



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítésére (az önkormányzati telkek szabályozásával kapcsolatos telekalakítási szabályok módosítására)

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2020. október 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A 26/2017.(IX.22.) rendelettel elfogadott kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) a magasabb szintű, telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) keretein belül, azzal összhangban a helyi telekalakítási szabályokat – a helyi építésügyi előírások figyelembevételével – más települések telekalakítási szabályaitól némileg eltérően rögzíti. Erre van lehetőség, ugyanis a helyi építésügyi jogszabályoknak megfelelő telekalakítás függ a kerületi szabályoktól, ezek településenként eltérőek lehetnek.

A KÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapon több, mint 500 telket érintően szabályozási vonallal közterületek szélesítése, kiszabályozása céljából közérdekű felhasználás van jelölve. Ezen településrendezési elhatározások végrehajtása telekalakítási eljárások lefolytatását követően történhet meg.

Az útépitések előfeltétele, hogy a szükséges területek rendelkezésre álljanak, vagyis a még nem önkormányzati tulajdonban lévő területeket meg kell szerezni, illetve a kitűzött településrendezést végre kell hajtani. Egyes esetekben már az önkormányzat tulajdonában van a szabályozandó telek. Fontos kiemelni, hogy telekalakításnál meg kell felelni a vonatkozó építésügyi, valamint a telekalakításokra vonatkozó előírásoknak is, ami általános értelmezés alapján azt jelenti, hogy a változás után az új telekrészeknek önállóan meg kell felelni az övezetben megállapított legkisebb telekméreteknél. Vannak azonban olyan esetek, amikor már a változás előtt sem teljesülnek ezek a méretre vonatkozó előírások. Ebben az esetben annak megítélése, hogy ilyenkor mi tekinthető jogszerűnek, szakhatóságokként – sajnálatos módon – eltérő. A kiemelt beruházások kapcsán (mint például a MÁV-Kelebiai vasúti közúti aluljáró építése) már rögzítésre került a KÉSZ-ben olyan telekalakítási szabály, amelynek köszönhetően végre lehet hajtani azokat a telekszabályozásokat, melyek az aluljáróhoz vezető utak kialakításához szükségesek. Ilyen előírás azonban nem általános érvényű, csak bizonyos övezetek, építési övezetek esetén alkalmazható.

A szabályozással érintett ingatlanok rendezése – figyelemmel a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket – elviekben többféle módon történhet. A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények közül szóba jöhet a telekalakítás, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés.

Az általános gyakorlat szerint a telkek egy részének szabályozásához a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye a legmegfelelőbb megoldás (bizonyos szempontból ez részleges kisajátításként értelmezhető). Azonban amennyiben egy teljes ingatlan területére van szükség az úthálózat fejlesztéséhez, akkor célszerű az ingatlant teljes egészében kisajátítani. Kisajátításnak akkor van helye, ha az ingatlan tulajdonjogának megszerzése adásvétel vagy csere útján nem lehetséges.

Telekalakításnál alapvetően négy eset ismert: telekcsoport újraosztása, telekfelosztás, telekegyesítés és telekhatárrendezés. Ezek közül szabályozás végrehajtására a telekfelosztás jöhet szóba.

Önkormányzati tulajdonú telkek esetében - Hivatalunk jogi értelmezése szerint - a kisajátítás, vagy a helyi közút céljára történő lejegyzés nem is jöhet szóba, mert az önkormányzat saját javára ezeket nem lehet megtenni.

A felmerült probléma elvileg orvosolható lenne telekcsoport újraosztás kezdeményezésével úgy, hogy a vázrajzon valamelyik szomszédos telekkel össze kellene a szabályozás után visszamaradó telekrészt egyesíteni (hogy a telekméretek az övezeti előírásoknak megfeleljenek), de ebben az esetben a szomszédos telek tulajdonosának a hozzájárulása is kell, ami egyrészt nem garantálható, másrészt közös tulajdon jönne létre.

Másik lehetőségként felmerült, hogy meg lehetne próbálni a KÉSZ-ben egy olyan általános szabályt rögzíteni, mint amilyen a már korábban rögzített szabály az aluljáró építésével kapcsolatban. Hogy ez működőképes megoldás lehet, azt akkor lehet megállapítani, ha az erre vonatkozó KÉSZ módosítási véleményezési eljárás során egyik véleményező szerv sem fog jogszabályon alapuló kifogást emelni az előírással kapcsolatban.

Harmadik opcióként megfontolandó megoldásnak tűnik, hogy a jelenlegi megengedett telekméreteket lecsökkentjük akkorára, ami a szabályozásokat lehetővé teszi és a későbbi átsorolást követően „normális” beépíthető méretű építési telek méretnek is megfelel, de ez a megoldás is csak KÉSZ módosítást követően alkalmazható, illetve bizonyos esetekben ez csak rész megoldás, mivel valahol nem csak a telekméret, hanem a telek beépítettsége is problémát jelent.

A fent leírtak alapján tehát szükséges a hatályos telekalakítási előírások módosítása. A településrendezési előírások módosítása a Korm. rendelet 32. §-a figyelembevételével történhet.

„32. § (1) A településrendezési eszközök egyeztetési eljárása e rendeletben meghatározottak szerint lehet:

- a) teljes,*
- b) egyszerűsített,*
- c) tárgyalásos vagy*
- d) állami főépítési eljárás.*

(2) Az eljárás típusának meghatározása e rendeletben foglalt követelmények szerint történik, a településrendezési eszközök kidolgozását vagy módosítását megelőzően. Amennyiben az eljárás típusa nem határozható meg egyértelműen, a polgármester egyeztetést kezdeményez a kérdés eldöntésének érdekében az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnál, amely az egyeztetés alapján javaslatot tesz az eljárás típusára.

(3) Településrendezési eszköz készítése és módosítása során - a (4)-(6a) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - teljes eljárást kell lefolytatni.

(4) A településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,*
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,*
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.*

(5) A (4) bekezdésben foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.

(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

- a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*
- b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*
- c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.*

(6a) A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;
 - b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
 - c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;
 - d) helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása; vagy
 - e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.
- (7) Az önkormányzat bármely koncepció, stratégia és településrendezési eszköz készítése során alkalmazhatja a teljes eljárást, valamint indíthatja az eljárást az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével.
- (8) A kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településképi-védelmi környezetének településképi védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.
- (9) A településrendezési eszköz készítése, módosítása során a 9. melléklet 17. pontja szerinti örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal véleményében - szakmai indokolással ellátva, a műemlék vagy műemléki terület védelme érdekében - az OTÉK-ban és a hatályos helyi építési szabályzatnál foglaltaknál szigorúbb településrendezési és beépítési követelmények megállapítására is javaslatot tehet. Ha a polgármester a megállapítani javasolt követelménnyel nem ért egyet, a 38/A. § szerint jár el.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján a telekalakítási előírások megváltoztatása érdekében a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítését támogassa.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2021. (X. 12.) határozata az önkormányzati telkek szabályozására vonatkozó telekalakítási szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását az önkormányzati telkek szabályozásával kapcsolatos telekalakítások végrehajthatósága érdekében.
- II. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, továbbá a kerületi építési szabályzat módosításának vonatkozásában a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos*

jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le,

III. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. február 28.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja. A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

Budapest, 2021. szeptember 27.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: Egyeztető lap

Egyeztető lap**a „Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítésére (az önkormányzati telkek szabályozásával kapcsolatos telekalakítási szabályok módosítására)” című Képviselő-testületi előterjesztéshez**

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

Észrevétel: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek, a hatályos szabályozási tervek végrehajtása érdekében szükséges a kerületi építési szabályzat módosítása oly módon, hogy lehetővé váljon a szabályozási vonal mentén történő telekfelosztás azon ingatlanok esetében is, ahol a visszamaradó ingatlan valamely paramétere nem felel meg az övezetre vonatkozó előírásoknak.

Budapest, 2021. szeptember 28.

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