



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat az Alsónémedi és Soroksár közigazgatási határában lévő körforgalom átépítésével összefüggő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára**

<b>Előterjesztő:</b>	Bese Ferenc polgármester
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Tóth András főépítész
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>	-
<b>Az előterjesztést megtárgyalja:</b>	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
<b>Testületi ülés időpontja:</b>	2021. október 12.
<b>Ellenjegyzők:</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
<b>Jogi szempontból ellenőrizte:</b>	dr. Szabó Tibor jegyző

## Tisztelt Képviselő-testület!

A RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. kérelemmel fordult Önkormányzatunkhoz, melyben az előterjesztés mellékletét képező kérelem és telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezik az Alsónémedi-Soroksár közigazgatási határán elhelyezkedő 5-ös főúti körforgalom 4. ágának kiépítésére vonatkozó kerületi építési szabályok, a hatályos Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (továbbiakban: TSZT) és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) módosítását.

A RaktárAD Ingatlanfejlesztő Kft. Alsónémedi északi iparterületén Soroksár közvetlen szomszédságában ipari csarnokok fejlesztésébe kezd, melyekhez az útcsatlakozást az Alsónémedi és Soroksár határán lévő 5-ös főúti körforgalom 4. ágának kiépítésével kívánja megvalósítani. A körforgalmi csatlakozás 4. ágának forduló íve körülbelül 50-100 m<sup>2</sup>-es területen belemetsz a soroksári 0196345 hrsz-ú erdőbe. A főút 4. ágának kiépítése Alsónémedi polgármesterének nyilatkozata szerint közérdek. Az erdészeti hatóság jogosult a tervezett útépítéssel kapcsolatban az erdő igénybevételenek engedélyezésére. Ehhez az engedélyhez az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) több feltételt fogalmaz meg, melyek közül különösen nagy súlya van a 78.§ (1) bekezdésben megfogalmazottaknak: **„Erdőt igénybe venni ...csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet”**. A közérdekkel való összhang alátámasztására alapvetően jogszabályban rögzített tények szolgálnak, mint pl. a kiemelt kormányzati beruházásokat megállapító kormányrendelet, vagy a Helyi Építési Szabályzatot jóváhagyó Önkormányzati rendelet. **A közérdekűség igazolása miatt a közlekedési terület kijelölése érdekében a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítására is szükség van.**

A tervezett fejlesztés a Fővárosi tervrendszerben KÖu területfelhasználási kategóriában lévő közúthálózati elem, amelynek bővítésére vonatkozó szabályokat az FRSZ 21.§ rögzíti:  
*„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során*

*a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége*

*aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,*

*[...]*

*amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.”*

Miután a fenti előírás nem teljesül, ezért a módosítás kerületi szinten nem megengedett, azt megelőzően **a Fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) módosítása is szükséges**. A kerületi szabályozási terven a körforgalom Ócsa-Gyál irányába történő meglévő leágazása is korrekciót igényel, mivel a körforgalmi csomópont helyszínrajzán látható, hogy a szabályozási vonal belemetsz az útszelvénybe.

**Az erdő területfelhasználási kategóriában megszűnő területeket a kerületben máshol vissza kell „pótolni” avagy jelölni azonos térmértékben a közlekedési területre vonatkozó TSZT/FRSZ módosítással egyidejűleg. A visszapótlásra alkalmas terület kiválasztására a tanulmányterv nem adott javaslatot.**

A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból **támogatható**.

Mivel a beruházás településrendezési eszközök módosítását igényli, ezért a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. § (1) bekezdés b) pontjának értelmében építési beruházás esetén településrendezési eszköz módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A telepítési tanulmányterv a Rendelet előírásainak megfelelően elkészült. Ebből kiderül, hogy a fejlesztés szükségességét a területtől délre fekvő Alsónémedi ipari parkban tervezett fejlesztések indukálják. RaktárAD Kft logisztikai csarnokok építésébe kezd több ütemben Alsónémedi északi iparterületének nyugati oldalán. Ezen túl a terület további beépítése is várható a következő 5-10 évben. A csarnokok, illetve a teljes iparterület északról történő megközelítése csak innen megoldott. A 4. ág Alsónémedi Szabályozási tervében kiszabályozott, jelenleg is létező önkormányzati útra csatlakozik rá.

**A tervezett beruházás megvalósításához az előterjesztésben érintett terület vonatkozásában szükséges a hatályos településrendezési eszközök módosítása.** Annak érdekében, hogy a szükséges változások beépülhessenek a településrendezési eszközökbe (TSZT, FRSZ, KÉSZ) javasolt a módosítások szakmai előkészítése. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (1) bekezdésének a) pontja alapján a helyi építési szabályzatot a kerületi Képviselő-testület fogadja el.

A településrendezési előírások módosítása a 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.

(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.”

A településszerkezeti terv módosítását **a fővárosi önkormányzatnál kell kezdeményezni**. A módosítás a Rendelet 33. §-a figyelembevételével történhet:

„33. § (1) A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, külön-külön vagy egy eljárásban, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását.

(2) A fővárosi településrendezési eszköz módosítását igénylő kerületi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a kerületi önkormányzatnak kezdeményeznie kell a fővárosi önkormányzatnál a fővárosi településszerkezeti terv módosítását. Az erre vonatkozó kérelem fővárosi önkormányzathoz történő beérkezésétől számított 30 napon belül a fővárosi önkormányzat:

a) dönt az eljárás megindításáról és erről 8 napon belül értesíti a kerületi önkormányzatot, vagy

b) elutasítja a kérelmet és indokolt döntését 8 napon belül megküldi a kerületi önkormányzatnak.

(3) A (2) bekezdés a) pontja esetén az értesítést követő 8 napon belül a két önkormányzat külön-külön megindítja a feladatkörébe tartozó településrendezési eszköz egyeztetési eljárását. Az egyeztetési eljárás lezárását követően a tervezetet a főpolgármester 60 napon belül a közgyűlés elé terjeszti. Az egyeztetési eljárás településrendezési szerződéshez nem köthető.

(4) A fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat elfogadására vonatkozó döntés meg kell, hogy előzze a kerületi építés szabályzat elfogadását.

(5) A fővárosi településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során a fővárosi önkormányzat a kerületi, a kerületi önkormányzatok a fővárosi településrendezési eszköz véleményezésében az adott eljárás minden szakaszában részt vesznek, az elfogadást kivéve.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján, illetve a mellékelt kérelem, valamint a telepítési tanulmányterv alapján hozza meg döntését.

.....  
**Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2021. (IX. 14.) határozata az Alsónémedi-Soroksár határán lévő 5-ös főúti körforgalmat érintő kerületi építési szabályok módosításával kapcsolatos döntéséről**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. **támogatja** az Alsónémedi és Soroksár közigazgatási határán található körforgalom közérdekből történő átépítését,

II. **elkészítetteti** a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását valamint **kezdeményezi** Budapest Főváros Önkormányzatánál a Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) módosítását az Alsónémedi és Soroksár közigazgatási határán lévő 5-ös főúti körforgalom vonatkozásában azzal a feltétellel, ha a kérelmezők a KÉSZ, TSZT, FRSZ módosításával kapcsolatos költségeket az Önkormányzattal megkötött külön írásos megállapodás alapján átvállalják és viselik, továbbá az erdő területfelhasználási kategóriában megszűnő területek visszapótlásával kapcsolatban a szükséges egyeztetéseket az illetékes szervekkel lefolytatják, majd a visszapótlásra vonatkozó javaslatot jóváhagyásra a Képviselő-testület részére benyújtják.

III. felkéri a polgármestert, hogy az erdő területfelhasználási kategóriában megszűnő területek visszapótlására vonatkozó javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** 2021. december 31.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

A Képviselő-testület az előterjesztést nyílt ülésen, 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:** - 1 pld. kérelem  
 - 1 pld. telepítési tanulmányterv  
 - 1 pld. Alsónémedi polgármesterének nyilatkozata