Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
F Ő É P Í T É S Z E

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Jelentés a főépítész 2022-2026. közötti tevékenységéről

Előterjesztő	**Tóth András főépítész**	
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	**2026. november 12.** **MUNKATERV** szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai**)**	**Meghívó szerinti** menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	**X**
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	
	Szociális és Oktatási Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
Ellenjegyzők	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Göndör-Kökény Katalin osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként **tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság**	A Képviselő-testület az előterjesztést **<u>döntési hatáskörben</u>** tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint az önkormányzati főépítész évente tájékoztatást ad a Képviselő-testületnek a rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól, továbbá négyévente összefoglaló jelentést készít.

A 2013. január 1. napján hatályba lépett jogszabályi változások következtében az akkor hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükségessé vált. 2015 januárban a Fővárosi Közgyűlés jóváhagyta a főváros új településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT), valamint az új fővárosi rendezési szabályzatot (a továbbiakban: FRSZ). Ezen tervek elfogadásával a *Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló* 47/1998. (X.15.) Fővárosi Közgyűlés rendelet (a továbbiakban: BVKSZ), valamint a *Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT)* hatályát vesztette, azonban a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ), önálló építési szabályzatok hatályon kívül helyezéséig az előírásaik még alkalmazhatóak voltak. A *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) rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő KVSZ, önálló építési szabályzatok és a hozzájuk tartozó szabályozási tervek (a továbbiakban: KSZT) legfeljebb 2023. december 31-ig voltak alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kellett új kerületi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező új KSZT jóváhagyásáról. Az új kerületi építési szabályzat ütemezetten került elfogadásra, az utolsó, 4. ütem jóváhagyásával 2020. április 15-től a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a 26/2017. (IX. 22.) rendelettel elfogadott új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) van érvényben.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok:

- A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése szerint:

> *„(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban.”*

- A főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint:

„8. § Az önkormányzati főépítész

b) folyamatosan figyelemmel kíséri a rendezési eszközök hatályosulását, tapasztalatairól az érintett önkormányzat által meghatározott gyakorisággal tájékoztatást ad, és négyévente összefoglaló jelentést készít a képviselő-testület (közgyűlés) részére,"

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)

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A 2022. évi négyéves főépítészi összefoglaló jelentés előterjesztése óta eltelt időszakban a következő KÉSZ módosítások jóváhagyására került sor:

- 40/2022. (XI. 17.) önkormányzati rendelet: TSZT-FRSZ összhang és a Meder utcai híd szabályozásával kapcsolatos módosítás
- 9/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelet: Vecsés út szabályozási vonalának pontosításával kapcsolatos módosítás
- 19/2023. (X. 12.) önkormányzati rendelet: Knorr-Bremse központi telephelyének bővítésével és az Auchan áruház területével kapcsolatos módosítás
- 20/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelet: a Knorr-Bremse központi telephelyén napelemes kiserőmű telepítésével és a Segítő Mária kápolna területével kapcsolatos módosítás
- 12/2025. (I. 24.) önkormányzati rendelet: a Molnár-sziget déli csücskére vonatkozó környezetalakítási és beépítési javaslattal kapcsolatos módosítás
- 1/2026. (I. 23.) önkormányzati rendelet: Budapest XXIII. kerületi építési szabályzat 4 éves felülvizsgálata I. ütem
- 5/2026. (III. 13.) önkormányzati rendelet: Budapest XXIII. kerületi építési szabályzat rendelkezéseinek hatályon kívül helyezése
- 13/2026. (VI. 12.) önkormányzati rendelet: IKEA áruház területével és a Sínpár utca szabályozásával kapcsolatos módosítás

2023-ban a 27/2023. (XI. 17.) önkormányzati rendelettel változtatási tilalom került elrendelésre a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár M51 autóút – M5 autópálya – Budapest közigazgatási határa – M0 autópálya – 5. számú főút által határolt terület külterületi részére kiterjedően.

2023-ben az Önkormányzat finanszírozásából készült el a Molnár-sziget déli csücskére vonatkozó beépítési koncepcióterv, amely a területre tervezett rendeltetések megvalósíthatóságát is vizsgálta, továbbá megalapozta a KÉSZ módosításához készített szabályozási javaslatot. Újtelepen az értékesítésre került tömbök új tulajdonosai részéről a már 2022 évben több módosítási igény is megfogalmazódott, de a Képviselő-testület hozott egy általános érvényű döntést, miszerint ameddig nem áll rendelkezésre az egész terület beépítésével összefüggő komplex vizsgálati-javaslati anyag, addig semmilyen többlet beépítést eredményező kérelemmel kapcsolatban nem foglal állást. A komplex vizsgálati-javaslati anyag idén nyárra elkészült, a szabályozási javaslatok véglegesítése érdekében még a tervezővel szakmai egyeztetése zajlik.

Ebben az évben a Vecsés út és a Grassalkovich út közötti (Sínpár utcai) összekötő út kialakíthatóságára új megvalósíthatósági tanulmánytervet készítettünk. Erre azért volt szükség, mert a MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztés miatt a vasúti terület határa a lakóterületek irányába eltolódott, így a Sínpár utca szélessége és területe jelentősen lecsökkent. A tanulmányterv alapozta meg a Sínpár utca új szabályozási vonalait, melyeket első körben a Vecsés út és a Gyáli patak közötti szakaszon rögzítettük a szabályozási terven, a Grassalkovich úti csomóponti kikötés végleges változatának kiválasztásához rövidesen elkészülnek az egyes, felmerült változatok összehasonlítását összegző szabályozási koncepciók. A szabályozási koncepciók az egyes változatok területi igényét határozzák meg, a kapcsolódó kisajátítással érintett ingatlanok részletes vizsgálatával, a kapcsolódó intézkedések és költségek meghatározását biztosító döntés előkészítéshez.

Egyeztetés, illetve kidolgozás alatt lévő KÉSZ módosítások:

- A volt Aranykereszt ápoló otthon területére vonatkozó KÉSZ módosítás
- A kerületi építési szabályzat négyévente szükséges felülvizsgálatával kapcsolatos KÉSZ módosítás (II. ütem)
- A Lovas utca 29. szám alatti ingatlan hasznosításával kapcsolatos KÉSZ módosítás
- A Vajda Papír Kft. területére vonatkozó KÉSZ módosítás

A rendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatos tapasztalatok:

Rendezési tervek alatt elsősorban a helyi építési szabályzatot és a szabályzat részét képező kerületi szabályozási terveket szokásos érteni, ugyanakkor településfejlesztési és településrendezési szempontból meghatározó jelentőségű, hogy a kerület számára rendelkezésre állnak egyéb tervek is: a 2015-ben jóváhagyott kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (a továbbiakban: ITS), a 2016-ban jóváhagyott Kerületi Településfejlesztési Koncepció (a továbbiakban: TFK), a 2017-ben elkészült Soroksár kerékpárforgalmi hálózati tanulmányterve, illetve a 2021-ben elfogadott Kerületi Közlekedésfejlesztési koncepció.

A fent felsorolt tervek és a 2020. óta egységes KÉSZ együttesen biztosítják Soroksár épített környezetének fejlődését. Az Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében azonban a korábbi R.-nek megfelelő TFK, ITS vagy KÉSZ módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség, a helyükbe lépő új terveket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni. A hivatkozott rendelkezések értelmében a következő évben tehát először a meglévő ITS és TFK helyett egy új településfejlesztési tervet, majd a hatályos KÉSZ helyett pedig egy új kerületi építési szabályzatot kell majd jóváhagyni.

Az előző négyéves összefoglaló jelentéshez képest a rendezési tervek végrehajtásával kapcsolatos jelentősebb változások:

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. Ezen a területen tervezett az új Polgármesteri Hivatal és Kormányablak épülete. A Hősök tere 45. szám alatti telek birtokbavételéhez hasonlóan a Hősök tere 50-52. szám alatti ingatlan is tulajdonunkba került és a NAV intézkedése folyamán rövidesen birtokba kapjuk. Ezzel a Hősök tere vasút felőli részén lezárultak a kisajátítások, jogi rendezések.
A Sínpár utcai összekötő út kialakításához a Virágvölgy lakópark beruházással összefüggő telekrendezések során a Sínpár utcai út kiszabályozása részben megtörtént. A Kelebiai vasútvonal fejlesztés miatt néhány telek újbóli szabályozása vált szükségessé, ezért újabb megvalósíthatósági tanulmányterv készült, ami alapján a Sínpár utca kialakításához szükséges

szabályozási vonal meghatározásra került. Az út kialakításához szabályozni kell még a 196191 hrsz.-ú volt temető telkét, viszont a Fővárosi Önkormányzat által a temető már hivatalosan felszámolásra került. Folyamatban van a Lápos utca és a Szitás utca közötti utolsó telek (196205 hrsz.) szabályozása.

Az Apostolhegy területén jelölt utcanyitások, közterület-szélesítések vonatkozásában már csak az Országh Tivadar utcában van hátra a közterületi telekhatár vonalának igazítása. A 186724/1 hrsz.-ú (Sportpálya utca és a Péter apostol utca közötti) telek szabályozása még nem történt meg, mert az útépítéshez nem szükséges részén parkolók kialakítása tervezett, ezért a szabályozási vonal módosítása a KÉSZ folyamatban lévő felülvizsgálati eljárásában javasolt. A Péter apostol és a Pál apostol utca közötti keskeny telek (186749 hrsz) Péter apostol utca felőli oldalának telekhatárrendezése is megvalósult. Kialakult a szabályozási tervben jelölt telkek szabályozásával a Vágó köz és a Sportpálya utca találkozásánál egy új edzőpálya a soroksári futballcsapat részére, további telkek rendezésével, összevonásával pedig folyamatban van egy újabb edzőpálya előkészítése. Dunaharaszti határában az Ibolya utca folytatása kiszabályozásának lehetősége az érintett lakók kérésére törlésre került, így ez a településrendezési elhatározás már nem kerül végrehajtásra.

A vasútállomás környékén a 2018-ban jóváhagyott szabályozási terv végrehajtásaként a tervezett aluljáróhoz vezető út kialakítása, valamint a Szérűskert utca szélesítése érdekében többségében megtörténtek a telekrendezések, 5 telek szabályozása még folyamatban van. Sajnos ezek a folyamatban lévő ügyek hagyatéki, örökösödési kérdések tisztázásának elhúzódása miatt nem zárultak még le. Ezeket leszámítva viszont már a teljes szakaszon megtörtént a szabályozási vonalak szerinti új közterületi határvonalak kialakítása. A Tompaház utca és az aluljáró közötti érintett telkek önkormányzati tulajdonba kerültek.

Újtelepen a Nevelő és az Apró utca folytatásának kiszabályozásához a Fatima utca felőli önkormányzati telkek esetében a telekalakítás már átvezetésre került, így kialakításra került a tervezett bölcsőde telke is. A tömbben az utcanyitással érintett telkek vonatkozásában az összes telek szabályozására elkészültek a vázrajzok, még 3 esetben nem zárult le az eljárás. Az Önkormányzat az utakat alakítja ki. A szabályozás/kisajátítás telkenként történik. Szabályozást követően a visszamaradó telekrészek rendezésével alakíthatók ki építési telkek, mely azonban már a magántulajdonosok feladata és költsége. A Mezőlak utca 2. szám alatti épület bontási ügyében sajnálatos módon a bontás végrehajtásának lehetősége elévült, ezért egyelőre úgy néz ki, hogy az utca zsákutca végződésű lehet addig a telekig. A Szent László utca mellett néhány telek (köztük az önkormányzati saroktelek) szabályozása hiányzik még. A Szentlőrinci út – Szent László utca – Fatimai utca – Nyír utca által határolt területen az építési telkek értékesítését követően megkezdődött a beépítés. Első ütemben a Kertvárosi körút és a Homokliliom utca közötti tömbök beépítésére került sor, de a Fatimai köz melletti tömb és a Ciklámen utca – Szent László utca menti saroktelek beépítése is megkezdődött már.

A Vecsés út összekötéséhez útépítési engedéllyel rendelkezünk, az útépítés kivitelezési munkáinak megkezdéséig a szabályozandó telkek rendezése szükséges, ehhez az összes vázrajz elkészült, már csak 6 telek esetében hiányzik még a telkek szabályozása.

Az Ócsai út - M51 autóút térség feltárásához a Virágpatak utca 2x1 sávos kialakításához, valamint a 196246/3 hrsz.-ú út, illetve annak folytatásához a szükséges telkek megvétele, kiszabályozása megtörtént és az útépítés is jelentős szakaszon megvalósult.

Az orbánhegyi közműépítéshez a telkek szabályozására már csak az Orbánhegyi dűlő és az Orbán utca végén van szükség, ezen a részen folyamatban van a 196499, 196502 és 196503 hrsz.-ú önkormányzati telkek szabályozása, a többi telek szabályozására az érintett tömbök

telkeinek újraosztásával együtt kerül majd sor. A Weiss Márton utca, Kelep utca és Hungária köz közötti részének kiszabályozása már majdnem teljesen kész. Ezzel kapcsolatban megemlítendő, hogy a MÁV vasútfejlesztés kapcsán történtek állami kisajátítások, melyek a hatályos szabályozási vonalakkal nincsenek összhangban, ezért a szabályozási vonalak felülvizsgálata indokolt.

A Molnár-szigeten a Völgyhajó utca kiszabályozása megtörtént és végrehajtásra került a déli szigetcsúcs telekrendezése a korábbi szabályozási vonalaknak megfelelően, de az új környezetalakítási és beépítési javaslat alapján itt újabb szabályozások végrehajtására lesz szükség.

A Péteri majorban az elmúlt években nem történt érdemi előrelépés, a volt sportpálya környékén részben kialakult új lakófejlesztésre váró telkek mellett a gazdasági övezetbe tartozó részen még hátra van egy feltáró út kialakítása (a hatályos szabályozási terv szerint viszont már nem közterületként, hanem magánútként), valamint a telkek rendezése.

A településrendezés alapjában véve – az önkormányzatok anyagi lehetőségének függvényében vállalható – önkormányzati feladat, de az Méptv. 92. §-ában foglaltak szerint a településrendezési eszközökben rögzített célok megvalósítása érdekében településrendezési szerződés is köthető, így pl: a szabályozás, kisajátítás, közműépítés, útépítés, 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, Virágvölgy lakóparkhoz kapcsolódóan).

Településrendezési szerződéssel a beruházó (fejlesztő) részéről átvállalt fejlesztések közül idáig megvalósult a Nagykőrösi út – Bevásárló utca közúti kapcsolatának kiépítése, de a volt Dugattyúgyűrű-gyár területén tervezett lakópark megépítésére, ahhoz kapcsolódóan intézményfejlesztésre (óvoda épités) egyelőre még nem került sor. A Virágvölgy lakópark építése folyamatban van, kialakultak a tömbök és az azokat határoló közterületek, a fejlesztővel kötött településrendezési szerződésnek köszönhetően óvodai férőhelyek kialakítása várható, továbbá azt is vállalta a fejlesztő, hogy a Középtemető utcában a Gyáli patak és az Alsókert utca közötti, valamint a Szirmos utcában a Középtemető utca és a Sínpár utca közötti utakat (közművekkel együtt) saját költségén megtervezteti és megépíti.

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 húzódott el 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 ritkábban fordul elő hasonló segítség.

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 immár 6 éve a KÉSZ mellékletét képező egységes új kerületi szabályozási terv szakmai szempontból hosszútávon biztosítja a területek rendezését, fejlesztését, de a módosítására, felülvizsgálatára természetesen időnként szükség van. Jelenleg a Képviselő-

testület 101/2024. (V. 23.) határozatának értelmében folyamatban van a KÉSZ négyéves felülvizsgálata (II. ütem) során felmerült építési, telekalakítási, egyéb szabályozási igények szerinti módosítása. Fontos mindemellett kiemelni, hogy a kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia végrehajtásával összefüggésben létrehozott, hivatalon belüli projektcsoport működésével a kerületi fejlesztések koordinálása, előkészítése ütemezetten zajlik, így a rendezési tervek végrehajtására is gyorsabb ütemben kerülhet sor.

Településképvédelem

A *településkép védelméről* szóló 2016. évi LXXIV. törvény hatályba lépése után kötelezővé vált minden Önkormányzatnak saját településkép védelmi rendelet megalkotása, így a Képviselő-testület 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendeletével nálunk is bevezetésre került a településképi véleményezési eljárás, a településképi bejelentési eljárás és a szakmai konzultáció jogintézménye, melyek elősegítik az épített környezet minőségi alakítását. 2020. március 1-től az építésügyi hatóságok átszervezésével megszűnt a Polgármesteri Hivatalok építéshatósági hatásköre, az építési ügyek hatósági ügyintézése a Kormányhivatalokhoz került, ugyanakkor az építési szabályokkal, beépítési lehetőségekkel kapcsolatos tájékoztatásnyújtás, felvilágosítás adás a Főépítészi irodák egyedüli feladatává vált. A Főépítészi iroda személyi állománya 4 fő (főépítész, 1 fő környezetvédelmi ügyintéző és 2 fő városrendezési ügyintéző), ami a fővárosi kerületi Főépítészi irodák létszámához képest az átlagnál kevesebb, így arra változatlanul nincs kapacitás, hogy minden építésügyi kérdésben valamilyen településképi megjelenéssel kapcsolatos eljárás kerüljön lefolytatásra. Idén nyártól, a Soroksári Városüzemeltetési Nonprofit Kft. Polgármesteri Hivatalból való kiválásával a környezetvédelmi hatósági feladatok (pl: fás szárú növények védelmével kapcsolatos hatósági ügyintézés, közérdekű védekezéssel kapcsolatos hatósági ügyintézés) a Főépítészi irodához kerültek át, így a feladataink nem csökkentek, sőt, október 1-től Budapest Főváros Kormányhivatala XXIII. Kerületi Hivatalától visszakerültek a reklámok, reklámhordozók elhelyezésével kapcsolatos ügyek is, melyek kapcsán településképi bejelentési eljárást kell az Önkormányzatoknak lefolytatni. A TKR-ben a kapacitásainknak megfelelően mértékletesen kerültek meghatározásra azok az esetek, amikor kötelezően kell lefolytatni településképi véleményezési, vagy bejelentési eljárást, illetve csak meghatározott esetekben került előírásra a kötelező szakmai konzultáció. Meg kell azonban jegyezni, hogy egyre több esetben élnek az ügyfelek szakmai konzultáció kezdeményezésével akkor is, ha az nem kötelező.

Az elmúlt 4 évben a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 05.) önkormányzati rendelet által rendelkezésünkre álló jogi eszközök segítségével további lépéseket tettünk a kerület egyes részein folyamatosan „elburjánzó” jogszerűtlen és szabálytalan építkezések csökkentése érdekében. A helyi rendelet 2021. évi módosításának köszönhetően lehetőségünk van – először – figyelmeztetést, illetve felszólítást küldeni többek között az elmulasztott kötelező főépítészi konzultációk pótlására, majd, ha ez nem vezet eredményre, akkor településképi bírság kiszabására is lehetőségünk van. Évről évre egyre több ilyen eljárás indul, több esetben felszólítás kiküldését követően utólagosan a kötelező főépítészi szakmai konzultációra is sor kerül, de számos esetben az ügyet át kell tennünk az illetékes építésügyi hatósághoz, mivel építésfelügyeleti hatáskörben nem tudunk eljárni. Néhány esetben viszont a figyelmeztetés után településképi bírságot is szabtunk már ki. Előfordult, hogy a rendeltetéstől eltérő használat okán is indítottunk településképi kötelezési eljárásokat olyan esetekben, ahol arról értesültünk, hogy munkásszállóként használnak lakóépületeket. Két ilyen esetben fellebbezést követően a Képviselő-testület elé is került az ügy. Jellemzően azonban olyan típusú ügyekből van a legtöbb, ahol családi házakból alakítanak ki több, esetenként akár 4 lakást is. A célunk elsődlegesen a településképi kedvezőtlen folyamatok megállítása, vagyis nem a bírságok kiszabása, ennek érdekében a Rendészeti és Mezőőri

Osztály segítségével folyamatos a területeken új, vélhetően jogszerűtlenül/szabálytalanul végzett építési tevékenységek, illetve a rendeltetéstől eltérő használatok felkutatása.

A 2022. évi négyéves főépítészi összefoglaló jelentés előterjesztése óta eltelt időszakban a következő TKR módosítások jóváhagyására került sor:

- 20/2023. (X. 12.) önkormányzati rendelet: Knorr-Bremse központi telephelyének bővítésével és az Auchan áruház területével kapcsolatos módosítással összefüggésben
- 19/2024. (IX. 13.) önkormányzati rendelet: a reklámok helyi szabályozásának változása miatt
- 28/2024. (XII. 06.) önkormányzati rendelet: a kerületi tervtanács létrehozásával összefüggésben
- 13/2025. (I. 24.) önkormányzati rendelet: a Molnár-sziget déli csücskére vonatkozó környezetalakítási és beépítési javaslattal kapcsolatos módosítással összefüggésben
- 14/2026. (VI. 12.) önkormányzati rendelet: IKEA áruház területével kapcsolatos módosítással összefüggésben

Tervtanács

Az Méptv 22. § (2) bekezdés c) pontja kimondja, hogy a települési önkormányzat településfejlesztési és településrendezési feladatainak keretében önkormányzati főépítészt alkalmaz és helyi tervtanácsot működtet. A vonatkozó rendelkezések alapján a településképi véleményezési és településképi bejelentési eljárások szerinti feladatokat a polgármester a főépítész, illetve a helyi tervtanács igénybevételével gyakorolja.

A jogszabályi kötelezettség okán 2025-ben megalakult a kerületi tervtanács, így a településképi vélemények kiadása már kerületünkben is a helyi tervtanács véleményére alapozva történik. A 2025. évben összesen 5 db településképi véleményezési eljárás megindítására vonatkozó kérelem érkezett, ebből 2 esetben feltételekkel javasoltuk engedélyezésre a tervezett építési tevékenységet, 3 esetben viszont érdemi vizsgálat nélkül el kellett utasítani a kérelmet, mert olyan esetekben kértek településképi véleményt, amelyekre a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján nem volt mód az eljárások lefolytatására. Idén mindezidáig 9 településképi véleményezési eljárás megindítására vonatkozó kérelem érkezett, ebből 4 esetben javasoltuk (3 esetben feltételekkel) engedélyezésre a tervezett építési tevékenységet, 3 esetben nem javasoltuk engedélyezésre, 2 esetben pedig érdemi vizsgálat nélkül el kellett utasítani a kérelmet.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés szíves megtárgyalását, jelentésem elfogadását.

IV. A döntés szükségességének indokai

Az önkormányzati főépítésznek a rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól összefoglaló jelentést kell tenni a Képviselő-testület részére. A jelentésről a Képviselő-testületnek döntenie szükséges.

V. A döntés várható hatása/-i

A Képviselő-testület döntésének, visszajelzésének köszönhetően az önkormányzati főépítész hatékonyabban tudja ellátni a rendezési tervekkel kapcsolatos feladatokat.

VI. Döntési javaslat(ok)

a. Rendelet-tervezet:

b. <u>Határozati javaslat:</u>

<u>Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ……/2026. (XI. 12.) határozata az önkormányzati főépítész rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló összefoglaló jelentésének elfogadásáról</u>

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. az önkormányzati főépítész rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló összefoglaló jelentését **elfogadja**.

II. az önkormányzati főépítész rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló összefoglaló jelentését **nem fogadja el**.

Budapest, 2026. október 27.

Tisztelettel:

Tóth András
főépítész