



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI**  
**BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat állásfoglalás kialakítására lakóövezeti paraméterek megváltoztatásával  
kapcsolatban (KÉSZ 3.a ütem)**

**Előterjesztő:** Geiger Ferenc polgármester

**Az előterjesztést készítette:** Tóth András mb. főépítész

**Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:** -

**Az előterjesztést megtárgyalja:** -

**Bizottsági ülés időpontja:** 2018. május 2.

**Ellenjegyzők:** Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető  
Szervezési és Ügyviteli Osztály

**Jogi szempontból ellenőrizte:** dr. Laza Margit jegyző

## Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

A 2013. január 1-től hatályba lépett jogszabályi változások következtében a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükségessé vált. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ), önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó KSZT-k legfeljebb 2018. december 31-ig alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

A tisztelt Bizottság – átruházott hatáskörben – 94/2016. (XI. 02.) VKB határozatával korábban arról döntött, hogy elkészíteti a *Temető sor – Szentlőrinci út – közigazgatási határ által határolt területre (Újtelep és M5 autópálya térsége, lakótelep és környékének területére)* vonatkozó kerületi építési szabályzatot (KÉSZ 3.a ütem), valamint felkérte a polgármestert a Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás lefolytatására. A véleményezési eljárás még tavaly megkezdődött, ennek keretében a kerületi Önkormányzat *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 9/2017.(III.23.) rendeletének megfelelően 2017 áprilisában megtörtént a partnerek előzetes tájékoztatása a Soroksári Hírlapban hirdetmény megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató anyag megjelentetésével, valamint lakossági fórumon. Idén a tervezet is elkészült, a tervezettel kapcsolatban az elmúlt hónapban megtörtént a partnerek tájékoztatása a Soroksári Hírlapban hirdetmény megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet megjelentetésével, valamint lakossági fórumon.

A KÉSZ 3.a ütem területén található a Nyír utca – Tartsay utca mellett lévő 183379/1-15 hrsz.-ú ingatlanok, ahol a korábbi gazdasági funkciójú épületek helyett lakófejlesztést tervez a tulajdonos. A terület jelenleg is lakóövezetben van, azonban a hatályos előírások a környező lakóterületeknél kedvezőtlenebb beépítési feltételeket tesznek lehetővé. A tulajdonos kérelmezte, hogy változtassuk meg a beépítési feltételeket pozitív irányban, hogy intenzívebb beépítéssel társasházakat lehessen elhelyezni a területen. Az érintett teleksor a KÉSZ 3.a ütem tervezetében egy építési övezetbe tartozik a Szent László utca – Tartsay utca sarkán található Önkormányzati tulajdonban lévő 183379/16 hrsz.-ú ingatlannal. A Tartsay utca túloldalán található a Fekete István Általános Iskola és a Qualitas Középiskola, melyekkel szemben településrendezési és településképi szempontból támogatható a lakóövezeti telkek intenzívebb beépítése.

A KÉSZ 3.a ütem tervezetében az érintett lakóövezet paraméterei jelenleg a következők:

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			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
Lke-1-XXIII-1/6	SZ	500	500	-	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	45	-	5,0

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 2.6 pontja szerint:

„2. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörei:

2.6. Dönt a kerületi építési szabályzat(ok) véleményezési eljárása során, a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatban beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.”

A tulajdonos írásban nyilatkozott, hogy a tervekészítési költségek területére eső részét vállalja, így a Bizottság támogató döntése esetén pénzeszköz-átadási megállapodás megkötését követően beépíthetők a tervezetbe a tulajdonos által megfogalmazott, telekalakításra, valamint beépítésre vonatkozó javaslatok.

Fentiek figyelembevételével kérjük a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy a határozati javaslat alapján támogassák az érintett területen a kedvezőbb lakóövezeti paraméterek megállapítását.

### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2018. (V.02.) határozata a Budapest XXIII. kerület Soroksár 183379/1-15 hrsz.-ú ingatlanok lakóövezeti paramétereinek megállapításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

I. támogatja Budapest XXIII. kerület Soroksár 183379/1-15 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezeti paraméterek megállapítását az alábbiak szerint:

- beépítési mód:	szabadon álló,
- beépíthető telek legkisebb területe:	500 m <sup>2</sup> ,
- kialakítandó telek legkisebb területe:	500 m <sup>2</sup> ,
- kialakítandó telek legnagyobb területe:	-,
- kialakítandó telek legkisebb szélessége:	16 m,
- kialakítandó telek legkisebb mélysége:	30 m,
- terepszint alatt megengedett beépítettség:	40 %,
- terepszint felett megengedett beépítettség:	30 %,
- szintterületi mutató határértéke:	1,0,
- szintterületi mutató általános értéke:	0,8,
- szintterületi mutató parkolásra fordítható értéke:	0,2,
- legkisebb zöldfelület:	45 %,
- legkisebb épületmagasság:	-,
- megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m.

- amennyiben a telekméret meghaladja a 800 m<sup>2</sup>-t, telkenként egy darab 8 lakásos lakóépület elhelyezhető.

II. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a területre vonatkozóan az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezeti paraméterek rögzítéséről a kerületi építési szabályzat 3.a ütemével kapcsolatos véleményezési eljárás keretében.

III. nem támogatja a Budapest XXIII. kerület Soroksár 183379/1-15 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozóan a kerületi építési szabályzat 3.a ütem tervezetében javasolt paraméterektől eltérően új paraméterek megállapítását.

**Határidő:** 2018. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési jogkörben tárgyalja.  
A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

**Budapest, 2018. április 23.**

**Tóth András**  
**mb. főépítész**  
**az előterjesztés készítője**

**Geiger Ferenc**  
**polgármester**  
**előterjesztő**

**Melléklet:** - 1 pld. határozat kivonat  
- kérelem