



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az Újtelepi új beépítésekre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítási kérelmekkel kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség /egyszerű/minősített /minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével/	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó	2023. február 16. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	X
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	
	Pénzügyi Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Szociális és Egészségügyi Bizottság	
	Civil	
	Ifjúsági	
	Klíma- és környezetvédelmi	
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Közlekedési és közműszolgáltatási	
	Polonkai Zoltánné Pénzügyi osztályvezető	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslatételi stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

509/2021.(XI.09.) határozat: Budapest XXIII. kerület 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti, természetben a Nagyboldogasszony utca melletti ingatlanokra vonatkozó beépítési előírások megváltoztatását a Képviselő-testület támogatta annak érdekében, hogy a legnagyobb beépítettség terepszint alatt 60 %-ra változzon.

86/2022. (II. 17.) határozat: Budapest XXIII. kerület 195325/9, 195325/11, 195325/13 hrsz. alatti, természetben a Nagyboldogasszony utca melletti ingatlanok beépítésével összefüggő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés született, miszerint a Képviselő-testület támogatta azt a beépítési szabály módosítást, hogy a jelenlegi előírások szerint építhető 30 lakásos épülettömegek helyett egy épülettömegben 50 db lakás legyen kialakítható, 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.

Hasonlóképpen a határozatokban szereplő 3 tömbhöz, a velük határos tömbök vonatkozásában is felmerültek építési szabályok megváltoztatására vonatkozó igények. A Fatimai út melletti tömbben telekosztást követően 5 telek alakult ki, melyek közül 4 telekre az építési hatóság már engedélyezte a telkek beépítését telkenként 3 db 24 lakásos épületre (telkenként 72 lakásra), terepszint alatti beépítés (mélygarázs) nélkül. A LIDL áruház felé eső telken az első 3 épület (összesen 72 lakással) építése már folyamatban van. Az építető szándékában áll kezdeményezni az építési szabályok módosítását úgy, hogy mélygarázst létesíthessen, de egyúttal a lakások számát is növelni kívánja.

A Nagyboldogasszony utca és a Ciklámen út közötti különálló tömbben (195325/7 hrsz) szintén felmerült az építési előírások megváltoztatására vonatkozó igény, miszerint a jelenlegi szabályoktól eltérően itt is lehessen mélygarázst építeni, emellett az épületen belül megengedett lakásszám 6-ról 30-ra változzon, így a jelenlegi tervezési paraméterek szerint sok kistömegű épületben kialakítható összlakásszám helyett, annál kevesebb, de nagyobb tömegű épületek megvalósítására lenne lehetőség.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről:

„2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„19. § (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

26/2017. (IX.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Újtelepen a korábban $\frac{1}{4}$ részben kerületi, $\frac{3}{4}$ részben fővárosi önkormányzati tulajdonú telkek értékesítését követően egymással párhuzamosan kezdődtek meg a beépítések, így a Szent László utca – Szentlőrinci út – Nyír utca – Passuth László út közötti tömbökben nagyjából 450 db, a Passuth László út – Nyír utca – Fatimai út – Szent László utca közötti tömbökben közel 900 db lakás építésének előkészítése indult meg egyidőben. Ezek a folyamatban lévő beépítések egyrészt közműinfrastruktúra hálózat kapacitási kérdéseket vetnek fel, másrészt intézményi infrastruktúra fejlesztési igényeket vonnak maguk után, azonban nem tisztázott, hogy ezek az igények miképpen és mikorra biztosíthatók. Mindemellett egyes tömbök beépítésével kapcsolatban újabb építési szabály módosítási igények merültek fel, de a külön-külön kidolgozás alatt lévő telepítési tanulmánytervek legnagyobb hiányossága, hogy nem komplexen vizsgálják az egész terület beépítését, így azokból nem állapítható meg reálisan az egy-egy területhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési kötelezettség.

IV. A döntés szükségességének indokai

Szükségessé tartjuk ezért egy komplex vizsgálat, valamint egy arra épülő ütemezett infrastruktúra fejlesztési javaslat kidolgozását, ami beruházásonként meghatározza a kapcsolódó fejlesztések tartalmát. Részletes vizsgálat lenne indokolt egyrészt arra vonatkozóan, hogy a lakásszámból becsült lakosságnövekedés után prognosztizálva szükséges-e, és ha igen, akkor mikorra és mi módon az óvodai, iskolai férőhelyek növelése, védőnői, orvosi ellátás biztosítása, ezekhez új intézmények vagy vegyes funkciójú épületben külön rendeltetési egységek kialakítása, másrészt különböző gyermek korosztályok számára elérhető közelségben játszóterek, zöldfelületi létesítmények, sportpályák, egyéb közösségi funkciójú kültéri-beltéri rendeltetések kialakítása, harmadrészt az országos szabályozás korlátozásából adódó (mivel lakásonként nincs lehetőség 1-nél több parkolóhely telken belüli biztosításának előírására) várhatóan jelentkező parkolási problémák megoldására is komplexen, a teljes területegységre vonatkozóan lehet javaslatot megfogalmazni, ahogyan ezt a kerületi közlekedésfejlesztési koncepció is rögzítette. A leírt indokok miatt célszerűnek tartjuk, hogy ameddig nem áll rendelkezésre egy komplex vizsgálati-javaslati anyag, addig semmilyen – területet érintő – többlet beépítést eredményező kérelemmel kapcsolatban ne foglaljon állást a Képviselő-testület. A komplex településrendezési vizsgálati-javaslati tervek elkészítéséhez szükséges pénzügyi fedezet az Önkormányzat 2023. évi költségvetésének „Megvalósíthatósági tanulmánytervek, egyéb tervek” sorában biztosított.

V. A döntés várható hatása/-i

Amennyiben megszületik a határozati javaslatban megfogalmazott döntés, akkor elkerülhető lesz az, hogy esetleg elhamarkodott, illetve nem kellően megfontolt és szakmailag nem alátámasztott döntést hozzon a Képviselő-testület. Továbbá miután elkészül a komplex vizsgálati-javaslati anyag, akkor már tisztább képet kaphatunk arról, hogy egy-egy beruházói fejlesztői igényhez mekkora és milyen mértékű településfejlesztési hozzájárulás vagy konkrét kapcsolódó beruházás vállalását szükséges előírni a megkötendő településrendezési szerződésekben.

VI. Döntési javaslat(ok)

- a. Rendelet-tervezet: -

b. **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (II. 16.) határozata az Újtelepi új beépítésekre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítási kérelmek ügyében

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. ameddig nem áll rendelkezésre az egész terület beépítésével összefüggő komplex vizsgálati-javaslati anyag, addig semmilyen – Szent László utca – Szentlőrinci út – Nyír utca – Fatimai út közötti területet érintő – többlet beépítést eredményező kérelemmel kapcsolatban nem foglal állást.
- II. felkéri a polgármestert, hogy készíttessen a Szent László utca – Szentlőrinci út – Nyír utca – Fatimai út közötti terület beépítésével összefüggően egy komplex településrendezési vizsgálati-javaslati anyagot a területhez kapcsolódó infrastruktúra fejlesztési szükségletek meghatározásához, valamint azok megvalósításának időbeli ütemezéséhez.

Határidő: 2023. július 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2023. január 25.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- 1 pld. egyeztető lap
- 2 pld. határozat

Egyeztető lap

a „Javaslat az Újtelepi új beépítésekre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosítási kérelmekkel kapcsolatos döntés meghozatalára” című Képviselő-testületi előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Polonkai Zoltánné Pénzügyi osztály, osztályvezető

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2023. február 1.

.....
Polonkai Zoltánné
aláírás