



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI  
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

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

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2019. június 25.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Dallos Andrea jogtanácsos osztályvezető helyettes Jogi és Vagyonkezelési Osztály

## **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 2019. december 31-ig alkalmazhatók. A korábbi szabályozás szerint az eredetileg rögzített határidő 2018. december 31 volt, de ezen rendelkezést módosították, ezáltal a Korm. rendeletben meghatározott időpontig kell gondoskodni 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 döntésnek megfelelően a KÉSZ 3.a ütemének tervezete elkészült, a véleményezési eljárás befejeződött, a terv várhatóan a 2019. július 2-i képviselő-testületi ülésen jóváhagyásra kerülhet.

A KÉSZ 3.a ütem területén található a Budapest XXIII. 195271/101. hrsz beépítetlen terület, mely jelenleg még a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő, természetben a Budapest XXIII. Szent László utca – Kiskócsag utca – Ördögszekér utca - Örgébcis utca által határolt tömbtelek), melyre pályázat útján vételt nyert a Konstart Kft.

A nyertes cég a területen lakóépületek felépítését tervezi, és a gazdaságosabb beruházás megvalósítása érdekében a jóváhagyásra váró új beépítési paraméterek közül a szintterületi mutató értékének megemelését, továbbá a településképp védelméről szóló 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) 26. § (3) bekezdésének a) pontjában rögzített előírás felülvizsgálatát, pontosítását kéri. A kérelem alátámasztásához telepítési tanulmány is készült.

Az érintett telek jelenleg a KVSZ alapján L7-XXIII-01 jelű teletszerű lakóterület építési övezetbe tartozik, ahol 2,5 a megengedett szintterületi mutató értéke.

Az ingatlan, és vele együtt az összes L7-XXIII-01 építési övezetbe sorolt ingatlan az új KÉSZ szerint Lk-1-XXIII-5/1 jelű kisvárosias, társasházias beépítésű lakóterület építési övezetbe kerül, ahol 2,0 lesz a megengedett szintterületi mutató (ebből 0,45 kizárólag épületen belüli parkolóhelyek kialakítására, a maradék 1,55 pedig alapvetően lakó és azokat kiszolgáló helységek kialakítására vehető igénybe). Fontos megemlíteni, hogy ebben az övezetben gyakorlatilag ez az egy (üres) telek nincs egyedül beépítve, a többi még a KVSZ előtt meghatározott, akkor hatályos szabályok szerint beépült, és az akkori előírások szerint nem volt szükséges például lakásonként telken belül parkolóhelyeket kialakítani.

A fent meghatározott övezetben épült lakóépületek jellemzően FSZT+ 3 emelet + tetőtér kialakításúak (a megengedett 13,5 méteres építménymagasság is lényegében ezt a szintszámot teszi lehetővé). A megengedett 2,0 értékű szintterületi mutató is gyakorlatilag ennek feleltethető meg, hiszen a szintterületi mutató a telek teljes területéhez viszonyított összes beépített szint megengedett mértéke (vagyis 45 %-os beépítettség esetén 1 szint 0,45, a 4 szint  $4 \cdot 0,45 = 1,8$  + a nem teljes értékűen számítandó tetőtér nagyjából kiadja a 2,0 értéket). Mivel a

meglévő épületek esetében nincs realitása annak, hogy a 2,5 szintterületi mutató kihasználásra kerül, ezért településképi szempontból az egységes kialakítás, valamint a megengedett építménymagasság indokolta azt, hogy a szintterületi mutató a jellemző helyzetnek megfelelően 2,0 értékre változzon. Ennek ellenére kétségtelen, hogy a meglévő beépítések között is van olyan, ami meghaladja a jellemző szintszámot, sőt a TKR erre a területre megengedi a FSZT+ 4 emelet + tetőtér beépítést is, ezért településrendezési és településképi szempontból támogatható a szintterületi mutató megemelése.

A TKR 26. § (3) bekezdésének a) pontja szerint új épület megengedett közterületre merőleges hossza szabadon álló beépítési mód esetén nem haladhatja meg a 25 métert. Ennek a még a KVSZ-ből átvett, és 2003 óta hatályos előírásnak alapvetően az volt az oka, hogy valamelyest korlátozza a telektömbök belseje felé az épületek hosszának túlzott méretét, azonban jelen helyzetben egyedi esetről beszélhetünk, ahol – tömbtelekről lévén szó – minden irányból közterület határolja a telket, így ez a szabály a közterülettel párhuzamos beépítést is korlátozza, ami nem volt cél. A tervezett keretes beépítés összhangban van a környező beépítésekkel, ezért ezen korlátozó szabály pontosítása szakmai szempontból szintén támogatható.

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 és 2.8 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.*

2.8. *Dönt a településfejlesztési koncepció, településfejlesztési stratégia, településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet tervezetével kapcsolatban beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.”*

A tisztelt Bizottság – átruházott hatáskörben – 43/2018. (III. 6.) VKB határozatával korábban arról döntött, hogy az M51 autópálya – M5 autópálya – Dózsa György út – közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 4. ütem) véleményezési eljárásának keretében kerüljenek átvezetésre mind a TSZT-FRSZ felülvizsgálati eljárását követően már hatályba lépett változtatások, mind a TSZT-FRSZ eseti módosítását követően hatályba lépő változtatások, valamint a KÉSZ 1-3. ütemek területére vonatkozóan felmerült egyéb, szakmailag támogatott változtatási igények.

A fentiek értelmében a Bizottság hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy a beérkezett szakmailag is támogatható változtatási igények beépítését támogatja vagy sem. A KÉSZ 4. ütemének véleményezési eljárása már megkezdődött, de a partnerségi egyeztetés még nem zárult le (a tervezet még nem készült el), ezért álláspontunk szerint a javaslat beépítéséről támogató döntés hozható. A településképi védelméről szóló rendelet felülvizsgálatával kapcsolatos partnerségi egyeztetés ugyan még nem kezdődött el, azonban előzetesen olyan döntés ebben az esetben is hozható, hogy az előírás pontosítása támogatható.

Tájékoztatom továbbá a T. Bizottságot, hogy cég javaslatának a megfogalmazása során írásban nyilatkozott arról, hogy a javaslatok befogadása esetén a tervekészítési költségek területére eső részét vállalja, így a Bizottság támogató döntése esetén pénzeszköz-átadási megállapodás megkötését követően beépíthetők a tervezetbe a cég által megfogalmazott javaslatok.

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

### **Határozati javaslatok:**

#### **1.**

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2019. (VI.25.) határozata a Budapest XXIII. kerület Soroksár 195271/101 hrsz.-ú ingatlan lakóövezeti paramétereinek megállapításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. elviekben támogatja Budapest XXIII. kerület Soroksár 195271/101 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan az Lk-1-XXIII-5/1 jelű kisvárosias, társasházias beépítésű lakóövezeti szintterületi mutató értékek megállapítását az alábbiak szerint, amennyiben a termódosítással kapcsolatos költségeket a kérelmező állja:
  - szintterületi mutató határértéke: 2,5,
  - szintterületi mutató általános értéke: 2,1,
  - szintterületi mutató parkolásra fordítható értéke: 0,4.
- II. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a területre vonatkozó szintterületi mutató értékek módosításáról a kerületi építési szabályzat 4. ütemével kapcsolatos véleményezési eljárás keretében.
- III. nem támogatja a Budapest XXIII. kerület Soroksár 195271/101 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan az Lk-1-XXIII-5/1 jelű kisvárosias, társasházias beépítésű lakóövezeti szintterületi mutató értékek megváltoztatását.

**Határidő:** 2019. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

#### **2.**

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2019. (VI.25.) határozata a településkép védelméről szóló 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdésének a) pontjában rögzített előírás pontosításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

- I. támogatja a településkép védelméről szóló 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdésének a) pontjában rögzített előírás pontosítását.
- II. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az előírás pontosításáról a településkép védelméről szóló rendelet felülvizsgálatával kapcsolatos véleményezési eljárás keretében.
- III. nem támogatja a településkép védelméről szóló 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelet 26. § (3) bekezdésének a) pontjában rögzített előírás pontosítását.

**Határidő:** 2019. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

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

**Budapest, 2019. június 18.**

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

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

**Melléklet:** - 1 pld. kérelem  
- 1 pld. telepítési tanulmányterv