



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

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

A rendezési tervek hatályosulásáról, tapasztalatairól szóló éves főépítési tájékoztató

Előterjesztő	Tóth András főépítész	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	A tájékoztató nem igényel döntést	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	-	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2025. november 13. 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	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
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, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést tájékoztatóként tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

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.

A kerületi építési szabályzat 4. ütemének jóváhagyásával 2020. április 15-től immár a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a 26/2017. (IX. 22.) rendelettel elfogadott új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) van érvényben.

A teljes közigazgatási területre elkészült KÉSZ hatályba lépését követően egyes területrészekre vonatkozóan módosításra kerültek már az építési szabályok, de átfogóbb felülvizsgálatra mindezülig egyetlen alkalommal került sor, 2022 novemberben, amikor az erdőterületek változása miatt a Fővárosi rendezési szabályzattal, illetve Budapest főváros településszerkezeti tervével való összhang megteremtése céljából, továbbá egyéb szabályozási elemek (szabályozási vonalak, övezethatárok, beépítési paraméterek, stb) pontosítása céljából módosult a szabályzat.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

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

„(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 főépítési 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

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2024. (XII. 10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SZMSZ)
- 80. § (2) bekezdés a) pontja alapján a tájékoztató nem tartalmaz döntési javaslatot.

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A 2024. évi főépítészeti jelentés 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 12/2025.(I.24.) önkormányzati rendelet (a Molnár-sziget déli csücskére vonatkozó környezetalakítási és beépítési javaslattal kapcsolatban)

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 (I. ütem)
- A Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben szükséges KÉSZ módosítás

2024. évi főépítészeti jelentéshez képest a rendezési tervek végrehajtásával kapcsolatos jelentősebb változások, illetve a még végrehajtásra váró szabályozások:

A Virágpatak utca 2x1 sávossal kialakításához, valamint a 196246/3 hrsz.-ú út, illetve annak folytatásához a szükséges telkek megvétele, kiszabályozása megtörtént.

Az orbánhegyi közműépítéshez a telkek szabályozására már csak az Orbánhegyi dűlő és az Orbán utca végén van szükség, de ezen a részen a szabályozásra az érintett tömbök telkeinek újraosztásával együtt kerül majd sor. A Weiss Márton utca Kelep utca és a Hungária köz közötti részének kiszabályozása már majdnem teljesen kész. Ezzel kapcsolatban megemlítenéd, hogy a MÁV vasútfejlesztés kapcsán történtek állami kisajátítások, melyek a hatályos szabályozási vonalakkal nincsenek összhangban, ezért a szabályozási vonalak felülvizsgálata a vasútfejlesztés befejeztével szükségessé válhat.

Az Apostolhegyi szabályozási terven jelölt utcanyitások, közterület-szélesítések vonatkozásában az újabb végrehajtott telekrendezéseknek köszönhetően már csak az Ország Tivadar utcában van hátra a közterületi telekhatár vonalának kiigazítása. A 186724/1 hrsz.-ú telek önkormányzati tulajdonba került, szabályozása még nem történt meg, mert az útépítéshez nem szükséges részén parkolók kialakítása tervezett, így szabályozás helyett inkább a szabályozási vonal módosítása javasolt. A Péter apostol és a Pál apostol utca közötti keskeny telek (186749 hrsz) is önkormányzati tulajdonba került, már csak a Pál apostol utca felőli oldalának telekhatárrendezése hiányzik még.

A tervezett aluljáróhoz vezető út kialakítása, valamint a Szerűskert utca szélesítése érdekében már csak 2 telek szabályozása szükséges. A Tompaház utca és az aluljáró közötti érintett telkek önkormányzati tulajdonba kerültek, még 3 telek kisajátítása/átminősítése van folyamatban. Ezeket leszámítva már a teljes szakaszon megtörtént a szabályozási vonalak szerinti új közterületi határvonalak kialakítása.

Újtelepen a Nevelő és az Apró utca folytatásának kiszabályozásához az utcanyitással érintett telkek vonatkozásában az összes telek szabályozására elkészültek a vázrajzok, 5 kisajátítási eljárásnál folyamatban van a vételi ajánlatok megtétele, szerződéskötés vagy kisajátítási eljárás kezdeményezésének előkészítése. Az Önkormányzat az utakat alakítja ki. A szabályozás/kisajátítás telkenként történik.

Szabályozást követően a visszamaradó telekrészek rendezése a magántulajdonosok által részben már megvalósult. A Fatimai utca melletti önkormányzati telekre tervezett bölcsőde építése is folyamatban van, azonban a kivitelezővel a szerződést fel kellett bontani, ezért az új kivitelező kiválasztásáig a munkálatokat le kellett állítani.

A Vecsés út összekötéséhez, az útépitési engedély beszerzéséhez a szabályozandó telkek rendezése szükséges, ehhez az összes vázrajz elkészült, 6 telek esetében hiányzik még a telkek szabályozása.

A Sínpár utcai összekötő út kialakításához megtörtént a Virágvölgy lakópark építési telkeinek kialakításával összhangban az út kiszabályozása, azonban a MÁV fejlesztés miatt néhány telek újbóli szabályozása szükséges. Újabb megvalósíthatósági közlekedési tanulmányterv alapján lehet megállapítani, hogy van-e elegendő terület a "szervízút" megtartására. A Képviselő-testület döntése alapján a tervek elkészítésére vonatkozó településrendezési szerződés előkészítése folyamatban van. A szerződés megkötését követően készülhet el a közlekedési tanulmányterv, ami alapján a szabályozási vonalak meghatározhatóvá válnak.

A Szentlőrinci út – Nyír utca – Passuth László utca – Szent László utca által határolt területen tovább folytatódott a beépítés. A Kertvárosias körút - Homokliliom utca közötti tömbök és a Fatimai köz melletti tömb beépítése után az Útilapú és a Liliomfa utca közötti tömbben és a Sisakvirág utca mellett is folyamatban van a beépítés. Útépités a költségvetés függvényében történhet.

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

Szót kell még ejteni 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. Ezeken 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. 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.

Fontos arról is említést tenni, hogy elsődlegesen nem kerületi önkormányzati érdekből végrehajtandó szabályozási vonalakat is tartalmaz a KÉSZ, pl: 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.

Mindezek mellett az is megemlítendő, hogy kormányzati támogatással az Ócsai út – M51 autópálya térség gazdasági területek fejlesztéséhez Önkormányzatunk készítette el a volt TSZ feltáró útjainak kiépítéséhez szükséges engedélyezési terveket, melyek alapján az útépitési és csatornaépítési munkálatok idén már be is fejeződtek.

A településrendezés alapján 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, útépités, leendő közterületek telkeinek művelés alóli kivonásának költségei nem csak saját forrásból biztosíthatók. Önkormányzatunk már több alkalommal kötött településrendezési szerződést (pl: AUCHAN bevásárlóközpont melletti terület belterületbe vonása, Knorr-Bremse Kft. központi telephely bővítéséhez, 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 építés) 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 Sínpar utca közötti utakat (közművekkel együtt) saját költségén megtervezteteti 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 húzódozott el a korábbi szabályozási tervek végrehajtása, a területek rendezése, mert korábban beépítésre nem szánt területek alakultak át külső támogatás nélkül.

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 5 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 kidolgozás alatt van a KÉSZ négyéves felülvizsgálata 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.

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, építetési igények változása, pályázati lehetőségek stb.) figyelembevételével a tervek időnkénti felülvizsgálata szükségszerű.

IV. A döntés szükségességének indokai

A tájékoztató az SZMSZ II. b) pontban hivatkozott rendelkezése alapján döntést nem igényel.

V. A döntés várható hatása/-i

A tájékoztató az SZMSZ II. b) pontban hivatkozott rendelkezése alapján döntést nem igényel.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

Budapest, 2025. október 29.

**Tóth András
főépítész
előterjesztő**