



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

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

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Előterjesztő: | Bese Ferenc polgármester |
| Az előterjesztést készítette: | Tóth András főépítész |
| Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: | Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály |
| Az előterjesztés megtárgyalására: jogosult bizottság* | Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság |
| Képviselő-testületi ülés időpontja, amely ülésein a testület tárgyalta volna* | 2021. március 25. |
| Ellenjegyzők: | Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet |
| Jogi szempontból ellenőrizte: | 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 - tekintettel arra, hogy a kérelem benyújtásától számított 30 napon belül a kérelem elbírálása megtörténhessen, az alábbi előterjesztésben foglaltak alapján rendkívüli ülés keretében - hozzam meg a szükséges döntéseket.

A Horgász part menti 186862/3 és a 186864/4 hrsz.-ú telkek tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak Önkormányzatunkhoz, hogy az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezzék a Budapest XXIII. kerület Ráckevei (Soroksári) – Duna mentén húzódó Horgász part déli szakasza (Szőlőfűrt közzel határos és a Dunaharaszti közigazgatási határig tartó) menti lakótelkekre vonatkozó kerületi építési szabályok módosítását. A javasolt módosítás során a Horgász part menti ingatlanok a Szőlőfűrt köz Haraszti út felőli oldalán található, valamint a Horgászpart köz Haraszti út felé eső ingatlanok építési övezeti besorolásával egyazon lakóövezetbe kerülnek, azaz a hatályos Lke-1-XXIII-5/3 jelű építési övezetből Lke-1-XXIII-7/3 jelű építési övezetbe.

A kívánt változtatás után a kérelmezők tulajdonában lévő ingatlanokra 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 kialakításra kerülő telkek száma 3 db-ról 2 db-ra, az előírások változásának köszönhetően a megosztásra kerülő telkeken kialakítható lakások száma 6 lakásról 4 lakásra csökken, ugyanakkor az övezeti besorolás megváltoztatása révén a beépítés intenzitása (épületmagasság, beépítési %) kicsit megnő, amely a tulajdonosok szerint kompenzálja a kieső 3. telek és az ahhoz tartozó 2 db lakás kialakításának lehetőségét. További változás, hogy a Horgász part érintett szakaszán a közterületi határvonal módosításra kerül, így a közterület növekszik 9 m² 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 | | | | |
| (m2) | (m2) | (m2) | (m) | (m) | (%) | (%) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) | (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 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 | | | | |
| (m2) | (m2) | (m2) | (m) | (m) | (%) | (%) | (m2/m2) | (m2/m2) | (m2/m2) | (%) | (m) | (m) | | | |
| 32. | Lke-1-XXIII-7/3 | SZ | 400 | 400 | - | 14 | 20 | 35 | 25 | 0,5 | 0,4 | 0,1 | 55 | - | 5,0 |

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 szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet 1. §-ával kihirdetett, és a 2021. évi I. törvény 2. § (1) bekezdésével meghosszabbított 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. (III. 25.) határozata a Horgász part déli szakasza (Szőlőfűrt közszel határos és a Dunaharaszti közigazgatási határig tartó) menti lakótelkekre 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. elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Horgász part déli szakasza (Szőlőfűrt közszel határos és a Dunaharaszti közigazgatási határig tartó) menti lakótelkekre 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. március 1.

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. március 16. 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

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2021. március 1.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás