



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Hősök tere 12.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

A rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves főépítészti tájékoztató

Előterjesztő:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztést készítette:	Tóth András mb. főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. Gróza Zsolt Vagyonkezelési Osztály, osztályvezető Kisné Stark Viola Építési és Beruházási Osztály, osztályvezető
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési és Környezetvédelmi 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 főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint az önkormányzati főépítész évente tájékoztatást ad a Képviselő-testületnek a rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól, továbbá négyévente összefoglaló jelentést készít.

A 2016. évi éves főépítési tájékoztató óta eltelt időszakban a következő szabályozási terv egyeztetése fejeződött be:

- Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága - Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzat (KÉSZ 1.a ütem) és szabályozási terv (a Képviselő-testület 2017. szeptemberi ülésén dönthet a terv elfogadásáról)

Átdolgozásra váró, előzetesen magasabb szintű tervmódosítást igénylő tervek:

- M5 autópálya - M0 autóút új nyomvonal és Gyál közigazgatási határa mentén található, belterületbe vonással érintett terület (Fővárosi illetve kerületi szinten történő tervjövahagyást megelőzően a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének módosításával összhangban a 2001-ben elkészült terv átdolgozása is szükséges)
- Nagykőrösi út melletti töltőállomás (a fővárosi településszerkezeti terv előzetes módosításával együtt a 2003-ban elkészült terv átdolgozása szükséges)

Egyeztetés, illetve kidolgozás alatt lévő szabályozási tervek:

- Ráckevei-Soroksári Duna - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága - Ráckevei-Soroksári Duna által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat és szabályozási terv (új KÉSZ I.b ütem - Soroksár felső, Molnár-sziget területe)
- Grassalkovich út – MÁV-Kelebiai vasútvonal – közigazgatási határ – Temető sor – Szentlőrinci út – Közöslegelő dűlő – Vecsés út által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat és szabályozási terv (új KÉSZ I.c ütem - Soroksár felső, központi terület)
- Szentlőrinci út – Közöslegelő dűlő – Vecsés út – Túri István út – M51 autóút – M5 autópálya – Dózsa György út – közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat és szabályozási terv (új KÉSZ III.a ütem - Újtelep és M5 autópálya térsége, bevásárlóközpont és a botanikus kert környékének területe)
- Temető sor – Szentlőrinci út – közigazgatási határ által határolt területre vonatkozó kerületi építési szabályzat és szabályozási terv (új KÉSZ III.b ütem - Újtelep és M5 autópálya térsége, lakótelep és környékének területe)

A rendezési tervek hatályosulásával kapcsolatos tapasztalatok:

Rendezési tervek alatt elsősorban a helyi építési szabályzatot és a szabályzat részét képező kerületi szabályozási terveket szokásos érteni, ugyanakkor településrendezési szempontból meghatározó jelentőségű, hogy a kerület számára rendelkezésre állnak egyéb tervek is: kerületi Kerékpárút-hálózat Fejlesztési Tanulmányterv (2007), Kerületi Közlekedésfejlesztési Konceptióterv (2008), a 2015-ben jóváhagyott kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (továbbiakban: ITS), illetve a Kerületi Településfejlesztési Konceptió (2016).

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (továbbiakban: KVSZ) 7 önálló építési szabályzattal (és szabályozási tervvel) rendelkező kerületrészt leszámítva a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozik. A KVSZ rajzi mellékletét képezi 26 db kisebb kerületrészre vonatkozó kerületi szabályozási terv (továbbiakban: KSZT) illetve jóváhagyásra került még 2014-ben további 3 db területre vonatkozó KSZT, azonban ezek akkor léphetnek hatályba, ha a területekkel kapcsolatos településrendezési szerződések aláírásra kerülnek és hatályba lépnek. A KSZT-vel nem rendelkező területekre a KVSZ övezeti tervlapja alapján határozható meg az építés, valamint a telekalakítás feltételei.

Az előző éves tájékoztatóhoz képest a rendezési tervek végrehajtásával kapcsolatban az alábbi változások történtek:

A befejező fővárosi csatornázási program keretében zajló közműépítések kapcsán Orbánhegyen tovább folytatódott a településrendezés, idén is számos közterület lejegyző változási vázrajz készült, jól haladnak az új utcanyitások, azonban még mindig hiányzik néhány közterület megnyitása, illetve szélesítése. A földhivatali alaptérképen viszont nagyon jól látható, hogy a Harmónia utca egyes szakaszainak (az elején, Házikert utca felőli részén, valamint végén), továbbá a vasút melletti területek kivételével a többi utcanyitás egy-két telket leszámítva már teljes szélességben végrehajtásra került. Újtelepen a Nevelő és az Apró utca folytatásának kiszabályozása a Fatima utca felől hosszú szünet után végre elindulhat, hiszen lezárult az a per, amiatt elakadt az utcanyitás. Az első három telekre vonatkozóan már elkészültek az új vázrajzok. A közös tulajdonú lakótelepi tömbök közül azoknál, melyek a sportcsarnok közművesítése révén közművel ellátottak lettek, már tavaly elkészültek azok a telekalakítási változási vázrajzok, melyek alapján kizárólagos kerületi, ill. fővárosi tulajdonú telkek kialakíthatók, de a fővárossal még nem sikerült megállapodni a folytatást illetően. Az Apostolhegyi szabályozási terven jelölt utcanyitásokhoz, közterület-szélesítésekhez már tavaly elkészült az összes szükséges telekalakítási vázrajz, a telekalakítási eljárások folyamatosan indulnak, de még sok helyen végrehajtásra várnak a tervezett szabályozások. Kialakult ugyanakkor a szabályozási tervben jelölt telkek szabályozásával a Vágó köz és a Sportpálya utca találkozásánál egy új edzőpálya a soroksári futballcsapat részére.

A Hősök tere vasút felőli végén (ahol az ITS célkitűzései között jelentős városközponti területfejlesztés szerepel) a leendő rendőrkapitányság területének rendezésén kívül a volt építőanyag kereskedéssel érintett tömb is kialakult, kizárólagos önkormányzati tulajdonba került, viszont a leendő rendőrkapitányság és a vasút közötti részen a szabályozási terv szerint még hátra van néhány telek szabályozása, összevonása. A tervezett külön szintű vasúti aluljáró kialakításához szükséges terület biztosítását a készülő szabályozási terv már tartalmazni fogja, a vasútvonalat keresztező aluljáró és kapcsolódó úthálózat komplett engedélyezési terveztetésének közbeszerzési eljárása folyamatban van.

A Péteri majorban a volt sportpálya környékén részben kialakult új lakófejlesztésre váró telkek mellett a munkahelyi részen még változatlanul hátra van egy feltáró út kiszabályozása, valamint a telkek rendezése. A Dél-pesti szennyvíztisztító telep fejlesztési területén zagyter kialakítását biztosító, 2016. január 1-től hatályát veszített szabályozási terv helyett az új KESZ I.a ütem területére vonatkozó szabályozási tervben kerül rögzítésre a zagyter kialakításához szükséges terület.

A településrendezés alapján véve – az önkormányzatok anyagi lehetőségének függvényében vállalható – önkormányzati feladat, de *az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 30/A. §-ában foglaltak szerint a*

településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződés is köthető, így pl: a szabályozás, kisajátítás, közműépítés, utépítés, leendő közterületek telkeinek művelés alóli kivonásának költségei nem csak saját forrásból biztosíthatók. Kerületünk már több alkalommal kötött településrendezési szerződést (pl: AUCHAN bevásárlóközpont melletti terület belterületbe vonása, volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megvalósítása), de a lista tovább bővíthet, hiszen a Soroksári elkerülő út menti fejlesztési terület I-II. ütemével kapcsolatos KSZT hatályba lépéséhez is településrendezési szerződés megkötése szükséges. (Az eltelt több mint 3 év alatt erre nem került sor, és sajnos már érdemi egyeztetések sincsenek a felek között.)

Településrendezési szerződéssel érintett fejlesztések közül idáig megvalósult a Nagykőrösi út – Bevásárló utca közúti kapcsolatának kiépítése, de sajnos a lakópark megépítésére egyelőre továbbra sem kerülhet sor, mert a beruházást tervező fejlesztő cég felszámolásra került, a jogutód céggel kezdeményeztük a kapcsolatfelvételt, azonban érdemi egyeztetéseket mindezülig nem tudunk folytatni. A külső finanszírozó különösen olyan területeken jelent nagy segítséget, ahol nem elég a meglévő, kialakult telkekre új építési szabályok meghatározása, vagy a meglévő szabályok módosítása, hanem a terület rendezéséhez először építési telkek, valamint közterületek, infrastruktúra hálózatok kialakítása, kiépítése is szükséges. Sajnos pl. Orbánhegyen, Apostolhegyen azért húzódik el a KSZT-k végrehajtása, a területek rendezése, mert korábban beépítésre nem szánt területek alakulnak át külső támogatás nélkül. Meg kell azonban jegyezni, hogy általában gazdasági területek esetében fordul elő ilyen területfejlesztést segítő külsős támogatás, lakóterületeken nem jellemző, de azért akadt már hasonló segítség (pl: a Virágvölgy lakópark, ahol a szabályozási terv szerint már kialakultak az új tömbök, közterületek és már néhány új társasház is felépült).

A rendezési tervek megvalósulása, végrehajtása továbbra is elsősorban pénzügyi kérdés. A szabályozással érintett közterületek kialakítása jellemzően nem műszaki akadályokba ütközik, elsősorban azon múlik, hogy az adott évi költségvetésben mekkora összeg áll rendelkezésre az új utcák kialakítására, az esetlegesen érintett épületek szanálására, valamint a tulajdonosok kártalanítására. A KSZT-k szakmai szempontból hosszútávon biztosítják a területek rendezését, módosításukra csak néhány esetben – többnyire a korábban még nem kellően átgondolt fejlesztői igények pontosítása miatt – van szükség.

A 2013. január 1-től hatályba lépett jogszabályi változások következtében a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükségessé vált. 2015 januárban a fővárosi közgyűlés jóváhagyta a főváros új településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint az új fővárosi rendezési szabályzatot (továbbiakban: FRSZ). Ezen tervek elfogadásával a *Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról* szóló 47/1998.(X.15.) Fővárosi Közgyűlés rendelet (BVKSZ), valamint a *Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT)* hatályát veszítették, azonban a KVSZ, önálló építési szabályzatok hatályon kívül helyezéséig az előírásaik még alkalmazhatók. A *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő 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. Az új KÉSZ kidolgozása az új TSZT és az FRSZ figyelembevételével történhet. Az új KÉSZ tervezési munkafolyamata elkezdődött.

A kerületi településfejlesztési koncepcióban lehatárolt terület egységekre ütemezetten készül szabályozási terv, mindezidáig az I.a ütem területére (Grassalkovich út - Gyáli patak - Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti mellékága- Ráckevei-Soroksári Duna - kerülethatár - MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt terület) vonatkozó terv véleményezési eljárása fejeződött be, az I.b, I.c, III.a és III.b ütemek területére vonatkozó tervek kidolgozása folyamatban van.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a tájékoztatás szíves tudomásul vételét.

Az előterjesztést a Képviselő-testület tájékoztatóként tárgyalja.

Budapest, 2017. augusztus 28.

Tisztelettel:

**Tóth András
mb. főépítész**

Melléklet: - 1 pld. hatályos KSZT-k térképi lehatárolása
- egyeztető lap

Egyeztető lap

**„A Főépítész rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves tájékoztatója”
című Képviselő-testületi előterjesztéshez**

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Gróza Zsolt Vagyonkezelési Osztály osztályvezető

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2017. augusztus 28.

.....
dr. Gróza Zsolt
aláírás

2. Az előterjesztés egyeztetve: Kisné Stark Viola Építési és Beruházási Osztály, osztályvezető

Észrevételt nem tett.

Budapest, 2017. augusztus 29.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás