



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS
Javaslat Településtervezetési elkészítésére és Arculati Kézikönyv felülvizsgálatára

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	határozat	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. január 22. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	
	Szociális és Oktatási Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229.§ (3) bekezdése alapján azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

Kerületünkben a hatályban lévő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a kerületi építési szabályzat (korábbi R. alapján településrendezési eszköz) a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készültek, ezért alkalmazásuk 2027. június 30-ig lehetséges, helyettük településfejlesztési és településrendezési tervet (együttesen Településtervet) kell készíteni. A kerületi településkép védelméről szóló helyi rendelet önállóan szintén nem alkalmazható tovább, mivel az új rendelkezések alapján a településkép védelmével kapcsolatos követelményeket a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A településképi követelmények szakmai megalapozására továbbra is arculati kézikönyvet kell készíteni.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

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

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

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

(4) A helyi építési szabályzat és a fővárosi rendezési szabályzat településrendezési tervnek minősül. A településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttesen a helyi önkormányzat településterve.

80.§

(1) A települési önkormányzat a település tervszerű, fenntartható, valamint gazdaságos fejlesztése és üzemeltetése érdekében, a település egészére integrált, stratégiai és területi alapú, a környezeti, természeti, táji, társadalmi és gazdasági adottságokra építő, a településrendezést elősegítő településfejlesztési tervet készít.

81. § [A helyi építési szabályzat]

(1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.”

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

„4. § (1) A településterv a jogfolytonosság biztosításával, a korábbi településfejlesztési koncepcióra, integrált településfejlesztési stratégiára és településrendezési eszközre, valamint a korábbi településtervre alapozva, a település földrajzi adottságainak és lakosságszámának, egyedi történeti sajátosságainak és a településhálózatban betöltött szerepének figyelembevételével készül.

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi...”

„59. § (2) A településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és

d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását tartalmazó döntése alapozza meg.”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete
- Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A 2013. január 1. napján hatályba lépett jogszabályi változások következtében az akkor hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata szükségessé vált. A korábbi R. rendelkezése alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő építési szabályzat (KVSZ) és a hozzájuk tartozó szabályozási tervek (a továbbiakban: KSZT) legfeljebb 2023. december 31-ig voltak alkalmazhatók, vagyis a meghatározott időpontig gondoskodni kellett új kerületi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező új KSZT jóváhagyásáról.

Az új kerületi építési szabályzat és a hozzá tartozó KSZT kidolgozására ütemenként került sor. A 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra az új kerületi építési szabályzat 1.a üteme, majd a következő években az alaprendelet módosításaként a további ütemek jóváhagyására is sor került. Az utolsó, 4. ütem jóváhagyásával 2020. április 15-től a teljes közigazgatási területre vonatkozóan a 26/2017. (IX. 22.) rendelettel elfogadott új kerületi építési szabályzat van érvényben.

A Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében a 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz (fővárosi településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat) – a kerületi településterv 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. december 31-ig maradhat hatályban. Az új fővárosi Településterv elkészült, a véleményezési eljárása befejeződött, a Fővárosi Közgyűlés azonban mindezig nem döntött a terv elfogadásáról.

Ettől függetlenül a kerületi Településterv elkészítésének folyamatát mindenképpen indokolt elindítani, hiszen a megalapozó vizsgálatok elkészítése, a fejlesztési terv, a kerületi építési szabályzat tervezetének kidolgozása, a szükséges egyeztetések, véleményezési eljárások lefolytatása egy nagyon időigényes feladat, ezért - a Méptv. -ben előírt határidőben történő jóváhagyás érdekében - a munkát mielőbb célszerű elkezdni.

A hatályos Településképi Arculati Kézikönyv alapvetően megfelelőképpen alapozza meg a településképi követelményeket, azonban a Településterv jóváhagyásával a településképi szempontból eltérő karakterű területek, valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása változhat. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások is kiegészítésre, pontosításra, módosításra szorulhatnak, újabb jó példák bemutatásával a kézikönyv kiegészítése is felmerülhet, ezért a változtatások miatt a kézikönyv felülvizsgálata szükségképpen indokolt.

IV. A döntés szükségességének indokai

Jogsabályi kötelezettség teljesítése okán kötelező önkormányzati feladat a Településterv elkészítése és az ahhoz kapcsolódó településképi arculati kézikönyv felülvizsgálata.

V. A döntés várható hatása/-i

A Településterv elkészítésével és az ahhoz kapcsolódó Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálatával eleget lehet tenni a magasabb szintű jogszabályi kötelezettség teljesítésének. A Településterv jóváhagyásával egy időben

- a) hatályon kívül helyezésre kerül:
 - a kerületi építési szabályzatról szóló rendelet,
 - a településképi védelméről szóló rendelet,
 - a településfejlesztési koncepció,
 - az integrált településfejlesztési stratégia,
- b) módosul:
 - az arculati kézikönyv.

A Településterv készítésének időszakában a hatályos KÉSZ módosítására van lehetőség a jelenlegi gyakorlat szerint. A KÉSZ módosítás tekintetében a tervezési és egyeztetési folyamat, illetve a kapcsolódó Képviselő-testületi döntések ütemezésének összehangolására lesz szükség, figyelemmel arra, hogy a Településterv jogbiztos elfogadásához az addig szükségszerű KÉSZ módosításokkal kapcsolatos záró szakmai véleményt legkésőbb a Településterv véleményezési szakaszt lezáró döntésig javasolt beszerezni és ez alapján a KÉSZ módosítást elfogadni.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (I. 22.) határozata a kerületi Településterv elkészítéséről és a Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálatáról

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- I. **elkészített**i a kerület fejlesztési tervét és a kerületi építési szabályzatát (együttesen Településtervét), valamint ahhoz kapcsolódóan a Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK) felülvizsgálta, és amennyiben indokolt módosította.
- II. a jelen határozat mellékletét képező feljegyzés szerint **jóváhagyja** a Településterv megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészeinek kidolgozására vonatkozó tartalmi követelményeket, valamint **elfogadja** a határozat mellékletét képező szakmai összefoglalót a TAK felülvizsgálatával, módosításával kapcsolatban.
- III. **felkéri** a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a Településterv kidolgozását illetően, valamint a TAK módosításának vonatkozásában a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti általános véleményezési eljárást folytassa le.
- IV. **felkéri** a Polgármestert, hogy a véleményezési eljárást követően a Településterv elfogadásáról szóló rendelet-tervezetet és a TAK módosítására vonatkozó határozati javaslatot terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: - az I. pont vonatkozásában: 2026. december 31.

- a III. pont vonatkozásában: 2027. május 31.

- a IV. pont vonatkozásában: 2027. június 30.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2026. január 7.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. feljegyzés
2. szakmai összefoglaló