



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Budapest XXIII. kerület 195325/7 hrsz. alatti, természetben a Nagyboldogasszony utca – Nyír utca – Ciklámen út – Bóbita köz által határolt területen található ingatlan beépítésével összefüggő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. május 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest XXIII. kerület Nagyboldogasszony utca mellett található 195325/7 hrsz-ú telek tulajdonosa az előterjesztés mellékletét képező kérelem és telepítési tanulmányterv alapján szeretné kezdeményezni az ingatlan beépítési paramétereinek vonatkozásában a kerületi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a jelenlegi szabályok szerint építhető 6 lakásos épülettömegek helyett egy épülettömegeben 50 db lakást alakíthasson ki, az előírások szerint jelenleg nem megengedett terepszint alatti beépíthetőség megteremtésével mélygarázsokat építhessen, és ezzel összefüggésben az épületen belül kialakítható parkolóhelyek szintterületi mutatóját megnövelhesse.

A változtatások mellett az épületek földszintjén a lakófunkciót kiszolgáló üzletek, boltok, szolgáltató, kereskedelmi egységek kialakítására is sor kerülne (a javaslat szerint legalább a beépített alapterület 40 %-án), továbbá a telek jelenleg kötelező zöldfelületként használható részét térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába adja. A tanulmánytervben bemutatott beépítés alapján a jelenlegi szabályok alapján reálisan építhető 72 db lakás helyett 150 lakás építését tervezik, ebből legfeljebb 16 % lenne 50 m²-nél kisebb, viszont a lakások után az előírtakhoz képest 25 %-kal több parkolóhely kerülne kialakításra. A beépítés mellett azt is fontos kiemelni, hogy a jelenleg előírt 35 % zöldfelület helyett a telkek legalább 50 %-án többszintes növényzettel betelepített belső park és játszótér kerülne kialakításra, az önkormányzatnak átadott területen pedig közösségi park kerülhet megvalósításra.

A kívánt változtatással a kérelmező célja hasonló beépítés megvalósítása, mint a Nagyboldogasszony utca melletti szomszédos 3 telek beépítésével a Képviselő-testület által 86/2022. (II. 17.) határozattal korábban már támogatott tervezett beépítés, ezáltal egységes, településképi szempontból egymáshoz illeszkedő épületek elhelyezésére kerülne sor, mindemellett a lakófunkción kívül, azokat kiszolgáló rendeltetések építésével a környék ellátása is nagyban javul, ezzel együtt munkahelyek teremtésével pozitívan változhat a foglalkoztatás a kerületben.

A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható.

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

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

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

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

- a) teljes,
 - b) egyszerűsített,
 - c) tárgyalásos vagy
 - d) állami főépítési eljárás.
- (2) Az eljárás típusának meghatározása e rendeletben foglalt követelmények szerint történik, a településrendezési eszközök kidolgozását vagy módosítását megelőzően. Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester egyeztetést kezdeményez a kérdés eldöntésének érdekében az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnál, amely az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.
- (3) Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - teljes eljárást kell lefolytatni.
- (4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:
- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
 - b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
 - c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.
- (5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.
- (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása
- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,
 - b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy
 - c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.
- (6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása
- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;
 - b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
 - c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
- ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy

- cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
- d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
- e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.
- (7) Az önkormányzat bármely koncepció, stratégia és településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, valamint indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.
- (8) A kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének településképi védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.
- (9) A településrendezési eszköz készítése, módosítása során a 9. melléklet 17. pontja szerinti örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményében - szakmai indokolással ellátva, a műemlék vagy műemléki terület védelme érdekében - az OTÉK-ban és a hatályos helyi építési szabályzatnál foglaltaknál szigorúbb településrendezési és beépítési követelmények megállapítására is javaslatot tehet. Ha a polgármester a megállapítani javasolt követelménnyel nem ért egyet, a 38/A. § szerint jár el.”

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

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (V. 12.) határozata a Budapest XXIII. kerület 195325/7 hrsz. alatti, természetben a Nagyboldogasszony utca – Nyír utca – Ciklámen út – Bíbic köz által határolt területen található ingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. A Budapest XXIII. kerület 195325/7 hrsz-ú telek tulajdonosa, mint kérelmező írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészítteti 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, a telek jelenleg kötelező zöldfelületként használható részét térítésmentesen (ajándékozás jogcímén) az önkormányzat tulajdonába adja, 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. június 30.

- a II. pont vonatkozásában: 2022. augusztus 31.

- a III. pont vonatkozásában: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

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

Budapest, 2022. május 4.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Mellékletek:

1. kérelem
2. határozat
3. telepítési tanulmányterv