



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat az új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 1.c ütemének jóváhagyására
(Soroksár felső, központi terület)**

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság Jogi és Ügyrendi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2018. október 9.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Spiegler Tamás mb. aljegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

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 (az eredetileg rögzített határidő 2018. december 31 volt, de a rendelkezést idén augusztusban módosították), vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

A Korm. rendelet szerint a KÉSZ a kerület teljes közigazgatási területére, vagy meghatározott lehatárolás szerinti – összességében a teljes közigazgatási területet lefedő – ún. együtt tervezendő részterületekre készülhet. A KÉSZ mellékletét képezi az 1:2000 méretarányú szabályozási tervlap. A Képviselő-testület 441/2016.(X.18.) határozatával döntött arról, hogy az új KÉSZ-t és a hozzá tartozó szabályozási tervek elkészítését milyen lehatárolások szerint, és milyen sorrendben támogatja. Az első – Soroksár felső, Duna melletti – területrésze kidolgozott KÉSZ-t (1.a ütem) a Képviselő-testület 26/2017.(IX.22.) rendeletével fogadta el (2017. október 16-tól hatályos), a második – Soroksár felső, Molnár-sziget – területrésze kidolgozott szabályozási tervet (1.b ütem) pedig a KÉSZ módosításaként a 17/2018.(IV.20.) rendelettel került jóváhagyásra.

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 92/2016. (XI. 02.) határozatának megfelelően elkészült a *Grassalkovich út – MÁV-Kelebia vasútvonal – közigazgatási határ – Temető sor – Szentlőrinci út – Közöslegelő dűlő – Vecsés út által határolt területre (Központi területre)* vonatkozó kerületi építési szabályzat (a fent hivatkozott Képviselő-testületi határozat KÉSZ 1.c ütemében meghatározott terület), melynek egyik mellékletét képezi az érintett területre vonatkozó új szabályozási terv.

A tervekészítést megelőzően felmerült változtatási szándékok

Budapest Főváros Önkormányzata konzorciumi partnereként kerületünk is részt vesz a „Fenntartható közlekedésfejlesztés Budapesten” című (VEKOP-5.3.1-15 kódszámú) pályázaton, mely révén kerületünkben közel 10 km hosszú útvonalon kerékpárosbarát fejlesztések (kerékpárút, kerékpársáv, kerékpáros nyom kijelölés) valósulhatnak meg. A kerékpárút hálózat fejlesztéséhez több kerületi szakaszon útszélesítésre, telekszabályozásra van szükség, ezért prioritást kell, hogy élvezzen ezen rendezendő kerületrészek új kerületi építési szabályzatának, szabályozási tervének mielőbbi elkészítése. Fentiek miatt a központi területen is szükséges a tervezett kerékpáros nyomvonalak szabályozási terven történő feltüntetése. A leírtakon túlmenően a központi terület esetében nem csak az említett kerékpárosbarát fejlesztések miatt, hanem egyéb okokból is indokolt az új KÉSZ elkészítése, a jelenlegi szabályozási előírások megváltoztatása. A kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiájában kulcsprojektként szerepel Soroksár vasútállomás és környékének infrastrukturális fejlesztése, melynek része a Vecsés úttól északra 150-200 m-re tervezett külön szintű közúti-vasúti aluljáró és a hozzá vezető úthálózat kialakítása. A tervezett aluljáró és a kapcsolódó úthálózat szabályozási szélességének biztosítását első lépésben a szabályozási terven kell rögzíteni. A vasút nyugati oldalán a Pályaudvar sor, a keleti oldalán pedig a Szerűskert dűlő nyomvonalán biztosítható az aluljáróhoz vezető út. A Pályaudvar soron

szükséges az Erzsébet utca és a Vecsés út közötti szakasz kiépítése, a Szerúskert dűlő szélesítése pedig a kerékpárút hálózat fejlesztéséhez kapcsolódóan is fontos feladat.

Az előzetesen felmerült változtatási szándékokon kívül további lényeges elem, hogy a tervezett soroksári elkerülő út nyomvonalát a fővárosi településszerkezeti tervnek megfelelően ki kell jelölni a szabályozási terven. Ez a Fővárosi Önkormányzat álláspontja szerint kizárólag szabályozási vonal rögzítésével érhető el, ezért ezzel összefüggésben belekerült az előírások közé egy olyan rendelkezés, ami ezeken a területeken – melyek a Fővárosi Önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozással érintettek – a kártalanítási kötelezettséget egyértelműen meghatározza, így álláspontunk szerint kerületünk felé jogos kártérítési igény e tekintetben nem merülhet fel.

Eltérés a hatályos építési szabályvoktól

A hatályos KVSZ övezeti rendszerétől eltérően a KÉSZ hatályba lépésével egy alapvetően új övezeti rendszer került bevezetésre. Ennek oka elsősorban a hatályos, 2015. januárban elfogadott új fővárosi Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT), illetve az általa bevezetett új területfelhasználási kategóriák, melyeket figyelembe kellett venni a KÉSZ övezeteinek meghatározásánál.

A területfelhasználási kategóriáknak megfelelő új övezetek meghatározása a meglévő, kerületben alkalmazott övezeti besorolásokhoz képest az új KÉSZ 1.c ütem területét illetően az alábbiak szerint változik:

A KVSZ szerinti (jelenlegi) övezeti besorolás	TSZT szerint KÉSZ-ben alkalmazandó területfelhasználási kategóriának megfelelő övezet
L4 Intenzív kertvárosias lakóterület	Lk-1 Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
VK Városközponti területek	Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
KL-VA Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület	Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Kök Kötőpályás közlekedési terület
M Munkahelyi területek	Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Vi-2 Intézményi területek
KV-TE Temető területe Z-FK Fásított közterek	Z-KP Közkert, közpark
MG-RF Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület	Mk Kertes mezőgazdasági területek Tk Természetközeli területek Kb-T Temető területe
E-VE Védelmi erdő területek	Ev Védelmi erdő területek
E-TG Turisztikai erdő területek	Ek Közjólétei erdőterületek Ev Védelmi erdő területek
	Vf Folyóvizek medre és partja

Az egyes övezeti megnevezéseken túlmenően, továbbá a tervkészítést megelőzően felmerült változtatási szándékokon kívül felülvizsgálatra kerültek a hatályos beépítési és telekalakítási paraméterek. Az alapvető célkitűzés az volt, hogy hátrányosan ne változzanak az előírások. Összességében megállapítható, hogy a hatályos előírások többsége változatlanul megmaradt, néhány esetben azonban változott az övezetek határa, új paraméterként – kialakult területen – bevezetésre kerül a beépíthető telek legkisebb területe, illetve egyes lakóövezetekben a

kialakítható telek legnagyobb területmérete is meghatározásra került. A változások részletes bemutatása az előterjesztéshez csatolt CD-n, az alátámasztó javaslati munkarészek között (elsősorban „Az övezetképzés koncepciója” fejezetben) olvasható.

A KÉSZ 1.c ütem tervezetét a Korm. rendelet előírásainak megfelelően egyeztetjük. A véleményezési eljárás teljes eljárás alapján történt, ami azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen külön tájékoztattuk az egyeztetésben részt vevőket, majd az eljárás a véleményezési szakasszal folytatódott. A kerületi Önkormányzat *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 9/2017.(III.23.) rendeletének (továbbiakban: Rendelet) megfelelően 2017 áprilisában megtörtént a partnerek előzetes tájékoztatása a Soroksári Hírlapban hirdetésnyilvánításával, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetésnyilvánításával, az Önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató anyag nyilvánításával, valamint lakossági fórumon. A tervekészítéssel kapcsolatban az előzetes véleményezési szakaszban partnerségi észrevétel, javaslat nem érkezett.

A tervezet elkészítését követően 2017 decemberében a Soroksári Hírlapban hirdetésnyilvánításával, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin hirdetésnyilvánításával, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet nyilvánításával, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével a Rendeletnek megfelelően megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése. A tervezettel kapcsolatban partnerségi vélemény a lakossági fórumon szóban, majd azt követően írásban is érkezett. Külön egyeztetésre is sor került. A partnerségi észrevételek alapján a tervezett aluljáróból vezető út és a Szerűskert dűlő csomópontja északi irányban kb. 10 m távolságra, a körforgalom az 195594 hrsz.-ú (önkormányzati) ingatlan irányába kb. 5 m távolságra eltolásra került.

A megküldött tervezettel kapcsolatban visszaérkezett szakmai vélemények közül jogszabályon alapuló kifogást emelő vélemény nem volt. A tervezetet jelentősen befolyásoló észrevételei a fővárosnak és az erdészeti hatóságnak voltak. Budapest Főváros Önkormányzatának Városfejlesztési Főpolgármester-helyettese a tervezettel kapcsolatban kifogást nem emelt, ám szükségesnek tartotta a Budapesti Közlekedési Központ Zrt.-vel (BKK Zrt.) való egyeztetést, valamint azt, hogy fel kell tüntetni a szabályozási terven a tervezett soroksári elkerülő út közterület-szabályozását is, ami biztosítja a megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését. A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály a tervezettel kapcsolatban kifogással élt, álláspontjában kifejtette, hogy a tervezett soroksári elkerülő út helybiztosítása elhelyezhető lenne az erdő területén kívül is, ezért kérte az erdőként nyilvántartott területek igénybevétele nélkül biztosítani az út területigényét. Ezen kívül kifogásolta, hogy a rendelet-tervezet a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 28.§ alapján az erdőterületek bizonyos fokú beépíthetőségét határozza meg, álláspontja szerint az OTÉK ezen ponton ellentétes az Evt. 77-83. §-aival, melyek alapján erdőben építmény csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el, így kérte az Evt.-vel való összhang megteremtését. Az erdészeti hatósággal levélben egyeztetést kezdeményeztünk az eltérő vélemények tisztázása céljából, azonban az erdészeti hatóság az észrevételeire adott válaszaink ellenére is fenntartotta álláspontját, így külön egyeztetésre nem került sor. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – átruházott hatáskörben – 15/2018.(II.06.) és 109/2018.(IX.04.) VKB határozataival döntött a beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elfogadásáról.

A beérkezett vélemények elbírálásával kapcsolatos bizottsági döntések az előterjesztéshez csatolt CD-n a „04-Melléletek” mappában található. A rendelet-tervezet a 26/2017.(IX.22.) rendelet módosításaként került kidolgozásra, ezért „rendelettükör” helyett a módosításra kerülő rendeletben korrektúrával jelöltük a változásokat. Az egységes szerkezetbe szerkesztett változat, valamint a rendelet-tervezet rajzi mellékletei a CD-n a „03-Jóváhagyandó

munkarészek” mappában található meg. Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés elkészítésének időpontjában még nem érkezett meg. A rendelet-tervezet elfogadását abban az esetben javasoljuk, ha a Képviselő-testületi ülésig megérkezik az állami főépítész záró véleménye és abban kifogást nem emelt.

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

Budapest, 2018. szeptember 24.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - rendelet-tervezet
- - tervdokumentáció és segédlet (egységes szerkezetű rendelet-tervezet,
változások korrektúrával jelölve) (CD-n)