



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat a Segítő Mária kápolna területét érintő építési szabályok módosítására vonatkozó kérelemmel kapcsolatban településfejlesztési döntés meghozatalára

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	egyedi határozat	
A döntéshez szükséges többség /egyszerű/minősített /minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével/	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó	2024. május 23. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó /sürgősség esetén annak indokai/	<u>Meghívó szerint tárgyalandó</u>	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság	
	Oktatási, Közművelődési, Ifjúsági Bizottság	
	Városfejlesztési, Rendészeti és Környezetvédelmi Bizottság	X
	Jogi- és Ügyrendi Bizottság	
	Pénzügyi Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Szociális és Egészségügyi Bizottság	
	Civil	
	Ifjúsági	
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	Klíma- és környezetvédelmi	
	Közlekedési és közmuhszolgáltatási	
Ellenjegyzők	-	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

A Segítő Mária kápolna a Budapest Főváros XXIII. kerület Meddőhányó u. 184097/1 hrsz.-ú telken található. A fejlesztéssel érintett telek jelenleg még a Magyar Állam tulajdonában van és a tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., ugyanakkor 1556/2023. (XII. 13.) számú Kormány határozattal döntés született arról, hogy ingyenesen Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata tulajdonába kerül a kulturális örökség helyi védelme, mint helyi önkormányzati feladat ellátásának elősegítése érdekében. Az ingatlan Önkormányzati tulajdonba történő átadása folyamatban van. A fejlesztéssel érintett terület egy erdővel nem borított védelmi erdőterület része a szennyvíztisztító telep mellett.

A Soroksári Dunáért és Soroksár Városfejlesztésért Közalapítvány az érintett 184097/1 hrsz.-ú telken található műemléki védettségű Segítő Mária Kápolna épületének felújítását és a telek parkosítását, rendezését tervezi új kiszolgáló építmény kialakításával. A szakrális, vallásturisztikai szempontú fejlesztés célja egy tematikus emlékpark létrehozása.

A Közalapítvány azzal a kéréssel fordult Önkormányzatunkhoz, hogy a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) vonatkozó rendelkezéseit módosítsa úgy, hogy a fejlesztés megvalósítása érdekében az érintett telekre jelenleg hatályos Ev-Ve-XXIII-1 jelű védelmi erdőterület övezet helyett új, csak erre a területre hatályosuló erdő övezeti besorolás lépjen. A kérelem alapjául szolgáló telepítési tanulmánytervben a fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett telek vonatkozásában a KÉSZ módosítására két változat került kidolgozásra. Az „A” változatban Ev-Ve-XXIII-3 jelű védelmi erdőterület övezet kerülne bevezetésre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározott követelményeknél megengedőbb érték és előírás alkalmazásával. A „B” változatban a területre új Ek-XXIII-8 jelű közjóléti erdőterület övezet kerülne bevezetésre, mely a tervezett erdő kategóriának jobban megfelel, azonban ehhez nem elegendő a KÉSZ módosítása, hanem a fővárosi településrendezési eszközöket is módosítani kell.

A telepítési tanulmányterv alapján a KÉSZ módosítására vonatkozó kérelem településrendezési szempontból támogatható, amennyiben az ingatlan önkormányzati tulajdonba átadása megtörtént. Szakmailag mindkét változtatás („A” és „B” változat) elfogadható, de a kettő közül a gyorsabb és egyszerűbb „A” változat szerinti módosítást javasoljuk.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

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 településtervezési 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 területtel nyilváníthatást és

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

együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről:

„31. § (1) Az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj-, természet- és a műemlékvédelemi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.”

„111. § (2) A II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

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 rendezéssel érintett telek művelésből kivont kápolna, udvar terület. A telek beépített, műemléki védettségű római katolikus kápolna. A karbantartott zöldfelületek biológiai aktív felületek, melyek esztétikai és ökológiai értéke jelentős. A Meddőhányó utca felől a területre egy szervízút vezet. A telken belül jelenleg belső út, parkoló nem került kialakításra. A kápolnához egy gyalogos ösvény vezet.

A KÉSZ-ben megállapított területfelhasználásban változás nem tervezett. A terület továbbra is Ev-Ve jelű védelmi erdő övezetben marad, csak új alövezet kerül bevezetésre. Az országos követelményeknél megengedőbbeket az OTÉK 111. § (2) bekezdése alapján rögzíteni lehet. Mindezt figyelembe véve a tervezett turisztikai célú fejlesztés érdekében javasolt KÉSZ módosítás összhangban van a fővárosi településrendezési eszközök megállapításával, azok módosítása így nem indokolt.

A hatályos a településképi rendelet (továbbiakban: TKR) előírásainak módosítása és kiegészítése ugyanakkor szükséges a kerítésekre vonatkozó előírások tekintetében.

IV. A döntés szükségességének indokai

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban hagyta jóvá a kerület településfejlesztési koncepcióját. Ebben 15 éves távlatban célokat tűz ki a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztésére. Ezek között szerepel többek között a minőségi városi környezet kialakítása, közösségi infrastrukturális és szolgáltatási rendszerek kiépítése, a természeti környezet megőrzése, rekreációs célú hasznosítása, aktív társadalmi és szociális élet, lokálpatriotizmus. Ebbe a jövőképbe illeszkedik a szóban forgó hitéleti, turisztikai fejlesztés, valamint a fenntartható turizmus kialakítása érdekében kiemelt szerepe van.

A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a KÉSZ és a TKR módosítása szükséges. Az előírások megváltoztatása véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem lehetséges. Az eljárás megindítása a Képviselő-testület döntése alapján indítható meg.

V. A döntés várható hatása/-i

A tervezett fejlesztés a kerület zöldfelületi rendszerében pozitív változást okoz, úgy, hogy az erdőterület többi részét nem érinti. A természeti környezet megóvásával és az új, fenntartható, rekreációs célú hasznosítással illeszkedik az Európai Unió, Magyarország és Budapest Főváros településfejlesztési céljaiba miközben Pest megyei településfejlesztési célokat is figyelembe vesz.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

1.

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (V. 23.) határozata a Segítő Mária kápolna örökségvédelmi, szakrális fejlesztését érintő építési szabályok módosításával kapcsolatban

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. a Soroksári Dunáért és Soroksár Városfejlesztésért Közalapítvány, mint fejlesztő jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) és a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását, miután az érintett telek önkormányzati tulajdonba került.
- II. az előterjesztéshez csatolt feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a Segítő Mária kápolna területét érintő kerületi építési szabályok és településképi szabályok módosításával összefüggő településtervezési megvalósítási vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozását.
- III. felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a terv kidolgozását illetően, valamint a KÉSZ és a TKR 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 és TKR módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: - az I. pont vonatkozásában: 2024. október 31.
- a III. pont vonatkozásában: 2024. november 30.
- a IV. pont vonatkozásában: 2024. december 31.
Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2024. május 2.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. kérelem
2. feljegyzés
3. telepítési tanulmányterv