

Megrendelő: **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár
Önkormányzata**

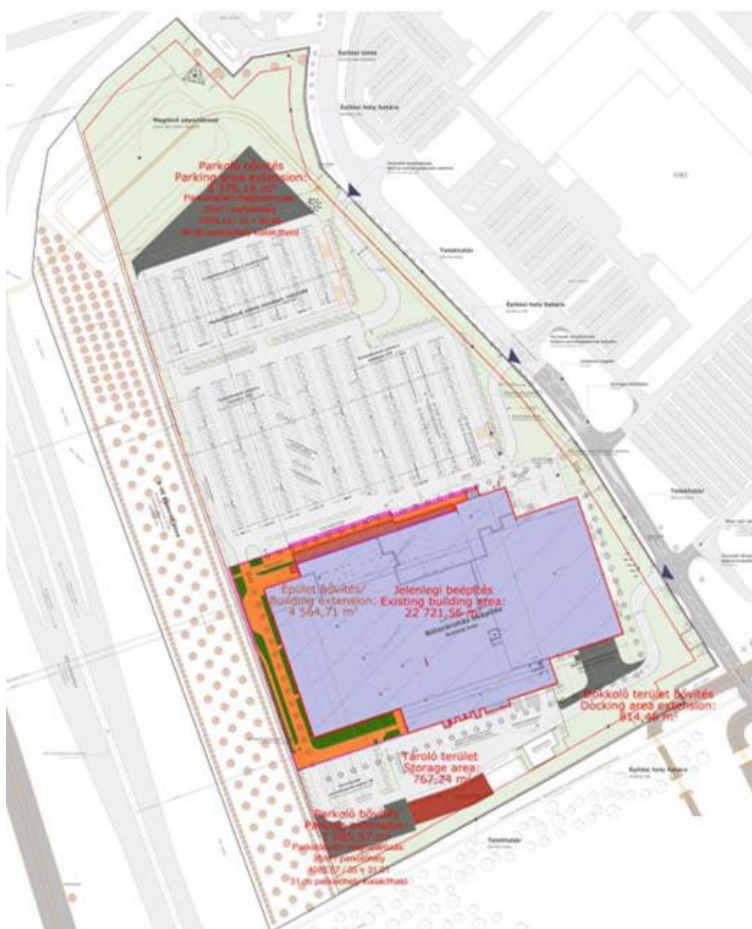
1239 Budapest Grassalkovich út 162.

Tervező: **APERTE Studio Kft.**

1031 Budapest Városhal köz 6. III. em. 11.



BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. SOROKSÁR TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET ESETI MÓDOSÍTÁSA



**Budapest Főváros XXIII. kerület IKEA Soroksár Áruház területi fejlesztése érdekében történő
településrendezéshez (KÉSZ módosításához) kapcsolódóan**

véleményezési szakasz dokumentuma

2025. október

MEGBÍZÓ



Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

Cím: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

Tel.: (+36-1) 289-2100

Képviseli: Bese Ferenc polgármester

Szakmai kapcsolattartó: Tóth András főépítész

Honlap: <http://www.soroksar.hu/>

GENERÁLTERVEZŐ

APERTE Studio Kft.

APERTE Studio Terület- és településügyi Kft.

Cím: 1031 Budapest, Városház köz 6. III. em.11.

Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

tervező munkatársa

Mészáros Dóra

egyéni vállalkozó

Cím: 1145 Budapest, Amerikai út 80/c. 1/1.

Tel.: +36-30-263-9038

kapcsolattartó: Mészáros Dóra

FŐÉPÍTÉSZI ÉS TERVEZŐI ALÁÍRÓLAP



Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár
Önkormányzata

kerületi főépítész

Tóth András



vezető településtervező

Kovács Beáta

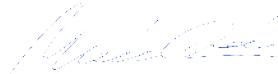
okl. településmérnök
vezető településrendezési
tervező
településrendezési szakértő
területrendező tervező

TT/1 10-0231

APERTE Studio Kft.

TTSZ 10-0231

TR 01-8941



tervező munkatársa

Mészáros Dóra

okl. településmérnök

táj- és
településtervezési
gyakornok

egyéni vállalkozó

A TKR módosítás összeállításánál felhasznált és idézett műszaki tervek:

IKEA Lakberendezési Kft. Építető megbízásából, - generál tervezőként a KÉPTÉR Építésziroda Kft. (tervező Bagi Zoltán okl. építészmérnök É 01-4510/13 1149 Budapest, Egressy út 31-33. B. ép. V/1.) végzi. A felhasznált építészeti – műszaki terv:

„Tervtípus: Kiviteli, Tervlap név: Helyszínrajz_meglévő_Site_plan_existing, Tervlap szám: A.03.1, Dátum: 2022.01.20.” című tervlap

„Tervtípus: Kiviteli, Tervlap név: Helyszínrajz_tervezett_Site_plan_designed, Tervlap szám: A.03.2, Dátum: 2022.01.26.” című tervlap

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. **A rendezéssel érintett terület és környezetének bemutatása és településrendezési szempontú vizsgálata**
 - 1.1. Az ingatlan és környezetének bemutatása
 - 1.2. A terület általános településrendezési vizsgálata
 - 1.2.1. A terület a településszerkezetben
 - 1.2.2. A rendezéssel érintett telek
 - 1.2.3. Természetvédelem, tájvédelmi és zöldfelület vizsgálat
 - 1.2.4. Örökségvédelmi elemek vizsgálata
 - 1.3. A településfejlesztési- településképvédelmi dokumentumok és a településrendezési eszközök a rendezési területre érvényes megállapításai, előírásai
 - 1.3.1. A településfejlesztési koncepció
 - 1.3.2. A fővárosi településrendezési eszközök
 - 1.3.3. A kerületi építési szabályzat
 - 1.3.4. A településképvédelméről szóló önkormányzati rendelet

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

2. **A tervezett fejlesztés (beépítés)**
 - 2.1. Tervezett fejlesztés, tervezési előzmények, beépítési javaslat
 - 2.1.1. A tervezett fejlesztés
 - 2.1.2. A meglévő állapot (Helyszínrajz)
 - 2.1.3. A tervezett állapot (Helyszínrajz)
 - 2.1.4. A beépítési és telekalakítási javaslata a KÉSZ előírásainak összefüggéseivel
 - 2.2. Várható környezeti hatások
 - 2.2.1. Örökségvédelem
 - 2.2.2. Természetvédelem, tájvédelem, zöldfelületek
3. **Településképvédelemi javaslat**
 - 3.1. Településrendezési javaslat, tervezett szabályozás
 - 3.2. Településképvédelmi javaslat

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. **A településképvédelméről szóló rendelet módosítása**

IV. MELLÉKLETEK

5. Tulajdoni lap
6. Kt. döntés a KÉSZ és a TKR módosításról

BEVEZETŐ

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete **100/2025. (IV.10.) Kt. határozatában** döntött a **Budapest Főváros XXIII. kerület IKEA Soroksár Áruház területi fejlesztésének településrendezési előkészítésére vonatkozó telepítési tanulmánytervről**. A Képviselő-testület ezen döntésében támogatta a fejlesztést és döntött a fejlesztés településrendezési megalapozását szolgáló településrendezési feladatról, a Kerületi Építési Szabályzat és a **Településkép védelméről szóló rendelet módosításának a szükségességéről**.

A fejlesztési cél

Az IKEA Lakberendezési Kft. (a továbbiakban: **Fejlesztő, a cél megvalósítója**) Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. hrsz.: 195836/32 hrsz.-ú telken található **áruház (Soroksári IKEA) épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeit** (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) **bővíteni kívánja**.

A fejlesztés építészeti tervezését generál tervezőként a KÉPTÉR Építésiroda Kft. végzi. A fejlesztés építészeti tervezése folyamatban van, a műszaki tervek közül a meglévő és a tervezett állapotot bemutató helyszínrajzok állnak rendelkezésre.

A módosítási szándék célja, a tervezési feladat

A fejlesztéssel érintett terület részletes vizsgálata alapján megállapítható, hogy a meglévő állapot és a tervezett állapot sem felel meg az építési övezet területére előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület beépítési paraméternek.

További adottság, hogy a *Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt) szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) a 9/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosításával a 195836/32 hrsz.-ú telek területére – a Vecsés út fejlesztése érdekében - közút szabályozását állapította meg, a Fővárosi településrendezési eszközökben (BTSZT és FRSZ) meghatározott, a Vecsés út területén jelölt közlekedési infrastruktúra (közút) számára irányadó területbiztosítást rögzítő fővárosi szabályozási elemmel összhangban. A szabályozási vonal kötelezően megvalósítandó telekhatárt jelöl, ez az IKEA területének beépítési adatait tovább módosítja.*

Ezen felül a telken belül a véderdő és a gazdasági terület határán övezethatár húzódik. Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Fr.) 23/E. § (6) bekezdése alapján, „*a telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.*” Az övezethatár erdő és gazdasági övezet együttes határa, így a telekalakítás megvalósítandó.

Mivel a fent említett útszabályozás kötelező telekhatár, így a kapcsolódó telekalakítás során az övezethatár által jelzett telekalakítást is javasolt megvalósítani.

A fenti telekalakítások eredményeképpen a telkek beépítési adatai jelentősen módosulnak, a tervezett fejlesztések ezen adatok figyelembevétel tervezhetők, hiszen a magyar építészettről szóló 2023. évi C.

törvény (a továbbiakban: Méptv.) 76. § (6) bekezdése alapján beépítésre szánt területen épület csak építési telken helyezhető el. Az építési telek a Méptv. 16. § 27. pontja szerint – többek között - az építési szabályoknak megfelelően kialakított telek.

Fentiek alapján tehát, a telek fejlesztése a KÉSZ előírásainak megfelelően kialakított építési telken valósítható meg. A telekalakítás és ezzel a tervezett fejlesztések megvalósulását azonban a KÉSZ-ben az építési övezetre meghatározott minimálisan kialakítandó zöldfelületi mérték is akadályozza, tekintettel arra, hogy a terület jelenlegi állapota sem éri az építési övezetre meghatározott 40%-os mértéket.

Az IKEA területére a KÉSZ hatálybalépése előtt Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról (KVSZ) szóló 25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendelete (2018.XI.9-2019. VII.31.) hatályos építési szabályzat érvényesült, a területen kialakult állapot ezen – a jelenleg hatályos szabályzásnál megengedőbb - szabályok alapján valósult meg, az építkezés 2014 év decemberében kezdődött meg.

A KVSZ területre akkor érvényes szabályait a 25/2003. (VII.18.) rendelet állapította meg, a szabályzási tervet a 6. melléklet tartalmazta, a KVSZ ezen előírásai 2010.12. 01- től voltak hatályosak, a KÉSZ hatálybalépéséig.

A fentiek alapján a Soroksári IKEA területére meghatározott telekalakítások és a tervezett fejlesztések megvalósításához a KÉSZ és a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének a településképző védelméről szóló 35/2017.(XII.15.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: TKR) előzetes módosítása egyaránt szükséges.

Jelen dokumentáció a párhuzamosan futó KÉSZ módosításhoz szorosan kapcsolódó TKR módosítás dokumentuma.

Egyeztetési eljárás

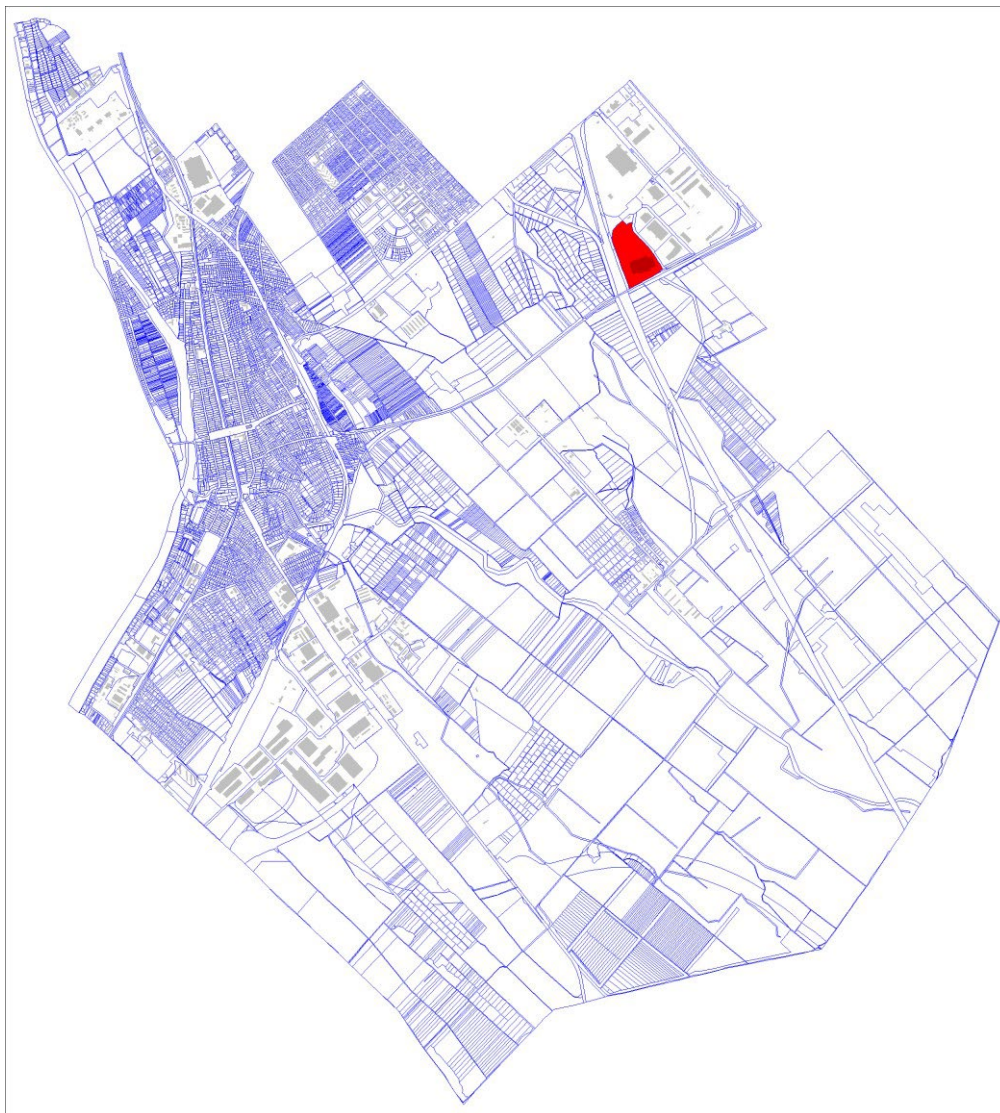
A TKR módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 70. § - alapján történik.

A tervezet partnerségi egyeztetése a Tr.-ben foglalt követelmények alapján történik a KÉSZ módosítással párhuzamosan.

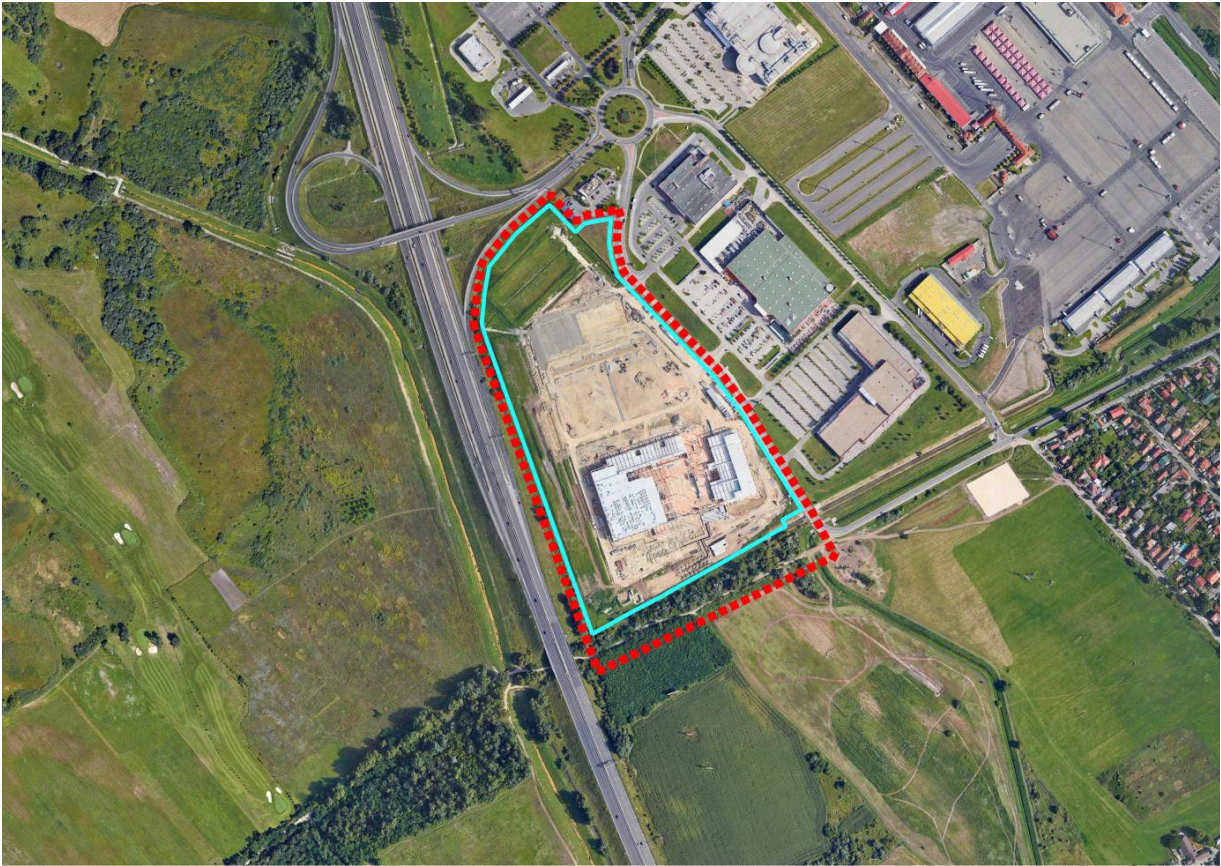
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

1. A RENDEZÉSSEL ÉRINTETT TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA

1.1. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA



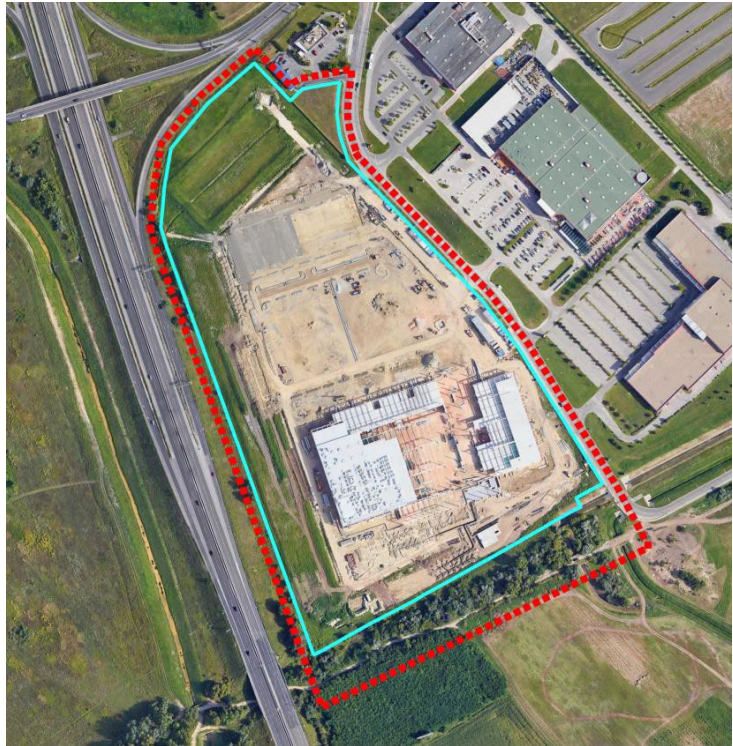
Soroksár területén belül a fejlesztéssel érintett terület az alaptérképen



a fejlesztési terület és annak tágabb környezete a légifotón

A telephelyfejlesztéssel érintett telek (a továbbiakban: fejlesztési terület) az **IKEA Lakberendezési Kft. területe**. A telephely Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. szám alatt, **a 195836/32 hrsz.-ú telken található.**

A telephely fejlesztéssel érintett építési telek egy összefüggő gazdasági rendeltetésű terület része, az M5 jelű autópálya keleti oldalán található három budapesti kerület (XXIII. kerület Soroksár, a XIX. kerület Kispest és XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre) találkozásánál. A soroksári IKEA Áruház területét is magába foglaló gazdasági terület összenőtt a szomszédos kerületek területén elhelyezkedő gazdasági területekkel.



a fejlesztési terület a légifotón

A gazdasági terület az autópálya által nyújtott közlekedéskapcsolati előnyöket kihasználva, zöldmezős beruházások keretében megvalósult logisztikai (szállítmányozás, raktározás) és kereskedelmi (hipermarketet, bevásárlóközpontok) funkcióval települt be. A területet a nagy alapterülettel rendelkező, főként csarnok épületekkel történő beépítés jellemzi.

Az IKEA Áruház az M5 autópálya lehajtójáról egy 6 ágú körforgalmon keresztül vagy a Nagykőrösi út irányából a Külső kerületi úton keresztül közelíthető meg. Az áruház területét szinte minden oldalról közlekedési célú területek határolják, az M5 autópálya, a Vecsés út és a Külső kerületi körút. A területet északon, a 6 ágú körforgalom területétől, a Mc Donald's gyorsétterem és az IMO Autómosó területe választja el. A területet határoló M5 autópálya és a mellette található Gyáli-patak VI. ág, valamint a Vecsés út túloldalán külterületi zöldfelületek terülnek el (természetközeli terület, erdőterület, mezőgazdasági hasznosítású terület), az IKEA bekötő útjának túloldalán pedig főként kereskedelmi, szolgáltató gazdasági telephelyek helyezkednek el (JYSK Áruház, OBI Áruház, Burger King gyorsétterem, Waterland horgászüzlet, Brendon Áruház, Média Markt áruház).



IKEA Áruház bejárata (www.ikea.hu)



Soroksári IKEA Áruház területén készült fotók

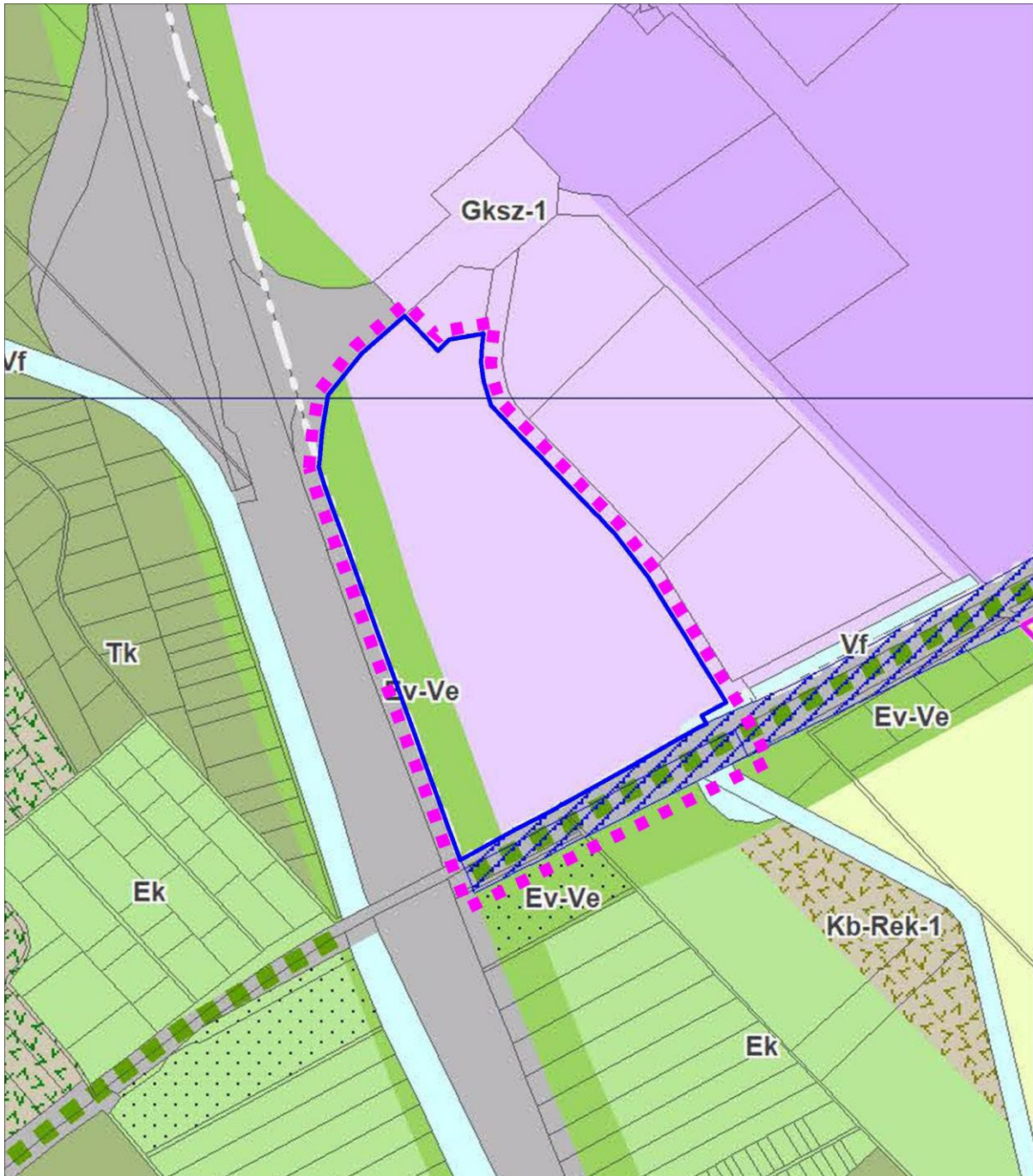
A Vecsés út IKEA Áruház melletti szakasza jelenleg földút. **A kerület infrastrukturális fejlesztései között szerepel a Vecsés út egy szakaszának fejlesztése a Szérűskert utcától az IKEA Áruház csatlakozó útjáig. Az út fejlesztésére az engedélyezési és kiviteli tervek elkészültek, melyek alapján a kerületi építési szabályzat módosítására 2023-ban sor került, a szabályzás kis mértékben érinti a jelen fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz.-ú telek területét a Vecsés út szélesítése kapcsán.**



a fejlesztési terület és a rendezéssel érintett terület lehatárolása az alaptérképen

1.2. A TERÜLET ÁLTALÁNOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VIZSGÁLATA

1.2.1. A TERÜLET A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN



7

a fejlesztési terület elhelyekedése (BTSZT részlete)

A rendezéssel (fejlesztéssel) érintett IKEA Lakberendezési Kft. 1958836/32 hrsz.-ú telke a kerület közigazgatási határától 300 méterre helyezkedik el, belterületi gazdasági területen. A telkek M5 autópályával párhuzamos oldalán védelmi erdősáv került kijelölésre. A gazdasági területet a szomszédos mezőgazdasági hasznosítású külterületi ingatlanoktól az M5 autópálya és a Vecsés út

választja el. A gazdasági terület az M5 autópálya – Vecsés út – Nagykőrösi út – közigazgatási határ által határolt tömbben helyezkedik el, mely gazdasági területe mára nagyrészt teljesen beépült.



az M5 autópálya és az IKEA Áruház között húzódó Ev-Ve jelű területfelhasználású terület



Vecsés út jövőbeni fejlesztésével érintett földút szakasza

1.2.2. A RENDEZÉssel ÉRINTETT TELEK

A rendezéssel (fejlesztéssel) érintett telek művelésből kivett beépített terület. A telek az IKEA Lakberendezési Kft. tulajdonában van. Az alábbi adatok a Megrendelő által szolgáltatott E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat (2024. 06.04.) alapján kerülnek bemutatásra:

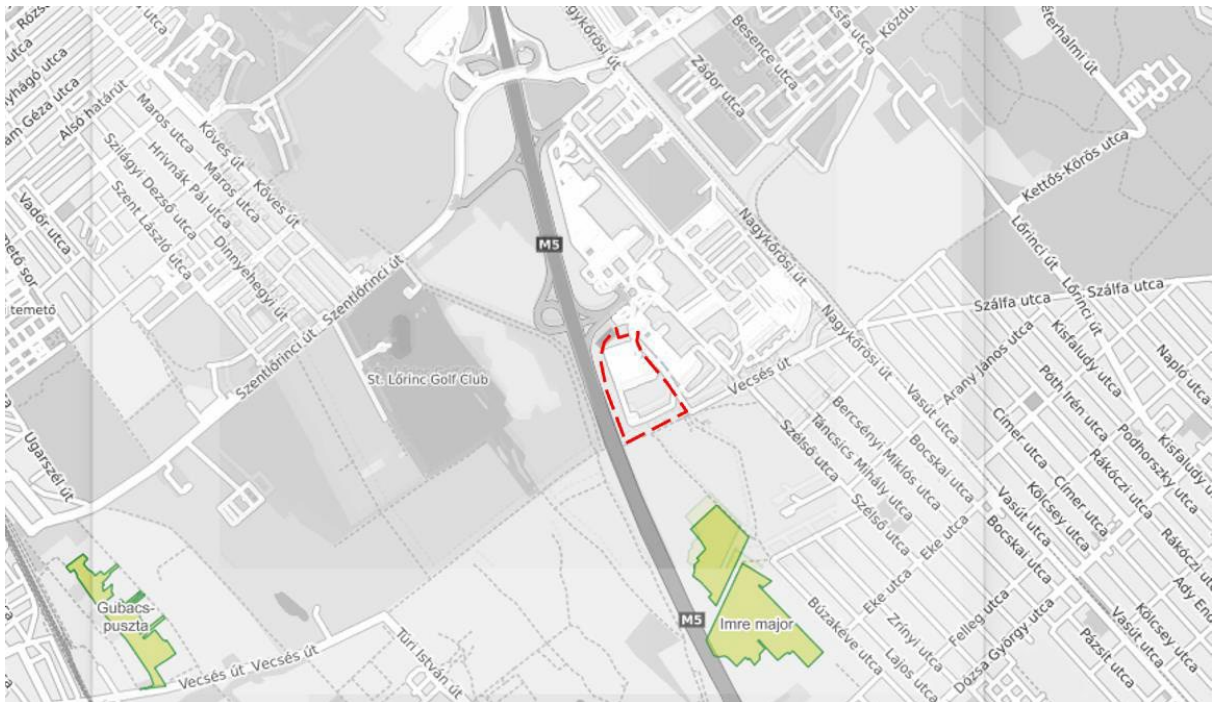
hrsz.	tulajdonos	telekterület	művelési ág
195836/32	IKEA Lakberendezési Kft.	124.646 m ² (12,46 ha)	kivett üzemi épület, udvar és bútoráruház
	EGYÉB		
	2011.11.14.: 39 m ² területre vezetékjog a Magyar Telekom Nyrt. részére.		
	2011.11.14.: 6 m ² területre vezetékjog a Magyar Telekom Nyrt. részére.		
	2012.08.30.: 1572 m ² területre vízvezetési szolgalmi jog a Fővárosi Vízművek Zrt. részére.		
	2013.01.16.: 2295 m ² területre vezetékjog a Főgáz Földgázelosztási Kft. részére.		
	2013.11.19.: elővásárlási jog Immochan Magyarország Ingatlan-üzemeltető és Bérbeadó Kft. részére.		
	2013.11.19.: szolgalmi jog csapadékvíz elvezetésére szolgáló 1 ha 5 m ² nagyságú területre a 195836/33 hrsz.-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.		
2013.11.19.: Bp. XXIII. ker. belterület 195836/33 hrsz.-t terhelő útszolgalmi jog.			
2013.11.19.: Bp. XXIII. ker. belterület 195836/33 hrsz.-t terhelő szolgalmi jog.			

1.2.3. TERMÉSZETVÉDELMI, TÁJVÉDELMI ÉS ZÖLDFELÜLET VIZSGÁLAT

TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

A vizsgált és fejlesztéssel érintett terület országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területet nem érint. Ex lége védett lág található az M5 keleti és nyugati oldalán. A **Gubacspusztá**, a Vecsés út mentén csaknem 2,5 km-re található délnyugatra, az **Imre-major** az M5 autópálya mellett, minegy 500 m-re található délre. **Ezen területeket a fejlesztés és a kapcsolódó**

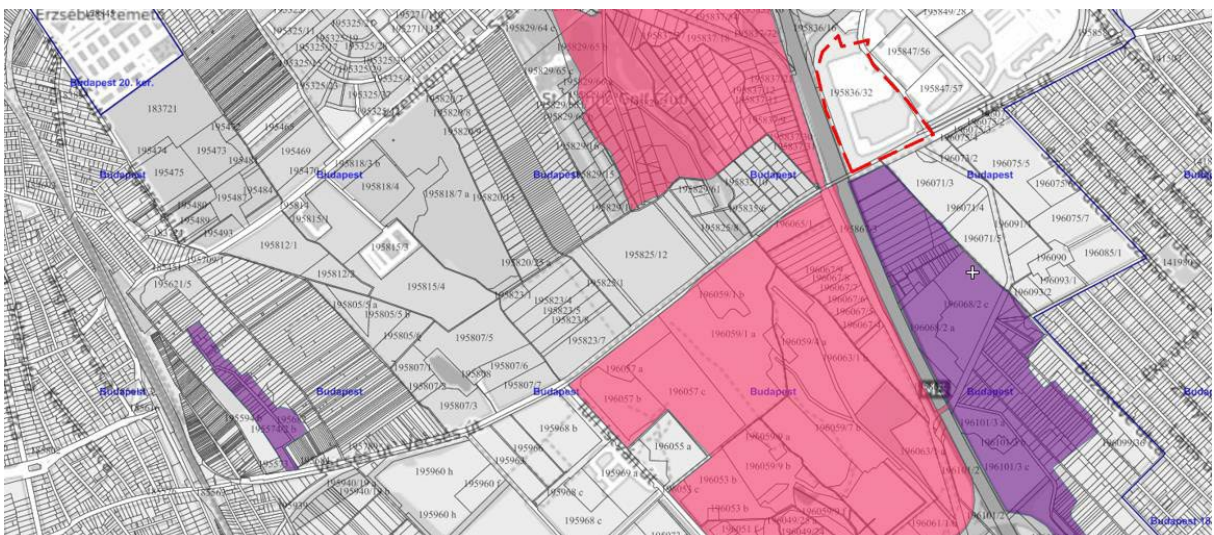
rendezési tervmódosítás közvetlenül és közvetve sem érinti. Egyéb ex lege védett terület nem található a tervezési területen és közelében.



ex lege védett lápok a fejlesztési terület környezetében (OKIR TIR interaktív térkép)

Natura 2000 különleges madárvédelmi területek, illetve a Natura 2000 különleges természetmegőrzési területek nem találhatók a fejlesztési területen és környezetében.

Az országos ökológiai hálózat elemei sem érintik a területet és környezetét. Az ökológiai hálózat elemei közül az M5 autópálya és a Vecsés út túloldalán lévő területeket érinti az Ökológiai folyosó térségi övezete (rózsaszínnel jelölve) és a Magterület térségi övezete (lila színnel jelölve).



országos ökológiai hálózat a fejlesztési terület környezetében (OKIR TIR interaktív térkép)



az M5 keleti oldalán lévő ökológiai hálózat magterület

Az M5 nyugati oldalán az autópálya mellett található a Gyáli-patak VI. ág.

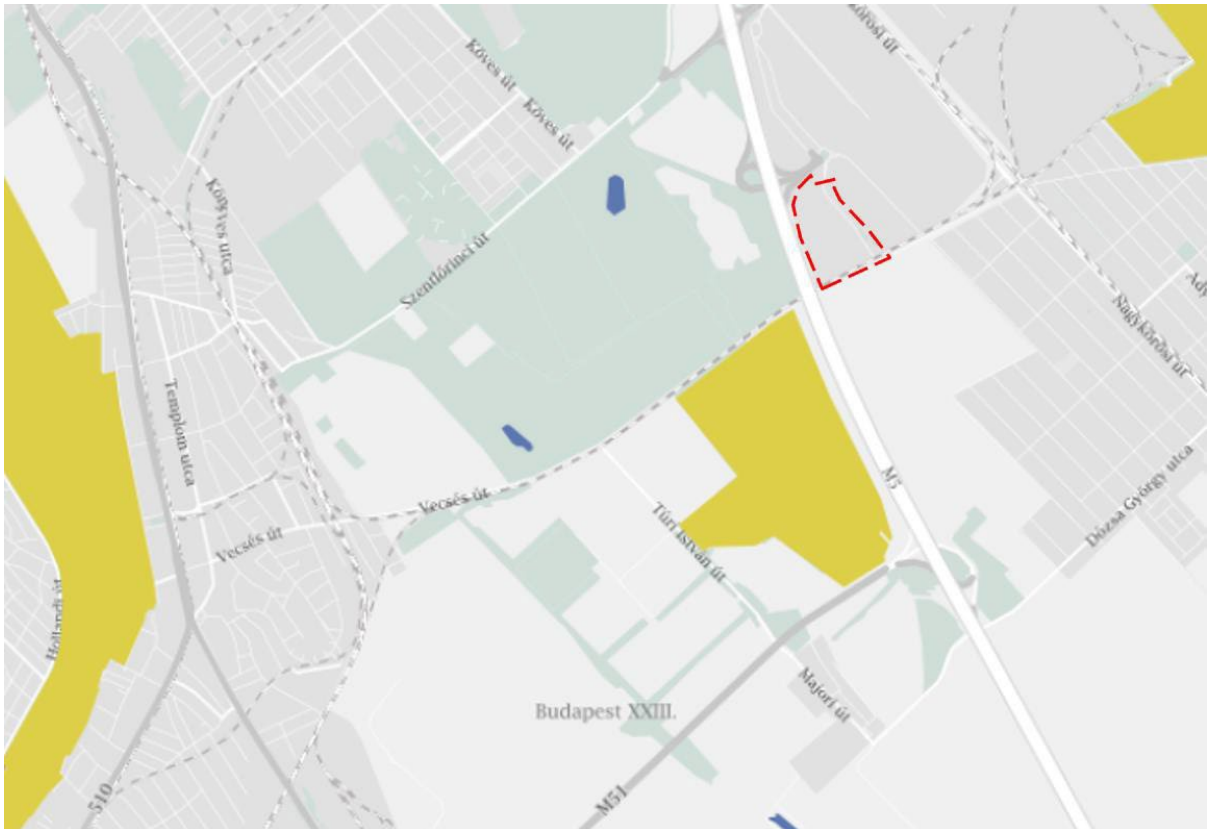
A Vecsés út északi oldalán út menti gyepek- és erdőszűrt területek, a déli oldalán, - az autópálya részűje és a Gyáli-patak VI. ág mellett, - a 304/A erdőrészlethez kapcsolódó nemes nyáras-akácós erdőfolt/facsoport található.

Az erdőrészlettől délre **az ökológiai folyosó „háborítatlan” gyepek felületei terülnek el, amiket a módosítás, fejlesztés nem érint, nem zavar.**

10



A fejlesztési területet az M5 autópálya nyugati oldalán lévő **országos tájképvédelmi övezet sem érinti:**



országos tájképvédelmi terület övezete a fejlesztési terület környezetében (E-TÉR interaktív térkép)

A rendezési területet egyéb természeti érték vagy emlék nem érinti. A területen és környezetében egyedi tájérték nem található.

ZÖLDFELÜLET

Az autópálya telkének a Soroksári IKEA Áruház telke felé eső részujében, a gyepes felületében szélsőséges viszonyokat is jól tűrő fák és cserjék kerültek elültetésre az autópálya építésével egyidőben. Egyes növénycsoportok intenzívebben terjedtek és növekedtek, amelyek kellő takarást biztosítanak. Az autópálya részujét borító gyepes felületek a környező természetes gyepfelületekhez hasonló fajokat tartalmaznak mesterségesen kialakítva. A ritkán ültetett cserje és facsoportok elsősorban nyárfákat és fűzket tartalmaznak, ugyanakkor spontán több faj is megjelent a környező erdőrészekben lévő fajok közül, illetve a gyomfajokból (ezüstfa, ostorfa, bálványfa, akác stb.)

Az M5 autópálya és a Soroksári IKEA Áruház épületet körbefutó út között széles gyepel borított, intenzíven fenntartott, facsoportokkal beültetett zöldfelület erdőövezeti besorolásban található.



A Vecsés út felőli rész is széles zöldsávval kialakított. Itt található az elterelt csatorna is, ami korábban a Soroksári IKEA Áruház épülete helyén folyt, átlósan át a telken. A Vecsés út és a vízfolyás között sűrűn betelepített vegyes fajú és méretű faállomány található.

A Soroksári IKEA Áruházhoz bekötő Külső kerületi körút mellett egységes japán akác (Sophora japonica) fasor található intenzíven fenntartott széles gyepfelületben.

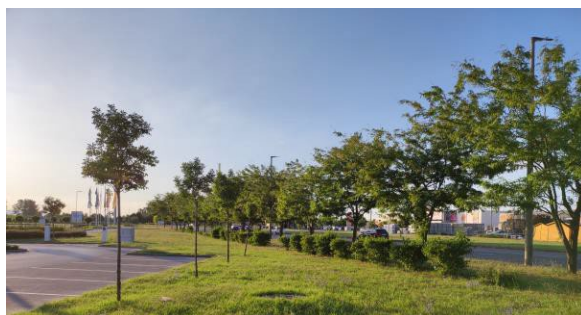
A parkolóban az aszfaltos felületeket négy parkolóként egy gömbakác árnyékolja.



gömbakác a személygépjármű parkolóban



Külső kerülő közút melletti fa- és bokorsor



Külső kerülő közút melletti fa- és bokorsor

A közlekedési területeket elválasztó terelő szigetekben intenzíven fenntartott különböző cserjecsoportok találhatóak, amelyek jól bírják a kitéettséget, szélsőséges viszonyokat és a levegőszennyezést.



cserjecsoport a személygépjármű parkoló melletti területen



terelősziget beültetett növényzettel

A Vecsés út déli oldalán a rézsűben és a rézsűtalpon több cserje és fa is megtalálható. Jellemzően ezek az akác, ezüstfa, nyár, zöldjuhar egyedei. A cserjék többsége is a pionír fajok közé tartozik. Az út közelében közösségi szabadidős tevékenységre alkalmas felületek (játszótér, fitnesspark, kutyafuttató, parkerdő) kerültek kialakításra, távolabb jellemzően szántóművelés folyik.



játszótér a Külső kerületi körút és a Vecsés út földút részének csatlakozásánál

Az Országos Erdőállomány Adattár alapján a kerületben az országos adattári erdők területi mértéke alacsony. Az erdőterületek elszórtan, főként a déli és délkeleti településrészen találhatók.

A Vecsés út déli oldalán erdő és erdőszült területek találhatóak, melyek közül a 305/A részletű az Országos Adattári erdőállomány részét képezi, de ezt a módosítás nem érinti.

hrsz.	tag és részletjel	terület (ha)	tulajdonforma	elsődleges rendeltetés	faállomány típus	természetességi állapot	védettség
0196065/2	305/A	1,23	állami	parkerdő	akácos	kultúrerdő	nem védett terület, nem része a Natura2000 hálózatnak

A módosítás során adattári erdőterület igénybevétel nem történik.



14

erdőtagok (NÉBIH Erdőtérkép)

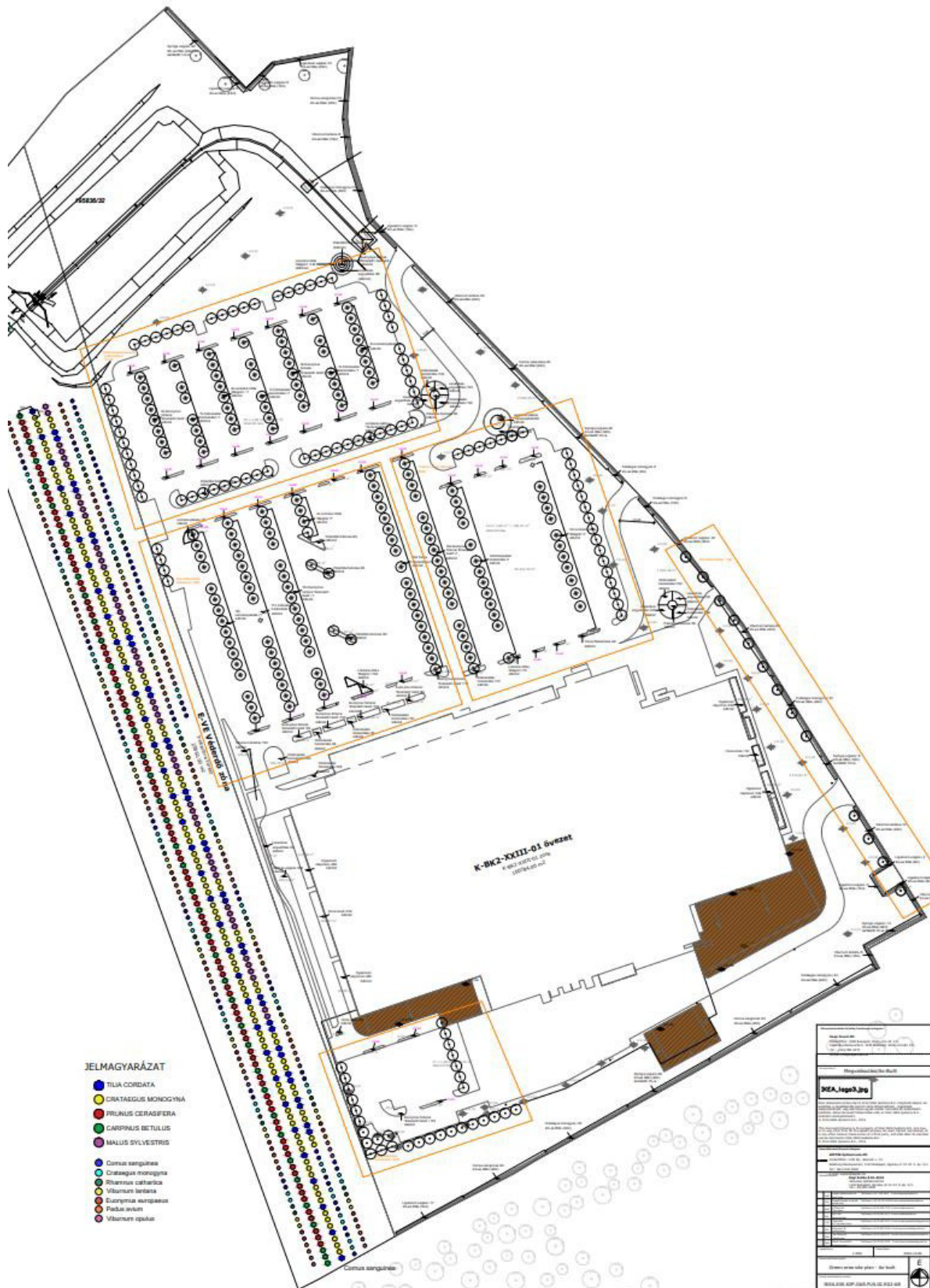
A fejlesztéssel érintett telek nyugati része a hatályos terveken védelmi erdőterületbe sorolt. Az erdőterület az M5 autópálya zajterhelésének csökkentése érdekében, annak védősávjában került kijelölésre telken belül. A kijelölt erdő a telek kb. 24 %-át fedi le, területén a faültetés még a használatbavétel előtt megtörtént.



védelmi erdőterületbe sorolt terület egy része

A kialakított zöldfelületi elemek nemcsak szükségesek, hanem segítik is a biodiverzitás fenntartását, és kapcsolatokat biztosítanak az ökológiai hálózat elemei közt. Klímaváltozásra

gyakorolt hatásuk és esztétikai értékük is jelentős. A terület zöldfelületi állománya tervezett és gondozott, a zöldfelületi állomány monitorozása folyamatos, a fejlesztése biztosított.



AZ ÉPÍTÉSI TELEK ZÖLDFELÜLETI MÉRTÉKÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÓK ÉS A KIALAKULT ÁLLAPOT

Az IKEA Áruház telke a jelenleg hatályos KÉSZ alapján az alábbi övezetekbe sorolt:

hrsz.	telek területe (m ²)	terület-felhasználás és övezet változás bemutatása	új telekterület (m ²)
195836/32	124.645,1164	KÖt-XXIII-4	293,403
		Ev-Ve-XXIII-1	23.866,3589
		Gksz-1-XXIII-2/2	100.237,6168
		Vf-XXIII-1	247,7377

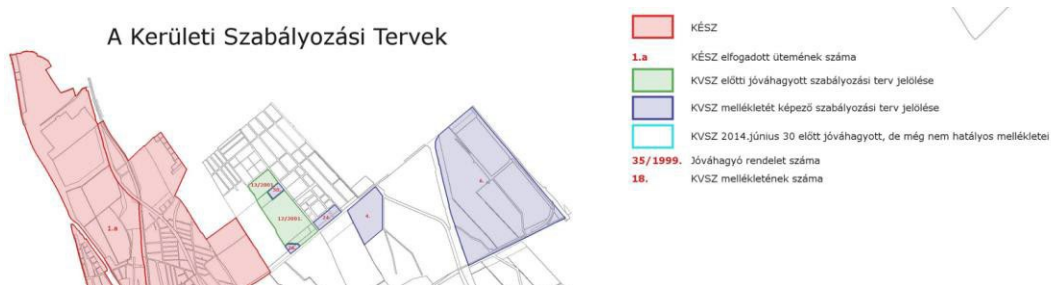
„6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. telek beépíthető legkisebb területe	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
8.	Gksz-1-XXIII-2/2	SZ	10.000	10.000	-	50	50	10,0	40	1,0	1,0	-	40	4,5	15,0 ¹

Az OTÉK alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a funkcióból adódóan magas burkolati arányt is figyelembe véve a meghatározható legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, azonban a fejlesztéssel érintett területen a hatályos KÉSZ ennél szigorúbb, **40%-os zöldfelületi arányt ír elő**, mivel korábban a terület különleges nagyterületű kereskedelmi és szolgáltató létesítmények övezetébe tartozott, ahol a minimális zöldfelület az OTÉK alapján 40% lehetett.

A KÉSZ kidolgozása során, a korábbi KVSZ-ben megállapított beépítési paraméterek felülvizsgálat és a jogszabályi környezet monitorozása kerültek átemelésre, figyelmen kívül hagyva, hogy a zöldfelület tekintetében a kialakult állapot nem egyeztethető össze az előírt zöldfelületi aránnyal.

A területre a KÉSZ előtt, a KVSZ a következő előírásokat (kiemelten a zöldfelületi előírásokat) tette:



¹ Módosította a 40/2022.(IX.17.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés 1) pont Hatályos: 2022. december 2-től

Övezeti kód	Beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény- magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb	
						alatt	felett			kizárólag tetőrében	egyéb				
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
K-BK2	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K-BK2-XXIII-01	S	10000	-	-	-	-	40	-	1,0	-	-	40	4,5	15,0	

KVSZ 5. melléklet:

„2/B. ³A K-BK2-XXIII-01 jelű célzott területfelhasználási módú területek előírásai

- a) Az építési övezet telkein kiskereskedelmi épületek, vendéglátás, szolgáltatás, üzemanyag-töltő állomás épületei is elhelyezhetőek.
- b) Az építési övezetben, a szabályozási tervlapon az e célra kijelölt építési helyen 1 db hirdető oszlop funkciójú építmény is elhelyezhető max. 30 m magassággal.
- c) A hirdetőoszlopon legfeljebb három szinten, egy nézőpontból tekintve maximum 200 m² összfelületen lehet reklám-hirdetési célú táblát elhelyezni.
- d) Az építési övezet elő-, oldal- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírásai:
 - Az előkert mérete:
 - min. 10,0 m,
 - Az oldalkert mérete:
 - min. 10,0 m
 - A hátsókert mérete:
 - a telekosztás esetén a KVSZ 6. sz. mellékletét képező szabályozási terven jelölt E-VE-XXIII-02 jelű övezet határtól mért 2,0 m.”
- e) Az építési övezet területén található felhagyott (kivett csatorna művelési ágú) árok feltöltésével egyidejűleg a felszíni vízrendezést meg kell oldani.
- f) A Gyáli patak 7-es ágának mederrendezéséig – a továbbvezetés korlátozott kapacitására való tekintettel – az építési övezet csapadékvíz elvezetését vízviisszatartással kell rendezni.
- g) Az építési övezet javasolt funkciójával járó jelentősebb parkoló szükségletre való tekintettel a burkolt területekről elfolyó, olajjal is szennyeződhet csapadékvizet olajfogó beépítésével kell megtisztítani a csatornába vezetés előtt.”

„5. Közlekedés

- a)⁴
- b) ⁵A K-BK2-XXIII-01 jelű építési övezet beépítéséhez szükséges fejlesztéseket a beépítéssel egy időben teljesíteni kell.
- c) A Nagykörsői út bővítésekor a fejlesztési terület hosszában további 2x2 sávbővítést kell kiépíteni, a kerékpáros és gyalogos járdával együtt. Az út közvilágítását is meg kell építeni.
- d) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára az övezeten belül önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata forgalomtechnikai terv alapján létesíthető.”

„Legkisebb zöldfelület meghatározásának szabályai

³ Beiktatta a 24/2010.(IX.24.) önkormányzati rendelet 7. § Hatályos: 2010. december 1-től

⁴ Hatályon kívül helyezte a 24/2010.(IX.24.) önkormányzati rendelet 10. § Hatályos: 2010. december 1-től

⁵ Módosította a 24/2010.(IX.24.) önkormányzati rendelet 8. § Hatályos: 2010. december 1-től

46. §

- (1) *A vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:*
- | | | |
|----|--|--------------|
| a) | <i>mesterséges és természetes vízfelületek, vízmedencék:</i> | <i>100 %</i> |
| b) | <i>mozgó vízfelületek, szökőkutak:</i> | <i>125 %</i> |
- (2) ⁶,

A soroksári IKEA Áruház telkén kívüli és belüli infrastruktúra tervezése, előterv készítése már 2010-ben megkezdődött, 2014. decemberében jelentették be, hogy elindul az építkezés, 2015. év végén fejeződtek be a régészeti munkálatok, az alapkőletétel 2016. májusában történt, és kezdődött meg az építkezés, az engedélyezés azt megelőzően történt.

Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Hatósági Főosztálya Építési Osztály 2012. év novemberében VIII-2731-25/2012. ügyiratszámom adta ki az IKEA Lakberendezési Kft. kérelmére a Bp. XXIII. ker. 195836/32 hrsz. alatti ingatlanon bútoráruház, reklámberendezés, és spinkler tartály építésnek engedélyezési ügyében az **építési engedélyt valamint információs táblák építés bejelentésének tudomásul vételét**, majd a módosítást követően, **az építési engedély 2014. 12. 19-én emelkedett jogerőre.**

A telek zöldfelületeinek kialakult állapota az építési engedélyezéskor hatályos jogszabályok (OTÉK, BVKSZ, FSZKT és KVSZ) alapján került kialakításra, ezek engedményeket fogalmaztak meg, ami alapján a jelenleg fennálló telken a kialakult állapot szerinti zöldfelület 35,49 %-os aránnyal került engedélyezésre és valósult meg.

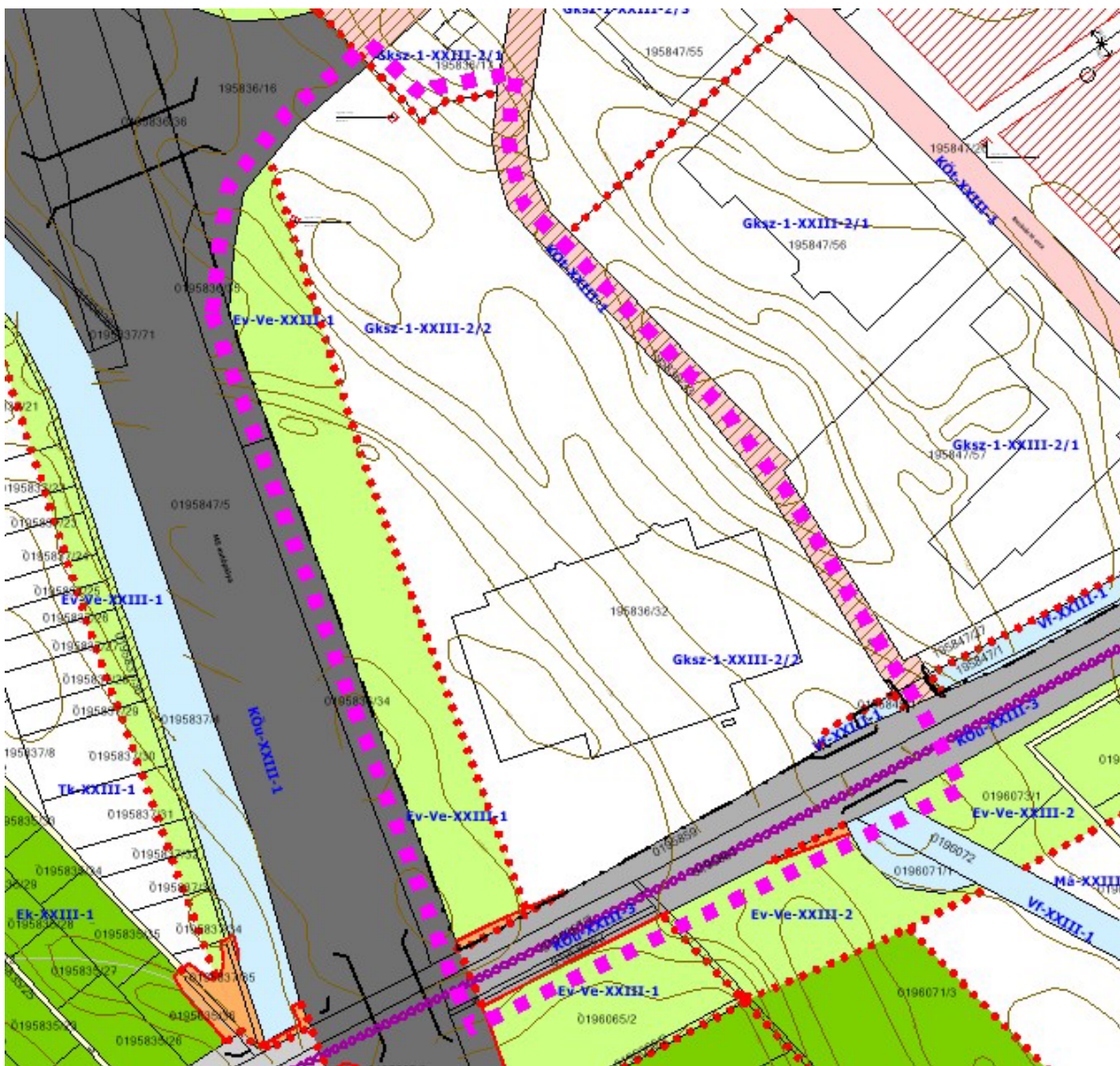
19

A jelenlegi előírások szerint ugyanakkor a fejlesztéssel érintett telek Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt részén a hatályos előírások alapján a zöldfelület legkisebb mértéke 40% lehet, melynek a terület 35,49%-os értéke a kialakult állapot szerint sem felel meg.

A gazdasági (Gksz) területfelhasználás figyelembevételével a zöldfelület legkisebb mértéke 20 %-ra csökkenthető a vonatkozó beépítési paraméter módosításával.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 39/2013.(X.18.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdés Hatályos: 2013. november 1-től

hrsz.	telek területe (m ²)	meglévő terület-felhasználás és övezet	terület-felhasználás és övezet területe (m ²)	változással érintett terület (m ²)	terület-felhasználás és övezet változás bemutatása	új telekterület (m ²)
195836/32	124.645,1164	Ev-Ve-XXIII-1	24.119,8239	253,465	Köt-XXIII-4	253,465
				0	Ev-Ve-XXIII-1	23.866,3589
		Gksz-1-XXIII-2/2	100.277,5548	39,938	Köt-XXIII-4	39,938
				0	Gksz-1-XXIII-2/2	100.237,6168
Vf-XXIII-1	247,7377	0	Vf-XXIII-1	247,7377		



hatályos szabályozási terv (a KÉSZ 1. melléklet: SZT-15 és SZT-23 jelű térképszelvények)

Fenti táblázat alapján a Soroksári IKEA Áruház által elfoglalt telekterülete **100.237,6168 m²** lesz, amennyiben a Köt-XXIII-4 övezetet szabályozási vonal, és a Vf-XXIII-1 övezet övezethatárral meghatározott telekalakítás megvalósul.

(A meglévő állapotot bemutató helyszínrajz nem veszi figyelembe a 195836/32 hrsz.-ú telket érintő KÖt-XXIII-4 övezetet és Vf-XXIII-1 jelű folyóvizek medre és parti sávja elnevezésű övezetbe tartozó területe részeket.)

A helyszínrajz szerint megállapított zöldfelület mértékének KÖt-XXIII-4 és Vf-XXIII-1 jelű övezetek területével csökkentett (a fennmaradó telekrész zöldfelület mértéke) területe 35.524,6223 m², ez az újonnan létrejövő 100.237,6168 m² terület nagyságú gazdasági területbe sorolt építési telek tekintetében 35,44 %-os kialakult zöldfelületi arányt mutat.

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

Talaj, talajvíz, felszíni vizek

A fejlesztési terület talaját az M5 nyugati oldalán főként folyóvízi-eolikus homok jellemzi, de jelentős a folyóvízi finomhomok, kőzetliszt, a futóhomok, a folyóvízi mocsári üledék, és kisebb részben homok alkotja. Az M5-től keletre folyóvízi-eolikus homok, folyóvízi kavics, homok és felső pleisztocén folyóvízi kavics, homok alkotja a talajt.



Budapest geokalauz térképének részlete a fejlesztési terület és környezetében (MBFSZ)

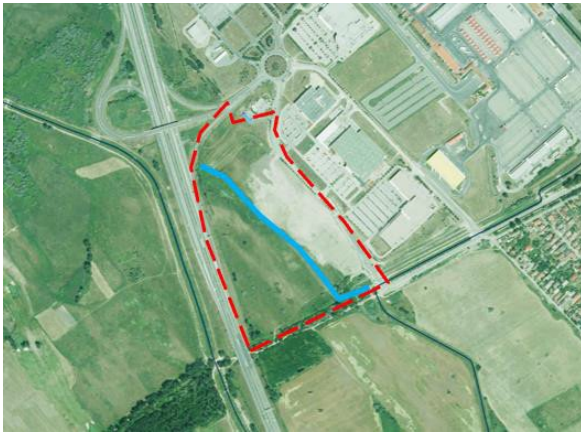
A fejlesztési területen **talajszennyezést keltő létesítmény**, illegális hulladéklerakat jelenleg **nem található**.

Soroksár teljes közigazgatási területe **vízminőség-védelmi terület** övezetébe tartozik a BTSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek című tervlapja alapján, így a Soroksári IKEA Áruház területe is.

A területet és közvetlen környezetét **egyéb környezetvédelmi, vagy a környezetet veszélyeztető elem nem érinti**.

A területet **nem érinti felszín alatti vízbázis és hidrogeológiai védőterület**.

A tervezési területen **felszíni vízfolyás, tó, forrás nem található**. A fejlesztési területen (a Vecsés út és IKEA Áruház között) egy mesterséges csapadékvízlevezető/szikkasztó árok húzódik, amely nemcsak a terület csapadékvizét hivatott összegyűjteni, az M5 autópálya csapadékvize is részben ebbe az árokba kerül bevezetésre. Befogadója az M5 autópálya mellett húzódó Gyáli-patak VI. ága. Az IKEA Áruház megépülése előtt az árok átlósan északnyugatról délkelet felé haladt. A fejlesztés megvalósulásával ez kiváltásra került, azaz új árok került kialakításra, aminek befogadóképessége jóval meghaladja a korábbiét.



Ortofotó 2015. (MEPAR Portál)



Ortofotó 2024. (MEPAR Portál)



a Soroksári IKEA Áruház telkétől délre húzódó új árok

A Gyáli patak forrásai keleten a Rákoskert-Maglód-Gyömrő-Monor környékén fakadnak. Valamennyien a pannon agyag felszínén, mint talajvíz források látnak napvilágot. A vízgyűjtő terjedelmes, 180 km², csupa laza üledék, fiatal öntésterület, homokos - löszös képződmény. A lefolyási tényező alacsony, 10%. Az évi csapadék 560 -600 mm, a fajlagos lefolyás a legkevesebb, 100 l/mp/km². A száraz éghajlat miatt jelentős vízhiány jellemzi a területet.

Vízminőség szempontjából valamennyi vízfolyás II. osztályú, de a településeken áthaladó szakaszok szennyezettebbek.

A talajvíz mélysége É-ről D-re 6 m-ről 2 m-ig emelkedik. Mennyisége elég jelentős, kémiai jellegében a kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos típus az uralkodó.

A **keménysege** a település közelében meghaladja a 25 nk°-ot, míg azon kívül kevesebb. A szulfáttartalom is a település alatt emelkedik 300 mg/l fölé. Az artézi kutak átlagos mélysége alig haladja meg az 50 m-t.

A területen a regionális **talajvízáramlás** eredendően Ny-DNy-i irányú, a Duna áramlásának megfelelően, de ezt csak a mélyebb rétegekbe szűrözött kutak áramlási iránya mutatja. (forrás: Magyarország kistájainak katasztere, szerk: Dövényi Zoltán, Budapest 2010.)

Különösen száraz években a patakok teljesen kiszáradnak. A külterületi csatlakozó vízfolyások egy része a vízállásos helyekről vizet levezető mesterséges csatorna.

A fejlesztési területet északról déli irányban az M5 autópálya nyugati oldalán szelte ketté a Gyáli-patak VI. ága. A Gyáli-patak VI-os ága kiépítése mesterségesen történt, amellyel a Sósocsár-árokrendszer újabb területei lettek a Gyáli-patakrendszer vízgyűjtőjéhez csatlakozva, ökológiai szerepe ezért jelentős.

Jelenleg a telek északi részén záportározó került kialakításra, melyen átvezet ez az árok és belefut a Külső kerületi körútba (lásd. Közmű térképek).



a fejlesztéssel érintett telek északi részén kialakított záportározó

Soroksár érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település (27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet). A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet értelmében a vizsgált helyszín szennyeződéserzékenységi besorolását a rendelet 2. sz. melléklete szerint kell végezni.

Mivel a vizsgált terület a melléklet besorolási metódusa szerint a „Felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területek kategóriák” alapján azon területek közé tartozik, „ahol a csapadékból származó utánpótlódás sokévi átlagos értéke meghaladja a 20 mm/évet”, ezért a felszín alatti vizek védelme érdekében a keletkező szennyvizek elvezetése és kezelése kiemelt feladat. Ez megoldott az IKEA Áruház területén.

A vizsgált terület környezete a rajta keresztül haladó mesterséges csatorna vízgyűjtőjéhez tartozik. Környezetében elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A záportározó rézsűje ~1,5-2,0 m magas, míg felülete 5470 m², kapacitása nagyságrendileg ~ 10.000 m³ lehet.

Levegőtisztaság védelem

Levegőtisztaság-védelmi szempontból Soroksár a Budapest és Környéke Légszennyezettségi Agglomeráció területén helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint az 1. számú légszennyezettségi zónába tartozik.

A fejlesztési terület részletes vizsgálatához nem áll rendelkezésre lokális levegőtisztaság mérési adat. A terület tágabb környezetében az Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat (OLM) nem üzemeltet mérőállomást, L legközelebb a budapesti Gilice téri mérőállomás található.

A levegőtisztaság-védelmi adatszolgáltatási kötelezettségekből származó adatok nyilvántartására szolgáló OKIR Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszermodulja (LAIR) alapján, a fejlesztéssel érintett telken, valamint annak szűkebb környezetében üzemi jellegű bejelentett légszennyező forrás nem található.

A terület környezetében szennyező ipar, szagos-bűzös létesítmény nem található.

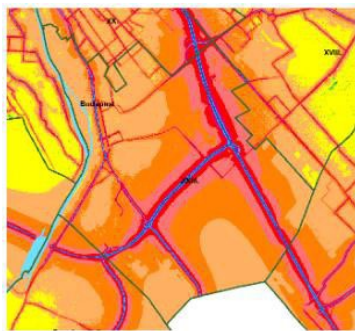
A területre a levegőtisztasági helyzetre elsősorban a relatív közeli nagy forgalmú autópályák, a meglévő gazdasági területek logisztikai tevékenysége generálta közlekedési eredetű légszennyezés, valamint a földutak és a tervezési terület környéki mezőgazdasági hasznosítás, akár alkalomszerű, porszennyezése van negatív hatással.

A terület a BTSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a más jogszabállyal érvényesülő elemek közül délen a felhagyott Nagy-Burma vasútvonal védőtávolságával, nyugaton pedig az M5 gyorsforgalmi út külterületi szakaszának védőtávolságával érintett.

A légszennyezettséget tekintve, az M5 autópálya és a Nagykőrösi út közelsége ellenére elmondható, hogy a XXIII. kerület ezen részén, a belvárosnál kedvezőbb feltételek adóttak, mivel a területen és annak közelében jelentős helyi szennyező forrás nincsen, a levegőminőséget a belső városrészről ide érkező regionális háttérszennyezés, illetve a közúti közlekedésből fakadó levegőterhelés határozza meg.

A közlekedési eredetű emisszió - jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének - csökkentését biztosító kedvező adottság, - az utak környezetében lévő erdő- és növényzavak pozitív hatása..

Zaj- és rezgésterhelés



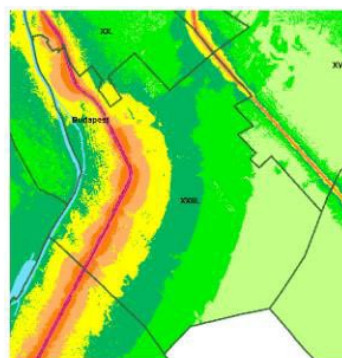
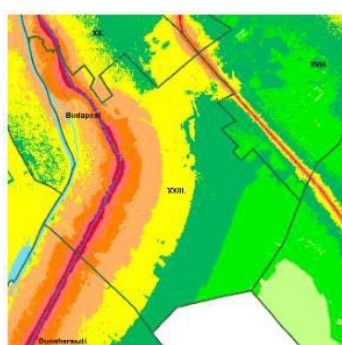
*Közúti zajterhelés nappal – 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)*

*Közúti zajterhelés éjjel – 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)*

A területen jelenleg a zaj- és rezgésterhelés mértéke elfogadható. A környék fő zajforrása az M5 autópálya és a Szentörinczi út, Nagykőrösi út forgalmából ered.

Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe 2017. évi, újabb aktualizált zajtérkép nem áll rendelkezésre.

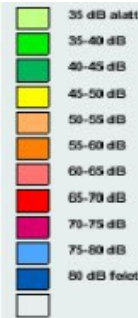
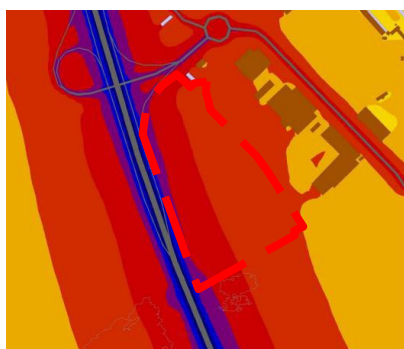
Megállapítható, hogy határérték feletti terhelés a főútvonalak melletti lakóterületeket érintik jellemzően. Az autópályák melletti igen magas zajterhelés lakott területektől távol jelentkezik.



Vasúti zajterhelés nappal– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)

Vasúti zajterhelés éjjel– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)

A zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják, a konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni.



Közúti zajterhelés nappal– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)

Közúti zajterhelés éjjel– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)



Közút zajterhelés konfliktus nappal– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)

Közút zajterhelés konfliktus éjjel– 2017
(Budapest és vonzaskörzete stratégiai zajtérképe)

A konfliktustérkép tehát a zajterhelési térkép és a stratégiai küszöbértékek összehasonlításával készül, és a zaj megítélési szintje, valamint a zajforrásra vonatkozó küszöbértékek különbségét, a túllépést ábrázolja Lden-re és Léjjel-re, illetve jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat. A stratégiai küszöbértékek, a területi besorolástól függetlenül, közlekedési zajforrások esetén Lden= 63 dB, Léjjel = 55 dB.

A fejlesztéssel érintett telek egy részét érinti az M5 autópálya zajhatása 5dB körüli határérték túllépéssel.

A határérték túllépéssel terhelt terület beépíthetetlen. Az IKEA területén, a szóban forgó telekrész érintően is, véderdő került kijelölésre, és eltelepítésre, ami idővel hozzá járul majd a zajterhelés csökkentéséhez.

A tervezett módosítás kapcsán új hatásokkal nem kell számolni.

Hulladékkezelés

Soroksáron a szilárd hulladék gyűjtés és elszállítása megoldott, az illegális hulladéklerakás a perifériális külterületi szakaszokon, főként a jól megközelíthető dűlőutak mentén előfordulhatnak, de a fejlesztéssel érintett telken ez nem jellemző. Az eldobott szemét azonban gondot okoz az IKEA Áruház területén, a bevásárló park egész területén, és a közlekedési területek mellett egyaránt. Az illegális hulladék elszállításáról az Önkormányzat időszakonként gondoskodik, de az illegális hulladék, újra és újra megjelenik, mely ismeretlen eredetű talajszennyezést okozhat.

A fejlesztési területen és környezetében talajszennyezést keltő létesítmény, illegális hulladéklerakat jelenleg nem található.

1.2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMELK VIZSGÁLATA

27

A Soroksári IKEA Áruház területe olyan út mellett található (mai Vecsés út), ami mindig fontos kereskedelmi kapcsolatot biztosított Soroksártól északkelet felé. Már az 1700-as években is ábrázolták térképen. Az első katonai felmérés térképe (1782-1785) átlagos nyomvonalként jeleníti meg, de a második katonai felmérés (1819-1869) szinte teljesen a mai nyomvonalon jelöli a Soroksárról Pestszentlőrincre vezető utat.



első katonai felmérés (1782-1785) térképének és a HERE térképének (műhold) részlete (Arcanum térképek)



*második katonai felmérés (1819-1869) térképének és a HERE térképének (műhold) részlete
(Arcanum térképek)*

A harmadik katonai felmérés (1869-1887) térképen látszik az utat kísérő ipari vasútvonal is, amit a kitermelt kavics szállítására használtak elsősorban.

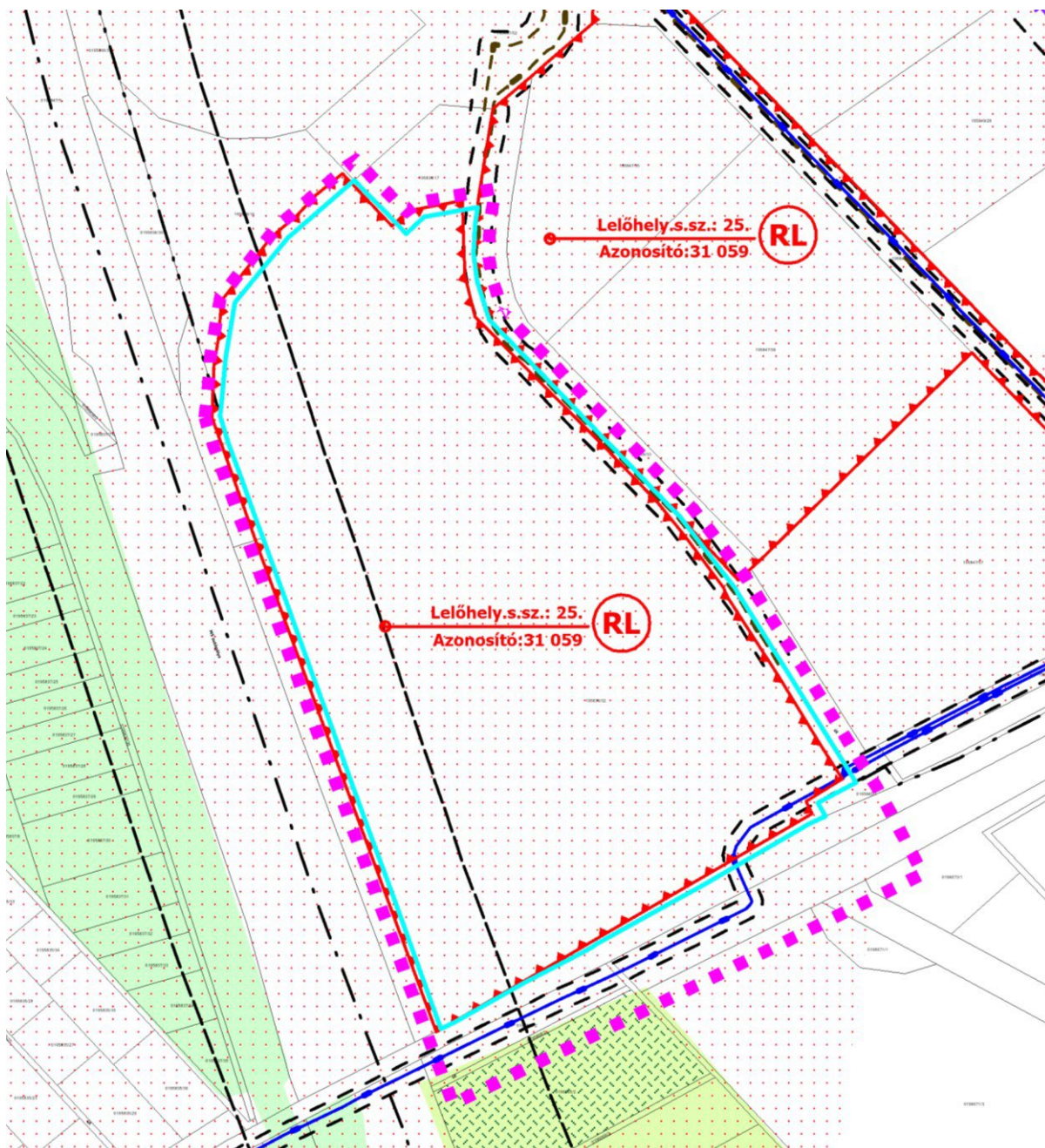









*harmadik katonai felmérés (1869-1887) térképének és a HERE térképének (műhold) részlete
(Arcanum térképek)*

Az 195836/32 hrsz.-ú telken országos és helyi védelem alatt álló érték nem található, a telket nem érinti országos és helyi területi védelem eleme.

A rendezéssel érintett (fejlesztési) terület a KÉSZ 2. melléklet védelmi – korlátozási terv szerint régészeti érdekű terület. A telek teljes területe érintett nyilvántartott régészeti lelőhely területével (Lh. sz.: 25, azonosító: 31059), valamint nagyterjedésű nyilvántartott régészeti lelőhely területével: (Lh. sz.: 41, azonosító: 66796).

A fejlesztés művelésből kivett, már beépített telken történik, a tervezett beruházás földmunkával járó tevékenység.



	Közutak és vasútvonalak védőtávolsága (253/1997(XII.20.) Korm. rendelet alapján)		Közművezeték biztonsági övezetének jele (meglévő/tervezett)
	Országos ökológiai hálózat: Ökológiai folyosó/magterület/pufferterület		Ivóvíz gerincezeték és védőtávolsága (NA40-250 mm - 3-3 m, NA300-600 mm - 5-5 m és NA700-1200 mm - 7-7 m)
	Nagykiterjedésű, nyilvántartott régészeti lelőhely területe Lh.sz.:41. Azonosító: 66796		Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
	Nyilvántartott régészeti lelőhely határa		

A hatályos KÉSZ, Védelmi és korlátozó tervlap részlete a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával

1.3. A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI- TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI DOKUMENTUMOK ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK RENDEZÉSI TERÜLETRE ÉRVÉNYES MEGÁLLAPÍTÁSAI, ELŐÍRÁSAI

1.3.1. A TELEPÜLFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 2016-ban hagyta jóvá a kerület településfejlesztési koncepcióját (a továbbiakban: TFK).

A TFK-ban előrevetített 15 éves távlati jövőkép a társadalom, a gazdaság és a környezet fejlesztése terén tűz ki elérendő célokat. A TFK-ban meghatározott jövőkép és fejlesztési célok úgy kerültek meghatározásra, hogy azok illeszkedjenek az Európai Unió, Magyarország és Budapest Főváros településfejlesztési dokumentumaiban foglaltakhoz úgy, hogy közben Pest megyei településfejlesztési célokat is figyelembe veszi.

Soroksár jövőképe négy fontosabb témakört érint: társadalmi jövőkép, gazdasági jövőkép, táji és természeti környezet megőrzése és védelme, épített környezet védelme és fejlesztése. Ezeket a témaköröket érintve Soroksár jövőképe:

- Az erős és versenyképes helyi gazdaság a kerület polgárainak jó életfeltételeket biztosít.
- Kvalifikált munkaerőt foglalkoztató, versenyképes innovációs ágazatok fejlesztése.
- A javuló vasúti és közúti közlekedési lehetőségekre települő erős logisztikai bázis.
- Soroksár a növekvő népesség mellett is megőrzi sajátos arculatú, lakóhelyként kedvelt kertvárosi jellegét.
- Minőségi városi környezet, közösségi infrastrukturális és szolgáltatási rendszerek épülnek ki a kerületben.
- A kerületközpont erősödése mellett karakteres alközpontok alakulnak ki.
- Természeti környezet megőrzése, rekreációs célú hasznosítása összhangban a természetvédelemmel.
- Aktív társadalmi és szociális élet, lokálpatriotizmus.

A fent megfogalmazott jövőkép alapján Soroksár mottója „SOROKSÁR – KERTVÁROS A NAGYVÁROSBAN”.

Soroksár Önkormányzat alapvető célja **a fenntartható és környezettudatos városfejlesztés, melynek alapját a fenntarthatóság környezeti, társadalmi és gazdasági szempontjainak érvényesítése képezi.** A jövőkép eléréséhez a kerület 4 horizontális, 3 átfogó és 11 részelt határozott meg, melyek közül a jelenlegi gazdasági fejlesztés a „Klíma barát, környezettudatos, fenntartható fejlesztés” horizontális cél, a „Versenyképes, foglalkoztatást bővítő helyi gazdaság” átfogó cél és azon belül a „Gazdasági húzóágazatok megerősítése, a foglalkoztatás lehetőségének bővítése” részelt elérésében lát el kiemelt szerepet.

A fejlesztés során az IKEA Áruház épülete bővül, mely mellett dokkoló terület, tároló terület és parkoló bővítés is tervezett. A meglévő épület és a funkciók bővítésével az újabb munkahelyek létrejöttével hozzájárul a helyben foglalkoztatottak arányának növeléséhez. A fejlesztés során a terület zöldfelületeinek aránya csökken.

A tervezett fejlesztés összhangban van a TFK megállapításaival, az abban foglalt célokkal és részcelokkal.

1.3.2. A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest Főváros településrendezési eszközei:

- Budapest 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott többször módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: BTSZT);
- Budapest 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott, többször módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ).

A BTSZT és FRSZ Soroksárt érintő módosításai:

- több részterületet érintően (a 230/2019. (III. 27.) Főv. Kgy. határozat és 15/2019. (IV. 24.) Kgy. rendelet)
- Vízisport utca 184105-184111, 184113-184119, 184120/1-/2, 184121, 184124-184126 és 184127/5 hrsz.-ú területeket érintően (a 688/2019. (V. 29.) Főv. Kgy. határozat és 30/2019. (VI. 19.) Kgy. rendelet);
- a Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan (az 533/2022. (VI.29.) és a 27/2022. (VII. 14.) Főv. Kgy. rendelet).

KORÁBBAN HATÁLYOS BTSZT, BVKSZ ÉS FSZTKT RELEVÁNS TARTALMA

A fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz-ú telek K-BK jelű Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek elnevezésű beépítésre szánt terület területfelhasználási egységben volt meghatározva.

Ebben a területfelhasználási kategóriájában a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető bevásárlóközpontok ill. a mellé telepíthető egyéb intézmények tartoztak.

A területfelhasználási egységben a legnagyobb a szintterületi sűrűség: 1.0.



K-BK Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0)
E ERDŐTERÜLET
Tervezett belterületi határvonal

*BTSZT II. Területfelhasználás részlete
(aktualizálva: 2014.08.15.)
a fejlesztéssel érintett telek jelölésével (archiv.budapest.hu)*

A Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (1125/2005 (V.25.) sz.Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadva) releváns tartalma:

„6.4. A Településszerkezeti Terv és az FSZKT összhangja

A Főváros területén készülő településrendezési tervek összhangját biztosító rendeletet a TSZT metodikai rendszerének megfelelően át kell alakítani úgy, hogy egyértelműen szabályozza a TSZT-ben lehatárolt területfelhasználási egységben belül - TSZT módosítás nélkül - alkalmazható keretövezetek körét.

Az FSZKT a város belterületén a keretövezeteket a területfelhasználási egységeken belül részletezetten határozza meg.

Emiatt fontos rögzíteni, mely településszerkezeti egységen belül milyen keretövezeteket lehet létrehozni. A terv célja, hogy a városias élet sokszínűségét biztosítsa a tervben ábrázolt településszerkezeti elhatározások megtartása mellett.

A méretük miatt a TSZT tervlapjain nem ábrázolható belterületi zöldterületeket természetesen meg kell őrizni, lehetőség szerint újabb közterületi zöldterületeket is kívánatos kijelölni.

A TSZT-ben jelölt településszerkezeti egységen belül a későbbiekben az FSZKT-ben az egyéb településszerkezeti egység(ek)be tartozó keretövezetek az alábbiak szerint alkalmazhatóak:

Beépítésre szánt területek:

(...)

3.) Vannak olyan keretövezetek, amelyeket az OTÉK rendszere szerint más, eltérő területfelhasználási egységbe tartoznának, de a főváros nagyságrendjéből kifolyólag - a túlrészletezettség elkerülése miatt - alkalmazhatóak egyegy adott területfelhasználási egységen belül. Itt kizárólag olyan keretövezetéről van szó, amelyek funkcionális és környezetterhelési szempontból azzal a területfelhasználási egységgel összeegyeztethetőek, amelyen belül alkalmazásra kerülhetnek az FSZKT-ben.

Az alkalmazható keretövezeteket a következő táblázat tartalmazza:

(...)

TSZT-ben szereplő területfelhasználási egység (a megfelelő keretövezettel)	FSZKT-ben egyéb alkalmazható keretövezet	Az FSZKT-ben alkalmazott keretövezet településszerkezeti egysége
KÜLÖNLEGES TERÜLET		
– Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek (szt. max. 1,0) (K-BK1, K-BK2)	I, IZ M, MZ	Központi vegyes terület Gazdasági terület

A különleges beépítésre szánt területen az OTÉK (BTSZT – vel összefüggésben releváns hatálya) szerint, a megengedett

- legnagyobb beépítési sűrűség 2,0;
- legnagyobb beépítettség 40 %;
- legkisebb zöldfelület 40 % (A 2012. december 31-ig hatályos OTÉK 5. melléklete szerint a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke többszintes növényállomány telepítése esetén csökkenthető.)
- az 5. melléklet tekintetében:

„5. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelethez

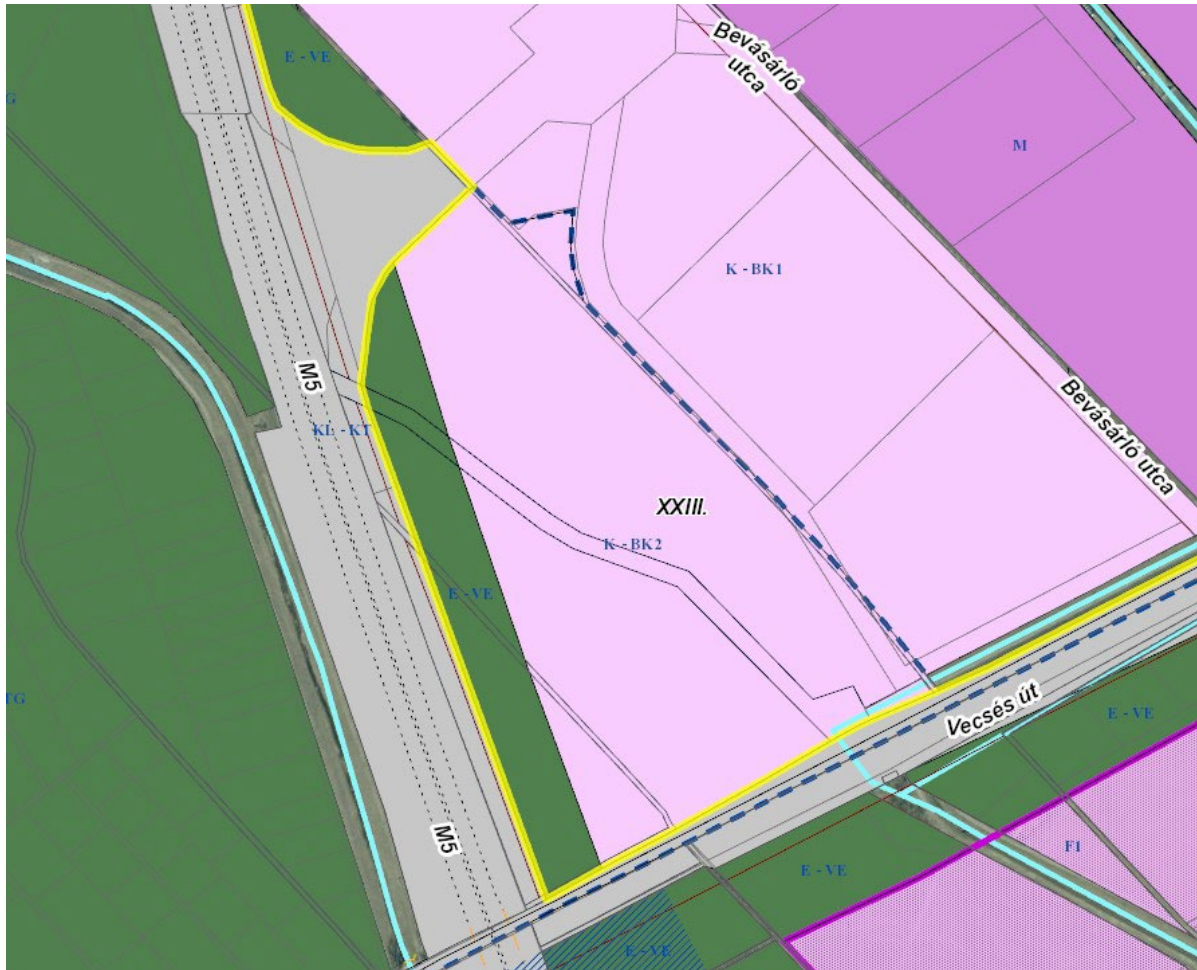
A többszintes növényállomány, a tetőkertek és a homlokzati zöldfelület beszámítása a telekre előírt zöldfelület mértékébe

1. A többszintes növényállomány zöldfelületi minimumértéke

A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m ² -ére számítva kétszintesnek minősül	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése, vagy
	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje
A telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m ² -ére számítva háromszintesnek minősül	legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa
	+ legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje + és a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése

A többszintes növényállomány szintszámának megfelelően a területhasználati egységekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke kétszintes esetén legfeljebb a mértékszám 10%-ával (10% esetén 1%-kal, 60% esetén 6%-kal stb.), háromszintes esetén további 5%-ával (10% esetén 1,5%-kal, 60% esetén 9%-kal stb.) csökkenthető.”

A Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) 1. melléklet Területfelhasználás tervlapjának utolsó hatályos állapota:



Fővárosi Szabályozási Keretterv kivonata (www.geoportal.budapest.hu)

Az FSZKT a Soroksári IKEA Áruház telkét az utolsó hatályos állapot szerint E-VE és K-BK2 jelű területfelhasználásban határozta meg.

A BVKSZ, Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló Budapest Főváros Közgyűlésének 47/1998. (X. 15.) számú önkormányzati rendelete (2012.VI.11. - 2015. III. 17. közötti időállapot szerinti előírásai) :

„K Különleges területek

49. § (1) A keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre szánt különleges rendeltetésű területfelhasználási egységek, melyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más keretövezetbe nem sorolhatók.

(2) A különleges területek az FSZKT-ben területileg lehatárolt célzott területfelhasználási módjaik szerint:

....

e) különösen nagyterületű kereskedelmi és szolgáltatási területek K–BK1,

f) nagyterületű kereskedelmi és szolgáltatási területek K–BK2.

- (3) A keretövezet területén általában szabadonálló beépítési mód szerint lehet épületet elhelyezni, de ha a környező beépítés indokolja, megengedhető a zártosurú beépítési mód is.
- (4) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani és azokon új építményt elhelyezni csak környezeti hatástanulmány alapján, KSZT szerint lehet.
- (5) Szabadonálló beépítésnél 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – minimum 10 m²-es szélességben, egybefüggően kell kialakítani. Amennyiben a telek méretei csak 10,0 m-nél kisebb zöldsáv létesítését teszik lehetővé, háromszintes növényállomány kialakítása szükséges.
- (6) A keretövezet területén a célzott területfelhasználásnak megfelelő melléképítmények helyezhetők el.
- (7) A keretövezetben épület csak teljesen közművesített építési telken építhető.
- (8) A keretövezet területén az építési övezeteket a 17. számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni, a keretövezeti és a célzott területfelhasználási módok előírásainak együttes figyelembevételével. Ha nem került rögzítésre a megengedett legnagyobb vagy legkisebb szabályozási mutató értéke, akkor azt a KVSZ-ben, illetve a KSZT-ben kell rögzíteni.
- (...)
17. számú táblázat
A célzott területfelhasználási módú területek előírásai
(...)
F.

K–BK₂

NAGYTERÜLETŰ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÁSI TERÜLETEK

- a) A területbe tartoznak az egyéb keretövezet területén nem elhelyezhető, a 17. § szerinti mértéknél nagyobb, általában városközponti, intézményi vagy munkahelyi keretövezet szomszédságában létesíthető kereskedelmi központok, bevásárlóközpontok létesítményei.
- b) Kialakult állapot esetében a szabályozási határértékeket KSZT határozza meg.
- c) A bevásárlóközpontok elhelyezhetőségét komplex környezeti hatásvizsgálattal kell indokolni a KSZT készítését megelőzően, különös tekintettel a közlekedési eredetű hatásokra.
- d) Szabadonálló beépítés esetén:
- da) a bevásárlóközpont építménymagassága a környezetében meghatározó építési övezet(ek) paramétereire illeszkedjen,
- db) a telekhatár mentén – az előkert kivételével – legalább 10,0 m szélességben zöldsávot kell kialakítani háromszintes növényállománnyal, mely az f) 3b. jelű átmeneti zóna területén figyelmen kívül hagyható,
- dc) a parkolókat fásított parkolóként úgy kell kialakítani, hogy legalább 4 parkolóférőhelyenként 1 db lombos fát kell ültetni,
- dd) a területen az épületek használatbavételét a KSZT által előírt szükséges forgalmi rendezések és beavatkozások megvalósulásához kell kötni.
- e) Zártosurú beépítés esetén...
- f) A területen elhelyezhető létesítmények térségi megkötései az 1. számú mellékletben lehatárolt területeken a következők:
- ...

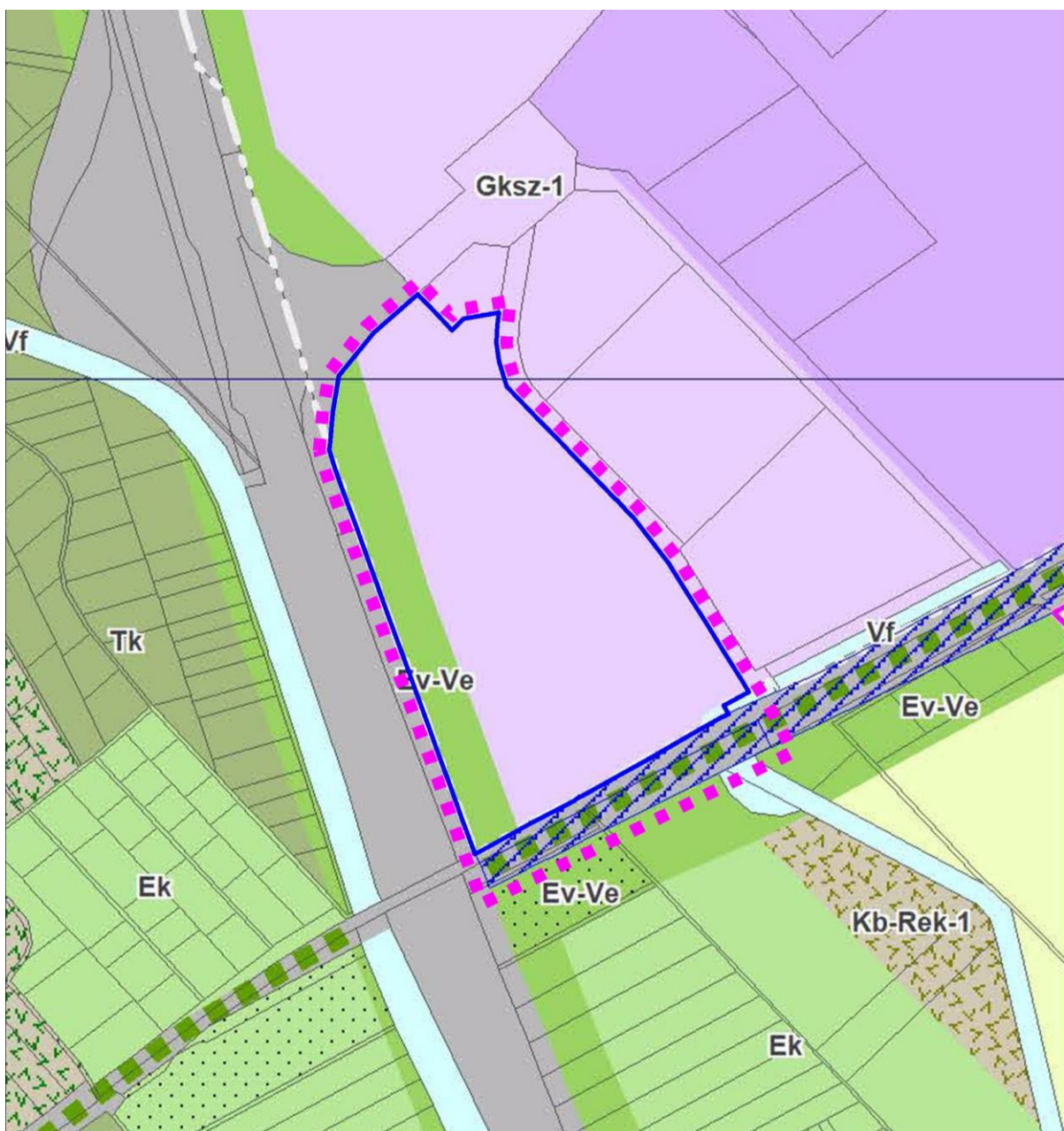
4. jelű elővárosi zóna területén:

- a) Legfeljebb 25 000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű létesítmény építhető.
- b) A parkolóférőhelyek száma meghaladhatja az OTÉK-ban előírtakat, de a felszínen egybefüggően legfeljebb 500 parkolóférőhelyet lehet kialakítani, melynek legfeljebb a fele helyezhető el a főforgalmi út felőli közterületi telekhatár és az épület közötti előkertben.
- c) A kötelező zöldterület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.”

1.3.2.1. A BTSZT RELEVÁNS TARTALMA

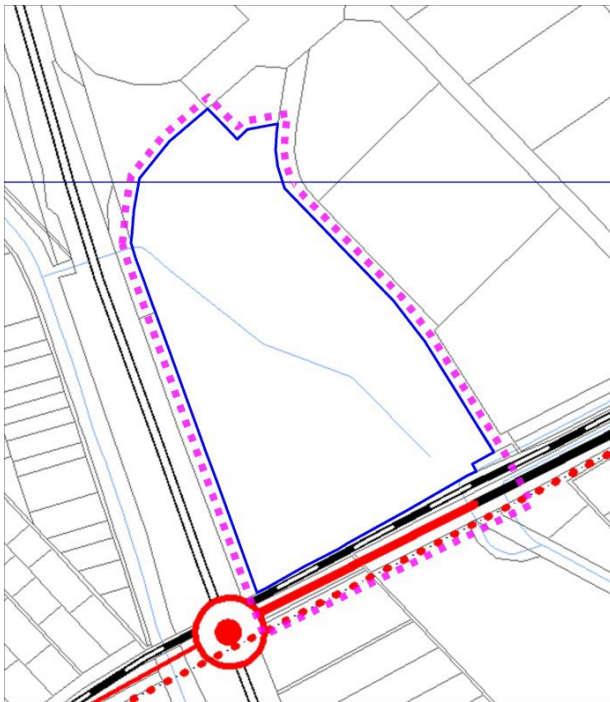
Szerkezeti tervlap területfelhasználási terve alapján

- **a fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz-ú telek Gksz-1** jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület elnevezésű beépítésre szánt terület, **Vf jelű** folyóvizek medre és partja **és Ev-ve jelű** véderdő **területfelhasználási egységbe sorolt.**
- az áruház telke előtt, a Vecsés út KÖu jelű közúti közlekedési terület területfelhasználásban van, melynek területén közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítást és jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet rögzítő fővárosi kötelező szabályozási elemet jelöl a
- a Vecsés út mellett, azzal párhuzamosan a 0195845/1 hrsz-ú csatorna területét Vf jelű folyóvizek medre és parti sávja területfelhasználásban határozza meg.



BTSZT Szerkezeti Tervlap - Területfelhasználás részlete a fejlesztéssel érintett telek tágabb környezetében

A fejlesztés egyrészt (a meglévő gazdasági csarnoképület, meglévő parkolóterület, dokkoló terület és tároló terület bővítése) a Gksz-1 területfelhasználási egység területét érinti, másrészt a telekalakítások tekintetében a teljes telek területét, így az Ev-ve és a Vf területfelhasználási egységek területét is.



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)



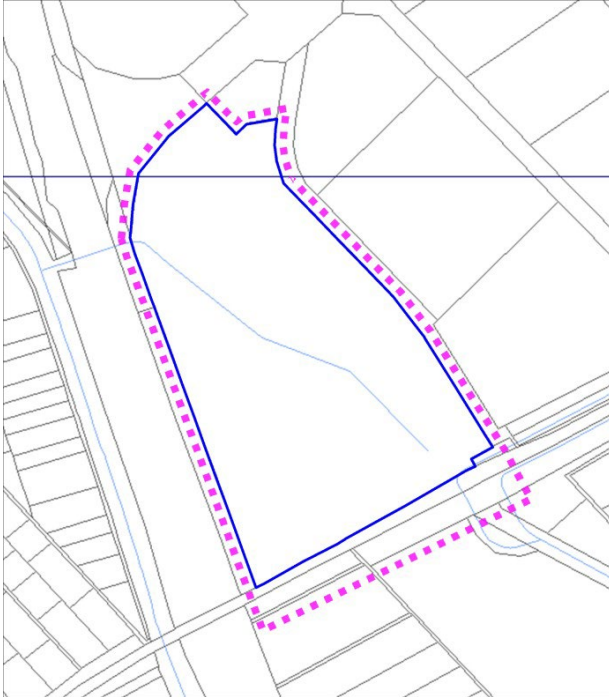
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékeinek védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek)

A **Közlekedési infrastruktúra tervlap** a terület közvetlen környezetében, a soroksári IKEA Áruház telkének nyugati határa az M5 jelű gyorsforgalmi út, déli határa a Vecsés út, melynek jelenlegi földút szakasza tervezet II. rendű főút. Az M5 autópálya és a Vecsés út csomópontját tervezett fontosabb különbszintű közúti csomópontként jelöli a terv. A tervlap a Vecsés úttal párhuzamosan felszíni vasútvonalat (Nagy-Burma vasútvonal) jelöl, azonban a vasútvonal már megszüntetésre került, annak területe már közúti közlekedés területbe tartozik, mely a Vecsés út fejlesztését segíti. A Vecsés út mentén településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát jelöli a tervlap.

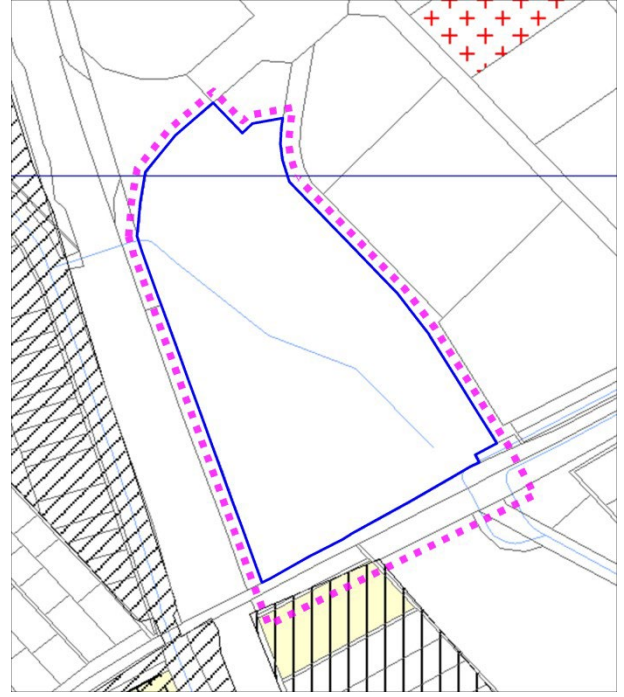
Az **Épített környezet értékeinek védelme** (más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek) című **tervlap** a fejlesztéssel érintett telek tekintetében nemzetközi és országos művi értékvédelem elemet és helyi művi értékvédelmi elemet nem jelöl. A fejlesztési terület nyilvántartott régészeti lelőhely (Lh.sz.: 25, azonosító: 31059) és nagykiterjedésű nyilvántartott régészeti lelőhely (Lh.sz.:41, azonosító: 66796) területébe tartozik, mely szinte egész Soroksár területét érinti.

Az **Épített környezet értékeinek védelme** (épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása) című **tervlap által bemutatott magassági szabályozást igénylő területek** a fejlesztéssel érintett telket nem érintik.

A **Zöldfelület-, táj- és természetvédelem** című tervlap alapján a rendezési terület vonatkozásában táj- és természetvédelmi érintettség nem áll fenn, a fejlesztési terület déli határával szomszédos terület országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójába tartozó Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület..



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása)

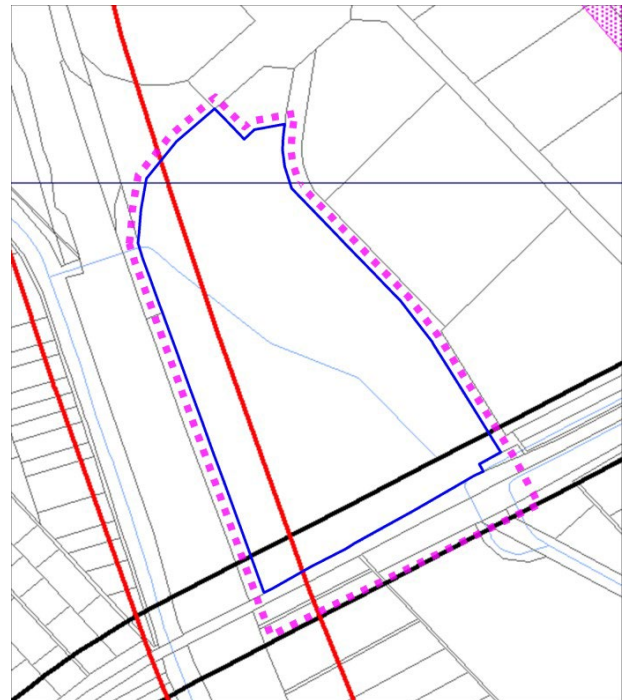


TSZT Szerkezeti tervlap részlet (4. zöldfelület-, táj- és természetvédelem)

38



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek)



TSZT Szerkezeti tervlap részlet (6. védelmi, korlátozási területek)

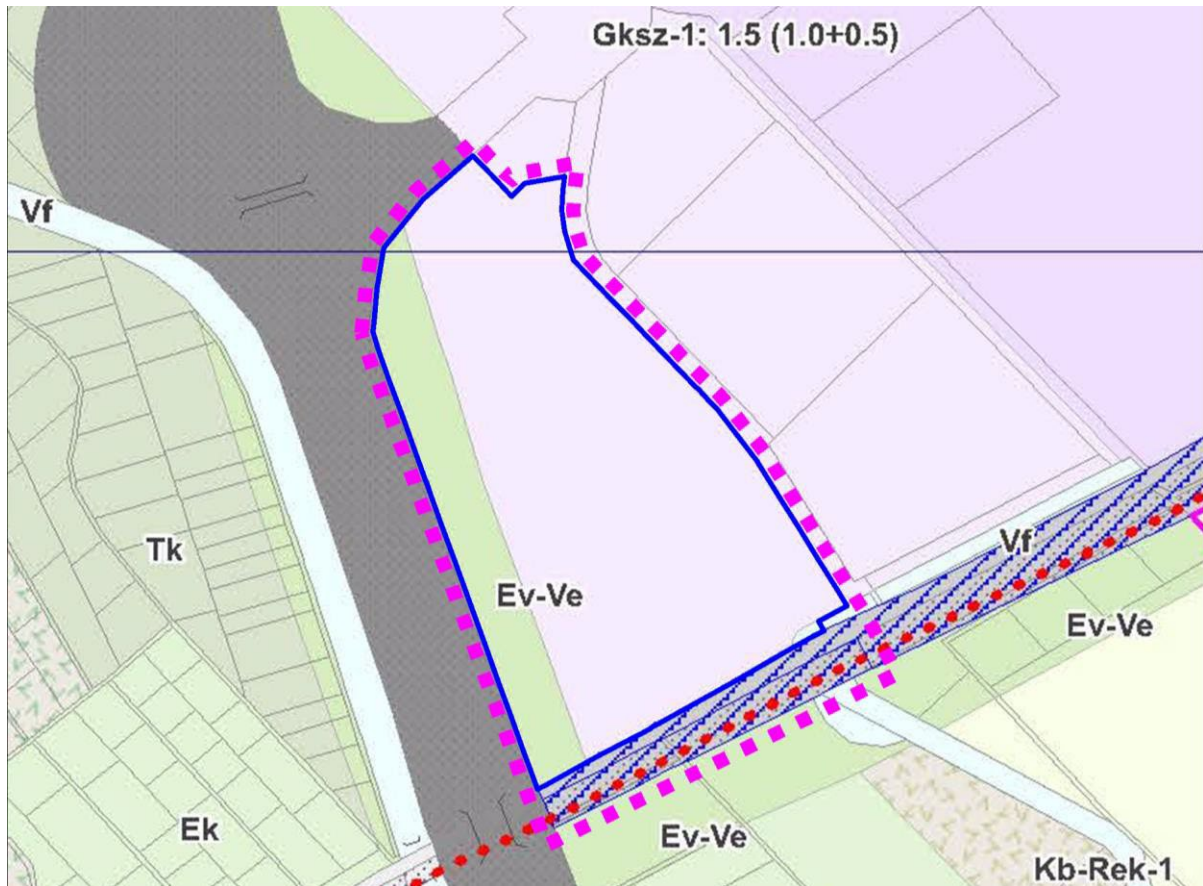
A Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek című tervlap a rendezési területet vízminőség-védelmi terület övezetében határozza meg, mely Soroksár teljes közigazgatási területére kiterjed. A területet további környezetvédelmi, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű elem nem érinti.

A **Védelmi, korlátozási területek** című tervlap által feltüntetett elemek a fejlesztéssel érintett telket, az M5 autópálya 100 m-es védőtávolsága érinti. A telek tekintetében ezen felül a már felhagyott vasútvonal 50 m-es védőtávolságát jelöli a tervlap.

A fentieket figyelembe véve a tervezett fejlesztés, illetve a javasolt KÉSZ módosítás összhangban van a BTSZT megállapításaival, megfelel a BTSZT-ben meghatározott követelményeknek, így a BTSZT módosítása a tervezettel összefüggésben nem indokolt.

1.3.2.2. AZ FRSZ RELEVÁNS TARTALMA

A fejlesztéssel érintett telket Fővárosi rendezési szabályzat **(a továbbiakban: FRSZ) 1. melléklete Gksz-1 1.5 (1.0 + 0.5) jelű, Vf jelű folyóvizek medre és partja és Ev-Ve jelű véderdő területfelhasználási egységben határozza meg.** A telek mellett haladó M5 autópálya gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület, a Vecsés út pedig II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területbe tartozik, melyek területe tervezett közterületként kerültek megjelenítésre. A Vecsés út területének ezen szakasza közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás jelkulcsi elemmel meghatározott terület. A Vecsés út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalas elem került feltüntetésre.



FRSZ 1. mellékletének részlete a fejlesztési terület tágabb környezetében

A BTSZT-vel összhangban az FRSZ 1. melléklete az általános beépítési sűrűség értékét az érintett gazdasági területfelhasználás területének vonatkozásában 1,0-ben határozza meg, a kizárólag a parkolás biztosítására szolgáló beépítési sűrűség értékét pedig 0,5-ben.

A javasolt KÉSZ módosítás során a KÉSZ-ben megállapított területfelhasználásban változás nem tervezett, a fejlesztéssel érintett telekrész továbbra is „Gksz-1” jelű területfelhasználás szerinti övezetben marad, az alövezet beépítési paramétereinek módosítása szükséges a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében.

A közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás tekintetében az FRSZ alábbi rendelkezéseit kell figyelembe venni:

„12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás

17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra-elemek elhelyezését a folyópályaszakaszokon biztosítani kell.

(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra-elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

A fentieket figyelembe véve, a tervezett fejlesztés, illetve a javasolt KÉSZ módosítás összhangban van a FRSZ megállapításaival, megfelel a FRSZ-ben meghatározott követelményeknek, így az FRSZ módosítása a tervezettel összefüggésben nem indokolt.

1.3.3. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testülete a 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel fogadta el a kerületi építési szabályzatát (KÉSZ).

A KÉSZ a fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz-ú telek területének

- nagyobb részét **Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1-XXIII-2/2)** építési övezetben,
- kisebb részét **folyóvizek medre és parti sávja (Vf-XXIII-1)** és **véderdő (Ev-Ve-XXIII-1)** övezetben

határozza meg. A település területén Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezet csak ezen a telken került meghatározásra.

Az M5 autópálya területe KÖu-XXIII-1 jelű gyorsforgalmi út övezetben, míg a fejlesztési területtel szomszédos Vecsés út területe KÖu-XXIII-3 jelű II. rendű országos főút övezetben került meghatározásra összhangban a fővárosi településrendezési eszközökkel. A Vecsés út mentén tervezett településszerkezeti jelentőségi kerékpáros infrastruktúra elemet jelöl a szabályozási terv.

2023-ban a KÉSZ módosítására került sor a Vecsés út fejlesztése kapcsán, melynek alapján a 195836/32 hrsz-ú telek területét érintően KÖt-XXIII-4 jelű egyéb közlekedési és közműterület övezet került meghatározásra szabályozási vonallal.

A fejlesztéssel érintett telek délkeleti sarkán található 0195845/1 hrsz-ú árok telek Vf-XXIII-1 jelű vízgazdálkodási övezetben került meghatározásra.

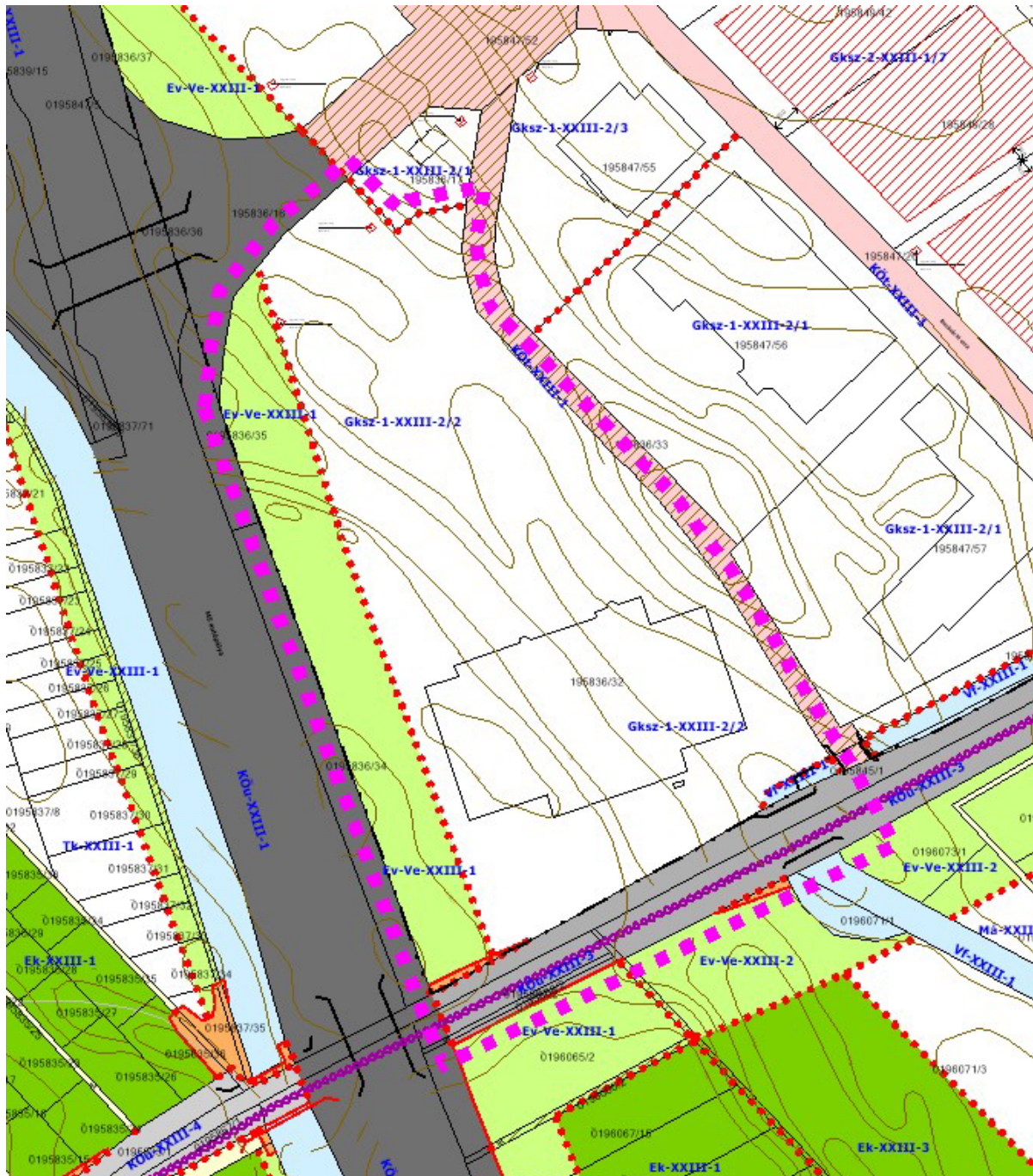
Az áruház megközelítését biztosító Külső kerületi körút 195836/33 hrsz-ú telke KÖt-XXIII-1 jelű települési gyűjtőút területének övezetébe tartozik és magánút terület.

A telek északi határán található gyorsétterem 195836/17 hrsz-ú telke Gksz-1-XXIII-2/1 jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezetben fekszik.

A fent jelzett szabályozási vonal a 9/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelettel került megállapításra. A fent jelzett KÖt-XXIII-4 övezetet meghatározó útszabályozás telekalakítást eredményez, ennek figyelembevétele a telekméretben változást okoz, –ami a telek beépítési lehetőségeit módosítja.

A telken történő építési tevékenység feltétele a szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás megvalósulása. A 384/2016. (XII.1.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése alapján a Vf és Ev-Ve - XXIII-1 övezet határa mentén nem kell kötelezően telekhatárt alakítani, de az övezetek területe a telek beépítési paramétereinek tekintetében önálló részterületként kezelendő.

A KÉSZ 1. számú melléklete a szabályozási terv, melynek SZT-15 és SZT-23 jelű tervlapjai tartalmazzák a fejlesztéssel érintett telket a következő ábra szerint:



Szabályozási terv (KÉSZ 1. melléklet: SZT-15 és SZT-23 jelű térképszelvények)

A területre a jelenleg hatályos KÉSZ előírásai:

„6. Telekalakítás

6. § (1) Kialakult állapotú tömbben:

- a) meglévő telkek méretei eltérhetnek az építési övezetek előírt méreteitől, de új telket kialakítani – a b) pontban foglaltak kivételével – csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.
- b) telekfelosztás, telekhatárrendezés esetén 10 %-kal el lehet térni az építési övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekterület-méret-, legkisebb közterületi szélesség-, illetve telekmélység értékektől.

- (2) Magánút kialakítása építési övezeten belül megengedett, a 39. §-ban előírtak figyelembe vételével.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyet új telekhatár keresztezhet, ilyen esetben az építési övezetnek megfelelő beépítési mód figyelembevételével kell a rendezett telek elő, hátsó- és oldalkert méreteit biztosítani.
- (4) Amennyiben egy telket több helyen is érint szabályozási vonal, akkor a telekalakítás végrehajtása több lépésben (szabályozási vonalanként külön-külön) is történhet.
- (5) Kialakult beépítéshez tartozó telek szabályozása esetén az övezetben meghatározott előkert, oldalkert, hátsókert méretektől el lehet térni.
- (6) Nem kialakult állapotú tömbben – eltérő rendelkezés hiányában – akkor beépíthető egy telek, ha az építési övezetben meghatározott kialakítható telek legkisebb méreteit (terület, szélesség, mélység) eléri. Ha ez nem teljesül, akkor telekalakítással lehet az előírt méreteket biztosítani.
- (7) Szabályozási vonallal érintett telek nem beépíthető mindaddig, amíg a telek szabályozása telekalakítással meg nem történik.
- (8) Saroktelek felosztása esetén fekvő telek kialakítható.
- (9) Minden építési övezetben, övezetben – kivéve, ha az övezeti előírás azt kifejezetten nem tiltja – a szabályozási vonal, mint határvonal mentén történő telekfelosztás esetén a kialakuló telek területe, szélessége, mélysége elmaradhat az övezetre előírt legkisebb mérettől, valamint kialakult beépítettsége meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség, beépíthetőségi mértéket, a szintterülete a legnagyobb szintterületi mutatóból számított szintterület mértékét.
- (10) Az „ORSZÁGOS ÉS FŐVÁROSI CÉLT SZOLGÁLÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL AZ FRSZ ALAPJÁN” szabályozási elemmel meghatározott telekalakítás során, a közlekedési célú telek a fővárosi jelentőségű út megvalósításáig magánútként is kialakítható.
- (...)

25. Gazdasági területek általános előírásai

- 33. § (1)** A gazdasági területek elsősorban raktározást, termelést szolgáló területek logisztikai, áruk koncentrált fuvarozási, raktározási, és átrakodási területei.
- (2) A gazdasági területeken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában:
- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetési célú,
 - b) iroda,
 - c) kereskedelmi,
 - d) szolgáltató,
 - e) elektromos állomás,
 - f) gázátadó állomás,
 - g) közszolgáltatás keretében működtetett hulladékgyűjtő udvar,
 - h) üzemanyagtöltő állomás,
 - i) raktározási, logisztikai telephely
- rendeltetésű épületek önállóan és vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) Az építési övezetben lévő építési telken a Katasztrófavédelmi törvény hatálya alá tartozó új veszélyes üzem engedélyezése kizárólag akkor megengedett, ha az üzem veszélyességi övezete a saját telekhatárát nem lépi át.
- (4) Az építési övezetekben teljes közművesítettséget kell biztosítani, kivéve, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna, ilyen esetben egyedi szennyvízkezelő berendezés létesíthető.

25/A. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírásai

- 33/A. § (1)** A gazdasági jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:
- a) Kialakult vagy átalakuló ipari-gazdasági területek: Gksz-1-XXIII-1.
 - b) Kereskedelmi, szolgáltató területek: Gksz-1-XXIII-2.

(2) A gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek telkeire és épületeire vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 6. pontjának táblázata tartalmazza.

25/B. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek részletes előírásai

33/B. § (1) A Gksz-1-XXIII-1/1 jelű építési övezetbe ...

(2) A Gksz-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetbe ...

(3) A Gksz-1-XXIII-1/3 jelű építési övezetbe ...

(4) A Gksz-1-XXIII-1/4 övezetű területen ...

(5) A Gksz-1-XXIII-1/5 jelű építési övezetbe ...

(6) A Gksz-1-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe ...

(7) a Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telken:

a) kiskereskedelmi épületek, vendéglátás, szolgáltatás, üzemanyagtöltő állomás épületei helyezhetők el.

b) az elő-, és oldalkert mérete: 10 méter, a hátsókert mérete az Ev-Ve-XXIII-1 jelű övezet határától legalább 2 méter.

(8) A Gksz-1-XXIII-2/3jelű építési övezetbe ...

(...)

29. Erdőterületek általános előírásai

44. § (1) Az erdőterületek elsődlegesen a táji-, természeti-, ökológiai értékek, a kialakult, tényleges állapot megőrzésére, valamint a távlati tervezett tájhasználat, kialakítására szolgálnak.

(2) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában erdőterületek övezeteiben épület a telekhatároktól legalább 10 méter távolságra helyezhető el.

(3) Az erdőterületek övezeteiben elhelyezhetőek:

a) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,

b) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

c) kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

(4) A (3) bekezdésben foglaltakon túl építményeket elhelyezni kizárólag az övezeti előírásokban rögzített szabályok szerint lehet

(5) Az övezetekben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó paramétereit a 3. számú melléklet 12. pontjának táblázata tartalmazza

29/A. Védelmi erdőterületek részletes előírásai

45. § (1) A védelmi erdő övezetbe jellemzően a védelmi célokat szolgáló meglévő erdősávok és erdősítésre szánt területek tartoznak.

(2) Védelmi erdőterületek az alábbi övezetekbe soroltak:

a) Ev-Ve-XXIII-1 jelű védelmi erdő övezet.

b) Ev-Ve-XXIII-2 jelű meglévő beépítéssel rendelkező védelmi erdő övezet.

(3) Az Ev-Ve-XXIII-1 jelű övezetben:

a) a 44. § (3) bekezdésben foglaltakon kívül más építmény nem helyezhető el.

b) a kialakítható legkisebb telek területe: 10 000 m², kivéve a védett kápolna önálló helyrajzi számú ingatlanra történő alakítása, ami legalább 300 m² teleknagyság elérése esetén engedélyezhető.

c) Az övezetben a Szennyvíz kezelés területeinek határa kivételével kerítés nem létesíthető.

(4) Az Ev-Ve-XXIII-2 jelű övezetben...

(...)

31/D. Folyóvizek medre és parti sávja (Vf-XXIII-1) övezet részletes előírásai

52/A. § (1) A Vf-XXIII-1 jelű övezet magába foglalja a szabályozási tervlap szerint az alábbi területeket:

- a) Gyáli-patak és mellékágainak parti sávja
b) egyéb árkok, csatornák és vízfolyások és azok parti sávja
(2) A Vf-XXIII-1 jelű övezetekben a természeti értékek védelme mellett,
a) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) ismeretterjesztést, kutatást szolgáló építmények (ide értve a sétaút és tanösvény),
c) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
d) köztárgyak,
e) hulladékgyűjtők,
helyezhetők el.”

KÉSZ 3. melléklet vonatkozó tartalma:

6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.				E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	alatt	felett	terepszint	határérték bontása	határérték		általános	parkolásra fordítható
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
8.	Gksz-1-XXIII-2/2	SZ	10.000	10.000	-	50	50	0,0	40	1,0	1,0	-	40	4,5	15,0

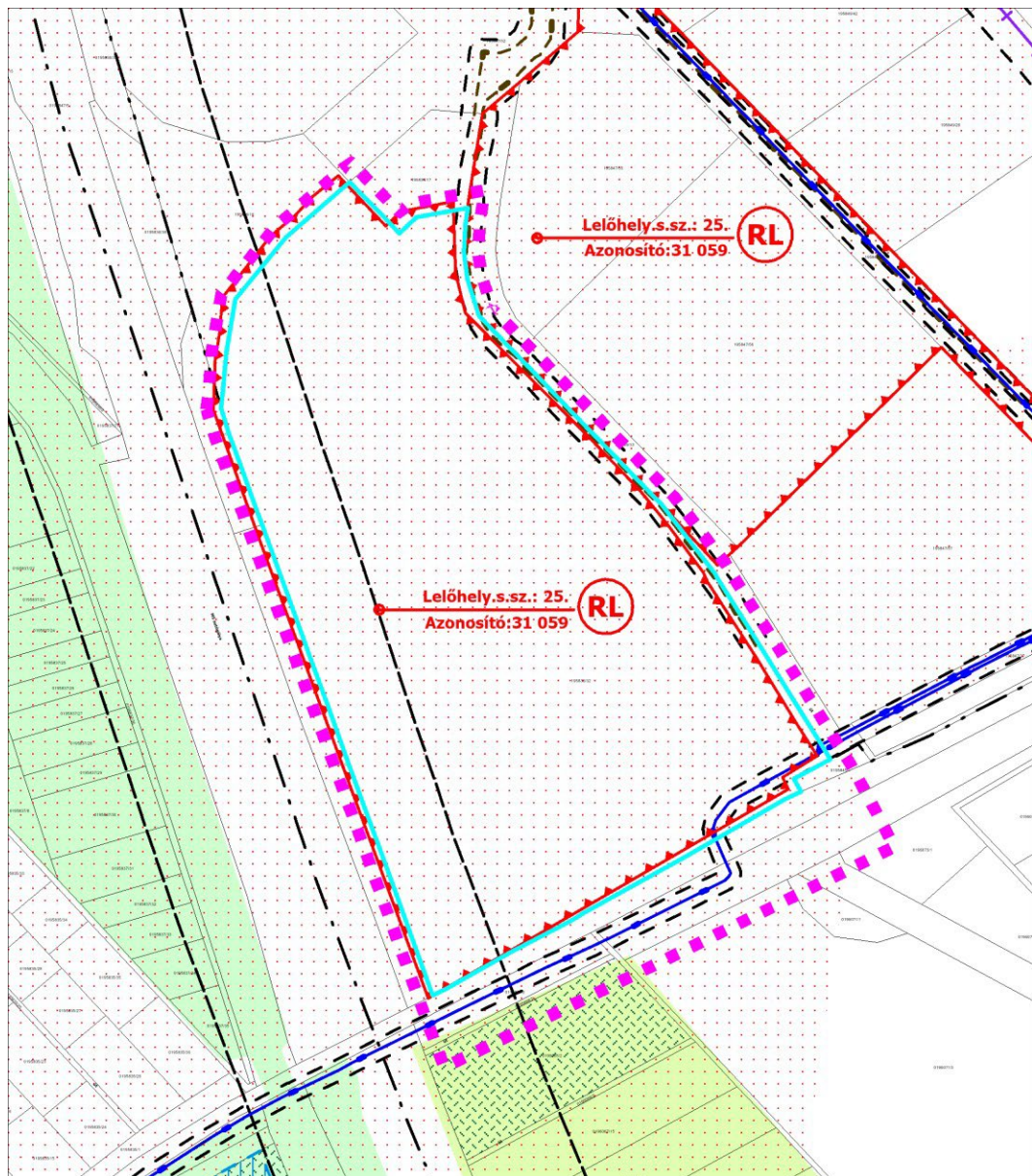
12. Erdőterületek övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.
	Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben					
		a legkisebb területe	A beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke
(m ²)	(m)	(m ²)	rövidítés	(%)	(m)	(%)		
2.	Ev-Ve-XXIII-1	10.000*	-	-	-	0,0	-	-

KÉSZ 2. melléklet vonatkozó tartalma:

A KÉSZ 2. számú melléklete a védelmi korlátozási tervlap, melynek VK-15, VK-23 jelű tervlapjai tartalmazzák a fejlesztéssel érintett telket a következő ábra szerint.

A fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz-ú telek régészeti érdeklő terület és nyilvántartott régészeti lelőhely területén és nagyterjedésű nyilvántartott régészeti lelőhely területén fekszik (Lh. sz.: 25, azonosító: 31059 és Lh. sz.: 41, azonosító szám: 66796). A telek érintett az M5 autópálya 100 méteres védőtávolságával. A telket két közműhálózat elem érinti, a Vecsés úton és a telek déli területén ivóvíz gerincvezeték halad át, melynek 7 méteres a védőtávolsága, továbbá a Külső kerületi körút mentén nagyközepnyomású gázvezeték halad, melynek 9 méteres a védőtávolsága.

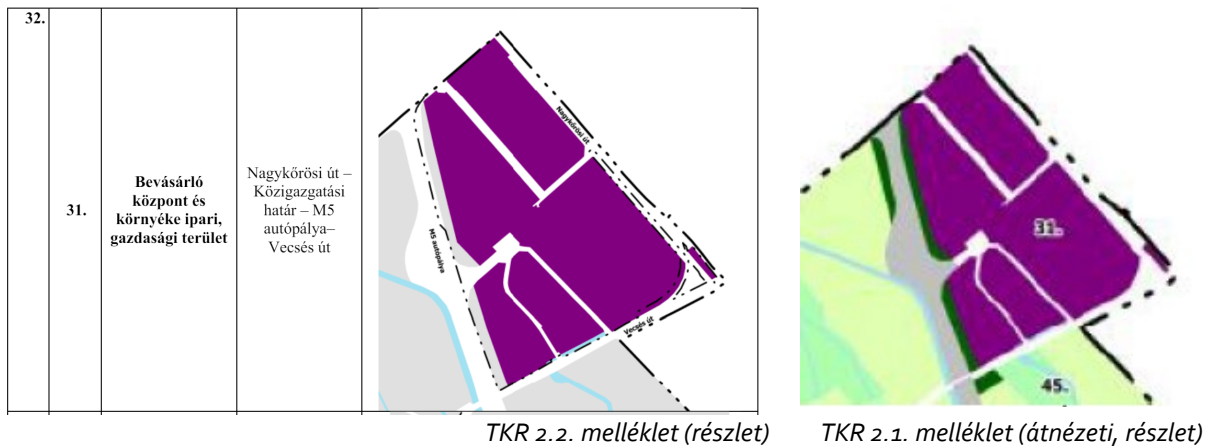


A hatályos védelmi és korlátozó tervlapok részlete egybeszerkesztve a fejlesztéssel érintett telek lehatárolásával

1.3.4. A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELME RŐL SZÓLÓ ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

A javasolt KÉSZ módosítással összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településkép védelméről szóló Budapest Főváros XXIII. Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) az irányadó.

A TKR 2.1. számú melléklete „A településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolása”, mely térképi lehatárolást a 2.2. számú melléklete „Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása” részletez. Ezen melléklet alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül a fejlesztéssel érintett terület „Ipari, gazdasági terület” és „Természetközeli, erdőterület” kategóriában került meghatározásra az alábbiak szerint:



A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó előírások a fejlesztéssel érintett terület vonatkozásában:

„10. A településképi szempontjából meghatározó területeken építmények anyaghasználatára vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények¹⁰

19. § (1) Az ipari, gazdasági területek kivételével a városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, a városkép védelme érdekében a környezethez illeszkedő építőanyagok alkalmazása megengedett.

(2) Épületek, építmények utcai homlokzatai részlegesen, a homlokzatra vonatkozó egységes színezési terv hiányában nem újíthatók fel. Tulajdonrészek szerinti eltérő színezés egy homlokzaton belül nem megengedett.

(3) Meglévő tégl- vagy kőburkolat vakolt felülettel, egyéb anyaggal vagy szerkezettel történő takarása, a burkolat struktúrájának megváltoztatása – a homlokzatra vonatkozó egységes terv hiányában – nem megengedett.

(4) Az ipari, gazdasági területek kivételével a fő rendeltetésű épületek tetőfedésére nem megengedett a hullámlemez, és a trapézlemez alkalmazása.

(5) Fő rendeltetésű vagy melléképület azonos hajlásszögű tetőfelületén különböző anyagú és színezésű tetőfedő anyagok alkalmazása nem megengedett, azonban az épület bejárata feletti előtető esetében, valamint télikert létesítésénél a tetőfedő anyag eltérhet az ugyanazon épületen alkalmazott tetőfedés anyagától.

(6) Utcai kerítésnél hullámlemez, cserepleslemez, trapézlemez, nádszövet alkalmazása tilos.

11. A településképző szempontjából meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

Ipari, gazdasági területek

24. § (1) Az ipari, gazdasági területen a településképző meghatározó beépítés telepítési módja: a szabadonálló beépítés.

(2) A településképző meghatározó beépítés jellemző szintszáma: Fsz, Fsz+1, Fsz+2, Fsz+3.

(3) A településképző meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton az áttört/ részben tömör kerítés, de megengedett a tömör kerítés is.

(4) Saroktelek esetén tilos a saroktól mért 5-5 méteren belül tömör kerítés alkalmazása.

(...)

Természetközeli, erdő és mezőgazdasági területek

25/A. § (1) A természetközeli erdő és mezőgazdasági területen a településképző meghatározó beépítés telepítési módja: a szabadonálló beépítés.

(2) A településképző meghatározó beépítés jellemző szintszáma: Fsz.

(3) Természetközeli, mezőgazdasági területeken kizárólag oszlopokra feszített drótfonatból készült, lábazat nélküli kerítés létesíthető.

(4) Természetközeli, erdőterületeken kizárólag fából, vagy vadhálóból készült, lábazat nélküli kerítés létesíthető.

(...)

12. A településképző szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

A településképző szempontból meghatározó területre vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények

26. § (1) A kerület sajátos arculatának, városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, s ezek védelme érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti és anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók. Új torony, toronytető, kúptető, valamint kupolatető csak templom épületéhez kapcsolódóan megengedett.

(2) Kerítések létesítésénél az épületek homlokzatával összhangban a hagyományos anyagok használata (tégla, kő vagy vakolt lábazathoz fa vagy fém, illetve kovácsoltvas kombinációjú kialakítás) alkalmazható, tükröződő felület, üveg alkalmazása nem megengedett.

(3) A településképző védelme érdekében az építési tevékenységgel érintett új épület megengedett közterületre merőleges hossza – a 18. § (1) bekezdés e)-f) pontjában, valamint a 21. § (2) bekezdés a)-b) és f)-h) pontjában felsorolt területek, továbbá a Hősök tere – Láng Endre utca – Sürgöny utca – Pályaudvar sor által határolt terület kivételével – nem haladhatja meg:

a) szabadonálló beépítési mód esetén a 25 métert,

b) ikres beépítési mód esetén a 25 métert,

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 40 métert.

(4) A sváb házak esetében az emeletráépítés nem megengedett. Tetőtér csak abban az esetben építhető be, ha az eredeti jellemzők – tetőhajlásszög, gerincmagasság – megtartása mellett az oromfalban új nyílászáró nem kerül kialakításra.

(5) Kétszintes tetőtér kialakítása a 21. § (2) bekezdés e) pontjában lehatárolt terület kivételével nem megengedett.

(6) A lakóterületeken – eltérő rendelkezés hiányában – járműtároló önállóan, vagy önálló terepszint alatti épületként akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy ahhoz kapcsolódóan a fő rendeltetés sérelme nélkül nem alakítható ki.

(7) Építési övezetben – a gazdasági és különleges területek kivételével – egy telken egy fő rendeltetésű épület helyezhető el. Ettől való eltérés megengedett, amennyiben:

a) építési övezet előírása másként rendelkezik,

b) 32a telek területe a legkisebb telekterület legalább másfélszerese, úgy két fő rendeltetési célú épület elhelyezhető az illeszkedés szabályának figyelembevételével. Az egyes fő rendeltetés szerinti épületek bruttó beépített alapterülete ebben az esetben sem haladhatja meg az építési övezeti előírások szerinti legkisebb telekméret alapján megengedett legnagyobb beépíthető alapterület másfélszeresét.

(8) A sváb házak esetében az épület átalakításánál, felújításánál az eredeti kialakításnak megfelelő épület szélesség, épület magasság, tetőhajlásszög, nyílászáró formák (tornácos kapu, ablakosztás), méretek megtartása, visszaállítása az eredeti építési anyagok és homlokzati színvilág alkalmazása kötelező.

(9) Lakóterületeken a zöldfelület 150 m²-ként, ipari, gazdasági területeken a zöldfelület 250 m²-ként legalább 1-1 közepes lombkoronájú, allergén pollent nem termelő fa telepítése, illetve fenntartása kötelező.

(10) A lakó- és üdülőterületeken a zöldfelület kialakítás során nagyjából honos fajokat kell használni. Az övezetekben előírt zöldfelületi minimumokat többszintes aktív növényállomány telepítésével kell biztosítani.

(11) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt, allergén pollent nem termelő fa telepítésével kell megoldani.

(...)

Ipari, gazdasági területek

31. § (1) Ipari, gazdasági fejlesztési területeken a 2000 m² bruttó alapterületű, vagy ennél nagyobb irodai rendeltetésű épületek 16°-nál alacsonyabb hajlásszögű tetőfelületének a 2000 m² bruttó alapterületet meghaladó részének minimum 50%-át zöldtetőként kell kialakítani.

(2) A Grassalkovich út menti ipari, gazdasági területen a lakóterület felé eső telekhatárok mellett (a kapubehajtók helyének kihagyásával), a közterületi telekhatártól mért 6,0 m szélességben többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy 60 m²-ként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.

(3) A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területén 150 m²-enként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.

(4) A kerületi építési szabályzat szabályozási tervében, az 50 kVA vagy nagyobb névleges teljesítményű napelemes kiserőmű telepítésére meghatározott területen, a napelemek elsődlegesen épületen telepíthetők, kivéve, ha az épületen történő telepítés műszaki feltételei nem biztosítottak.

(...)

Természetközeli, erdő és mezőgazdasági területek

32/A. § (1) A területen fémlemez burkolatú épület kialakítása nem megengedett.

(2) A turisztikai célokat szolgáló épület kialakításánál kizárólag téglá, kő, terméskő, vakolt felület, fa homlokzatburkolat megengedett, a tetőhéjazatként nád, cserép, pala vagy zsindelem anyagok használata alkalmazható.

(3) Szerszámtároló épület kialakításánál kizárólag a faszerkezetű fa burkolatú megjelenés a megengedett, tetőfedésénél hullámlemez, trapézlemez, cserepeslemez, vagy bitumenes lemezfedés alkalmazható.

(4) Mezőgazdasági üzemi területeken igazodva a meglévő beépítésekhez egyszerű építészeti formaképzés alkalmazandó, a megengedett beépítettség legalább három különálló fő rendeltetésű épület elhelyezésével használható ki.

(5) Új épület tetőzetének kialakítása során nem megengedett a lapostető, tagolt (összetett) tető, és a modern tető.

(...)

16. Reklámhordozókra vonatkozó településképi követelmények

37. § (1) Az Önkormányzat közigazgatási területén kizárólag a rendelet 3. számú térképi mellékletén jelölt, reklámhordozók elhelyezésére alkalmas megnevezésű területeken, a (2) bekezdésben felsorolt formátumban vagy a 40. § figyelembevételével építési reklámhálón helyezhető el reklámhordozó és azon reklám.

(2) A településképző védelme érdekében megengedett reklámformátum az önálló közművelődési célú hirdetőoszlopon, kioszkon, az információs célú berendezésen (kivéve az útbaigazító hirdetményt és a kereskedelmi útirányjelző táblát), a más célú berendezések közül a kerékpártárolók, padok felületén elhelyezett reklámfelület, valamint az utasváró részeként kialakított CityLight vitrinben elhelyezett reklámfelület.

(3)

(4) CityLight vitrin, CityBoard formátumú eszköz létesítésénél anyaghasználat vonatkozásában kizárólag horganyzott vagy saválló acélból készült fémvázastartószerkezet alkalmazása megengedett, porszórással felvitt festéssel, vagy ezzel egyenértékű felületkezeléssel. A vitrinek üvegezése legalább 8 mm vastagságú edzett, vagy ragasztott biztonsági üveggel történhet.

(5) Önálló CityLight vitrin kialakítása, CityBoard formátumú eszköz létesítése abban az esetben megengedett, ha a berendezések egy, vagy legfeljebb kettő alátámasztással készülnek (egy vagy két lábon állnak).

(6) Reklámberendezés nem létesíthető egészségre káros, káprázást okozó kivitelben.

(7) Egy adott útszakasz menetirány szerinti azonos oldalán ötven méteren belül csak egy darab reklámhordozó helyezhető el. A tilalom nem vonatkozik a reklámközzétételre nem használt információs célú berendezésekre, 84funkcionális célokat szolgáló utcabútorokra, közérdekű helyi információ közlésére, továbbá az építési reklámhálóra.

(8) Reklámhordozó megvilágítása céljából kizárólag 80 lumen/Watt mértéket meghaladó hatékonyságú, statikus meleg fehér színű fényforrások használhatók.

(9) Reklám analóg és digitális felületen, állandó és változó tartalommal is közzétehető.

(10) A közérdekű molinó és az építési reklámháló kivételével molinó, ponyva vagy háló reklámhordozóként, reklámhordozót tartó berendezésként nem alkalmazható.

(11) A helyi területi védelem alatt álló területeken reklám kizárólag utasváró részeként kialakított CityLight vitrinben helyezhető el.

(12) Közterületen lévő építmény felülete (pl: felüljáró tartópillére) kizárólag reklámot nem tartalmazó falfestéssel díszíthető. Reklámgrafika nem megengedett.

17. Cégekhez vonatkozó településképi követelmények

38. § (1) Vállalkozásonként (üzletenként) 1 db cégér, több portálszakaszból álló homlokzat esetén portálonként 1 db cégtábla, vagy cégfelirat vagy címtábla helyezhető el.

(2) Cégekhez homlokzatonként

a) az elhelyezési magasság,

b) a betűmagasság és

c) a színvilág

tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.

(3) A fal síkjára merőlegesen elhelyezett cégjelzés, a gyalogos közlekedési úrszelvény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatja, a gyalogosok közlekedését nem zavarhatja, biztonságát nem veszélyeztetheti. Elhelyezése a földszinti osztópárkány alatt, de minimum 2,50 méteres magasságban lehetséges.

(4) Falsíkkal párhuzamosan cégjelzés elhelyezhető a portálon belül, valamint a portálon kívül, a földszinti osztópárkány alatt, a homlokzat tagozataihoz és arányaihoz illeszkedően.

(5) A cégjelzéseken alkalmazott betűk maximális mérete 50 cm lehet, kivéve ipari, gazdasági területeken, ahol 350 cm a megengedett.

(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyagtöltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db helyezhető el.

(7) Cégérszerű reklámtábla elhelyezése nem megengedett.

(8) Cégér még részben sem takarhatja az épület, épületegyüttes nyílászáró szerkezetét, párkányát, korlátját, és egyéb meghatározó építészeti elemét (kivéve szellőzőnyílását).

(9) Az önálló világító betűkkel megvalósuló cégér kialakításánál a kábeleket a falon belül, vagy takartan kell vezetni.

(10) Épületek közterületről látható földszinti homlokzatainak legfeljebb a 15%-án helyezhető el cégér, de 1-1 cégér legfeljebb 70x70 cm-es felületet foglalhat el és a falsíkra merőlegesen legfeljebb 1 méteres kinyúlású lehet.

39. § Az épülethomlokzat részét képező kirakatportálok, nyílászárók üvegezésére kívülről, vagy belülről elhelyezett föliadekoráció, reklám mérete nem haladhatja meg az adott portálfelület méretének 25%-át."

A fejlesztés és a javasolt KÉSZ módosítás a TKR követelményeivel összhangban van, a TKR módosítása nem indokolt, az alábbiak figyelembevételével:

A TKR 38. § (6) bekezdése a cégjelzések tekintetében ellentmondásban van a KÉSZ Szabályozási tervi mellékletében megállapított szabályozással, ahol a 2 db cégjelző oszlop (max. 30 m) helye van kijelölve. A tervezett helyszínrajzon 1 db cégér van jelölve max. 30 méteres magassággal, a telek északi, észak-keleti részén. Ezen kívül IKEA zászlók találhatóak a telken, összesen 3 helyen
- 1 db az parkolók északi sarkánál,
-1 db az áruház keleti oldalán a Külső kerületi körút mellett, és
-1 db a bejáratnál.

A fentiek alapján a TKR pontosítása a KÉSZ előírásaival való összhang érdekében szükséges.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS (BEÉPÍTÉS)

2.1. TERVEZETT FEJLESZTÉS, TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK, BEÉPÍTÉSI JAVASLAT

2.1.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

Az IKEA Lakberendezési Kft. (a továbbiakban: **Fejlesztő, a cél megvalósításója**) Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. hrsz.: 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház épületét és annak kiegészítő funkcióval rendelkező területeit kívánja bővíteni. A meglévő épület 4565 m² alapterülettel, a dokkoló terület 815 m²-rel bővül és kialakításra kerül egy 767 m²-es tároló terület is. Az áruház épületének bővítésével a parkoló területek is 4462 m²-rel fejlesztésre kerülnek.

A fejlesztés építészeti tervezését – az IKEA Lakberendezési Kft. Építető megbízásából, - generál tervezőként a KÉPTÉR Építésziroda Kft. (tervezője Bagi Zoltán okl. építészmérnök É 01-4510/13 1149 Budapest, Egressy út 31-33. B. ép. V/1.) végzi. Az eddig elkészült műszaki tervekben a meglévő és tervezett helyszínrajz áll rendelkezésre.

Az alátámasztó javaslat a következő építészeti -műszaki tervek felhasználásával került kidolgozásra:

„Tervtípus: Kiviteli, Tervlap név: **Helyszínrajz_meglévő_Site_plan_existing**, Tervlap szám: **A.03.1**, Dátum: **2022.01.20.**” című tervlap és a „Tervtípus: Kiviteli, Tervlap név: **Helyszínrajz_tervezett_Site_plan_designed**, Tervlap szám: **A.03.2**, Dátum: **2022.01.26.**”

2.1.2. A MEGLÉVŐ ÁLLAPOT (HELYSZÍNRAJZ)

2022-ben elkészült az IKEA Áruház telkének meglévő állapotot tartalmazó Helyszínrajza. A Helyszínrajzon az alábbi adatok kerültek rögzítésre:

„Telek területe / Plot area.....	124.646,00 m ²
Véderdő területe / Protection forest area.....	23.862,00 m ²
K-BK2-XXIII-01 építési övezetbe tartozó telekterület	
K-BK2-XXIII-01 plot of land belonging to a construction zone:	100.784,00 m ²
Minimális zöldfelület mértéke:	40 %
Minimális zöldfelület	40.313,6 m ²
zöldfelület meglévő / existing green area	35.772,36 m ²
Zöldfelület jelenlegi mértéke / existing green area:	35.772,36 / 100.784 = 35,49 %
Beépítés maximális mértéke / max. building area ratio.....	40 %
Maximális beépítés területe / max. building area.....	40.313,6 m ²
Jelenlegi beépített terület / existing building area.....	22.721,56 m ²
Jelenlegi beépítés mértéke / existing building area ratio:	22.721,56 / 100.784 = 22,55 %

Parkolómérlég számítás:

A kereskedelmi egység árusítóterének alapterülete:

The floor area of the sales area of a commercial unit:..... 14.490,17 m²

Az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyek száma:

Number of parking spaces required by Hun. building law:..... 730 db

Tervezett parkolóhelyek száma:

Designed parking places 1142 db

Az OTÉK szerint szükséges akadálymentes parkolóhelyek száma:

Number of disabled parking spaces required by Hun. building law:..... 27 db

Tervezett akadálymentes parkolóhelyek száma:

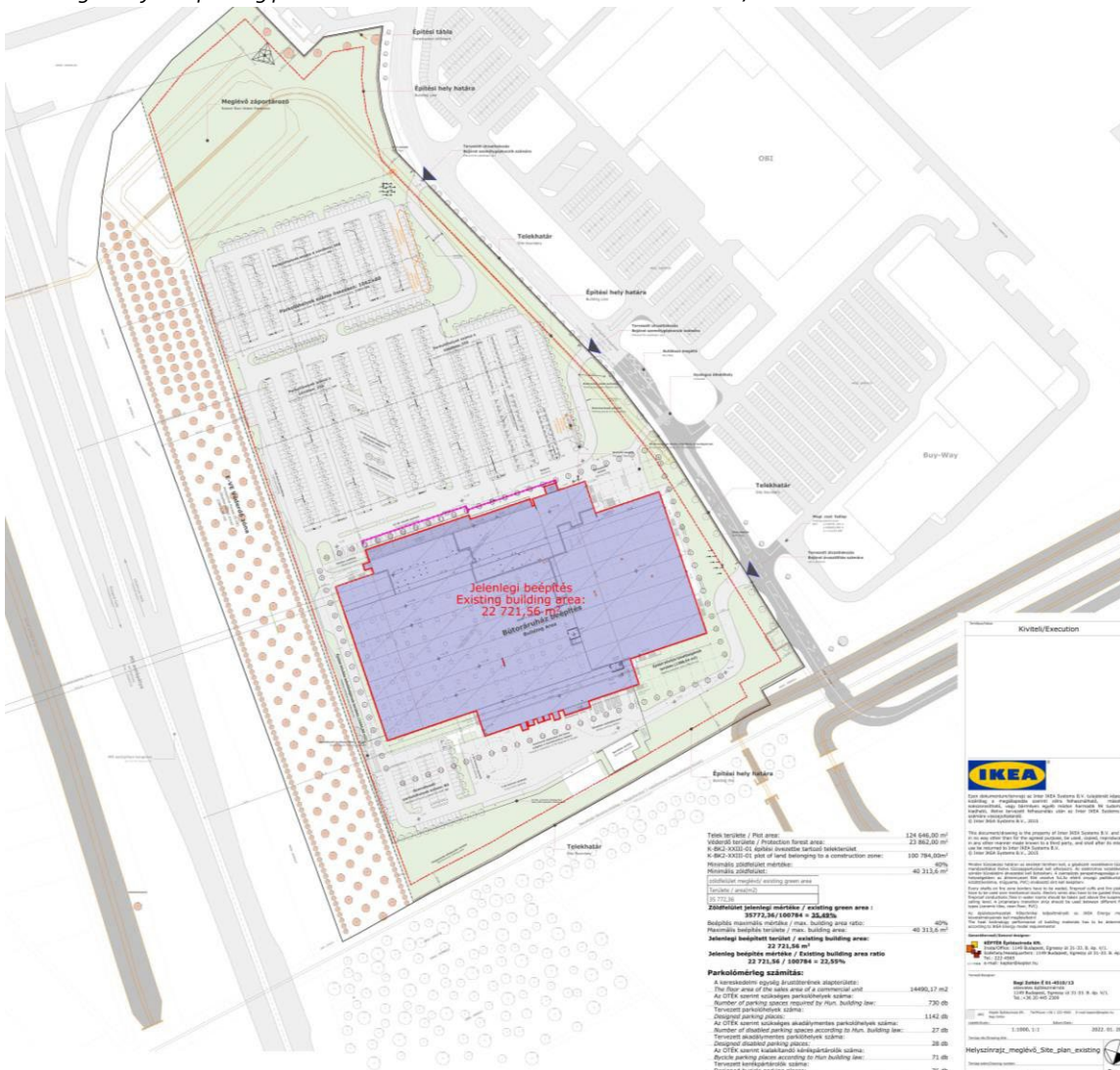
Designed disabled parking places: 28 db

Az OTÉK szerint kialakítandó kerékpártárolók száma:

Bicycle parking places according to Hun. building law:..... 71 db

Tervezett kerékpártárolók száma:

Designed bicycle parking places: 76 db"



meglévő állapotot bemutató Helyszínrajz részlete (KÉPTÉR Építésziroda Kft., Helyszínrajz_meglévő_Site_plan_existing)

A meglévő állapotot tartalmazó helyszínrajz szerint a 195836/32 hrsz.-ú telken egy **közel 50 méter széles véderdő sáv** (Ev-Ve jelű övezet) került kialakításra az M5 autópályával párhuzamosan, melynek területe 23.682 m². A véderdő sáv északi területének egy részét a telken kialakított záportározó foglalja el.

A telek építési övezetbe tartozó, közel 10 ha terület nagyságú terület részének Vecsés úthoz közeli területén került elhelyezésre a közel 23.000 m² alapterületű **csarnoképület (bútoráruház épülete)**, melynek **déli oldalán egy 80 férőhelyes személyzeti parkoló** (78 + 2 akadálymentes) és egy **26 férőhelyes személyzeti kerékpártároló, 2 db kamionparkoló, dokkolóterület, szelektív hulladékudvar és sprinkler tartály** került kialakításra. Ezen funkciójú területeket magába foglaló terület egység kerítéssel került lehatárolásra.

A csarnoképület **északi oldalán** került kialakításra az **épület bejárata**, a bejáratától **keleti irányba** haladva kaptak helyet a nemzeti **zászlók**, itt található a **kitelepülési terület** és mellette **50 db kerékpártároló és 4 elektromos kerékpártároló** került kialakításra. A bejáratától **nyugati irányba** haladva **4 állásos taxi várakozóhely** került kialakításra, majd az épület kijáratától tovább haladva **22 db rakodó parkoló** található. Az épület északnyugati csücskén a **„házhöz szállítás” területe** került kialakításra.

A tervlap az épület mellett **két helyen tünteti fel** annak **bővítési lehetőségét**, a **nagyobb terület (2444,80 m²) az épület nyugati homlokzatához**, a **kisebb terület (1388,04 m²) az épület délkeleti homlokzatához** csatlakozva található.

Az épülettől északra került kialakításra a telek parkoló területe, összesen 1062 férőhellyel:

- 4 db elektromos gépjármű férőhely töltőállomással,
- 26 db akadálymentes és 44 db nagycsaládos parkoló férőhelyek,
- 5 db utánfutós parkolóhely,
- 12 db parkolóhely nagyméretű gépjárművek számára.

54

Ezen kívül tovább **2 db busz parkolóhely** és 10 db motorkerékpár parkolóhely került kialakításra.

A gépjármű parkolóktól tovább haladva északra található a telken kialakított záportározó és mellette került elhelyezésre a maximum 30 méter magas **IKEA cégér**.

A telken 3 útcsatlakozás került kialakításra, melyekből egy gazdasági bejárat az áruszállítás számára és 2 a személygépjárművek számára. Ezekon kívül további egy **gyalogos kapcsolat** került kialakításra, mely csatlakozik a **Külső kerületi körúton található autóbusz megállóhoz**.

A **zöldfelületek parkosítottan kerültek telepítésre**, az **utak mentén bokorsor és egyes helyeken fasorral**. A **parkoló blokkokban többségében 4 parkolóhelyenként 1 fa**, a **soros parkolók esetében többségében 2 parkolóhelyenként 1 fa** található.

2.1.3. A TERVEZETT ÁLLAPOT (HELYSZÍNRAJZ)

Az előző fejezetben leírtak szerint a tervezett fejlesztés során az IKEA áruház épületének és annak kiegészítő funkcióval rendelkező területeinek a bővítése tervezett.

A meglévő áruház épület 4565 m² alapterülettel, a dokkoló terület 815 m²-rel bővül, továbbá kialakításra kerül egy 767 m²-es tároló terület is.

Az áruház épületének bővítésével a parkoló területek is 4462 m²-rel fejlesztésre kerülnek.

A tervezett állapotot bemutató Helyszínrajz, a meglévő állapothoz képest ábrázolja az épület és az épület melletti különböző funkcióval rendelkező területek tervezett bővítését. A Helyszínrajzon az alábbi adatok kerültek rögzítésre:

„Telek területe / Plot area	124.646,00 m ²
Véderdő területe / Protection forest area.....	23.862,00 m ²
K-BK2-XXIII-01 építési övezetbe tartozó telekterület	
K-BK2-XXIII-01 plot of land belonging to a construction zone.....	100.784,00 m ²
Minimális zöldfelület mértéke	40 %
Minimális zöldfelület:.....	40.313,6 m ²
Zöldfelület meglévő / existing green area.....	35.772,36 m ²
Zöldfelület megszűnő / disappearing green area.....	7369,97 m ²
Zöldfelület tervezett mértéke / designed green area:	28.402,39 / 100.784 = 28,18 %
Zöldfelületben tartalék / green area reserve	28,18 % - 20,00 % = 8,18 %
Beépítés maximális mértéke / max. building area ratio:	40 %
Maximális beépítés területe / max. building area.....	40.313,6 m ²
Tervezett beépített terület / designed building area:.....	27.281,35 m²
Jelenlegi beépítés mértéke / existing building area ratio:	27.281,35 / 100.784 = 27,07 %
Parkolómérleg számítás:	
A kereskedelmi egység árusítóterének alapterülete:	
The floor area of the sales area of a commercial unit:.....	14.490,17 m ²
Az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyek száma:	
Number of parking spaces required by Hun. building law:.....	730 db
Tervezett parkolóhelyek száma, bővítéssel: 1142 db + 127 db:	
Designed parking places.....	1142 db
Az OTÉK szerint szükséges akadálymentes parkolóhelyek száma:	
Number of disabled parking spaces required by Hun. building law: ...	27 db
Tervezett akadálymentes parkolóhelyek száma:	
Designed disabled parking places:.....	28 db
Az OTÉK szerint kialakítandó kerékpártárolók száma:	
Bycicle parking places according to Hun. building law:	71 db
Tervezett kerékpártárolók száma:	
Designed bycicle parking places:.....	76 db

*: Megjegyzés a jelenleg hatályos építési övezet a Gksz-1-XXIII-2/2

A területre vonatkozóan a fenti parkolási mérleg az OTÉK 42. § - ban foglalt követelmények és a 4. számú melléklete alapján került meghatározásra.

2025. január 1. napjától hatályba lép a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet, felváltja az OTÉK – ot.

A TÉKA a parkolásra vonatkozó követelményeket alapvetően az 59-60. § -ban és a 4. mellékletben rögzíti. A TÉKA ezen szabályok alkalmazására átmeneti rendelkezést is meghatároz, az alábbiak szerint:

„136. § (1) A (2) bekezdésben foglalt kivételekkel **az e rendelet hatálybalépése után indított építési engedélyezési és egyszerű bejelentési eljárásban, valamint az építési engedély és egyszerű bejelentés nélkül végezhető építési tevékenység végzésekor, zöldfelület kialakításakor**

a) az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településrendezési eszközt az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

b) **az OTÉK 2012. augusztus 6-át követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszközökkel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél, a településrendezési eszközt az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,**

c) az OTÉK 2021. július 15-ét követően hatályos településrendezési követelményeinek és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, illetve a településtervezési szabályzat jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél – ide nem értve a d) pontban foglalt esetet –, a településtervet az OTÉK 2024. december 31-én hatályos II. és III. Fejezetével, valamint ezek mellékleteivel együttesen,

d) e rendelet hatálybalépését követően készülő településtervvvel rendelkező településeknél, fővárosi kerületeknél a településtervet e rendelettel együttesen

kell alkalmazni.

(2) **Azon építmények, telekalakítások vagy területhasználatok esetében, amelyek vonatkozásában 2025. június 30-át követően**

a) **indul az építési engedélyezési** vagy az egyszerű bejelentési **eljárás,**

b) történik meg az építési engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött, kivitelezési dokumentáció alapján végezhető építési tevékenységre vonatkozó kivitelezési dokumentáció átadása,

c) kezdik meg a kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységet,

d) indul a telekalakítási engedélyezési eljárás, vagy

e) kezdik meg a területhasználatot,

a 4. §-t, a 7. § (6) bekezdését, a 8. § (9) bekezdését, a 10. § (4) bekezdését, a 21. § (4)–(6) bekezdését, a 22. § (4)–(6) bekezdését, a 34. § (8)–(12) bekezdését, a 35. §-t, a 36. §-t, a 40. §-t, a 41. § (1) és (2) bekezdését, a 42. §-t, a 43. §-t, a 48–52. §-t, **az 59. §-t, a 60. §-t,** a 67. §-t, a 3–6. mellékletet, valamint ezekkel összefüggésben az 5. §-t **a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

(3) A 4. § szerinti egyedi eltérési kérelem jóváhagyása esetén az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakat az egyedi eltérési jogosultsággal együttesen kell alkalmazni.

(4) 2025. július 1-je előtt kiadott építési engedély vagy egyszerű bejelentés esetén, ha az építmény 2025. július 1-jén használatbavételi engedéllyel, használatbavétel tudomásulvételével vagy az épület felépítésének, bővítésének megtörténtét igazoló hatósági bizonyítvánnyal még nem rendelkezik, az építési engedély mellékletét képező, záradékolt építészeti-műszaki dokumentációtól vagy az egyszerű bejelentési dokumentációtól való eltérés esetén az eltérés vonatkozásában az e rendelet vonatkozó rendelkezéseit – az (1)–(3) bekezdésben foglaltak figyelembevételével – alkalmazni kell.”

A fentiek figyelembevételével a területre a parkolási mérleg a TÉKA szabályaira figyelemmel az alábbi módon alakul:

Az épületbővítés mértéke: kb. 4500 m², ebből:

- kb.:2580 m² árusítótér,
- és 1920 m² raktár (a raktárban dolgozók száma kb. 9 fő).

A parkoló területi bővítés mértéke nagyságrendileg 3300 m², ahol **96 parkolóhely** áll rendelkezésre.

A TÉKA alapján:

"I. Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

...

2. a 3. pontban foglaltak kivételével, a **kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének**

2.1. 1–100 m²-éig minden megkezdett 15 m²,

2.2. 101–5000 m²-éig minden megkezdett 30 m²,

továbbá

ipari, üzemi, raktározási, logisztikai önálló rendeltetési egység minden 3 helyben dolgozó munkavállalója után,

Összefoglalva:

- 2580 m² árusítótér után: $100\text{m}^2/15 = 7\text{db} + 2480\text{m}^2/30 = 86$ parkoló
- 1920 m² raktár után: (a raktárban dolgozók száma kb. 9 fő) = 3 parkoló

Összesen szükséges: $7+86+3 = 96$ db parkoló, rendelkezésre áll 96 db.

A fentiek alapján a kialakítani tervezett parkolászám a TÉKA követelményeinek is megfelel.

A tervezett helyszínrajz szerint a 195836/32 hrsz.-ú telken **a meglévő 22.721,56 m² alapterületű csarnoképület 4564,71 m² alapterülettel bővül** az épület északi, nyugati és déli homlokvonala mentén, ezzel csökkentve a meglévő burkolt- és zöldfelületeket. Az épülettől délre található **személyzeti parkoló területe 1085,57 m²-rel kerül kibővítésre**, pótolva az elépített területet és a bővítés okán szükséges többlet parkolóigényeket. A meglévő kétállásos kamion parkolótól délre egy **767,24 m² terület nagyságú tároló terület**, az épület délkeleti sarkán pedig egy **814,46 m² terület nagyságú dokkoló terület kialakítása tervezett**. Az újonnan kialakításra tervezett parkolóterület, tároló terület és dokkoló terület a meglévő zöldfelületek területét csökkentik.

A telek területének legnagyobb részét lefedő **1062 férőhelyes parkoló zóna is további parkoló zónával kerül kibővítésre, északi irányba a meglévő záportározóig, így további 3376,18 m² parkoló terület kerül kialakításra.**

Az új parkolóterületeken - mind a személyzeti, mind a vásárlói parkolóterületeken - 31 +96 parkolóhely alakítható ki.

A közlekedési szokások és tendenciák alapján távlatban további parkolóhelyek és burkolt felületek kialakítása válhat szükségessé, **erre a célra nagyságrendileg 8000 m² tartalékterület szükséges.**

A jelentős kiterjedésű záportározó területében változás nem tervezett, a terület meghatározó zöldfelületként funkcionáló területegysége.

A tervezett épületbővítés építési helyen belül kerül megvalósításra, a tervezett helyszínrajz megjeleníti az építési hely határvonalát is, a véderdő mellett 2,0 méter az oldalkert, az utak mellett pedig 10,0 méter az előkert mérete,

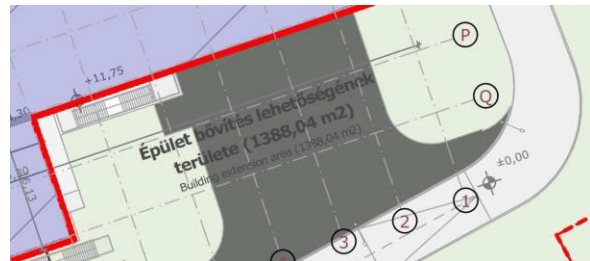
Az építési hely tekintetében a KÉSZ 33/B. § (7) bekezdés b) pontját pontosítani szükséges mert a véderdő övezet mellett nem hátsókert, hanem oldalkert határozza meg az építési határvonalat.

A tervezett állapot szerint a területen összesen 7369,97 m² **zöldfelület kerül megszüntetésre** a dokkoló terület (814,46 m²) bővítésével, tároló terület (767,24 m²) kialakításával és a parkoló területek (1085,57 m² + 3376,18 m²) bővítésével és az épületbővítéssel (1326,52 m²).

Ennek következtében a jelenlegi 35.524,6223 m² zöldfelület mértéke 28.154,6523 m² lesz, mely 28,08 %-os zöldfelületi arányt jelent.

A Soroksári IKEA Áruház távlati fejlesztési terve között szerepel az épület további bővítése, mely a jelenlegi fejlesztési elképzelések során megvalósításra kerülő dokkoló területét érinti.

A távlati tervek szerint az épület további 1388,04 m²-rel bővülne, mellyel további parkolóhelyek és új dokkolóterület kialakítása válhat szükségessé.



tervezett állapotot bemutató Helyszínrajz részlete
(KÉPTÉR Építésziroda Kft.,
Helyszínrajz_meglévő_Site_plan_existing)

A következő ábra összefoglalóan tartalmazza a rövid és hosszú távon változással érintett zöldfelületeket:

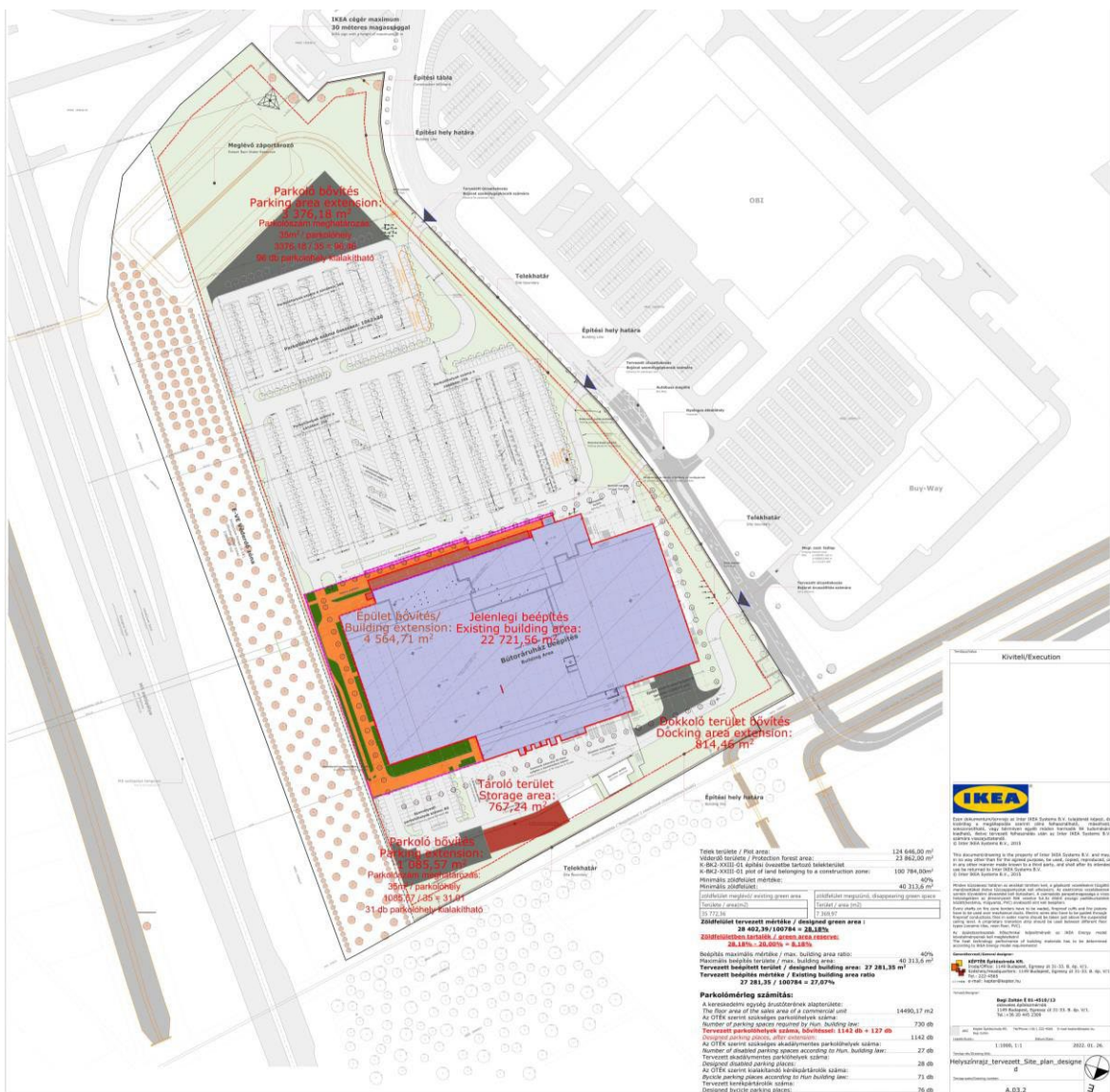


megszűnő zöldfelületek



távlatban megszűnő zöldfelületek

A rövid távú és távlati fejlesztések megvalósíthatósága érdekében, az országos előírások figyelembevételével a Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítható zöldfelületi mérték maximum 20%-ra történő csökkentése javasolt ($100.237,6168 \text{ m}^2 \times 0,2 = 20.047,5234 \text{ m}^2$ minimum zöldfelületet jelent).



tervezett állapotot bemutató Helyszínrajz részlete (KÉPTÉR Építésziroda Kft., Helyszínrajz_meglévő_Site_plan_existing)

2024. október 1-én lépett hatályba a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Zkr.) amely a zöldfelületek kialakításával kapcsolatban számos egyedi követelményt állapít meg. Ezek közül a legfontosabbak:

„6. Zöldfelületek védelmére és fenntartására vonatkozó általános követelmények

8. § (1) Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogot mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogot szintjét.

(2) Zöldtérfogot csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatót.

(3) A (2) bekezdés szerinti pótlást
a) építési engedélyhez kötött építési tevékenységnél a használatbavételi engedély véglegessé válásától,

b) egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységnél a használatbavétel tudomásulvételének időpontjától, vagy

c) a kivitelezési dokumentáció alapján végezhető vagy kivitelezési dokumentációhoz nem kötött építési tevékenységnél a műszaki átadás-átvétel időpontjától számított 1 éven belül kell elvégezni.

(4) A zöldfelület zöldtérfogatának mennyiségi meghatározásához az 1. melléklet szerinti általános növény-egyenértékűség számítási módszertant kell alkalmazni.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

(2) Amennyiben a beépítési mód lehetővé teszi, épületet úgy kell tervezni, építeni, átalakítani, hogy megmaradjon vagy telepíthető legyen a környezetében a klimatikus szélsőségek mérséklésére alkalmas árnyékoló növényzet.

(3) Az építési anyag szállítását és az építési tevékenységhez kapcsolódó tárolását, kezelését elsődlegesen települési zöldfelületen kívül, burkolt felületen kell megoldani. Amennyiben ez nem lehetséges, a tárolás kizárólag gyepes felületen, a fák csurgóterületén kívül, raklapos aláhelyezéssel, pallóterítéssel történhet, az anyagmozgatás és -tárolás során tömörödött vagy sérült gyepfelület helyreállításával.

A Zr. a fentiek szerint előírja, hogy az építési tevékenység eredményeként, az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét, amennyiben jogszabály másként erről nem rendelkezik.

A fejlesztés és a javasolt KÉSZ módosítás a TKR követelményeivel összhangban van, azonban a legkisebb zöldfelületi arány csökkentés miatt javasolt, hogy az előírt zöldfelületeken az OTÉK (illetve TÉKA) szerinti többszintes (háromszintes) növényállomány kerüljön kialakításra, ez a TKR-ben szabályozható előírás.

A TKR kiegészítésére tett javaslat a következő:

A TKR 31. § (3) bekezdésének a módosítása javasolt:

„A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen **és a Vecsés út – M5 autópálya – IKEA melletti út által határolt területen** belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m²-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.”

A TKR módosítása a KÉSZ módosítás egyeztetésével párhuzamosan önálló eljárás keretében történik.

„15. A zöldfelületi tanúsítvány elkészítésével érintett telkek

27. § (1) **Az építési engedélyhez kötött építési tevékenységekkel érintett telkek közül zöldfelületi tanúsítvány készítése az 5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó**

- a) kiemelt beruházások,
 - b) rozsdáövezeti akcióterületen megvalósuló beruházások,
 - c) állami magasépítési beruházások,
 - d) 65 méter párkánymagasságot meghaladó épületek,
 - e) építési beruházások**
- zöldfelülete esetében kötelező.**

(2) Az 5000 m² alapterületet meghaladó tájépítészeti alkotás esetén is kötelező zöldfelületi tanúsítványt készíteni.

- (3) Az (1) bekezdés szerinti beruházások esetében **a zöldfelületi tanúsítványt nem kell elkészíteni, ha**
a) a beruházás közlekedési és közmű infrastruktúra építésére, fejlesztésére irányul, vagy
b) a rozsdáövezeti akcióterületté kijelölésről vagy a kiemelt beruházással nyilvánításról szóló kormányrendelet erről kifejezetten rendelkezik.
- (4) A zöldfelületi tanúsítvány elkészítéséről épülethez kapcsolódó zöldfelület esetén az épület használatbavételi engedélyére irányuló kérelem benyújtását megelőzően, tájépítészeti alkotás építése esetén a tájépítészeti alkotás műszaki átadás-átvételét megelőzően az építető gondoskodik.
- (5) A (4) bekezdés szerinti használatbavételi engedélyezési és műszaki átadás-átvételi eljárás végén a teljesítésigazolás csak úgy adható ki, ha az új építményhez, tájépítészeti alkotáshoz tartozó telek legalább „C” minősítésű zöldfelületi tanúsítvánnyal rendelkezik.
- (6) Az (1) és a (2) bekezdés hatálya alá nem eső telkekre zöldfelületi tanúsítvány készíthető.”

A tervezett állapot szerint a területen összesen 7369,97 m² **zöldfelület kerül megszüntetésre**, a dokkoló terület (814,46 m²) bővítésével, tároló terület (767,24 m²) kialakításával és a parkoló területek (1085,57 m² + 3376,18 m²) bővítésével és az épületbővítéssel (1326,52 m²).

A dokkoló terület és a tároló terület bővítésével összesen 1326,52 m² szűnik meg.

A meglévő áruház épület 4565 m² alapterülettel bővül, de ez a bővítés nem vesz igénybe zöldfelületet, jelenlegi burkolt felületen valósul meg.

Zöldfelületet érintően összesen 1326,52 m² építési engedély köteles épület épül, de az építés engedélyhez kötött építési tevékenység összesen meghaladja az 5000 m²-t, így a zöldfelületi tanúsítvány kötelező.

2.1.4. A BEÉPÍTÉSI ÉS TELEKALKITÁSI JAVASLAT A KÉSZ ELŐÍRÁSAINAK ÖSSZEFÜGGÉSEIVEL

A SZABÁLYOZÁSI VONAL ÉS ÖVEZETHATÁR OKÁN SZÜKSÉGES TELEKALKITÁS

A fejlesztés kapcsán telekalakítás nem tervezett, azonban az Mrtv. alapján épület csak építési telken helyezhető el. Az építési telek, a Méptv. 16. § 27. pontja szerint – többek között - az építési szabályoknak megfelelően kialakított telek.

A hatályos KÉSZ Szabályozási Tervi melléklete a 195836/32 hrsz.-ú építési telek területére a **Vecsés út fejlesztése érdekében szabályozási vonalat állapít meg, továbbá a telket a Gksz-1-XXIII-2/2 építési övezet mellett, Ev-Ve-XXIII-1** jelű véderdő, és **Vf-XXIII-1** jelű vízgazdálkodási övezet is érinti övezethatárok meghatározásával.

A fent említett szabályozási vonal kötelezően kialakítandó telekhatár, az Fr.23/E. § (6) bekezdése értelmében ugyanakkor az övezethatárok által jelzett telekalakítások megvalósítása nem kötelező, de szükségessége felmerülhet, így az esetleges telekalakítást és az ezzel kapcsolatos változásokat a KÉSZ módosítás javaslata figyelembe veszi.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (Fr.) a 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel módosult, melyet 2023. július 1-től alkalmazni szükséges, a közelmúltban újra módosult, az alábbiak szerint:

„23/E. § ... (6) Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke, az erdőterületek, a mezőgazdasági területek, a vízgazdálkodási területek, a honvédelmi és katonai célú, valamint a természetközeli területek határa kivételével - – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.”

A fenti telekalakítások eredményeképpen a fejlesztéssel érintett 195836/32 hrsz.-ú telek mérete változik, a telek beépítési adatai jelentősen módosulnak, a tervezett fejlesztések is ezen adatok figyelembevétel tervezhetők.

A fenti előírás szerint a 195836/32 hrsz.-ú telek területén az Ev-Ve-XXIII-1, Vf-XXIII-1 és a Gksz-1-XXIII-2/2 övezeteket elválasztó övezethatár mentén telekhatár alakítható.

Az övezethatárral és a szabályozási vonallal érintett telek területe a következő táblázatban szereplő adatok szerint változik a szükséges telekalakításoknak megfelelően. A feltüntetett adatok a hatályos szabályozási terv digitális alaptérképének téradatai szerint kerültek feltüntetésre.

(A 195836/32 hrsz.-ú telek tekintetében a tulajdoni lap a telekméretet 12,4646 ha-ban rögzíti, a digitális alaptérkép alapján ez az érték 12,46451164 ha. A számításokat a téradatok felhasználásával van módunk elvégezni, így a továbbiakban, a területi számításokkal kapcsolatos adatok a téradatok alapján kerülnek meghatározásra.)

hrsz.	telek területe (m ²)	meglévő terület-felhasználás és övezet	terület-felhasználás és övezet területe (m ²)	változással érintett terület (m ²)	terület-felhasználás és övezet változás bemutatása	új telekterület (m ²)
195836/32	124.645,1164	Ev-Ve-XXIII-1	24.119,8239	253,465	KÖt-XXIII-4	253,465
				0	Ev-Ve-XXIII-1	23.866,3589
		Gksz-1-XXIII-2/2	100.277,5548	39,938	KÖt-XXIII-4	39,938
				0	Gksz-1-XXIII-2/2	100.237,6168

Az alábbi táblázatban a KÉSZ Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezet beépítési paramétereit és a 195836/32 hrsz.-ú telek építési övezettel érintett területének beépítési adatait kerülnék összevetésre a 2.1.3. fejezetben ismertetett Helyszínrajz szerint:

	KORÁBBI BEÉPÍTHETŐ TELEKTERÜLET	ÚJONNAN KIALAKULÓ BEÉPÍTHETŐ TELEKTERÜLET	KÉSZ BEÉPTÉSI PARAMÉTER	KÉSZ PARAMÉTER MÓDOSÍTÓ JAVASLAT
TELEKMÉRET	100.277,5548 m ²	100.237,6168 m ²	min. 10.000 m ²	-
TERVEZETT BEÉPÍTETTSÉG:	27,20 % (27.281,35 m ²)	27,21 % (27.281,35 m ²)	40 % (40.095,0467 m ²)	-
TERVEZETT SZINTTERÜLETI MUTATÓ	<i>nem áll rendelkezésre adat</i>	<i>nem áll rendelkezésre adat</i>	1,0 m ² /m ²	-
MEGLÉVŐ ZÖLDFELÜLET	35,67 % (35.772,36 m²)	35,68 % (35.772,36 m²)	40 % (40.095,0467 m²)	20 % (20.047,5233 m²)
TERVEZETT ZÖLDFELÜLET:	28,32 % (28.402,39 m²)	28,33 % (28.402,39 m²)	40 % (40.095,0467 m²)	
LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG:	kialakult	kialakult	15,0 m	-

A fenti táblázatban látható, hogy a KÉSZ építési övezetre meghatározott **kialakítandó legkisebb zöldfelület paraméternek nem felel meg sem a meglévő állapot, sem a tervezett állapot szerint a tervezett fejlesztés (épületbővítés, kiszolgáló funkciók területének bővítése) és a telken kialakítandó zöldfelületi arány.**

Fontos megjegyezni, hogy a korábbi BTSZT a területet K-BK jelű Nagy bevásárlóközpontok és nagyterjedésű kereskedelmi célú területek elnevezésű beépítésre szánt terület területfelhasználási egységben határozta meg, ahol a minimálisan kialakítandó zöldfelület mértéke 40%-ban volt meghatározva az akkor hatályos OTÉK előírásainak megfelelően. A korábbi KÉSZ -ben, a BTSZT-vel összhangban, a telek területén a minimálisan kialakítandó zöldfelületi mérték 40%-ban volt meghatározva, melyet eltéréssel lehetett alkalmazni. A soroksári IKEA Áruház ennek megfelelően került megvalósításra. Időközben elfogadásra került az új BTSZT, FRSZ és 2017-ben a KÉSZ, melyekben a telek területe a kialakult állapotának és településszerkezetben elfoglalt helyének megfelelően „Gksz-1” jelű területfelhasználásba és Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe került átsorolásra.

Az építési övezet beépítési paramétereit a korábbi KVSZ előírásoknak megfelelően kerültek átvezetésre, felülvizsgálat nélkül megtartva a 40%-os minimálisan kialakítandó zöldfelületi arányt. A KÉSZ nem vette figyelembe a kialakult állapotot, sem azon korábbi előírásokat, amelyek alapján az jogszerűen megvalósult, így a jelenleg hatályos KÉSZ előírásaival a kialakult állapot nincs összhangban.

A Gksz-1-XXIII-2/2 építési övezetre meghatározott zöldfelületi arány minimum ellehetetleníti a telek területén meghatározott szabályozási vonal vonatkozásában kötelezően az övezethatár vonatkozásában opcionálisan végrehajtandó telekalakítást, valamint a tervezett fejlesztés megvalósítását is, amely eredményeképpen rövid távon 28%, a távlati esetleges épületbővítések és burkolt felületi fejlesztésekkel hosszú távon 20 % zöldfelület biztosítható.

Fontos kiemelni, hogy az IKEA területéhez tartozik, a telken belül Ev övezetben lévő területegység, amely területen az erdőterület kialakítása és fenntartása is a Fejlesztő feladata.

Az OTÉK a Gksz gazdasági területek kapcsán 20% minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket ír elő, erre figyelemmel az építési övezetben maximum 20%-kal csökkenthető a legkisebb kialakítható zöldfelületi mérték.

A telekalakítás és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a KÉSZ-ben, a KÉSZ módosításával az alábbi beépítési paraméter meghatározása javasolt:

- **legkisebb zöldfelület: 20 %**

A zöldfelületi minimum csökkentésének kompenzálása érdekében, - a TÉKA és a Zr. előírásainak a figyelembevételével - a meglévő zöldfelületek intenzívebb növénytelepítése javasolt, ez a TKR módosításával szabályozható, az előzőekben ismertetett alábbi javaslat szerint:

A fejlesztés és a javasolt KÉSZ módosítás a TKR követelményeivel alapvetően összhangban van. A tervezett legkisebb zöldfelületi arány csökkentés miatt javasolt, hogy az előírt zöldfelületeken az (OTÉK szerinti) többszintes növényállomány, (a TÉKA hatálya alatt háromszintes növényállomány) kerüljön kialakításra, ez a TKR-ben szabályozható előírás.

A TKR 31. § - a következő (3) bekezdéssel történő kiegészítése javasolt:

„A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen **és a Vecsés út – M5 autópálya – IKEA melletti út által határolt területen** belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m²-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.”

A szintterületi mutatóban és az egyéb más beépítési paraméterben, építési hely meghatározásában módosítás nem indokolt és nem javasolt.

2.2. VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK

A tervezett beruházás környezetvédelmi szempontból kockázatot nem jelent a jogszabályokban meghatározott követelmények biztosításával. A tervezett fejlesztés beépített, beépítésre szánt területen valósul meg a meglévő zöldfelület csökkenésével. Kompenzációra nincs szükség

A tervezett beruházás építési munkálatai kismértékben, de hatással lesznek a környezeti levegőre, a zajra, valamint a hulladékok keletkezésére, a természetvédelemre.

A fejlesztés megvalósulásával az üzemelés során környezet- és természetvédelmi szempontból jelentős hatások nem feltételezhetők.

2.2.1. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGRE (MŰEMLEKVÉDELEM, RÉGÉSZET) GYAKOROLT HATÁS

Az épületbővítés műemlékvédelmi érdekeket, illetve helyi védelmi értéket nem érint és nem sért.

A LÁTVÁNYRA GYAKOROLT HATÁS (TÁJBA ILLESZTÉSE, TÁJKÉPVÉDELEM, LÁTHATÓSÁG)

Az építési tevékenység meglévő épület bővítése, így a tájba illesztés, a tájképvédelem közvetlenül nem releváns.

Az épületbővítéssel érintett terület környezetében turisztikai célpont, kilátóhely nem található.

A tervezett létesítmény a környező lakott területektől látótávolságon kívüli fekszik.

ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett tevékenység védett örökségi értéket, természeti értéket nem károsít, nem veszélyeztet, a természet és a táj védelmére vonatkozó nemzeti és közösségi követelményeknek további feltételekkel megfelel, ezáltal természetvédelmi, és tájvédelmi érdekeket nem sért.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a fejlesztés a környezeti elemekre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

2.2.2. TERMÉSZETVÉDELEM, TÁJVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK

A fejlesztés területe védett természeti területet, bioszféra rezervátumot, „ex lege” védett természeti területet, egyedi tájértéket, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000), érzékeny természeti területeket és nemzetközi jelentőségű, a vadvezek (különösen, mint a vízimadarak tartózkodási helye) szerinti ún. Ramsari Egyezmény szerinti területet nem érint. A tervezési területen nem található helyi jelentőségű védett terület, ill. természeti emlék sem.

A Magyarország és kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) valamint a 9/2019 MvM rendelet szerinti előírások nem sérülnek az ökológiai hálózat és a tájképvédelmi övezet vonatkozásában sem.

A tervezett fejlesztés megvalósításával a területen kialakítandó minimum zöldfelületi mértékben 15 %-os csökkenés tervezett, de a fejlesztési terület minimum 20 %-os zöldfelületi ellátottsága biztosított lesz. A fejlesztés során a meglévő zöldfelület parkosítása és rendezése megmarad, további az ökoszisztémát erősítő fejlesztésekkel. A táji környezetre negatív hatás nem várható.

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉS, TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELEM

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, TERVEZETT SZABÁLYOZÁS

Az előzőekben részletesen ismertetett fejlesztés és a hatályos KÉSZ kötelező szabályozóinak a megvalósíthatósága érdekében az érintett telek vonatkozásában a KÉSZ módosítása javasolt, az alábbiak szerint:

Az IKEA Lakberendezési Kft. Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. hrsz.: 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház épületét és annak kiegészítő funkcióval rendelkező területeit kívánja bővíteni.

A vizsgálatok alapján rögzítésre került, hogy – a KÉSZ hatályos előírásai és a hatálybalépést követő jogszabálmódosítások eredményeképpen - a meglévő állapot és a tervezett állapot sem felel meg az építési övezet területére előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület beépítési paraméternek, ezért az építési övezeti paraméterek tekintetében a legkisebb zöldfelület mértékének csökkentése javasolt.

A hatályos KÉSZ a 195836/32 hrsz.-ú telek területére közutat szabályoz, a Fővárosi településrendezési eszközökben (BTSZT és FRSZ) meghatározott, a Vecsés út területén jelölt közlekedési infrastruktúra (közút) számára irányadó területbiztosítást rögzítő fővárosi szabályozási elemmel összhangban. Ezen felül a telken belül a véderdő és a gazdasági terület határán övezethatár húzódik.

A telek fejlesztése ezen két szabályozási elemnek megfelelően telekalakítás a javasolt KÉSZ módosítás hatályba lépését követően valósulhat meg.

3.1.1. A KÉSZ MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg Ev-Ve-XXIII-1 jelű övezetben és **Gksz-1-XXIII-2/2 jelű** építési övezetben van meghatározva. Az építési övezet a kerület más területén nem érvényesül. Így a meglévő **Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezet beépítési paraméterének módosítását javasoljuk a KÉSZ 3. melléklet 6. táblázatának módosításával: meglévő 8. sor G oszlopában a legkisebb zöldfelületi érték módosul az alábbiak szerint:**

KÉSZ 3. melléklet vonatkozó tartalma:

6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei

1.	A.	B.	C.	D.					E.		F.			G.	H.	
	Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek					leg-nagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épület-magasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása					
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható	legkisebb		legnagyobb	
(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)				
8.	Gksz-1-XXIII-2/2	SZ	10.000	10.000	-	50	50	0,0	40	1,0	1,0	-	20	4,5	15,0	

A Zr. 8. § (1) bekezdésében meghatározott követelmény biztosítására az itt szereplő felhatalmazás alapján a KÉSZ 33/B. § (7) bekezdés új c) ponttal történő kiegészítése javasolt, tekintettel arra, hogy a zöldfelület pótlásra a TRK módosítási javaslata határozza meg a zöldfelület kialakításának követelményeit.

69

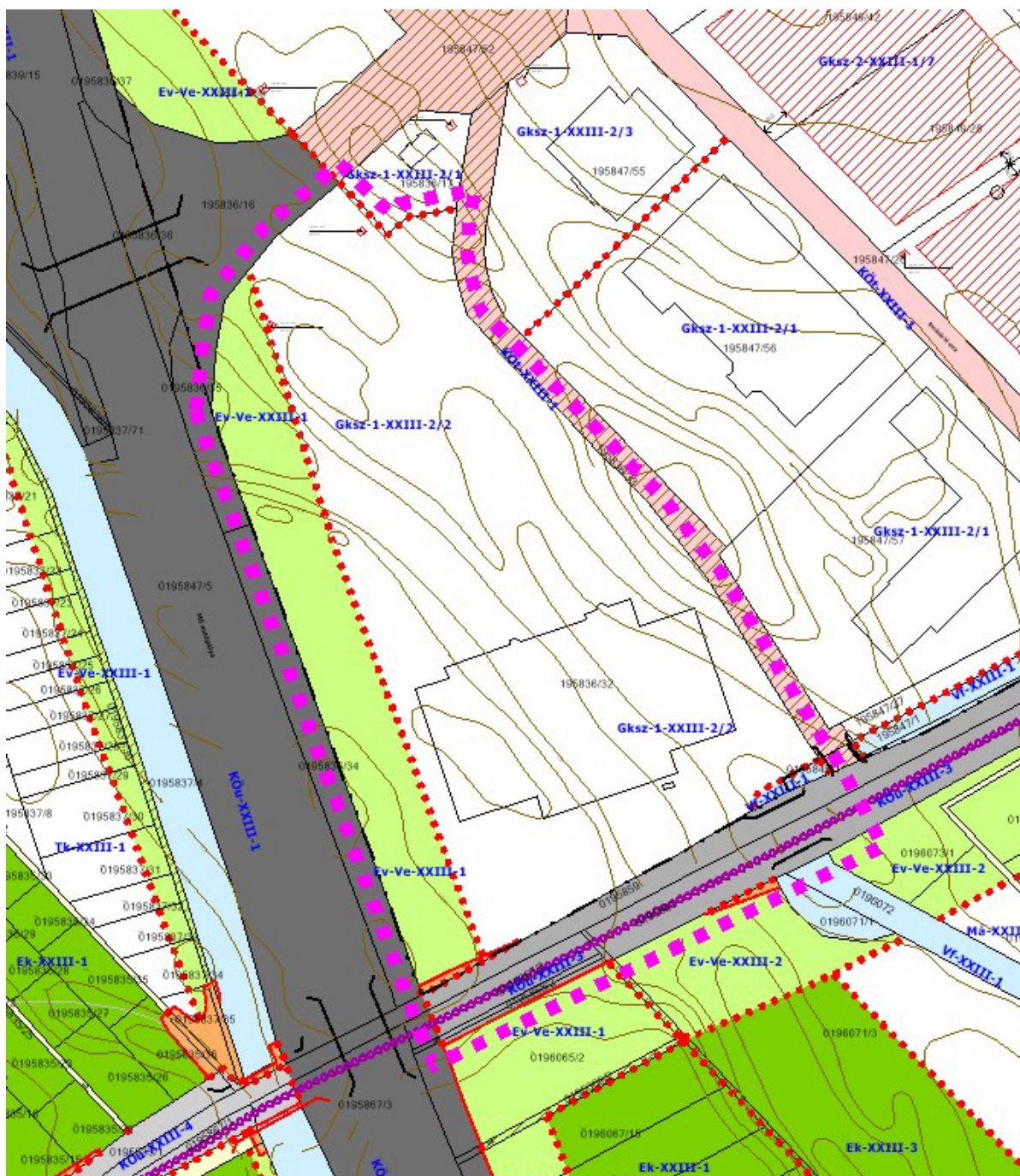
„(7) a Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetbe sorolt telken:

a) kiskereskedelmi épületek, vendéglátás, szolgáltatás, üzemanyag-töltő állomás épületei helyezhetők el.

b) az elő-, és oldalkert mérete: 10 méter, a hátsó kert mérete az 105Ev-Ve-XXIII-1 jelű övezet határától legalább 2 méter.

c) a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 8. § (1) bekezdés szerinti követelmény biztosítására, a (4) bekezdést nem kell alkalmazni, az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékét a településképi követelmények alapján kell kialakítani, biztosítva ezzel a zöldtér fogat szintjének fenntartását.

A KÉSZ módosítása nem terjed ki a szabályozási terv módosítására. Az alábbiakban a hatályos szabályozási tervrészlete látható:



hatályos szabályozási terv (a KÉS 1. melléklet: SZT-15 és SZT-23 jelű térképszelvények)

3.2. TELEPÜLÉSKÉP VÉDELEMRŐL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

Az előzőekben ismertetett KÉSZ módosítással összefüggésben a TAK módosítása nem, de a TKR módosítása javasolt.

A fejlesztés és a javasolt KÉSZ módosítás a TKR követelményeivel alapvetően összhangban van. A javasolt legkisebb zöldfelületi arány csökkentés miatt javasolható, hogy az előírt zöldfelületeken az (OTÉK szerinti) többszintes növényállomány kerüljön kialakításra, ez a TKR-ben szabályozható előírás. A TKR kiegészítésére a következő előírást javasolt:

A TKR 31. § (3) bekezdésének a módosítása javasolt:

„A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen **és a Vecsés út – M5 autópálya – IKEA melletti út által határolt területen** belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m²-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.”

A TKR 38. § (6) bekezdésének a következő pontosítása javasolt:

„(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyag-töltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db helyezhető el, **továbbá, amennyiben az adott telken a szabályozási terven több építési hely van kijelölve e célból, akkor építési helyenként 1 db.**”

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

4. A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMEÉRŐL SZÓLÓ RENDELET MÓDOSÍTÁSA

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata

Képviselő-testületének .../..... (.....) önkormányzati rendelete

a Budapest Főváros XXIII. kerület településképp védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról

(TERVEZET)

[1] E rendelet célja a Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. szám alatti 195836/32 hrsz.-ú telken található Soroksári IKEA áruház területére vonatkozó beépítési és szabályozási koncepció megvalósításának helyi jogszabályi hátterének biztosítása.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, továbbá a partnerek **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1. §

(1) A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településképp védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 31. § (3) bekezdésében a „*területen belül,*” szövegrész helyébe a „*területen és a Vecsés út – M5 autópálya – IKEA melletti út által határolt területen belül,*” szöveg lép.

(2) A Rendelet 38. § (6) bekezdésében a „*helyezhető el.*” szövegrész helyébe a „*helyezhető el, továbbá, amennyiben az adott telken a szabályozási terven több építési hely van kijelölve e célból, akkor építési helyenként 1 db.*” szöveg lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék

A rendelet-tervezet 2025. napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2025.

A Jegyző nevében eljáró:

Vittmanné Gerencsér Judit

osztályvezető helyettes

Jogi és Szermélyügyi Osztály

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Az IKEA Lakberendezési Kft. kérelmére, a Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. szám alatti 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház (Soroksári IKEA) épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeinek (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) bővítésére irányuló fejlesztésének településrendezési megalapozására szolgáló telepítési tanulmánytervről szóló Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 100/2025. (IV.10.) Kt. határozatában döntött. Jelen

Budapest Főváros XXIII. kerület településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítás az ezen tanulmánytervben meghatározott szabályozási koncepció megvalósítása érdekében szükséges, a közvetlenül kapcsolódó Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával összefüggésben.

Részletes indokolás

A 1. §- hoz

Az IKEA Lakberendezési Kft. Budapest Főváros XXIII. kerület Bevásárló utca 4. szám alatti 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház (Soroksári IKEA) épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeit (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) bővíteni kívánja.

74

A településrendezési vizsgálat eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a rendezéssel érintett 195836/32 hrsz.-ú telek tekintetében, sem a meglévő, sem a tervezett állapot nem felel meg az építési övezet területére előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület beépítési paraméternek, ennek okán a Soroksári IKEA területére meghatározott telekalakítások és a tervezett fejlesztések megvalósításához a KÉSZ előzetes módosítása szükséges.

A csak ezen telekre jelenleg hatályos Gksz-1-XXIII-2/2 építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány minimum ellehetetleníti a telek területén meghatározott szabályozási vonal vonatkozásában kötelezően az övezethatár vonatkozásában opcionálisan végrehajtható telekalakítást, valamint a tervezett fejlesztés megvalósítását is, amely eredményeképpen rövid távon 28%, a távlati esetleges épületbővítések és burkolt felületi fejlesztésekkel hosszú távon 20 % zöldfelület biztosítható.

Az OTÉK a Gksz gazdasági területek kapcsán 20% minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket ír elő, erre figyelemmel az építési övezetben maximum 20%-kal csökkenthető a legkisebb kialakítható zöldfelületi mérték.

A telekalakítás és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a KÉSZ párhuzamosan folyó módosításával az építési övezetben „a legkisebb zöldfelület mértéke (%)” 20,0 % -ban történő meghatározása javasolt.

A zöldfelületi minimum csökkentésének kompenzálása érdekében, - a TÉKA és a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak a figyelembevételével - a meglévő zöldfelületek intenzívebb növénytelepítése javasolt, ami jelen településképi rendelet módosítással kerül előírásra.

Jelen módosítás során tehát a TKR

- a) 31. § (3) bekezdése módosul, annak érdekében, hogy a területen a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése legyen kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m²-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje települjön; illetve a
- b) 38. § (6) bekezdése módosul, annak érdekében, hogy a területen cégjelzés különálló oszlopon, építési helyenként legfeljebb egy db települhessen.

A 2. §-hoz:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

III. MELLÉKLETEK

5. TULAJDONI LAP

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Budapest Főváros Kományhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/230649/2024

2024.06.04

BUDAPEST XXIII.KER.

Szektor: 33

Belterület 195836/32 helyrajzi szám

1239 BUDAPEST XXIII.KER. Vecsés út 195836/32.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett üzemi épület, udvar és bútoráruház 0 12.4646 0.00

1. bejegyző határozat: 166869/2/2013/13.11.19

Illetli a BUDAPEST XXIII.KER. Belterület 195836/33 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

2. bejegyző határozat: 166869/2/2013/13.11.19

Illetli a BUDAPEST XXIII.KER. Belterület 195836/33 HRSZ-t terhelő Szolgalmi jog

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166861/3/2013/13.11.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: IKEA LAKBERENDEZÉSI KFT.

cím: 1148 BUDAPEST XIV.KER. Őrs vezér tere 22.

kiigazítás a 154285/1/2016 számon.

IRÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 170739/1/2011/11.11.14

Vezetékjog

39 m2 területre.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 170739/1/2011/11.11.14

Vezetékjog

6 m2 területre.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM NYRT.

cím : 1013 BUDAPEST I.KER. Krisztina körút 55.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 170739/1/2011/11.11.14

- a T-85488 számú változási vázrajzban foglaltak alapján a 195836/18,195836/19,195836/20, 195836/21,195836/22,195836/23,195836/24,195836/25,195836/26,195836/27,195836/28,195836/29, 195836/30,195836/31 hrsz-u ingatlanok egyesítve a 196836/31 hrsz alatt majd, megosztva 195836/32 és 195836/33 hrsz-okra.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/230649/2024

2024.06.04

Szektor: 33

BUDAPEST XXIII.KER.

Belterület 195836/32 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 160116/1/2012/12.08.30
Vízvezetési szolgalmi jog
1572 nm nagyságú területre.
jogosult:
név: FŐVÁROSI VÍZMŰVEK ZRT. törzsszám: 11342327
cím : 1134 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 23-27.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38453/1/2013/13.01.16
VezetékJog
2295 m² területre, 7103/36/2012.
jogosult:
név: FÖGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT
cím : 1088 BUDAPEST I. János Pál Pápa tér 20.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 166861/3/2013/13.11.19
Elővásárlási jog
jogosult:
név: IMMOCHAN MAGYARORSZÁG INGATLAN-ÜZMELTETŐ ÉS BÉRBEADÓ KFT.
cím : 1113 BUDAPEST XI.KER. Bocskai út 134-146.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 166869/2/2013/13.11.19

Szolgalmi jog csapadékvíz elvezetésére szolgáló 1 ha 5 m² nagyságú területre a 195836/33 helyrajzi számú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

6. KT. DÖNTÉS A KÉSZ és a TKR MÓDOSÍTÁSRÓL

KIVONAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. április 10. napján meghozott döntéséről

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 100/2025. (IV. 10.) határozata az IKEA Soroksár Áruház (195836/32 hrsz.) területét érintő építési szabályok módosításának kezdeményezéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. az IKEA Lakberendezési Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: a cél megvalósítója) által benyújtott telepítési tanulmánytervet elfogadja.

II. a cél megvalósítójának jelen határozat alapjául szolgáló előterjesztéshez mellékelt írásbeli kérelmében foglaltaknak megfelelően elkészítteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) és a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítását.

III. a határozat mellékletét képező feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja az IKEA Soroksár Áruház (195836/32 hrsz.) területét érintő kerületi építési szabályok módosításával összefüggő településtervezési megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozását.

IV. 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.

V. felkéri a polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a KÉSZ, valamint TKR módosításáról szóló rendelet-tervezetet terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

- a II. pont vonatkozásában: 2025. július 31.
- a IV. pont vonatkozásában: 2025. szeptember 30.
- a V. pont vonatkozásában: 2025. október 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.
polgármester

dr. Szabó Tibor s.k.
jegyző

A kiadvány hitelesül:

