



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

### Javaslat a Bevásárlóközpont területét 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>	-
<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. május 11.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

---

\* 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 hoz döntést

**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 kérelemmel fordult hozzám, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörömben eljárva az alábbi előterjesztésben foglaltak alapján hozzam meg a szükséges döntéseket.**

-----

A 195847/55 hrsz.-ú telek tulajdonosa, a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap azzal a kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy az előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezze a Budapest XXIII. kerület M5 autópálya menti, Soroksár Északkeleti részén, a Nagybani piac környezetében elterülő kereskedelmi-gazdasági területen lévő, már részben beépült ingatlan beépítési paramétereinek vonatkozásában a kerületi építési szabályzat módosítását. A 26/2017. (IX.22.) sz. önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) alapján fenti terület a Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe tartozik, ahol a legnagyobb beépítettség terepszint felett 25%, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 30%. A javasolt módosítás során a **legnagyobb beépítettség terepszint felett 30%-ra, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%-ra módosulna.** A javaslat szerint az ingatlan a hatályos Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetből átkerülne egy új, **Gksz-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe.**

A kívánt változtatás után a kérelmező a tulajdonában lévő ingatlan további beépítésével egy gyorséttermet (Burger King) tervez 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 Soroksár településképi védelméről szóló 35/2017. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) 2.1 sz. melléklete alapján a terület településképi szempontból *Ipari, gazdasági terület* lehatárolás alá tartozik. A tervezett beépítés **megfelel a TKR-ben támasztott követelményeknek,** de javasolt előírni, hogy az előírt zöldfelület min. 15%-án háromszintes növényállomány telepítése szükséges. A TKR módosítás-tervezetének kidolgozása részben a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal való összhang biztosítása érdekében, részben az új kerületi intézményközpont kialakításával összefüggésben már folyamatban van.

A telepítési tanulmányterv a Rendelet előírásainak megfelelően elkészült. A tanulmánytervben bemutatott telepítési javaslat alapján a telek északi részén egy Burger King drive-in étterem kerülne elhelyezésre, melynek alapterülete megközelítőleg 370 m<sup>2</sup>. Kialakításában lapostetős, földszintes épülettömeg, anyaghasználatában a cég nemzetközi elvárásaihoz igazodik. Az elhelyezendő parkolók száma a vásárlói igények biztosítása

érdekében és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormány rendelet 4. sz. melléklete alapján 35 db, amely telken belül biztosítható. A tervezett beruházás során 1 db pilon (cégjelző oszlop) kihelyezése is tervezett, ennek területét külön építési hely kijelölésével biztosítani kell.

A jelenlegi beépítési paraméterek:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek 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				
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható		legkisebb	legnagyobb
(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.	Gksz-1-XXIII-2/1	SZ	4000	10000	-	50	50	-	25	1,0	1,0	-	30	4,5	12,0

A tervezett beépítési paraméterek:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek 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				
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható		legkisebb	legnagyobb
(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)			
32.	Gksz-1-XXIII-2/3	SZ	4000	10000	-	50	50	-	30	1,0	1,0	-	20	4,5	12,0

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.”*

Tekintettel arra, hogy a településrendezési előírások módosításán túlmenően a fent leírtak okán a településképi követelmények kiegészítése is indokolt, ezért a TKR és az annak alátámasztásául szolgáló településképi arculati kézikönyv (továbbiakban: TAK) módosítása is szükséges. Javasoljuk, hogy a KÉSZ módosításával párhuzamosan kerüljön sor a TAK és a TKR módosítására.

**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.**

Az előterjesztésben szereplő határozati javaslat - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel - a Katasztrófavédelmi törvény hivatkozott rendelkezésének megfelelően készült.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Polgármester Úrtól, hogy a Katasztrófavédelmi törvényben biztosított jogkörében eljárva - az előterjesztésben foglaltak alapján – szíveskedjék döntését meghozni.

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

**1.**  
**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ...../2021. (V. 11.) határozata a 195847/55 hrsz.-ú telekre 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 195847/55 hrsz.-ú telekre vonatkozóan azzal a feltétellel, ha a kérelmező a KÉSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalja és viseli.

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 a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet a Képviselő-testület elé terjeszti.

**Határidő: 2021. december 31.**

**Felelős: Bese Ferenc polgármester**

## 2.

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Polgármesterének ...../2021. (V.11.) határozata a Soroksár településképi arculati kézikönyv, valamint településképi rendelet módosítási eljárásának lefolytatásáról**

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. a 195847/55 hrsz.-ú telken tervezett gyorsétterem építésével összefüggésben elkészített Soroksár településképi arculati kézikönyvének, valamint településképi rendeletének módosítását.
- II. Soroksár településképi arculati kézikönyvének, valamint településképi rendeletének módosítására vonatkozóan 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. Soroksár településképi arculati kézikönyvének módosításáról szóló határozat-tervezetet, valamint településképi rendeletének módosításáról szóló rendelet-tervezetet a Képviselő-testület elé terjeszti.

**Határidő: 2021. december 31.**

**Felelős: Bese Ferenc polgármester**

**Budapest, 2021. április 23.**

**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. május 11. napján meghozom.**

*Bese Ferenc*  
*polgármester*  
*előterjesztő*