



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az új kerületi építési szabályzat (KÉSZ) 1.a ütemének jóváhagyására (Soroksár felső, Duna melletti 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:	2017. szeptember 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli osztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit 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 (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 2018. december 31-ig alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

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 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási tervlap. Megszűnik a kerületi övezeti tervlap, ebből adódóan a teljes kerületre vonatkozóan új szabályozási terv készítése válik szükségessé, ami történhet egy időben, vagy ütemenként a teljes közigazgatási területet lefedve.

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. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 40/2016.(V.03.) határozatának megfelelően elkészült a Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 1.a ütem), melynek egyik mellékletét képezi az érintett területre vonatkozó új szabályozási terv.

A tervekészítést megelőzően felmerült változtatási szándékok

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt (továbbiakban: FCSM) módosítási kérelmet nyújtott be a Dél-Pesti Szennyvíztisztító telep területére vonatkozó szabályozási előírások megváltoztatására. A kérelem szerint a telep energiafelhasználás hatékonyságának növelése céljából végrehajtandó energiaracionalizálási program keretében egy új, membrános 2700 m³-es gáztároló telepítését tervezik, de a hatályos övezeti előírások szerint a telep azon részén, ahol technológiailag szükséges ennek elhelyezése – nem lehetséges 7,5 méternél magasabb építmény engedélyezése. A FCSM a telepre vonatkozó tervekészítés költségeit magára vállalta, a társfinanszírozásról megállapodást kötöttünk, a tervekészítés rájuk eső részét a cég a megállapodásnak megfelelően átutalta az Önkormányzat részére.

A tervezési területre esnek azok az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok is, amelyek korábban a Ráckevei-Soroksári Duna tervezett kotrását követően kiemelt zagyiszap átmeneti elhelyezésére voltak kijelölve a KVSZ-ben, azonban az előírások 2016. január 1-vel hatályukat veszítették, mert az átmeneti területhasználatot csak öt évig lehetett biztosítani. Mivel a Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékágának kotrása ismét előtérbe került, így kerületi szempontból is fontossá vált, hogy a szükséges előírások KÉSZ-ben történő rögzítésével minél hamarabb biztosítani lehessen a zagyiszap elhelyezését, ezáltal a mellékág kotrását.

Eltérés a hatályos építési szabályvoktól

A hatályos KVSZ övezeti rendszerétől eltérően egy alapvetően új övezeti rendszer kerül 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 I. 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 zártosú beépítésű lakóterület Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
VK Városközponti területek	Vt-H Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
IZ Jelentős zöldfelületű intézményterületek	Vá Állóvizek medre és partja Lke-1 Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Z-KP Közkert, közpark
M Munkahelyi területek	Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
Ü Üdülőterületek	Üh Hétvégi házas üdülőterület
KV-SZK Szennyvízkezelés területei	K-SZ Szennyvízkezelés területei
KL-KT Közlekedési célú területek KL-VA Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület	KÖu Közúti közlekedési terület Kök Kötőpályás közlekedési terület
Z-FK Fásított közterek	Z-KP Közkert, közpark
E-VE Védelmi, véderdő	Ev Védelmi erdő Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület Ek Közjóléti erdő
MG-MT Mezőgazdasági rendeltetésű terület MG-MF Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület	Má Általános mezőgazdasági terület K-SZ Szennyvízkezelés területei
	Vf Folyóvizek medre és partja Vá Állóvizek 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 – a kedvezőbb lehetőségek megteremtése érdekében – változott az övezetek határa, új paraméterként – kialakult területen – bevezetésre kerül a beépíthető telek legkisebb területe, illetve néhány övezetnél a kialakítható telek legnagyobb területmérete is meghatározásra került. Jelentős, de pozitív változás a beépítési lehetőségek tekintetében egyedül a Meddőhányó utca északi oldalán található telephelyek vonatkozásában várható, ahol a TSZT-n jelölt területfelhasználási kategóriával összhangban a hatályos beépítésre nem szánt, véderdő terület helyett beépítésre szánt, gazdasági terület került kijelölésre. A változások részletes bemutatása az előterjesztéshez csatolt alátámasztó javaslati munkarészek között (elsősorban „Az övezetképzés koncepciója” fejezetben) olvasható.

A KÉSZ 1.a ütem tervezetét a Korm. rendelet előírásainak megfelelően egyeztetttük. A véleményezési eljárás 2016. május 10-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 38. § (2) bekezdése értelmében megtörtént a KÉSZ 1.a ütem tervezetének szakmai véleményezése, a kerületi Önkormányzat *partnerségi egyeztetés szabályairól* szóló 9/2015.(II.27.) rendeletének megfelelően az anyagot közzétettük a kerület honlapján 2017. április 11. és május 11. között partnerségi véleményezés céljából. A tervkészítéssel kapcsolatban az előzetes véleményezési szakaszban partnerségi észrevétel, javaslat nem érkezett, viszont a tervezet kidolgozása közben a Szigetcsárda utca folytatásának rendezését kérelmezte egy magántulajdonos a Dobó utcától északra. A tervezetbe részben emiatt belekerült egy közterület kialakításának javaslata a Duna területéből, ahol a meglévő közművek haladnak. A tervezettel kapcsolatban partnerségi vélemény a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-től (FCSM) és Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának polgármesterétől érkezett. Az FCSM – mint a tervkészítés társfinanszírozója – érdemi észrevételt nem tett, de egyúttal megállapította, hogy a tervezet a Dél-pesti Szennyvíztisztító Telepen tervezett fejlesztési elképzeléseikkel összhangban van, Ferencváros polgármestere ugyanakkor módosítási javaslatot tett a Vízisport utca 184121 hrsz.-ú ingatlan beépítési paramétereire vonatkozóan: közcélú használat biztosításáért cserébe szintterületi mutató többletértéket kért. A módosítási javaslat beépítésre került.

A KÉSZ 1.a ütem területére esik az önkormányzati tulajdonban lévő volt Aranykereszt Ápoló Otthon területe is (184939 és 185003 hrsz.-ú ingatlanok). Az Új élet utca és a Kovász utca felől megközelíthető nagy telek (185003 hrsz.) esetében a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság javaslata szerint a telekre vonatkozó Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben olyan előírás került rögzítésre, hogy legfeljebb 15 lakás megengedett (a jelenlegi szabályok szerint nincs a lakásszám korlátozva). A Felső Duna sor menti 184939 hrsz.-ú telek esetében (Lke-1-XXIII-2/2 jelű építési övezet) oly módon bővültek ki az engedélyezhető funkciók, hogy a telek ugyanabba az övezetbe került, mint a szomszédos telkek, így a korábbi funkciókon kívül szállás, szolgáltatás, közintézmény, kulturális közösségi szórakoztató, igazgatási, iroda rendeltetés is kialakítható. Az értékes faegyedek a beépítésnél ugyanúgy figyelembe veendőek, csakúgy, mint a platán dupla fasor által érintett terület, mely a telek be nem építhető területe.

A tervezettel kapcsolatban visszaérkezett szakmai vélemények közül kifogást emelő észrevételt nem volt, így egyeztető tárgyalás megtartására nem volt szükség. A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság – átruházott hatáskörben – 60/2017.(VI.27.) VKB határozatával döntött a beérkezett partnerségi és szakmai vélemények elfogadásáról. Az állami főépítész záró szakmai véleménye megérkezett, melyben a rendelet-tervezettel kapcsolatban 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, 2017. augusztus 28.

Tóth András
mb. főépítész
az előterjesztés készítője

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

- Melléklet:**
- 1 pld. rendelet-tervezet
 - 2 pld. VKB határozat
 - 1 pld. állami főépítész záró vélemény
 - vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarészek (CD-n)