



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

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

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	rendelet	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	minősített többség Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 50. §-a alapján	
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

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

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

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

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

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

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

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

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően a szűkített tervdokumentáció megküldésre került az E-TÉR felületen az állami főépítész részére, aki szakmai egyeztető tárgyalást hívott össze a szakmai véleményezési szakasz lezárásához. A szakmai egyeztető tárgyaláson a tervezettel kapcsolatban jogszabályon alapuló kifogást emelő vélemény nem hangzott el, azonban az alátámasztó javaslat és a rendelet-tervezet pontosításra, kiegészítésre szorult.

Budapest Főváros Önkormányzata több pontosító észrevétele mellett jelezte, hogy a közjóléti erdőterületi övezetek esetében a legkisebb zöldfelületi arány 50%-ban történő meghatározása szerinte nem elegendő, továbbá nem értett egyet a Vecsés út mellett kialakítandó záportározó területének Ek-XXIII-2 közjóléti erdőterület övezetből történő átsorolásával KÖt-XXIII-4 közterületi övezetbe.

Az állami főépítész szintén tett néhány pontosító észrevételt, emellett hiányolta, hogy az átmenő telek és a cégjelző oszlop fogalomhasználatához nincs definíció, továbbá kérte, hogy a közérdekű fejlesztésre kijelölt területekhez kerüljön rögzítésre szövegesen is előírás.

Az egyeztető tárgyaláson az eltérő vélemények többsége tisztázásra került, azonban a záportározó szabályozási kérdésében még pótegyeztetésre volt szükség. Az eredeti tervjavaslat a 2025. december 1-jén megtartott pótegyeztető tárgyalás alapján végül **úgy módosult, hogy a záportározó területe Ek-XXIII-KÖt-4 övezetbe kerül, az övezetre a KÖt-XXIII-4 övezet előírásai lesznek érvényesek azzal, hogy a záportározó műtárgyaival nem érintett területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.**

Az állami főépítész záróvéleménye alapján a rendelet-tervezet – az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvében és a véglegesített dokumentációban foglaltak figyelembevételével – elfogadható. Az állami főépítész záró véleményét az előterjesztéshez csatoltuk.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

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

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

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

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

„68. § ...

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

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

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

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

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

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

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

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

„65.§ ...

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

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

(5) A partner az észrevételét és javaslatát

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

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

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

„67. § ...

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

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

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

...

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

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

- a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet kapcsolódó rendelkezései szerint:

„135. § ...

(6) Az (1)–(3) bekezdés szerinti településrendezési eszköz az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményeket az OTÉK 2024. december 31-én hatályos 111. § (2) bekezdésében felsorolt feltételek teljesítése esetén akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

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

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A KÉSZ négyéves felülvizsgálatának I. ütemében 25 db szabályozási kérdésben, illetve kerületi rendelkezés felülvizsgálatára, módosítására vonatkozóan kerültek kidolgozásra javaslatok.

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

1.	Lakóterületen autójavító rendeltetés egyes övezetekben megengedett (Grassalkovich út mellett), ahol a környezeti terhelés már amúgy is nagy, ezt a szabályt módosítani szükséges (például közvetlenül óvoda mellett ne legyen engedélyezhető).
2.	Lakóterületen a rendeltetési egységek számának átgondolása, a szabályok finomhangolása szükséges (sok esetben a meglévő állapot szoros összhangban a szabályokkal), ez jellemzően a telken belüli parkolással összefüggő kérdés. A feladat két ütemben valósítandó meg, első ütemben a kapcsolódó fogalmak és keretszabályok finomhangolása történjen. (Pl. nincs egységes álláspont abban, hogy a teremgarázs önálló rendeltetés-e vagy nem.
3.	Kertvárosias lakóterület Horgászpárt területén egy telken több lakóépület esetén egyedi szabályok meghatározása szükséges , legalább azokban az esetekben, ahol a telek megosztása nem lehetséges . Jelenleg a fő szabály szerint egy fő rendeltetésű épület a megengedett, a kialakult állapotra azonban nincs külön rendelkezés.
4.	Újtelepen a kisvárosias lakóterületen az új beépítéseknel a terepszint alatti beépítés megengedése, továbbá egyes rendeltetésű épületek kialakítására kötelező előírás rögzítése (földszinten intézményi funkciók) szakmailag indokolt.
5.	Kiegészítő rendeltetésű építmény, főépítmény, melléképítmény egyértelmű szabályozása.
6.	Melléképítmény épületmagasságának eltérő szabályozása szükséges (egy melléképület, pl. garázs vagy tároló, ne épülhessen ugyanakkora épületmagassággal, mint a fő épület, ami egyes övezetekben akár 6 - 7,5 méter vagy még magasabb is lehet.
7.	Zöldfelület kialakításánál visszatérő probléma, hogy a parkolóhelyek területét zöldfelületként számolják, hogy megfeleljenek a zöldfelületi minimum előírásnak, aztán később leburkolják. Szükséges olyan előírás rögzítése, mely szerint a parkolóhelyek területe a zöldfelületbe nem számítható be.
8.	Hátsókert legnagyobb méretének értelmezése nem teljesen egyértelmű a jelenlegi szabályok szerint, ugyanis a legkisebb méret van meghatározva, de sok esetben a kialakult beépítések nagyobb hátsókert megtartását indokolnák. Ezzel összefüggésben a KÉSZ 18. § (5) bekezdésének felülvizsgálata, pontosítása is indokolt (kétszeresen mély telek építési helyének meghatározása), mert a szabályok szerint ez némely övezet esetében túl kicsi építési helyet eredményez.
9.	Ócsai út menti logisztikai területen a korábbi Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett rendeltetések visszaállítása lenne indokolt , mert jelenleg pl. gépjármű karbantartás nem megengedett, holott a korábbi övezeti besorolás szerint ez megengedett volt.
10.	Ócsai út menti Gksz-2-XXIII-2/4 övezetben az elektromos vezeték védőtávolságának felülvizsgálata szükséges, mert a magasabb szintű jogszabály szerint kisebb védőtávolság is elegendő lenne.

11.	Szennyvízkezelési területen régóta nem csak folyékony hulladékok kezelése történik (az érvényes környezethasználati engedély alapján időnként kiegészítő tevékenységként a telephelyen keletkező, jelenleg kommunális hulladéklerakóra kerülő rácsszemét tüzelőanyagként történő hasznosítását is végzik), ezért a rendeltetési szabályok felülvizsgálata szükséges.
12.	Közjóléti erdő területen a turisztikai célú építmények elhelyezése előírás, nem teljesen egyértelmű (mi tekintendő turisztikai célnak?), magasabb szintű jogszabályokban is többféleképpen értelmezhető a rendelkezés, miszerint az erdő rendeltetésének megfelelő építmények elhelyezése lehetséges. Szükséges ezért az előírások pontosítása, ehhez kapcsolódóan vizsgálni szükséges, hogy az előírt zöldfelület nagyobb részén többszintes növényállomány telepítése legyen kötelező.
13.	Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút jelenleg csak közforgalom céljára megnyitott magánútként alakítható ki. Akadnak olyan esetek (pl. BHLK), ahol a magánutak nincsenek a közforgalom számára megnyitva, ezért a szabály pontosítása szükséges.
14.	Beépítésre nem szánt területen Kb-Rek jelű rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területek övezetében bizonyos esetekben szükséges a kerítés létesítésének megengedése (pl: golfpálya), azonban ez jelenleg nem megengedett. A szabályok pontosítása indokolt (vadásztörvény tiltó rendelkezésének figyelembevételével).
15.	Mezőgazdasági területen szerszámtároló elhelyezése bizonyos esetben jelenleg csak a hátsó telekhatárok mentén lehetséges, azonban sok olyan telek érintett, melynek nincs hátsókertje (két közterület között helyezkedik el). A szerszámtárolók elhelyezési lehetőségének pontosítása ilyen esetekben szükséges.
16.	Má-XXIII-k4 jelű, átalakuló fejlesztési szempontból korlátos, általános mezőgazdasági terület jelenleg több helyen található, azonban ezek egy része lakófejlesztésre, másik része gazdasági fejlesztésre van kijelölve. A hatályos előírások megengednek olyan rendeltetésváltást, melyek a távlati lakóövezeti besorolással összhangban van, azonban ez egy távlati gazdasági területen nem megfelelő. Rendeltetés tekintetében az ellentmondásos előírás módosítása, felülvizsgálata indokolt.
17.	Reklámhordozó, cégjelző oszlop elhelyezésének, magasságának szabályozása a jelenlegi rendelkezések alapján nem teljesen egyértelmű, és a vonatkozó magasabb szintű jogszabályok is változtak, ezért a szabályok pontosítása javasolt.
18.	AZ OTÉK alapján az oldalkerítés megépítésének és fenntartásának kötelezettségét a helyi építési szabályzat meghatározhatja. Sok esetben generál vitás kérdést, hogy kinek kell megépíteni, ezért bizonyos esetekben indokolt lehet az oldalkerítés megépítési kötelezettségének meghatározása.
19.	A meglévő szabályozási vonalak felülvizsgálata, telekszabályozást követően annak törlése: Az időközben a földhivatali nyilvántartásban átvezetett telekalakításokat a szabályozási terven átvezetni, ezekkel összefüggésben néhol az övezetek határa is módosítást igényel.
20.	Telekhatárrendezés kapcsán felmerülő probléma, hogy egyes esetekben azért nem engedélyezhető a telekalakítás, mert a változás után sem érné el a kialakítható telekméretet egyik telek sem, ugyanakkor a beépíthető telekméretet igen. Viszont ezekben az esetekben, amennyiben a kialakítható telekméret eredetileg sincs meg, akkor szükséges a szabály pontosításával a telekhatárrendezés engedélyezése.
21.	A Vecsés út Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakaszának kiépítésével kapcsolatban a tervezők jelzése szerint a korábban szabályozással érintett ingatlanokon kívül szükséges az alábbi ingatlanok igénybevétele is, mert nagyobb csapadékvíz tározóra van szükség: 195938/1 hrsz. teljes területe, 195938/2 hrsz. teljes területe, 195938/3 hrsz. teljes területe, 195938/4 hrsz. teljes területe, 195938/5 hrsz. teljes területe, 195938/6 hrsz. teljes területe, 195938/7 hrsz. teljes területe.

22.	A közvetlen Duna parti, 184129 és 184130 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában közösségi pihenő/pihenőpark létesítésének igénye miatt az előírások módosítása szükséges.
23.	A Grassalkovich út 161-163. szám alatti ingatlan vonatkozásában javasolt egyedi előírások rögzítése. A 185873 hrsz.-ú telken lévő iroda épületre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata.
24.	A Szigetdűlő középső útját, a 0196607 hrsz.-ú ingatlant közútként szükséges szerepeltetni a szabályozási tervlapon, mivel ezt az utat Önkormányzatunk az ingyenesen tulajdonba kapta a Magyar Államtól.
25.	A Budapest XXIII. kerület Soroksár 150. számú vasútvonal különszintű keresztezésére szolgáló aluljáró és a hozzá kapcsolódó úthálózat megvalósításához kapcsolódóan a tervező által a BUBE projekt tervezőivel történt egyeztetések során az aluljáró és az állomás környezetére (Pályaudvar sor) vonatkozó módosított helyszínrajzok és módosult kisajátítási vonalak okán szükséges módosítások átvezetése.

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

IV. A döntés szükségességének indokai

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

V. A döntés várható hatása/-i

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

VI. Döntési javaslat(ok)

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

Budapest, 2026. január 5.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

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