



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

### Javaslat a Horgász part déli szakasza menti lakóingatlant érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára

<b>Előterjesztő:</b>	Bese Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
<b>Az előterjesztés megtárgyalására: jogosult bizottság*</b>	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Képviselő-testületi ülés időpontja, amely ülésein a testület tárgyalta volna*</b>	2021. június 8.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

---

*\* Veszélyhelyzetben a Képviselő-testület, valamint annak bizottságai helyett a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva a Polgármester jogosult döntést hozni.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.**

**Fentiek alapján az előterjesztés készítője azzal a kéressel fordult hozzám, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörömben eljárva - az alábbi előterjesztésben foglaltak alapján - hozzam meg a szükséges döntéseket.**

-----

A Horgász part menti 186862/3 hrsz.-ú telkek tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak Önkormányzatunkhoz, hogy az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezzék az érintett lakóingatlanra vonatkozó kerületi építési szabályok módosítását. A javasolt módosítás alapján az érintett telkek a jelenlegi kétféle építési övezeti besorolás helyett (a telek Horgász part felől megközelíthető része Lke-1-XXIII-5/3 jelű, a Szőlőfűrt köz felől megközelíthető része Lke-1-XXIII-7/3 jelű építési övezetbe tartozik) egyazon lakóövezetbe kerül, azaz Lke-1-XXIII-5/3 jelű építési övezetbe.

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

A telepítési tanulmányterv a Rendelet előírásainak megfelelően elkészült. A tanulmánytervben bemutatott beépítési javaslat alapján a tervezett épületek elhelyezése kedvezőbb telepítéssel lesz lehetséges, ugyanakkor az övezeti besorolás megváltoztatása révén **a beépítés intenzitása** (épületmagasság, beépítési %) a korábbi Lke-1-XXIII-7/3 jelű építési övezetben megengedettekhez képest **csökken**. További változás, hogy a Horgász part érintett szakaszán **a közterületi határvonal módosításra kerül, így a közterület növekszik 9 m<sup>2</sup> területrésszel, amely területrészt a tulajdonos térítésmentesen át kívánja adni az önkormányzatnak.** A tanulmánytervben részletesen bemutatott javaslat szerint a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható.

## A jelenlegi beépítési paraméterek:

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
legkisebb területe				legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása					
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható				
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
25.	Lke-1-XXIII-5/3	SZ	500	500	-	15	25	15	15	0,4	0,3	0,1	60	-	4,5
32.	Lke-1-XXIII-7/3	SZ	400	400	-	14	20	35	25	0,5	0,4	0,1	55	-	5,0

## A tervezett beépítési paraméterek:

	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
1.	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
legkisebb területe				legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása					
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható				
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
25.	Lke-1-XXIII-5/3	SZ	500	500	-	15	25	15	15	0,4	0,3	0,1	60	-	4,5

A telepítési tanulmányterv szerint tervezett beruházás megvalósításához az előterjesztésben érintett terület vonatkozásában szükséges a hatályos településrendezési előírások módosítása. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a helyi építési szabályzatot a kerületi Képviselő-testület dolgoztatja ki és állapítja meg.

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.”

**A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (továbbiakban: Katasztrófavédelmi törvény) 46. § (4) bekezdés értelmében veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-**

**testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.**

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva a fent leírtak alapján, illetve a mellékelt telepítési tanulmánytervben részletezett információk figyelembevételével hozza meg településfejlesztési döntését a kérelemmel kapcsolatban.

**Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-ával kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény 46. § (4) bekezdésében foglalt rendelkezésének megfelelően készült.**

A KATASZTRÓFAVÉDELEMRŐL ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ EGYES TÖRVÉNYEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ 2011. ÉVI CXXVIII. TÖRVÉNY 46. § (4) BEKEZDÉSE ALAPJÁN ELKÉSZÍTETT HATÁROZATI JAVASLAT:

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ...../2021. (VI. 8.) határozata a Horgász part 186862/3 hrsz.-ú lakótelekre vonatkozó kerületi építési szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről**

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Polgármestere úgy dönt, hogy

- I. elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Horgász part 186862/3 hrsz.-ú lakótelekre vonatkozóan azzal a feltétellel, ha a kérelmezők a KÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket, továbbá a közterülethatár változásához szükséges telekalakítási eljárással kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalják és viselik.
- II. 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
- III. a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet a Képviselő-testület elé terjeszti.

**Határidő:** 2021. december 31.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Budapest, 2021. május 20.**

**Tóth András**  
főépítész  
az előterjesztés készítője

**Melléklet:** - 1 pld. kérelem  
- 1 pld. telepítési tanulmányterv

-----

---

**Fenti előterjesztés alapján a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva a szükséges döntéseket 2021. június 8. napján meghozom.**

*Bese Ferenc  
polgármester  
előterjesztő*

**Egyeztető lap**

**a „Javaslat a Horgász part déli szakasza menti lakóingatlanokat érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára” című előterjesztéshez**

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

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2021. május 21.

.....  
Kisné Stark Viola  
aláírás