



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI
BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

Javaslat tervekészítéssel kapcsolatos döntés felülvizsgálatára

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Bizottsági ülés időpontja:	2018. május 29.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

A tárgyi témával kapcsolatos előterjesztést a tisztelt Bizottság előző ülésén már tárgyalta, azonban a kérdésben nem foglalt állást, döntését elhalasztotta. Az elhalasztás oka az volt, hogy felmerültek az érintett Vágó köz 186519/4 hrsz.-ú ingatlan környezetében található sportpályával összefüggésben olyan parkolási kérdések, melyek megvizsgálását kérte a Bizottság.

A környék parkolási helyzetét megvizsgálva tájékoztatjuk a tisztelt Bizottságot, hogy a Vágó köz természetbeni folytatásaként, a Sportpálya utca és a Péter apostol utca közötti szakasz rendezésénél a 186724/1 hrsz.-ú ingatlan teljes egészének önkormányzati tulajdonba kerülése várható tekintettel arra, hogy a közterület szélesítését követően az ingatlanból visszamaradó telekrész nem éri el az építési övezetre előírt minimális telekszélességet. Mindez azt jelenti, hogy ezen a visszamaradó ingatlanrészen lehetőség lesz kb. 40-45 db parkolóhely kialakítására (az előterjesztéshez mellékelt helyszínrajzi kialakítás szerint), de amennyiben az önálló építési teleknek szintén nem tekinthető 186725 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát is megszerzi az önkormányzat, akkor további kb. 40-45 db parkolóhely kialakítására nyílik lehetőség. Ezen kívül a Vágó köz 16 méteres szabályozási szélességén belül – a sportpálya mellett teljes hosszban – a rendelkezésre álló keresztmetszeti kialakítás lehetővé teszi legalább egyoldali parkolóhelyek kialakítását, így további kb. 40 parkolóhely létesítése biztosítható. Fentiek figyelembevételével úgy ítéljük meg, hogy a sportpálya környékén jelentős számú új parkolóhely kialakítása biztosítható.

A Vágó köz 186519/4 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületbe sorolásának kérelme:

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 – 95/2016. (XI. 02.) VKB határozatával korábban arról döntött, hogy elkészíteti a *Ráckevei-Soroksári Duna – Gyáli-patak - Grassalkovich út – Vecsés út – MÁV-Kelebiai vasútvonal – közigazgatási határ által határolt területre (Duna és vasút közötti területre)* vonatkozó kerületi építési szabályzatot (KÉSZ 2.a ütem), valamint felkérte a polgármestert a Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárás lefolytatására. A véleményezési eljárás megkezdődött, ennek keretében a kerületi Önkormányzat *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 9/2017.(III.23.) rendeletének megfelelően 2018. márciusban megtörtént a partnerek előzetes tájékoztatása a Soroksári Hírlapban hirdetemény megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetemény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató anyag megjelentetésével, valamint lakossági fórumon. Ezzel párhuzamosan a szakmai véleményező szervezetet is tájékoztattuk előzetesen a tervekészítésről.

A KÉSZ 2.a ütem területére esik a 25/2002. (VII. 19.) Ök. rendelettel jóváhagyott „*Tusa utca – Soroksári Duna – Gyáli patak – Haraszi út – Vágó utca által határolt terület szabályozási terve*”, mely rendelet még önálló építési szabályzatként – a KVSZ-től különállóan – van érvényben. Az érintett részen található a Vágó köz 186519/4 hrsz.-ú ingatlan, mely a hatályos rendelet szabályozásának megfelelően – K5 jelű keretövezetbe nem sorolt közlekedési közterületként – 2005-ben került kialakításra. A kialakított telket nyilvános árverés útján 2009-ben értékesítette Önkormányzatunk. Az árverés útján tulajdonjogot szerzett korábbi ingatlantulajdonos 2012-ben kérelemmel fordult Hivatalunkhoz, hogy családi ház építése céljából kezdeményezze a jelenlegi K5 jelű keretövezetbe nem sorolt közlekedési közterületi besorolás megváltoztatását, a tömb többi telkéhez hasonlóan L4 jelű lakóövezeti besorolásra. A tisztelt Bizottság 48/2012. (III.8.) VKB határozatával a kérelemmel kapcsolatban úgy döntött, hogy amennyiben a tulajdonos a tervekészítési költség 15 %-át vállalja, abban az esetben a 186519/4 hrsz.-ú ingatlan L4 jelű lakóövezetre történő átsorolásával együtt dolgoztatja ki a terület szabályozási tervét.

A Bizottság 47/2012. (III.8.) VKB határozatának megfelelően részben a kérelem miatt, részben a területhez tartozó volt déli temető és környékének rendezése céljából megkezdődött – a KVSZ módosítási eljárásaként – a hatályos önálló építési szabályzat felülvizsgálata. A tervezet azonban nem készült el, mert a tervekészítés közben szembesültünk azzal, hogy a Vadevezős utca melletti önkormányzati tulajdonú telkeken lévő bérlemények helyzetének jogi rendezése nagyon nehezen kezelhető feladat, ennek köszönhetően a tervezés félbemaradt. A Korm. rendelet előírásai szerint a KVSZ módosítására jogilag már nincs is lehetőség, ezért még 2015-ben a Bizottság hatályon kívül helyezte arra vonatkozó döntését, hogy a területre vonatkozóan a KVSZ módosítást elkészíteti.

Az ingatlannal kapcsolatos bizottsági határozat viszont még mindig érvényben van, bár a korábbi tulajdonos a tervekészítés részfinanszírozására vonatkozó megkeresésünkre a mai napig nem válaszolt. A helyzet ennek ellenére kezelhető, mivel időközben új tulajdonosa lett az ingatlannak, aki hasonlóképpen szeretné a lakóövezeti paraméterek megállapítását, és aki tisztában van a tervekészítés részfinanszírozásával kapcsolatos kötelezettségével. Mivel a területre vonatkozóan a KÉSZ 2.a ütemeként készül az új szabályzat (nagyobb a tervezési terület és változni fog a tervezési díj is), ezért aktualizálni kellett az érintett ingatlanra eső tervezési költségeket. Ez megtörtént, erről az új tulajdonost értesítettük, aki írásban már vissza is igazolta, hogy a tervekészítési költségek területére eső részét vállalja, így a Bizottság támogató döntése esetén pénzeszköz-átadási megállapodás keretében rendezhető a kérdés.

Tekintettel arra, hogy a korábbi tulajdonos kérelme alapján megszületett bizottsági határozat helyett új határozat meghozatala szükséges, célszerű egyúttal állást foglalni az új tulajdonos által megfogalmazott, beépítési paraméterekre vonatkozó kérelem tekintetében is (a korábbi kérelmet, valamint az előző bizottsági ülésen elhangzottak figyelembevételével kiegészített új kérelmet az előterjesztéshez mellékeljük). A kérelmek alapján javasolt szabadon álló beépítési mód, a terepszint alatt megengedett 35 %-os beépítettség, a terepszint feletti 25 %-os megengedett beépítettség, valamint az 5,0 méteres legnagyobb építménymagasság szakmai szempontból támogatható. A lakásszám meghatározásával kedvező irányban befolyásolható a terület beépítése, a 4 lakáshoz kapcsolódó gépjármű forgalom véleményünk szerint nem számottevő a környező területre vonatkoztatva. A parkolási gondok enyhítésével kapcsolatban megfogalmazott felajánlás, miszerint a telek Vágó köz felé eső részéből egy 6x20 méter nagyságú terület kb. 8 db parkolóhely kialakítása céljából az önkormányzat tulajdonába kerülhet – szintén támogatható településrendezési szempontból.

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.”

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

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2018. (V.29.) határozata a 48/2012. (III.8.) VKB határozat hatályon kívül helyezéséről

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy 48/2012. (III. 8.) VKB határozatát hatályon kívül helyezi.

2.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának/2018. (V.29.) határozata a Budapest XXIII. kerület Soroksár 186519/4 hrsz.-ú ingatlan lakóövezeti paramétereinek megállapításával kapcsolatos döntéséről

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

I. támogatja Budapest XXIII. kerület Soroksár 186519/4 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezeti paraméterek megállapítását az alábbiak szerint:

- beépítési mód:	szabadon álló,
- terepszint alatt megengedett beépítettség:	35 %,
- terepszint felett megengedett beépítettség:	25 %,
- megengedett legnagyobb épületmagasság:	5,0 m,
- megengedett lakásszám:	4 db.

II. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a területre vonatkozóan az Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezeti paraméterek rögzítéséről a kerületi építési szabályzat 2.a ütemével kapcsolatos véleményezési eljárás keretében.

III. nem támogatja Budapest XXIII. kerület Soroksár 186519/4 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozóan Lke-1 jelű kertvárosias lakóövezeti 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. május 23.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - 4 pld. határozat kivonat
- kérelem
- kérelem kiegészítése
- parkolóhelyek kialakítását ábrázoló helyszínrajz