



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

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

**Javaslat a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 22. számú mellékletét képező szabályozási terv (Gyáli patak és a Dobó utca közötti Duna parti tömbök) módosításával kapcsolatos partnerségi előzetes vélemények elbírálására**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	Mayerné Tímár Livia környezetvédelmi előadó, Építési és Beruházási Osztály, Szénási István kertészeti előadó, Építési és Beruházási Osztály Kovács Mihályné Vagyongazdálkodási Osztály, osztályvezető helyettes
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2015. július 3.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Spiegler Tamás jogász, jegyzői és EU referens

## Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Budapest XXIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatát (továbbiakban: KVSZ) Budapest Főváros XXIII. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendelettel fogadta el.

A Budapest XXIII. ker. Dobó utca – Felsődunasor – (185025/3) hrsz- ú közterület – Táncsics M. u. – Hősök tere – Kisduna u.– Vecsés u. - Táncsics M. u. – Gyáli patak – Ráckevei-Soroksári Duna Molnár szigeti holtága által határolt területre vonatkozó Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet az Önkormányzat Képviselő-testülete 59/2004.(IX.26.) rendeletével hagyta jóvá. A 18/2006.(IV.22.) Ök. sz. rendelettel a KVSZ módosításra került, ezáltal a KVSZ jóváhagyása után elfogadott szabályozási tervek beépültek a KVSZ rendeletébe, így 2006. május 1-től a tárgyi szabályozási terv a KVSZ 22. számú mellékletét képezi.

A tisztelt Bizottság – átruházott hatáskörben – 136/2014.(VI.5.) VKB határozatával korábban arról döntött, hogy a szabályozási tervlap egyéb rajzi előírásainak felülvizsgálatát követően elkészíteti a KVSZ módosítását, az L4-XXIII-14 jelű építési övezetre vonatkozóan (a volt Aranykereszt Ápoló Otthon Felső Duna sor felé eső telke) megengedett legnagyobb beépítés mértékét egységesen a szövegben és a tervlapon is 25 %-ra javasolja módosítani, valamint felkérte a polgármestert a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Településrendezési kódex) szerinti véleményezési eljárás lefolytatására.

A 2013. január 1-től hatályos Településrendezési kódex 28. § (3) bekezdése, valamint 29. §-a a civil érintettek számára ún. partnerségi egyeztetést ír elő, melynek szabályairól a tisztelt Bizottság – átruházott hatáskörben – 137/2014.(VI.5.) VKB határozatával döntött. A döntésnek megfelelően tájékoztató hirdetményt jelentettünk meg az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján 2014. augusztus 5. és 2014. szeptember 5. között. A tájékoztató hirdetménnyel kapcsolatos felhívásra 2 db lakossági (civil érintett) észrevétel érkezett.

Az egyik észrevétel a Felső Duna sor – Vecsés út – Kisduna utca térségre vonatkozott. A javaslat lényege, hogy a szabályozási terven rögzített övezethatárok és kötelező építési helyek újragondolásával váljon lehetővé a 185981, 185968/6 és 185968/7 hrsz.-ú telkek határainak rendezése. Javasolják továbbá, hogy egy egységes építési övezet kerüljön kialakításra a Hősök terei lépcsőtől a Vecsés útig terjedő Duna parti teleksorra.

A változtatási igénnyel szakmailag egyetértünk, hiszen évek óta nem sikerült a hatályos szabályozási keretek között rendezni a három említett telek, továbbá a 185968/6 hrsz.-ú telekkel a Kisduna utca felől határos 185975-185979 hrsz.-ú telkek helyzetét. Az egységes építési övezet kialakítása viszont szakmailag azért nem javasolható, mivel a jelenleg még beépítetlen telkekre meghatározott szabadon álló beépítési mód és a már beépített 185981 hrsz.-ú ingatlan területén lévő oldalhatárhoz csatlakozó beépítés egymással nincs összhangban. A rugalmasabb telekalakítás érdekében javasoljuk inkább a Kisduna utca felőli telkekre vonatkozó építési övezet (L4-XXIII-05) kiterjesztését a 185968/6 hrsz.-ú ingatlanra (L4-XXIII-14 helyett), továbbá a megszüntetendő telekhatár jelölések, illetve az építési helyek törlését.

A másik e-mailben érkezett civil szervezettől származó észrevétel a volt Aranykereszt Ápoló Otthon területére vonatkozik. A terület jelenlegi tulajdonosa kérte, hogy a 184939 hrsz.-ú telkekre (L4-XXIII-14 jelű építési övezetre) meghatározott legkisebb 1000 m<sup>2</sup>-es telekméret

csökkentésével a telek legyen megosztható. A javaslat szerint a telek megosztását követően a volt ápoló otthon épületéhez vezető platánsor kisajátítást követően önkormányzati tulajdonba kerülhetne, majd helyi védelem alá. Fentiekén kívül a tulajdonos kérte, hogy a 184939 hrsz.-ú telekre vonatkozó beépítési paramétereket (beépíthetőség, párkánymagasság, zöldterületi mutató, stb) ugyanolyanra állapítsák meg, mint a szomszédos telkekét.

A tárgyi témával kapcsolatban készült előterjesztést a tisztelt Bizottság 2015. február 12-i ülésén már tárgyalta, azonban a témában elutasító határozatot hozott. Időközben a szabályozási tervmódosítást készítő tervezők segítségével pontosításra került a 184939 hrsz.-ú telken található dupla platán fasor helye, így most már megállapítható, hogy a fasorok közvetlenül a szomszédos telek melletti kb. 10 méteres sávban vannak. Mindez azt jelenti, hogy a telek két részre osztása esetén sem alakulhat ki olyan helyzet, hogy az egyik új telek forgalomképtelenné válna, mivel a fasorok mellett még így is marad elég terület a telek beépítéséhez. Fentiek figyelembe vételével a volt Aranykereszt Ápoló Otthon kisebb telkére vonatkozó szakmai javaslatunk a következő:

A telek megosztása szakmailag támogatható, azonban ha ugyanolyan telekalakítási paramétereket határoz meg a KVSZ, mint a szomszédos telkekre, akkor 4 db külön telek is kialakítható lesz az adott területen, aminek köszönhetően a platánsor külön telekre is kerülhet, így ez a telek forgalomképtelen lenne. Soroksár Önkormányzatának nincs természetvédelmi hatásköre a védetté nyilvánításra, mivel a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 25. § (2) bekezdése szerint helyi jelentőségű terület esetén a települési – **Budapesten a fővárosi** – önkormányzat rendeletben nyilvánít védetté. A fővárosi önkormányzatnál a védetté nyilvánítási eljárást **bárki** elindíthatja, (Tvt. 25.§(1) bek.), így az ingatlan jelenlegi tulajdonosa is, ehhez nem szükséges az önkormányzat közreműködése. A fővárosban egyetlen fasor sem áll természetvédelmi oltalom alatt. A szabályozási terv által védelemre javasolt platánsor is csak kertészeti szempontból lehet jelentős, hiszen aktív biológiai felületet ad és esztétikai értéke van, de nem az a kategória, amelyet feltétlenül védelem alá kell helyezni. A platán nem őshonos faj, a szóban forgó fasor nem matuzsálemi korú (több száz éves), nem egy értékes gyűjteményes (botanikus) kert része. A kertészeti szempontból értékes faállomány ugyanakkor megóvandó, ennek érdekében a telek ezen részén beépítési lehetőségek megteremtése – a hatályos szabályozási tervhez hasonlóan – továbbra sem javasolt.

Fentiekre való tekintettel a telek legkisebb kialakítható méretét 800 m<sup>2</sup>-ben javasoljuk meghatározni. A beépítési paraméterek vonatkozásában a platánsorral nem érintett telekrészre szakmailag elfogadható a szomszédos telkekhez hasonló értékek rögzítése, azonban a platánsor területére beépítési paraméterek rögzítését nem támogatjuk.

Az elektronikus úton érkezett levélben a 185003 hrsz.-ú ingatlanra (volt Aranykereszt Ápoló Otthon másik telke) is vonatkoztak észrevételek. A 185003 hrsz.-ú telekre vonatkozóan javasolták a legkisebb zöldfelületi mutató 75 %-ról 65 %-ra való csökkentését, valamint a megengedett építmény magasság értékének növelését 5,5 méterről 7,5 méterre.

Tekintettel arra, hogy a jelenleg hatályos paraméterek betartásával is viszonylag jelentős bővítési lehetőség áll a telek vonatkozásában rendelkezésre, a zöldfelületi mutató csökkentése, ezáltal a burkolt felületek növelése szakmailag nem támogatható. A megengedett építmény magasság értékének növelése azt eredményezné, hogy a környező beépítésekhez képest túlzottan nagy tömegű, a környezetéhez nem illeszkedő épület megvalósítására nyílna lehetőség, ezért a megengedett építmény magasság értékének növelését szintén nem javasoljuk. Fontos megjegyezni, hogy a teljes körű akadálymentesség a jelenlegi előírások betartásával is biztosítható, ha a beépítési paraméterek nem kerülnek maximálisan kihasználásra.

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 hivatkozás értelmében a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság dönt a beérkezett vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. A KVSZ tárgyi módosítása a Településrendezési kódex 36. §-ának megfelelően teljes eljárás alapján történik, ami azt jelenti, hogy az eljárás előzetes tájékoztatási szakasszal indult. A beérkezett partnerségi vélemények figyelembevételével elkészített rendelet-tervezetet az eljárás következő szakaszában véleményeztetni kell a partnerekkel, ezért szintén közzé kell tenni az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján, majd ezt követően dönthet a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a határozati javaslatban szereplő „a határozat mellékletét képező véleményekre adott válaszok szerint” alatt jelen előterjesztés 2. mellékletét kell érteni.

### **Határozati javaslat:**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2015. (VII.3.) határozata a Budapest XXIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 22. számú mellékletét képező szabályozási terv (Gyáli patak és a Dobó utca közötti Duna parti tömbök) módosítására vonatkozóan beérkezett partnerségi előzetes vélemények elbírálásával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

- I. úgy dönt, hogy a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 22. számú mellékletét képező szabályozási terv (Gyáli patak és a Dobó utca közötti Duna parti tömbök) módosításával kapcsolatban beérkezett partnerségi előzetes véleményeket a határozat mellékletét képező véleményekre adott válaszok szerint részben elfogadja.
- II. módosítja a 136/2014.(VI.5.) VKB határozatának I.c pontját az alábbiak szerint:  
*„az L4-XXIII-14 jelű építési övezetre vonatkozóan megengedett legnagyobb beépítés mértékét egységesen a szövegben és a tervlapon is 35 %-ra javasolja módosítani.”*
- III. felkéri a polgármestert, hogy az elfogadott vélemények figyelembevételével készítse el a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 22. számú mellékletét képező szabályozási terv (Gyáli patak és a Dobó utca közötti Duna parti tömbök) módosításával kapcsolatos rendelet-tervezetet.
- IV. felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről szóló határozat kivonatát küldje meg a véleményt tevőknek.

**Határidő:** 2015. július 30.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

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

**Budapest, 2015. június 22.**

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

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

**Melléklet:** - 1. melléklet: VKB határozat kivonat  
- 2. melléklet: beérkezett vélemények és azokra adott válaszok  
- 3. melléklet: Egyeztető lap

**Egyeztető lap****a „Javaslat a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) 22. számú mellékletét képező szabályozási terv (Gyáli patak és a Dobó utca közötti Duna parti tömbök) módosításával kapcsolatos partnerségi előzetes vélemények elbírálására” című Városfejlesztési és Környezetvédelmi bizottsági előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: Mayerné Tímár Livia környezetvédelmi előadó, Építési és Beruházási Osztály

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2015.

.....  
Mayerné Tímár Livia  
aláírás

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szénási István kertészeti előadó, Építési és Beruházási Osztály

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2015.

.....  
Szénási István  
aláírás

3. Az előterjesztés egyeztetve: Kovács Mihályné Vagyongazdálkodási Osztály, osztályvezető helyettes

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2015.

.....  
Kovács Mihályné  
aláírás