



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítésére
(erdőterületek változása miatt az FRSZ-TSZT összhang megteremtése okán, a Vecsés út
hiányzó szakaszának szabályozása érdekében, valamint egyéb szabályozási elemek
felülvizsgálata, módosítása okán)**

Előterjesztő:	Bese Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Kisné Stark Viola osztályvezető, Beruházási és Városüzemeltetési Osztály
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2022. május 12.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT), valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (továbbiakban: FRSZ).

Budapest Főváros Önkormányzata 2021-ben Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) rendelkezései alapján felülvizsgálta a TSZT-t és az FRSZ-t, mely tervek az 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal és a 13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel kerültek elfogadásra.

A módosítás elsősorban a hatályos TSZT-ben szereplő erdőterületeket érintette, mivel ebbe a területfelhasználási kategóriába kerültek olyan területek, amelyeket az Országos Erdőállomány Adattár nem tart nyilván erdőterületként.

Az erdőterületeken kívül felülvizsgálatra kerültek egyes közparknak kijelölt területek, vízfolyások területe, valamint a közúti közlekedés területfelhasználási egységének a határa a hatályos kerületi településrendezési eszközök figyelembevételével, ez szintén a területfelhasználási egységek határának korrekcióját tette szükségessé.

Eltérések a korábbi területfelhasználási egységekhez képest:

1. terület: Szentlőrinci út melletti golfpálya területe, az ún. Sóslocsár területe és a soroksári botanikus kert



A korábbi Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezet helyett a golfpálya Kb-Rek-2 jelű (rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület) övezetbe, a Sóslocsár és a botanikus kert Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe, a golfpályától az M5 autópályáig húzódó, Szentlőrinci út melletti sáv pedig Ev-Ve jelű (véderdő) övezetbe került.

2. terület: Gyáli patak 1. ága menti terület és a Péterimajori tó környéke



A korábbi Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezet helyett az érintett területek Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe kerültek.

3. terület: M5 autópálya – M51 autótűt csomópontjának keleti oldala a Pestszentimre felé vezető út két oldalán



A korábbi Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezet helyett az érintett területek Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe kerültek.

4. terület: M51 autótűt mellett található Aranycsikó lovas tanya környéke



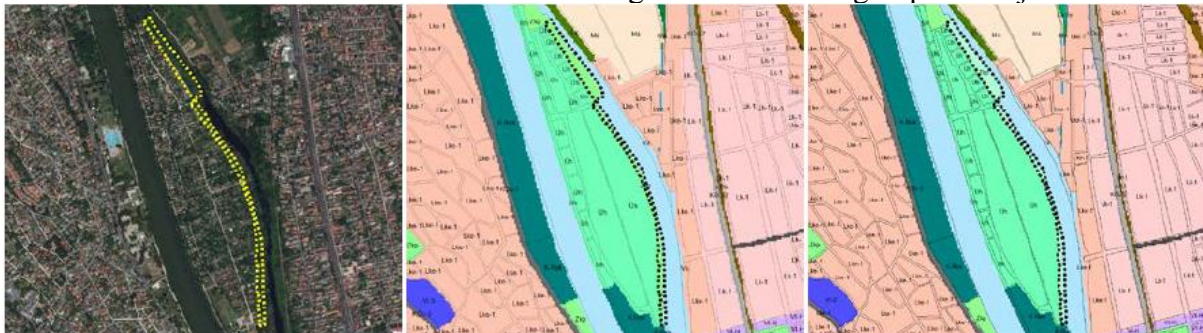
A korábbi Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezet, valamint Má jelű (általános mezőgazdasági terület) övezet helyett az érintett terület Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe került.

5. terület: M0 autótűt mellett ökológiai hálózat részét képező Farkas-Turján terület



A korábbi Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezet, valamint Má jelű (általános mezőgazdasági terület) övezet helyett az érintett terület Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe került.

6. terület: Ráckevei-soroksári Duna mellékágának Molnár-szigeti parti sávja



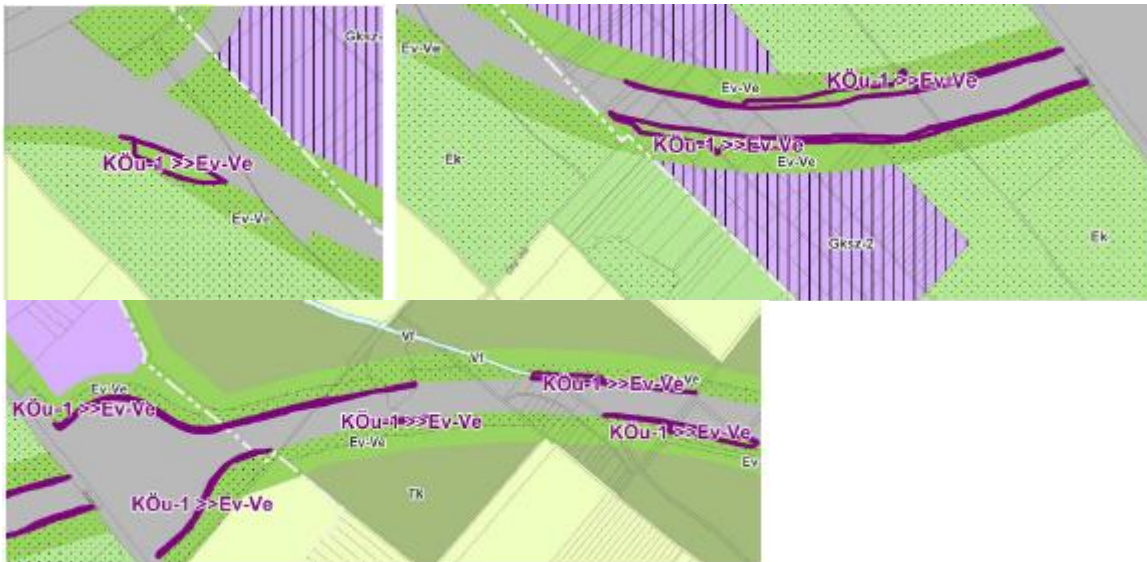
A korábbi Zkp jelű (közpark terület) övezet helyett az érintett terület Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe került.

7. terület: M51 autótű terület



A korábbi KÖu-2 jelű (I. rendű főút) övezet helyett az érintett terület KÖu-1 jelű (gyorsforgalmi út) övezetbe került.

8. terület: M0 autótű által érintett terület



A korábbi KÖu-1 jelű (gyorsforgalmi út) övezet helyett az érintett területek Ev-Ve jelű (védérdő) övezetbe kerültek.

9. terület: Gyáli patak egyes mellékágaival érintett területek





A korábbi Vf jelű (vízfolyások területe) övezet helyett az érintett területek Ek jelű (közjóléti erdőterület) övezetbe, Ev-Ve jelű (véderdő) övezetbe, Má jelű (általános mezőgazdasági terület) övezetbe, Tk jelű (természetközeli terület) övezetbe, valamint Kb-Rek-2 jelű (rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület) övezetbe kerültek.

A Trtv.-vel való összhang biztosítása miatti változás a tervezett Soroksári elkerülő út déli szakaszának főútvonal kategória helyett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúttá történő átsorolása. Megjegyzendő, hogy a Virágpaták út kivételével az elkerülő út nyomvonala csak irányadó, illetve közelítő nyomvonallal van jelölve, hiszen nincs még az út kialakítására vonatkozóan rögzített pontos nyomvonal kijelölve.

A fővárosi TSZT és FRSZ fenti módosításai miatt szükség van a 26/2017.(IX.22.) rendelettel elfogadott kerületi építési szabályzattal (a továbbiakban: KÉSZ) való összhang megteremtésére. Szintén szükség van a KÉSZ 4. számú mellékletét is a fenti módosításokkal összefüggésben felülvizsgálni.

Magyarország Kormánya az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1. melléklet 3.4.14 alpontjaként rögzítésre került a Budapest Vecsés út - Nagykőrösi út összekötését szolgáló elkerülő út megvalósítása.

A KÉSZ szabályozási tervlapján a Vecsés út KÖu-XXIII-4 jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként, illetve mellette a kötöttpályás vasúti nyomvonal KÖk-XXIII-1 jelű MÁV vasúti terület övezetként került kiszabályozásra. Az útépitési engedélyezési tervek kidolgozása folyamatban van. Elkészült az a tervdokumentáció is, amin látható, hogy egyes területeken előreláthatóan nem lesz elegendő a Vecsés út jelenlegi szélessége, ezért ezeken a területeken szabályozási vonal meghatározásával biztosítani kell a szélesítéshez szükséges területet.

A KÉSZ szabályozási tervlapján szükség van további szabályozási vonalak felülvizsgálatára/módosítására is az alábbiak szerint:

- Az Ibolya utca, a Házikert utca (Harmónia utca – Orbánhegyi dűlő közötti szakaszának), és a Középtemető utca szabályozási vonalát javasolt megszüntetni. Az Ibolya utca esetében az érintett tulajdonosok tiltakozása miatt javasolt elvetni az utca szabályozását, a Házikert utca és a Középtemető utca vonatkozásában pedig megtörtént az utca és a telkek szabályozása, de nem teljesen a jelenlegi szabályozási vonal szerint.
- A Sínpár utca - Középtemető utca között a Tő utca vonalában található telkeket a KÉSZ szabályozási tervlapján az övezeti határvonal két részre osztja. A telkek északi része Lke-1-XXIII-1/6 jelű építési övezetbe, déli része Lke-1-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe tartozik. Annak érdekében, hogy az érintett telkek beépítését az övezethatár ne korlátozza, javasolt az övezet határt áthelyezni a kialakult telekhatárra.

A Viziboglárka utca egyes szakaszain nem áll rendelkezésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 26.§ (2) bekezdés e) pontja szerinti kiszolgáló út esetén szükséges 12 méter útszélesség. A KÉSZ szabályozási tervlapján ennek ellenére az egész utca kiszolgáló útnak van jelölve (KÖt-XXIII-2), ezért javasolt a Viziboglárka utca keskenyebb szakaszát a jelenlegi KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület besorolásból KÖt-XXIII-3 jelű önálló kerékpár- és gyalogút területbe átsorolni.

A KÉSZ 3. számú mellékletében vannak felsorolva az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei. A táblázatok egyes értékei nem tartalmaznak konkrét számot, csak „kihúzás” (-) jelzi, hogy az adott övezetben az adott határérték nincs meghatározva. Mivel ez értelmezési problémákat okoz (vagyis, ha nincs konkrét érték meghatározva, akkor ez jelentheti azt, hogy egyáltalán nincs határérték meghatározva, például korlát nélkül beépíthető az adott telek, de jelentheti azt is, hogy nem beépíthető egyáltalán az adott telek), ezért javasolt átgondolni és ha szükséges módosítani az érintett helyeken a határértékeket úgy, hogy vagy „0”-val vagy konkrétan meghatározni valamilyen számszerű értékkel az adott határértékeket.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 428/2021.(X.12.) határozata értelmében korábban döntés született arról, hogy az önkormányzati telkek szabályozásával kapcsolatos telekalakítások végrehajthatósága érdekében kidolgozásra kerül a kerületi építési szabályzat módosítása. Ennek a döntésnek a kiegészítését javasoljuk annak érdekében, hogy ne csak az önkormányzati telkek szabályozása esetén kerüljenek felülvizsgálatra a telekalakítási szabályok, hanem egységesen minden szabályozással érintett telek esetében.

A fent leírtak alapján szükséges a hatályos KÉSZ módosítása. 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 Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a Vecsés út szabályozásához szükséges KÉSZ módosításnál (mivel nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósításáról van szó) lehetőség van tárgyalásos véleményezési eljárást lefolytatni, többek között ezért külön eljárás lefolytatását javasoljuk.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fent leírtak alapján hozza meg a szükséges döntéseket.

Határozati javaslatok:

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (V. 12.) határozata a Fővárosi Településszerkezeti Tervvel és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal való összhang megteremtése, valamint egyéb szabályozási elemek felülvizsgálata érdekében szükséges feladatok végrehajtásáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Fővárosi Településszerkezeti Tervvel (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ) való összhang megteremtése érdekében,
 - a szabályozási vonalakat felülvizsgálja,
 - az övezeti határokat módosítja a Sínpár utca - Középtemető utca között a Tő utca vonalában található telkeknél úgy, hogy az övezeti határ a telekhatárra kerüljön,
 - az övezeti besorolást módosítja a Viziboglárka utca keskeny szakaszai esetében KÖt-XXIII-2 jelű területről KÖt-XXIII-3 jelű önálló kerékpár- és gyalogút területre,
 - a KÉSZ 3. számú mellékletének táblázataiban kihúzott elemeket felülvizsgálja és
 - a szabályozással érintett telek esetében a telekalakítások helyi szabályait felülvizsgálja.
- II. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, továbbá a KÉSZ 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.
- III. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

2.**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének/2022. (V. 12.) határozata a Vecsés út hiányzó szakasza szabályozási vonalának meghatározása érdekében szükséges kerületi építési szabályzat módosításával kapcsolatban szükséges feladatok végrehajtásáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I.** elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását a Vecsés út hiányzó szakasza szabályozási vonalának meghatározása érdekében.
- II.** felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, továbbá a KÉSZ 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.
- III.** felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: 2022. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési hatáskörben tárgyalja, az előterjesztés elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.

Budapest, 2022. április 27.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Melléklet: - egyeztető lap

Egyeztető lap

a „Javaslat a kerületi építési szabályzat módosításának elkészítésére (erdőterületek változása miatt az FRSZ-TSZT összhang megteremtése okán, a Vecsés út hiányzó szakaszának szabályozása érdekében, valamint egyéb szabályozási elemek felülvizsgálata, módosítása okán)” című Képviselő-testületi előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: Kisné Stark Viola Beruházási és Vagyonkezelési Osztály, osztályvezető

Észrevételem beépítésre került.

Budapest, 2022. április 27.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás