



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

A rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves főépítészti tájékoztató

Előterjesztő:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály,
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendszerteti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2020. november 10.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint az önkormányzati főépítész évente tájékoztatást ad a Képviselő-testületnek a rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, továbbá négyévente összefoglaló jelentést készít.

A 2013. január 1. napján hatályba lépett jogszabályi változások következtében a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükségessé vált. 2015 januárban a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyta a főváros új településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), valamint az új fővárosi rendezési szabályzatot (a továbbiakban: FRSZ). Ezen tervek elfogadásával a *Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról* szóló 47/1998.(X.15.) Fővárosi Közgyűlés rendelet (a továbbiakban: BVKSZ), valamint a *Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT)* hatályát veszítette, azonban a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ), önálló építési szabályzatok hatályon kívül helyezéséig az előírásaik még alkalmazhatók. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő KVSZ, önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó szabályozási tervek legfeljebb 2021. december 31-ig alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról. Az előző évek időszakának meghatározó eseménye a fent leírtak alapján az új KÉSZ és a hozzá tartozó szabályozási terv ütemenként történő kidolgozása volt, melynek utolsó ütemének elfogadásával a tervezés idén fejeződött be.

A 2019. évi főépítési tájékoztató óta eltelt időszakban a következő szabályozási terv egyeztetése fejeződött be, melyet a Képviselő-testület rendelettel hagyott jóvá:

- 26/2017. (IX.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 21/2020.(IV.15.) önkormányzati rendelet: M51 autótűt – M5 autópálya – Dózsa György út – közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 4. ütem - Péteri-major és új M0 autótűt térségére)

A KÉSZ utolsó, 4. ütemének jóváhagyásával így már Soroksár teljes közigazgatási területére vonatkozóan a 26/2017.(IX.22.) rendelettel elfogadott új kerületi építési szabályzat van érvényben.

A rendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatos tapasztalatok:

Rendezési tervek alatt elsősorban a helyi építési szabályzatot és a szabályzat részét (mellékletét) képező kerületi szabályozási tervet szokásos érteni, ugyanakkor településfejlesztési és településrendezési szempontból meghatározó jelentőségű, hogy a kerület számára rendelkezésre állnak egyéb tervek is: Kerületi Közlekedésfejlesztési Koncepcióterv (2008), a 2015-ben jóváhagyott kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: ITS), a Kerületi Településfejlesztési Koncepció (2016), illetve 2017. évben elkészült Soroksár kerékpárforgalmi hálózati tanulmányterve is.

A 2019. évi főépítési tájékoztatóhoz képest a rendezési tervek végrehajtásával kapcsolatos jelentősebb változások, illetve a még végrehajtásra váró szabályozások:

A befejező fővárosi csatornázási program keretében zajló közműépítések kapcsán Orbánhegyen tovább folytatódott a településrendezés, az Orbán utca külterület felé eső oldalának és a vasút melletti feltáró út kivételével teljes hosszban megtörténtek a tervezett utcanyitások, ezen kívül már csak néhány esetben van hátra egy-egy telek szabályozása.

A Molnár szigeti parti sétány teljes birtokbavételéhez sajnos tavaly óta nem tudtunk tovább haladni a Meder utca és a Fűzfás utca közötti közepső területreszen az illegálisan létesített csónakkikötők tulajdonosainak bizonyíthatósága miatt, ugyanis az illegális csónakkikötő elbontásához a tulajdonost lehetne kötelezni, de nem lehet bizonyíthatóan megállapítani, hogy ki a tulajdonosa, ki építette. A Völgyhajó utcában viszont 17 telek szabályozásához elkészültek a vázrajzok, 4 telekalakítás már engedélyt is kapott, ebből egy esetben már folyamatban van az ingatlan-nyilvántartási átvezetés, 2 esetben kisajátítási eljárás van folyamatban. A Völgyhajó utca Tündérkert területe melletti megnyitásával immár végrehajtásra került az a tervezett településrendezési elhatározás, melynek köszönhetően a volt napközis tábor területe melletti közterületről kitiltható a gépjárműforgalom, ennek köszönhetően a Duna part sétányként funkcionálhat, hiszen a Molnár utcára így már a Völgyhajó utcán keresztül is közvetlenül el lehet jutni.

Az Apostolhegyet érintő, szabályozási terven jelölt utcanyitásokhoz, közterület-szélesítésekhez elkészült telekalakítási vázrajzok alapján tovább folytatódtak a telekalakítási eljárások, néhány helyen – mely esetekben adásvétellel nem sikerült megszerezni a kiszabályozandó ingatlanrészt és kisajátítási eljárást kellett kezdeményezni - ugyan még végrehajtásra várnak a tervezett szabályozások, de lényegében a Vágó köz Pál apostol és Péter apostol utca közötti szakaszának megnyitásán kívül már az összes utca jogi rendezése megtörtént.

A tervezett aluljáróhoz vezető út kialakítása, valamint a Szérűskert utca szélesítése érdekében 3 telek szabályozása megtörtént, további 13 telek esetében a telekalakítás engedélyezésre került, de az még nincs átvezetve az ingatlan-nyilvántartáson. 1 telek esetében folyamatban van a telekalakítási eljárás, további 7 telek szabályozásához elkészültek a változási vázrajzok és ezen telkek, valamint 2 teljes egészében közterület céljára megvásárolni kívánt telek esetében megtételre kerültek a vételi ajánlatok, a Tompaház utca és az aluljáró közötti érintett telkek esetében pedig 2 kisajátítási eljárás van folyamatban.

Újtelepen a Nevelő és az Apró utca folytatásának kiszabályozásához a Fatima utca felőli önkormányzati telkek esetében a telekalakítás már átvezetésre került, további nyolc telek esetében pedig már elkészültek a változási vázrajzok és az értékbecslések, két telek esetében már megszülettek a vételi ajánlatok alapját képező bizottsági döntések. A Fatimai utca - Szent László utca - Passuth László utca - Nyír utca által határolt területen a fővárossal közös tulajdonú lakótelepi tömbök értékesítésére kiírt újabb pályázaton további 9 ingatlan elkelt, így már csak 5 ingatlan értékesítése nem történt meg (ebből 1 ingatlan célszerű, ha marad önkormányzati tulajdonban a terület beépítése következtében szükségessé váló intézményfejlesztések céljából). Az első ütemben értékesítésre került 3 ingatlan esetében már el is készültek az azok beépítésére vonatkozó engedélyezési tervek, így ezeken a területeken már a közeljövőben várható az ingatlanok lakó funkciójú fejlesztése.

A Sínpár utcai összekötő út kialakításához első lépésben a 196191 hrsz.-ú „kivett temető” megnevezésű ingatlan kiürítésére van szükség. Ennek érdekében a Fővárosnál kezdeményeztük a temető hivatalos felszámolását. A Virágvölgy lakópark fejlesztőjével is

megkezdődtek az egyeztetések a Sínpár utca melletti tömbök rendezéséhez szükséges vázrajzok elkészítése érdekében.

A Hősök tere vasút felőli végén (ahol az ITS célkitűzései között jelentős városközponti területfejlesztés szerepel) a leendő Rendőrkapitányság telke már rendezett, de ezen kívül szükséges még a leendő új Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal telkének szabályozása (már kezdeményezésre került a telekalakítási eljárás), továbbá a leendő Rendőrkapitányság és a vasút közötti részen még hátra van a szabályozási terv szerint néhány telek szabályozása, összevonása, valamint egy közpark kialakítása.

A Péteri majorban a volt sportpálya környékén részben kialakult új lakófejlesztésre váró telkek mellett a munkahelyi részen még hátra van egy belső feltáró út kiszabályozása, valamint a telkek rendezése. A péterimajori tó környékének rendezése sajnos változatlanul jogi akadályokba ütközik, ugyanis a fővárosi önkormányzat többszöri kezdeményezésünk ellenére nem támogatja a jelenleg érvényes beépítésre nem szánt övezeti besorolás megváltoztatását, így a kerületi szabályozási terven sem lehet beépítésre szánt övezetet kijelölni, ami lehetőséget teremthetne az osztatlan tulajdonú telek felosztására.

Szót kell még említeni a távlatban fejlesztésre kijelölt területek rendezésével kapcsolatban. Ilyen terület a Molnár-szigeti zártkerti rész, a Szerűskert utca – Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő környéke, a Nyír utca és a Temető sor közötti zártkerti rész, a Millenniumtelep és Orbánhegy közötti terület, valamint a tervezett soroksári elkerülő út mellett kijelölt gazdaságfejlesztési terület. Ezek a területeken az övezetátsorolás feltétele valamilyen fővárosi önkormányzati (vagy állami) beruházásból megvalósítandó infrastruktúrafejlesztés (jellemzően közlekedéshálózati fejlesztés), melyek megvalósításához még jellemzően nem állnak rendelkezésre a tervek, többnyire megvalósíthatósági tanulmánytervi szinten előkészítettek ezek a projektek. Ebből adódóan ezeken a területeken egy későbbi időpontban a hatályos szabályozási terv érintett területekre vonatkozó előírásait majd módosítani kell (pl: ki kell majd jelölni összekötő, feltáró utakat, esetleg a jelenlegi utak szabályozási szélességét növelni kell). Addig ugyanis nem célszerű szabályozási vonalakat rögzíteni, hogy ha még pl: nem dőlt el az út nyomvonala (lásd a soroksári elkerülő út Virágpatak és Vecsés út közötti részen, vagy a szabályozás szélességének mértéke a Molnár utca esetében), ilyenkor még a szabályozási vonalak rögzítése idő előtti, mert lehet, hogy a részletesebb tervek elkészülte után módosítani kell, másrészt a végrehajtáshoz (telekalakításokhoz, kártalanításokhoz, kisajátításokhoz) pénzügyi fedezetet is biztosítani kell.

A KÉSZ a korábban hatályos szabályozási tervekhez képest megkülönböztet kerületi önkormányzati érdekből végrehajtandó szabályozási vonalakat és olyan szabályozásokat, melyek végrehajtása vagy fővárosi önkormányzati, vagy állami közútfejlesztések miatt szükséges. Előbbiekre példa a tervezett soroksári elkerülő út, vagy a Vecsés út mentén kijelölt külső kerületi körút kialakítása, utóbbiakra pedig az M51, M5 vagy M0 autópálya megvalósult szakaszának, de jogilag még rendezésre váró telekszabályozásainak a végrehajtása. Megjegyzendő, hogy ezen főúthálózati elemek jelölése magasabb szintű településrendezési terveken szerepel (néhányik csak irányadó nyomvonallal került rögzítésre), ebből adódóan a kerületi szabályozási terven annak ellenére kötelező jelölni őket, hogy esetenként a kerület szempontjából megvalósításuk nem támogatott. Pl.: a tervezett soroksári elkerülő út kiszabályozását a Szentlőrinci út és a Helsinki út között kerületünk nem támogatja. A fővárosi önkormányzati és az állami közútfejlesztések közül azon útszakaszok esetében, melyek a magasabb szintű településrendezési terveken csak irányadó nyomvonallal vannak jelölve, a kerületi szabályozási terven nem szabályozási vonalak biztosítják a megvalósítást, hanem egyelőre „a telek be nem építhető része”-ként lettek jelölve. Az ilyen útszakaszok

esetében még először pontosítani kell a nyomvonalat részletesebb tervek kidolgozását követően, majd ezután kerülhet sor a szabályozási terven a szabályozási vonalak rögzítésére.

Szintén, elsődlegesen nem kerületi önkormányzati érdekből végrehajtandó szabályozási vonalakat is tartalmaz a KÉSZ, ugyanis a Kézműves utca tervezett szabályozási szélességének megvalósítása az út mellett található telektulajdonosok érdekében történő közútfejlesztés, így ezen ingatlanok beépítésének feltétele többek között a szabályozási terven jelölt telekszabályozások végrehajtása. Ezen a területen az ingatlanok további beépítésével egyidőben a közúthálózati kapcsolatok fejlesztése elengedhetetlen, ezért ameddig az érintettekkel településrendezési szerződés nem kerül megkötésre, addig az építési szabályok alapján a terület intenzív beépítése nem lehetséges.

A településrendezés alapján véve – az önkormányzatok anyagi lehetőségének függvényében vállalható – önkormányzati feladat, de *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződés is köthető, így pl. a szabályozás, kisajátítás, közműépítés, útépítés, leendő közterületek telkeinek művelés alóli kivonásának költségei nem csak saját forrásból biztosíthatók. Kerületünk már több alkalommal kötött településrendezési szerződést (pl. IKEA áruház területének belterületbe vonása, volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megvalósítása), legutóbb a Virágvölgy lakópark területét érintően került aláírásra a fejlesztő és az Önkormányzat között egy településrendezési szerződés, mely révén óvodai férőhelyek biztosítását vállalta a fejlesztő. Településrendezési szerződéssel érintett fejlesztések közül idáig megvalósult a Nagykőrösi út – Bevásárló utca közúti kapcsolatának kiépítése, de a volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megépítésére továbbra sem került sor. A külső finanszírozó különösen olyan területeken jelent nagy segítséget, ahol nem elég a meglévő, kialakult telkekre új építési szabályok meghatározása, vagy a meglévő szabályok módosítása, hanem a terület rendezéséhez először építési telkek, valamint közterületek, infrastruktúra hálózatok kialakítása, kiépítése is szükséges. Sajnos pl. Orbánhegyen, Apostolhegyen azért régóta tart a szabályozások végrehajtása, a területek rendezése, mert korábban beépítésre nem szánt területek alakulnak át külső támogatás nélkül. Meg kell azonban jegyezni, hogy általában gazdasági területek esetében fordul elő ilyen területfejlesztést segítő külsős támogatás, lakóterületeken nem jellemző, de azért akadt már hasonló segítség (pl. a Virágvölgy lakóparknál, ahol a szabályozási terv szerint már túlnyomórészt kialakultak az új tömbök, közterületek és már számos új társasház is felépült).

A rendezési tervek megvalósulása, végrehajtása továbbra is elsősorban pénzügyi kérdés. A szabályozással érintett közterületek kialakítása jellemzően nem műszaki akadályokba ütközik, elsősorban azon múlik, hogy az adott évi költségvetésben mekkora összeg áll rendelkezésre az új utcák kialakítására, az esetlegesen érintett épületek szanálására, valamint a tulajdonosok kártalanítására. Az immáron a KÉSZ mellékletét képező egységes új kerületi szabályozási terv szakmai szempontból hosszútávon biztosítja a területek rendezését, fejlesztését, de a módosítására, felülvizsgálatára természetesen idővel szükség lesz, mindazonáltal a településrendezési elhatározások végrehajtását jelen pillanatban lehetővé teszi. Fontos mindemellett kiemelni, hogy az ITS végrehajtásával összefüggésben létrehozott, hivatalon belüli projektcsoport működésével a kerületi fejlesztések koordinálása, előkészítése ütemezetten zajlik, így a rendezési tervek végrehajtására is gyorsabb ütemben kerülhet sor.

A településrendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatban összességében kijelenthető, hogy a rendelkezésre álló tervek megfelelőképpen biztosítják Soroksár fejlődését, ugyanakkor a folyamatosan változó körülmények (magasabb szintű jogszabályi változások, gazdasági helyzet, építetói igények változása, pályázati lehetőségek stb.) figyelembevételével a tervek időnkénti felülvizsgálata szükségszerű.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a tájékoztatás szíves tudomásul vételét.

Az előterjesztést a Képviselő-testület tájékoztatóként tárgyalja, melyhez a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 26/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet 81. § (2) bekezdésében foglaltak alapján kérdés és hozzászólás nem lehetséges.

Budapest, 2020. október 26.

Tisztelettel:

Tóth András
főépítész

Melléklet: - egyeztető lap

Egyeztető lap

**a „A Főépítész rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves tájékoztatója”
című Képviselő-testületi előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes
Beruházási és Vagyonkezelési Osztály

Észrevételeim beépítésre kerültek.

Budapest, 2020. október 26.

.....
dr. Török-Gábeli Katalin
aláírás

2. Az előterjesztés egyeztetve: Kisné Stark Viola Beruházási és Vagyonkezelési
Osztály, osztályvezető

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2020. október 26.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás