



**Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési szabályzatról (KVSZ)
szóló 25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendelet módosítására (Gyáli patak és a Dobó utca közötti
Duna parti tömbök területére vonatkozó szabályozási terv)**

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2015. december 8.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

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 *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.

A módosítás indokai

A 2004-ben jóváhagyott szabályozási tervlapon, a volt Aranykereszt Ápoló Otthon 184939 hrsz.-ú (Felső Dunasor 26-28.) telkén feltüntetett övezeti jel (L4-XXIII-14) alapján az övezetre vonatkozóan megengedett legnagyobb beépítés mértéke 15 % volt, ezzel szemben a tervlap szélén, a jelmagyarázatban 25 % volt ez az érték. Amikor 2006-ban egységes szerkezetbe került a rendelet a KVSZ rendeletével, akkor a szabályozási terven fennálló ellentmondás javításra került oly módon, hogy mind a jelmagyarázatban, mind a telken 15 % került rögzítésre. Sajnálatos módon a 2006-ban javított és ma is hatályos szabályozási tervlap a KVSZ rendelet 51. § 2. számú táblázatában feltüntetett értékkel a mai napig nincs összhangban, ezért a KVSZ rendelete további javításra szorul. A fennálló ellentmondás feloldása érdekében az Aranykereszt Ápoló Otthon Nonprofit Kft. ügyvezetője azzal a kérelemmel fordult Hivatalunkhoz, hogy a szabályozási terven jelölt 15 %-os értéket javítsuk ki 25 %-ra. A jelenlegi helyzet alapján jogbizonytalanság áll fenn, így az eltérő értékeket egymáshoz kell igazítani. A KVSZ módosítás véleményezési eljárásával párhuzamosan egyeztetéseket folytattunk a volt Aranykereszt Ápoló Otthon területének tulajdonosaival a 184939 és 185003 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlását illetően. Az egyeztetések végeredményeként végül a Képviselő-testület döntésének megfelelően aláírásra került az adásvételi szerződés a két ingatlanra vonatkozóan. A Képviselő-testület a 185003 hrsz.-ú ingatlan vagyongazdálkodási és közösségi célok megvalósítására, míg a 184939 hrsz.-ú ingatlan idősothton céljára vásárolta meg, ezért a két telekre vonatkozó szabályozási előírásokat ennek megfelelően módosítottuk.

Indokolt volt az érintett szabályozási tervlap egyéb rajzi előírásait is felülvizsgálni, mivel a minden egyes telekre lehatárolt építési helyek, valamint kötelezően jelölt telekösszevonások túlságosan korlátozzák esetenként a területek rendezését, beépítését (pl: Felső Dunasor – Vecsés út – Kisduna utca térsége), így vannak olyan területrészek, ahol a szabályozási terv elhatározásainak a végrehajtása évek óta megoldatlan problémát jelent. Geodéziailag bemérésre került a vízmeder pontos vonala. Ez alapján módosult az övezetbe nem sorolt vízfelület és a parti közparki (Z-KP-XXIII-01) övezet határa. A Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság tájékoztatása alapján a Gyáli-patakon érkező hordalékmennyiség jelentős volumenű csökkentésére ún. meanderező mederszakasz kialakítása tervezett. A megvalósítás részletei még nem kerültek kidolgozásra, de az esetleges elépítés megakadályozása érdekében kijelölésre került egy erre a célra fenntartott terület.

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

A Gyáli patak mellett található L4-XXIII-08 jelű övezet (Vadevezős utca 1-9) besorolása L4-XXIII-16 jelűre változik, ennek köszönhetően a több magántulajdonos által közösen használt telket 180 m²-es, vagy ennél nagyobb telkekre lehet felosztani. A Felső Dunasor melletti, önkormányzati tulajdonú 185968/6 hrsz.-ú telek L4-XXIII-14 jelű övezetből a vele határos telkekkel azonos övezetbe, L4-XXIII-05 jelű övezetbe kerül. Változik az L4-XXIII-12, L4-XXIII-14, L4-XXIII-15, az IZ-XXIII-07 és a Z-KP-XXIII-01 jelű övezet beépítési, telekalakítási paramétereit.

A módosítással érintett övezetek jelenleg hatályos paramétereit:

Övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
L4-XXIII-12	S	2000	-	24	40	-	50	-	0,100	-	-	65	-	7,5
L4-XXIII-14	S	1000	-	-	15	-	25	-	0,250	0,200	-	55	-	4,5
L4-XXIII-15	S	-	-	-	-	-	15	-	0,600	-	-	75	-	5,5
IZ-XXIII-07	S	1 800	-	-	-	-	25	-	0,250	0,200	-	55	-	4,5
Z-KP-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A KVSZ-módosítás tervezetét a Korm. rendelet előírásainak megfelelően egyeztetjük. A véleményezési eljárás 2014. augusztus 5-én indult, teljes eljárás alapján történt, ami azt jelenti, hogy előzetesen külön tájékoztattuk az egyeztetésben részt vevőket, majd az eljárás a véleményezési szakasszal folytatódott. A Korm. rendelet 28. § (3) bekezdése, valamint 29. §-a a civil érintettek számára ún. partnerségi egyeztetést ír elő, melynek szabályairól a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – átruházott hatáskörben – 137/2014.(VI.5.) VKB határozatával döntött. A döntésnek megfelelően az anyagot két alkalommal közzétettük a kerület honlapján. Előzetes partnerségi véleményezés céljából 2014. augusztus 5. és 2014. szeptember 5. között, partnerségi véleményezés céljából 2015. augusztus 1. és szeptember 1. között. A Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése értelmében megtörtént a KVSZ-módosítás tervezetének szakmai véleményezése. A megküldött tervezettel kapcsolatban visszaérkezett szakmai vélemények közül a többség kifogást nem emelt vagy észrevételt nem tett, kifogást emelő észrevétel a Fővárosi Önkormányzattól, a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóságtól és az Állami főépítészről érkezett. A kifogást emelő szervek képviselőivel külön egyeztetjük. Mivel a beérkezett vélemények között egyéb kifogást emelő, ill. egyet nem értő vélemény nem volt, így egyeztető tárgyalás megtartására nem volt szükség. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – átruházott hatáskörben – 210/2015.(XI.26.) VKB határozatával döntött a beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elfogadásáról. Az állami főépítész záró szakmai véleményének beszerzése folyamatban van, ezért a rendelet-tervezet jóváhagyását abban az esetben javasoljuk, ha az állami főépítész a rendelet-tervezettel kapcsolatban kifogást nem emel.

A fentiek figyelembevételével kérem a Képviselő-testületet, hogy a rendeletet szíveskedjenek elfogadni. A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja, melynek elfogadása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján minősített többséget igényel.

Budapest, 2015. november 26.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - 1 pld. rendelet-tervezet
- 1 pld. VKB határozat