



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

A rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves főépítészti tájékoztató

Előterjesztő:	Tóth András főépítész
Az előterjesztést készítette:	Tóth András főépítész
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály Kisné Stark Viola osztályvezető Beruházási és Vagyonkezelési Osztály,
Az előterjesztést megtárgyalja:	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2021. november 09.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Polgármesteri Kabinet
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Szabó Tibor jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint az önkormányzati főépítész az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal (az eddigi gyakorlat/korábbi előírás alapján évente) tájékoztatást ad a Képviselő-testületnek a rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, továbbá négyévente összefoglaló jelentést készít.

Az előző évben befejeződött az új kerületi építési szabályzat elkészítésének folyamata. Az utolsó (4. ütem) jóváhagyásával 2020. április 15-től már a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a 26/2017.(IX.22.) rendelettel elfogadott új kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) van érvényben.

A tervezési folyamat éppen, hogy befejeződött, azonban idén új településtervezéssel összefüggő jogszabályok léptek hatályba, aminek köszönhetően a településfejlesztési, településrendezési tervek (együttes elnevezéssel: településtervek) felülvizsgálatára ismét sort kell keríteni. A jelenleg még a településtervek készítésének, véleményezési eljárásainak szabályait meghatározó *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) rendelkezései alapján ez év végéig lehetőség van a hatályos KÉSZ módosítására, azonban 2022. január 1-től már csak a Korm. rendelet helyébe lépő, *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új Településrendezési kódex) előírásai alapján lehet a KÉSZ-t módosítani.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (9) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek a korábbi Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készítették településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi Korm. rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz - a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében - 2025. június 30-ig maradhat hatályban.

A 2020. évi főépítési tájékoztató óta eltelt időszakban a következő KÉSZ módosítás egyeztetése fejeződött be, melyet a Képviselő-testület rendelettel hagyott jóvá:

- 26/2017. (IX.22) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 33/2021.(X.13.) önkormányzati rendelet (lakás és üdülő rendeltetési egységek után biztosítandó parkolóhelyek szabályozása)

Egyeztetés, illetve kidolgozás alatt lévő szabályozási tervek:

- Tárcsás utca – Szabóky Rezső utca – Kaláris utca – Láng Endre utca által határolt területre vonatkozó KÉSZ módosítás (változtatási tilalom került elrendelésre)

- Hősök-tere - Láng Endre utca - Sürögöny utca - MÁV Budapest -Kelebiai vasútvonal - Nádor Ödön utca - Arany János utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás (Hősök terei új intézményközpont)
- Apró utca – Fatimai utca – Nevelő utca – övezethatár közötti területre vonatkozó szabályozási tervmódosítás (Fatimai utcai új bölcsőde)
- Bevásárló utca 195847/55 hrsz.-ú telekre vonatkozó szabályozási tervmódosítás (Burger King Gyorsétterem)
- Horgász part 186862/3 hrsz.-ú lakótelekre vonatkozó szabályozási tervmódosítás (két építési övezettel érintett lakóingatlan)

A rendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatos tapasztalatok:

Rendezési tervek alatt elsősorban a helyi építési szabályzatot és a szabályzat részét (mellékletét) képező kerületi szabályozási tervet szokásos érteni, ugyanakkor településfejlesztési és településrendezési szempontból meghatározó jelentőségű, hogy a kerület számára rendelkezésre állnak egyéb tervek is: Kerületi Közlekedésfejlesztési Koncepcióterv (2008), a 2015-ben jóváhagyott kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: ITS), a 2016-ban jóváhagyott Kerületi Településfejlesztési Koncepció (a továbbiakban: TFK), illetve 2017. évben elkészült Soroksár kerékpárforgalmi hálózati tanulmányterve is. Megjegyzendő, hogy az előterjesztésben is már említett jogszabályi változások következtében az ITS és a TFK helyett a közeljövőben egyetlen településfejlesztési terv kerül majd kidolgozásra, továbbá a Képviselő-testület döntése alapján új kerületi közlekedésfejlesztési koncepció is készül.

A 2020. évi főépítési tájékoztatóhoz képest a rendezési tervek végrehajtásával kapcsolatos jelentősebb változások, illetve a még végrehajtásra váró szabályozások:

A befejező fővárosi csatornázási program keretében zajló közműépítések kapcsán Orbánhegyen tovább folytatódott a településrendezés, mostanra már az Orbán utca külterület felé eső oldalának, a Sodronyos utca végének, valamint a Kelep utca végének kiszabályozásához szükséges vázrajzok is elkészültek. Az előző Képviselő-testületi ülésen döntés született arról, hogy a vasút melletti új közterületet Weiss Mártonról nevezze el Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése.

A Molnár szigeti parti sétány teljes birtokbavételéhez sajnos továbbra sem tudtunk tovább haladni a Meder utca és a Fűzfás utca közötti középső területrészen az illegálisan létesített csónakkikötők miatt, ugyanis az illegális csónakkikötő elbontására a tulajdonost lehetne kötelezni, de nem lehet bizonyíthatóan megállapítani, hogy ki a tulajdonosa, ki építette.

A Völgyhajú utcában a 17 szabályozandó telek közül egy kivétellel az összes érintett telek szabályozásához elkészültek a vázrajzok, 4 telekalakítás már engedélyezésre és szerződéskötést követően ingatlan-nyilvántartási átvezetésre került, 2 esetben folyamatban van a szerződés előkészítése, 3 esetben kisajátítási eljárás van folyamatban, a többi ingatlan esetében is folyamatban van az ügyintézés.

A Völgyhajú utca Tündérmű terület melletti megnyitásával immár végrehajtásra került az a tervezett településrendezési elhatározás, melynek köszönhetően a volt napközis tábor területe körbejárható, az RSD melletti közterületről akár kitiltható a gépjárműforgalom, ezáltal a Duna part sétányként funkcionálhat, hiszen a Molnár utcára így már a Völgyhajú utcán keresztül is közvetlenül el lehet jutni. A Molnár-sziget déli csücskét érintő szabályozási vonalaknak megfelelő telekrendezés is megtörtént, ezáltal külön helyrajzi számra került a part melletti sétány és közterület, valamint a parttól távolabb található rekreációs és szabadidős terület.

Az Apostolhegyet érintő, szabályozási terven jelölt utcanyitásokhoz, közterület-szélesítésekhez elkészült telekalakítási vázrajzok alapján tovább folytatódtak a telekalakítási eljárások, néhány helyen – mely esetekben adásvétellel nem sikerült megszerezni a kiszabályozandó ingatlanrészt és kisajátítási eljárást kellett kezdeményezni - ugyan még végrehajtásra várnak a tervezett szabályozások, de lényegében a Vágó köz Pál apostol és Péter apostol utca közötti szakaszának megnyitásán kívül már az összes utca jogi rendezése megtörtént. Az előző Képviselő-testületi ülésen döntés született arról, hogy a Máté apostol utcáról nyíló új közterületet Bajtai Istvánról nevezze el Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése.

A tervezett aluljáróhoz vezető út kialakítása, valamint a Szérűskert utca szélesítése érdekében 29 telek szabályozása megtörtént, ebből nem önkormányzati tulajdonú telkeket érintően 15 telek esetében a tulajdonba vételhez szükséges, kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződéskötés megtörtént, 6 esetben kisajátítási eljárás folyik. A Tompaház utca és az aluljáró közötti érintett telkek esetében 1 ingatlan kisajátításra került, az itt található önkormányzati tulajdonú ingatlanok szabályozása, illetve közúttá történő átminősítése megtörtént. Több ingatlan esetében előkészítés alatt van a kisajátítási kérelem, illetve a megkötendő kisajátítást pótló adásvételi szerződés.

A Hősök tere vasút felőli végén (ahol az ITS célkitűzései között jelentős városközponti területfejlesztés szerepel) a leendő Rendőrkapitányság telkének, az új orvosi rendelő, valamint a leendő új Polgármesteri Hivatal és Kormányhivatal telkének szabályozása megtörtént, viszont a leendő Rendőrkapitányság és a vasút közötti részen még hátra van a szabályozási terv szerint néhány telek szabályozása, összevonása, valamint egy közpark kialakítása.

A Sínpár utcai összekötő út kialakításához megtörtént a Virágvölgy lakópark építési telkeinek kialakításával összhangban az út kiszabályozása, de még a 196191 hrsz.-ú „kivett temető” megnevezésű ingatlan kiürítésére szükség van. Ennek érdekében a Fővárosnál már több alkalommal kezdeményeztük a temető hivatalos felszámolását, választ mindezig nem kaptunk. A Virágvölgy lakópark építési telkeinek kialakításával egyidejűleg a Középtemető utca, valamint a Sztás utca teljes szakaszában kiszabályozásra került. A Sínpár utca - Grassalkovich úti kikötésének jogi rendezéséhez még hátra van a patak melletti telkek szabályozása.

Újtelepen a Nevelő és az Apró utca folytatásának kiszabályozásához a Fatima utca felőli önkormányzati telkek esetében a telekalakítás már átvezetésre került, további hat telek esetében a telekalakítások engedélyezésre kerültek (jelenleg a szerződések előkészítése folyik), a többi érintett ingatlanra elkészült a változási vázrajz. A Fatimai utca mellett tervezett bölcsőde telke kialakításra került (korábbi 4 telekből összevonásra került). A Fatimai utca - Szent László utca - Szentlőrinci út - Nyír utca által határolt területen új pályázat kiírását követően az intézményfejlesztésre megtartott telek kivételével az építési telkek értékesítése megtörtént. Az értékesítésre került tömbök beépítésének tervezését az új tulajdonosok megkezdték, a beépítés 1-5 éven belül várható.

A Péteri majorban a volt sportpálya környékén kialakult új lakófejlesztésre váró telkekhez vezető Ószirózsa utca szabályozása egy kis szakaszon még végrehajtásra vár, de a lakóterület mögötti, gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetbe sorolt részen törlésre került a szabályozási tervről a belső feltáró út kiszabályozása, a feltárást magánút kialakításával lehet majd a jövőben megtenni. A péterimajori tó környékének rendezése sajnos változatlanul jogi akadályokba ütközik, ugyanis a fővárosi önkormányzat továbbra sem támogatja a jelenleg érvényes beépítésre nem szánt övezeti besorolás megváltoztatását, így a kerületi szabályozási terven sem lehet beépítésre szánt övezetet kijelölni, ami lehetőséget teremthetne az osztatlan tulajdonú telkek felosztására.

Szót kell még említeni a távlatban fejlesztésre kijelölt területek rendezésével kapcsolatban. Ilyen terület a Molnár-szigeti zártkerti rész, a Szerűskert utca – Szamaránszki dűlő – Közöslegelő dűlő környéke, a Nyír utca és a Temető sor közötti zártkerti rész, a Millenniumtelep és Orbánhegy közötti terület, valamint a tervezett soroksári elkerülő út mellett kijelölt gazdaságfejlesztési terület. Ezekon a területeken az övezetátsorolás feltétele valamilyen fővárosi önkormányzati (vagy állami) beruházásból megvalósítandó infrastruktúrafejlesztés (jellemzően közlekedéshálózati fejlesztés), melyek megvalósításához még jellemzően nem állnak rendelkezésre a tervek, többnyire megvalósíthatósági tanulmánytervi szinten előkészítettek ezek a projektek. Ebből adódóan ezeken a területeken egy későbbi időpontban a hatályos szabályozási terv érintett területekre vonatkozó előírásait majd módosítani kell (pl: ki kell majd jelölni összekötő, feltáró utakat, esetleg a jelenlegi utak szabályozási szélességét növelni kell). Addig ugyanis nem célszerű szabályozási vonalakat rögzíteni, ameddig pl: nem dőlt el az út nyomvonala (lásd a soroksári elkerülő út Virágpatak és Vecsés út közötti részen, vagy a szabályozás szélességének mértéke a Molnár utca esetében), ilyenkor még a szabályozási vonalak rögzítése idő előtti, mert lehet, hogy a részletesebb tervek elkészülte után módosítani kell, másrészt a végrehajtáshoz (telekalakításokhoz, kártalanításokhoz, kisajátításokhoz) pénzügyi fedezetet is biztosítani kell.

A KÉSZ a korábban hatályos szabályozási tervekhez képest megkülönböztet kerületi önkormányzati érdekből végrehajtandó szabályozási vonalakat és olyan szabályozásokat, melyek végrehajtása vagy fővárosi önkormányzati, vagy állami közútfejlesztések miatt szükséges. Előbbiekre példa a tervezett soroksári elkerülő út, vagy a Vecsés út mentén kijelölt külső kerületi körút kialakítása, utóbbiakra pedig az M51, M5 vagy M0 autópálya megvalósult szakaszának, de jogilag még rendezésre váró telekszabályozásainak a végrehajtása. Megjegyzendő, hogy ezen főúthálózati elemek jelölése magasabb szintű településrendezési terveken szerepel (néhányik csak irányadó nyomvonallal került rögzítésre), ebből adódóan a kerületi szabályozási terven annak ellenére kötelező jelölni őket, hogy esetenként a kerület szempontjából megvalósításuk nem támogatott. Pl.: a tervezett soroksári elkerülő út kiszabályozását a Szentlőrinci út és a Helsinki út között kerületünk nem támogatja. A fővárosi önkormányzati és az állami közútfejlesztések közül azon útszakaszok esetében, melyek a magasabb szintű településrendezési terveken csak irányadó nyomvonallal vannak jelölve, a kerületi szabályozási terven nem szabályozási vonalak biztosítják a megvalósítást, hanem egyelőre „a telek be nem építhető része”-ként lettek jelölve. Az ilyen útszakaszok esetében még először pontosítani kell a nyomvonalat részletesebb tervek kidolgozását követően, majd ezután kerülhet sor a szabályozási terven a szabályozási vonalak rögzítésére. Ilyen kategóriába tartozik a Haraszi út – M0 autópálya – BILK csomópont közötti összekötő út, melynek megvalósításához már készül az engedélyezési terv. Az engedélyezési terv alapján a nyomvonal kijelöléséhez szabályozási vonalak meghatározásával biztosítható a szükséges terület. Ennek érdekében módosítani kell a hatályos szabályozási tervet, melyen jelenleg még „csak” be nem építhető területként van jelölve az út nyomvonala.

Szintén, elsődlegesen nem kerületi önkormányzati érdekből végrehajtandó szabályozási vonalakat is tartalmaz a KÉSZ, ugyanis a Kézműves utca tervezett szabályozási szélességének megvalósítása az út mellett található telektulajdonosok érdekében történő közútfejlesztés, így ezen ingatlanok beépítésének feltétele többek között a szabályozási terven jelölt telekszabályozások végrehajtása. Ezen a területen az ingatlanok további beépítésével egyidőben a közúthálózati kapcsolatok fejlesztése elengedhetetlen, ezért ameddig az érintettekkel településrendezési szerződés nem kerül megkötésre, addig az építési szabályok alapján a terület intenzív beépítése nem lehetséges.

A településrendezés alapjában véve – az önkormányzatok anyagi lehetőségének függvényében vállalható – önkormányzati feladat, de az 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. IKEA áruház területének belterületbe vonása, volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megvalósítása), legutóbb a Virág völgy lakópark területét érintően került aláírásra a fejlesztő és az Önkormányzat között egy településrendezési szerződés, mely révén óvodai férőhelyek biztosítását vállalta a fejlesztő.

Településrendezési szerződéssel érintett fejlesztések közül idáig megvalósult a Nagykőrösi út – Bevásárló utca közúti kapcsolatának kiépítése, de a volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megépítésére továbbra sem került még sor. 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 régóta tart a szabályozások 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 Virág völgy lakóparknál, ahol a szabályozási terv szerint már túlnyomórészt kialakultak az új tömbök, közterületek és már számos 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. Az immáron a KÉSZ mellékletét képező egységes új kerületi szabályozási terv szakmai szempontból hosszútávon biztosítja a területek rendezését, fejlesztését, de a módosítására, felülvizsgálatára természetesen idővel szükség lesz (ha másért nem, az említett jogszabályváltozás okán), mindazonáltal a településrendezési elhatározások végrehajtását jelen pillanatban lehetővé teszi. Fontos mindemellett kiemelni, hogy az ITS végrehajtásával összefüggésben létrehozott, hivatalon belüli projektcsoporthoz működésével a kerületi fejlesztések koordinálása, előkészítése ütemezetten zajlik, így a rendezési tervek végrehajtására is gyorsabb ütemben kerülhet sor.

A településrendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatban összességében kijelenthető, hogy a rendelkezésre álló tervek megfelelően biztosítják Soroksár fejlődését, ugyanakkor a folyamatosan változó körülmények (magasabb szintű jogszabályi változások, gazdasági helyzet, építetói igények változása, pályázati lehetőségek stb.) figyelembevételével a tervek időnkénti felülvizsgálata szükségszerű.

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

Az előterjesztést a Képviselő-testület tájékoztatóként tárgyalja, melyhez a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021.(III.25.) önkormányzati rendelet 80. §

(2) bekezdésében foglaltak alapján kérdés és hozzászólás nem lehetséges, a képviselők esetleges kérdéseiket észrevételeiket írásban nyújthatják be a Főépítési Irodához.

Budapest, 2021. október 20.

Tisztelettel:

Tóth András
főépítész

Melléklet: - egyeztető lap

Egyeztető lap

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

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes
Beruházási és Vagyongkezelési Osztály

Észrevételeim beépítésre kerültek.

Budapest, 2021. október 25.

.....
dr. Török-Gábeli Katalin
aláírás

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

Észrevételt nem teszek.

Budapest, 2021. október 25.

.....
Kisné Stark Viola
aláírás