|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata KÉSZ kidolgozásával összefüggésben TSZT módosítás kezdeményezése** | | | |
|  | | *(Ügyiratszám: VI-2621-2/2017)* | | | |
| **Budapest Főváros** **XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselőtestületének 2017. január 17. napján meghozott 45/2017. (3/17.) határozata** a 314/2012.(Xl.8.) Korm. rendelet 32. § (2) bekezdése értelmében kezdeményezi a jelen határozat mellékletét képező JT-05/a-d jelű tervlapok szerint a Budapest főváros településszerkezeti tervének módosítását az alábbi indokok alapján: | | | | | |
| **3. Elfogadásra nem javasolt kerületi kérelmek** | | | |
|  | | | |
| JT-05/a jelű tervlapon jelölt módosítások: | | | |
| **3/16.**  JT-05/a\_3 | | Javasolt az Ócsai út vasút melletti telkeinek Gksz-2 jelű területfelhasználási egységbe sorolása infrastruktúra fejlesztése előfeltétel nélkül, mivel ezeknek a telkeknek a megközelítése az Ócsai út felől történik, indokolatlan előírni feltételként a Soroksári elkerülő út Ócsai út - Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezését. | A terület az FSZKT-ban erdő besorolással rendelkezett, ezért az egykori F1 jelű távlati fejlesztési területekkel azonosan kezelendő a településszerkezeti terv szempontjából.  A fenti területek újonnan kerülnek beépítésre, a hálózati szempontból amúgy is bővítésre szoruló fővárosi közlekedési rendszeren többletterhelést eredményezve. Ennek következtében kerültek infrastruktúra fejlesztés függvényében beépíthető területi besorolásba, függetlenül attól, hogy az egyes ingatlanjai jelenleg megközelíthetőek- e vagy sem. |
| **3/17.**  JT-05/a\_4 | | Javasolt az Orbán utca melletti telephelyek területére megengedni a Gksz-2 jelű területfelhasználás átmeneti biztosítását a távlatban kijelölt Lk-2 jelű fejlesztést megelőzően. | A területre az újonnan kijelölt lakóterület mellé szakmailag nem javasolt a Gksz átmeneti területfelhasználás biztosítása.  A Gksz átmeneti területhasználatát a TSZT csak olyan esetben teszi lehetővé, ahol a terület besorolása korábban is gazdasági volt, de a TSZT ettől eltérő területfelhasználást határoz meg (általában intézményit). Ennek oka, hogy a területeken jelenleg jogszerűen működő vállalkozások ne lehetetlenüljenek el, a kerületi építési szabályzat pedig a TSZT módosítása nélkül megfelelő időpontban módosítható, rugalmasan akár részterületekre is.  Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) a helyi szabályzatban a mezőgazdasági területre vonatkozóan a felsorolt rendeltetéseken kívül további rendeltetések meghatározását is lehetővé teszi (OTÉK 10. § (2)) |
| JT-05/b jelű tervlapon jelölt módosítások: | | | |
| **3/18.**  JT-05/b\_1 JT-05/b\_2 | | *A* Bolgárföld dűlő, Ladikos dűlő, Kajak dűlő, Öböl dűlő, Zátony dűlő környékén található ingatlanok tagi földkiosztással kerültek felparcellázásra, ebből adódóan mezőgazdasági célra kapták meg a tulajdonosok, akik nagyrészt az eredeti célnak megfelelően is használják, viszont ezzel ellentétes a jelenleg érvényes Ek jelű közjóléti és Ev jelű védelmi erdő területfelhasználás. Javasolt ezért a jellemző szántó művelési ágnak megfelelő Mk jelű kertes mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába átsorolni a telkeket a jelöltek szerint, hiszen a tervezett erdő kialakítása nem várható el a tulajdonosoktól. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** Az erdőterületek átsorolása a BATrT alábbi előírásával ütközik:  *BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.*  Továbbá a szóban forgó (18,7 ha nagyságú!) terület mezőgazdasági területbe való átsorolása jelentős, 10%-ot megengedő beépítést tenne lehetővé, teret engedve a lakófunkcióknak is. Mindez a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció földterület takarékos elvével és a kompakt várost célzó célkitűzéseivel ellentétes.  A TSZT előírása alapján a tervezett erdőterületeken a mezőgazdasági használat átmenetileg biztosítható a kerületi terveszközben (a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezését nem megengedve). |
| **3/19.**  JT-05/b\_4 | | A Vecsés út melletti halastó területét javasoljuk Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználás helyett a tényleges állapotnak megfelelő, Vá jelű állóvizek medre és partja kategóriába sorolni. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** Az erdőterületek átsorolása a BATrT alábbi előírásával ütközik:  *BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.*  Az erdőterületi besorolás nem zárja ki az állóvíz meglétét, nem korlátozza a jelenlegi használatot, ezért az átsorolási javaslat nem indokolt. |
| **3/20.**  JT-05/b\_6 | | A mezőgazdasági területek között található meglévő véderdősávokat javasolt a tényleges állapotnak megfelelően Ev jelű véderdő területfelhasználási kategóriába sorolni. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** A tárgyi területek a BATrT Mezőgazdasági térségébe soroltak, amelyre az alábbi előírás vonatkozik:  *BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.*  A mezőgazdasági térség igénybevételében már nincs mozgástér.  Továbbá a szóban forgó mezővédő erdősávok hozzátartoznak a szántóföldi műveléshez, a mezőgazdasági területek szerves részeiként funkcionálnak, azok a TSZT léptékében, a mozaikosság elkerülése érdekében nem javasoltak megkülönböztetésre. A kerületi terveszközökben az erdősávok fennmaradása biztosítható (és biztosítandó). |
| **3/21.**  JT-05/b\_14 | | A Vecsés út mellett a kialakítás alatt lévő rekreációs, szabadidős, sport célú területhasználat figyelembevételével a jelenlegi Ev jelű véderdő terület átsorolása javasolt Ek jelű közjóléti erdő területfelhasználási kategóriába a Kormányhivatal Földmérési és Földügyi Osztályának erdei tornapálya kialakítására vonatkozó engedélye alapján. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** A tervezett külső kerületi körút mentén a véderdő (Ev) besorolás fenntartása továbbra is indokolt, figyelembe véve az alábbi előírást is:  *BATrT* *6. § (1) (...) A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.*  A 2/14. és a 3/21. javaslat összefügg. |
| **3/22.**  JT-05/b\_15  JT-05/b\_16 | | A tervezett Haraszti út - BILK – M0 autópálya csomópont közötti összekötő út kialakításához KÖu jelű közúti közlekedési terület és közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás kijelölése javasolt. | A közúti kapcsolatot a folyamatban lévő TSZT módosítás csak távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonalaként javasolja feltüntetni, mivel megvalósítása nem időszerű.  A közúti kapcsolat természetesen előzetesen forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútként kiszabályozható és megépíthető kerületi kompetencia körben.  A 3/22. és a 3/32. javaslat összefügg. |
| JT-05/c jelű tervlapon jelölt módosítások: | | | |
| **3/23.**  JT-05/c\_2 | | Javasolt a Molnár-sziget északi csúcsával szemben, a Duna part mellett található több évtizede beépített telkeket - melyek 1998-ig szintén 21 jelű üdülőterület besorolásba tartoztak - erdőterület helyett Üh üdülőterületbe sorolni. | **A folyamatban lévő TSZT felülvizsgálati eljárásban is beérkezett vélemény.**  Egyrészt a TSZT a mozaikosság elkerülése bizonyos mérethatár alatt nem javasol új területfelhasználási egység kijelölését. A vízparti sávok összefüggő, szabadterületek területfelhasználása érdekében sem javasolt itt pontszerűen beépítésre szánt terület kijelölése, mert közvetlen környezetében is indukál új fejlesztési szándékot.  Másrészt az átsorolni kívánt területen emellett a Közép-Duna völgyi Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség a KTF: 36679-2/2014. állásfoglalása szerint a szennyvíztisztítótól 250-500-es távolságban csak gazdasági terület kijelölését támogatja: „(…) beépítésre szánt területfelhasználási egységbe történő átsorolása abban az esetben lehetséges és támogatható, ha azok nem lakóövezetként, hanem gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató, illetve ipari övezetként kerülnek kijelölésre.(…) az illetékes hatóságok és szakhatóságok minden esetben megvizsgálják azok folytathatóságának feltételeit és külön döntenek engedélyezésükről” |
| **3/24.**  JT-05/c\_3 | | A Pepsi Cola Helsinki úti telephelye mögött javasolt az évek óta működő tenisz tanoda területét a meglévő területfelhasználással összhangban Ev jelű véderdő terület helyett K-Rek jelű rekreációs és szabadidős területbe sorolni. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** A gazdasági terület és a lakóterület között a tervezett véderdő (Ev) fenntartása szerkezetileg továbbra is indokolt, figyelembe véve az alábbi előírásokat is:  *BATrT* *6. § (1) (...) A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.*  *BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.* |
| **3/25.**  JT-05/c\_7 | | A Dél utca mellett kijelölt Vi-2 jelű vegyes intézményi területet javasolt a volt mezőgazdasági központ területének megfelelően lehatárolni, ezért a Má jelű mezőgazdasági terület átsorolása indokolt. | **Magasabb rendű jogszabállyal ellentétes.** A tárgyi terület a BATrT Mezőgazdasági térségébe sorolt, amelyre az alábbi előírás vonatkozik:  BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.  A mezőgazdasági térség igénybevételében már nincs mozgástér.  *Mindemellett a BATrT 5. § (3) pont szerint városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.*  Az 1/10., a 2/12., a 2/13 és a 3/25 javaslat összefügg. |
| **3/26.**  JT-05/c\_8 | | A XVIII. kerületi Szélső utca melletti mezőgazdasági üzemi területet javasolt a tényleges területfelhasználással összhangban Má jelű általános mezőgazdasági terület helyett K-Mü jelű mezőgazdasági üzemi területbe sorolni. | Tekintettel a kis (1,2 ha) kiterjedésére, a tárgyi terület önálló, beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába sorolása nem javasolt. |
| JT-05/d jelű tervlapon jelölt módosítások: | | | |
| **3/27.**  JT-05/d\_2  JT-05/d\_3 | | Az Újtelepi lakótelep továbbépítését meghatározó hatályos KSZT lehatárolásával és a meglévő játszótérrel összhangban javasolt a kijelölt zöldterületeket Lk-1 és Lk-2 jelű kisvárosias lakóterületek helyett Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A TSZT rugalmasságot kell, hogy biztosítson a változással érintett lakó területek ellátását biztosító, tervezett zöldterületek helykijelölésében, azok a KÉSZ-ben rögzítendők. |
| **3/28.**  JT-05/d\_4 | | Javasolt a Dobó utcai játszótér területét a tényleges területfelhasználással összhangban Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület helyett Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A kerületi szintű, maximum 1-2 ezer m2 kiterjedésű zöldterületek TSZT-ben való megjelenítése nem indokolt, azok fennmaradása KÉSZ-ben biztosítható (biztosítandó). |
| **3/29.**  JT-05/d\_5 | | Javasolt a Hősök tere templom és az Arany János utca közötti részén a meglévő zöldfelületet a tényleges területfelhasználással összhangban Vt-H jelű kiemelt jelentőségű helyi központ terület helyett Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A kerületi szintű, maximum 1-2 ezer m2 kiterjedésű zöldterületek TSZT-ben való megjelenítése nem indokolt, azok fennmaradása KÉSZ-ben biztosítható (biztosítandó). A TSZT a tárgyi területen egyéb szerkezeti elem (jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület) kijelölésével irányozza elő a KÉSZ számára a közterület zöld karakterének biztosítását. |
| **3/30.**  JT-05/d\_6 | | Javasolt a Csúszda téri játszótér területét a tényleges területfelhasználással összhangban Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület helyett Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A kerületi szintű, maximum 1-2 ezer m2 kiterjedésű zöldterületek TSZT-ben való megjelenítése nem indokolt, azok fennmaradása KÉSZ-ben biztosítható (biztosítandó). |
| **3/31.**  JT-05/d\_7 | | Javasolt a Hősök tere végén, a hatályos KSZT lehatárolásával összhangban a Vt-H jelű kiemelt jelentőségű helyi központ területet Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A kerületi szintű, maximum 1-2 ezer m2 kiterjedésű zöldterületek TSZT-ben való megjelenítése nem indokolt, azok fennmaradása KÉSZ-ben biztosítható (biztosítandó). |
| **3/32.**  JT-05/d\_9 | | A tervezett Haraszti út - BILK – M0 autópálya csomópont közötti összekötő út kialakításához az érintett K-Log jelű logisztikai területbe eső részen KÖu jelű közúti közlekedési terület és közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás kijelölése javasolt. | A közúti kapcsolatot a folyamatban lévő TSZT módosítás csak távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonalaként javasolja feltüntetni, mivel megvalósítása nem időszerű.  A közúti kapcsolat természetesen előzetesen forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútként kiszabályozható és megépíthető kerületi kompetencia körben.  A 3/22. és a 3/32. javaslat összefügg. |
| **3/33.**  JT-05/d\_10 | | Javasolt a Péterimajori játszótér területét a tényleges területfelhasználással összhangban Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület helyett Zkp jelű közkert, közpark övezetbe sorolni. | A kerületi szintű, maximum 1-2 ezer m2 kiterjedésű zöldterületek TSZT-ben való megjelenítése nem indokolt, azok fennmaradása KÉSZ-ben biztosítható (biztosítandó). |