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 ²⁵	2,5 – 4,0	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluetttérkény, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

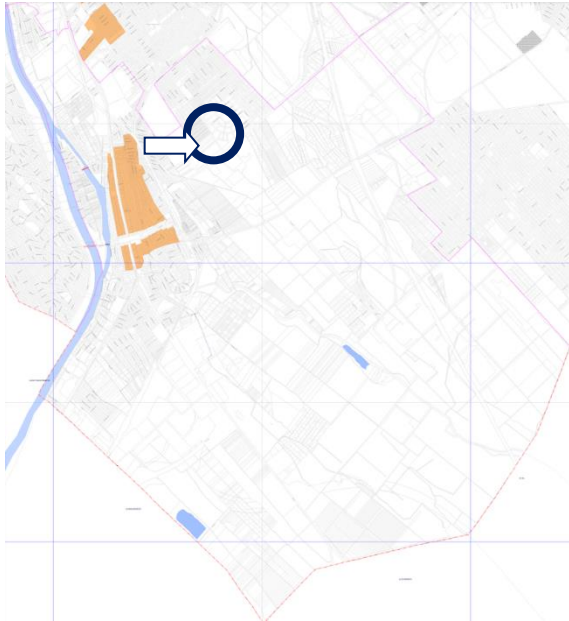
(...)



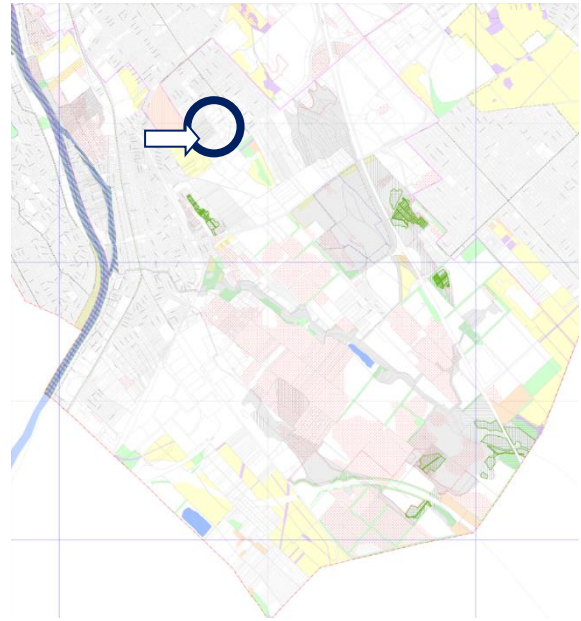
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)



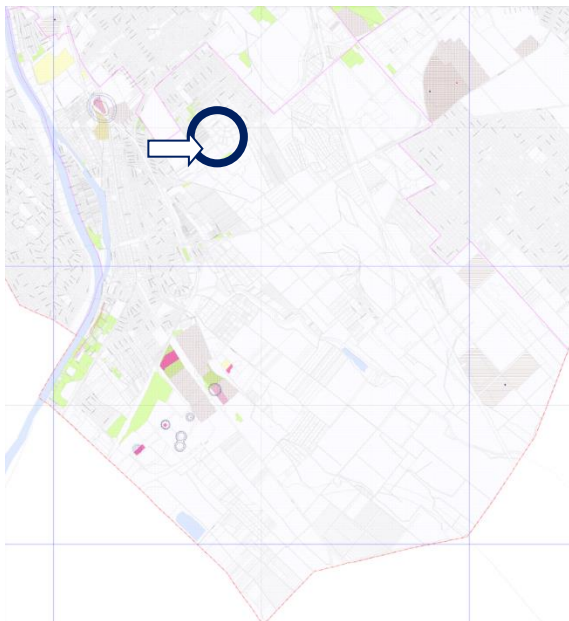
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek)



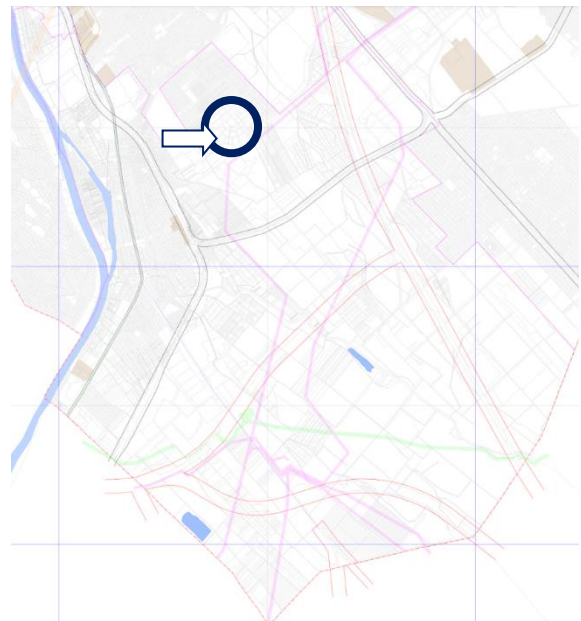
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (4. zöldfelület-, táj- és természetvédelem)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (6. védelmi, korlátozási területek)

A tervezett módosítás összhangban van a BTSZT megállapításaival, megfelel a BTSZT-ben meghatározott követelményeknek így a BTSZT módosítása a tervezettel összefüggésben nem indokolt.

3.2. AZ FRSZ RELEVÁNS TARTALMA

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) rendelete a szabályozásra vonatkozó előírások mellett térképi és rajzi mellékletekkel is rendelkezik. Az 1. melléklet a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazza.

Az FRSZ 1. melléklete a rendezéssel érintett terület tekintetében, az alábbi beépítési sűrűséget kell figyelembe venni: **Lk-2: 1.75 (1.25+0.5)**.



FRSZ 1. mellékletének részlete

Az FRSZ az 1. mellékletében rögzíti a beépítési sűrűséget a Lk-2 területfelhasználási egységre vonatkozóan, amelyet az FRSZ 4. § (1) bekezdésének megfelelően a megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek a meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen ne haladja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

17

Az alábbi FRSZ előírások szükséges figyelembe venni:

(...)

A beépítési sűrűségekre vonatkozó előírások

4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.

(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

(...)

10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. §2 (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőtút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

(...)

A KÉSZ 3.A. ütem készítés során Alátámasztó javaslat készült (KASIB Kft. vezető településtervező Sin Emília, 2019. július). Az Alátámasztó javaslat részletesen tartalmazza a jelen rendezési területet is magába foglaló Lk övezetképzésének FRSZ-el való összhangjának igazolását, a következőkben idézett módon.

A területfelhasználást érintő KVSZ övezetek alapján képzett új Lk-2-XXIII-4/1 jelű KÉSZ övezet paraméterei az alábbiak szerint alakulnak:

A szintterületi mutató számítása az adott övezet vonatkozásában:

Általános szintterület számítása: Új határérték kerül meghatározásra

Általános Szintterület érték = 1,6

Parkolásra fordítható szintterület számítása: Új határérték kerül meghatározásra

Parkolásra fordítható szintterület = 0,4

Építési övezet jele	beépítés módja	telek beépíthető legkisebb területe (m ²)	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	épületmagasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélesség	legkisebb mélység	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
			(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(m ² /m ²)	(%)
Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5	

A maximális épületmagasság vonatkozásában:

A KVSZ szerinti övezetben az épületmagasság legnagyobb mértéke 13,5 m-ben került megállapításra, ami az OTÉK-ban a kisvárosias lakóterületek esetében meghatározott 12,5 m-nél nagyobb. **A tárgyi övezet esetében javasolt az OTÉK alóli felmentés kezdeményezése.**

Azonosító	Övezet jele:	Lk-2-XXIII-4/1
IV./2.	Területfelhasználás:	Lk-2 (I.)
	Terület (m ²):	10 549
Övezetben		
Meghatározott:	Érték:	Összes szintterület (m ² /m ²):
SZM	2	21098
SZM _a	1,6	16878,4
SZM _p	0,4	4219,6

Azonosító	Övezet jele:	Lk-2-XXIII-4/1
IV./4.	Területfelhasználás:	Lk-2 (I.)
	Terület (m2):	4 205
Övezetben Meghatározott:	Érték:	Összes szintterület (m2/m2):
SZM	2	8410
SZMá	1,6	6728
SZMp	0,4	1682

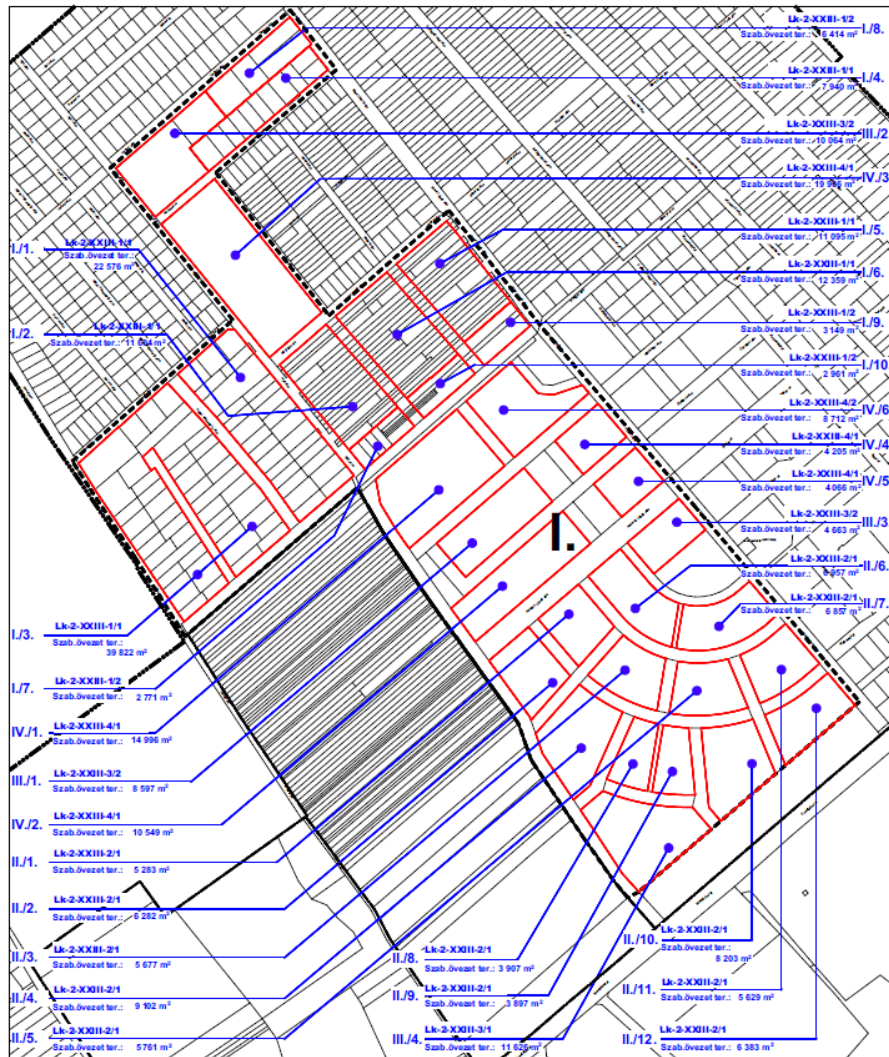
Azonosító	Övezet jele:	Lk-2-XXIII-4/1
IV./5.	Területfelhasználás:	Lk-2 (I.)
	Terület (m2):	4 066
Övezetben Meghatározott:	Érték:	Összes szintterület (m2/m2):
SZM	2	8132
SZMá	1,6	6505,6
SZMp	0,4	1626,4

I. sz. Lk-2 területfelhasználásba tartozó szintterületek ÖSSZESEN

SZMá 297842,5

SZMp 82801,5

forrás: KASIB Kft. KÉSZ-3.A. ütem Alátámaszt javaslat – kivonat



I. Lk-2 jelű területfelhasználási egység adatai

Terület = 416 928 m²
 BS érték = 1,75
 BSa érték = 1,25
 BSp érték = 0,50

A területfelhasználási egységben belüli beépíthető összes szintterület (Terület x BS/BSa/BSp)

Összes szintterület = 729 624 m²
 Általános szintterület = 521 160 m²
 Parkolóháza fordítható szintterület = 208 464 m²

AZ I. SZ. LK-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG:	
Összes általános szintterület	Összes parkolóháza fordítható szintterület
= 521 160 m ²	= 208 464 m ²

AZ I. SZ. LK-2 TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG BEÉP. ÖVEZET:	
Összes általános szintterület	Összes parkolóháza fordítható szintterület
= 267 557,3 m ²	= 103 718,4 m ²

MEGFELELŐSÉG	
521 160 m ² > 267 557,3 m ²	208 464 m ² > 103 718,4 m ²
MEGFELÉL	MEGFELÉL

JELMAGYARÁZAT:

Lk-2-XXIII-2/1 A tervezett övezet jele

I./1. Tömbazonosító

I. A területfelhasználási egység sorszáma és határa

3 865 m² A tervezett övezet határa és területe

BUDAPEST XXIII. KERÜLET SOROKSÁR
 TEMETŐ SOR - BP. XX. KERÜLET KÖZIGAZGATÁSI HATÁR -
 SZENTLŐRINCI ÚT ÁLTALHATÁROLT TERÜLET
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 (KÉSZ 3.A. ÜTEM) ELKÉSZÍTSE

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
J-02/b

A TERVEZETT ÖVEZETEK ÉS AZ FRSZ.
ÖSSZHANG IGAZOLÁSA: LK-2
TERÜLETFELHASZNÁLÁS VONATKOZÁSÁBAN

M 1:7.000
KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda

forrás: KASIB Kft. KÉSZ-3.A. ütem Alátámaszt javaslat – kivonat

3.3. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT RELEVÁNS TARTALMA

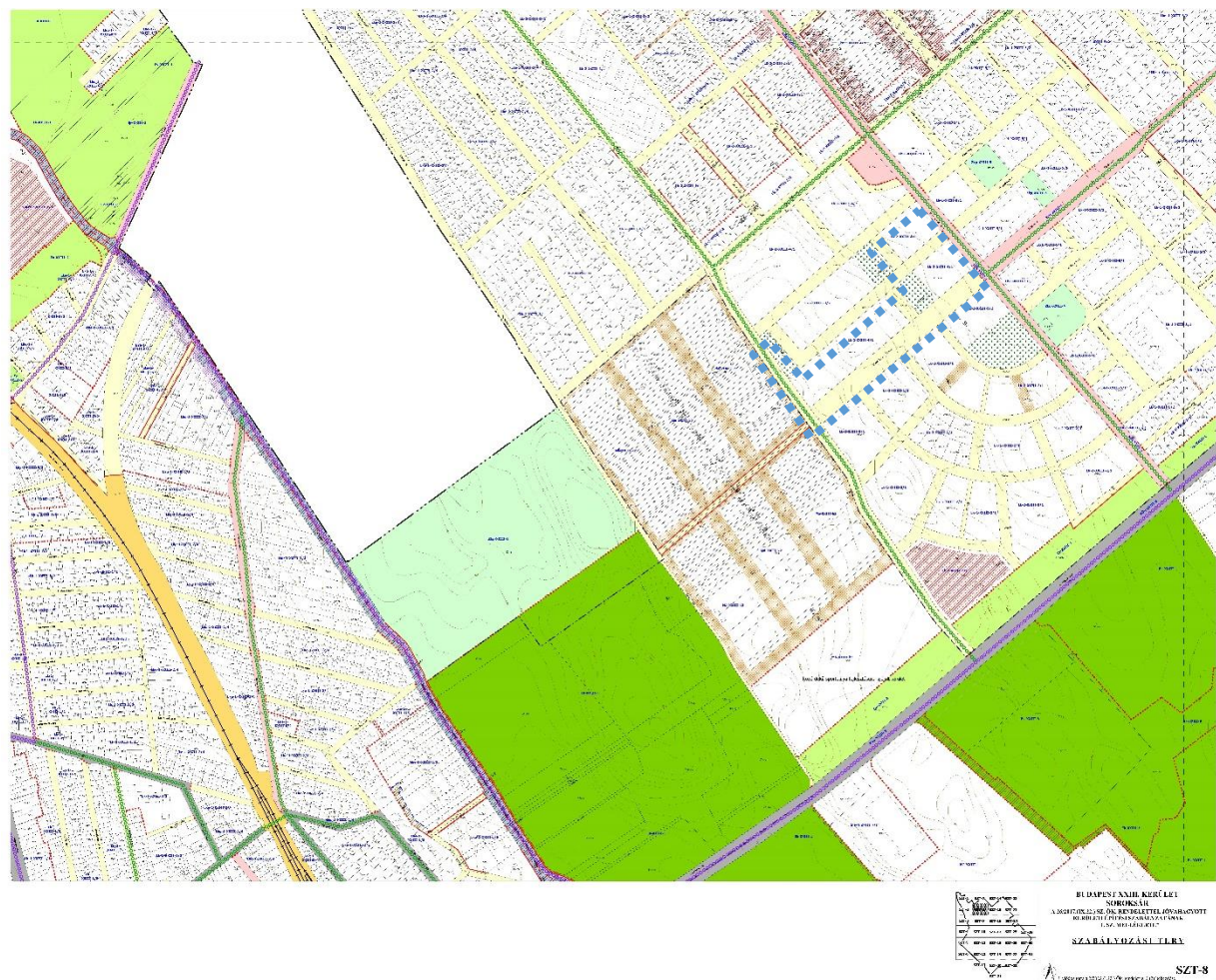
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksár Önkormányzata) Képviselő-testülete a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel fogadta el a kerületi építési szabályzatát (KÉSZ). A KÉSZ a rendezéssel érintett ingatlanokat a Kisvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek elnevezésű LK-2-XXIII-4/1 építési övezetben határozza meg. A KÉSZ az építési övezetre (így a parkolás és a lakásszám tekintetében) az alábbi előírásokat rögzíti:

- egynél több főépület is elhelyezhető – KÉSZ 23/A.§ (2),
- az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani. – KÉSZ 23/A. § (4),
- legfeljebb 30 lakásos lakóépület helyezhető el – KÉSZ 23/B.§ (4) bekezdés a),
- a Passuth László utca és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendőek el a közterület felé néző főbejárattal. – KÉSZ 23/B.§ (4) bekezdés b),
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter. - KÉSZ 23/B.§ (4) bekezdés c).
- minden egyes lakás önálló rendeltetési egység után a rendeltetéshez tartozó telken belül kötelezően egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani - KÉSZ 54.§. (4).

Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a KÉSZ 3. számú mellékletének 1. táblázata tartalmazza az alábbiak szerint:

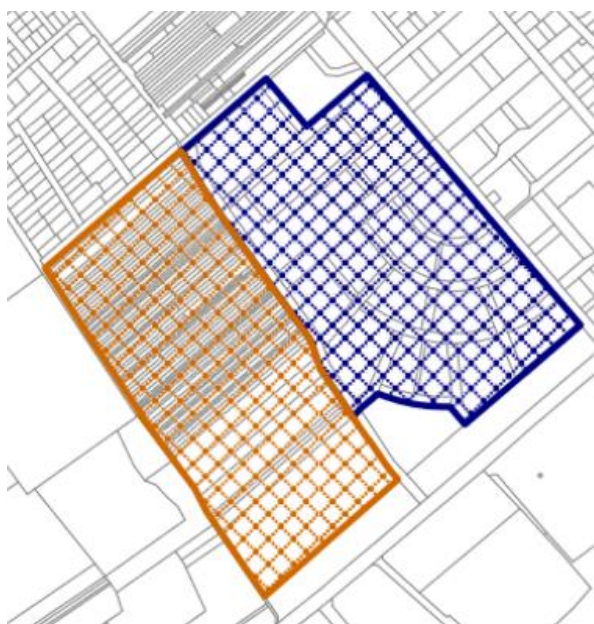
1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség terepszint		F. szintterületi mutató határérték bontása			G. legkisebb zöldfelület (%)	H. épületmagasság	
				legkisebb területe (m ²)	legnagyobb területe (m ²)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

A KÉSZ 1. számú melléklete a szabályozási terv, melynek SZT-8 jelű tervlapja tartalmazza a rendezéssel érintett ingatlanokat a következő ábra szerint. A 195325/11, 195325/13 hrsz-ú ingatlanok egy részét érinti a „meglévő, megtartandó zöldfelület” jelkulcsi egyéb kötelező érvényű szabályozási elem. Ezen jelkulcsi elemmel érintett területen a meglévő zöldfelületi borítottság mértéke biztosítandó, a többszintes növényállomány jellege megőrzendő (KÉSZ 63.§ (2) bekezdés). A rendezéssel érintett ingatlanokat további szabályozási elemek nem érintik.





A hatályos SZT-8 jelű és sorszámú szabályozási tervlap a rendezéssel érintett terület lehatárolásával

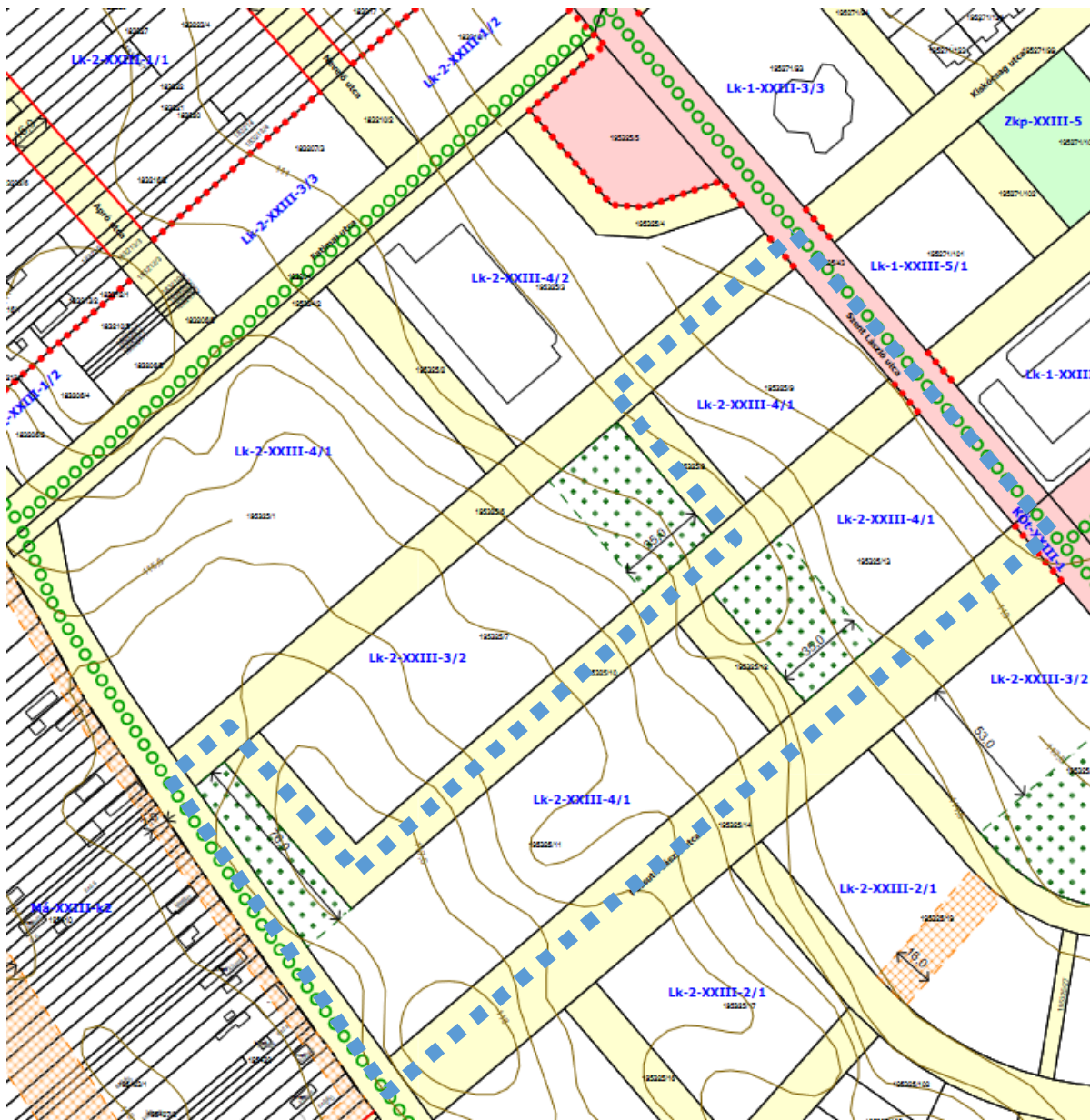
A KÉSZ 2. sz. függeléke a változással érintett területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek átnézeti térképét tartalmazza. **A térkép a rendezéssel érintett ingatlanokat a „jelentős változással érintett területek” –ként határozza meg.**



Jelmagyarázat

-  Jelentős változással érintett területek
-  Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek

KÉSZ 2. sz. függelékének részlete



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK



ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA



ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE



KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE
(KÖt-XXIII-2)



MEGLÉVŐ/MEGTARTANDÓ
ZÖLDFELÜLET

részlet a hatályos SZT-8 jelű és sorszámú szabályozási tervlapból a rendezéssel érintett terület lehatárolásával

18. Az elő-, oldal-, hátsókertek (építési hely) és építési vonal meghatározásának szabályai

18.§

- (1) ¹Az **előkert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- főszabályként az érintett utcaszakaszon (adott utca keresztező utcák közötti szakaszán) kialakult méret,
 - ha még az **érintett utcaszakaszon** (adott utca keresztező utcák közötti szakaszán) nincs kialakult méret, akkor az **építési határvonal 5 méter, de az építési vonal a közterületi határvonaltól legfeljebb 10 méter távolságra lehet.**
- (2) ²Az **oldalkert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- szabadonálló** és ikresen csatlakozó beépítés esetében a **tényleges épületmagasság fele, de legalább 3 méter,**
 - oldalhatáron álló beépítés esetében 4 méter,
 - hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében legalább 4 méter (hézag mérete),
 - Kialakult állapotú tömb esetében
 - szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítés esetében a **tényleges épületmagasság fele,**
 - oldalhatáronálló beépítés esetében 3 méter,
 - hézagosan zárt sorú beépítési mód esetében legalább 3 méter (hézag mérete).
- (3) ³A **hátsókert** mérete eltérő rendelkezés hiányában:
- az épület hátsókert felé néző homlokzatmagasságával azonos érték, de legalább 6 méter kell legyen.
 - nem kell hátsókertet kialakítani zártudvaros beépítés esetén.
 - Kialakult állapotú tömbben a hátsókert mérete nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző **tényleges homlokzatmagasságánál.**
- (4) Amennyiben a Szabályozási Tervlapon jelölt építési hely szerint számított beépíthetőség maximuma kevesebb az építési övezetre-, övezetre terepszint felett megengedett legnagyobb beépíthetőség szerint számított értéknél, úgy az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (5) ⁴Az építési övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében – eltérő rendelkezés hiányában - az építési hely mélysége nem haladhatja meg az építési övezetbe előírt telekmélységet.

3.4. A TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET RELEVÁNS TARTALMA

A módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településképi védelméről (a továbbiakban: TKR) szóló Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelete az irányadó.

A TKR 2.1 és 2.2. számú melléklete határozza meg a „Településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészeket, területeket”.

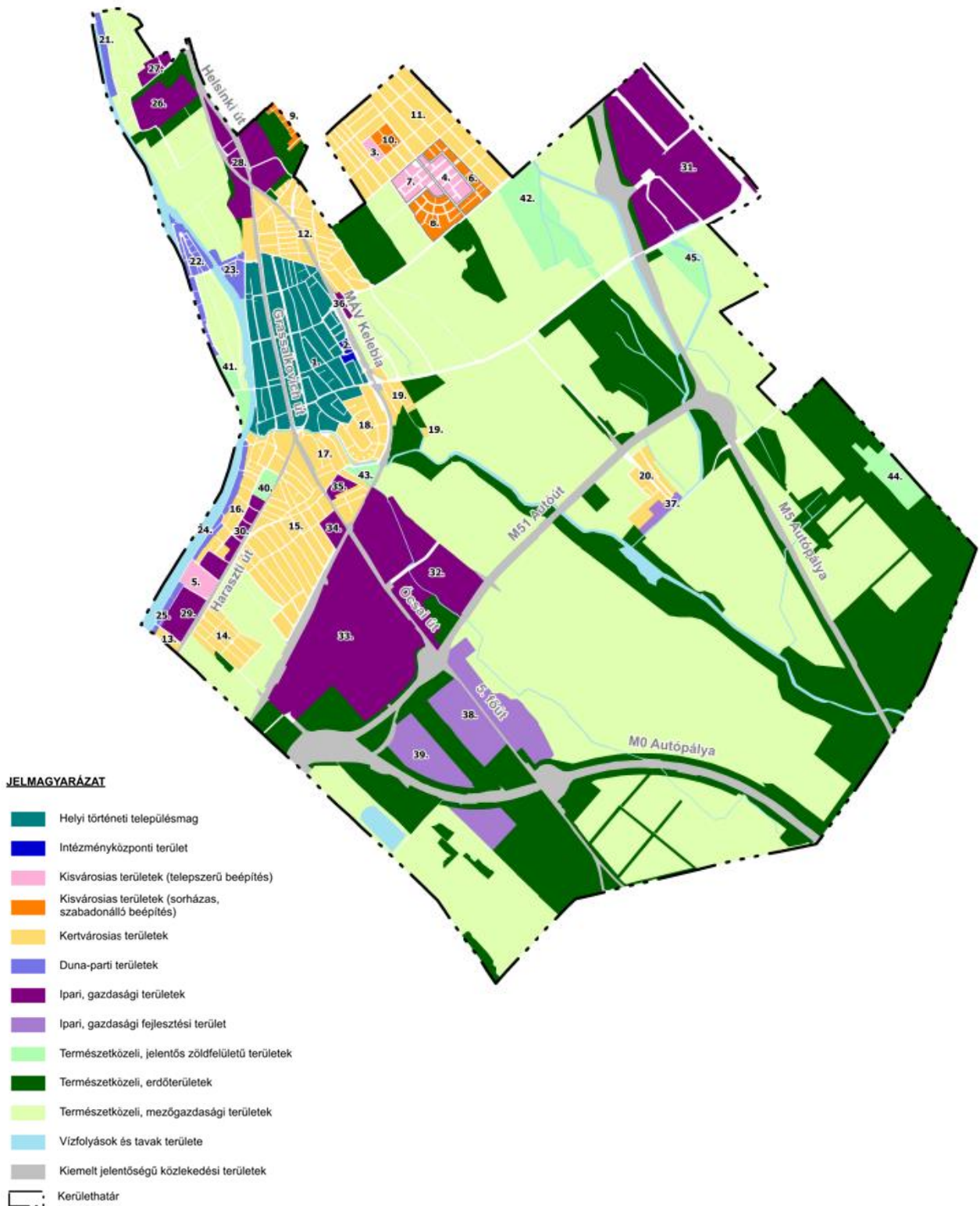
A TKR 2.1. melléklete alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolásában a rendezéssel érintett terület „**kisvárosias területek (telepszerű beépítés)**” kategóriában került meghatározásra.

¹ Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 16. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

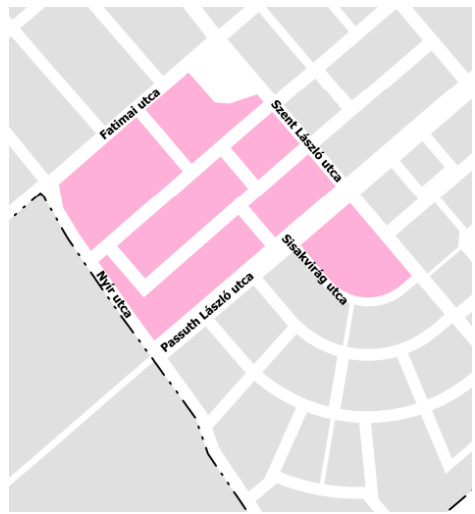
² Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 16. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

³ Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 16. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

⁴ Módosította a 14/2020.(III.17.) önkormányzati rendelet 8. § Hatályos: 2020. április 15-től



A TKR 2.2. melléklete alapján, Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása tekintetében a módosítás területe is érintett az alábbiak szerint:

	A.	B.	C.	D.
1.	Sor szám	Megnevezés	Lehatárolás	Térképes ábrázolás
2.	7.	Újtelepi kisvárosias új telepszerű beépítésű terület	Passuth László utca – Nyír utca – Fatimai utca – Szent László utca – Sisakvirág utca	

A TKR 3. melléklete alapján a rendezéssel érintett terület része a „Reklámhordozók elhelyezésére alkalmas területeknek” a területen „Közterületen és köztulajdonban levő területen utcabútoron reklámhordozó és reklám elhelyezése megengedett”.



A TKR 21. § (2) bekezdés f) pontja alapján:

„A településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma, az Újtelepi kisvárosias új telepszerű beépítésű területen: **Fszt+3+T.**”

További előírások:

21. § ... „(1) ⁵A **kisvárosias területen** a településképet meghatározó beépítés telepítési módja a sorházak, szabadonálló és a telepszerű beépítés. ...

⁵ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

- (3) A településképet meghatározó kerítéskialakítása az utcafronton áttört/részben tömör kialakítású lehet. Kerítés helyett élősövény csak a (2) bekezdés a) pontjában lehatárolt területen telepíthető. A (2) bekezdés f)-g) pontjában lehatárolt területen a telek utcai telekhatárán és az előkertek oldalhatárain tömör kerítés nem létesíthető, áttört kerítés legfeljebb 2,00 m magasságig, legfeljebb 50 cm-es lábazattal készülhet.
- (4) Saroktelek esetén tilos a saroktól mért 5-5 méteren belül tömör kerítés alkalmazása.
- (5) ⁶Duna part menti közterülettel közvetlenül határos földrészleten tömör kerítés nem létesíthető.”

26.§ A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények⁷

- (1) ⁸A kerület sajátos arculatának, városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, s ezek védelme érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti és anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók. Új torony, toronytető, kúptető, valamint kupolatető csak templom épületéhez kapcsolódóan megengedett.
- (2) ⁹Kerítések létesítésénél az épületek homlokzatával összhangban a hagyományos anyagok használata (tégla, kő vagy vakolt lábazathoz fa vagy fém, illetve kovácsoltvas kombinációjú kialakítás) alkalmazható, tükröződő felület, üveg alkalmazása nem megengedett.
- (3) ^{10, 11}A településképi védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett új épület megengedett közterületre merőleges hossza – a 18. § (1) bekezdés e)-f) pontjában, valamint a 21. § (2) bekezdés a)-b) és f)-h) pontjában felsorolt területek, továbbá a Hősök tere – Láng Endre utca – Sürgöny utca – Pályaudvar sor által határolt terület kivételével – nem haladhatja meg:
- a) szabadonálló beépítési mód esetén a 25 métert,
 - b) ikres beépítési mód esetén a 25 métert,
 - c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 40 métert.
- ...
- (5) **Kétszintes tetőtér** kialakítása a 21. § (2) bekezdés e) pontjában lehatárolt terület kivételével **nem megengedett**.
- (6) ¹²A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – járműtároló önállóan, vagy önálló terepszint alatti épületként akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy ahhoz kapcsolódóan a fő rendeltetés sérelme nélkül nem alakítható ki.
- (7) Építési övezetben – a gazdasági és különleges területek kivételével – egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Ettől való eltérés megengedett, amennyiben:
- a) építési övezet előírása másként rendelkezik,
 - b) ¹³a telek területe a legkisebb telekterület legalább másfélszerese, úgy két fő rendeltetésű célú épület elhelyezhető az illeszkedés szabályának figyelembevételével. Az egyes fő rendeltetés szerinti épületek bruttó beépített alapterülete ebben az esetben sem haladhatja meg az építési övezeti előírások szerinti legkisebb telekméret alapján megengedett legnagyobb beépíthető alapterület másfélszeresét.
- ...
- (9) Lakóterületeken a zöldfelület 150 m²-ként, ipari, gazdasági területeken a zöldfelület 250 m²-ként legalább 1-1 közepes lombkoronájú, allergén pollent nem termelő fa telepítése, illetve fenntartása kötelező.
- (10) A lakó- és üdülőterületeken a zöldfelület kialakítás során nagyobb részt honos fajokat kell használni. Az övezetekben előírt zöldfelületi minimumokat többszintűs aktív növényállomány telepítésével kell biztosítani.
- (11) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt, allergén pollent nem termelő fa telepítésével kell megoldani.

⁶ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

⁷ Címet módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 12. § Hatályos: 2020. május 13-tól

⁸ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

⁹ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹⁰ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹¹ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

¹² Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹³ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

28. § Kisvárosias területek

...

(1a) ¹⁴A Szent László utca menti kisvárosias telepszerű beépítésű területen a lapostető és a sátoztető alkalmazása nem megengedett.

(3) A 21. § (2) bekezdés f)-g) pontjában lehatárolt területen:

a) egy tömbben akár eltérő időpontban létesülő lakóházak arányrendszere, épületformálása, anyaghasználata, kerítése egymáshoz tűzfalal csatlakozó sorház-egységeknél azonos, épületegyütteseknél egymáshoz illeszkedő legyen.

b) a lakóépületek tetőformája magastető legyen, lapostető az épület maximum 30 %-án létesíthető,

c) ¹⁵a lakóépületek tetőgerince az utcával párhuzamos kialakítású legyen, de ehhez csatlakozóan megengedett az utcával nem párhuzamos kialakítású tetőgerinc alkalmazása.

d) ¹⁶a tető hajlásszöge 35-45° közötti, formája egyszerű legyen (modern, összetett erősen tagolt tetőforma, manzárdtető nem lehet),

e) ¹⁷a tetőfedő anyaga égetett agyagcserép jellegű legyen.

.....

(5) ¹⁸A Szent László utca menti kisvárosias telepszerű beépítésű területen:

a) az egységes homlokzati kialakítás megváltoztatása (pl: kiugró tetőablak létesítése, erkély, mellvéd átépítése) csak abban az esetben megengedett, ha az egy teljes épületre vonatkozó, egy időben megvalósuló tervi elhatározás alapján történik.

b) klíma kültéri egységeinek elhelyezése erkéllyel rendelkező lakásoknál az erkélyen megengedett, erkély nélküli lakásoknál pedig oly módon lehetséges, hogy azok az épület teljes homlokzatán vízszintesen egy sorba, függőlegesen pedig egy oszlopba rendezetten kerüljenek elhelyezésre.

c) a homlokzatok felújítása a teljes épületre készített egységes színterv alapján történhet, a nyílászárók cseréje során egyféle szín alkalmazható.

...

¹⁴ Beiktatta a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 15. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹⁵ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

¹⁶ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

¹⁷ Beiktatta a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

¹⁸ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 15. § (5) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

4. BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

A telepítési tanulmányterv a **195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú építési telkek beépítésre fejlesztési koncepciót és beépítési javaslatot határoz meg.** A fejezet a telepítési tanulmányterv és a kapcsolódó településfejlesztési döntések alapján került kidolgozásra.

4.1. TERVEZETT TELEKALKITÁS

A 195325/9 és a 195325/13 hrsz-ú építési telteken nem, de a 19325/11 hrsz-ú építési telken telekfelosztás tervezett 3 építési telek kialakításával.

4.2. A TERÜLET BEÉPÍTÉSI JAVASLATA, BEÉPÍTÉSI ADATOK

A **195325/9 és a 195325/13 hrsz-ú építési telteken** -1 szinten mélygarázs, és a mélygarázshoz kapcsolódó 2 felépítményből álló lakóépület megvalósítása tervezett.

A 19325/11 hrsz-ú telken kialakuló építési telteken telkenként -1 szinten mélygarázs, ebből két telken 2 felépítményből álló lakóépület megvalósítása tervezett.

meglévő telek hrsz.	meglévő telek-területe (m ²)	tervezett telek hrsz.	tervezett telek-területe (m ²)	tervezett mélygarázsban parkoló (db)	tervezett felszíni parkoló (db)	parkoló összesen	tervezett felépítmény lakásszám
195325/9	4205	-	-	P80+22em	FP23	125	I. 50L II. 50L
195325/13	6020	-	-	P80+22em	FP23	125	III. 50L IV. 50L
195325/11	11985	195325/11/1	4219	P80+10em	FP23	113	V. 45L VI. 45L
		195325/11/2	4312	P80+10em	FP23	113	VII. 45L VIII. 45L
		195325/11/3	3414	P39	FP18	57	IX. 45L
Összesen:				P359+64	FP110	533	425

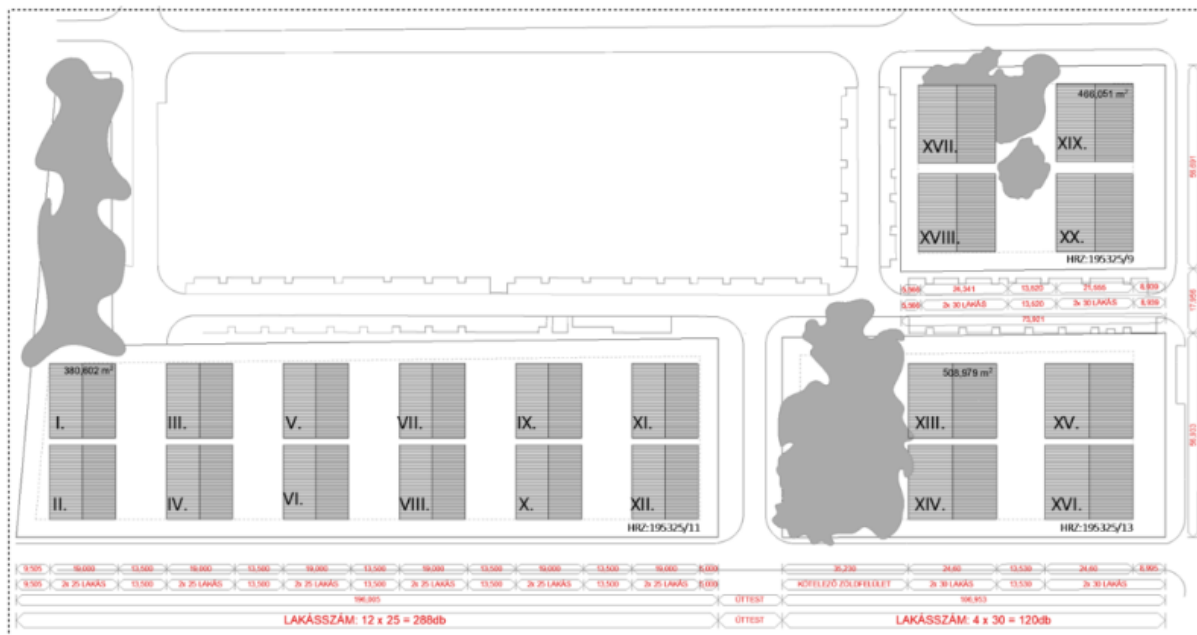
29



Beépítési javaslat (telepítési tanulmányterv)

A telepítési tanulmányterv megállapítása szerint a hatályos szabályzás figyelembevételével a beépítési lehetőségek kihasználásával a rendezéssel érintett területen 20 lakóépület és 540 db lakás alakítható ki. A telepítési tanulmányterv alapján a hatályos szabályozáshoz meghatározott beépítési javaslat

kedvezőtlen településképi megjelenést, monoton és tömör beépítést eredményez több kisebb rosszul kihasználható (rekreációs célokra nem alkalmas) zöldfelülettel. A hatályos szabályozás nem teszi lehetővé a telkek térszín alatti beépítését.



Jelenlegi paraméterek melletti beépítési lehetőség (telepítési tanulmányterv)

4.3. A TERVEZETT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Jelen tervezés célja a **195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú** építési telkeken megvalósítani tervezett lakóterület fenntartható fejlesztésének érdekében a szint alatti beépítés lehetőségének - parkolók kialakítására történő - biztosítása, a területre hatályos építési övezetre meghatározott 0%-os **terepszint alatti beépítési mérték 60 %-ra történő növelése.**

A térszín alatti gépjármű tárolók kialakításával a telken belüli zöldfelületek változatosabb és igényesebb kialakítására nyílik lehetőség, elősegítve a kedvezőtlen klimatikus viszonyok mérséklését.

Az épületekre előírt legnagyobb **lakásszám felülvizsgálatával és a szabályozás pontosításával** nyílik lehetőség a terepszint alatt beépítés területi racionalizálására. Telken belül a térszín alatti beépítési lehetőség maximális kihasználásával megvalósított – a felépítményeket egységesen kiszolgáló - teremgarázs több gépjármű befogadására alkalmas, mint az épületenként önállóan kialakított.

A tervezés során a kialakítható lakásszám összehangolásra kerül a terepszint alatti parkolóhelyek kialakításának lehetőségével, figyelemmel a tervezett telekalakításokra is.

A tervezett terepszint alatti beépítés lehetőségével, valamint az elhelyezhető lakásszám felülvizsgálatával kedvezőbb településképi megjelenésű, nagyobb egybefüggő zöldfelülettel rendelkező, kevesebb infrastruktúra igénnyel rendelkező beépítés valósítható meg.

Az építési övezet telkenként több épület elhelyezésére is lehetőséget biztosít, az épületenkénti önálló mélygarázs építési lehetősége a javaslattal biztosítottá válik. A tanulmányterv a kialakítani tervezett 5 építési telekből 4 esetében telkenként 1 mélygarázs kialakítását tervezi, 2 lakóépület kialakításával. Amennyiben

- a mélygarázs egy építményként kerül kialakításra a telkenkénti két lakóépület két felépítmény lesz, a mélygarázzsal egy épületben. Erre az esetre a szabályozás a lakásszám szabályozás tekintetében állapít meg kivételes szabályt, hiszen a telken több épületben megvalósítható lakásszám egy épületben kerül kialakításra.

- a mélygarázs két önálló építményként kerül kialakításra telkenként két lakóépület valósul meg. Erre az esetre a szabályzás a mélygarázs kialakítására vonatkozóan állapít meg kivételes szabályt, a mélygarázsok telken belüli összenyitásának lehetőségére.
- telekmegosztás történik, a mélygarázs „összenyitott” építményként kerül kialakításra és telkenként egy-egy lakóépület valósul meg. Erre az esetre a szabályzás a mélygarázs kialakítására vonatkozóan állapít meg kivételes szabályt, és a mélygarázsok telekhatárok mentén történő „összenyitásának” lehetőségére.

A tervezett mélygarázs- kialakítás és az összenyitás tekintetében egyedi szabályok meghatározása szükséges az alábbi témákban:

- telken belül több épület elhelyezésénél, illetve két telken lévő egy-egy épület elhelyezésénél összenyitott mélygarázsok kialakítását biztosító építési helyet és az összenyitást biztosító egyedi szabályokban;
- a mélygarázs kialakítását meghatározó szabályokban.

A tanulmányterv mindhárom ingatlanra vonatkozóan **a lakásszám maximalizálását épületenként illetve felépítményenként 50 db lakásban javasolja meghatározni.**

Ezen javaslattal összhangban a tanulmányterv a /9 és a /13 hrsz-ú telkek esetében felépítményenként 50 db, telkenként 100 db lakás elhelyezését, a /11 hrsz-ú telek esetében felépítményenként 45 db, a telken összesen mintegy 225 db lakás elhelyezését tenné lehetővé.

A javaslat telkenként egy szint alatti mélygarázst tervez, - egy kivétellel - telkenként két lakóépület felépítményel.

A két felépítmény elviekben két lakóépületet jelent, de a telepítési tanulmánytervben szereplő egyesített (összenyitott) mélygarázs miatt a mélygarázs a két felépítménnyel - amennyiben a két épülethez kapcsolódó mélygarázs két építményként történő kialakítása műszakilag nem megoldható, - egy épületnek tekinthető.

A tervezetben a lakásszám szabályozása a fentiek alapján kerül meghatározásra.

A tanulmányterv alapján a településfejlesztési döntésben rögzített módon, - településrendezési szerződés szerint - a fejlesztés során **a szükséges parkolóhelyek számának 1,25-szerese kerül kialakításra.**

A tanulmányterv alapján a településfejlesztési döntésben rögzített módon és településrendezési szerződés szerint, a lakások telkenként a következő feltételekkel alakíthatók ki:

- **a telken kialakított összes lakás legfeljebb 20%-ának lehet a nettó alapterülete 35 m²-nél kisebb;**
- **a telken kialakított összes lakás legalább 30 %-ának a nettó alapterülete 60 m²-nél nagyobb.**

A minimálisan kialakítható telekméretben módosítás nem tervezett, így a javaslat a lehetséges telekalakításra is figyelemmel kerül meghatározásra.

4.4. A JAVASOLT ÖVEZETI PARAMÉTEREK ALAPJÁN SZÁMÍTOTT ÉS TERVEZETT BRUTTÓ SZINTTERÜLETI ADATOK

meglévő/ tervezett hrsz	telekterület (m ²)	KÉSZ alapján				TT alapján tervezett				a tervezett parkoló szintterülettel csökkentett általános bruttó szintterület /m ² /
		szintterületi mutató	szm á	szm p	terepszint alatti legnagyobb beépíthetőség /%/	tervezett parkoló épületben (nem gépi) /db/ *	tervezett parkoló szintterület /m ² /	tervezett lakásszám /db/*	tervezett összes lakás bruttó szintterület /m ² /*	
		2,0	1,6	0,4	60		27m ² /p			
		számított bruttó szintterület (m ²)								
195325/9	4205	8410	6728	1682	2523	80P	2160	100L	4330	6250
195325/13	6020	12040	9632	2408	3612	80P	2160	100L	4330	9880
195325/11	11985									
195325/11/1	4219	8438	6750	1688	2531	80P	2160	90L	na	6278
195325/11/2	4312	8624	6900	1724	2587	80P	2160	90L	na	6464
195325/11/3	3454	6908	5526	1382	2072	39P	1053	45L	na	5855
Összesen	22210	44420	35536	8884		359P	9693	425L		34727

*: a építészeti adatszolgáltatás felhasználásával

na: nincs adat

A módosítással a szintterületi mutató átlagértéke nem változik, a beépíthető szintterület összhangban van a korábban idézett alátámasztó munkarészben meghatározott adatokkal, így a tervezett építési övezet paraméterei megfelelnek az FRSZ-ben foglalt követelményeknek.

5. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI KONCEPCIÓJA

A rendezéssel érintett területre a KÉSZ módosítás során új építési övezet kerül bevezetésre, tekintettel arra, hogy a módosításra kerülő építési övezet a rendezéssel érintett terület mellett más területen is hatályos. A bevezetésre kerülő új építési övezet a jelenleg hatályos Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezethez vonatkozó előírások kis mértékű módosítása miatt szükséges.

Az újonnan bevezetésre kerülő építési övezet jele: **Lk-2-XXIII-4/3**, ezzel összefüggésben a KÉSZ Szabályzási Tervi mellékletének 8. szelvényét érintő módosítási javaslata a következő:



SZT – 8M jelű módosító szelvény kivonata, a módosítás területi hatályának a jelölésével

A javasolt szabályozás – a hatályos előírások módosítását is szemléltetve – az előzőek alapján a következő:

Az építési övezetben a következő beépítési paraméterek bevezetése javasolt:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. telek beépíthető 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	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
				(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(m ² /m ²)	(%)
a területre hatályos építési övezet paraméterei															
20.	Lk-2-XXIII-4/1	SZ	1800	1800	-	-	-	-	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5
a rendezéssel érintett területre tervezett építési övezet paraméterei															
23.	Lk-2-XXIII-4/3	SZ	1800	1800	-	-	-	60	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5

A fejlesztéshez kiépíteni szükséges parkolók megvalósítása épületen belül, szint alatt javasolt, így a „legnagyobb beépítettség terepszint alatt” szabályozó 60 %-ban kerül meghatározásra.

A KÉSZ 23. § (4) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(4) Az Lk-2-XXIII-4/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- legfeljebb 30 lakásos lakóépület helyezhető el.
- a ~~Passuth László utca~~ és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendők el a közterület felé néző főbejárattal.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.”

A KÉSZ 23. § - a következő (5) bekezdéssel javasolt kiegészíteni, az új Lk-2-XXIII-4/3 építési övezetre vonatkozóan:

„(5) Az Lk-2-XXIII-4/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- legfeljebb 30-50 lakásos lakóépület, vagy legalább 100 férőhelyes mélygarázs építése esetén legfeljebb 100 lakás** helyezhető el, mely lakások közül
 - legfeljebb 20%-ának lehet a nettó alapterülete 35 m²-nél kisebb,**
 - legalább 30 %-ának a nettó alapterülete 60 m²-nél nagyobb kell legyen.**
- a Passuth László utca és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendők el a közterület felé néző főbejárattal.
- kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.
- összenyitott mélygarázs kialakításakor, kizárólag a terepszint alatti beépítés tekintetében – az összenyitott mélygarázzsal érintett szomszédos telekkel közös telekhatár esetében - az oldalkert 0 méter, terepszinten a 18. § (2) bekezdés a) pont szerinti méret.**
- a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, és a lakásokhoz létesítendő parkolók legfeljebb 20 %-a felszíni parkolóban történhet.**
- mélygarázs**
 - személygépjárművek és a lakásokhoz tartozó tárolók elhelyezésére létesíthető,**

fb) két egymással szomszédos telken vagy telken belül külön felépítményhez kapcsolódóan, terepszint alatt egymással összenyitott módon is kialakítható, a tűzvédelmi követelmények betartásával. A mélygarázsok a telekhatáron ebben az esetben is egymástól független épületszerkezettel alakíthatók ki.

fc) parkolózámának a meghatározása során az új építmény, önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához biztosítandó személygépkocsi elhelyezésre vonatkozó településrendezési szerződésben foglalt kötelezettség vállalást is figyelembe kell venni, és a mélygarázs kialakítása során ezen többletférőhelyet biztosítani szükséges.

fd) közlekedési kapcsolata a Passuth László utcára szervezett módon nem alakítható ki.

g) emelőszerkezetes parkoló-berendezés

ga) kizárólag a parkolási kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében létesíthető,

gb) felszíni kialakítással nem létesíthető és kizárólag önálló használatot biztosító módon telepíthető.

Az összenyitott mélygarázs kialakítási lehetőségével összefüggésben a KÉSZ 17. § (3) bekezdésének a módosítása is szükségessé válik, a következők szerint:

17. § (3) SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI módú területen:

- a) az előkertben, valamint az oldalkertben a telekhatártól számított 3 méteres sávon belül a terepszint alatti gépkocsitároló, parkoló megközelítéséhez szükséges rámpa kialakítható, **egyéb építmény kizárólag abban az esetben építhető, ha az építési övezet egyedi előírása megengedi,**
- b) az illeszkedés általános szabályai szerint meglévő, legkisebb telekszélességi méretet el nem érő, de a legkisebb beépíthető telekterületet meghaladó méretű telkek esetén az építési övezeti előírások keretei között ikerház vagy testvérház elhelyezése is megengedett az Lk-2-XXIII-1/1 és Lke-1-XXIII-4/3 jelű építési övezetekben.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ TERVEZETE

4. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

**Képviselő-testületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. §. (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok véleményének kikérésével és Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának partnerségi szabályzatáról szóló 9/2017. (III.23) önkormányzati rendelet 8. §-ában biztosított véleményezési jogkörében eljáró természetes és jogi személyek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

36

1.§ A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: „SZT-8M jelű módosított Szabályozási Tervlap szelvény”,
b) 2. melléklet: „3. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei, 1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei táblázat 23. sora”

2.§ Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 17. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az előkertben, valamint az oldalkertben a telekhatártól számított 3 méteres sávon belül a terepszint alatti gépkocsitároló, parkoló megközelítéséhez szükséges rámpa kialakítható, egyéb építmény kizárólag abban az esetben építhető, ha az építési övezet egyedi előírása megengedi,”

3.§ A KÉSZ 23/B. § - a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Az Lk-2-XXIII-4/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a) legfeljebb 50 lakásos lakóépület, vagy legalább 100 férőhelyes mélygarázs építése esetén legfeljebb 100 lakás helyezhető el, mely lakások közül
aa) legfeljebb 20%-ának lehet a nettó alapterülete 35 m²-nél kisebb,
ab) legalább 30 %-ának a nettó alapterülete 60 m²-nél nagyobb kell legyen.

- b) a Passuth László utca és a Szent László utca mentén a lakófunkciót nem zavaró, a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók, valamint oktatási, egészségügyi rendeltetés a lakóépületek földszintjén helyezendők el a közterület felé néző főbejárattal.
- c) kötelező építési vonal az utcai telekhatártól mérve 5 méter, kivéve a Szent László utca melletti tömbökben, ahol 9 méter.
- d) összenyitott mélygarázs kialakításakor, kizárólag a terepszint alatti beépítés tekintetében – az összenyitott mélygarázzsal érintett szomszédos telekkel közös telekhatár esetében - az oldalkert 0 méter, terepszinten a 18. § (2) bekezdés a) pontja szerinti méret.
- e) a személygépjárművek telken belüli elhelyezése mélygarázsban, és a lakásokhoz létesítendő parkolók legfeljebb 20 %-a felszíni parkolóban történhet.
- f) mélygarázs
- fa)* személygépjárművek és a lakásokhoz tartozó tárolók elhelyezésére létesíthető,
- fb)* két egymással szomszédos telken vagy telken belül külön felépítményhez kapcsolódóan, terepszint alatt egymással összenyitott módon is kialakítható, a tűzvédelmi követelmények betartásával. A mélygarázsok a telekhatáron ebben az esetben is egymástól független épületszerkezettel alakíthatók ki.
- fc)* parkolászámának a meghatározása során az új építmény, önálló rendeltetési egység rendeltetésszerű használatához biztosítandó személygépkocsi elhelyezésre vonatkozó településrendezési szerződésben foglalt kötelezettség vállalást is figyelembe kell venni, és a mélygarázs kialakítása során ezen többletférőhelyet biztosítani szükséges.
- fd)* közlekedési kapcsolata a Passuth László utcára szervezett módon nem alakítható ki.
- g) emelőszerkezetes parkoló-berendezés
- ga)* kizárólag a parkolási kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében létesíthető,
- gb)* felszíni kialakítással nem létesíthető és kizárólag önálló használatot biztosító módon telepíthető.”

4.§ Hatályát veszti a KÉSZ 23/B. § (4) bekezdés b) pontjában „a Passuth László utca és” szövegrész.

5.§ a) A KÉSZ 1. melléklet SZT-8 jelű Szabályozási Tervlap szelvénye helyébe, a jelen rendelet 1. melléklet szerinti SZT-8M jelű módosított Szabályozási Tervlap szelvény lép.

b) A KÉSZ 3. melléklet az Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei 1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei című táblázata, jelen rendelet 2. melléklete szerinti 23. sossal egészül ki.

6.§ A rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék

A rendelet 2022. ... napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, ezáltal kihirdetésre került.

Budapest, 2022.

A Jegyző nevében eljáró:

Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető-helyettes
Jogi és Személyügyi Osztály

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros
XXIII. Kerületi Építési Szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendeletének
1. melléklete

„SZT-8M jelű módosított Szabályozási Tervlap szelvény”



SZT-8M jelű módosító Szabályozási Tervlap szelvény kivonata, a módosítás területi hatályának a jelölésével

A fenti ábra az „SZT-8M jelű módosított Szabályozási Tervlap szelvény” rendezéssel érintett területre vonatkozó kivonata.

Az SZT-8 szelvény más területeken nem módosul, így a teljes SZT-8M szelvény a könnyebb értelmezhetőség érdekében – ebben az eljárási szakaszban - nem kerül bemutatásra.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzat módosításáról szóló önkormányzati rendeletének
2. melléklete

„3. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályzási határértékei, 1. Kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei táblázat 23. sora”

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	telek beépíthető legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	alatt	felett	(%)	(%)	(m ² /m ²)		általános	parkolásra fordítható	(%)		
23.	Lk-2-XXIII-4/3	SZ	1800	1800	-	-	-	60	45	2,0	1,6	0,4	35	10,0	13,5