



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

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

**Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítésére  
(külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett terület és a Szamosi Mihály  
sportpálya területe)**

<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. június 25.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit Szervezési és Ügyviteli Osztály, osztályvezető
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Dallos Andrea jogtanácsos osztályvezető helyettes Jogi és Vagyonkezelési Osztály

## **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. A korábbi szabályozás szerint az eredetileg rögzített határidő 2018. december 31 volt, mely rendelkezést módosították, ezáltal a hivatkozott Korm. rendeletben meghatározott időpontig kell gondoskodni 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 – területrésze kidolgozott KÉSZ-t (1.a ütem) a Képviselő-testület 26/2017.(IX.22.) rendeletével fogadta el a Képviselő-testület. mely 2017. október 16-tól 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-től 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-től hatályos).

Jelenleg a záró szakmai véleményezési szakaszban van a KÉSZ 2.a-b. és 3.a-b. ütem területére vonatkozó tervezet egyeztetési eljárása, és ezt követően kerül sor a 4. ütem tervezetének kidolgozására.

### **1. Külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett terület**

A 2016. évi XXIV. törvény rendelkezik a Magyarország Kormánya és a Kínai Népköztársaság Kormánya között a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése, kivitelezése és finanszírozása kapcsán született Egyezmény kihirdetéséről. A tárgyi projekt Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának közigazgatási területét is érinti. Kerületünk számára egyáltalán nem közömbös, sőt Soroksár integrált településfejlesztési stratégiájában (ITS) kulcsprojektként szerepel a soroksári vasútállomás és környékének fejlesztése. Ebből adódóan 250/2017. (V.09.) számú határozatával a Képviselő-testület úgy döntött, támogatja Soroksár központjában a Vecsés úttól északra 150-200 m-re tervezett külön szintű közúti-vasúti aluljáró és a hozzá vezető utak engedélyezési terveinek elkészítését. A tervek elkészültek, a tervek engedélyezéséhez a területre vonatkozóan új szabályozási terv és a KÉSZ 1.c ütem jóváhagyására volt szükség, mely megtörtént

A KÉSZ 1.c ütem 2018. november 9-től hatályba lépett, megkezdődtek az aluljáró és a hozzá vezető úthálózat kiszabályozásához szükséges telekalakítások, első lépésben az önkormányzati tulajdonú ingatlanok rendezése.

Az útépitéshez elengedhetetlen engedélyek beszerzésének 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.

A szabályozással érintett ingatlanok rendezése a figyelemmel a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján 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 jelen esetben a telekfelosztás jöhet szóba. Fontos kiemelni, hogy telekalakításnál meg kell felelni a vonatkozó építésügyi , valamint a telekalakítás - 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 sajnos eltérő. A rendelkezésre álló és elkészült vázrajzok alapján kérelmezett telekalakítások közül sajnos volt, amelyik ilyen problémából adódóan elakadt az eljáró kijelölt szakhatóság elutasító állásfoglalása miatt.

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. Megjegyzendő, hogy a kisajátítás magántulajdonú telkek esetében hosszas eljárást jelenthet, , mert először meg kell próbálni az érintett telekrészeket adás-vétellel megszerezni, de jellemzően az igénybe veendő területért felajánlott vételárat a magántulajdonosok nem szokták elfogadni.

A felmerült probléma elvileg orvosolható lenne egy újabb telekfelosztás kezdeményezésével úgy, hogy egyben az új 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 amennyiben lehetséges a KÉSZ-ben olyan szabályt rögzíteni, hogy pl: *„A szabályozási vonallal érintett telek szabályozása akkor is lehetséges, ha a szabályozás után a visszamaradó telekméret az építési övezetre, övezetre meghatározott méretet nem éri el.”* 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 említeni 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.

## 2. Szamosi Mihály sportpálya területe

A Szamosi Mihály sportpálya az utóbbi években számos korszerűsítésen, fejlesztésen, felújításon ment át és várhatóan további fejlesztésekre is sor kerül. Az NB II. osztályban szereplő Soroksár SC futballcsapata évek óta jól szerepel a bajnokságban, a másodosztályban szereplő csapatok stadionjaival szemben azonban egyre nagyobbak az elvárások. Többek között a stadion mesterséges megvilágításához szükség lenne négy darab pályavilágítási oszlop létesítése. A pálya elvárásoknak megfelelő megvilágításához várhatóan, ún „TAO” támogatásból sikerülhet a szükséges pénzügyi fedezetet biztosítani.

A Szamosi Mihály sportpálya területére jelenleg még a Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 25/2003. (VII.18.) Ök. sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ) van érvényben, azonban a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság döntése alapján elkészült a *Ráckevei-Soroksári Duna – Gyáli patak – Grassalkovich út – Vecsési út – MÁV-Kelebia vasútvonal – közigazgatási határ által határolt területre (Soroksár alsó, Duna és a vasút közötti terület)* vonatkozó kerületi építési szabályzat (KÉSZ 2.a ütem) tervezete. Ez a terv a 2019. július 2-i képviselő-testületi ülésen jóváhagyásra kerülhet.

A KVSZ a sportpálya területére vonatkozó előírása a megengedett legnagyobb építménymagasságot 12 méterben szabályozza. Ezen előírásnak nem felel meg a tervezett, építménynek tekintendő kb. 35 méter magas új létesítendő világítótest.

Az új KÉSZ azonban már külön szabályozza a létesítendő épületek magasságát. Ennek alapján a nem épületnek minősülő építmények esetében csak abban az esetben nem kell ezt a – hasonlóan a jelenlegi szabályozáshoz megengedett 12 méteres – értéket figyelembe venni, ha a különleges területeken (a sportpálya területe különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület) a technológiához szükséges műtárgyakról beszélünk. Álláspontunk szerint a világítótest ebbe a kategóriába sorolható (de sajnos nem kizárt, hogy az engedélyezési eljárás során ezt az eljáró szakhatóságok esetleg vitathatják), ezért az egyértelműség kedvéért javasolt olyan rendelkezés megfogalmazása, hogy az érintett építési övezetben a pálya megvilágításához szükséges műtárgy magassága a kívánt méretű lehet. Ehhez azonban szintén a vonatkozó építési szabályok megváltoztatása szükséges.

A fent leírtak alapján tehát mindkét az előterjesztésben érintett terület vonatkozásában szükséges a hatályos településrendezési 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 településképvédelmi környezetének területét és a területhez közvetlenül kapcsolódó területet érintő településrendezési eszköz egyeztetése során a kiemelt nemzeti emlékhely és településképvédelmi környezetének településképvédelméről és egyes kapcsolódó kormányrendeletek módosításáról szóló kormányrendeletben foglalt településrendezési eszközök egyeztetésére vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell.”

A Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja alapján lehetőség van kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egy beruházás megvalósításához kapcsolódó területet, aminek köszönhetően gyorsabban befejezhető a véleményezési eljárás (elég tárgyalásos eljárást lefolytatni) abban az esetben, ha a hatályos településrendezési előírásokat módosítjuk. A két terület vonatkozásában a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítással kapcsolatos előterjesztést a Képviselő-testület 2019. július 2-i ülésén tárgyalja.

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 javaslatok alapján a településrendezési előírások módosításának elkészítését támogassa.

### **Határozati javaslatok**

#### **1.**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2019. (VI.25.) határozata a soroksári külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett területekre vonatkozó településrendezési előírások módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat soroksári külön szintű közúti-vasúti aluljáró építésével érintett területekre vonatkozó településrendezési előírások módosítását.
- 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

#### **2.**

#### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának ...../2019. (VI.25.) sz. határozata a Szamosi Mihály sportpálya területére vonatkozó településrendezési előírások módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy

- I. elkészíteti a kerületi építési szabályzat Szamosi Mihály sportpálya területére vonatkozó településrendezési előírások módosítását.

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. június 20.**

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

**Geiger Ferenc**  
**polgármester**  
**előterjesztő**