



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat módosítására (Orbánhegy és környékére vonatkozó szabályozási terv)

Előterjesztő: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést készítette: Tóth András mb. főépítész

Az előterjesztés előzetesen egyeztetve: -

Az előterjesztést megtárgyalja: -

Bizottsági ülés időpontja: 2015. március 12.

Ellenjegyzők: Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatát (továbbiakban: KVSZ) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendelettel fogadta el. A Budapest XXIII. kerület Orbánhegy és környékére vonatkozó Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet az Önkormányzat Képviselő-testülete 51/1999.(XI.26.) rendeletével, még a KVSZ hatálybalépését megelőzően hagyta jóvá. A KVSZ 78. § (2) bekezdése néhány korábban elfogadott építési szabályzatot, köztük az Orbánhegy területére vonatkozót is – módosításukig – hatályban tartotta.

Az 1999-ben jóváhagyott építési szabályzat és szabályozási terv alapján az érintett terület jelentősen átalakult, utcanyitások történtek, az egykori keskeny szalagparcellák nagy részén a telkek újra felosztásával, telekrendezésével építési telkek alakultak ki. A területre vonatkozó szabályozási előírások alapvetően megfelelően biztosítják a terület fejlődését, azonban néhány esetben felülvizsgálatra szorulnak, az egyértelmű értelmezhetőség érdekében módosítást igényelnek. A tárgyi szabályozási terv módosítása egyidejűleg a KVSZ 78. §-ának módosítását is szükségessé teszi.

A földhivatali alaptérkép a szabályozási terv jóváhagyása óta eltelt közel 15 év alatt oly mértékben megváltozott, hogy az újonnan kialakult telkek már meglehetősen nehezen beazonosíthatók. A szabályozási előírások szerint a kertvárosias lakóterületekre vonatkozóan megengedett 8,0 méteres legnagyobb építménymagasság értéke ellentétes az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírásaival (ami alapján maximum 7,5 méter lehet), ezért az előírást módosítani kell. Szintén a lakóterületekre vonatkozóan a szabályozási előírások minimális 5,0 méteres építménymagasságot is rögzítenek, ami sok esetben indokolatlan, hiszen egy földszintes családi háznál ennél kisebb érték is megfelelő lehet. Az elfogadott szabályozási terv több helyen jelöl intézmény, illetve közpark céljára kialakítandó területet, melyek ugyan minden esetben nem kötelezőek (az előírás szerint javaslatok, de a térségben intézmény, illetve közpark kialakítására területet kell biztosítani), azonban az egyértelmű értelmezhetőség érdekében felülvizsgálatra szorulnak.

Mivel az orbánhegyi csatornaépítés kapcsán jelenleg több telekszabályozás, kisajátítás van folyamatban, indokolt még az új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) kidolgozása előtt módosítani a területre vonatkozó szabályozási tervet. 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) 46. § (2) bekezdés b) pontja alapján 2015. december 31-ig lehetőség van a 2012. december 31-én hatályos építési szabályzatok módosítására.

Az állami főépítésszel történt előzetes egyeztetés alapján a tárgyi szabályozási terv úgy is módosítható, hogy a KVSZ-el egységes szerkezetbe kerül, és annak mellékletét képezi. Javasoljuk, hogy a szabályozási terv módosítására a KVSZ 37. számú mellékletét képező (Grassalkovich út – MÁV terület – Hungária köz – Házikert utca által határolt terület) szabályozási terv kiterjesztésével kerüljön sor, mivel ez a terület közvetlenül határos az orbánhegyi szabályozási tervvel.

A tárgyi szabályozási terv módosítása a Korm. rendelet 32. §-a figyelembevételével történhet. „32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,
- b) egyszerűsített vagy

c) tárgyalásos 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 főépítésznél, aki az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.
- (3) Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6) 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 és az legalább 15 új munkahely megteremtését biztosítja,
 - 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 módosítás
- a) kiemelt társadalmi cél érdekében központi költségvetési forrásból finanszírozott, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű 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,
 - c) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, vagy
 - d) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik.
- (7) Az önkormányzat bármely településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, illetve indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.”

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 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) 2.2 pontja szerint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság:

„2.2. Elrendeli a kerületi építési szabályzat(ok) és a szabályzat(ok) mellékletét képező szabályozási terv(ek) készítését.”

A szabályozási terv módosításához szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésre áll. Fentiek figyelembevételével kérem a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy a határozati javaslat szerint a szabályozási terv elkészítését támogassa.

Határozati javaslat:**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2015. (III.12.) határozata a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (Orbánhegy és környékére vonatkozó szabályozási terv) módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. a KVSZ módosításaként elkészítetteti a Budapest XXIII. kerület Soroksár, Grassalkovich út – Házikert utca – Orbánhegyi dűlő – Haraszti út – belterülethatár - MÁV által határolt terület módosított szabályozási tervét.
- II. nem készítetteti el a Budapest XXIII. kerület Soroksár, Grassalkovich út – Házikert utca – Orbánhegyi dűlő – Haraszti út – belterülethatár - MÁV által határolt terület módosított szabályozási tervét.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a szabályozási terv vonatkozásában a közbeszerzési értékhatár alatti beszerzési eljárást, továbbá a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti teljes véleményezési eljárást folytassa le.

Határidő: 2015. december 31.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési jogkörben tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2015. március 2.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - KVSZ 37. számú mellékletét képező szabályozási terv
- Orbánhegy területére vonatkozó szabályozási terv