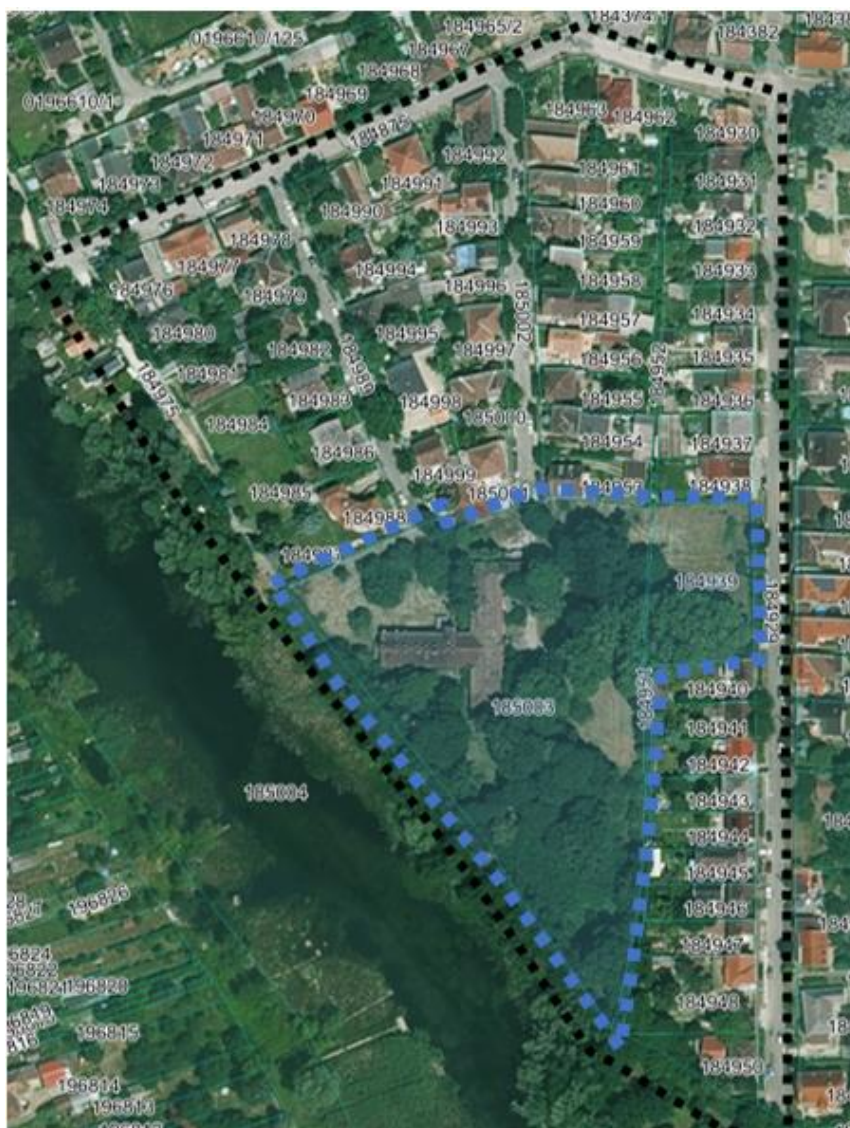


Megrendelő: **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár
Önkormányzata**

Tervező: **APERTE Studio Kft.**
1031 Budapest Városház köz 6. III. em. 11.



BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. SOROKSÁR KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA



VOLT ARANYKERESZT ÁPOLÓ OTTHON (185003, 184939 hrsz-ú telkek) TERÜLETÉRE

véleményezési szakasz – partnerségi egyeztetés dokumentuma

2023. október

MEGBÍZÓ



Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

Cím: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

Tel.: (+36-1) 289-2100

Képviseli: Bese Ferenc polgármester

Szakmai kapcsolattartó: Tóth András főépítész

Honlap: <http://www.soroksar.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

ALVÁLLALKOZÓ

Mészáros Dóra

egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra táj- és településtervezési gyakornok

TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP

vezető tervező



Kovács Beáta

vezető településrendező tervező

TT/1 10-0231

településrendezési szakértő

SZTT 10-0231

területrendező tervező

TR 01-8941

táj és településrendezési munkatárs
(jogosultsági gyakorlat)



Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj és településtervezési gyakornok

GIS

Krébesz András

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Bevezető

1. **A rendezéssel érintett terület és környezetének bemutatása, településrendezési szempontú vizsgálata**
 - 1.1. A telek és környezetének, hatásterületének a bemutatása
 - 1.2. A terület általános településrendezési vizsgálata
 - 1.2.1. A terület a településszerkezetben
 - 1.2.2. A rendezéssel érintett telek
 - 1.2.3. Táj és zöldfelület vizsgálat
 - 1.2.4. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
 - 1.3. A településfejlesztési- településképvédelmi dokumentumok és a településrendezési eszközök fejlesztési területre érvényes megállapításai, előírásai
 - 1.3.1. A településfejlesztési koncepció
 - 1.3.2. A fővárosi településrendezési eszközök
 - 1.3.2.1. A BTSZT releváns tartalma
 - 1.3.2.2. Az FRSZ releváns tartalma
 - 1.3.2.3. A kerületi építési szabályzat megállapításai
 - 1.3.2.4. A településkép-védelmi dokumentumok
 - 1.4. A területrendezési tervekkel való összefüggések bemutatása

3

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

2. **A tervezett fejlesztés (beépítés)**
 - 2.1. Tervezett fejlesztés, tervezési előzmények, beépítési javaslat
 - 2.1.1. A tervezett fejlesztés
 - 2.1.2. Tervi és tervezési előzmények
 - 2.1.2. A beépítési javaslat
 - 2.3. Várható környezeti hatások
 - 2.3.1. Környezetvédelem
 - 2.3.2. Örökségvédelem
 - 2.4. Környezetre gyakorolt hatások összefoglalója
3. **Településrendezés**
 - 3.1. Településrendezési javaslat

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. **A Kerületi építési szabályzat (szabályozási terv) módosítása**

III. MELLÉKLETEK

5. Településfejlesztési döntés
6. Főépítész feljegyzés

BEVEZETŐ

Előzmények

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 335/2023. (IX. 14.) Kt. határozatban döntött a volt Aranykereszt ápoló otthon területére vonatkozóan a Kerületi Építési Szabályzat módosításának a szükségességéről.

A volt Aranykereszt ápoló otthon területe Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi, az otthon a 185003 hrsz-ú és a használatában hozzá kapcsolódó 184939 hrsz-ú telekből áll.

Az ingatlanok hasznosításával kapcsolatban a Képviselő-testület 340/2018. (IX. 11.) határozatában döntött arról, hogy azokat versenyeztetési eljárásban – nyilvános pályázat útján – értékesíteni kívánja, majd 392/2020. (VIII. 11.) határozatával döntött az Ingatlanok nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről és a pályázat kiírásáról. A pályázat eredménytelen lett, de Önkormányzat Polgármestere döntött arról, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 392/2020. (VIII. 11.) határozatát hatályában fenntartja. Ennek okán a pályázati felhívás második alkalommal is megjelentetésre került, de az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben ismételten nem került ajánlat benyújtásra, ezért a Képviselő-testület a 443/2021. (X. 12.) határozatával ismételten felkérte a Polgármestert az Ingatlanok hasznosítására vonatkozóan új előterjesztés készítésére.

Az ingatlanok hasznosítása tekintetében az Önkormányzat kiemelten fontos településfejlesztési célja, hogy az értékesítést követően az ingatlanok új funkciója fenntartható használatot biztosítson, funkcionálisan és beépítési intenzitásban is illeszkedjen a lakókörnyezethez és a kialakult településszerkezethez, továbbá ne okozzon sem funkcionálisan sem a műszaki infrastruktúra szempontjából a környezetbe nem illeszkedő, vagy azt terhelő hatásokat.

A módosítási szándék célja, a tervezési feladat

Az ingatlanok beépítési lehetőségeit elsődlegesen Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ a jelenleg érvényes beépítési szabályokat a korábbi szociális otthon rendeltetésnek és az önkormányzati tulajdon figyelembevételével állapítja meg: az intézményi funkció mellett nagy számú lakás és más a lakó területfelhasználásban megvalósítható rendeltetés megvalósítását is lehetővé teszi.

Az ingatlanok értékesítését megelőzően, a tudatos településfejlesztés, a jogbiztos adásvétel majd hasznosítás érdekében kiemelt fontos, hogy a KÉSZ-ben meghatározott beépítési szabályok tükrözzék a fent részletesen ismertetett településfejlesztési szándékot, és megfeleljenek azoknak a konkrét céloknak, amely célok mentén az ingatlanok nyílt pályázat keretében értékesítésre kerülnek. Vagyis, a területre vonatkozó kerületi építési szabályok összhangba kell, hogy kerüljenek a pályázati kiírás alapján megengedett, - a hatályos KÉSZ előírásokhoz képest – rendeltetési körben korlátozottabb használhatóságot megállapító rendelkezésekkel, vagyis a telepíthető lakásszám nagy arányú csökkentésével, és a rendeltetési kör sokszínűségének a korlátozásával.

Fentiek okán, a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testületének 335/2023. (IX. 14.) Kt. határozata szerint készül jelen KÉSZ módosítás, az alábbi, az értékesítési pályázatban szereplő hasznosítási célokra figyelemmel:

- a 185003 hrsz-ú és a 184939 hrsz-ú ingatlanok **csak együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként vásárolhatók meg;**
- a 185003 hrsz-ú ingatlanon a meglévő épület **felújításával szociális otthon, és/vagy legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők,**
- a 184939 hrsz-ú ingatlanon **legfeljebb 2 db lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők.**

Mivel a 184939 hrsz-ú telken, valamint a vele közvetlenül szomszédos, szintén az Önkormányzat tulajdonát képező, 184951 helyrajzi számú, „kivett csatorna” megnevezésű ingatlanon már hosszú ideje átjárás valósul meg a 185003 hrsz-ú telket szolgálóan (illetve a 184939 hrsz-ú telken a 184951 helyrajzi számú ingatlant szolgálóan is), ezért ezen kialakult átjárási szolgalmi jogok jogi rendezése érdekében az Önkormányzat, **átjárási szolgalmi jogot** kíván megállapítani

- a) a **184939 hrsz-ú ingatlant terhelően** és a 184951 valamint a 185003 hrsz-ú ingatlanokat szolgálóan **4 méteres szélességben, a 184939 helyrajzi számú ingatlanon természetben kialakult átjárási útvonal mentén;**
- b) a **184951 hrsz-ú ingatlant terhelően** és a 185003 hrsz-ú ingatlant szolgálóan **4 méteres szélességben a 184951 hrsz-ú ingatlanon természetben kialakult átjárási útvonal mentén.**

Az átjárási szolgalmat az Önkormányzat megalapította, ezzel összefüggésben településrendezési feladat – a hatályos beépítési szabályok figyelembevételével – nem áll fenn.

Településrendezési eljárás

A KÉSZ módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § (1) bekezdés b) pont bb) alpont figyelembevételével **egyszerűsített eljárással történik**, tekintettel arra, hogy a módosítás során a Tr. ezen alpontjában meghatározott **„feltételek együttesen teljesülnek:**

1. a településszerkezetet meghatározó **műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,**
2. **nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és**
3. **nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”**

Az eljárás 2023. októberében indult, a tervezéshez szükséges adatok E-TÉR-en történő bekérésével.

A Tr. 68. § (2) bekezdése alapján egyszerűsített eljárás esetén a véleményezési szakaszban csak a partnerek adnak véleményt. A partnerségi egyeztetés a Tr. szabályai szerint történik.

Környezeti vizsgálati eljárás

A tervezettel kapcsolatosan a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás kezdeményezése a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan történik, az érintett szervek környezeti vizsgálat szükségességének az eldöntéséről szóló megkereséssel. Az Önkormányzat és a kidolgozók előzetesen környezeti értékelés készítését nem tartják szükségesnek, a környezeti vizsgálati eljárás fejezetben részletezettek szerint.

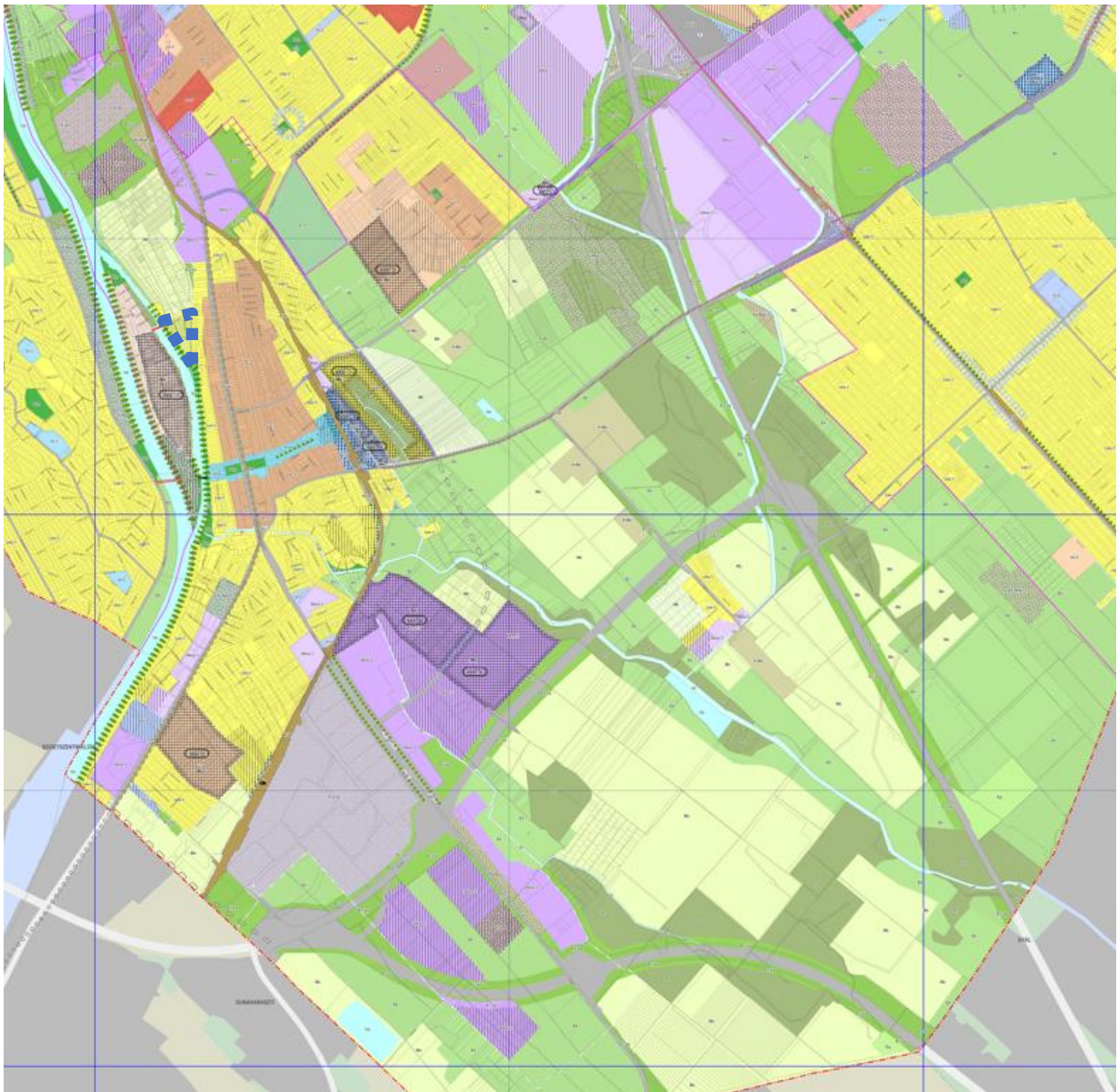
A rendezéssel érintett telek a 185003 és a 184939 hrsz-ú telkek területe.

A terület a Ráckevei (Soroksári) Duna ág, a Dobó utca, a Felső Dunasor által határolt telektömbben található. Az otthon területe településrendezési szempontból a Kovász utca, az Új élet utca és a Felső Dunasor utcából tárható fel, de a valós megközelítés a Felső Dunasor utcából történik a 184939 hrsz.-ú telken keresztül.

1.2. A TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

1.2.1. A TERÜLET A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A rendezéssel érintett telkek területe a kerület központi területeihez közel a Grassalkovich út és a Molnár- sziget között húzódó területen a Dobó utcától délre található, intenzív beépítésű kertvárosias lakóterületen.



a terület a településszerkezetben

1.2.2. A RENDEZÉssel ÉRINTETT TELEK

A rendezéssel érintett telkek területe:

- a **185003 hrsz-ú, természetben a Bp. XXIII. ker. Új élet u. 14. (Kovács u. 14.) alatt található**, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „*kivett szociális otthon*” megnevezésű, 11.514 m² területű ingatlan, és
- a **184939 helyrajzi számú, természetben a Bp. Főv. XXIII. ker. Felső Duna soron található**, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, 1.904 m² területű ingatlan.

1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK TERÜLETRE ÉRVÉNYES MEGÁLLAPÍTÁSAI, ELŐÍRÁSAI

1.3.1. A TELEPÜLFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban hagyta jóvá a kerület településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK).

A TFK-ban előrevetített 15 éves távlati jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. A TFK-ban meghatározott jövőkép és fejlesztési célok úgy kerültek meghatározásra, hogy azok illeszkedjenek az Európai Unió, Magyarország és Budapest Főváros településfejlesztési dokumentumaiban foglaltakhoz úgy, hogy közben Pest megyei településfejlesztési célokat is figyelembe veszi.

Soroksár jövőképe négy fontosabb témakört érint: társadalmi jövőkép, gazdasági jövőkép, táji és természeti környezet megőrzése és védelme, épített környezet védelme és fejlesztése. Ezeket a témaköröket érintve Soroksár jövőképe:

- Az erős és versenyképes helyi gazdaság a kerület polgárainak jó életfeltételeket biztosít.
- Kvalifikált munkaerőt foglalkoztató, versenyképes innovációs ágazatok fejlesztése.
- A javuló vasúti és közúti közlekedési lehetőségekre települő erős logisztikai bázis.
- Soroksár a növekvő népesség mellett is megőrzi sajátos arculatú, lakóhelyként kedvelt kertvárosi jellegét.
- Minőségi városi környezet, közösségi infrastrukturális és szolgáltatási rendszerek épülnek ki a kerületben.
- A kerületközpont erősödése mellett karakteres alközpontok alakulnak ki.
- Természeti környezet megőrzése, rekreációs célú hasznosítása összhangban a természetvédelemmel.
- Aktív társadalmi és szociális élet, lokálpatriotizmus.

A fent megfogalmazott jövőkép alapján Soroksár mottója „SOROKSÁR – KERTVÁROS A NAGYVÁROSBAN”.

A tervezett rendezés összhangban van a TFK megállapításaival, az abban foglalt célokkal és részcélokkal.

1.3.2. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest Főváros településrendezési eszközei:

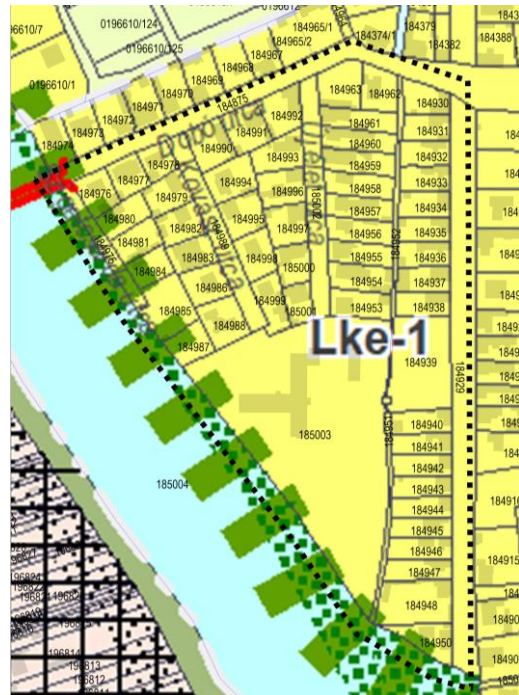
- Budapest 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott többször módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: BTSZT);
- Budapest 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott, többször módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ).

A BTSZT és FRSZ módosításai Soroksár tekintetében:

- több részterületet érintően (a 230/2019. (III. 27.) Főv. Kgy. határozat és 15/2019. (IV. 24.) Kgy. rendelet)
- Vízisport utca 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz.- ú területeket érintően (a 688/2019. (V. 29.) Főv. Kgy. határozat és 30/2019. (VI. 19.) Kgy. rendelet);
- a Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan (az 533/2022. (VI.29.) és a 27/2022. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet).

1.3.2.1. A BTSZT RELEVÁNS TARTALMA

A rendezéssel érintett telkek területe és a befogadó telektömbök területe Lke-1 jelű „kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület” beépítésre szánt terület területfelhasználásban van, a Területfelhasználási terv további szerkezeti jelentőségű elemet közvetlenül a telkekre nem jelöl.



BTSZT Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás részlet, a rendezéssel érintett telkek jelölésével

A BTSZT-t figyelembe véve a tervezett KÉSZ módosítás összhangban van a BTSZT megállapításaival, megfelel a BTSZT-ben meghatározott követelményeknek, így a BTSZT módosítása a tervezettel összefüggésben nem indokolt.

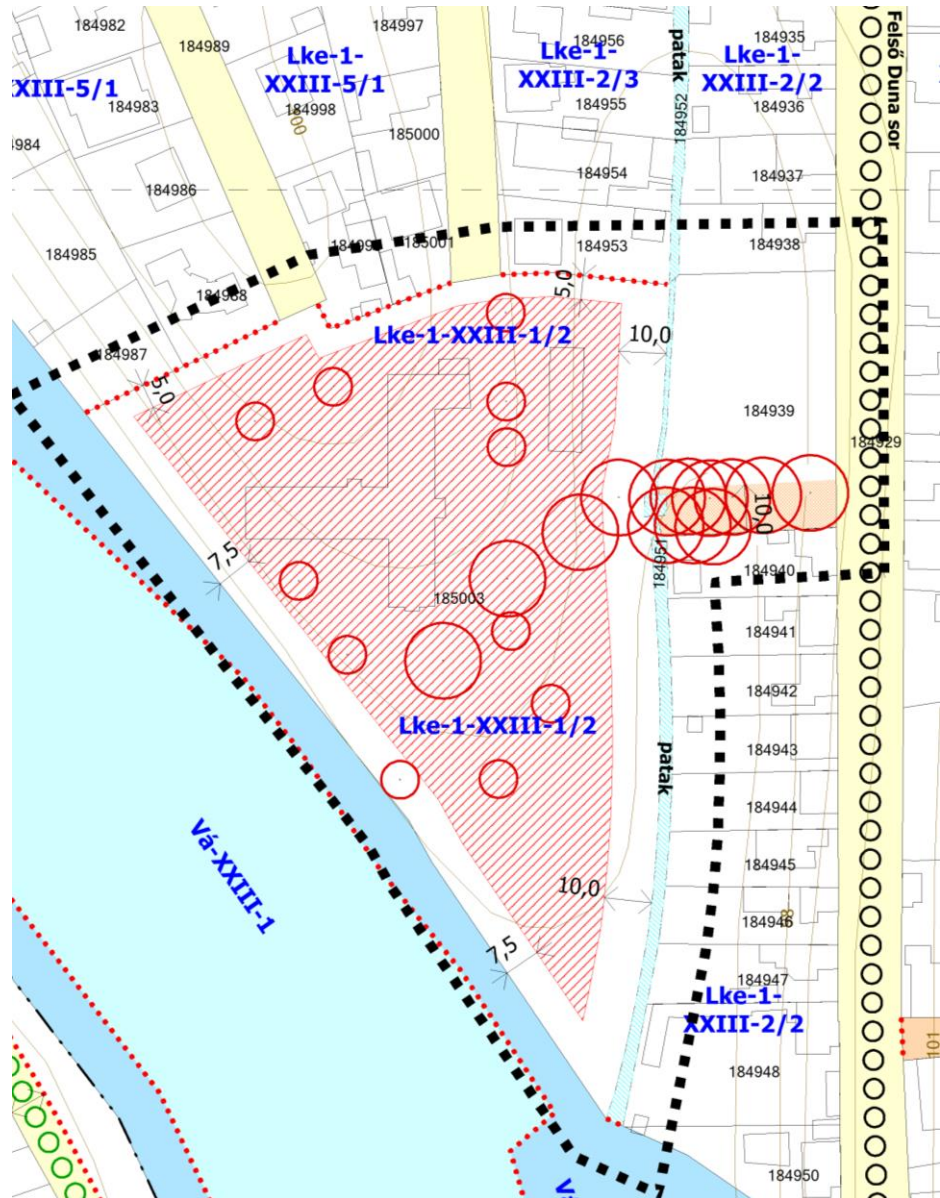
1.3.3.A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MEGÁLLAPÍTÁSAI

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel fogadta el a kerületi építési szabályzatát (KÉSZ).

A KÉSZ a
rendezéssel érintett
telkek terület:

**Lke-1-XXIII-1/2 és
Lke-1-XXIII-2/2
jelű építési
övezetekben**
határozza meg,
jelölve a patak
területét,
„vízgyűjtési
célú terület
(csatorna árok)”
jelkulcsi elemmel.

Az SZT építési
helyet határoz
meg, továbbá jelöli
az „értékes
faegyedek, fasor”
elemeket, illetve
a 184939 hrsz-ú
telket érintően 10,0
méter szélességben
„telk be nem
építhető része”
szabályozót
határoz meg.



KÉSZ – SZT-3 szabályozási terv szelvény részlet

A KÉSZ vonatkozó előírásai:

21. Lakóterületek általános előírásai

21.§

- (1) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:
- a) szállás,

- b) szolgáltatás,
 - c) közintézmény,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) sport,
 - g) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi.
- (2) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben az alábbi kiegészítő rendeltetés is megengedett:
- a) háztartással kapcsolatos tároló,
 - b) műterem.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezhető melléképítmények:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, zöldségverem,
 - g) zászlótartó oszlop,
 - h) Lke építési övezetekben állatól, állatkifutó.

22. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai

24.§

- (1) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb négylakásos lakóépület, vagy maximálisan négy rendeltetési egység, 1000 m²-nél nagyobb méretű telken legfeljebb hat rendeltetési egység helyezhető el.
- (2) Ahol övezeti rendelkezés korlátozza a lakóépület lakásszámát, ott a lakásszám megengedett mértékéig a 21. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – teljes közművesítettséget kell biztosítani, kivéve, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna, ilyen esetben legfeljebb két lakás, vagy két rendeltetési egység mértékéig zártrendszerű szennyvíztároló létesítése megengedett.
- (4) Kertvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 2. pontjának táblázata tartalmazza.

12

22/A. Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

25.§

- (1) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:
- a) egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
 - b) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.
 - c) az övezetben nyeles telek nem megengedett, de magánút legalább 10 méter szélességben kialakítható.vl
 - d) vl
 - e)
 - f) a szabályozási terven jelölt értékes faegyedek, fasorok megtartandók, védendő, kipusztulás esetén pótlandók, építmény-elhelyezés érdekében nem vágható ki.

22/B. Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

26.§

(2) Az Lke-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen a 21. § (1) bekezdésben meghatározottakon túl vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.
- a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen, a Felső Duna sorral határos telek közterület felőli határa mellett kialakított kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 méteres sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani. A parkolósáv fölél, annak síkja felett minimum 2,5 méterrel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.
- lejtős terepen a Ráckevei-Soroksári Duna felőli oldalon a homlokzatmagasság legfeljebb 8,5 méter lehet.
- 1 méternél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.
- az utcai telekhatár kötelező építési vonal, kivéve a Felső Duna sor felé néző és a Vecsés út Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti telkek esetében, ahol az előkert 6 méter.

52. §

(3)¹⁷³ Amennyiben a „szabályozási terven jelölt „vízgazdálkodási célú terület (csatorna, árok)” szabályzó határa egyben építési övezeti határa is, a szabályozóval érintett területre a Vf-XXIII-1 jelű övezet előírásait kell alkalmazni.

31/D. Folyóvizek medre és parti sávja (Vf-XXIII-1) övezet részletes előírásai

52/A. §¹⁷⁴

(1) A Vf-XXIII-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:

- Gyáli-patak és mellékágainak parti sávja
- egyéb árkok, csatornák és vízfolyások és azok parti sávja

(2) A Vf-XXIII-1 jelű övezetekben a természeti értékek védelme mellett,

- vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- ismeretterjesztést, kutatást szolgáló építmények (ide értve a sétaút és tanösvény),
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
- köztárgyak,
- hulladékgyűjtők, helyezhetők el.

3. számú melléklet

2. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. telek beépíthető 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			legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
3.	Lke-1-XXIII-1/2	SZ	2000	2000	-	20	20	35	25	0,8	0,6	0,2	55	-	5,5
12.	Lke-1-XXIII-2/2	O	120	400	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**

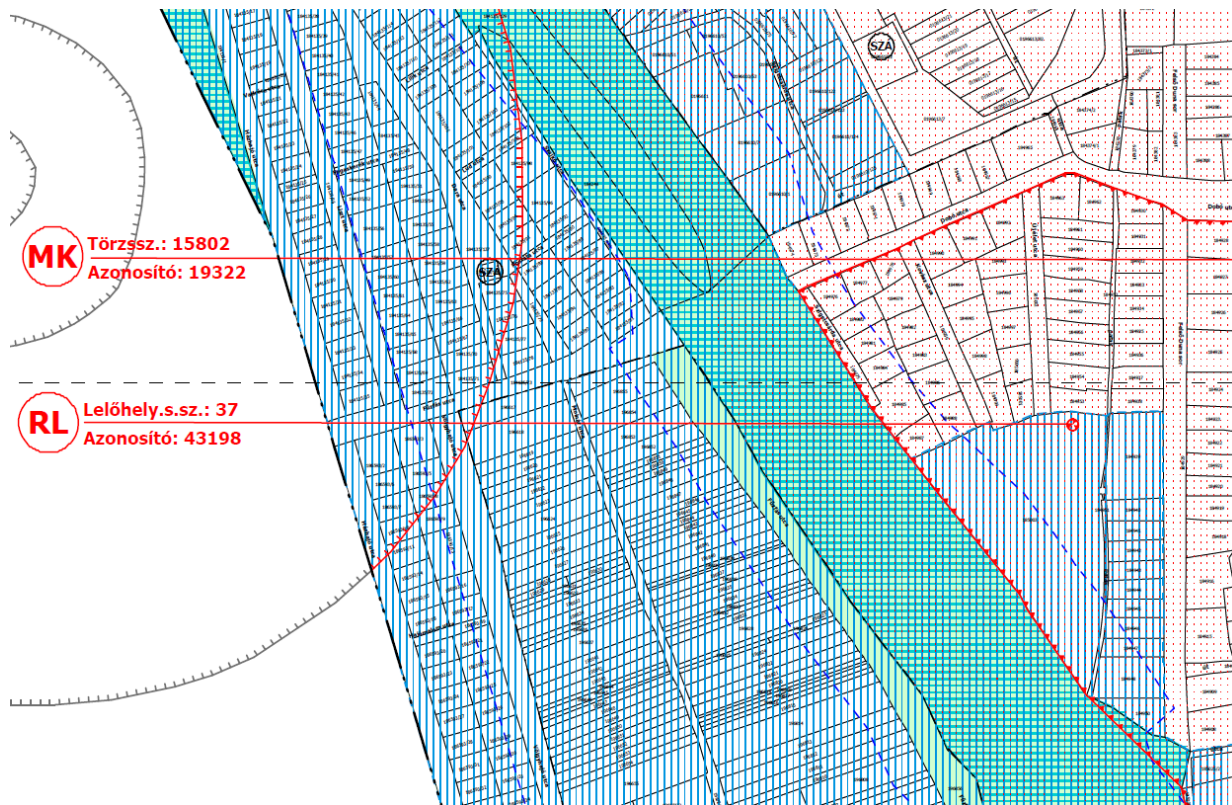
** A Grassalkovich úton és a Felső Duna soron az épületmagasság maximuma 7,5m

A KÉSZ 2. számú melléklete a védelmi korlátozási tervlap, melynek VK-3 jelű tervlapja tartalmazza a rendezéssel érintett telkeket a következő ábra szerint.

A módosítással érintett telkek területét érinti:

- a 4198 azonosítószámú régészeti lelőhely, továbbá
- az országos jelentőségű tájképvédelmi terület

A rendezéssel érintett területet további védelmi, korlátozó elemek nem érintik.



A hatályos védelmi és korlátozó tervlap (VK-3) részlete a rendezéssel érintett telkek lehatárolásával

14

1.3.2.4. A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK

A fejlesztéssel összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XXIII. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó. A területet a TKR **Duna-parti terület TSZM-ben határozza meg.**

24.	23.	<p>Hetsch telepi Duna-parti területek</p>	<p>Ráckevei-soroksári Duna mellékága – Természetközeli terület – Felső Duna sor</p>	
-----	-----	--------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--

A TKR 2.1. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolása”, mely térképi lehatárolást a 2.2. számú melléklete „Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása” részletez. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a rendezéssel érintett terület „**Hetsch telepi Duna-parti területek**” a „Ráckevei-soroksári Duna mellékága – Természetközeli terület – Felső Duna sor területen.

A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a rendezéssel érintett terület vonatkozásában, aláhúzással jelölve a fejlesztéssel összefüggésben releváns elemeket:

(...)

9. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

18. §

(1)¹ Budapest XXIII. kerület Soroksár teljes közigazgatási területe településképi szempontból meghatározó terület, melyen belül az alábbi területek különböztethetők meg:

- a) helyi történeti településmag,
- b) intézményközponti terület,
- c) kisvárosias területek,
- d) kertvárosias területek,
- e) Duna parti területek,
- f) ipari, gazdasági területek,
- g) természetközeli, jelentős zöldfelületű területek,
- h) természetközeli, erdőterületek,
- i) természetközeli, mezőgazdasági területek,
- j) vízfolyások és tavak területe,
- k) kiemelt jelentőségű közlekedési területek.

(2) Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területeinek, azon belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolását a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.”

„23. § Duna parti területek

(1) A **Duna parti területen** a településképi szempontból meghatározó beépítés telepítési módja a Molnár-szigeten és a Vízisport utcában szabadon álló, a többi részen vegyes: de jellemzően oldalhatáron álló, vagy szabadonálló beépítés.

(2)² A településképi szempontból meghatározó beépítés jellemző szintszáma: FszT, FszT+T, FszT+I.

(3) A Gyáli pataktól délre eső Forstner János Jakab utcában és a Horgászparti Duna parti szakaszon az előkertben a kuckatárolón, közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgyon, kerti építményeken kívül melléképítmény elhelyezése nem megengedett.

(4) A településképi szempontból meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton áttört/ részben tömör, és tömör kialakítású lehet. A Molnár-szigeten utcafronton csak áttört kerítés alakítható ki, legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal.

(5) Saroktelek esetén tilos a saroktól mért 5-5 méteren belül tömör kerítés alkalmazása.

(6)³ Duna part menti közterülettel közvetlenül határos földrészleten tömör kerítés nem létesíthető.”

A tervezett KÉSZ módosítás a TKR követelményeivel összhangban van, a TKR módosítása nem indokolt.

¹ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 2. § Hatályos: 2021. szeptember 15-től

² Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

³ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 9. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

1.7. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2019. január 2-án lépett hatályba. A Trtv. második része foglalja magába az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), és Budapest Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT) melyet Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár vonatkozásában figyelembe kell venni.

Az Ország Szerkezeti terve meghatározza az ország területfelhasználási rendszerét, a települések térbeli rendjét, az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokat és az egyedi építmények térbeli rendjét, és ezek összefüggéseit.

Ezen magasabb szintű jogszabály jelentős mértékben meghatározza a települések területhasználati lehetőségeit, műszaki infrastruktúra-hálózatait, amelyeket a településrendezési tervek készítése és módosítása során figyelembe kell venni.

A KÉSZ az OTrT és a BATrT követelményeinek való megfelelést alapvetően a BTSZT – n keresztül biztosítja. A tervezett KÉSZ módosítás kapcsán a hatályos BTSZT és az FRSZ módosítása nem indokolt.

A KÉSZ módosítására tett javaslat a területrendezési tervekkel való összhang igazolásának további részletezését nem indokolja.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS (BEÉPÍTÉS)

2.1. TERVEZETT FEJLESZTÉS, TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

2.1.1. A TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

Az Önkormányzat a tulajdonát képező volt Aranykereszt ápoló otthon területével, és így a 185003 hrsz-ú és a használatában hozzá kapcsolódó 184939 hrsz-ú telkek területének **hasznosításával kapcsolatban a Képviselő-testület 340/2018. (IX. 11.) határozatában döntött arról, hogy a tárgyi Ingatlanokat versenyztetési eljárásban – nyilvános pályázat útján – értékesíteni kívánja,** majd 392/2020. (VIII. 11.) határozatával döntött az Ingatlanok nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről és a pályázat kiírásáról.

A pályázat eredménytelen lett, de az Önkormányzata Polgármestere döntött arról, hogy Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 392/2020. (VIII. 11.) határozatát hatályában fenntartja. Ennek okán a pályázati felhívás második alkalommal is megjelentetésre került, de az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben ismételt ajánlat nem került benyújtásra, ezért a Képviselő-testület a 443/2021. (X. 12.) határozatával ismét felkérte a Polgármestert az Ingatlanok hasznosítására vonatkozóan új előterjesztés készítésére.

Az ingatlanok hasznosítása tekintetében az Önkormányzat kiemelten fontos településfejlesztési célja, hogy az értékesítést követően az ingatlanok új funkciója fenntartható használatot biztosítson, funkcionálisan és beépítési intenzitásban is illeszkedjen a lakókörnyezethez és a kialakult településszerkezethez, továbbá ne okozzon sem funkcionálisan sem a műszaki infrastruktúra szempontjából a környezetbe nem illeszkedő, vagy azt terhelő hatásokat. (Az ingatlanok ne épülhessenek be olyan módon, ami nem illeszkedik a már beépített lakókörnyezetbe.)

A módosítási szándék célja, a tervezési feladat

Az ingatlanok beépítési lehetőségeit elsődlegesen Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) határozza meg. A KÉSZ a jelenleg érvényes beépítési szabályokat a korábbi szociális otthon rendeltetésnek és az önkormányzati tulajdon figyelembevételével állapítja meg: az intézményi funkció mellett nagy számú lakás és más a lakó területfelhasználásban megvalósítható rendeltetés megvalósítását is lehetővé teszi.

Az ingatlanok értékesítését megelőzően, a tudatos településfejlesztés, a jogbiztos adásvétel majd hasznosítás érdekében kiemelt fontos, hogy a KÉSZ-ben meghatározott beépítési szabályok tükrözzék a fent részletesen ismertetett településfejlesztési szándékot, és megfeleljenek azoknak a konkrét céloknak, amely célok mentén az ingatlanok nyílt pályázat keretében értékesítésre kerülnek. Vagyis, a területre vonatkozó kerületi építési szabályok összhangba kell, hogy kerüljenek a pályázati kiírás alapján megengedett, - a hatályos KÉSZ előírásokhoz képest – rendeltetési körben korlátozottabb használhatóságot megállapító rendelkezésekkel, vagyis a telepíthető lakásszám nagy arányú csökkentésével, és a rendeltetési kör sokszínűségének a korlátozásával.

Fentiek okán, a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testületének 335/2023. (IX. 14.) Kt. határozata szerint készül jelen KÉSZ módosítás, az alábbi, az értékesítési pályázatban szereplő hasznosítási célokra figyelemmel:

- a 185003 hrsz-ú és a 184939 hrsz-ú ingatlanok **csak együttesen, oszthatatlan szolgáltatásként vásárolhatók meg;**
- a 185003 hrsz-ú ingatlanon a meglévő épület **felújításával szociális otthon, és/vagy legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² alapterületű lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők,**
- a 184939 hrsz-ú ingatlanon **legfeljebb 2 db lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések létesíthetők.**

Mivel a 184939 hrsz-ú telken, valamint a vele közvetlenül szomszédos, szintén az Önkormányzat tulajdonát képező, 184951 helyrajzi számú, „kivett csatorna” megnevezésű ingatlanon már hosszú ideje átjárás valósul meg a 185003 hrsz-ú telket szolgálóan (illetve a 184939 hrsz-ú telken a 184951 helyrajzi számú ingatlant szolgálóan is), ezért ezen kialakult átjárási szolgalmi jogok jogi rendezése érdekében az Önkormányzat, **átjárási szolgalmi jogot** kíván megállapítani

- c) a 184939 hrsz-ú ingatlant **terhelően** és a 184951 valamint a 185003 hrsz-ú ingatlanokat szolgálóan **4 méteres szélességben, a 184939 helyrajzi számú ingatlanon természetben kialakult átjárási útvonal mentén;**
- d) a 184951 hrsz-ú ingatlant **terhelően** és a 185003 hrsz-ú ingatlant szolgálóan **4 méteres szélességben a 184951 hrsz-ú ingatlanon természetben kialakult átjárási útvonal mentén.**

Az átjárási szolgalmat az Önkormányzat megalapította, ezzel összefüggésben településrendezési feladat – a hatályos beépítési szabályok figyelembevételével – nem áll fenn.

18

2.1.3. A BEÉPÍTÉS JAVASLAT

A rendezéssel érintett területre vonatkozó beépítési javaslat nem ismert, a KÉSZ módosítás nem konkrét fejlesztés megalapozására szolgál. A KÉSZ módosítás a hatályos előírások felülvizsgálatát tartalmazza az előzőkben jelzett hasznosítási cél szerint.

2.3. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A rendezés fő jellemzői:

- A módosítás a KÉSZ-t és mellékleteit érinti.
- A módosításnak a környezetre gyakorolt negatív hatása nem kimutatható.
- A rendezés során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
- A módosítás a természeti-, a környezeti elemeket és a művi értékvédelem elemeit nem érinti.

A településrendezés környezeti hatása:

A tervezett településrendezési eszközök módosításairól - a Korm. rendelet 2. számú mellékletében felsorolt szempontokra figyelemmel - kijelenthető, hogy az a hatások és a hatásterület jellemzői alapján nem okoznak jelentős negatív környezeti változást.

A tervezett – alapvetően rendeltetési kör szűkítésére vonatkozó, és az építhető lakásszámot korlátozó - módosítás nem okoz a környezetre jelentős negatív hatást, a változás és annak hatásának mértéke elenyésző, hosszútávon inkább pozitív, mivel elősegíti a településképi – és a rendeltetési illeszkedést.

A településrendezési eszközök módosítása során:

1. A természeti erőforrás felhasználásának mértéke a KÉSZ módosítás tekintetében jelentősen nem változik.
2. A jelenlegi tevékenységek későbbi megvalósítási lehetőségének a tevékenység telepítési helyére, jellegére, méretére, működési feltételeire vonatkozóan nem korlátozódnak.
3. A hatályos tervekhez képest a fenntartható fejlődést a módosítások nem akadályozzák, a szabályozásai előírások továbbra is támogatják azt.
4. A hatályos jogszabályok és a KÉSZ előírásainak betartásával, tudatos magatartás feltételezésével a módosítások új környezeti problémákat nem generálnak.
5. A módosítási szándékok nem akadályozzák, és nem korlátozzák a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok (mint pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását.
6. A várható környezeti hatások időtartama, gyakorisága és bekövetkezésének valószínűsége, visszafordíthatósága tekintetében a településrendezési eszköz módosításokat illetően
 - a. nem adódhatnak össze,
 - b. nem erősíthetik egymást,
 - c. országhatáron át nem terjednek;
 - d. nem idéznek elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelenthetnek.
7. A várható környezeti hatások nagyságrendje és területi kiterjedése alapján (földrajzilag, illetve az érintett lakosság számát tekintve) nem érintenek értékes területet.
8. A KÉSZ módosításával érintett területen a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevételről, kibocsátásról, illetve szennyezettségről a településnek, tervezőknek nincs tudomása.
9. A várható környezeti hatások a településrendezési tervezés és egyeztetés keretében is kellő mértékben előre jelezhetők és kezelhetők.
10. A terv által megvalósuló elképzelések nem idéznek elő az emberi egészségre, környezetre kockázatot jelentő hatásokat, a változás és annak hatásának mértéke elenyésző, hosszútávon inkább pozitív.
11. A tervezett szabályozás megfelel a Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek és a fővárosi településrendezési eszközöknek.

2.3.1. KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett KÉSZ módosításhoz kapcsolódóan levegőtisztaság-védelmi, zajvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók. A tervezett tevékenységek földtani közeg védelmi érdeket nem sértenek, szakterületi szempontból kizáró ok nem merül fel, jelentős környezeti hatások nem várhatóak.

A tervezett KÉSZ módosítással megvalósítható rendeltetések, építési tevékenységek az épített környezetben, a településszerkezetben, a tájszerkezet, a tájjelleg, a tájképi értékek szempontjából nem okoznak változást.

2.3.2. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervezéssel érintett területen és annak környezetében a régészeti területen kívül, sem országosan védett művi érték (műemlék), sem helyi védelem alatt álló épített, művi érték nem található. A rendezés örökségvédelmi elemet negatív módon nem befolyásol.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

Településrendezési javaslat a 184939 hrsz-ú telek területére

A rendezéssel érintett telkek tekintetében a jelenleg érvényes beépítési paraméterek módosítása, a telekalakítás lehetőségével összefüggésben indokolt a 184939 hrsz-ú telek tekintetében, és mivel ezen telekre vonatkozó beépítési előírások koncepcionálisan megváltoznak és térnek el az Lke-1-XXIII-2/2 építési övezet előírásaitól így a telekre új Lke-1-XXIII-2/6 építési övezet bevezetése javasolt.

Az új Lke-1-XXIII-2/2 építési övezetre vonatkozó javaslat, a Kt. döntésben foglaltakra figyelemmel:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. telek beépíthető legkisebb területe	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség terepszint		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	alatt (%)	felett (%)	határérték (m ² /m ²)	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
											általános (m ² /m ²)	parkolásra fordítható (m ² /m ²)			
3.	Lke-1-XXIII-1/2	SZ	2000	2000	-	20	20	35	25	0,8	0,6	0,2	55	-	5,5
12.	Lke-1-XXIII-2/2	O	120	400	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**
16.	Lke-1-XXIII-2/6	O	700	700	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**

** A Grassalkovich úton és a Felső Duna soron az épületmagasság maximuma 7,5m

Az új Lke-1-XXIII-2/6 jelű építési övezet a Lke-1-XXIII-2/2 építési övezetből képzett övezet, amelyben az alábbi szabályozók módosulnak:

- A „kialakítható telek legkisebb területe” 400 m²-ről 700 m²-re módosul. A 700 m² meghatározásának alapvető indoka, hogy a településfejlesztési döntés értelmében a telken legfeljebb 2 fő rendeltetésű épület helyezhető el egy telken vagy két önálló telken, így a telek telekfelosztással legfeljebb 2 építési telekre osztható. Annak érdekében, hogy kizárólag a döntésnek megfelelő telekfelosztás történhessen a jövőben a „kialakítható telek legkisebb területe” 700 m²-ben kerül meghatározásra.
- A beépítési paraméterekben egyéb módosítás nem indokolt.
- A döntésnek megfelelő egyedi rendeltetési követelmények figyelembevételével a KÉSZ 26. § - az alábbi új (5) bekezdéssel történő kiegészítése javasolt.

„22/B. Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

26. § (1) Az Lke-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a)⁷⁶

b)⁷⁷ meglévő zártosított beépítésű épület átalakítása, bővítése zártosított kialakítással is megengedett, ebben az esetben el lehet térni az oldalhatáron álló beépítési módtól.

c) a Káposztásföld utca mellett telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.

(2) Az Lke-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen a [21. § \(1\) bekezdés](#)ben meghatározottakon túl vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.

b) a Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti területen, a Felső Duna sorral határos telek közterület felőli határa mellett kialakított kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 méteres sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 méterrel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.

c) lejtős terepen a Ráckevei-Soroksári Duna felőli oldalon a homlokzatmagasság legfeljebb 8,5 méter lehet.

d) 1 méternél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.

e) az **utcai telekhatár kötelező építési vonal**, kivéve a Felső Duna sor felé néző és a Vecsés út Felső Duna sor és a Kisduna utca közötti telkek esetében, ahol az előkert 6 méter.

(3) Az Lke-1-XXIII-2/3 jelű építési övezetbe sorolt telkeken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4) ⁷⁸Az Lke-1-XXIII-2/4 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

a) a [d\) pont](#)ban foglaltak kivételével legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

b) az építési övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében a hátsókert mérete az épület hátsókert felé néző homlokzatmagasságával azonos érték, de legalább 6 méter kell legyen.

c) annyi főépület helyezhető el, ahányszor a telek terület mérete az építési övezetben előírt kialakítható legkisebb telekterület méretét meghaladja.

d) 1000 m²-ként hat rendeltetési egység helyezhető el, melyből legfeljebb négy lehet lakás.

e) telekegyesítés, telekhatárrendezés ⁷⁹ esetén a kialakuló telek területe, illetve szélessége elmaradhat az övezetre előírt legkisebb mérettől, valamint beépítettsége meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíthetőségi mértéket.”

(5) A Lke-XXIII-2/6jelű építési övezetben

a) az utcai telekhatár kötelező építési vonal,

b) építési telken több épület elhelyezhető, az alábbiak szerint:

ba) 1300 m² – nél kisebb telken 1 fő rendeltetésű lakóépület, amelyben legfeljebb 1 lakás, és további a lakóépületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek;

bb) 1300 m² vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 fő rendeltetésű lakóépület, amelyben összesen legfeljebb 2 lakás, és további a lakóépületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek;

bc) háztartással kapcsolatos tároló és műterem kiegészítő rendeltetésű épület helyezhető el.

A szabályozási terv módosító javaslata:

A fentiekre figyelemmel a KÉSZ módosítás az SZT-3 jelű szabályozási szelvény módosítási javaslata a következő:

- a 184939 hrsz-ú telekre új Lke-1-XXIII-2/6 építési övezet kerül bevezetésre,
- a szabályzási terven jelölt „telek be nem építhető része” és az „értékes faegyedek, fasor” szabályozó nem módosul.

Településrendezési javaslat a 185003 hrsz-ú telek területére

A telek jelenleg az Lke1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben van. Ez az építési övezet kizárólag ezen a telken hatályos, a kerület más területein nem érvényesül, így a javaslat a Lke1-XXIII-1/2 jelű építési övezet előírásaira és az SZT-n meghatározott szabályozókra terjed ki, a településfejlesztési döntésben foglaltak szerint:

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	telek beépíthető legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	alatt	felett	határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)			
3.	Lke-1-XXIII-1/2	SZ	2000	2000	-	20	20	35	25	0,8	0,6	0,2	55	-	5,5

**** A Grassalkovich úton és a Felső Duna soron az épületmagasság maximuma 7,5m**

A rendezéssel érintett telkek tekintetében a jelenleg érvényes beépítési paraméterek módosítása nem indokolt.

22

Az Lke-1-XXIII-1/2 építési övezetben a döntésnek megfelelő egyedi rendeltetési követelmények figyelembevételével a KÉSZ 24.§ és 25. § - ra vonatkozó módosítás javaslat a következő:

21. Lakóterületek általános előírásai

21.§

- (1) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:
 - a) szállás,
 - b) szolgáltatás,
 - c) közintézmény,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) sport,
 - g) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi.
- (2) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben az alábbi kiegészítő rendeltetés is megengedett:
 - a) háztartással kapcsolatos tároló,
 - b) műterem.
- (3) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezhető melléképítmények:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) húsfüstölő, zöldségverem,
 - g) zászlótartó oszlop,
 - h) Lke építési övezetekben állatól, állatkifutó.

22. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai

24.§

...

- (2) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb négylakásos lakóépület, vagy maximálisan négy rendeltetési egység, 1000 m²-nél nagyobb méretű telken legfeljebb hat rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Ahol övezeti rendelkezés korlátozza a lakóépület lakásszámát, és az övezeti előírás az elhelyezhető rendeltetésekről és azok számáról egyértelműen nem rendelkezik - ott a lakásszám megengedett mértékéig a 21. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők.
- (4) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – teljes közművesítettséget kell biztosítani, kivéve, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna, ilyen esetben legfeljebb két lakás, vagy két rendeltetési egység mértékéig zártrendszerű szennyvíztároló létesítése megengedett.
- (5) Kertvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 2. pontjának táblázata tartalmazza.

22/A. Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

25.§

„...

(2) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:

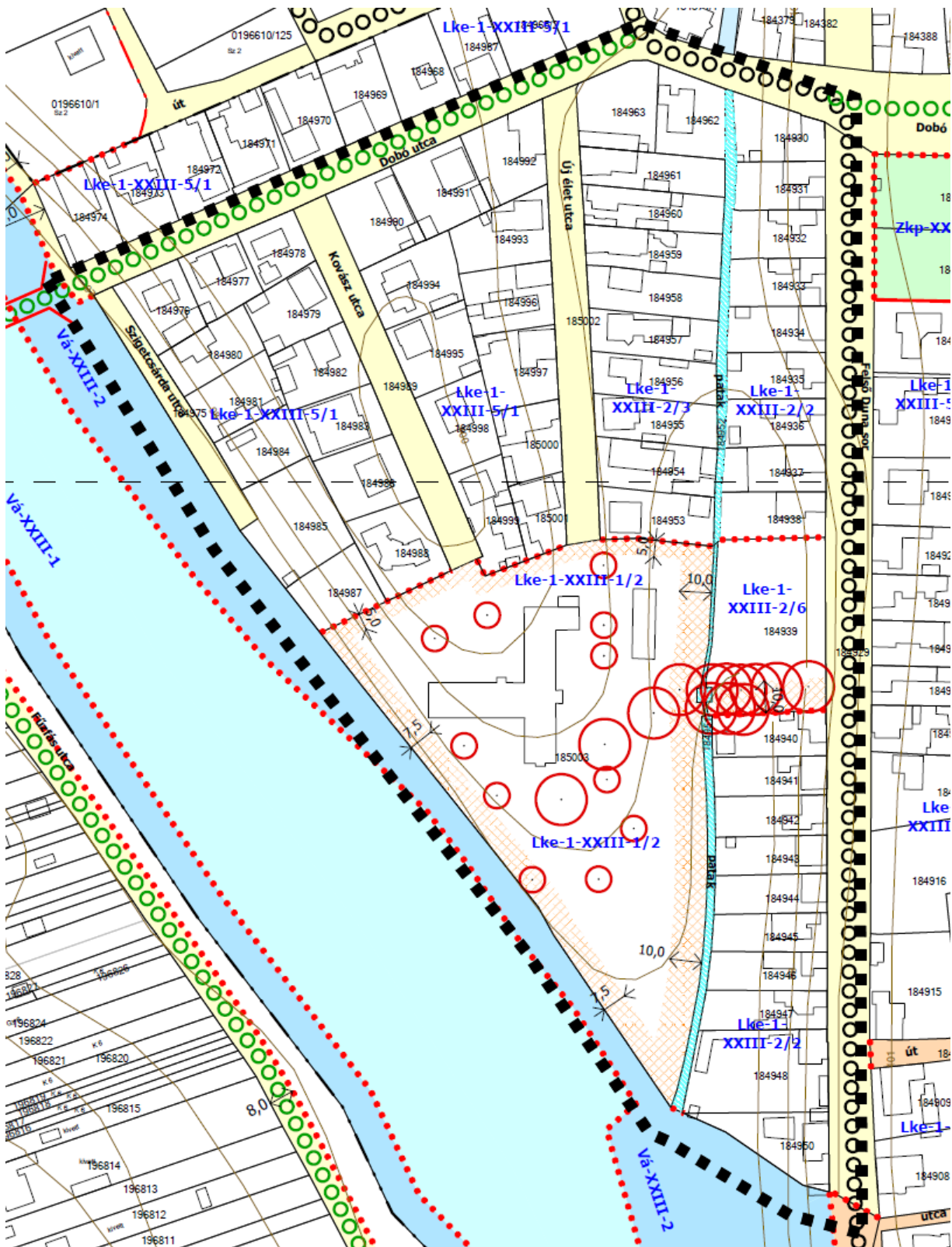
- a) a telekalakítás, az épület és rendeltetés elhelyezés szabályai a következők: egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el,
 - aa) összesen legfeljebb 4 építési telek alakítható ki;
 - ab) lakóépület, szociális otthon rendeltetésű épület, kiegészítő rendeltetésű és kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek helyezhetők el az ac) – ag) pontok szerint;
 - ac) az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² bruttó alapterületű lakás helyezhető el, továbbá szociális otthon rendeltetés tartható fenn;
 - ad) a meglévő szociális otthon rendeltetésű épületen bármely építési tevékenység végezhető, de az épület csak szociális otthon rendeltetésként tartható fenn, az épület rendeltetése nem módosítható;
 - ae) a szociális otthon rendeltetésű épület mellett a rendeltetést kiszolgáló, szociális épületben is elhelyezhető helységet tartalmazó, kiszolgáló rendeltetési funkciójú épület is elhelyezhető;
 - af) a lakóépületen kívül további, a lakóépületben is elhelyezhető helységet tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek helyezhetők el;
 - ag) háztartással kapcsolatos tároló és műterem helyezhető el.
 - ah) az építési hely meghatározásánál a szabadonálló beépítési mód figyelembevételével kell a rendezett telek elő, hátsó- és oldalkert méreteit biztosítani azzal, hogy a szabályozási tervben jelölt „telek be nem építhető része” terület határa egyben építési határvonal.
 - ai) „a telek be nem érintett része” területen magánút kialakítható, műtárgy elhelyezhető.
- b) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.
- c) az övezetben nyeles telek nem megengedett, de magánút legalább 10 méter szélességben kialakítható.
- d) a szabályozási terven jelölt értékes faegyedek, fasorok megtartandók, védendő, kipusztulás esetén pótlandók, építmény-elhelyezés érdekében nem vághatók ki.

A szabályozási terv módosító javaslata:

A fentiekre figyelemmel a KÉSZ módosítás az SZT-3 jelű szabályozási szelvény módosítási javaslata a következő:

- a 185003 hrsz-ú telken az építési hely törlésre kerül, tekintettel arra, hogy lehetőség van a telek megosztására,
- a szabályzási terven jelölésre kerül a „**telek be nem építhető része**” szabályozó, ami azt a területet határozza meg ami nem lehet az építési hely része.

A szabályozási terv javasolt módosításai az SZT-3 szabályozási tervlap szelvényt érintik. A módosító javaslat a következő ábrán látható.



A szabályozási terv SZT-3 szelvényének módosító javaslata

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

**Képviselő-testületének
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(TERVEZET)

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium közlekedéspolitikáért felelős államtitkár, Technológiai és Ipari Minisztérium közlekedési hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. ker. Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest Főváros XXI. ker. Csepel Önkormányzata, Dunaharaszti Város Önkormányzata, Alsónémedi Önkormányzata, Gyál Város Önkormányzata, Pest Megye Önkormányzata, Szigetszentmiklós Város Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata, és a partnerek

véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) 25.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(2) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:]

„a) a telekalakítás, az épület és rendeltetés elhelyezés szabályai a következők:

bb) összesen legfeljebb 4 építési telek alakítható ki;

ab) lakóépület, szociális otthon rendeltetésű épület, kiegészítő rendeltetésű és kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek helyezhetők el az ac) – ag) pontok szerint;

ac) az építési övezet teljes területén összesen legfeljebb 3 db, egyenként legfeljebb 250 m² bruttó alapterületű lakás helyezhető el, továbbá szociális otthon rendeltetés tartható fenn;

ad) a meglévő szociális otthon rendeltetésű épületen bármely építési tevékenység végezhető, de az épület csak szociális otthon rendeltetesként tartható fenn, az épület rendeltetése nem módosítható;

ae) a szociális otthon rendeltetésű épület mellett a rendeltetést kiszolgáló, szociális épületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó, kiszolgáló rendeltetési funkciójú épület is elhelyezhető;

af) a lakóépületen kívül további, a lakóépületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek helyezhetők el;

ag) háztartással kapcsolatos tároló és műterem helyezhető el.

ah) az építési hely meghatározásánál a szabadonálló beépítési mód figyelembevételével kell a rendezett telek elő, hátsó- és oldalkert méreteit biztosítani azzal, hogy a szabályozási tervben jelölt „telek be nem építhető része” terület határa egyben építési határvonal.”

27

2.§

A KÉSZ 26.§ - a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A Lke-XXIII-2/6jelű építési övezetben

„a) az utcai telekhatár kötelező építési vonal,

b) építési telken több épület elhelyezhető, az alábbiak szerint:

ba) 1300 m² – nél kisebb telken 1 fő rendeltetésű lakóépület, amelyben legfeljebb 1 lakás, és további a lakóépületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek;

bb) 1300 m² vagy annál nagyobb telken legfeljebb 2 fő rendeltetésű lakóépület, amelyben összesen legfeljebb 2 lakás, és további a lakóépületben is elhelyezhető helyiséget tartalmazó kiszolgáló rendeltetési funkciójú épületek;

bc) háztartással kapcsolatos tároló és műterem kiegészítő rendeltetésű épület helyezhető el.”

3. §

A KÉSZ 24. § (3) bekezdésében a „lakásszámát” szöveg helyébe a „lakásszámát, és az övezeti előírás az elhelyezhető rendeltetésekről és azok számáról egyértelműen nem rendelkezik-”, szöveg lép.

4. §

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező Szabályozási tervlap SZT-3jelű szelvénye e rendelet 1. mellékletét képező SZT-3 jelű tervlap szelvény tartalma szerint módosul.

5. §

A KÉSZ 3. számú mellékletét képező „2. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei” táblázata, az e rendelet 2. mellékletét képező táblázat szerinti új 16. sorral egészül ki, a következő sorok számozásának automatikus változásával.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék

A rendelet-tervezet 2023. napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

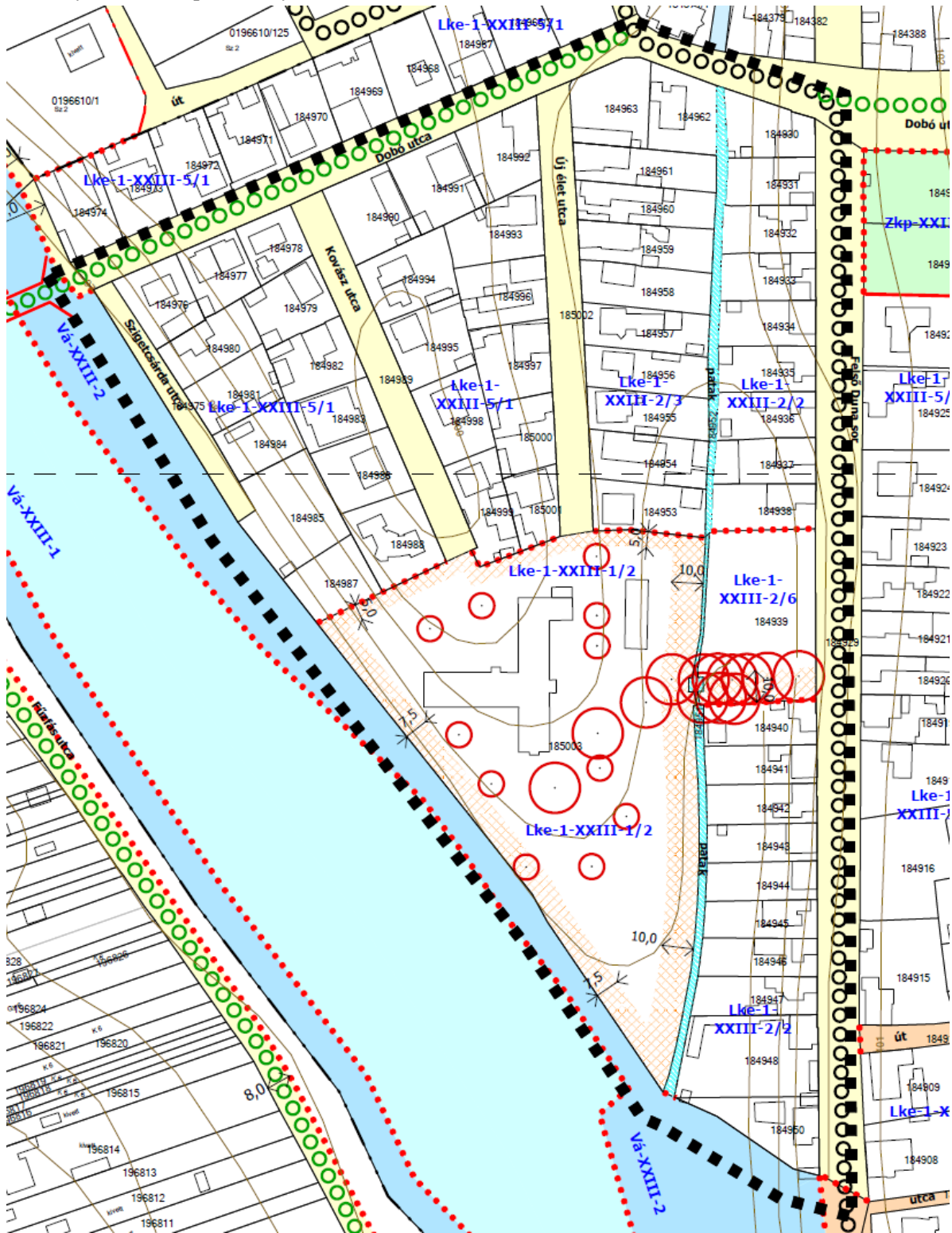
Budapest, 2023.

A Jegyző nevében eljáró:

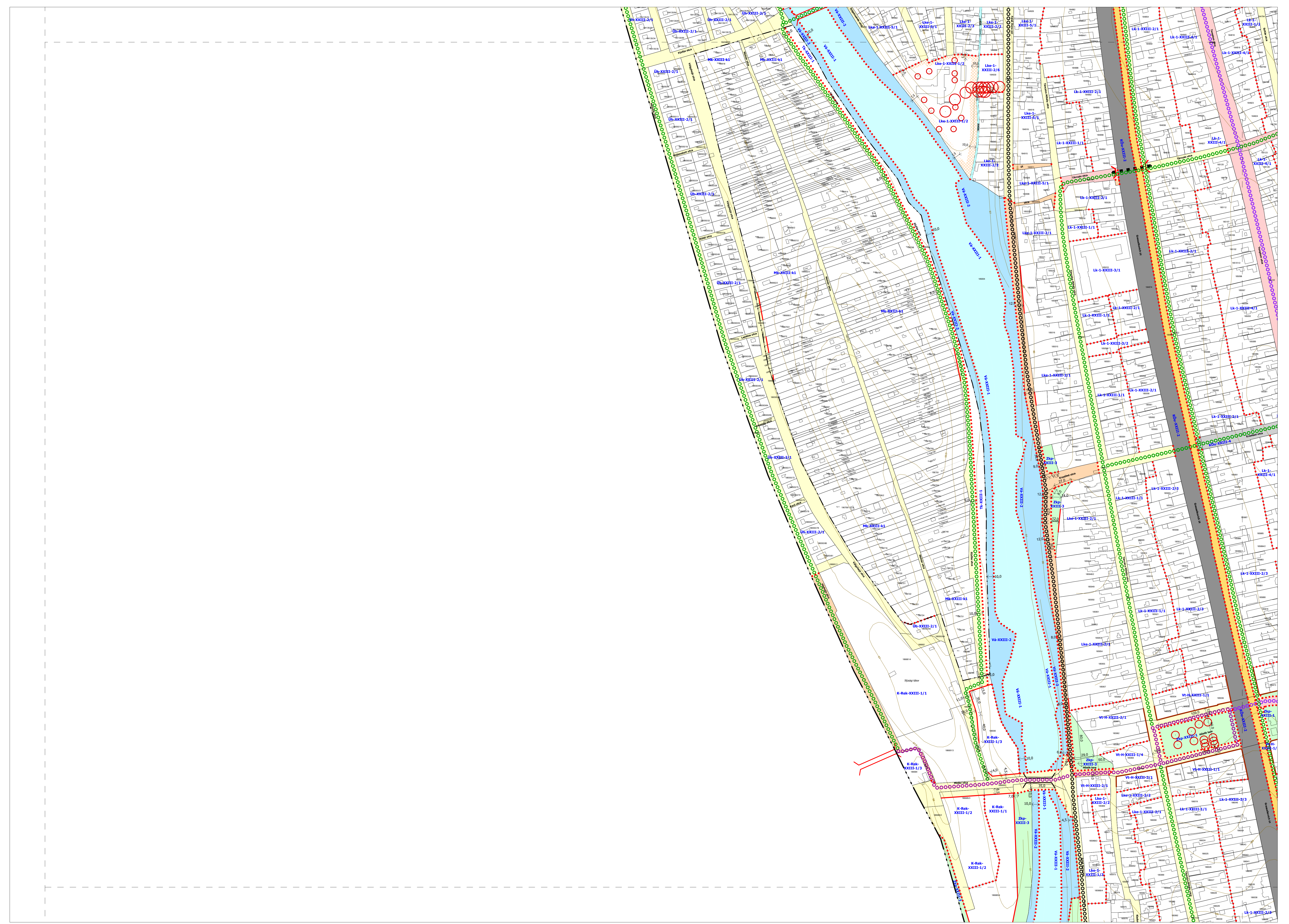
Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető helyettes
Jogi és Szermélyügyi Osztály

1. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező SZT-3
jelű Szabályozási tervlap szelvénye



Szabályozási terv módosító javaslata (a KÉSZ 1. melléklet: SZT-3 jelű szabályozási tervlap térképszelvényt érintően)



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	
	SZT-21		

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET
 SOROKSÁR**
 A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 1. SZ. MELLÉKLETE*
SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-3
 M 1:2 000

* Utólag módosította a .../.../... Ök. rendelet ... §-a
 Hatályos: ...-tól

2. melléklet a .../2023. (.....) önkormányzati rendelethez

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának 3. számú mellékletét képező „2. Kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei” táblázat e rendelet 2. mellékletét képező táblázat szerint egy új 16. sorral egészül ki, a következő sorok számozásának automatikus változásával.

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	telek beépíthető legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	alatt	felett	határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
(m2)	(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)	(%)	(m)	(m)			
16.	Lke-1-XXIII-2/6	O	700	700	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**

IV. MELLÉKLETEK

5. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

K I V O N A T

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-
testületének 2023. szeptember 14. napján meghozott döntéséről

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-
testületének 335/2023. (IX. 14.) határozata a volt Aranykereszt ápoló otthon
területére vonatkozó kerületi építési előírások módosításával kapcsolatos
döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok beépítési paramétereinek módosítása érdekében a 148/2023. (VI.15.) határozattal jóváhagyott pályázati kiírással összhangban

II. az előterjesztéshez csatolt feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a volt Aranykereszt ápoló otthon területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településterv megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozását.

III. felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le, majd ezt követően

IV. a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: - az I. pont vonatkozásában: 2023. szeptember 30.

- a III. pont vonatkozásában: 2023. október 31.

- a IV. pont vonatkozásában: 2023. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.
polgármester

dr. Szabó Tibor s.k.
jegyző

A kiadmány hitelélül:



6. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS A TERVI TARTALOMRÓL



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

**Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) eseti módosításához kapcsolódóan**

Jelen főépítési feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: új Tr.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült.

A) A Településrendezési eszköz módosítás tárgya:

Budapest Főváros XXIII. kerületi építési szabályzatának eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz elkészítése, a volt Aranykereszt ápoló otthon területére (Budapest XXIII. ker. 185003 és 184939 hrsz.-ú ingatlanok.) az építési előírások megváltoztatásával összefüggésben

B) A Településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma:

Tárgyi módosításhoz szükséges Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó javaslatot az alábbi tartalommal és részletezettséggel szükséges kidolgozni:

Előzmények

Megalapozó vizsgálat

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. A módosítással érintett terület vizsgálata

Alátámasztó javaslat

1. A módosítási igény és a tervezett állapot bemutatása
2. Településrendezési javaslat
3. A területrendezési tervvel való összhang igazolása
4. Szakági munkarész a módosításhoz szükséges szakági tartalommal részletezettséggel és tartalmi mélységben

Jóváhagyandó munkarész

1. Rendelettervezet

Mellékletek

Az eseti módosításhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja elhagyhatók. A szakági munkarészek tekintetében az érintett településrészre 2018-2019 évben készült településrendezési eszköz munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni.

C) Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:

A hatályos településrendezési eszközhöz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 1. sz. melléklete szerinti tartalommal készült Megalapozó Vizsgálat a Tr. 3/A. § (3) bekezdés alapján tárgyi módosítás során teljes mértékben felhasználható, kiegészítés csak a B) pontban felsoroltak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Budapest, 2023. augusztus 24.


Tóth András
főépítész