



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

*Javaslat a Soroksári Auchan áruház területét érintő építési szabályok módosítására  
vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára  
(napelemes kiserőmű létesítésével kapcsolatos szabályok módosítása)*

<b>Előterjesztő</b>	Bese Ferenc polgármester	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	Tóth András főépítész	
<b>A döntés fajtája</b> (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> /egyszerű/minősített /minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével/	egyszerű többség	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó	<b>2023. május 18.</b> <b>MUNKATERV</b> szerinti ülésen	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> /sürgősség esetén annak indokai/	<b>Meghívó szerinti</b> menetrendben tárgyalandó	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	<b>X</b>
	Oktatási, Közművelődési és Ifjúsági Bizottság	
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	<b>X</b>
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi Bizottság	<b>X</b>
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Szociális és Egészségügyi Bizottság	
	Civil	
	Ifjúsági	
	Klíma- és környezetvédelmi Közlekedési és közműszolgáltatási	
<b>Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:</b>		
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes (Jogi és Személyügyi Osztály)	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	dr. Szabó Tibor jegyző	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként <b>tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság</b>	A Képviselő-testület az előterjesztést <b>döntési hatáskörben</b> tárgyalja	

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

### **I. Az előterjesztés előzményei**

Az Auchan Magyarország Kft. a Soroksári Auchan áruház területén az energiaellátás megújuló energiaforrások felhasználásával történő korszerűsítését tervezi. A Soroksári Auchan áruház tetején létesíteni tervezett 1660 kW-os napelemes kiserőmű a következő struktúrában kerülne megvalósításra: az építető a Helexia Hungary Kft. lenne, de a villamosenergia termelője és a kiserőművi összevont engedély jogosultja az Auchan Magyarország Kft. **Az erőmű telepítésének célja a cég villamosenergia fogyasztásának csökkentése napenergia felhasználásával.**

A tervezett energiafejlesztési beruházás megvalósítását a jelenleg érvényben lévő építésjogi előírások nem teszik lehetővé, ezért a cég azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) vonatkozó rendelkezéseit módosítsa a fejlesztés megvalósítása érdekében. A szabályok megváltoztatásának alátámasztásul a kérelemhez mellékeltek az építési beruházást bemutató telepítési tanulmánytervet. A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható. A szükséges tervmódosítási költségek átvállalásával kapcsolatban a településrendezési szerződés elkészült, a kérelmezők részéről aláírásra került.

### **II. Az előterjesztés jogszabályi háttere**

#### **a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései**

1997. évi LXXVIII. törvény - az épített környezet alakításáról és védelméről

*30/A. § (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.*

*(3) A szerződés tárgya lehet különösen*

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,*
- b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának*
  - ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy*
  - bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.*

*(4) A (3) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén*

- a) az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a szükséges településrendezési eljárást a megállapított határidőn belül megindítja és azt az előírásoknak megfelelően lefolytatja,*
- b) a szerződésben rendelkezni kell településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel kapcsán szükséges intézkedésekről, az ezen tervekben végrehajtandó változtatások kötelezettségéről, a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.*

*(5) A (3) bekezdés b) pontja szerinti szerződésben kikötött vagy vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. A településrendezési szerződésben a telek tulajdonosa vagy annak hozzájárulásával a beruházó által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a településrendezési kötelezettség tényét a települési önkormányzat jegyzőjének megkeresésére a mellékelt szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyeztetni. A kötelezettség megszűnését követő 15 munkanapon belül az önkormányzat jegyzője megkeresi az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.*

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet - a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről:

„2. § 17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„19. § (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.”

„7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.”

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát - ide nem értve a települési környezeti értékelést -

a) a település önkormányzati főépítésze vagy

b) a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező)

határozza meg az (1)-(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi...”

„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017.(IX.22.) önkormányzati rendelete (KÉSZ)
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 35/2017.(XII.15.) önkormányzati rendelete (TKR)

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A kiserőmű hálózatba vissza nem tápláló 1660 kW villamos teljesítményű erőmű villamos csatlakoztatással tervezett. A szóban forgó csatlakozási pont villamosenergia-ellátását a Pestszentlőrinc/Szent Lőrinc 2 nevű 11 kV-os vonal és azokról arról élő elosztói tulajdonú 36423/10 számú transzformátor-állomás biztosítja. A csatlakozási pont az elosztói állomásban a rendszerhasználói tulajdonú közép feszültségű kábel végelzárója. A kiserőmű meglévő épület tetőszerkezetén kerül elhelyezésre. A telepítendő rendszer a meglévő villamoshálózatra fog rákötni és csak belső felhasználására készül, külső hálózatra való táplálás nem fog történni.

#### IV. A döntés szükségességének indokai

A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett 195847/66 hrsz-ú telek (AUCHAN áruház telke) vonatkozásában a KÉSZ módosítása szükséges. A hatályos KÉSZ előírásainak módosítása és kiegészítése javasolt a megújuló energiatermelő létesítményekre vonatkozó előírások tekintetében, ugyanis a hatályos előírások a háztartási méretű kiserőmű kapacitást (50 kVA) meghaladó erőmű telepítése esetén a kiserőmű területét önálló különleges energiatermelő övezetben kéri meghatározni.

A közműfejlesztéssel érintett telek a **Gksz-1-XXIII-2/1 jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetében** helyezkedik el, mely építési övezet a település három egymáshoz közeli részterületén (mindhárom a bevásárló központi városrész területére esik) került kijelölésre jelen rendezéssel érintett területtel együtt. Mivel az építési övezet több területet is érint, így a 195847/66 hrsz-ú telek tekintetében **egyedi szabályozó bevezetése javasolt, mely lehetővé teszi belső hálózat ellátása érdekében történő háztartási méretű kiserőmű kapacitását meghaladó napelemes erőmű telepítését.**

A harmonikus településkép kialakulásának érdekében, a KÉSZ módosító javaslattal összhangban, de figyelemmel a kerületben már meglévő napelemes kiserőmű elhelyezési módjára is, a településképi követelmények módosítása javasolt oly módon, hogy a napelemek elsődlegesen épületen telepíthetők, kivéve, ha az épületen történő telepítés műszaki feltétele nem biztosított. Fentiek miatt a településképi rendelet (továbbiakban: TKR) módosítása is szükséges.

A KÉSZ, valamint TKR módosításához kapcsolódó településrendezési szerződés megkötésének szabályairól az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezik. A szerződés aláírása annak a feltétele, hogy a módosításhoz szükséges véleményezési eljárás lefolytatásra kerülhessen, majd azt követően a KÉSZ módosítás jóváhagyásával a fejlesztés megvalósulhasson.

#### V. A döntés várható hatása/-i

A beruházás megvalósulásával, megújuló energia felhasználásával válik az áruház új elektromos közműrendszere megbízhatóbbá, az ellátás rendelkezésre állási ideje megnő, magas hatásfokú lesz, és nem igényel karbantartást.

#### VI. Döntési javaslat(ok)

- a. Rendelet-tervezet: -
- b. **Határozati javaslatok:**

1.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2023. (V. 18.) határozata a Soroksári Auchan áruház területét érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. Budapest XXIII. kerület 195847/66 hrsz-ú telek tulajdonosának hozzájárulásával a Helexia Hungary Kft, mint fejlesztő írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) és a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását.
- II. az előterjesztéshez csatolt feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a Soroksári Auchan áruház területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településtervezési megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozását.

III. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, valamint a kerületi építési szabályzat módosításának vonatkozásában a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési eljárást folytassa le.

IV. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ, valamint TKR módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** - az I. pont vonatkozásában: 2023. szeptember 30.

- a III. pont vonatkozásában: 2023. október 31.

- a IV. pont vonatkozásában: 2023. december 31.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2023. (V. 18.) határozata a Soroksári Auchan áruház területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településrendezési szerződés megkötésével kapcsolatban**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felhatalmazza a polgármestert a Soroksári Auchan áruház területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településrendezési szerződés aláírására az alábbi lényeges tartalmi elemek rögzítésével:

1. Budapest XXIII. ker. 195847/66 helyrajzi számú, Auchan Soroksár Áruház tetőszerkezetén – nagyságrendileg 1-2 MW névleges teljesítményű - napelemes kiserőmű (továbbiakban: Kiserőmű) elhelyezése, valamint a Kiserőmű elhelyezését biztosító, és a KÉSZ megújuló energiatermelő létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános szabályainak teljeskörű felülvizsgálata (különösen a KÉSZ 61. § c) pontja alapján), és szükség szerinti módosítása, olyan módon, hogy 1-2 MW névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepítése megengedett legyen és a Fejlesztés a KÉSZ-szel összhangban Gksz övezetben is megvalósítható legyen.
2. 20.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulás megfizetése az Önkormányzat sport és ifjúságfejlesztéssel kapcsolatos közfeladati ellátásában közreműködő, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Soroksár Sport Club Kft., mint kedvezményezett részére az Önkormányzat helyi sport-és ifjúsági ügyeinek ellátásához, azzal, hogy amennyiben a településrendezési szerződés megkötését követő 15 napon belül a településfejlesztési hozzájárulás nem kerül megfizetésre a határidőt követő napon a szerződés hatályát veszíti (bontó feltétel), mely esetben a szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek a szerződő feleket nem jogosítják, illetőleg nem kötelezik, tehát a KÉSZ és a TKR 1. pont szerinti módosítása nem történik meg, továbbá amennyiben a KÉSZ módosítása az 1. pontban foglaltak szerint a Szerződés megkötésétől számított 365 napon belül nem kerül elfogadásra, a településrendezési szerződés hatályát veszti és az Önkormányzat köteles a 20.000.000 Ft településfejlesztési hozzájárulást Fejlesztő részére kamatmentesen visszafizetni.
3. A KÉSZ módosításának Fejlesztő által történő költségviselése háromoldalú tervezési szerződés alapján történik.

**Határidő:** 2023. május 31.

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Budapest, 2023. május 4.**

**Tóth András**  
főépítész  
az előterjesztés készítője

**Bese Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

**Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

1. kérelem
2. feljegyzés
3. telepítési tanulmányterv