



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest XXIII. kerület 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti, természetben a Nagybldogasszony utca melletti ingatlanok beépítésével összefüggő 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>	2022. február 17.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A tárgyi kérelemmel kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2021. novemberi ülésén napirendként megtárgyalta, a javaslat az 509/2021.(XI.09.) határozattal részben elfogadásra került, az épületenként megengedett lakásszám megváltoztatására vonatkozó javaslatot a Képviselő-testület nem támogatta. Ezt követően a kérelmező új kérelmet nyújtott be a korábban kezdeményezett épületenként megengedett lakásszám megváltoztatására vonatkozóan, a jelen előterjesztésben felsorolt tartalmi változtatásokkal.

A Budapest XXIII. kerület Nagyboldogasszony utca mellett található 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz-ú telkek tulajdonosa az előterjesztés mellékletét képező kérelem és telepítési tanulmányterv alapján szeretné kezdeményezni az ingatlanok beépítési paraméterei vonatkozásában a kerületi építési szabályzat módosítását annak érdekében, hogy a jelenlegi szabályok szerint építhető 30 lakásos épülettömegek helyett egy épülettömegeben 50 db lakást alakíthasson ki. Fontos kiemelni, hogy a jelenleg érvényes építési előírások alapján lehetőség van pl: 4 db 30 lakásos (összesen 120 db lakás) épülete(ke)t is építeni, azonban az így létrejövő beépítés az összefüggő, nagyobb zöldfelület (parkosított telekrész) kialakításának lehetőségét csökkenti, ezért kedvezőbb telepítést eredményezhet, ha a különálló épülettömegek helyett 1-1 nagyobb, de több lakást megengedő épület kialakítására kerül sor.

**Lényeges új információ, hogy a kérelmező a korábbi – épületenkénti – 50-55 lakáshoz képest egységesen 50 lakás kialakítását tervezi egy lépcsőházra vonatkozóan, de ezzel összefüggésben a telken belüli parkolóhelyek számát is növelni kívánja, továbbá a kialakítható garzonlakások száma is korlátozásra kerülne.** A jelenlegi szabályozás az egy épületben elhelyezhető lakások számát korlátozza 30 lakásra és nem az egy területen kialakítható lakások összes számát. A változtatás hatására csökkenne az elhelyezendő épületek száma. Kevesebb épülettel több egybefüggő zöldfelület, szellősebb elrendezés kialakítására lenne lehetőség.

A kívánt változtatással a kérelmező célja továbbá még az egységes, városias településkép kialakítása azáltal, hogy a Szent László utca mentén nagyobb tömegű épületek elhelyezésére kerülne sor a jelenlegi, átellenben lévő beépítéshez hasonlóan. Kiemelendő még, hogy a jelenlegi szabályozás a zsúfoltabb beépítés felé tolja a terület hasznosíthatóságát. A szabályok módosításával egymástól távolabb telepíthető lakóépületek építésére kerülhet sor.

A kívánt változtatás után a kérelmező tulajdonában levő ingatlanokra lakóépületeket terveznek építeni. A tervezett egy-, kettő-, három-, és négyszobás lakások méretére vonatkozóan **a kérelmező vállalta, hogy a lakások legfeljebb 20 %-a lesz csak nettó 35 m<sup>2</sup>-nél kisebb, továbbá a lakások legalább 30 %-a nettó 60 m<sup>2</sup>-nél nagyobb lesz. Kérelmező vállalja továbbá, hogy az előírt parkolóhelyek számánál 25 %-kal több parkolóhelyet biztosítanak telken belül.**

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 ingatlanok 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 településképvédelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.
- (9) A településrendezési eszköz készítése, módosítása során a 9. melléklet 17. pontja szerinti örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményében - szakmai indokolással ellátva, a műemlék vagy műemléki terület védelme érdekében - az OTÉK-ban és a hatályos helyi építési szabályzatnál foglaltaknál szigorúbb településrendezési és beépítési követelmények megállapítására is javaslatot tehet. Ha a polgármester a megállapítani javasolt követelménnyel nem ért egyet, a 38/A. § szerint jár el.”

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

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (II. 17.) határozata a Budapest XXIII. kerület 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti, természetben a Nagyboldogasszony 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 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, 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

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

**Budapest, 2022. február 9.**

**Tóth András**  
**főépítész**  
**az előterjesztés készítője**

**Bese Ferenc**  
**polgármester**  
**előterjesztő**

**Mellékletek:**

1. kérelem
2. határozat
3. telepítési tanulmányterv