



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**  
**Javaslat a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.)**  
**önkormányzati rendelet módosítására**  
*(négyévente szükséges felülvizsgálat I. ütem)*

|  |   |          |
|--|---|----------|
| <b>Előterjesztő</b>  | <b>Bese Ferenc polgármester</b>   |          |
| <b>Az előterjesztést készítette</b>  | Tóth András főépítész   |          |
| <b>A döntés fajtája</b><br>rendelet, határozat<br>(egyedi vagy normatív határozat)   | rendelet  |          |
| <b>A döntéshez szükséges többség</b><br>egyszerű/minősített<br>(minősített többség esetén jogszabályhely<br>megjelölésével)                                  | <b>minősített többség</b><br>Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.<br>évi CLXXXIX. tv. 50. §-a alapján |          |
| <b>Az előterjesztés napirendre vételének<br/>javasolt időpontja</b><br>(MUNKATERV szerinti ülésen vagy<br>RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)                     | <b>2025. november 13.</b><br><b>MUNKATERV szerinti ülésen</b>   |          |
| <b>Meghívó szerinti menetrendben vagy<br/>sürgősséggel tárgyalandó</b><br>(sürgősség esetén annak indokai)   | <b>Meghívó szerinti</b> menetrendben tárgyalandó  |          |
| <b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult<br/>bizottságok</b>  | Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság   | <b>X</b> |
|  | Pénzügyi és Jogi Bizottság  |          |
|  | Szociális és Oktatási Bizottság   |          |
| <b>Az előterjesztést véleményező<br/>tanácsnokok</b>   | Civil   |          |
|  | Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős   |          |
|  | Egyházi kapcsolatokért felelős  |          |
|  | Környezetvédelmi ügyekért felelős   |          |
| <b>Ellenjegyzők</b>  | Vittmanné Gerencsér<br>Judit osztályvezető-helyettes<br>Jogi és Személyügyi Osztály                               |          |
| <b>Törvényességi szempontból<br/>ellenőrizte</b>   | <b>dr. Szabó Tibor</b><br><b>jegyző</b>   |          |
| <b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b><br>(zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)  | Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó  |          |
| <b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b><br>(véleményezési, döntési, javaslattevői stb.), vagy<br>tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott<br>bizottság | A Képviselő-testület az előterjesztést <b>döntési</b><br><b>hatáskörben</b> tárgyalja                             |          |

## ***Tisztelt Képviselő-testület!***

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

101/2024. (V. 23.) határozat: a Képviselő-testület arról döntött, hogy felülvizsgáltatja a hatályos építési, telekalakítási előírásokat, szabályozási tervet és elkészíteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ), valamint azzal összefüggésben a településképi rendelet (a továbbiakban. TKR) módosítását.

A KÉSZ felülvizsgálatával kapcsolatos módosítás első ütemben 25 db szabályozási kérdéskör témájában készült el, a további módosításokra (mely módosítások alaposabb vizsgálatot, és részletesebb alátámasztást igényelnek) majd egy vagy több következő ütemben, külön eljárásban kerül sor.

A KÉSZ felülvizsgálatával kapcsolatos módosítás I. ütem tervezetének véleményezését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdése értelmében egyszerűsített eljárásrend szerint lehetett lefolytatni. A partnerségi véleményezés tekintetében mindez azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen nem kellett tájékoztatni az egyeztetésben részt vevőket, hanem az eljárás rögtön a véleményezési szakasszal kezdődött.

A Korm. rendelet előírásainak megfelelően a KÉSZ felülvizsgálatával kapcsolatos módosítás tervezetének elkészítését követően 2024 novemberében az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet közzétételével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése. A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett. A partnerségi észrevételek elbírálásáról a partnerségi véleményezési szakasz lezárásával egyidejűleg átruházott hatáskörben a Polgármester döntött.

PM 87 - 5/2024. (XI. 13.) polgármesteri határozat: a kerületi építési szabályzat négyévenkénti kötelező felülvizsgálatának módosításai (I. ütem) érdekében a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdése szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi véleményezési szakasz lezárásra került.

PM 57 - 4/2024. (XI. 20.) polgármesteri határozat: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján megkeresett, környezet védelméért felelős szervek véleményei figyelembevételével megállapításra került, hogy az érintett terv esetében környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

PM 80 - 2/2025. (VII. 28.) polgármesteri határozat: a PM 87 -5/2024.(XI.13.) számú határozat módosításra került tekintettel arra, hogy a partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően 2025. május elején újból áttekintésre kerültek a módosítási javaslatok és a hosszabb távú településfejlesztési szempontok figyelembevételével az I. ütemben jóváhagyásra tervezett elemek közül néhány kikerült.

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően a szűkített tervdokumentáció megküldésre került az E-TÉR felületen az állami főépítész részére, aki szakmai egyeztető tárgyalást hív össze a szakmai véleményezési szakasz lezárásához. A szakmai egyeztető tárgyalásra **november 10-én kerül sor**, így az előterjesztés elkészítésének időpontjában az még nem látható, hogy a tervezettel kapcsolatban kifogást emelő vélemény lesz-e, ami alapján a rendelet-tervezet módosításra, kiegészítésre kerül.

*Tekintettel arra, hogy a szakmai véleményezési eljárás az előterjesztés készítésének időpontjában még nem zárult le, ezért abban az esetben javasoljuk a rendelet-tervezet elfogadását, ha a Képviselő-testületi ülésig megérkezik az állami főépítész kifogást nem emelő záró szakmai véleménye.*

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

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

- a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezése szerint:

„79. § [A településtervek típusai és azok egymással való kapcsolata]

(2) A fővárosi kerületi önkormányzat képviselő-testülete településfejlesztési tervet és helyi építési szabályzatnak minősülő kerületi építési szabályzatot fogad el.”

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

„68. § ...

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62–67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településterv esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.”

„62. § (1) A településtervet, a kézikönyvet, a településképi rendeletet és azok módosításait a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteteti

a) a 11. melléklet szerinti érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és

b) a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).”

„65. § ...

(3) A partner véleményének megismerése céljából – a 66. § (1) bekezdése szerinti feltöltéssel egyidejűleg, de az E-TÉR felületen kívül – az önkormányzat polgármestere lakossági fórumot hív össze, amelynek meghívóját az önkormányzat honlapján és a közterületi hirdetőfelületen közzéteszi, egyúttal gondoskodik arról, hogy az elkészült tervdokumentáció az önkormányzati hivatalban megtekinthető legyen. A lakossági fórum meghívóját annak időpontja előtt legalább 5 nappal közzé kell tenni.

(4) A lakossági fórumon a polgármester és a tervező ismerteti a településterv, a kézikönyv és a településképi rendelet tervezetének tartalmát, a lényeges változásokat, és lehetőséget biztosít a megjelent partnereknek észrevételeik és javaslataik elmondására.

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

a) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumon szóban adja elő, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvbe foglalnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre,

b) a (4) bekezdés szerinti lakossági fórumot követő 5 napon belül írásban teszi meg, amelyet a lakossági fórumról készült jegyzőkönyvhöz csatolnak, és az észrevételt, javaslatot az önkormányzat feltölti az E-TÉR felületre, vagy

c) közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel.”

„67. § ...

(4) Az állami főépítész a (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra – a hely és az időpont megjelölésével, a tárgyalás előtt legalább 5 nappal – az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.

(5) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

(6) A (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalást követően a jegyzőkönyvben rögzített módosításokat, illetve a (2) bekezdés c) pontja szerinti hiánypótlási felhívásban foglaltakat a polgármester vagy a polgármester nevében eljáró tervező a szükséges átdolgozás után, de legkésőbb az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv feltöltését követő 20 napon belül a dokumentumokban átvezeti, és a módosított tervezetet feltölti az E-TÉR-be. Az állami főépítész további egyeztetés szükségessége esetén a 20 napos határidőt legfeljebb 20 nappal meghosszabbíthatja.

...

(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.

(10) A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.”

#### 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

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A KÉSZ négyéves felülvizsgálatának I. ütemében az alábbi szabályozási kérdések, kerületi rendelkezések felülvizsgálatára, módosítására vonatkozóan kerültek kidolgozásra javaslatok:

|    |   |
|----|---|
| 1. | Lakóterületen <b>autójavító rendeltetés</b> egyes övezetekben megengedett (Grassalkovich út mellett), ahol a környezeti terhelés már amúgy is nagy, ezt a szabályt módosítani szükséges (például közvetlenül óvoda mellett ne legyen engedélyezhető).   |
| 2. | <del>Lakóterületen a rendeltetési egységek számának átgondolása, a szabályok finomhangolása</del> szükséges (sok esetben a meglévő állapot szines összhangban a szabályokkal), ez jellemzően a telken belüli parkolással összefüggő kérdés. A feladat két ütemben valósítandó meg, <b>első ütemben a kapcsolódó fogalmak és keretszabályok finomhangolása</b> történjen. (Pl. nines egységes álláspont abban, hogy a teremgarázs önálló rendeltetés-e vagy nem. |

|     |  |
|-----|--|
| 3.  | <del>Kertvárosias lakóterület Horgászpárt területén</del> egy telken több lakóépület esetén <b>egyedi szabályok meghatározása szükséges</b> , legalább azokban az esetekben, <b>ahol a telek megosztása nem lehetséges</b> . Jelenleg a fő szabály szerint egy fő rendeltetésű épület a megengedett, a kialakult állapotra azonban nincs külön rendelkezés.  |
| 4.  | <del>Újtelepen</del> a kisvárosias lakóterületen <b>az új beépítéseknél a terepszint alatti beépítés megengedése</b> , továbbá <b>vegyes rendeltetésű épületek kialakítására</b> kötelező előírás rögzítése (földszinten intézményi funkciók) szakmailag indokolt.   |
| 5.  | <del>Kiegészítő rendeltetésű építmény, főépítmény, melléképítmény</del> egyértelmű szabályozása.   |
| 6.  | Melléképítmény épületmagasságának <b>eltérő szabályozása</b> szükséges (egy melléképület, pl. garázs vagy tároló, ne épülhessen ugyanakkora épületmagassággal, mint a fő épület, ami egyes övezetekben akár 6 - 7,5 méter vagy még magasabb is lehet.  |
| 7.  | Zöldfelület kialakításánál visszatérő probléma, hogy a parkolóhelyek területét zöldfelületként számolják, hogy megfeleljenek a zöldfelületi minimum előírásnak, aztán később leburkolják. Szükséges olyan előírás rögzítése, mely szerint <b>a parkolóhelyek területe a zöldfelületbe nem számítható be</b> .  |
| 8.  | Hátsókert legnagyobb méretének értelmezése nem teljesen egyértelmű a jelenlegi szabályok szerint, ugyanis a legkisebb méret van meghatározva, de sok esetben a kialakult beépítések nagyobb hátsókert megtartását indokolnák. Ezzel összefüggésben <b>a KÉSZ 18. § (5) bekezdésének felülvizsgálata, pontosítása</b> is indokolt (kétszeresen mély telek építési helyének meghatározása), mert a szabályok szerint ez némely övezet esetében túl kicsi építési helyet eredményez.  |
| 9.  | Ócsai út menti <b>logisztikai területen</b> a korábbi Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területen <b>megengedett rendeltetések visszaállítása lenne indokolt</b> , mert jelenleg pl. gépjármű karbantartás nem megengedett, holott a korábbi övezeti besorolás szerint ez megengedett volt.   |
| 10. | Ócsai út menti <b>Gksz-2-XXIII-2/4 övezetben az elektromos vezeték védőtávolságának felülvizsgálata</b> szükséges, mert a magasabb szintű jogszabály szerint kisebb védőtávolság is elegendő lenne.  |
| 11. | <del>Szennyvízkezelési területen</del> régóta nem csak folyékony hulladékok kezelése történik (az érvényes környezethasználati engedély alapján időnként kiegészítő tevékenységként a telephelyen keletkező, jelenleg kommunális hulladéklerakóra kerülő ráesszemét tüzelőanyagként történő hasznosítását is végzik), ezért <b>a rendeltetési szabályok felülvizsgálata szükséges</b> .  |
| 12. | Közjóléti erdő területen a <b>turisztikai célú építmények elhelyezése előírás</b> , nem teljesen egyértelmű (mi tekintendő turisztikai célnak?), magasabb szintű jogszabályokban is többféleképpen értelmezhető a rendelkezés, miszerint az erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezése lehetséges. Szükséges ezért az előírások <b>pontosítása</b> , ehhez kapcsolódóan <b>vizsgálni</b> szükséges, <b>hogy</b> az előírt zöldfelület nagyobb részén <b>többszintes növényállomány telepítése legyen kötelező</b> . |
| 13. | Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító <b>magánút jelenleg csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki</b> . Akadnak olyan esetek (pl. BILK), ahol a magánutak nincsenek a közforgalom számára megnyitva, ezért <b>a szabály pontosítása szükséges</b> .   |
| 14. | Beépítésre nem szánt területen <b>Kb-Rek jelű rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területek övezetében</b> bizonyos esetekben szükséges <b>a kerítés létesítésének megengedése</b> (pl. golfpálya), azonban ez jelenleg nem megengedett. A szabályok pontosítása <b>indokolt</b> (vadásztörvény tiltó rendelkezésének figyelembevételével).   |
| 15. | Mezőgazdasági területen <b>szerszámtároló</b> elhelyezése bizonyos esetben jelenleg csak a hátsó telekhatárok mentén lehetséges, azonban sok olyan telek érintett, melynek nincs hátsókertje (két közterület között helyezkedik el). A szerszámtárolók <b>elhelyezési lehetőségének pontosítása</b> ilyen esetekben szükséges.   |

|     |  |
|-----|--|
| 16. | <b>Má-XXIII-k4</b> jelű, átalakuló fejlesztési szempontból <b>korlátos, általános mezőgazdasági terület</b> jelenleg több helyen található, azonban ezek <b>egy része lakófejlesztésre, másik része gazdasági fejlesztésre van kijelölve</b> . A hatályos előírások megengednek olyan rendeltetésváltást, melyek a távlati lakóövezeti besorolással összhangban van, azonban ez egy távlati gazdasági területen nem megfelelő. <b>Rendeltetés tekintetében az ellentmondásos előírás módosítása, felülvizsgálata indokolt.</b> |
| 17. | <b>Reklámhordozó, cégjelző oszlop elhelyezésének, magasságának szabályozása</b> a jelenlegi rendelkezések alapján nem teljesen egyértelmű, és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok is változtak, ezért a szabályok <b>pontosítása javasolt.</b>  |
| 18. | AZ OTÉK alapján <b>az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét</b> a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Sok esetben generál vitás kérdést, hogy kinek kell megépíteni, ezért bizonyos esetekben indokolt lehet az oldalkerítés <b>megépítési kötelezettségének meghatározása.</b>   |
| 19. | <b>A meglévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, telekszabályozást követően annak törlése:</b> Az időközben a földhivatali nyilvántartásban átvezetett telekalakításokat a szabályozási terven átvezetni, ezekkel összefüggésben néhol az övezetek határa is módosítást igényel.   |
| 20. | <b>Telekhatárrendezés kapcsán</b> felmerülő probléma, hogy egyes esetekben azért nem engedélyezhető a telekalakítás, mert a változás után sem érné el a kialakítható telekméretet egyik telek sem, ugyanakkor a beépíthető telekméretet igen. Viszont ezekben az esetekben, <b>amennyiben a kialakítható telekméret eredetileg sincs meg, akkor szükséges a szabály pontosításával</b> a telekhatárrendezés engedélyezése.   |
| 21. | <b>A Vecsés út Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakaszának kiépítésével kapcsolatban</b> a tervezők jelzése szerint a korábban szabályozással érintett ingatlanokon kívül <b>szükséges az alábbi ingatlanok igénybevétele is, mert nagyobb csapadékvíz tározóra van szükség: 195938/1 hrsz. teljes területe, 195938/2 hrsz. teljes területe, 195938/3 hrsz. teljes területe, 195938/4 hrsz. teljes területe, 195938/5 hrsz. teljes területe, 195938/6 hrsz. teljes területe, 195938/7 hrsz. teljes területe.</b> |
| 22. | A közvetlen Duna parti, 184129 és 184130 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában közösségi <b>pihenő/pihenőpark létesítésének igénye miatt az előírások módosítása szükséges.</b>  |
| 23. | <b>A Grassalkovich út 161-163. szám alatti ingatlan vonatkozásában javasolt egyedi előírások rögzítése. A 185873 hrsz.-ú telken lévő iroda épületre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.</b>   |
| 24. | <b>A Szigetdűlő középű útját, a 0196607 hrsz.-ú ingatlant közútként szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon, mivel ezt az utat Önkormányzatunk az ingyenesen tulajdonba kapta a Magyar Államtól.</b>  |
| 25. | A Budapest XXIII. kerület <b>Soroksár 150. számú vasútvonal külön szintű keresztezésére szolgáló aluljáró és a hozzá kapcsolódó úthálózat megvalósításához kapcsolódóan</b> a tervező által a BUBE projekt tervezőivel történt egyeztetések során <b>az aluljáró és az állomás környezetére (Pályaudvar sor) vonatkozó módosított helyszínrajzok és módosult kisajátítási vonalak okán szükséges módosítások átvezetése.</b>   |

A partnerségi egyeztetés után újból áttekintésre kerültek a felsorolt módosítási javaslatok és a hosszabb távú településfejlesztési szempontok figyelembevételével az a döntés született, hogy a 2, 3, 4, 5, 11, 13 és 14. sorszámú módosítások szakmai egyeztetése egy következő ütemben történik meg, ezért a tervezetből ezek a – fenti táblázatban kihúzással jelzett - pontok kikerültek.

A felülvizsgálatra került rendelkezések módosítási javaslatainak részletes alátámasztását, indokolását az előterjesztéshez csatolt tervdokumentáció tartalmazza.

#### **IV. A döntés szükségességének indokai**

A módosítási javaslatok elfogadása nélkül a hatályos előírások alkalmazása nehézséget, problémát jelent, alkalmanként jogbizonytalanság is eredményez, ezért szükségesnek tartjuk, hogy a KÉSZ módosításra kerüljön.

#### **V. A döntés várható hatása/-i**

A KÉSZ előírásainak módosításával az egyes esetekben fennálló jogbizonytalanság megszüntethető, továbbá a szakmailag módosításra javasolt szabályok megváltoztatásával, pontosításával az épített környezet kedvezőbb feltételek mellett lesz alakítható.

#### **VI. Döntési javaslat(ok)**

- a. **Rendelet-tervezet:** lásd 2. melléklet
- b. Határozati javaslat: -

**Budapest, 2025. október 30.**

**Tóth András**  
főépítész  
az előterjesztés készítője

**Bese Ferenc**  
polgármester  
előterjesztő

**Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

1. 4 pld. határozat
2. rendelet-tervezet
3. a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
4. tervdokumentáció **(terjedelmére való tekintettel csak elektronikus úton kerül megküldésre)**