



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 4. ütemének (Péteri-major és új M0 autóút térsége), valamint a KÉSZ 1-3. ütemek területére vonatkozó módosítások jóváhagyására

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2020. március 10.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Szervezési, Ügyviteli és Személyzeti Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

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 (a továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezése alapján a 2012. december 31. napján hatályban lévő Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ), önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó KSZT-k legfeljebb 2021. december 31-ig alkalmazhatók (az eredetileg rögzített határidő 2018. december 31. napja volt, de a rendelkezést többször módosították), vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (a 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. napjától hatályos), a második – Soroksár felső, Molnár-sziget – területrésze kidolgozott szabályozási tervet (1.b ütem) a KÉSZ módosításaként a 17/2018.(IV.20.) rendeletével (2018. május 14. napjától hatályos), míg a harmadik – Soroksár, központi – területrésze kidolgozott szabályozási terv (1.c ütem) szintén a KÉSZ módosításaként a 31/2018.(X.19.) rendelettel került jóváhagyásra (2018. november 9. napjától hatályos). A Soroksár alsó, Duna és az M51 autópálya közötti terület (2.a-b ütem) és az Újtelep és M5 autópálya térsége (3.a-b ütem) területekre vonatkozó KÉSZ módosítás a 21/2019.(VII.12.) rendelettel került jóváhagyásra (2019. augusztus 1. napjától hatályos).

A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló, 2019. december 31. napjáig hatályos 25/2014. (XI.14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete (*A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke*) 2.2 pontja a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörébe utalta a kerületi építési szabályzatok és a szabályozási tervek készítésének elrendelését, az alábbiak szerint:

„2. Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság hatáskörei:

2.2. Elrendeli a kerületi építési szabályzat(ok) és a szabályzat(ok) mellékletét képező szabályozási terv(ek) készítését.

Az idézett rendelkezés alapján a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 11/2018.(I.16.) VKB határozatában foglaltaknak megfelelően kezdődött el a Korm. rendelet vonatkozó rendelkezései szerint az M51 autópálya – M5 autópálya – Dózsa György út – közigazgatási határ által határolt területre (KÉSZ 4. ütem - Péteri-major és új M0 autópálya térségére) vonatkozó építési szabályok és szabályozási terv kidolgozása. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 43/2018.(III.06.) VKB határozatában később arról is döntött, hogy a KÉSZ 4. ütem véleményezési eljárásának keretében kerüljenek átvezetésre mind a fővárosi településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT), fővárosi rendezési szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálati eljárását követően már hatályba lépett változtatások,

mind a TSZT-FRSZ eseti módosítását követően hatályba lépő változtatások, valamint a KÉSZ 1-3. ütemek területére vonatkozóan felmerült egyéb, szakmailag támogatott változtatási igények. Két konkrét kérelemre vonatkozóan is állást foglalt a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság. A 76/2019.(VI.25.) és a 94/2019.(VI.25.) VKB határozatokban foglaltak szerint támogatta egyfelől az Lk-1-XXIII-5/1 jelű kisvárosias lakóövezeti paraméterek megváltoztatását, másfelől a Csónakos dűlő területére vonatkozó településrendezési előírások megváltoztatását. A döntéseknek megfelelően mindkét kérelmező megfizette a tervmódosításokkal kapcsolatos költségeket az Önkormányzat részére, így a tervezet tartalmazza a kért módosításokat.

A tervezet főbb tartalmi elemeinek bemutatása

A KÉSZ utolsó üteme is a TSZT-FRSZ jelkulcsával összhangban készült. Ennek megfelelően az érintett ütem területén található ingatlanok övezeti besorolása kertvárosias lakóterületként, gazdasági, kereskedelmi szolgáltató, illetve termelést szolgáló területként, hulladékkezelő területként, mezőgazdasági üzemi területként, általános és kertes mezőgazdasági területként, közjóléti, gazdasági és véderdő területként, természetközeli területként, vízgazdálkodási területként, valamint közlekedési területeként került megállapításra. Fentiekén kívül felülvizsgálatra kerültek az érintett területre vonatkozó hatályos előírások, így a KVSZ 28. számú mellékletét képező (Péterimajor területére vonatkozó) szabályozási terv hatályos rajzi és szöveges előírásai. A KÉSZ 4. ütemében rögzítésre kerül az M0 autópálya kiépült új nyomvonal.

A KÉSZ módosítással átvezetésre kerülnek az alábbi, TSZT-FRSZ felülvizsgálati, továbbá eseti módosítási eljárását követően az 1-3. ütem területét érintő, már hatályba lépett változtatások:

- a Hősök tere Duna felőli végében található ingatlanok Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központi területként való kijelölése,
- a Molnár utca elején, a volt napközis tábor és az üdülőterületi fejlesztésre kijelölt terület között kialakult, 186593/83 hrsz.-ú belterületi telek Üh üdülőterületként történő jelölése,
- a Klébl Márton utca végében található, meglévő lakótömb (volt TSZ terület) valóságnak megfelelő lehatárolásának jelölése Ek jelű közjóléti erdőterület helyett Lke-1 jelű kertvárosias lakóterületként,
- a Dél utca mellett található erdősáv Vi-2 jelű vegyes intézményi területbe, valamint Má jelű mezőgazdasági területbe eső részének a tényleges állapotnak és a művelési ágak megfelelően Ev jelű véderdő övezetbe jelölése,
- a bevásárlóközponttól délre a Gyáli-patak ága mellett kialakított rekreációs, szabadidős, sport célú területfelhasználás figyelembevételével a mezőgazdasági terület átsorolása Kb-Rek jelű, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területbe,
- a tervezett zagyterület mellett található lovarda K-Sz jelű szennyvízkezelési területbe, valamint Ev jelű véderdő övezetbe eső részének átsorolása Kb-Rek jelű, beépítésre nem szánt rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területbe, ezzel összefüggésben a véderdő sáv lehatárolásának módosítása.

A KÉSZ módosítással javításra, pontosításra kerülnek az alábbi, 1-3. ütem területét érintő hibás, aktualizálandó rajzi jelölések:

- a Grassalkovich út 184391/2 és 184392 hrsz.-ú telkek szabályozása a Fővárosi Önkormányzat érdekében történik, ezért a szabályozási terven véletlenül lemaradt jelölés pótlása szükséges. A Grassalkovich út szélesítése már korábban megtörtént, a valós állapotnak megfelelő jogi rendezés viszont néhány telek esetében még nem, ezért a két telek esetében is indokolt a többi hasonló helyzetű ingatlanon már jelölt szabályozási elem feltüntetése.
- a PEPSI telephelyét érintő "közhasználat céljára átadható terület" jelölés véletlenül maradt le a hatályos szabályozási tervről, ezért pótlása szükséges. Ezen egységesen alkalmazott szabályozási elemek abban az esetben kerültek rá egyes területekre, amikor gyalogos átjárás biztosításának igénye merült fel, de egyéb okok miatt ezen ingatlanrészek leszabályozása nem indokolt.
- a Táncsics Mihály utca és a Duna part között található gyalogos lejárók, valamint a Duna part mellett kialakított kerékpárút nem gépjármű-közlekedésre kijelölt közlekedési területek, hanem önálló kerékpár- és gyalogutak területei, ezért a szabályozási terven tévesen jelölt közlekedési útkategória javítása indokolt.
- az Ugarszél utcából nyíló Legelő utca továbbvezetése a tömb belsejét feltáró gépjármű-közlekedésre alkalmas új út kialakítását irányozza elő, ezért a szabályozási terven tévesen jelölt "közhasználat céljára átadható terület" jelölés helyett (mely jelölés gyalogos átjárás biztosítására szolgál) magánút jelölés alkalmazása szükséges, mivel ezen a területen közterületi út kiszabályozása nélkül biztosítandó egy feltáró út.
- az Ócsai út és az M51 autópálya csomópontjánál a TSZT-FRSZ tervlapjain jelölt közlekedési, véderdő és logisztikai területfelhasználási kategóriák határai nincsenek összhangban a hatályos szabályozási tervvel, ezért a szabályozási terven jelölt övezethatárok pontosítása indokolt.
- a hatályos szabályozási tervlapokon jelölt szabályozási vonalak felülvizsgálata, valamint a frissített földhivatali digitális alaptérképen végbement telekalakítási változások átvezetése miatt az összes tervlap aktualizálása indokolt volt.

Eltérés a hatályos építési szabályoktól

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, 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 4. 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	Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Zk Közpark
M Munkahelyi területek	Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület K-Hull Hulladékkezelés területei

	KÖu Közúti közlekedési terület Ek Közjóléti erdőterületek Ev Védelmi erdő területek
MZ Jelentős zöldfelületű munkahelyi területek	Gksz-1 Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület KÖu Közúti közlekedési terület Ev Védelmi erdő területek
KL-KT Közlekedési terület	KÖu Közúti közlekedési terület Ev Védelmi erdő területek
KV-EN Energiaszolgáltatás területei	Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
KV-HU Hulladékkezelés területei	Ek Közjóléti erdőterületek
MG-MF Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület	Má Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület Ek Közjóléti erdőterületek Tk Természetközeli terület
MG-MT Mezőgazdasági rendeltetésű terület	Má Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület KÖu Közúti közlekedési terület Ek Közjóléti erdőterületek Tk Természetközeli terület
E-VE Védelmi erdő területek	Kb-Ez Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület Má Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület Ek Közjóléti erdőterületek Eg Gazdasági erdőterületek Ev Védelmi erdő területek Tk Természetközeli terület
E-TG Turisztikai erdő területek	Zk Közpark Ek Közjóléti erdőterületek Eg Gazdasági erdőterületek Ev Védelmi erdő területek Tk Természetközeli terület Vá Állóvizek területe
	Vá Állóvizek területe
	Vf Folyóvizek medre és partja

Az egyes övezeti megnevezéseken túlmenően, továbbá a tervekészítést 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 4. ütem tervezetével kapcsolatban beérkezett vélemények

A Korm. rendelet 32. § (3) bekezdésének megfelelően a KÉSZ 4. ütemének kidolgozása 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 2018 áprilisban megtörtént a partnerek előzetes tájékoztatása a Soroksári Hírlapban hirdetmény megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin elhelyezendő hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján tájékoztató anyag megjelentetésével, valamint lakossági fórumon.

A Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése értelmében megtörtént a KÉSZ 4. ütem tervezetének szakmai véleményezése, a Rendeletnek megfelelően 2019 októberében a Soroksári Hírlapban hirdetés megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláin hirdetés megjelentetésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet megjelentetésével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése. A tervezettel kapcsolatban 4 db írásos javaslatot megfogalmazó partnerségi vélemény érkezett. A megküldött tervezettel kapcsolatban visszaérkezett szakmai vélemények közül jelentősebb átdolgozást igénylő észrevétele az állami főépítésznek volt. Ezen kívül módosítást igénylő észrevételei a főpolgármesteri hivatalnak, az erdészeti hatóságnak, a nemzeti park igazgatóságnak, a vízügyi igazgatóságnak, a közlekedési hatóságnak és a NIF Zrt-nek voltak.

A Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság – átruházott hatáskörben – 32/2020.(II.04.) VRKB határozatával döntött a beérkezett partnerségi vélemények elfogadásáról. A Képviselő-testület 82/2020.(II.11.) határozatával döntött a beérkezett szakmai vélemények elfogadásáról.

A beérkezett vélemények elbírálásával kapcsolatos döntések az előterjesztéshez csatolt CD-n a „03-IRATOK” mappában találhatóak. 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 Jóváhagyandók” mappában találhatóak 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, 2020. február 24.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - rendelet-tervezet
- a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
- tervdokumentáció és segédlet (egységes szerkezetű rendelet-tervezet, változások korrektúrával jelölve) (CD-n)