



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**VÁROSFELJESZTÉSI ÉS KÖRNYEZETVÉDELMI**  
**BIZOTTSÁGI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosításának elkészítésére  
(Vízisport utcai üdülőtelkek övezetátsorolása)**

<b>Előterjesztő:</b>	Geiger Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András mb. főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	-
<b>Bizottsági ülés időpontja:</b>	2019. április 30.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli Osztály, osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor aljegyző

## **Tisztelt Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!**

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 módosították), vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kell új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ), valamint annak mellékletét képező új szabályozási terv jóváhagyásáról.

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 – területrészre 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 – területrészre kidolgozott szabályozási tervet (1.b ütem) a KÉSZ módosításaként a 17/2018.(IV.20.) rendeletével (2018. május 14-től hatályos), míg a harmadik – Soroksár, központi – területrészre kidolgozott szabályozási terv (1.c ütem) szintén a KÉSZ módosításaként a 31/2018.(X.19.) rendelettel került jóváhagyásra (2018. november 9-től hatályos). Jelenleg a záró szakmai véleményezési szakaszban van a KÉSZ 2.a-b. és 3.a-b. ütem területére vonatkozó tervezet egyeztetési eljárása, ezt követően kerül sor a 4. ütem tervezetének kidolgozására.

A Ferencvárosi Torna Club (továbbiakban: FTC) a Vízisport utca 184114 hrsz.-ú ingatlanon a kajak-kenu szakosztályának öltöző épület építését tervezi, azonban a területre vonatkozó KÉSZ-ben rögzített jelenlegi beépítési paraméterek már nem teszik lehetővé további épület elhelyezését. Mivel a beépítési paraméterek a fővárosi önkormányzat által meghatározott üdülőterületekre vonatkozó keretértékeken belül tovább nem növelhetők, így szakmai szempontból indokolt az övezeti besorolás megváltoztatása már csak arra való tekintettel is, hogy az érintett telkek többsége nem üdülő funkciójú, hanem jellemzően vízi sportokkal kapcsolatos sporttelepekként funkcionálnak. Az övezet átsorolást indokolja az is, hogy a kerülethatártól északra lévő, hasonló adottságú XX. kerületi Duna parti telkek szintén nem üdülőövezetben vannak, hanem nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek besorolásba tartoznak. A Képviselő-testület tárgyi ügyben hozott 118/2019.(III.12.) számú határozata szerint azzal a feltétellel támogatta a Vízisport utca mellett található hétvégiházás üdülőterületbe (Üh) sorolt telkek övezetátsorolását nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek) besorolásba, ha az övezetátsorolással kapcsolatos költségeket a kérelmező állja.

A kívánt változtatás a KÉSZ és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv megváltoztatásán kívül a fővárosi közgyűlés által jóváhagyott Településszerkezeti terv (TSZT), valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) előzetes módosítását is igényli, amit a Fővárosi Önkormányzatnál kell a kerületnek kezdeményezni. Időközben az FTC finanszírozásából elkészültek a szükséges TSZT-FRSZ módosítási tervdokumentációk és a Képviselő-testület kezdeményezésére a Fővárosi Önkormányzat már el is indította a fővárosi tervek módosításának véleményezési eljárását. A KÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozó tervdokumentációk elkészítésével kapcsolatban az FTC és a KASIB Mérnöki Iroda Kft. között szintén aláírásra került a tervezési szerződés.

A KÉSZ 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 főépítészeti 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 főépítészeti 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 főépítészeti 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 településkép-védelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településkép-védelmi környezetének településkép védelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.*”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a helyi építési szabályzatot a kerületi Képviselő-testület dolgoztatja ki és állapítja meg. A Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014.(XI.14.) önkormányzati rendelet 3. melléklete (A Képviselő-testület által a bizottságokra átruházott – nem hatósági – hatáskörök jegyzéke) 2.2 pontja szerint a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság:

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

Fentiek figyelembevételével kérem a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságot, hogy a határozati javaslat alapján a KÉSZ módosításának elkészítését támogassa.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2019. (IV.30.) határozata a Budapest XXIII. kerület Soroksár, Vízisport utcai – fővárosi településszerkezeti terv szerinti – hétvégiházás üdülőterületbe (Üh) sorolt telkekre vonatkozó kerületi építési szabályzat módosítással kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat Vízisport utcai – fővárosi településszerkezeti terv szerinti – hétvégiházás üdülőterületbe (Üh) sorolt telkekre vonatkozó módosítását nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek) besorolásba, amennyiben az övezetátsorolással kapcsolatos költségeket a kérelmező állja.
- 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.

**Határidő:** 2019. december 31.

**Felelős:** Geiger Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Bizottság átruházott hatáskörben, döntési jogkörben tárgyalja.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges.

**Budapest, 2019. április 24.**

**Tóth András**  
mb. főépítész  
az előterjesztés készítője

**Geiger Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

**Melléklet:** - 1 pld. határozat kivonat  
- 3 pld. tervezési terület lehatárolás