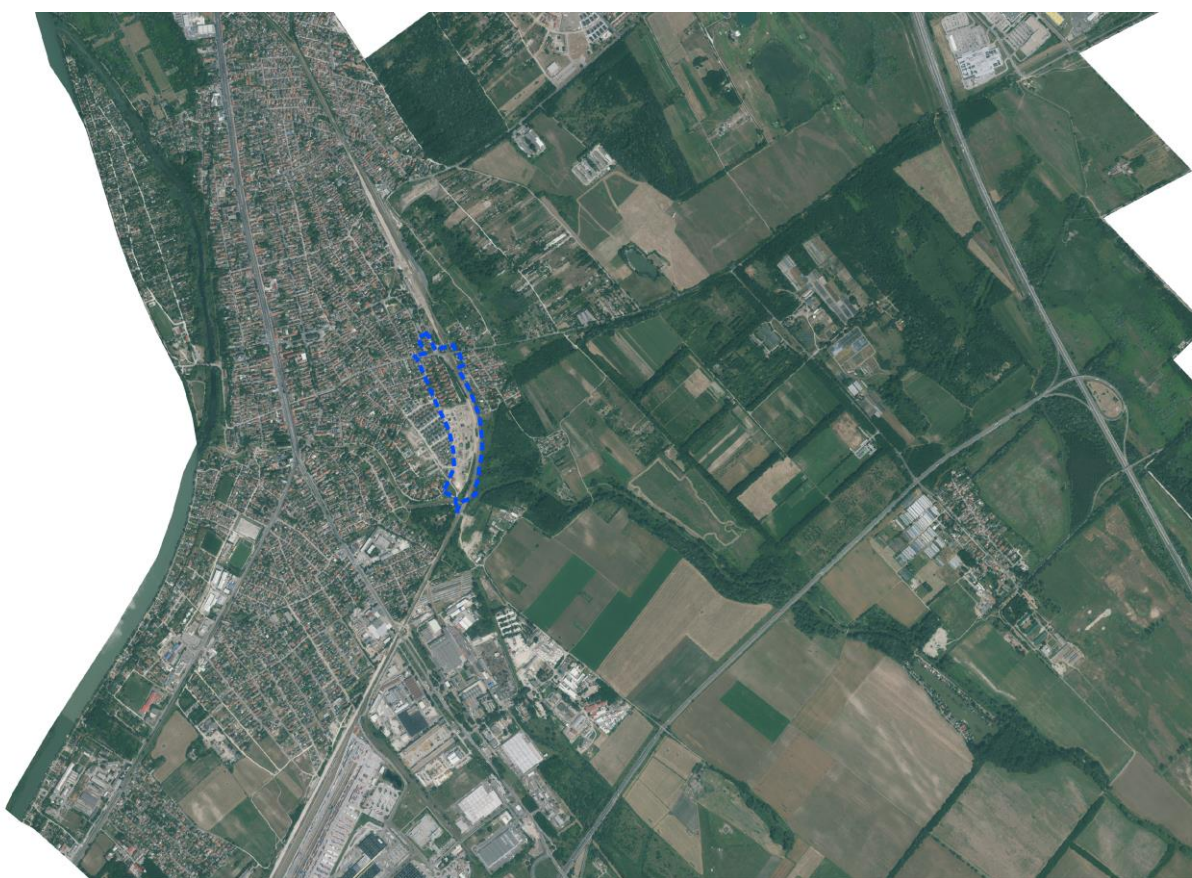


Megrendelő: Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata
1239 Budapest Grassalkovich út 162.
Tervező: APERTE Studio Kft.
1031 Budapest Városház köz 6. III. em. 11.



BUDAPEST FŐVÁROS XXIII. KERÜLET SOROKSÁR, KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA



A SÍNPÁR UTCA - Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna közötti szakaszának - SZABÁLYOZÁSÁVAL
ÖSSZEFÜGGÉSBEN

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS DOKUMENTUMA

2026. március

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.

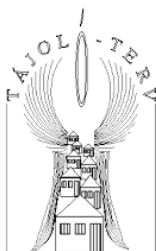
Tel.: +36-30-670-7530

E-mail: studioaperte@gmail.com

kapcsolattartó: Kovács Beáta ügyvezető

szakmai kapcsolattartó: Kovács Beáta vezető tervező

ALVÁLLALKOZÓ



TAJOLÓ-TERV Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

Cím: 1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II. em. 5.

Tel.: +36-30-398-2819

E-mail: tajoloterv@gmail.com

kapcsolattartó: Auer Jolán ügyvezető



BB Private Designer Kft.

Cím: 2335 Taksony, Forrás sétány 11.

Tel.: +36-30-623-2554

E-mail: bbprivatedesigner@gmail.com

kapcsolattartó: Buday Balázs ügyvezető

Rónai János EV

Rónai János egyéni vállalkozó

Cím: 8230 Balatonfüred, Lóczy Lajos u. 22.

Tel.: +36-30-914-6800

E-mail: ronai.janos@gmail.com

kapcsolattartó: Rónai János tervező

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 TTSZ 10-0231 TR 01-8941	APERTE Studio Kft.
tervező munkatársa	 Mészáros Dóra okl. településmérnök	táj- és településtervezési gyakornok	APERTE Studio Kft. egyéni vállalkozó
táj- és településrendezési tervező	 Auer Jolán vezető településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező	TT/1, TK/1 01-5003	TÁJOLÓ-TERV Kft.
	 Pisák Brigitta okl. tájépítésmérnök okl. településmérnök	táj- és településtervezési gyakornok	TÁJOLÓ-TERV Kft.
közlekedés- és közműtervező felelős tervező	 Buday Balázs Péter építőmérnök, okl. infrastruktúra építőmérnök	Tkö, TV, TE, KÉ-K, VZ- TEL, VZ-TER, TE 13-15339, 13-66539	BB Private Designer Kft.
közlekedés tervező	 Rónai János építőmérnök, okl. infrastruktúra építőmérnök	03-0784	Rónai János EV
GIS szakértő	Krébesz András, Szcuka Levente GIS		

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

Előzmények
A módosítási szándék célja, a tervezési feladat
Településrendezési eljárás
Környezeti vizsgálati eljárás

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK.....	6
HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	8
1.1. Településhálózati összefüggések, a vizsgált terület helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	8
1.2. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása.....	9
1.2.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai	9
1.3. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések	10
1.4. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	11
1.5. A hatályos fővárosi településrendezési eszközök megállapításai	12
1.5.1. Budapest főváros településrendezési eszközei.....	12
1.6. A kész és a településképi-védelmi dokumentumok megállapításai	23
1.6.1. A kerületi építési szabályzat releváns tartalma.....	23
1.6.2. A településképi rendelet releváns tartalma	28
1.7. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	32
1.7.1. A vizsgált terület zöldfelületi rendszer elemei	32
1.7.2. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.....	34
1.7.3. A zöldfelületi ellátottság értékelése	34
1.7.4. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái.....	37
1.8. Az épített környezet vizsgálata.....	38
1.8.1. Területfelhasználás vizsgálata.....	38
1.8.2. A telekstruktúra vizsgálata	40
1.8.3. Tulajdonjogi vizsgálat.....	41
1.8.4. Önkormányzati tulajdon kataszter	43
1.8.5. Az építmények és telektömbök beépítésének vizsgálata	44
1.9. Közlekedés.....	46
1.9.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	46
1.9.2. Közúti közlekedés	46
1.9.3. Közösségi közlekedés.....	49

1.9.4.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés	49
1.9.5.	Parkolás	49
1.10.	Közművesítés.....	49
1.10.1.	Víziközművek.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.10.2.	Energia.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.10.3.	Elektronikus hírközlés (vezetékes elektronikus hálózat, vezeték nélküli hírközlési építmények)	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
1.11.	Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők, pl. belvízveszélyes vagy mélyfekvésű területek)	50
1.12.	Városi klíma	50
II.	ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	51
2.1.	Közlekedési, közművesítési és elektronikus hírközlési javaslat	51
2.1.1.	A településrendezés megalapozása, a kapcsolódó közlekedési tanulmányterv főbb, szabályozást érintő tartalmi elemei	51
2.1.2.	Közlekedési javaslat	51
2.1.3.	Közművesítési javaslat	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.1.4.	Elektronikus hírközlés	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
2.2.	Településrendezési javaslat	58
2.2.1.	Szabályozási koncepció, tervezett szabályzás, övezetváltozás.....	58
2.2.2.	Szabályozási tervlap módosítási javaslata	65
2.2.3.	A Védelmi Korlátozási Terv módosítási javaslata.....	68
2.2.4.	A változások bemutatása az FTSZT és az FRSZ tervlapokon, összhang igazolása	68
2.2.5.	A változások bemutatása a BATrT térségi szerkezeti tervlapon, az összhang igazolása 72	
2.2.6.	A településképvédelemre vonatkozó javaslat.....	72
2.3.	Táj- és zöldinfrastruktúra fejlesztési javaslat.....	73
III.	JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	74
3.1.	A kerületi építési szabályzat (szabályozási terv) módosítása	74
IV.	MELLÉKLETEK.....	78
4.1. határozat	78
4.2.	Főépítész feljegyzés.....	79

BEVEZETŐ

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testülete a 304/2025. (X. 16.) határozatában döntött arról, hogy a Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben szükséges kerületi építési szabályzat módosítása, mivel kisajátítás útján a Magyar Állam által végzett MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal (a továbbiakban: B-K vasútvonal) fejlesztés miatt a Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásának felülvizsgálata vált indokolttá.

A módosítási szándék célja, a tervezési feladat, jogszabályi környezet

A KÉSZ módosítás célja a Sínpár utca szabályozásának a felülvizsgálata, mivel a B-K vasútvonal fejlesztésével összefüggésben megvalósult kisajátítás eredményeképpen lecsökkent a Sínpár utcát is érintő tervezett gyűjtő út szabályozott területe. A tervezett gyűjtőút megvalósítása érdekében a Sínpár utca közlekedési területeit újra kell szabályozni.

A KÉSZ módosítás 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 RTr.) tartalmi követelményei szerint, az OTÉK 2021. július 15-én hatályos állapotának alkalmazásában, és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) átmeneti rendelkezései figyelembevételével kerül kidolgozásra, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Tr) foglalt követelmények alapján készül és kerül egyeztetésre.

A közelmúltban hatályba lépett a főváros új településterve, erre figyelemmel a terv a Tr. 78. § (4) és (12) bekezdései alapján a FTSZT és az FRSZ alapján készül.

„(4) A településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat, a kerületi építési szabályzat, a fővárosi rendezési szabályzat 2022. január 1-jétől történő módosítása során, ha a VII–IX. Fejezet vagy más jogszabály

a) településtervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát, településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot,

b) fejlesztési tervet említ, azon településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát,

c) rendezési tervet említ, azon településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot, kerületi építési szabályzatot, fővárosi rendezési szabályzatot

is érteni kell.” ...

„(12) E rendelet alapján elfogadott fővárosi rendezési szabályzat hatálybalépését követően, a kerületi építési szabályzat 2027. június 30-ig történő módosításakor a kerületi önkormányzat külön döntésével rendelkezhet arról, hogy amennyiben a módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján készült településszerkezeti tervnek és fővárosi rendezési szabályzatnak már nem feleltethető meg, de e rendelet alapján készült fővárosi rendezési szabályzatnak és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendeletnek megfeleltethető, akkor ez utóbbiaknak történő megfelelést igazolja a módosító dokumentáció részét képező alátámasztó javaslatban.”

A településrendezési eszközt az APERTE Studio Kft. készíti, vezető településtervező Kovács Beáta. A tervezet az állami alapadatok felhasználásával készült.

Településrendezési eljárás

A KÉSZ módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 68. § b) pont ba) alpont alapján egyszerűsített eljárással történik, tekintettel arra, hogy a képviselő-testület 304/2025. (X. 16.) határozatában a rendezéssel érintett területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Jelen dokumentáció egyszerűsített eljárásban a partnerségi egyeztetésre került kidolgozásra.

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

Budapest, XXIII. kerület, Sínpár utca a Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna közötti szakaszára vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat eseti módosításának megalapozását szolgáló megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi elemei a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben (Tr.) meghatározott követelmények alapján kerültek kidolgozásra Tóth András főépítész, tervi tartalomra vonatkozó feljegyzésének figyelembevételével, a módosítás tartalmának megfelelő mélységű és részletezettségű szakmai alátámasztással.

A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS A KAPCSOLÓDÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG BEMUTATÁSA

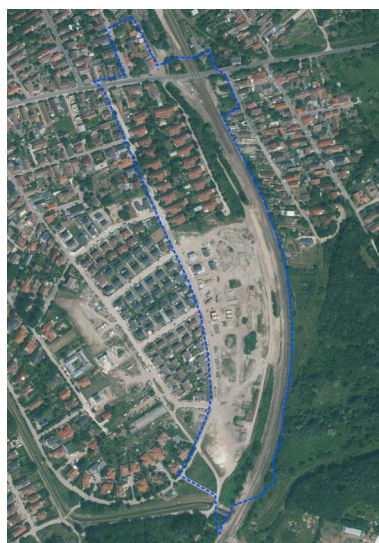
A tervezési terület Budapest Főváros XXIII. kerület belterületén található, a Sínpár utca és a Budapest-Kelebia vasútvonal vasúti terület melletti, a Vecsés úti csomóponttól a Gyáli-csatornáig tartó szakasza és – a tervezett szabályozásra figyelemmel – a közvetlenül csatlakozó telektömbök területe.



6

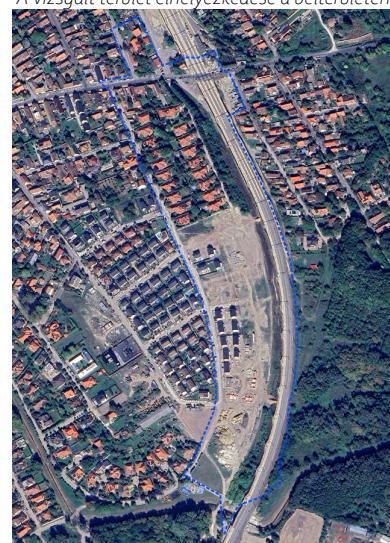


A vizsgált terület lehatárolása földhivatali alaptérképen



Ortofotó részlete a vizsgált terület jelölésével
(forrás: Földhivatal 2024.)

A vizsgált terület elhelyezkedése a belterületen



GoogleSatellite részlete a vizsgált terület jelölésével
(forrás: GoogleEarthPro, kép dátuma: 2025.10.04.)

A tervezési terület az alábbi telkeket érinti, a helyrajzszámok ismertetésével:

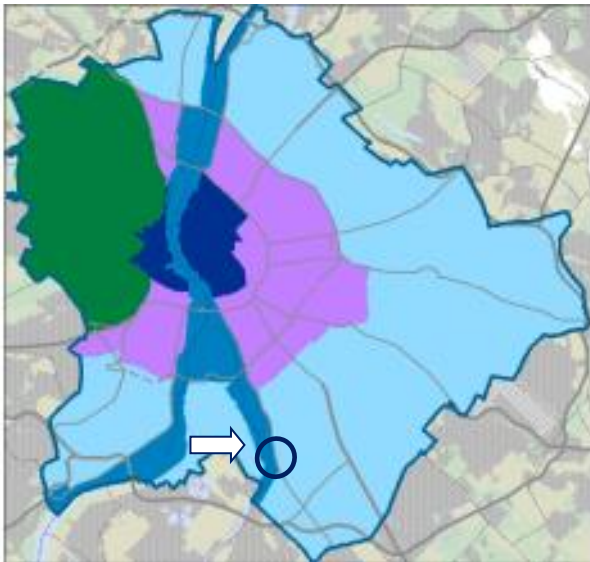
0196187; 185452/8; 185452/10; 185452/11; 185452/14; 185452/20; 185563; 185565; 185566; 185567; 185568;
185569; 185570/1; 185570/2; 185570/3; 185570/4; 185570/5; 185570/6; 185570/7; 185570/8; 185570/9; 185570/10;
185570/12; 185570/13; 185570/14; 185570/15; 185570/16; 185570/17; 185570/18; 185570/19; 185570/20;
185570/21; 185570/23; 185570/24; 185570/25; 185570/26; 185570/27; 185570/28; 185570/29; 185570/30;
185570/31; 185570/33; 185570/34; 185571; 185572; 185573; 185574; 185575; 185576; 185577/1; 185577/2; 185578/1;
185578/2; 185579; 186222; 196188/1; 196188/2; 196189/4; 196189/7; 196189/9; 196189/10; 196189/13;
196189/14; 196189/15; 196189/16; 196189/17; 196189/18; 196189/19; 196189/20; 196189/21; 196189/22;
196189/23; 196189/24; 196189/25; 196189/26; 196189/27; 196189/28; 196189/29; 196189/30; 196189/31;
196189/32; 196189/35; 196189/36; 196191

A tervezési területen belül az önkormányzati tulajdonban lévő telkek:

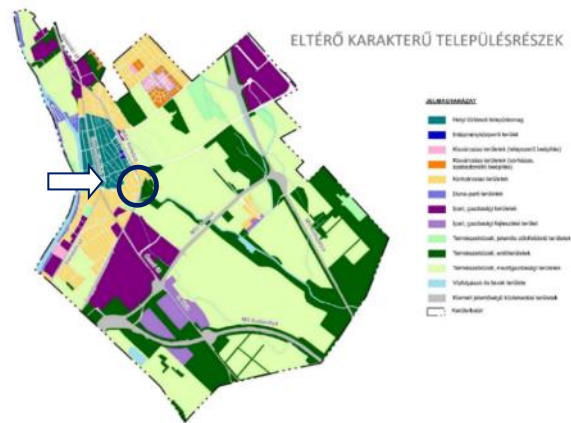
185570/21; 185570/34; 185576; 185577/1; 185578/1; 185579; 186222; 196189/4; 196189/7; 196189/9; 196189/10;
196189/36; 196191

HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A VIZSGÁLT TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK



Budapest zónarendszere (Budapest Főváros TSZT 2021)



Eltérő karakterű településrészek (TAK 2021)

Soroksár Budapest pesti oldalának legdélebben fekvő kerülete a Duna bal partján. A kisvárosias, falusias jellegű település, külterületének legnagyobb része mezőgazdasági terület. Soroksár Budapest elővárosi zónájában helyezkedik el, ami azt jelenti, hogy a Főváros ezen zóna mentén kapcsolódik az agglomerációs településekhez. A zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja. A kerület északról Pesterzsébet (XX. kerület), keletről Pestszentlőrinc (XVIII. kerület), nyugatról pedig Csepel (XXI. kerület) budapesti városrészek határolják. Dél felőli szomszédos települések: Gyál, Alsónémedi, Dunaharaszti és Szigetszentmiklós agglomerációs települések. Természetes határa nyugatról a Ráckevei-Dunaág.

A kerület településszerkezetét több irányú fő közlekedési hálózati elem határozza meg. Jelentős térségi kapcsolatokat nyújt a kerületben az MO és M5 autópálya (összekötő útjuk az M51). Előbbi a főváros gyűrű, utóbbi pedig a sugár irányú forgalmait bonyolítja. További fontos közlekedési elemek, amelyek az ország déli települései felé vezetnek, az 5. sz, 51. sz, és az 510 sz. főutak.

A KÉSZ módosításra a MÁV Kelebia 150. sz. vasútvonal fejlesztése miatt van szükség, melynek nyomán változik a korábban megtervezett gyűjtőút nyomvonala, hiszen a nyomvonal a MÁV terület bővítésével (MÁV fejlesztési területeinek kisajátításával) nagy részben elépült, a hatályos szabályozási terv megállapításai így már nem érvényesíthetők, erre figyelemmel mindenképpen szükségessé válik a vasútvonal nyugati oldalán a Vecsési út és a Gyáli-csatorna között a Sínpár utca nyomvonalán tervezett új városi II. rendű főút és a lakóterület közötti szabályozási vonal és érintett övezetek mielőbbi felülvizsgálata és módosítása. A KÉSZ módosítás tárgya a korábban tervezett II. rendű főút nyomvonalának és a csatlakozási pontjainak a MÁV új területi lehatárolásának figyelembevételével történő beillesztése a kerület szabályozási tervébe.

1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.2.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Budapest Főváros XXIII. kerületének, Soroksárnak a **Településfejlesztési Koncepciója** (a továbbiakban: Koncepció) 2015-ben került jóváhagyásra az Integrált Településfejlesztési Stratégiához készített munka felhasználásával és kiegészítésével.

A Koncepció szerint **Soroksár szerepkörét** alapvetően meghatározza **főváros-széli elhelyezkedése**, amelynek okán **több országos jelentőségű közlekedési elem is érinti (Mo, M5, HÉV, vasút)**. Ugyanakkor a **„külső” elhelyezkedés külvárosi jellegét kölcsönöz** a kerületnek, ahol nincsenek potenciálisan erős központképző szereppel bíró létesítmények, intézmények. A kerületben pozitívum a lakónépesség növekedése, a javuló képzettségi mutatók, valamint az erős helyi kötődés, identitástudat. Ugyanakkor a koncepció szerint a kerület gyenge pontjai többek között, hogy a főváros, az ország, sőt Európa más országaihoz hasonlóan a kerületben is növekszik az idősek aránya, tehát fokozatosan előregszik a társadalom, romlik a foglalkoztatási helyzet illetve, hogy a felsőfokú végzettségűek aránya a fővárosi átlag alatt van.

A Koncepció a kerület erősségének tartja a **megfelelő óvodai és általános iskolai ellátó kapacitást, a térségi jelentőségű egészségügyi intézmény** (Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórház) jelenlétét, illetve a **szakági koncepciók és intézkedési tervek nagyszámú meglétét**. Ugyanakkor Soroksár gyengeségeként értékeli többek között a **rászorulók magas számát, illetve a középiskolai és szakiskolai oktatás hiányát**.

Táji és természeti adottságok tekintetében a kerület erősségeként azonosítja a Koncepció a folyópartot, a kiterjedt erdőket, réteket, mocsarakat és patakokat, valamint a Soroksári Botanikus Kert jelenlétét.

A **közművek kiépítettsége** a kerület bizonyos területein hiányos, a szennyvíztisztító telep környezetében előfordul meg nem engedhető területhasznosítás, erős hiányosságok mutatkoznak a csapadékvíz, felszíni vízvezetés kiépítettségét illetően, illetve a nagyobb esőzésekkor a szennyvíztisztítóból a csapadékvízzel együtt tisztítatlan szennyvíz kerül a Ráckevei-Soroksári Duna ágba.

A kerület **környezetvédelmét** illetően mindenképpen Soroksár erőssége a jó levegőminőség, illetve a nagy kiterjedésű kondicionáló külterületi zöldfelületek, valamint a vízpartok megléte, ugyanakkor a kerületben jelentős a forgalmi emisszió, az illegális talajszennyezések, valamint a fent már említett módon, nagyobb esőzésekkor a tisztítatlan szennyvíz is a Duna ágba kerül.

Budapest Főváros XXIII. kerületének, Soroksárnak az **Integrált Településfejlesztési Stratégiája (ITS)** a kerület koncepciójához hasonlóan a KMOP-6.2.1/K-13-2014-0002 „Közép-Magyarországi Operatív Program – Fenntartható településfejlesztés a kis- és középvárosokban – Integrált Településfejlesztési Stratégiák kidolgozása” című projekt keretében készült el a koncepcióhoz hasonlóan, 2015 augusztusában.

Az ITS a korábbi IVS-ben már megalkotott területi felbontásban (10 terület) mutatja be a fejlesztési irányokat úgy, hogy megfogalmazza az adott terület értékeit, problémáit, a fejlesztési célokat és a projekteket.

A kerület 10 városrésze a következő:

1. Soroksár központ
2. Soroksár dél
3. Újtelep
4. Molnár-sziget
5. Péteri-major és térsége
6. Nagybani Piac és térsége
7. Logisztikai és gazdasági térség
8. Vízisport utca és térsége
9. Szamaránszki dűlő és Sósomocsár térsége
10. Egyéb területek



Az ITS által lehatárolt Városrészek (Soroksár ITS, 2015)

A TFK Soroksár központ városrész egyik problémáinak tartja a közlekedési hálózat hiányosságait. A városrész fejlesztési céljai között szerepel a Grassalkovich út melletti területek és a Hősök tere vasútállomásig terjedő szakaszának, de elsősorban a vasútállomás környezetének fejlesztése. A Hősök tere Templom utca – vasútállomás közötti szakasza, de elsősorban az állomás környezete a szorosan vett városközpont bővítésének helyszíne, ahol a MÁV Budapest- Kelebia vasútvonal elővárosi és a pályaudvar környezetének intermodális csomóponttá való fejlesztése és a kapcsolódó területeken a lakásépítéssel vegyes intézményfejlesztés és a teljes közterületi rendszer megújítását tartja szükségesnek.

A kerületrész egyik legfontosabb hosszú távú célja a közlekedési állapotok javítása, az ebből fakadó konfliktusok felszámolása, a környezetterhelés csökkentése és emellett a meglévő közlekedési kapcsolatok fejlesztése. A városközpont és a Grassalkovich út tehermentesítése régóta cél a kerületben. A megoldást a városközpontot elkerülő tehermentesítő út megépítése jelentheti, ezáltal a vasútállomásig és a Szentlőrinci útig a beépített területek kikerülésével el lehetne jutni. Már a TFK-ban megfogalmazásra került, hogy a közúti közlekedési helyzetet és a kerületi városrészek kapcsolatát jelentősen javítaná a Budapest-Kelebia vasútvonalon külön szintű (gyalogos-kerékpáros/közúti/vasúti) keresztezések megépítése.

Az ITS-ben Soroksár központ városrész területén az alábbi projektek kapcsolódnak jelen KÉSZ módosítás tárgyához: közúti-vasúti külön szintű keresztezés előkészítése, Grassalkovich út tehermentesítésének előkészítése. Jelen KÉSZ módosítással párhuzamosan készül a Sínpár utca, Vecsés út és Grassalkovich út közötti szakaszára egy közlekedési tanulmány, amely a fenti fejlesztési célok egy részére megoldásokat fogalmaz meg. Többek között ez a közlekedési tanulmány biztosítja jelen KÉSZ módosítás szakmai megalapozását (a Sínpár utca és Grassalkovich úti csomóponti kialakításra vonatkozó KÉSZ módosítás önálló tervek keretében történik).

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉSEK

A tervezési területet érintően jelenleg nincs érvényben településrendezési szerződés.

Jelen tervezet egyik célja a tervezési területet érintően a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 92. § (4) bekezdés a), b) és c) pontjai szerinti településrendezési szerződéstípusok, mint településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával kapcsolatos intézkedési javaslat meghatározása, a MÁV területek megvalósult kisajátításával összefüggésben, illetve a kisajátítás következtében szükségessé váló szabályozás módosítás eredményével összefüggésben.

1.4. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

A kerületi tervi előzmények összefoglaló táblázata:

<i>Tsz.</i>	<i>Tervezési terület (területi hatály)</i>	<i>Rendeletszám</i>	<i>Hatály (tól-ig)</i>	<i>Főbb tartalom</i>
1.	KÉSZ felülvizsgálat I. ütem	1/2026. (I. 23.)	2026. február 1.	a tervezési területet érintő Vecsés úti csomópont szabályozása
2.	KÉSZ eseti módosítása a Vecsés út Klébl Márton utcától a Nagykőrösi útig húzódó szakasza és a közvetlenül csatlakozó telkek szabályozása	9/2023. (IV. 20.)	2023. április 21.	a Vecsés út szabályozása, a tervezési területet nem érintve
3.	Budapest XXIII. kerület Soroksár, külön szintű közúti – vasúti aluljáró építésével érintett terület és a Szamosi Mihály sporttelep területe	4/2020. (I. 28.)	2020. 02. 01.	külön szintű közúti – vasúti aluljáró és a kapcsolódó úthálózat szabályozása
4.	Kerületi Építési Szabályzat	26/2017. (IX. 22.)	2017. 10. 04. – től jelenleg is	teljes közigazgatási területre érvényes KÉSZ

1.5. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MEGÁLLAPÍTÁSAI

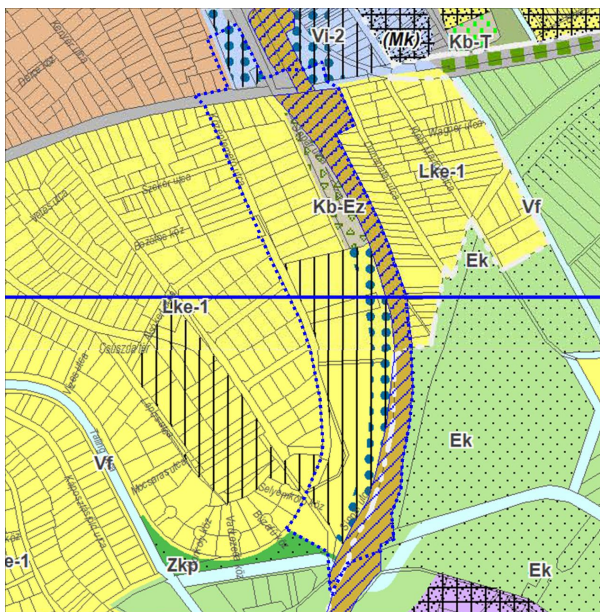
1.5.1. Budapest főváros településrendezési eszközei

Budapest hatályos településrendezési eszközei:

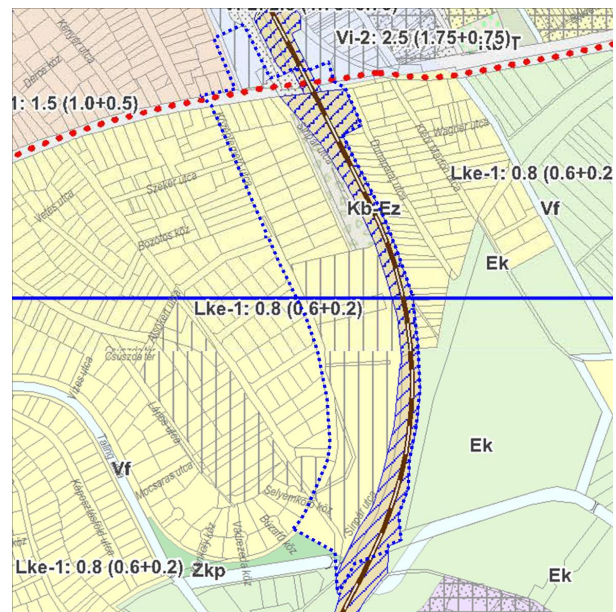
- Budapest többször módosított 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: FTSZT);
- Budapest 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletével elfogadott, többször módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (a továbbiakban: FRSZ).
- 2025-ben megkezdődött a Budapest Főváros Településtervének elkészítése, a tervet 2026. január 18-án fogadták el, 2026. 02. 13-án lépett hatályba, a településterv nem elérhető, így azt jelen dokumentáció még nem elemzi.

Az FTSZT és FRSZ módosítására Soroksár tekintetében három alkalommal került sor:

- több részterületet érintően (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. (688/2019. (V. 29.) Főv. Kgy. határozat és 30/2019. (VI. 19.) Kgy. rendelet);
- Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan a FTSZT 2021 és az FRSZ módosítása (533/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozat és 27/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendelet)



FTSZT szerkezeti tervlap részlet



FRSZ szerkezeti tervlap részlet

1.5.1.1. Az FTSZT releváns tartalma

A vizsgált terület belterületen található, **Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület, **KÖK** Kötőtpályás közlekedési terület és **Kb-Ez** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület területfelhasználásba tartozik.

A vizsgált területet átszelő Gyáli-patak **Vf** Folyóvizek medre és partja vízgazdálkodási terület területfelhasználásba tartozik.

A kötétpályás közlekedési területre a „Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás” jel is felkerült, a vasút-Középtemető utca és a Sztítás utca által határolt kertvárosi

A FTSZT leírás vonatkozó részletei:

(...)

Kertvárosias lakóterületek:

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **8 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családiházak lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **sziluettérzékeny, hegyvidéki** lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m⁸ lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra.

(...)

Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózta be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbussz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbussz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

Kötőpályás közlekedési területek (KÖk) tagolják a főváros területét. E műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei – üzemeltetési sajátosságuk folytán – markáns elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.

(...)

Folyóvizek medre és partja (Vf) magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok).

A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.

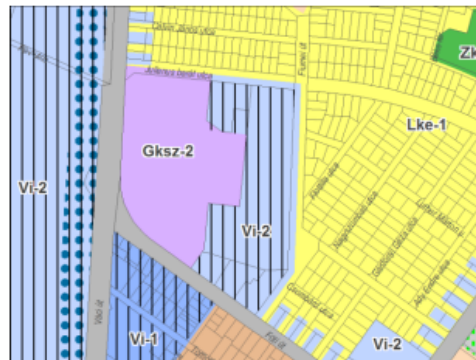
(...)

Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Újpalota-Parkváros és a lakótelep között húzódó közműsáv). Korábban ezek többsége a területfelhasználás vonatkozásában – az akkor hatályos országos rendelkezések alapján – erdőterületként volt számon tartva, azonban ez a budapesti erdőkről hamis képet adott, ezért szükségessé vált az átsorolásuk az OTÉK új eszközrendszerének alkalmazásával. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 75% a zöldfelületi átlagérték.

(...)

JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervszközben történhet.

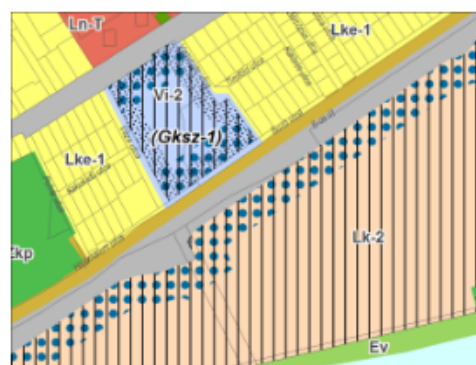


Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alaki változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

(...)

ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.

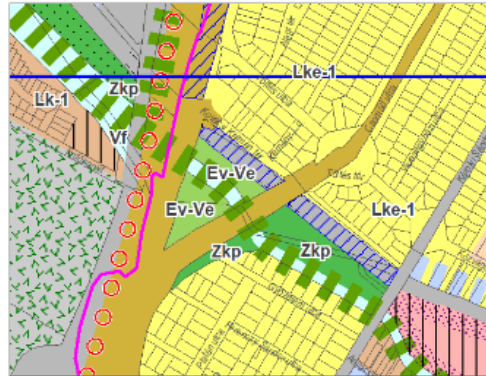


(...)

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) FEJLESZTÉS SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra elemek számára általában (OTÉK szerinti) hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület.

Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől folyópálya szakaszon az FRSZ-ben meghatározott infrastruktúra elemeinek biztosítása esetén, a nyomvonal pontosításában pedig az FRSZ-ben meghatározott hosszon, a kerületi településrendezési terveszköz készítésekor el lehet térni.



(...)

A kertvárosias lakóterületek sűrűségi értékeit a kialakult helyzet mellett a BVKSZ alapján keletkezett építési jog megtartása indokolja.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

28. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 ²⁵	2,5 – 4,0	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 ²⁶	1,25 – 3,5	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 ²⁷	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	0,5 – 2,5	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 ²⁸	0,75 – 2,0	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 ²⁹	0,5 – 1,5	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 ³⁰	0,4 – 1,5	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 ³¹	0,6	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 ³²	0,5	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	0,4	0,2	

(...)

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK (Jelentős változással érintett terület, és Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület együttesen)

A változással érintett területek esetében a terv helyenként a kijelölt területfelhasználási egység mellett meghatározza az élehető környezet kialakítása érdekében, illetve a működtetéshez szükséges területfelhasználási kategóriák arányát. Ebben az esetben a KÉSZ készítése során ezt az arányt kell legalább biztosítani, és területi mérleggel igazolni. A területen belüli elhelyezkedést a terület felhasználásától és tervezett szerkezetétől függően a KÉSZ határozza meg.

ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A KÉSZ-ben az adott terület környezeti terhelésének vizsgálata és értékelése alapján kell meghatározni azt a területsvét, ahol a lakófunkció kizárásra kerül.

(...)

JELENTŐS KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

Ahol az „1. Területfelhasználás” című tervlap jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl, a KÉSZ-ben a helyi adottságoktól és a tervezett közterületi fejlesztésektől függően biztosítani kell a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

(...)

KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján jelölt, végleges területbiztosítással nem rendelkező közlekedési elemek nyomvonalát a hálózati szerep alapján a magasabb rendű jogszabályban (OTÉK) meghatározott szélességtől eltérően a KÉSZ-ben úgy lehet kiszabályozni, hogy arra vonatkozóan legalább az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezése biztosított legyen a folyópálya szakaszokon. Ennek megfelelően a szabályozás a közúti közlekedési, illetve a vasúti közlekedési terület irányadó szélességét növelheti, vagy csökkentheti a TSZT és az FRSZ módosítása nélkül. Továbbá maga a nyomvonal térbeli elhelyezkedése is pontosítható az FRSZ-ben meghatározottaknak megfelelően.

(...)

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közúthálózat főhálózati elemeinek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt közúti közlekedési terület (KÖU) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új csomópont építése vagy bővítése, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra szélesítése valamint utólagos létesítése, környezetvédelmi berendezés telepítése, közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekciója, beépítésre szánt területek rovására történő bővítés, valamint külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖU területfelhasználási egység határa a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén, továbbá a KÖU és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.

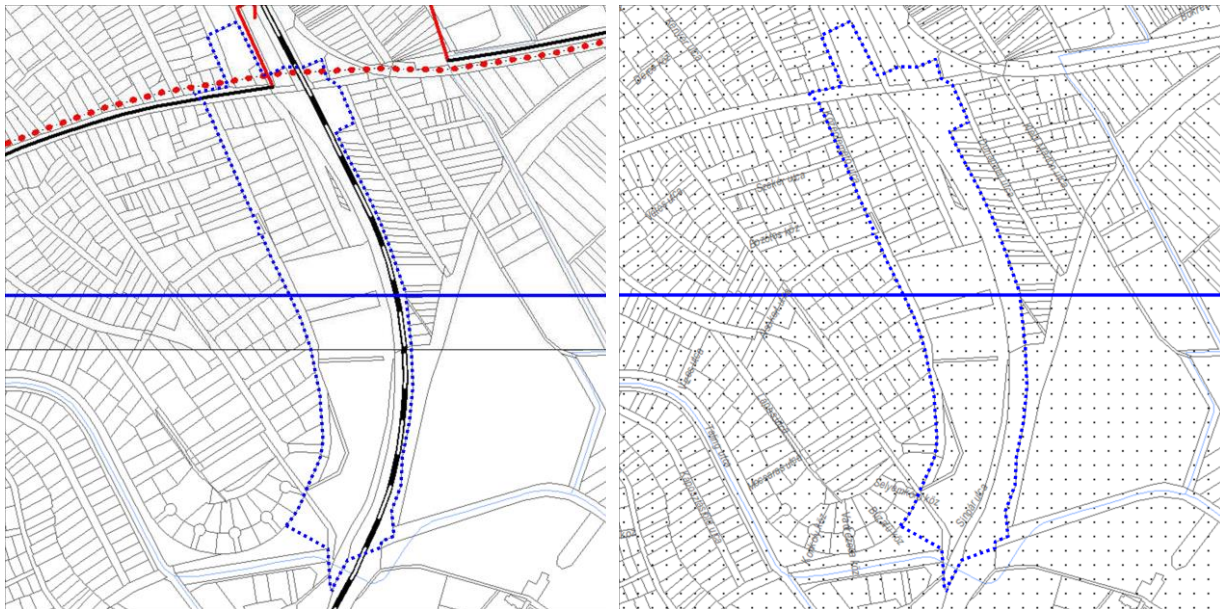
A szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján szereplő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága a TSZT módosítása nélkül megszüntethető az adott útvonalon a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor.

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A kötöttpályás elemek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új állomás és megállóhely építésekor vagy meglévő átépítésekor és áthelyezésekor, külön szintű keresztezés létesítésekor vagy környezetvédelmi berendezés telepítésekor, továbbá külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖU és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.

17

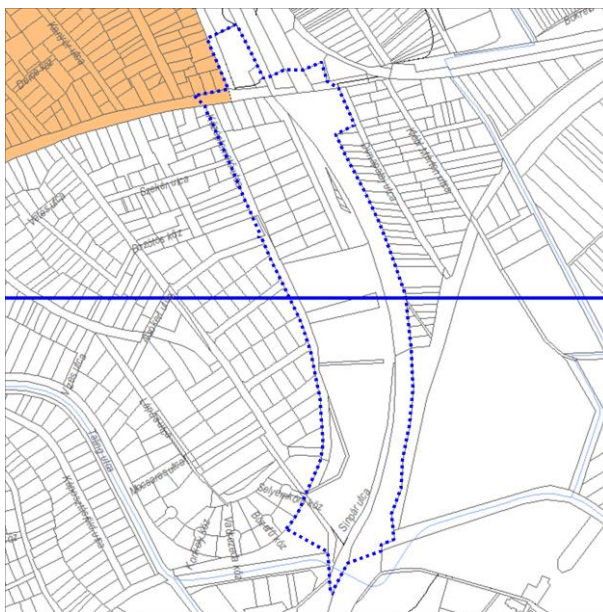


TSZT Szerkezeti tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)

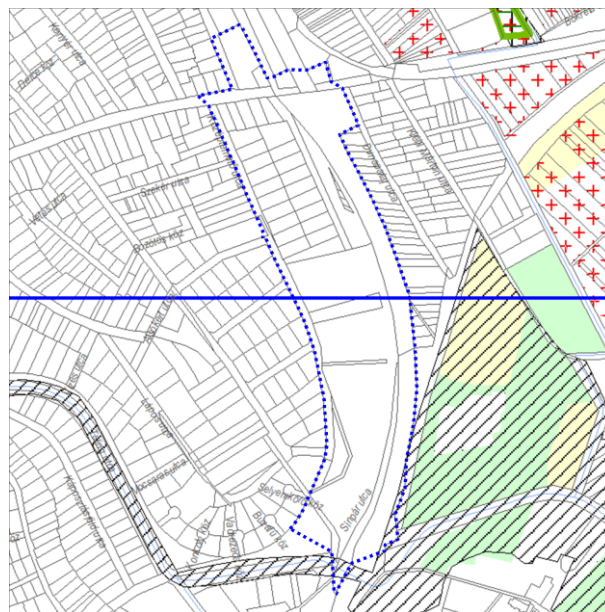
TSZT Szerkezeti tervlap részlet (3 az épített környezet értékének védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek)

A 2. közlekedési infrastruktúra tervlap a vizsgált területen a MÁV Kelebia vasútvonalat jelöli „Vasútvonal felszínen” infrastruktúra elemként valamint a Vecsés utat „Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút” jellel. A Vecsés út mentén „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros

infrastruktúra nyomvonala”, mint tervezett elem jelenik meg. A tágabb környezetben a vizsgált területtől nyugatra a Grassalkovich út I. rendű főút húzódik, mely mellett szintén a „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala”, mint tervezett elem került feltüntetésre.



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)

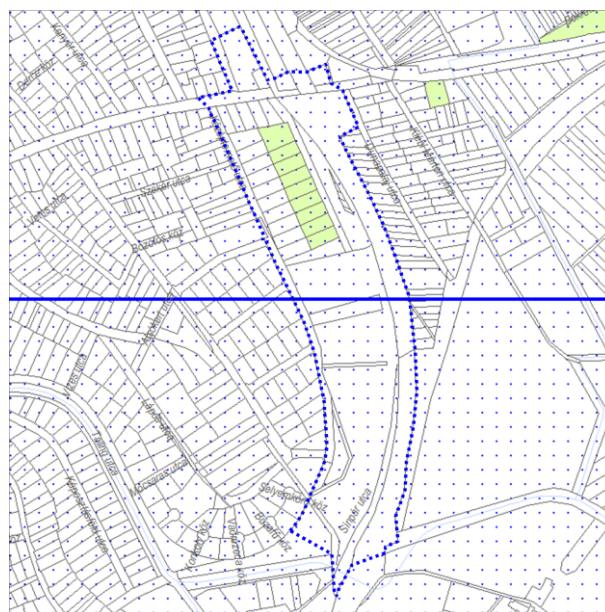
Az FTSZT „3. Az épített környezet értékének védelme – a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek” c. tervlapja a teljes tervezési területet „Nyilvántartott régészeti lelőhely területe”-ként jelöli (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08. alapján). A vizsgált terület teljes területe nyilvántartott régészeti lelőhelyen fekszik, a 66796 azonosító számú nagykiterjedésű, a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján általános régészeti védelem alatt álló régészeti lelőhely területén.

Az FTSZT „3. Az épített környezet értékének védelme – b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” c. tervlapja nem tartalmaz korlátozó elemet a vizsgált területen.

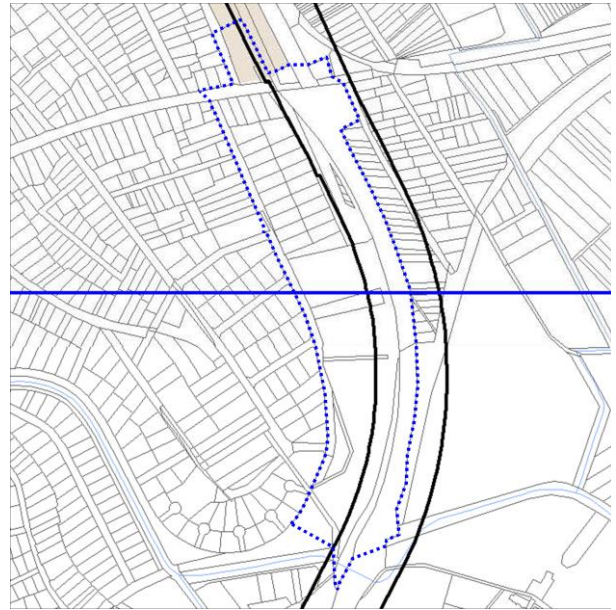
Az FTSZT „4. zöldfelület-, táj- és természetvédelem” c. tervlap a tervezési terület déli határán áthaladó Gyáli-csatornát az ökológiai hálózat ökológiai folyosójaként tartalmazza.

A vizsgált területen az FTSZT „5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” c. tervlapja több telket is jelöl, mint „Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület”.

Ezen kívül a teljes vizsgált terület a „Vízminőségvédelmi terület övezete (KDVVZIG adatszolgáltatása)” alá tartozik.



Az FTSZT „6. védelmi, korlátozási területek” c. tervlap a vizsgált terület északi részén „Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek”-ként jelöli a vasút melletti területeket. Valamint a tervezési terület keleti oldalán húzódó MÁV Kelebia vasútvonal mentén a „Vasútvonalak védőtávolsága (1988.évi I.törvény alapján)” került feltüntetésre.



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

Rövid összefoglaló az FTSZT tervezési területre vonatkozó követelményeiből:

A FTSZT a jelentős változással érintett terület tekintetében a tervezési terület vonatkozásában a következő kötelező előírásokat teszi, amelyeket a KÉSZ módosítása során figyelembe kell venni:

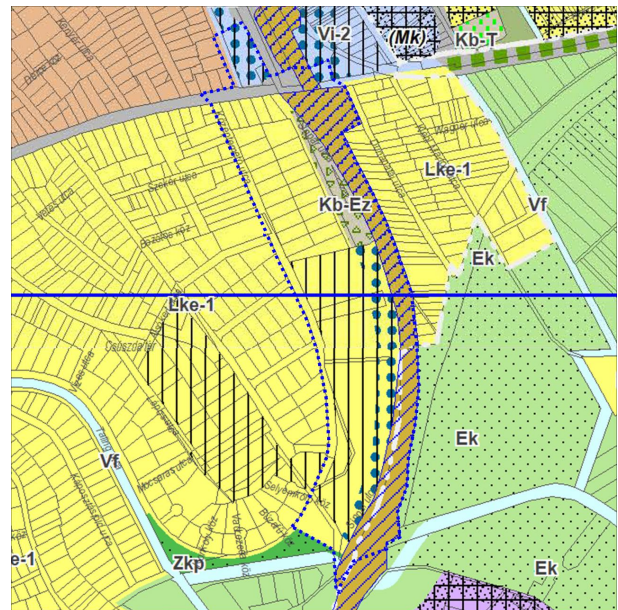
„A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt.”

„A kötöttpályás elemek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új állomás és megállóhely építések, vagy meglévő átépítések és áthelyezések, külön szintű keresztezés létesítések, vagy környezetvédelmi berendezés telepítések, továbbá külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.”

A tervezési területet a fentiek alapján

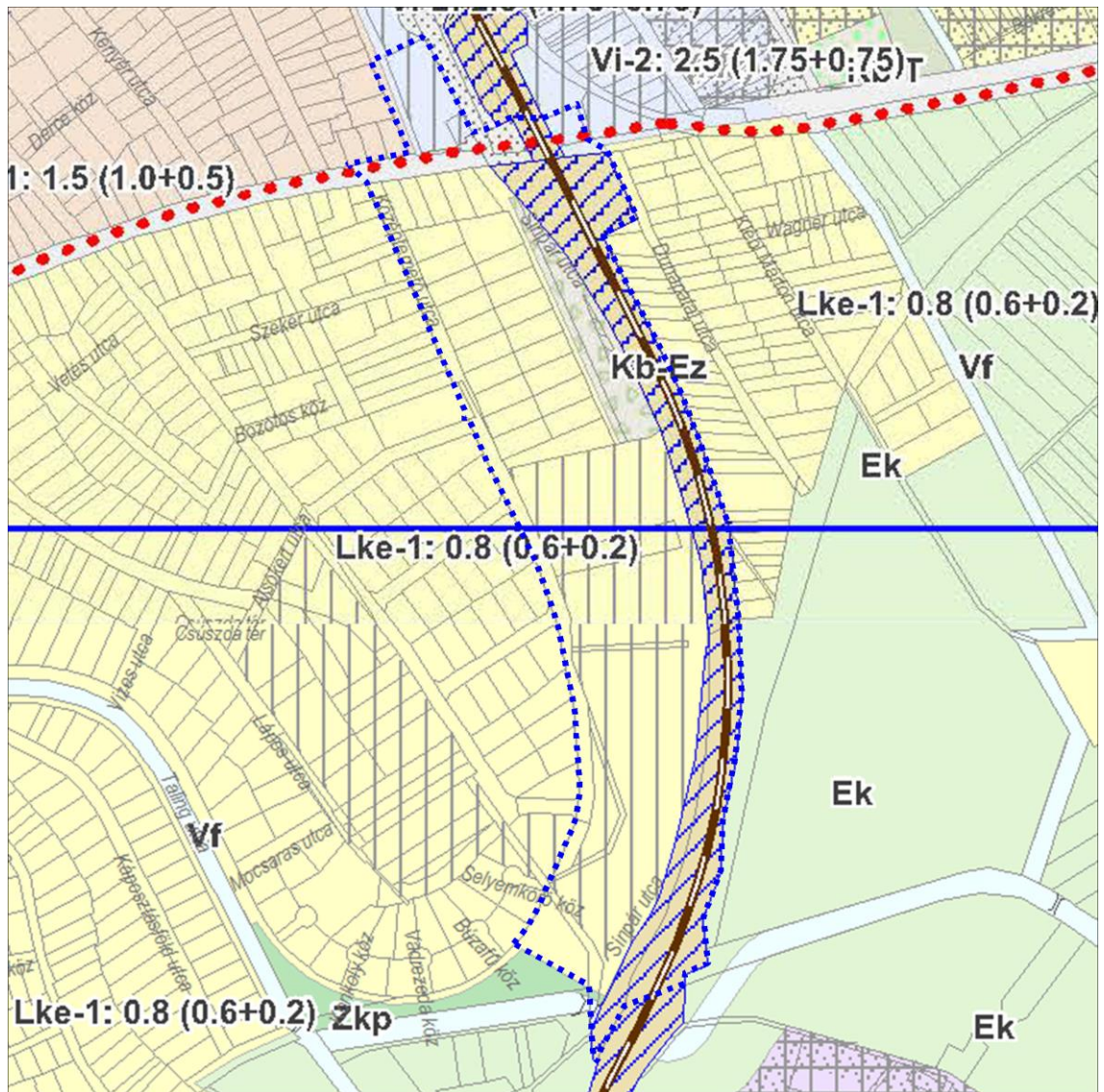
- 2. közlekedési infrastruktúra tervlap a tervezési terület keleti határát jelentő MÁV Kelebia vasútvonalat „Vasútvonal felszínén” infrastruktúra elemként szerepelteti;



- „5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek” c. tervlapja szerint a teljes vizsgált terület, beleértve a tervezési területet is, a „Vízminőség-védelmi terület övezete (KDVI ZIG adatszolgáltatása)” alá tartozik;
- A FTSZT Lke-1 területfelhasználási egységben jelentős változással érintett területként tartalmazza a tervezési terület legnagyobb részét.

1.5.1.2. Az FRSZ releváns tartalma

Az FRSZ 1. melléklete a területfelhasználási egységek legnagyobb megengedett beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeit tartalmazza.



A vizsgált terület az FRSZ 1. mellékletében „Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)” építési övezetbe, a vasút területét „Kötőpályás közlekedési terület (Kök)” övezetbe, valamint a tervezési terület északi részén a lakóterület és a vasút közti területet „Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)” övezetbe sorolja.

A tervezési területen belül az FRSZ 1. melléklete is „Jelentős változással érintett terület”-ként jelöli a vasút-Középtemető utca és a Szt. István utca által határolt kertvárosi lakóterületet. A kötélpályás közlekedési területre az FRSZ 1. mellékletében is felkerült a „Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó

területbiztosítás” jel. A közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás eszköze lehetőséget ad arra, hogy a minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemek figyelembevételével a KÉSZ-ben kerül meghatározásra KÖu vagy KÖk területfelhasználási egység pontos szélessége, területigénye.

A tervezési terület lakóterületei az **Lke-1: 0.8 (0.6+0.2) jelű területfelhasználásba** tartoznak, a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség 0.8, ami a területfelhasználási kategória szerinti elhelyezhető funkcióra általánosan vonatkozó sűrűségből (jelen esetben 0.6) illetve a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűségből (jelen esetben 0.2) adódik össze.

Az alábbi FRSZ előírások szükséges figyelembe venni:

(...)

„10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

15. §²⁸ (1) Az **1. mellékletben területileg meghatározott**, „**infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett**”, valamint a „**jelentős változással érintett területek**” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybevételre kerülő tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

d) a főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel tervezett közterületeken önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.

(2) Az **1. mellékletben területileg meghatározott**, „**infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett**” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következőket:

a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,

b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,

c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.”

(...)

„21. §¹ (1) A TSZT-vel összhangban az **1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során**

a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,

ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,

ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,

ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;

¹ Megállapította: 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelet 15. § (1). Hatályos: 2018. I. 19-től.

b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;

c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége

ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,

cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,

cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;

d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;

e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló

híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;

f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;

g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét; amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának

50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibuszhálózat átszervezése,

cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha

da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

(3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

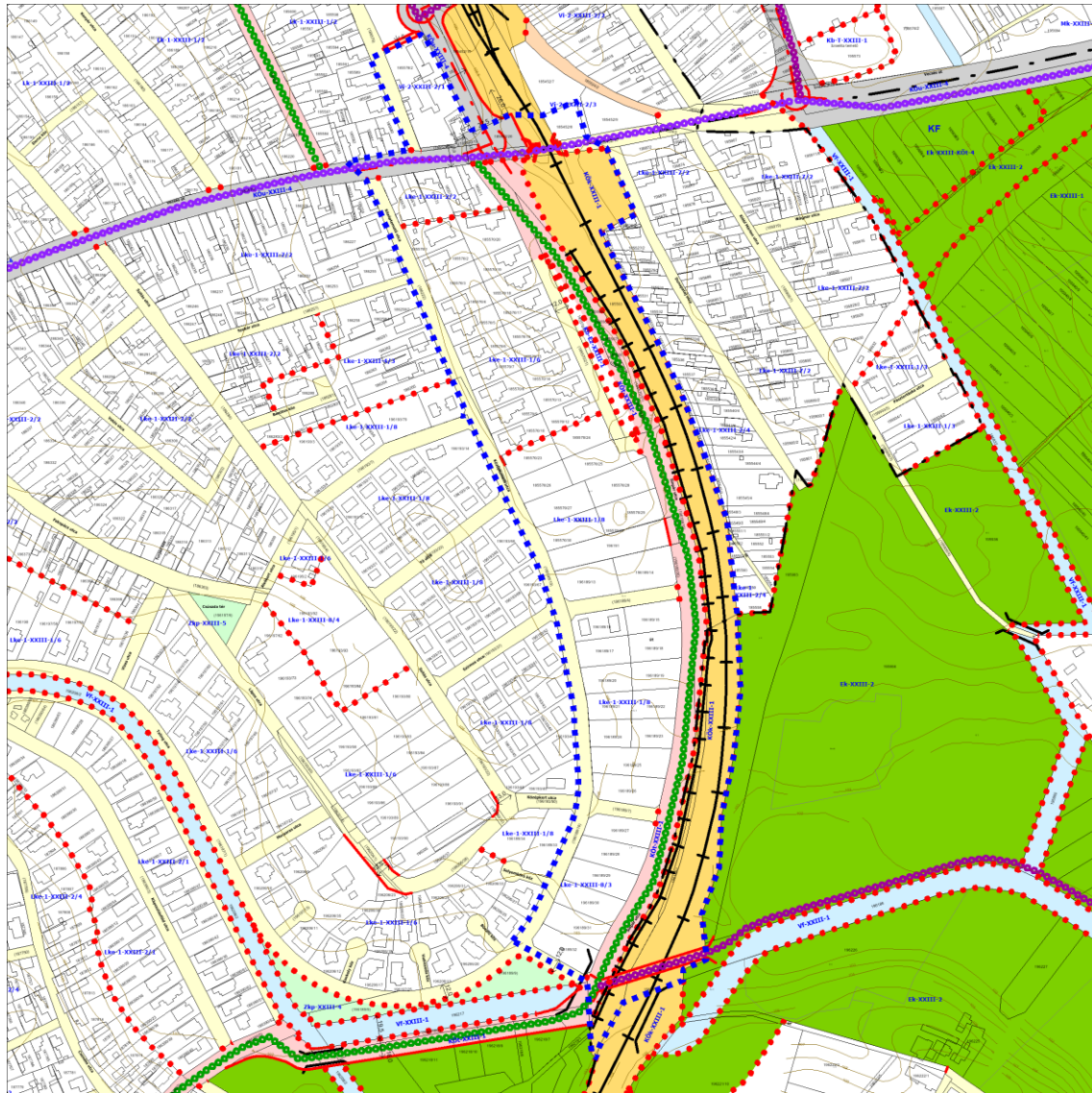
1.6. A KÉSZ ÉS A TELEPÜLÉSKÉP-VÉDELMI DOKUMENTUMOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

1.6.1. A kerületi építési szabályzat releváns tartalma

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



A KÉSZ a jóváhagyást követően többször módosult, **legutóbb a 1/2026. (I. 23.) Ör. módosult**, amely a KÉSZ általános felülvizsgálatának (jellemzően jogtechnikai módosításokat tartalmazó) I. ütemére vonatkozott.

A Szabályozási Terv megállapításai:






JELMAGYARÁZAT





KÖTELEZŐ ÉRVÉNYSZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
-  ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE

1. - ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐUTAK ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖ-XXIII-4)
-  TELEPÜLÉSI GYŰJTŐ ÚT TERÜLETE (KÖ-XXIII-1)
-  KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (KÖ-XXIII-2)

2. - EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

-  KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÖNÁLLÓ, VAGY GYALOGÚTTAL KÖZÖSEN VEZETETT KERÉKPÁRÚT
-  KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÚTPÁLYÁN KIALAKÍTANDÓ KERÉKPÁRSÁV - NYOMVONAL, VAGY KERÉKPÁROZÁSRA ALKALMAS ÚT
-  KÖTŐTÁLYAS KÖZLEKEDÉS NYOMVONALA (MEGLÉVŐ TERVEZETT)
-  TERVEZETT ZAJVÉDŐ FAL

Részlet a hatályos KÉSZ, SZT mellékletének területre hatályos SZT melléklet SZT-7, SZT-8 és SZT-15 szelvényeiből, összeszerkesztve, a vizsgált és tervezési terület lehatárolásával a tervezési területet teljes területe az SZT-8 és SZT-9 szelvényt érinti

A Szabályozási Terv vonatkozó szelvényei a vizsgált területre az alábbi megállapításokat teszi:

- A Vecsés út KÖu-XXIII-4 övezetbe tartozik.
- A MÁV Kelebia vasútvonal Kötöttpályás közlekedési terület – **KÖk-XXIII-1** övezetbe tartozik.
- A vasúti területen a meglévő *Kötöttpályás közlekedés nyomvonala* jel van feltüntetve, valamint a KÖk-XXIII-1 övezet nyugati határán a vizsgált területen **Tervezett zajvédőfal** jel szerepel.
- A Vecsés út déli határával szomszédos telkek Kertvárosi lakóterület – Lke-1-XXIII-2/2 építési övezetbe tartoznak.
- Az ettől délre található már beépült lakótömb Kertvárosi lakóterület – Lke-1-XXIII-1/6 építési övezetbe sorolt. (Középtemető utca és Sínpár utca között)
- Az ettől délre található még be nem épült/építés alatt álló lakótömb a Középkert utcáig Kertvárosi lakóterület – **Lke-1-XXIII-1/8** építési övezetbe tartoznak.
- A Középkert utca és a Szitás utca között tömb Kertvárosi lakóterület – **Lke-1-XXIII-8/3** építési övezetbe tartozik.
- A vasútvonal nyugati oldalán a Sínpár utca folytatásában tervezett Települési gyűjtőút területe húzódik, amely **KÖt-XXIII-1** övezetbe tartozik.
- A 185570/12-18 hrsz.-ú ingatlanok keleti oldalán húzódó Sínpár utca **KÖt-XXIII-2** övezetbe tartozó Kiszolgáló út (185570/21 hrsz. egy része).
- A Sínpár utca és a vasúti terület közötti terület Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület – **Kb-Ez-XXIII-1** övezetbe sorolt.
- A tervezett gyűjtőúton egyúttal Kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút jel is található.

Az alábbi táblázatban kerülnek részletesen bemutatásra a vizsgált területen belül a szabályozási terv módosításával érintett telkekre érvényes építési övezetek és övezetek, illetve egyéb szabályozók összefoglalója:

Helyrajzszám	Építési övezet, övezet	Egyéb szabályozók	Telekjogi státusz
185563	KÖk-XXIII-1 KÖt-XXIII-1	–	Kivett / közforgalmú vasút
0196187	KÖk-XXIII-1	tervezett híd; kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút	Kivett / közforgalmú vasút
196188/1	KÖk-XXIII-1	–	Kivett / beépítetlen terület
196188/2	KÖk-XXIII-1	tervezett híd; kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút	Kivett / csatorna
185565	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / beépítetlen terület
185566	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / beépítetlen terület
185567	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / közterület
185568	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / közterület
185569	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / beépítetlen terület

Budapest Főváros XXIII. kerület Kerület Építési Szabályzat eseti módosítása
a Sínpár utca szabályozásával összefüggésben

185570/31	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / beépítetlen terület
185570/33	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / közterület
185570/21	KÖt-XXIII-1 KÖt-XXIII-2	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / út
185570/34	KÖt-XXIII-1 Kb-Ez-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / közterület
196189/35	KÖt-XXIII-1	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út	Kivett / beépítetlen terület
196189/36	KÖt-XXIII-1 KÖt-XXIII-2	kerületi jelentőségű, tervezett útpályán kialakítandó kerékpársáv, - nyomvonal, vagy kerékpározásra alkalmas út; tervezett híd; kerületi jelentőségű, tervezett önálló, vagy gyalogúttal közösen vezetett kerékpárút	Kivett / közút
185570/25	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
185570/28	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
185570/29	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196191	Lke-1-XXIII-1/8	szabályozási vonal	Kivett / temető
196189/14	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/4	KÖt-XXIII-2	–	Kivett / közút (Középtemető utca)
196189/15	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/18	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/19	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/22	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/23	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/25	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/26	Lke-1-XXIII-1/8	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/7	KÖt-XXIII-2	–	Kivett / közút
196189/27	Lke-1-XXIII-8/3	–	Kivett / beépítetlen terület
196189/28	Lke-1-XXIII-8/3	–	Kivett / beépítetlen terület

A KÉSZ vonatkozó előírásai:

„27. Közlekedési területek általános előírásai²

39. § (1) A közúti közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:

- a) Gyorsforgalmi utak területei: KÖu-XXIII-1.
- b) I. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-2.
- c) II. rendű főutak területei: KÖu-XXIII-3.
- d) Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területei: KÖu-XXIII-4.
- e) **Kerületi gyűjtőutak területei: KÖt-XXIII-1.**
- f) **Kerületi kiszolgáló utak területei: KÖt-XXIII-2.**
- g) Önálló kerékpár-, és gyalogutak területei: KÖt-XXIII-3.
- h) 156Egyéb közlekedési és közműterületek területei: KÖt-XXIII-4.

(2) A kötöttpályás közlekedési területek között az alábbi kategóriák különböztethetők meg:

- a) **MÁV vasúti területei: Kök-XXIII-1.**
- b) **HÉV vasúti területei: Kök-XXIII-2.**

(...)

² Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 24. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

(7) KőK-XXIII-1 övezet vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, a pályaudvarok, vasúti rendezők területeinek, építményeinek, valamint az ezekhez kapcsolódó P+R parkolók elhelyezésére szolgál. A P+R parkoló felszínén, épületben, mélygarázsban vagy/és parkolólemezen egyaránt létesíthető.

(...)"

„21. Lakóterületek általános előírásai³

21. § (1) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a lakó rendeltetésen kívül önállóan is elhelyezhető rendeltetések:

- a) szállás,
- b) szolgáltatás,
- c) közintézmény,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport,
- g) lakosság ellátását szolgáló, legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi.

(2) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben az alábbi kiegészítő rendeltetés is megengedett:

- a) háztartással kapcsolatos tároló,
- b) műterem.

(3) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladékartály-tároló,
- d) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, zöldségverem,
- g) zászlótartó oszlop,
- h) Lke építési övezetekben állatól, állatkifutó. "

26

„22. Kertvárosias lakóterületek általános előírásai⁴

24. § (1) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi építési övezetek találhatóak:

- a) **Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-1.**
- b) Kertvárosias, jellemzően oldalhatáron álló beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-2.
- c) Kertvárosias, jellemzően zárt sorú és sorházas beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-3.
- d) Kertvárosias, jellemzően ikres beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-4.
- e) Kertvárosias, oldalhatáron-, és szabadon álló beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-5.
- f) Kertvárosias, oldalhatáron- és szabadon álló és ikres beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-6.
- g) Kertvárosias, vegyes, átalakuló beépítésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-7.
- h) **Kertvárosias, jellemzően intézményi, vendéglátó-, és kereskedelmi rendeltetésű lakóterületek: Lke-1-XXIII-8.**
- i) Kertvárosias, rehabilitációt igénylő lakóterületek: Lke-1-XXIII-9.

(2) Az építési övezetekben – eltérő övezeti rendelkezés hiányában – legfeljebb négylakásos lakóépület, vagy maximálisan négy rendeltetési egység, 1000 m²-nél nagyobb méretű telken legfeljebb hat rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Ahol övezeti rendelkezés korlátozza a lakóépület lakásszámát, ott a lakásszám megengedett mértékéig a 21. § (1) bekezdésben felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetekben – eltérő rendelkezés hiányában – teljes közművesítettséget kell biztosítani, kivéve, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna, ilyen esetben legfeljebb két lakás, vagy két rendeltetési egység mértékéig zártrendszerű szennyvíztároló létesítése megengedett.

³ Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 18. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

⁴ Módosította a 21/2019.(VII.12.) önkormányzati rendelet 19. § Hatályos: 2019. augusztus 1-től

(5) Kertvárosias lakóterületen a telkekre és épületekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú melléklet 2. pontjának táblázata tartalmazza.”

„22/A. Kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítésű lakóterületek részletes előírásai

25. § (1) Az Lke-1-XXIII-1/1 jelű építési övezetben meglévő ikresen csatlakozó épület átalakítása, bővítése ikresen csatlakozó kialakítással is megengedett, ebben az esetben el lehet térni a szabadon álló beépítési módtól.

(2) Az Lke-1-XXIII-1/2 jelű építési övezetben:

- a) egészségügyi épület, szociális épület, szálláshely-szolgáltató épület, sport rendeltetésű építmény, és több lakóépület, de legfeljebb 15 lakás és a hozzá kapcsolódó kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- b) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.
- c) az övezetben nyeles telek nem megengedett, de magánút legalább 10 méter szélességben kialakítható.
- d) a szabályozási terven jelölt értékes faegyedek, fasorok megtartandók, védendőek, kipusztulás esetén pótlandók, építmény-elhelyezés érdekében nem vágathatók ki.

(3) Az Lke-1-XXIII-1/3 jelű építési övezetbe sorolt Felső Duna sor melletti telkeken:

- a) a 21. § (1) bekezdésben meghatározottakon túl vendéglátó funkció és kilátóterasz kialakítása is megengedett.
- b) kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 méteres sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani és fenntartani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett minimum 2,5 méterrel erkély, terasz a telekhatárig kialakítható.
- c) a maximális homlokzatmagasság 6 méter.
- d) 1 méternél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.

(4)⁵

(5) Az Lke-1-XXIII-1/5 jelű építési övezetbe sorolt telkeken négynél több, de legfeljebb hatlakásos lakóépület 1200 m²-nél nagyobb telken helyezhető el.

(6) Az Lke-1-XXIII-1/6 jelű építési övezetbe sorolt telkeken legfeljebb négy lakás létesíthető, kivéve a Taling utca mellett található tömböket és a Szitás utca – Alsókert utca – Lápos utca által határolt tömb Lápos utca felőli telkeit, ahol legfeljebb két lakás létesíthető.

(7) Az Lke-1-XXIII-1/7 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el, de amennyiben a telekméret meghaladja a 800 m²-t, akkor telkenként egy darab nyolclakásos lakóépület is elhelyezhető.
- b) kötelező építési vonal a Tartsay utca felől 5 méter.

(8) Az Lke-1-XXIII-1/8 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:

- a) legfeljebb négy lakás létesíthető.
- b) a Középtemető utca melletti tömbökben két fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.
- c) ⁹⁷ telekfelosztás, telekhatárrendezés esetén 10 %-kal el lehet térni az építési övezetben meghatározott legkisebb telekterület-méret-, legkisebb közterületi szélesség-, illetve telekmélység értékektől.

d) ⁹⁸ telekegyesítés, telekhatárrendezés 99 esetén a kialakuló telek területe, illetve szélessége elmaradhat az övezetre előírt legkisebb mérettől, valamint beépítettsége meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépíthetőségi mértéket.

(9) Az Lke-1-XXIII-1/9 jelű építési övezetben:

- a) az Orbánhegyi dűlőtől délre eső tömbökben a telekalakítás teljes tömbre kiterjedő telekcsoport újraosztással történhet.
- b) a keresztirányú telkek hátsó telekhatárát a tömb felezővonalán kell elhelyezni.
- c) az előkert legkisebb mérete 5 méter, de az épület homlokvonala az utcai telekhatártól legfeljebb 10 méterre húzható hátra.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 40/2022. (XI.17.) önkormányzati rendelet 11. § d) pont Hatályos: 2022. december 2-től

d) a szennyvízcsatornával el nem látott telkek esetén, telkenként legfeljebb 1 lakás létesíthető, a szennyvízcsatorna kiépülte után telkenként több fő rendeltetésű épület elhelyezhető, de épületenként legfeljebb 4 lakás alakítható ki.”

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telkek legkisebb területe	D. kialakítható telkek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság	
				legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása				
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
				(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(m ² /m ²)	(%)
7.	Lke-1-XXIII-1/6	SZ	500	500	-	16	25	35	25	0,8	0,6	0,2	50	-	6,0
9.	Lke-1-XXIII-1/8	SZ	800	800	-	16	30	35	25	0,8	0,6	0,2	60	-	6,0
12.	Lke-1-XXIII-2/2	O	120	400	800	10	25	45	35	1,05	0,85	0,2	55	-	5,0**
36.	Lke-1-XXIII-8/3	SZ	900	1500	-	30	30	40	40	1,0	0,8	0,2	25	-	7,5

„30/G. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű területek előírásai

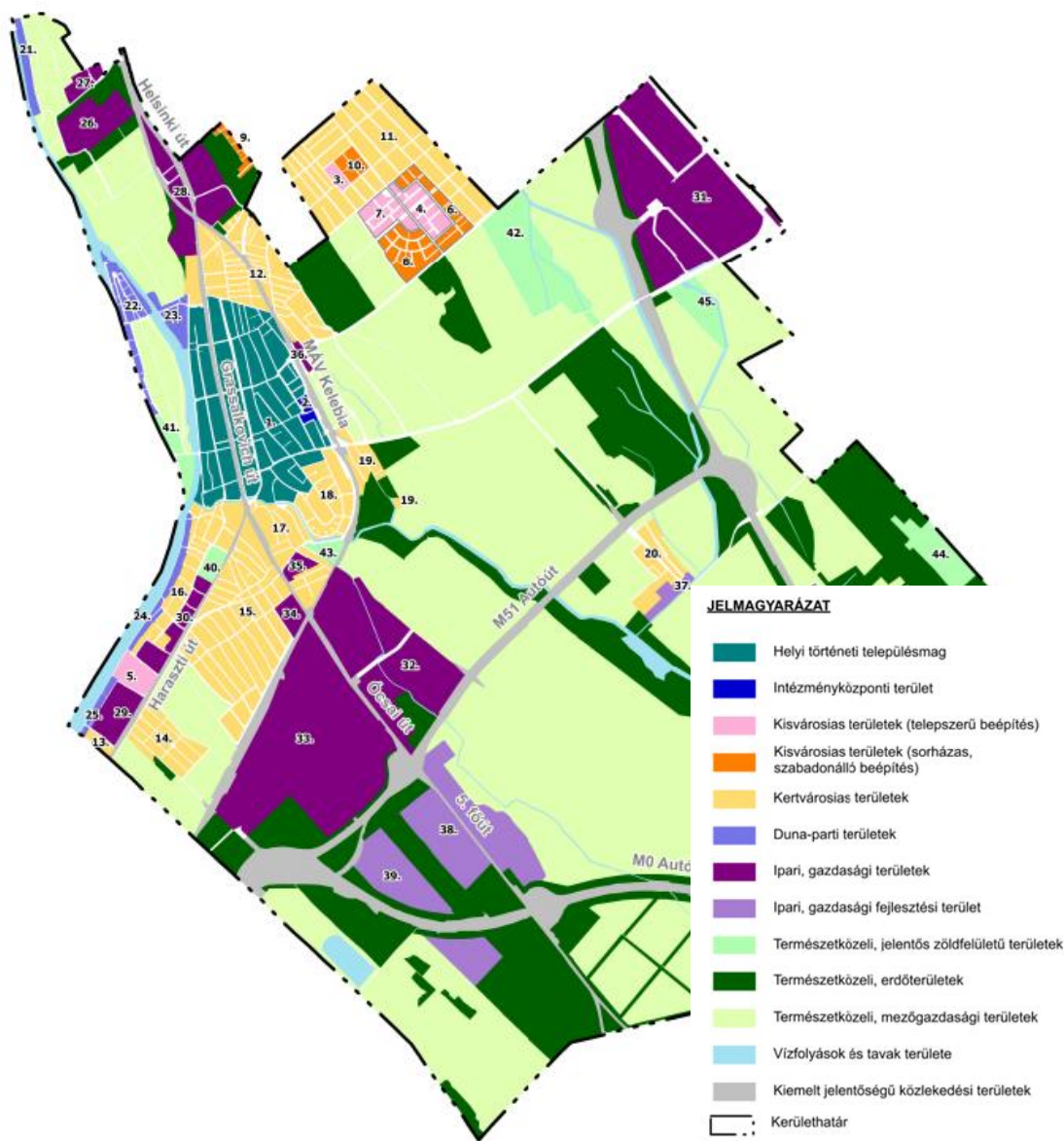
48/F. § A Kb-Ez-XXIII-1 jelű övezet területén zajvédő domb, zajvédő fal, valamint az 5. számú főút mentén parkolóterület kialakításán kívül építmény nem helyezhető el.”

1.6.2. A településképi rendelet releváns tartalma

A vizsgált területtel összefüggésben a településképi követelmények tekintetében a településképi védelméről (a továbbiakban: TKR) szóló Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2017(XII.15.) önkormányzati rendelete az irányadó.

A TKR 2.1 és 2.2. számú melléklete határozza meg a „Településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészeket, területeket”.


A TKR 2.1. melléklete alapján, a településképi szempontból meghatározó területeken belül az eltérő karakterű településrészek térképi lehatárolásában a tervezési területen a MÁV Kelebia vasútvonal a „Kiemelt jelentőségű közlekedési területek” kategóriába, a szomszédos lakóterületek pedig a „Kertvárosias területek” kategóriába tartozik. A tervezési területet délen határoló Gyáli-patak a „Vízfolyások és tavak területe” kategóriába tartozik.



A TKR TSZT területeket tartalmazó melléklete

A TKR 2.2. melléklete alapján, Budapest XXIII. kerület Soroksár településképi szempontból meghatározó területein belül az eltérő karakterű településrészek lehatárolása tekintetében a vizsgált terület is érintett az alábbiak szerint:

	A.	B.	C.	D.
1.	Sor szám	Megnevezés	Lehatárolás	Térképes ábrázolás

2.	18.	Virágvölgy lakópark környéki kertvárosias beépítésű terület	Gyáli-patak – Turján köz – Fakopács utca– Alsókert utca – Szítás utca – Szekér utca – Középtemető utca - Vecsés út – Budapest-Kelebia vasútvonal	
----	-----	---	--	---

A TKR 3. melléklete alapján a tervezési terület nem része a „Reklámhordozók elhelyezésére alkalmas területeknek”.

A TKR [22. § \(3\) bekezdés h\) pontja](#) alapján:

A településképet meghatározó beépítés jellemző szintszáma a Virágvölgy lakópark környéki kertvárosias beépítésű területen: **Fszt+1, Fszt+1+T.**

További előírások:

22. § ... „(1) A kertvárosias területen a településképet meghatározó beépítés telepítési módja vegyes: zárt sorú, szabadonálló, oldalhatáron álló és ikres beépítés.

(2) Új épületet elhelyezni a túlnyomó részben beépült telektömbben úgy lehet, hogy az előkert mérete az érintett utcaszakaszon (adott utcakeresztező utcák közötti szakaszán) kialakult méretekkal azonos, illetve azokhoz illeszkedő legyen.

4) A településképet meghatározó kerítéskialakítás az utcafronton áttört/ részben tömör kialakítású lehet.

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

26.§ A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó közös egyedi építészeti követelmények⁷

(1)⁸ 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)⁹ 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)^{10, 11} A településképi 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,

⁷ Címet módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 12. § Hatályos: 2020. május 13-tól

⁸ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

⁹ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹⁰ Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

¹¹ Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 4,0 métert.

...

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

(6) ¹²A 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) ¹³a 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.

...

(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.”

„29. § Kertvárosias területek

(1) Kertvárosias területen, amennyiben a jellemző telekszélességet kétszeresen vagy többszörösen meghaladó telekszélességű¹⁴ telek beépítésére kerül sor, a beépítésnél figyelembe kell venni a szomszédos telkeken már meglévő épülettömegeket. Ilyen esetben egy nagytömegű épület helyett több épület elhelyezésével (a szomszédos épületek tömegéhez hasonló mérettel), vagy az épület¹⁵ utcai homlokzatának tagolásával kell illeszkedni az utcaképhez.

(2) Új épület tetőformájának – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – illeszkednie kell a szomszédos épületek tetőformájához. Egyszerű tetőformájú épületek között csak hasonló tetőidom alkalmazható, összetett tetőforma¹⁶ azon a településrészen megengedett, ahol hasonló tetőidom már előfordult az utcaképpen. Összetett tetőforma esetén az épület hátsókert felé eső részén a tetőfelület 1/3-án lapostető is kialakítható.

(3) Olyan közterületek által vagy szabályozási terv szerint kialakítandó közterületek által határolt tömbben, ahol az illeszkedési szabályok szerint figyelembe vehető meghatározó tetőforma még nem alakult ki, ott¹⁷ az egyszerűtől eltérő, modernebb tetőforma is alkalmazható.

(4)¹⁸ Lapostető a Haraszi út végi kertvárosias beépítésű terület, a Házikert utca – Hungária köz – Budapest-Kelebia vasútvonal – Sodronyos utca által határolt terület, valamint az Apostolhegy környéki kertvárosias beépítésű terület Sportpálya utcától délre eső részének kivételével kizárólag abban az esetben létesíthető, ha legalább az egyik szomszédos telken lapostetős épület található.”

(5)¹⁹ A Tartsay utca – Mezőlak utcák közé eső, Szent László utcával, valamint Szilágyi Dezső utcával határos telkek esetében (kivéve a Mezőlak utcai saroktelkeket)

a) új beépítésnél, vagy meglévő épület átalakításánál, bővítésénél kötelező az utcafront felől meghatározott építési vonalon a zártos beépítés kialakítása.

b) az épületek tetőgerince az utcával párhuzamos vonalvezetésű lehet, kivéve az ehhez kapcsolódó hátsó épületszárny tetőgerincét, amely erre merőleges lehet.”

„32/C. § Kiemelt jelentőségű közlekedési területek²⁰

12 Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

13 Módosította a 31/2021.(IX.14.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdés Hatályos: 2021. szeptember 15-től

14 Szövegrészt módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

15 Szövegrészt módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

16 Szövegrészt hatályon kívül helyezte a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 34. § (2) bekezdés a) pont Hatályos: 2020. május 13-tól

17 Szövegrészt módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 16. § (2) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

18 Módosította a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

19 Beiktatta a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 16. § (4) bekezdés Hatályos: 2020. május 13-tól

20 Beiktatta a 23/2020.(V.12.) önkormányzati rendelet 20. § Hatályos: 2020. május 13-tól

(1) Kiemelt útvonalak területén létesítendő új épület elhelyezését megelőzően közterületalakítási tervet kell készíteni az adott közterületnek legalább az építéssel érintett területtől legközelebb eső két keresztező út vagy utca által határolt részére.

(2) Kiemelt útvonalak területén meglévő épület átalakítása, vagy bővítése esetén nem kötelező közterületalakítási tervet készíteni, de figyelembe kell venni a 36.§-ban foglalt településképi követelményeket.”

1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

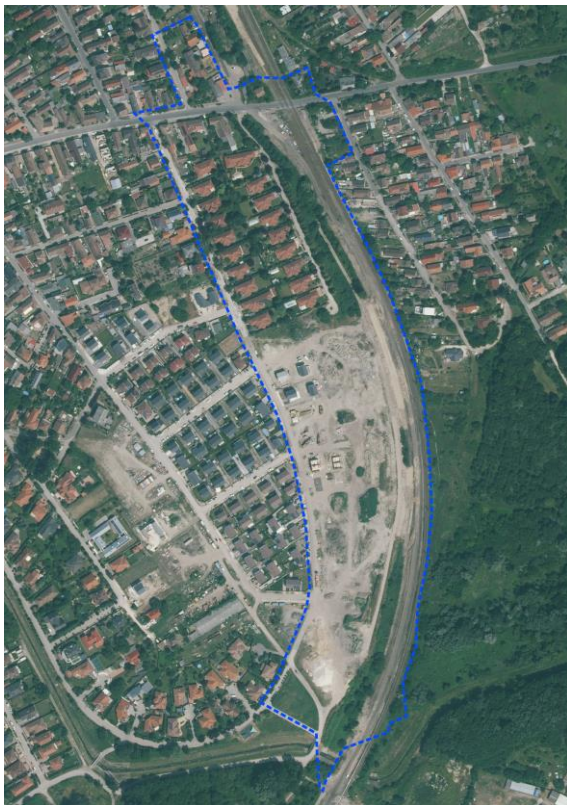
1.7.1. A vizsgált terület zöldfelületi rendszer elemei

A vizsgált terület északi részén az Lke-1-XXIII-2/2 és Lke-1-XXIII-1/6 építési övezetbe tartozó telektömbök tömbök már kialakultak, beépültek. A vizsgált terület déli részén az Lke-1-XXIII-1/8 illetve az Lke-1-XXIII-8/3 építési övezetbe tartozó tömbök még beépítetlen illetve építés alatt álló telkek területei. Ezekon a területeken a növényborítás az építési munkálatok következtében ideiglenesen nagyrészt megszűnt.

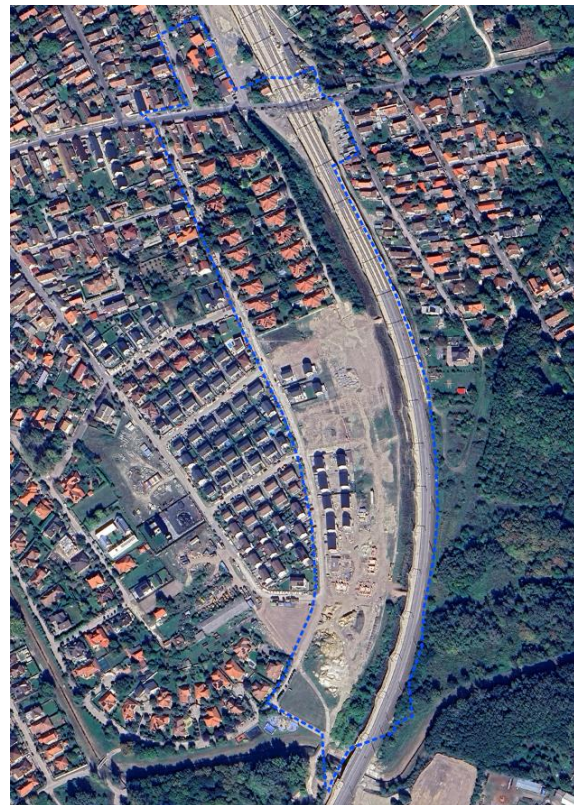
A vizsgált terület építési övezeteiben az alábbi zöldfelületi és beépítési paraméterek hatályosak:

	legkisebb zöldfelületi arány %	legnagyobb beépítettség %
Lke-1-XXIII-1/6	50	25
Lke-1-XXIII-1/8	60	25
Lke-1-XXIII-2/2	55	35
Lke-1-XXIII-8/3	25	40

A tervezési területen rendelkezésre álló ortofotóhoz (forrás: Földhivatal, 2024) képest már több területen megkezdődtek az építési munkák, mely már a GoogleEarth 2025.10.04-én készült légifotóján és a helyszíni fotókon is látható. Megállapítható, hogy az Lke-1-XXIII-1/8 építési övezetbe tartozó terület nyugati oldalán több telek is beépült már, de a délkeleti oldalán is elkezdődtek az építési munkák.



A vizsgált terület az adatszolgáltatásként kapott ortofotón (forrás: Földhivatal 2024)



A vizsgált terület légifotón (forrás: GoogleEarthPro, kép dátuma: 2025.10.04. magasság: 1,31km)

A Sínpár utca és a tervezett kiszolgáló út övezete között a szabályozási terv Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület – Kb-Ez-XXIII-1 övezet jelöl, amely valóban többszintű növényzettel borított. A Kb-Ez-XXIII-1 övezet területe és a vasúti sínek közötti területen -részben a tervezett kiszolgáló út területeként jelölt, részben a vasúthoz tartozó területen- szintén gazdag, többszintű növényzet alakult ki, mely kisebb ökológiai

értékű. A vasúti sínek nyugati oldalán végig gyepes-cserjés zöldsáv húzódik. A zöldsáv egyben vízvezető csatorna is, mely a Szitás utcánál vezeti be a vizét a Gyáli-csatornába. A vizsgált terület déli határát képezi a Gyáli-csatorna, mely mentén nyugatra gyepes területek találhatók, a vasúti terület zöldsávjától kezdődően kelet felé dúsabb, többszintű növényzet alakult ki. A vasúti sínek alatt átereszzel folyik keresztül. A Gyáli-csatorna területe és a vasúti sínektől keletre fekvő területek (vizsgált területen kívül) az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának részét képezik.



(SÍNPÁR UTCA, VECSÉSI ÚT CSOMÓPONT)



(SÍNPÁR UTCA)

1.7.2. Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

A Sínpár utca mellett kijelölt Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület – Kb-Ez-XXIII-1 övezetbe sorolt terület gazdag, többszintű növényzettel borított. A kialakult lakóterület felőli oldalon (Sínpár utca keleti oldala) idősebb hársfasor (*Tilia*) található, melyet gyepes-cserjés zöldsáv követ. A hársfasor karaktert meghatározó elemnek tekinthető. A terület gazdag, többszintű és ökológiai szempontból is értékes növényállománya mellett kondicionáló hatása sem elhanyagolható, területe azonban nem sokkal több, mint 1200 m².



A Sínpár utca és az azt kísérő hársfasor

A Kb-Ez-XXIII-1 övezet területe és a vasúti sínek közötti területen szintén gazdag, többszintű növényzet alakult ki, ám ezt a növényzést elsősorban pionír társulások, invazív és puhafa fajok alkotják (jellemzően akác (*Robinia*) és bálványfa (*Ailanthus*) valamint nyárfa (*Populus*) és fűz (*Salix*). Ez a sáv egészen a Gyáli-csatornáig folytatódik. Növényállománya kevésbé értékes, valamennyi kondicionáló funkciót ugyanakkor betölt.

A Gyáli-csatorna az ökológiai hálózat ökológiai folyosójaként, vonalas elem lévén fontos összekötő szerepet tölt be a zöldinfrastruktúra-hálózatban. A vízfelületek és az azokat követő növényzések kondicionáló szempontból is fontos szerepet töltenek be.



A Gyáli-csatorna vasúti pálya alatti átérseje és a vasúti pálya menti esővíz csatorna torkolata

1.7.3. A zöldfelületi ellátottság értékelése

A vizsgált terület déli fele jelenleg nagyrészt beépítetlen, ahol a zöldfelület az építési munkákkal járó taposás következtében ideiglenesen megszűntek.

Kondicionáló szempontból fontos zöldfelületek a vizsgált terület északi részén a Sínpár utca keleti oldalán található Kb-Ez-XXIII-1 övezet területén kialakult zöldfelület, valamint a vasúti terület nyugati oldalát kísérő zöldsáv és csapadékvíz csatorna területe. A vizsgált terület déli határát képező Gyáli-csatorna fontos ökológiai összekötő szerepet tölt be a került zöldinfrastruktúra-hálózatában.

A Kb-Ez-XXIII-1 övezetbe tartozó területen található zöldfelület értékes, őshonos növényállománnyal rendelkezik, míg a vasúti sínek menti zöldsáv növényállománya kevésbé értékes. A vasúti területek menti gondozatlan zöldsáv kondicionáló szerepet ugyan betölt, ugyanakkor teret adhat az invazív növények terjedésének.

1.7.4. A zöldfelületi rendszer konfliktusai és problémái

- A vizsgált területen a vasút pályák nyugati oldalát követő zöldsáv növényzete jellemzően alacsonyabb természeti értékű pionír társulás, invazív fajokkal.
- A vizsgált területen a vasút pályák nyugati oldalát követő alacsony ökológiai értékű zöldsáv minimális mértékű kondicionáló szerepet tölt be.
- A vizsgált területen a vasút pályák nyugati oldalát követő alacsony ökológiai értékű zöldsáv teret adhat az invazív növények terjedésének.
- A vizsgált területen belül a Sínpár utca keleti oldalán telepített idősebb hársfasor a tervezett gyűjtőút, illetve a vasút területén található, így az új út megvalósításakor a fasor részben vagy teljesen felszámolásra kerülhet.
- A vizsgált területen található 196191 hrsz.-ú régóta felhagyott temető telke is lakóterületbe került besorolásra.

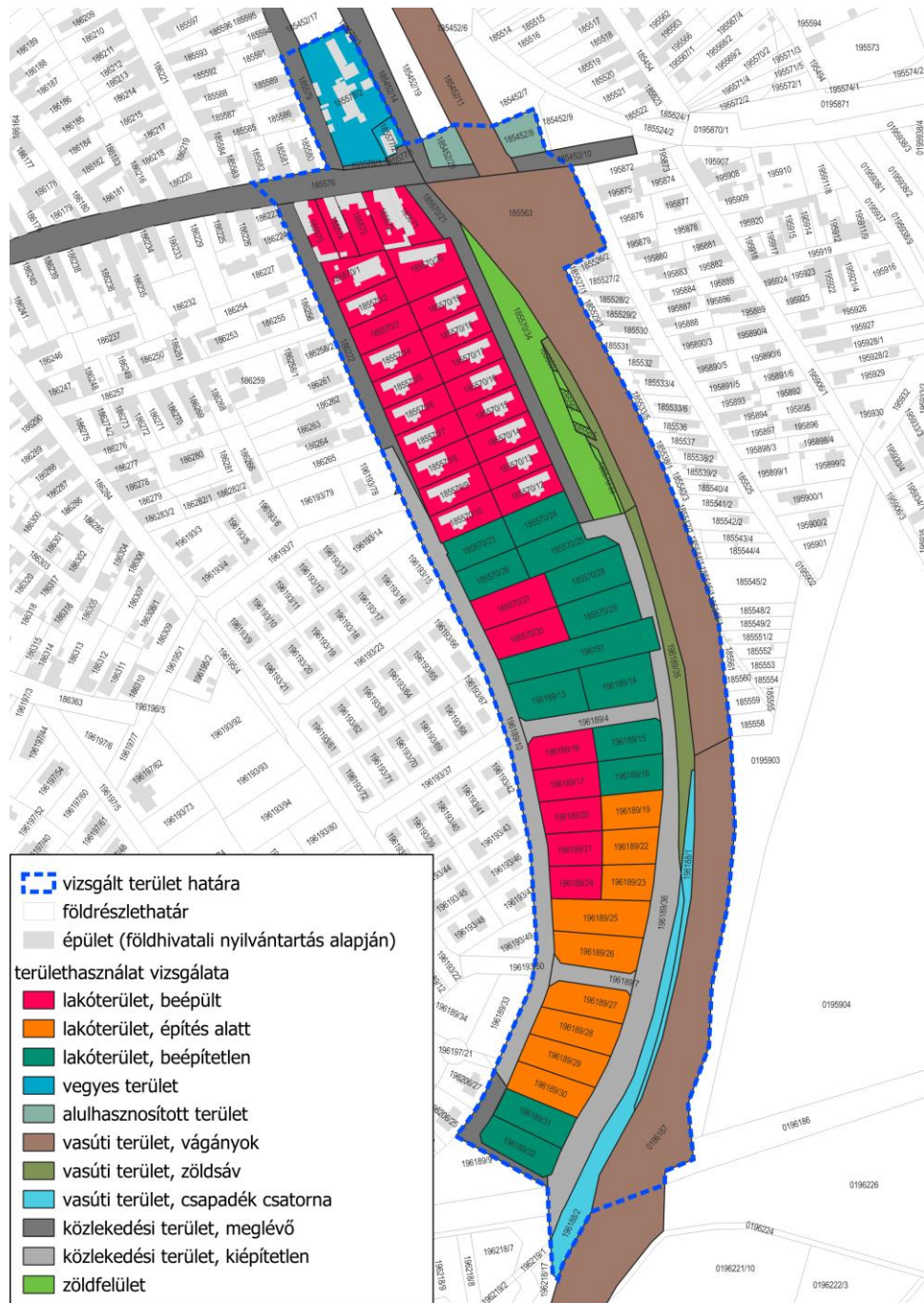
1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

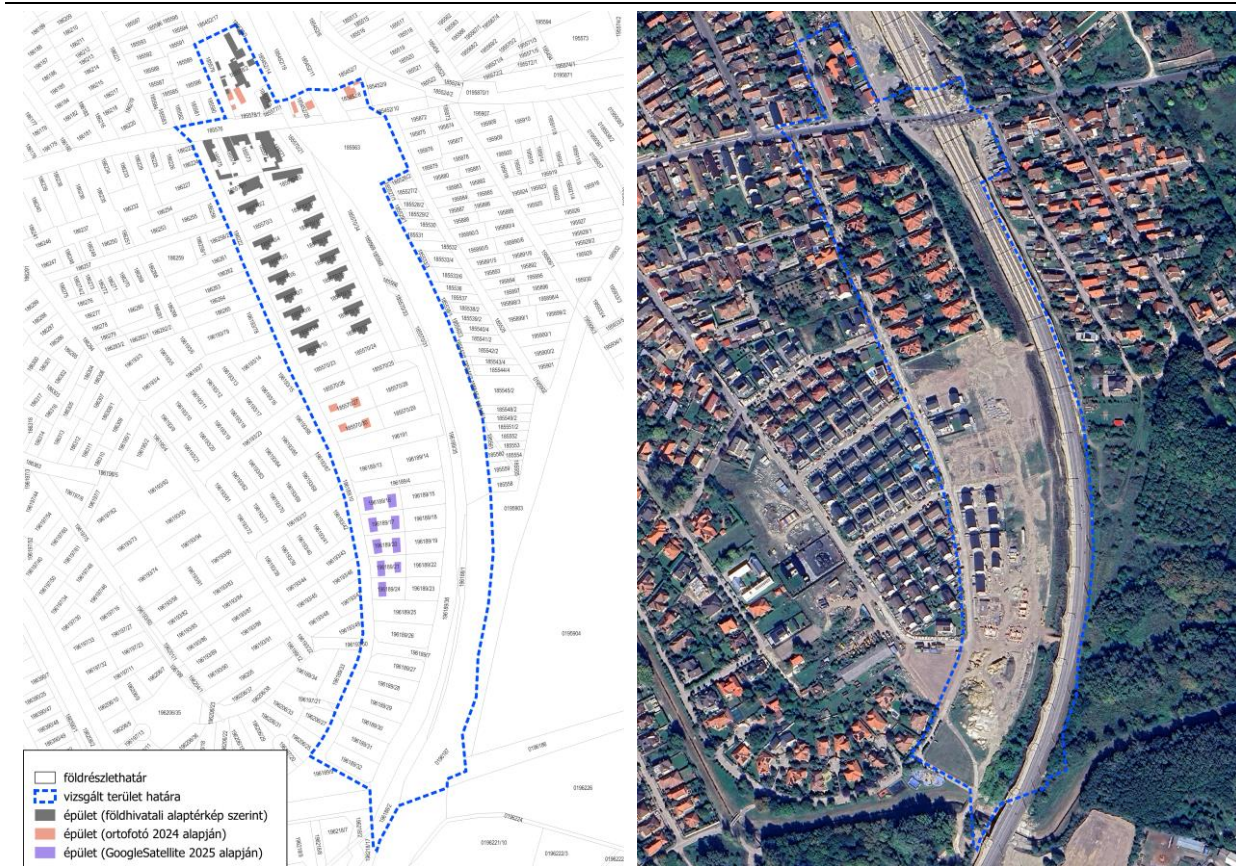
1.8.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A terület településszerkezeti adottságai az 1.1. és 1.5.1. fejezetben bemutatásra kerültek.

A terület jelenleg a településszerkezetbe illeszkedően átalakuló, beépítése folyamatos. A terület kertvárosias lakóterülettől alakul, egyik része már beépült, a beépítetlen részek fejlesztése folyamatos.



A tervezési terület területhasználatának vizsgálata



A vizsgált területen található épületek vizsgálata a földhivatali alaptérkép, az adatszolgáltatásként kapott 2024-es ortofotó és a GoogleSatellite 2025 légifotó alapján

A vizsgált terület 2025 évi GoogleSatellite 2025 légifotó

A tervezési területen található épületek közül nincs mindegyik feltüntetve a földhivatali alaptérképen. A telektömbök beépítése folyamatos, így van olyan épület, melyet sem a földhivatali alapadatok, sem a legfrissebb légifotók nem tartalmaznak.

1.8.1.2. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatos)

A vizsgált területen jelenleg intézmények nem találhatók.

1.8.2. A telekstruktúra vizsgálata

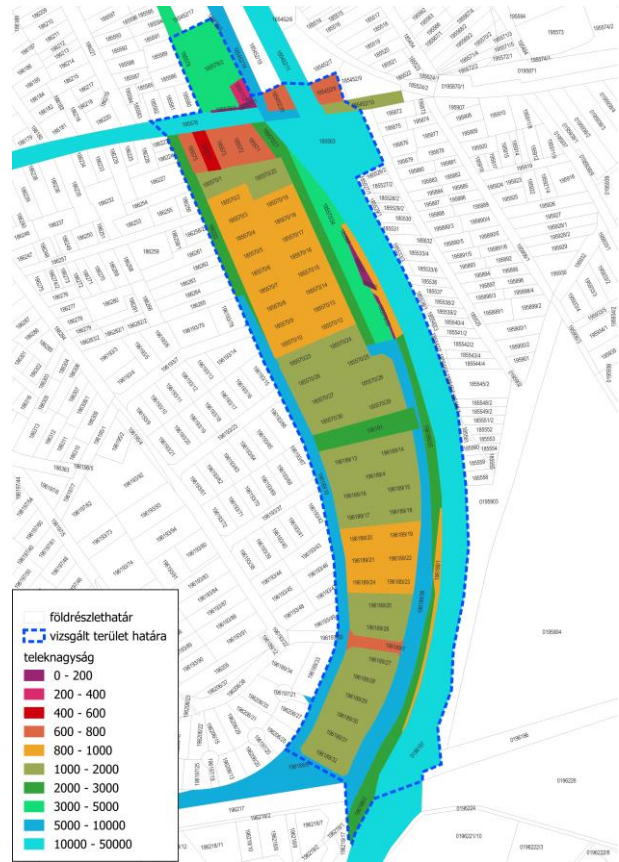
1.8.2.1. Telekmorfológia és telekméret vizsgálat

A Vecsés út menti Lke-1-XXIII-2/2 építési övezetbe tartozó telkek jellemzően kisebbek, 600-800 m² körüli területűek. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható telek 400 m².

Az Lke-1-XXIII-1/6 építési övezet telkei jellemzően 800 – 1000 m² közötti területűek. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható telek 500 m².

Az Lke-1-XXIII-1/8 építési övezetbe tartozó telkek jellemzően nagyobbak, túlnyomó részt 1000 – 2000 m² közötti területűek. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható telek 800 m².

Az Lke-1-XXIII-8/3 építési övezetbe tartozó telkek szintén az 1000 – 2000 m² közötti terület kategóriába tartoznak. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható telek 1500 m².



A vizsgált terület telekméret vizsgálata

A vizsgált területen belül a szabályozással érintett telkek paramétereinek vizsgálatát az alábbi táblázat tartalmazza:

Helyrajzszám	Építési övezet/Övezet jele	Építési övezet szerinti kialakítható legkisebb telek területe (m ²)	Építési övezet szerinti beépíthető legkisebb telek területe (m ²)	Beépített-e?	Terület (m ²)
185563	KÖk-XXIII-1 KÖt-XXIII-1	–	–	–	15 897
185565	KÖt-XXIII-1	–	–	–	77
185566	KÖt-XXIII-1	–	–	–	95
185567	KÖt-XXIII-1	–	–	–	87
185568	KÖt-XXIII-1	–	–	–	61
185569	KÖt-XXIII-1	–	–	–	34
0196187	KÖk-XXIII-1	–	–	–	19 912
196191	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	2 219
185570/21	KÖt-XXIII-1 KÖt-XXIII-2	–	–	–	2 788
185570/25	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 243
185570/28	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 385
185570/29	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 340
185570/31	KÖk-XXIII-1	–	–	–	972
185570/33	KÖt-XXIII-1	–	–	–	134

Budapest Főváros XXIII. kerület Kerület Építési Szabályzat eseti módosítása
a Sínpár utca szabályozásával összefüggésben

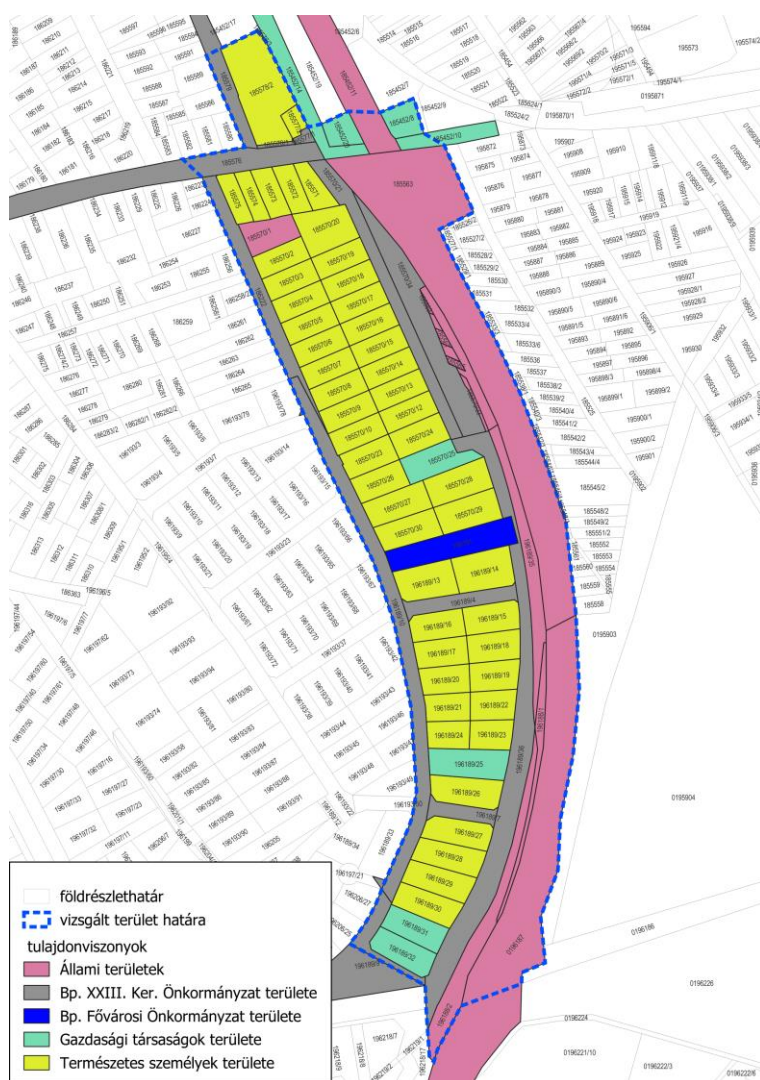
185570/34	KÖt-XXIII-1 Kb-Ez-XXIII-1	-	-	-	3 559
196188/1	KÖk-XXIII-1	-	-	-	946
196188/2	KÖk-XXIII-1	-	-	-	2 752
196189/14	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 547
196189/15	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 103
196189/18	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	beépítetlen	1 061
196189/19	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	építés alatt	1 000
196189/22	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	építés alatt	927
196189/23	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	építés alatt	873
196189/35	KÖt-XXIII-1	-	-	-	2 124
196189/36	KÖt-XXIII-1 KÖt-XXIII-2	-	-	-	7 502
196189/4	KÖt-XXIII-2	-	-	-	1 157
196189/25	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	építés alatt	1547
196189/26	Lke-1-XXIII-1/8	800	800	építés alatt	1360
196189/7	KÖt-XXIII-2	-	-	-	1360
196189/27	Lke-1-XXIII-8/3	1500	900	építés alatt	1 179
196189/28	Lke-1-XXIII-8/3	1500	900	építés alatt	1 248

1.8.3. Tulajdonjogi vizsgálat

Helyrajzszám	Közterületiség	Közterület név	Telekjogi státusz	Tulajdonforma	Terület (m ²)
185563	nem közterület	-	közforgalmú vasút	Állami területek	15 897
0196187	nem közterület	-	közforgalmú vasút	Állami területek	19 912
196188/1	nem közterület	-	beépítetlen terület	Állami területek	946
196188/2	nem közterület	-	csatorna	Állami területek	2 752
185565	nem közterület	-	beépítetlen terület	Állami területek	77
185566	nem közterület	-	beépítetlen terület	Állami területek	95
185567	közterület	Sínpár utca	közterület	Állami területek	87
185568	közterület	Sínpár utca	közterület	Állami területek	61
185569	nem közterület	-	beépítetlen terület	Állami területek	34
185570/31	közterület	-	beépítetlen terület	Állami területek	972
185570/33	közterület	-	közterület	Állami területek	134
185570/21	közterület	Sínpár utca	út	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	2 788
185570/34	közterület	-	közterület	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	3 559
196189/35	közterület	Sínpár utca	beépítetlen terület	Állami területek	2 124
196189/36	közterület	-	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	7 502
185570/25	nem közterület	-	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe	1 243
185570/28	nem közterület	-	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 385
185570/29	nem közterület	-	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 340
196191	nem közterület	-	temető	Önkormányzatok területe (fővárosi)	2 219
196189/14	nem közterület	-	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 547
196189/4	közterület	Középtemető utca	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	1 157
196189/15	nem közterület	-	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 103

Budapest Főváros XXIII. kerület Kerület Építési Szabályzat eseti módosítása
a Sínpár utca szabályozásával összefüggésben

196189/18	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 061
196189/19	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 000
196189/22	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	927
196189/23	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	873
196189/25	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe/ Gazdasági társaságok területe	1547
196189/26	nem közterület	–	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe	1 360
196189/7	közterület	Középtemető utca / Sínpár utca	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	726
196189/27	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 179
196189/28	nem közterület	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 248



A tervezési terület ingatlanjainak tulajdonviszonya (tulajdoni lapok szerint)

1.8.4. Önkormányzati tulajdon kataszter

A vizsgált terület önkormányzati tulajdonban lévő földrészletei a következők:

<i>hrsz.</i>	<i>közterület név</i>	<i>kivett megnevezések</i>	<i>rendeltetés</i>
186222	Középtemető utca	közterület	Belterületi közterület földrészlet
185570/21	Sínpár utca	út	Belterületi közterület földrészlet
185576	Vecsés út	közterület	Belterületi közterület földrészlet
185579	Jelző utca	közterület	Belterületi közterület földrészlet
196189/10	Középtemető utca	közút	Belterületi közterület földrészlet
196189/36	Sínpár utca	közút	Belterületi közterület földrészlet
196189/4	Szirmos utca	közút	Belterületi közterület földrészlet
196189/7	Középkert utca	közút	Belterületi közterület földrészlet
196189/9	Taling utca	közút	Belterületi közterület földrészlet
185577/1	Vecsés út	közút	Belterületi közterület földrészlet
185578/1	Vecsés út	közút	Belterületi nem közterület földrészlet
185570/34	Sínpár utca	közterület	Belterületi közterület földrészlet
196191	–	temető	Belterület, nem közterület földrészlet

1.8.5. Az építmények és telektömbök beépítésének vizsgálata

Helyrajzszám	Beépítettség	Kivett megnevezés	Tulajdonforma	Terület (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Szma	Szmp
185563	beépítésre nem szánt terület	közforgalmú vasút	Állami területek	15 897	–	–	–
0196187	beépítésre nem szánt terület	közforgalmú vasút	Állami területek	19 912	–	–	–
196188/1	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	946	–	–	–
196188/2	beépítésre nem szánt terület	csatorna	Állami területek	2 752	–	–	–
185565	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	77	–	–	–
185566	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	95	–	–	–
185567	beépítésre nem szánt terület	közterület	Állami területek	87	–	–	–
185568	beépítésre nem szánt terület	közterület	Állami területek	61	–	–	–
185569	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	34	–	–	–
185570/31	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	972	–	–	–
185570/33	beépítésre nem szánt terület	közterület	Állami területek	134	–	–	–
185570/21	beépítésre nem szánt terület	út	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	2 788	–	–	–
185570/34	beépítésre nem szánt terület	közterület	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	3 559	–	–	–
196189/35	beépítésre nem szánt terület	beépítetlen terület	Állami területek	2 124	–	–	–
196189/36	beépítésre nem szánt terület	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	7 502	–	–	–
185570/25	nem beépült	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe	1 243	311	746	249
185570/28	nem beépült	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 385	346	831	277
185570/29	nem beépült	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 340	335	804	268
196191	nem beépült	temető	Önkormányzatok területe (fővárosi)	2 219	598	1 434	478
196189/14	nem beépült	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 547	289	928	309

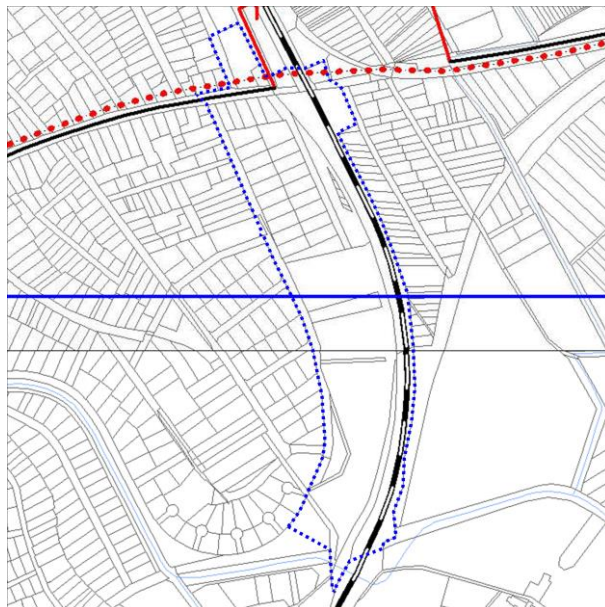
Budapest Főváros XXIII. kerület Kerület Építési Szabályzat eseti módosítása
a Sínpár utca szabályozásával összefüggésben

196189/4	beépítésre nem szánt terület	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	1 157	–	–	–
196189/15	nem beépült	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 103	276	662	221
196189/18	nem beépült	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 061	265	637	212
196189/19	építés alatt	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 000	250	600	200
196189/22	építés alatt	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	927	232	556	185
196189/23	építés alatt	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	873	218	524	175
196189/25	–	beépítetlen terület	Természetes személyek területe/ Gazdasági társaságok területe	1547	386,8	928,2	309,4
196189/26	–	beépítetlen terület	Gazdasági társaságok területe	1 360	340,0	816,0	272,0
196189/7	–	közút	Bp. XXIII. ker. Önkormányzat területe	726	–	–	–
196189/27	építés alatt	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 179	471,6	943,2	235,8
196189/28	építés alatt	beépítetlen terület	Természetes személyek területe	1 248	499,2	998,4	249,6

1.9. KÖZLEKEDÉS

1.9.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok

Az FTSZT 2. közlekedési infrastruktúra tervlap a vizsgált területen a MÁV Kelebia vasútvonalat jelöli „Vasútvonal felszínen” infrastruktúra elemként valamint a Vecsés utat „Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút” jellel. A Vecsés út mentén „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal”, mint tervezett elem jelenik meg. A tágabb környezetben a vizsgált területtől nyugatra a Grassalkovich út I. rendű főút húzódik, mely mellett szintén a „Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal”, mint tervezett elem került feltüntetésre.

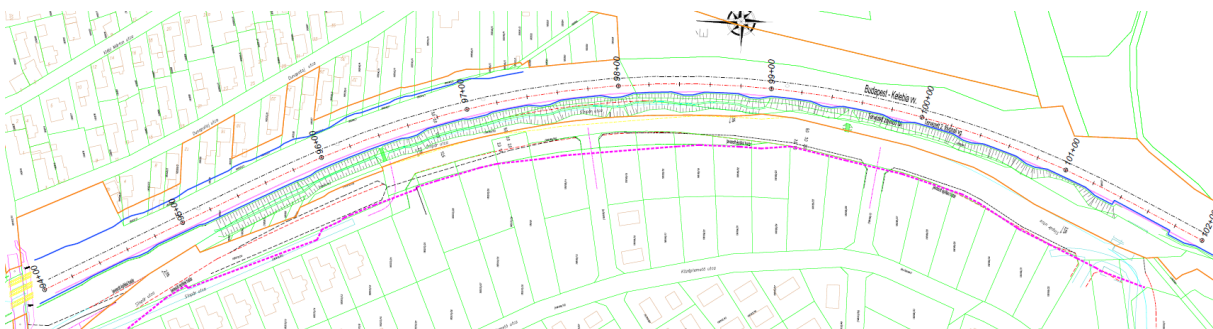


TSZT Szerkezeti tervlap részlet (2. közlekedési infrastruktúra)

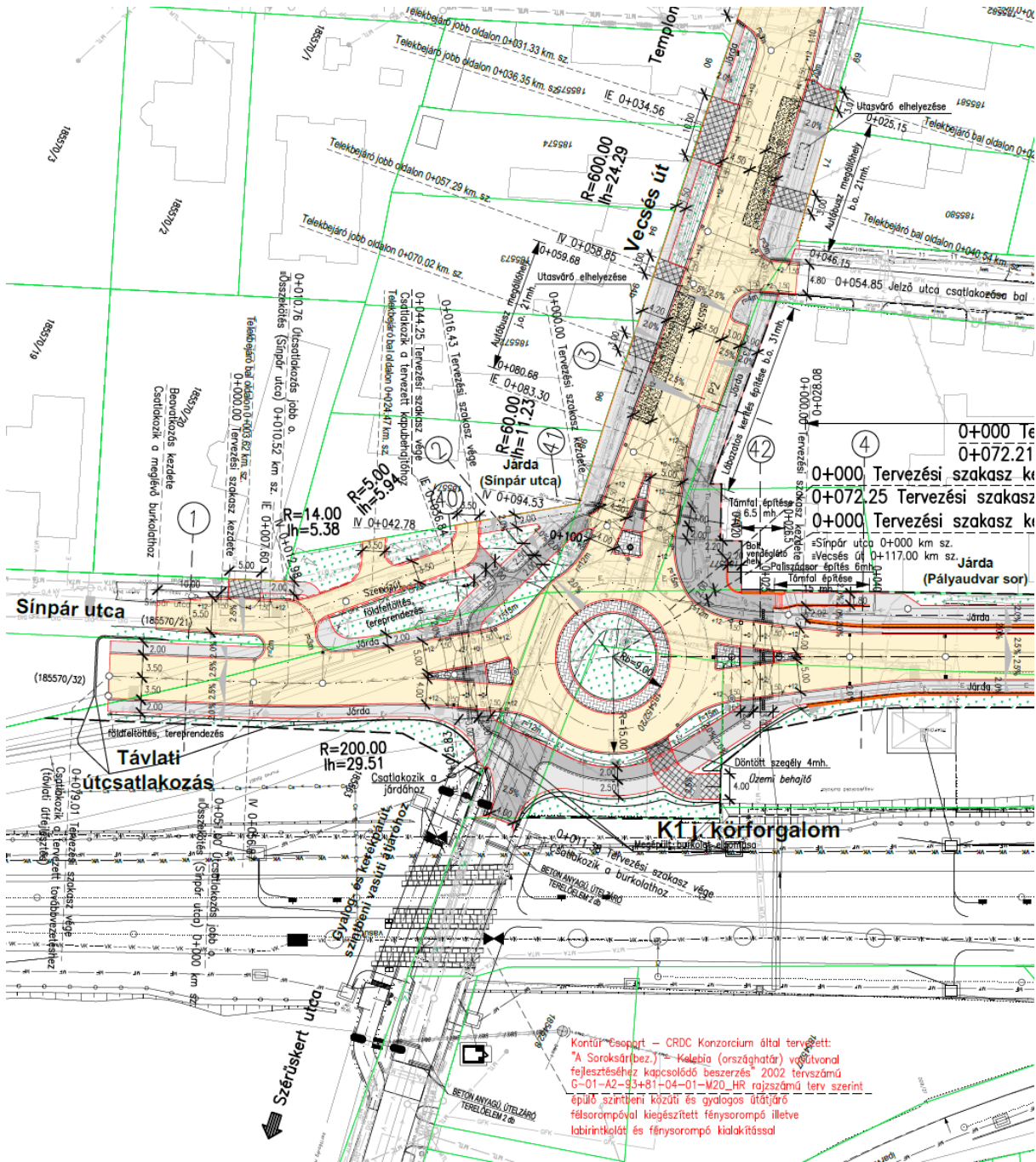
1.9.2. Közúti közlekedés, és a KÉSZ módosításának alapvető indokai

A Sínpár utca tervezését és szabályozását meghatározó legfőbb adottságok:

A közelmúltban elkészült a **Budapest-Belgrád vasútvonal Soroksári szakasza, megépült egy új sínpár és a zajárnyékolófalak is és a MÁV területen lévő vízvezető árok**. A fejlesztéshez a Sínpár utca területét érintő területi igénybevétel is történt kisajátítással. Az alábbi ábra tartalmazza a – korábban gyűjtőútként szabályozott - kisajátított területeket barna lehatárolással. Fontos megjegyezni, hogy a **vasúti területen kialakított vízvezető műtárgy karbantartási sávja** egyes területeken a kisajátított területeken is túllóg, egyes szakaszokon **1-4 méteres sávban az önkormányzati közterületeket érinti**, ezt a szóban forgó gyűjtőút tervezésénél, a keresztmetszvény meghatározásánál figyelembe kell venni.



A MÁV 150. sz. vasútvonal (Budapest – Kelebia) külön szintű keresztezésére szolgáló aluljáró és a hozzá kapcsolódó úthálózat tervezése és engedélyezése is megtörtént. Az UVATERV Út-Vasúttervező Zrt. Egyesített engedélyezési és kiviteli terv A. útépítés, Részletes helyszínrajt Pályaudvar sor 0+000-0+400 km sz. között tervrészlet tartalmazza a tervezési terület érintő – a következő ábrán látható - engedélyezett csomóponti kialakítását, amelyet jelen tervezés során figyelembe kellett venni.



A fenti fejlesztések miatt tehát beszűkült a tervezett gyűjtőút kialakítására rendelkezésre álló terület.

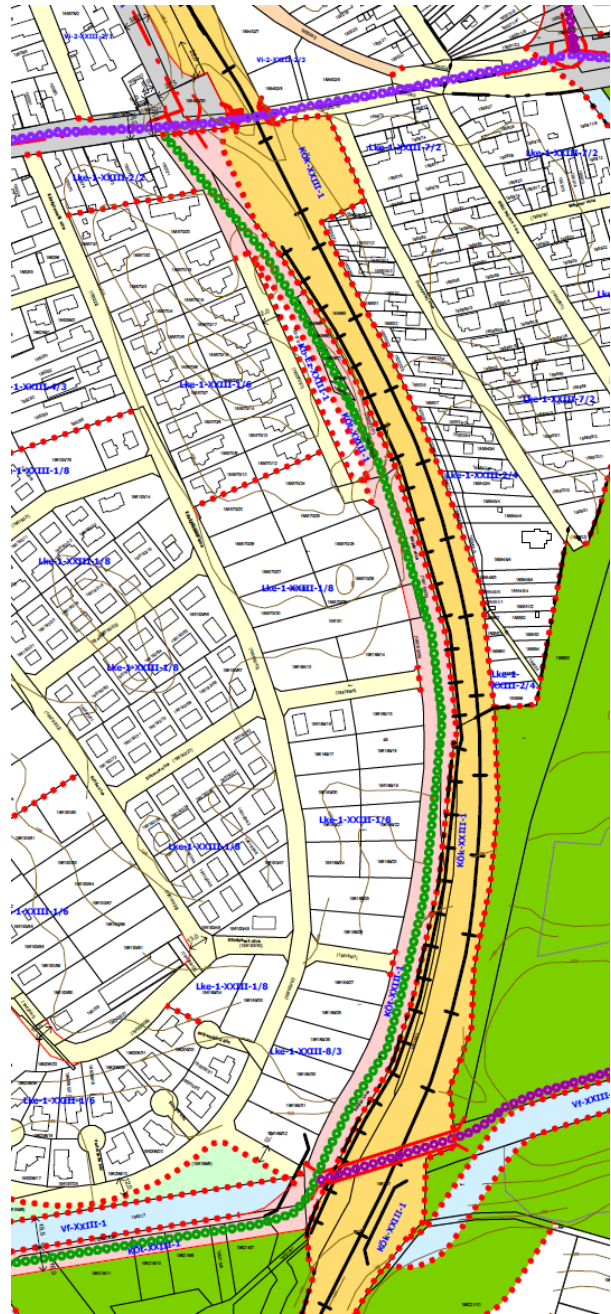
A KÉSZ Szabályozási tervi melléklete, amely a Sínpár utcát a Vecsés úttól a Grassalkovich útig települési gyűjtőútként határozza meg, ez a fejlesztési cél továbbra is fennáll.

A Sínpár utca Vecsés úthoz közeli szakaszán, a szabályzási terv szerinti, „szabályozási szelvény” a következő:

a lakóterületek feltárására kiszolgáló út áll rendelkezésre, majd zöldfelület kialakítására meghatározott különleges övezet következik, ezt követően a tervezett gyűjtőút tervezett kerékpáros nyomvonallal, majd a vasúti terület. Az ezen övezeti rendszerrel meghatározott közterületfejlesztés a MÁV fejlesztés következtében teljes mértékben ellehetetlenül.

Az Önkormányzat megbízásából jelenleg a Sínpár utca Vecsés út és Grassalkovich út közötti szakaszára vonatkozóan a gyűjtőút kialakítására Közlekedési tanulmányterv készül, két területi részletben, ez a tervezet az I. szakaszra vonatkozik. Jelen tervezet a tanulmányterv figyelembevételével készül.

A Sínpár utca kiépítésére vonatkozóan, a korábbi években, már készült tanulmányterv, amit KASIB Kft, ill. a Pro Urbe Kft készített. Ezek a tervek a Vecsési és a Grassalkovich úti csomóponti kialakításokat is tartalmazták, több változatban. Ezek a tanulmányterveket a most készülő tanulmányterv figyelembe veszi, jelen tervezet az abban foglaltakat nem elemzi.



A fentieket összefoglalva, a szabályozási terv jelen módosítása alapvetően az alábbi problémák feloldására készül:

- a MÁV fejlesztéssel kialakuló (a kisajátított területek) területek területhasználata nem egyeztethető össze a hatályos KÉSZ Szabályozási Tervében meghatározott övezeti rendszerrel és a kapcsolódó előírásokkal,
- a vasútvonal (kisajátítással megvalósult) területi terjeszkedésével a Sínpár utca önkormányzat által meghatározott - Szabályozási Tervben is rögzített - fejlesztése ellehetetlenül,
- a (Budapest – Kelebia) különszintű keresztezésére szolgáló aluljáró és a hozzá kapcsolódó úthálózat engedélyezett Vecsés út – Sínpár utca csomópontjának műszaki kialakítása nem tud a tervezett települési gyűjtőúthoz csatlakozni.
- A tervezés során, többkörös egyeztetés történt az érintettek Önkormányzat és államigazgatási illetve szakmai szervek bevonásával. A Vecsés út Budapest Főváros tulajdonában van, ezért a jelen tervezetet megalapozó közlekedési tanulmányterv a Budapest Közút Zrt-vel történő egyeztetése megtörtént. Ezen egyeztetések során meghatározásra kerültek a tervezésnél figyelembe veendő tervezői utasítások és körülmények. A tervezet a vonatkozó Útügyi Műszaki Előírások, a BKK Zrt.-s

Tervezési útmutató és Budapest Főváros, Mobilitás Tervezete 2030, kerékpárutak tervezésére vonatkozó, 2023. évi rendeletének, a helyi adottságok és az Önkormányzat településfejlesztési elképzeléseinek a figyelembevételével készült. **Az érvényben lévő BKK-s tervezési utasítás értelmében, a tervezett gyűjtőútban nem lehet szűkületet tervezni, a megfelelő nagyságú útterület biztosítása miatt, így a tervezett szabályozási szélesség nem csökkenhet.**

A jelenlegi állapot ismertetése

A jelenlegi Sínpár utcában (hrsz.: 196189/35), 10-12 db családi házas ingatlan található, továbbá 17 db építési telek van kialakítva. A lakóházak előtt az utca burkolata aszfaltozott, szélessége 4,0 m. A Sínpár utca további szakasza, földútként van jelenleg kialakítva.

A szóban forgó **I. szakasz** a Vecsési úttól a Gyáli patakig tart, bele értve a Vecsési útnál tervezett körforgalmi csomópontot is.

Útcsatlakozások

A jelenlegi Sínpár utca burkolatától az egyes ingatlanokhoz kapubejárók vannak kialakítva. Ezek burkolata jellemzően beton. A telekbejárókat a tervezett gyűjtőúti építkezés közvetlenül nem érinti.

A Sínpár utca burkolata mellett semmilyen szegély nincs kiépítve.

Járdák, zöldfelületek

A kiépített családi házas ingatlanok előtt beton járda van a kerítések mellett.

A Sínpár utca épületek felőli oldalán, elszórtan fák, növények vannak ültetve. A Sínpár utca másik oldalán, egy zárt zöldfelület található, erről részletesen a tájrendezési fejezetben.

Közművek

A Sínpár utca kiépített részén elektromos légvezeték hálózat található, az oszlopokon közvilágítási lámpatestekkel.

A Sínpárutca mellett, a vasút felőli oldalon lévő padkában, közvilágítási hálózat kerül kiépítésre.

A közműellátásról részletesen a közműellátás fejezetben.

1.9.3. Közösségi közlekedés

1.9.3.1. közúti

A Sínpár utcában jelenleg nincsen kiépítve a közúti közösségi közlekedési infrastruktúra.

1.9.3.2. kötöttpályás

A Sínpár utcában jelenleg nincsen kiépítve kötöttpályás közösségi közlekedési infrastruktúra.

1.9.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Sínpár utcában jelenleg nincsen kiépítve kerékpáros közlekedési hálózat, a gyalogos közlekedés részleges.

1.9.5. Parkolás

A területen a parkolás az építési telkeken belül biztosított.

1.10. KÖZMŰVESÍTÉS

A közművesítés megalapozó vizsgálata a könnyebb értelmezhetőség érdekében az alátámasztó javaslattal egy fejezetben kerül kidolgozásra. A vonatkozó tartalmakat lásd az Alátámasztó javaslat, Közműellátás fejezetben.

1.11. KATASZTRÓFAVÉDELEM (TERÜLETFELHASZNÁLÁST, BEÉPÍTÉST, BEFOLYÁSOLÓ VAGY KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK, PL. BELVÍZVESZÉLYES VAGY MÉLYFEKVÉSŰ TERÜLETEK)

1.12. VÁROSI KLÍMA

A városi klíma kialakulása alapvetően a település méretétől, a településszerkezettől, a beépítettség mértékétől, a burkolt és a zöldterületek arányától, a belterületi zöldfelületek minőségétől, az ipari-gazdasági és egyéb tevékenységek valamint infrastrukturális adottságok által okozott környezetterheléstől függ. A városi klíma általában hűtőbbel, megváltozott lefolyási és légáramlási viszonyokkal, valamint levegőminőségi problémákkal jellemezhető.

A Főváros általános éghajlati képének meghatározó vonása, hogy nemcsak városi mivoltából fakadóan rendelkezik sajátos éghajlattal, hanem lényegében makroklimatikus értelemben is keverék éghajlata van, mivel az alföldi és a középhegységi klímaterületek határán fekszik. Ez pedig a városi klímajelleg kifejlődését, területi rendszerét, érvényesülését nagymértékben befolyásolja. Budapest területének mezoklimatikus jellemzői közül kitüntetett figyelmet érdemel a hősziget-jelenség és a sajátos légmozgási rendszer. csapadék területi eloszlását vizsgálva, az évi összegek meglehetősen széles skálán mozognak, a város méretéhez képest relatíve nagy területi különbségek figyelhetők meg. Ez részben a domborzati viszonyokkal, részben a sajátos áramlási rendszerrel magyarázható. Budapesten két helyi szélrendszerrel kell számolni. Az egyik a hőszigettel összefüggő városi cirkuláció, ami nyáron és ősszel fordul elő leggyakrabban, napi menetben pedig az esti és éjszakai órákban figyelhető meg leginkább. A másik viszonylag stabil eleme a városi cirkulációs rendszernek a Budai-hegység keltette hegy-völgyi szél.

Budapesten belül Soroksár kimondottan napos kerület. Az erős kisugárzás miatt nagy a hőmérséklet napi és évi ingadozása. A csapadék kevés (átlagosan évi 500 mm) és ráadásul a megoszlása is egyenlőtlen. A két legszárazabb hónap a július és az augusztus, a legtöbb csapadék április-májusban esik. Az uralkodó szélirány ÉNy-i. Az évi átlagos hőmérséklet 10,2 °C. Fontos még megemlíteni a kerület klimatikus adottságait pozitív irányban befolyásoló tényezőt a Ráckevei-Duna-ágot, mely a kerület északi-déli irányú átszellőzését segíti, továbbá a nagy kiterjedésű szántó, erdő területeket és egyéb zöldfelületeket (botanikus kert), melyek a kerület nagyrésztét teszik ki és segítenek a csapadékeloszlásban valamint párolgás által a hőmérsékleti ingadozások mérséklésében.

A XXIII. kerület beépítettsége nem nevezhető intenzívnek, inkább kertvárosi jellegű, valamint magas a zöldfelületek aránya, mind a közterületen, mind a telkeken belül. Ezen tulajdonságok pozitívan befolyásolják a kerület mikroklímáját. A vizsgált területen a hőszigetefektus kialakulása nem valószínű, mivel a beépítési kertvárosias jellegű, alacsonyabb beépítési százalékkal és viszonylag magas telken belüli zöldfelületi aránnyal. A vizsgált terület átszellőzését elősegíti a vasútvonal és a Gyáli-csatorna is.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

Az alátámasztó javaslat az TTr. 7. § (7) bekezdésében foglaltak szerint került összeállításra, a településrendezési feladatnak megfelelő tartalommal, a rendezéssel érintett terület település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével, a módosító szabályozási elemek alátámasztására szolgál, a rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel.

A településrendezési javaslatot alapvetően a Sínpár utcát érintő közlekedési javaslat határozza és alapozza meg.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS

2.1. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

2.1.1. A településrendezés megalapozása, a kapcsolódó közlekedési tanulmányterv főbb, szabályozást érintő tartalmi elemei

A MÁV Kelebia 150. sz. vasútvonal fejlesztésének helybiztosítását szolgáló kötőpályás közlekedési célú telkek fejlesztése és kisajátítása nyomán a Sínpár utca tervezett szabályozásának a korrigálása szükséges, mivel a fejlesztéssel megvalósuló vasúti terület elépíti a tervezett közlekedéshálózati elemeket, így a Sínpár utca tervezett fejlesztésének a teljeskörű felülvizsgálata válik szükségessé: a tervezett gyűjtőúthálózat minden elemének újragondolása.

51

2.1.2. Közlekedési javaslat

A tervezett állapot ismertetése

A tervezett gyűjtőút az e-UT 03.01.11 számú Útügyi Műszaki Leírás, 1.1 táblázatában foglaltak alapján, B.V.c.C besorolásúnak volt a korábbi tervekben is felvéve, ami megfelelő. A javasolt tervezési sebesség 40 km/ó (esetleg 50 km/ó). A minimálisan alkalmazható vízszintes ívsugár 45,0 m.

A tervezett út 2x1 forgalmi sáv, a sávok szélessége 3,25 m, mellettük 1,5 m széles kerékpársávval. A vasút felőli oldalon 1,5 m széles padka kerül kialakításra és itt közvilágítás is elhelyezésre kerül. A városközpont felőli, nyugati oldalon a kerékpársáv mellett 0,8 m széles biztonsági sáv megtartásával, 2,2 m széles parkolósávok kerülnek kialakításra. A parkolósávot kiemelt szegély határolja és mellette 2,0 m széles zöldsáv és 1,5 m széles járda került betervezésre. Ezen paraméterek mellett a minimálisan szükséges útterület szélessége az érintett szervekkel és az Önkormányzattal történt egyeztetés alapján 19,0 m, ami egyedi esetben legfeljebb 17,5 méterre csökkenhet. Erre figyelemmel a **gyűjtőúthoz 19,0 m szabályozási szélesség** került meghatározásra, azzal, hogy kisebb mértékben ettől el lehet térni, egyéb szabályozástechnikai okok miatt.

A tervezett Sínpár utca teljes hossza: 1+362,86 km. A teljes (I. és II.) szakaszon két hidat kell építeni, a Gyáli patakon. A tervezett Sínpár utca ismertetése:

A jelen tervezést érintő I. szakasz, a Vecsési úti körforgalomtól indul és gyakorlatilag párhuzamosan halad a MÁV Kelebiai 150. számú vasútvonallal, a Gyáli patakig.

A Vecsési úti körforgalmat és a kapcsolódó közúti aluljárót tartalmazó terveket az UVATERV Kft készítette. Ez az engedélyezési és kiviteli terv, 52.675 tervszámon készült 2024. februárjában.

A tervezett nyomvonal, a Vecsési úti körforgalom, Símpár utcai ágától indul. Ezt az ágat kissé módosítani kellett, hogy a Símpár utca tervezett nyomvonala megfelelően tudjon csatlakozni. A körforgalom után rögtön egy kicsatlakozás került betervezésre, hogy az itt lakók be tudjanak fordulni a meglévő, eredeti Símpár utcába. Ez a régi út, az új út 0+275 km szelvényében fog becsatlakozni az új útba. A kerékpárosok is ezen a régi úton kerülnek elvezetésre az új útig.

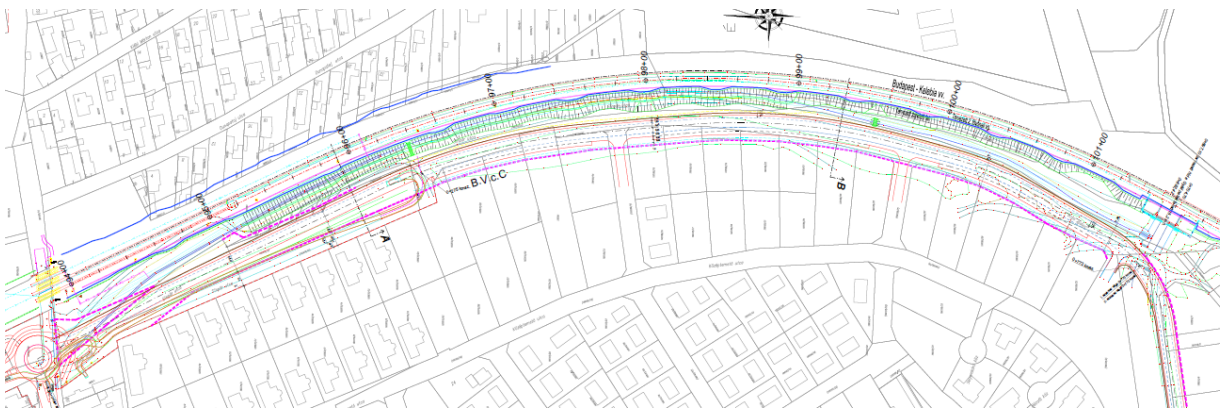
A régi Símpár utca Vecsési úti csatlakozása megszűnik.

A Símpár utca **keresztmetszeti kialakítása** a Gyáli patakig terjedő szakaszon, két részre tagolható.

Az **első rész**, a körforgalomtól a meglévő Símpár utca becsatlakozásáig tart, majd innen a második szakasz a Gyáli patakig.

Az első szakaszon a Vecsési út felől, a kerékpárosok a meglévő Símpár utcán kerülnek elvezetésre. (Ha itt a kerékpárosokat az új út mellett vezetnénk, akkor a zöldsávot lényegében el kellene távolítani, ami nem célszerű.) A vasút felőli oldalon viszont a körforgalomig tart a kerékpársáv. Az útburkolat 2x1 sávos gyűjtőút, 3,25 m széles sávokkal, a vasút felől 1,5 m széles kerékpársávval és 1,5 m széles padkával. A lakóterület felől a forgalmi sáv mellett 1,0 m széles földpadka, mellett a meglévő zöldterület.

Az **I. szakasz** javasolt (tervezett) nyomvonalát az **FH-1 számú** helyszínrajz tartalmazza M=1:500-es léptékben.



52

Javaslat forgalomszervezés

A jelenlegi Símpár utca Vecsési úti csatlakozása megszűnik. A meglévő utcát az új Símpár utcai becsatlakozástól, egyirányúsítani kell az új úthoz való visszacsatlakozás irányába. Az új úttól való becsatlakozástól jobbra, zsákutcaként lesz kialakítva a régi Símpár utca, hogy az ott lévő ingatlan megközelíthető legyen.

Az új Símpár utcának a Grassalkovich úti csatlakozásáig elsőbbsége van a meglévő utcacsatlakozásoknál, kereszteződésekénél.

Idegen területek igénybevétele

Az **I. szakaszon**, a szabályozási szélesség biztosítása céljából, az alábbi telkekből kell, változó nagyságú területeket igénybe venni, a szabályozási koncepcióban foglaltak szerint.

2.2. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

2.2.1. Közművesítési javaslat

A vizsgálati terület közművekkel részben ellátott. A vizsgálat során ezek szakági bontásban egyesével kerülnek bemutatásra.

Az egyes szakágaknál feltüntetett csőátmérők, csőtípusok csupán tájékoztató jellegűek, melyek tervezői becslésen alapulnak. A pontos átmérők és anyagok alkalmazása, az engedélyeztetési tervszinten készített számítások-, valamint a közműszolgáltatókkal tartott egyeztetések alapján kerülhet meghatározásra, pontosításra.

Kapcsolódó tervlap száma: KM-HR1-V



2.2.2. Víziközművek

2.2.2.1. vízgazdálkodás és vízellátás (ivó-, ipari-, tűzoltó-, öntözővíz, termálvíz hasznosítás)

A tervezési terület egy részén a gázhálózat ki van építve. A Vecsési úton meglévő Ø100 műanyag vízvezeték üzemel, melyről a Sínpár utcába egy Ø100 műanyag vízvezeték ágazik le, a végén egy tűzcsappal - a 185570/24 helyrajzi számú ingatlan előtt. A javasolt útpálya nyomvonalon a Káposztásföld utca és a Csendes utca közti szakaszon kiépített Ø100 műanyag vízvezeték található.

A környező utcákban a felsoroltakon kívül az alábbi vezetékek találhatóak:

- Középtemető utca: Ø100 műanyag és Ø100 egyéb vízvezeték
- Taling utca: Ø100 műanyag
- Káposztásföld utca: Ø100 műanyag
- Csendes utca: Ø100 egyéb
- Szalma utca: Ø80 egyéb
- Grassalkovich út: Ø150 egyéb

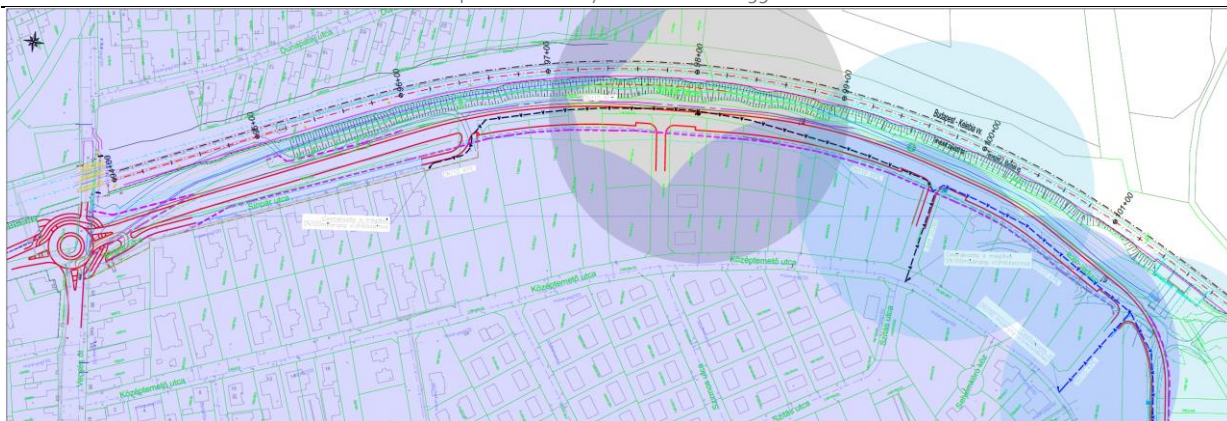
A vizsgálati terület egy szakaszára készült egy tervezett vízvezeték (BB Private Designer Kft.; 042 témaszám; 2026 február). Ez a Sínpár utcában található Ø100 műanyag vízvezetékhez kapcsolódik és a Sztás utcánál köt rá a Középtemető utcában található meglévő Ø100 műanyag vízvezetékre – ezáltal egy hurkot kialakítva. A javaslat készítésekor ezt a tervezett nyomvonalat adottságként kezeltük és fekete színnel elkülönítve ábrázoltuk.

A fentebb bemutatott műszaki adottságokhoz igazítottan adtuk meg a javasolt nyomvonalat. Az ellátásbiztonság érdekében a meglévő hálózatra több helyen is javasoljuk a rákötést, elzáró szerelvények alkalmazásával.

A meglévő és a tervezett tűzcsapok alapján az utca tűzvíz lefedettsége többnyire biztosított, azonban az utcától délre található környező ingatlanokra vonatkozóan ez már nem mondható el. A beépítés jellegéhez igazítottan javasoljuk tűzcsapok telepítését is. A területen ipari-, tűzvíz-, öntözővíz- és termálvíz hálózat nem található. Tűzvíz tározó sincs a területen.

A hálózat üzemeltetője: Fővárosi Vízművek Zrt.

Kapcsolódó tervlap száma: VI-HR1-V



2.2.2.2. szennyvízelvezetés

A javasolt útpálya nyomvonalon csak a Káposztásföld utca és a Csendes utca közti ~ 100m-es szakaszon található kiépített Ø300 műanyag szennyvíz csatorna.

- A javasolt útpálya nyomvonalon Középtemető utca: Ø300 műanyag
- Taling utca: Ø300 műanyag
- Káposztásföld utca: Ø300 műanyag
- Csendes utca: Ø300 műanyag
- Szalma utca: Ø300 műanyag
- Grassalkovich út: Ø300 műanyag / Ø30 beton

A vizsgálati terület egy szakaszára készült egy tervezett szennyvíz csatorna is (BB Private Designer Kft.; 042 témaszám; 2026 február). Ez a Sínpár utcában található 11 db ingatlan szennyvíz elvezetését biztosítja (185570/24 – 196189/23). A javaslat készítésekor ezt a tervezett nyomvonalat adottságként kezeltük és fekete színnel elkülönítve ábrázoltuk.

A fentebb bemutatott műszaki adottságokhoz, valamint a terület magassági helyzetéhez igazítottan adtuk meg a javasolt nyomvonalakat, melyek a beépítés ütemezéséhez igazítottan, akár szakaszonként is megépíthetőek. Az üzemeltetői általános előírásai alapján a gerinccsatornák minimális átmérője Ø300 mm. A javasolt útpálya nyomvonala a Búzafű-köz és a Gyáli-patak II. ágának keresztezése között, a Gyáli 1.-főcsatorna bal partján helyezkedik el. Mivel ennek a szakasznak mindkét végét egy-egy vízfolyás keresztezi, így a szennyvizet innen nyomott rendszer alkalmazásával lehet csak kijuttatni. Ehhez a szomszédos ingatlanokra házi átemelőök telepítése szükséges.

Tekintettel arra, hogy a Zsellér utca érintett szakasza mentén található ingatlanok, valamint a 187792 hrsz-ú ingatlan szomszédságában található ingatlanok szennyvíz ellátása jelenleg biztosított, így ezen utcák esetében jelenleg nem javasoljuk a szennyvízcsatorna kiépítését. A későbbi fejlesztési lehetőségeket megtartva javasoljuk, hogy a többi szakági közmű kiépítésénél törekedjenek arra, hogy a szükséges közműsávot szabadon tartsák.

A hálózat üzemeltetője: Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

Kapcsolódó tervlap száma: VE-HR1-V

2.2.2.3. csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

A javasolt útpálya nyomvonal mentén nem található olyan vízvezető rendszer, amely a javasolt útpálya víztelenítés részben vagy egészben biztosítani tudja, így annak kialakítása az útpálya teljes hosszában szükséges.

A környező területeken az alábbi vízvezető rendszerek találhatóak:

- Gyáli 1. – főcsatorna
- Gyáli-patak II. ág
- Vecsés út – Gyáli 1.-főcsatorna közti szakaszon vízvezető árok, amely a vasúti pálya vizeit, valamint települési csapadékvizet vezet el
- Grassalkovich út: Ø60 beton / Ø80 beton zárt csatorna

A fentebb bemutatott műszaki adottságokhoz, valamint a terület magassági helyzetéhez igazítottan adtuk meg a javasolt nyomvonalakat. A javasolt zárt csapadékvíz csatornák a kiemelt szegély mentén elhelyezett víznyelő aknák segítségével gyűjtik a csapadékvizet és vezetik be a Gyáli 1. – főcsatornájába. A Gyáli-patak II. ága és a Gyáli 1.-főcsatorna közti szakaszon az útpálya a vízfolyás mentén került elhelyezésre, így itt a kiemelt szegélyeket helyenként megbontva, surrantók alkalmazásával kerül a csapadékvíz bevezetésre a Gyáli 1. – főcsatornájába.

A Vecsés út és a Sínpár utca keresztezésénél jelenleg egy Ø60 beton csatorna kerül bevezetésre egy felszíni árokba, amely a Sínpár utca és a vasút között húzódik. Az útépités miatt, ennek a kivezetési pontnak a helyszíne is változik, így a meglévő árok helyett ~75m hosszban Ø80 betoncsövet szükséges kiépíteni.

A hálózat üzemeltetője: Budapest Főváros XXIII. ker. Soroksár Önkormányzata

Kapcsolódó tervlap száma: VE-HR1-V



2.2.3. Energia

2.2.3.1. energiagazdálkodás és energiaellátás (villamos energia, közvilágítás, gázellátás, távhőellátás és más ellátórendszerek)

Gázellátás

A vizsgálati terület egy részén a gázhálózat ki van építve. A Vecsési úton meglévő Ø160 KPE gázvezeték üzemel, melyről a Sínpár utcába egy ~230 m Ø110 KPE vezeték ágazik le. A javasolt útpálya nyomvonalon a Grassalkovich út és a Taling utca közti szakaszon kiépített Ø100 acél gázvezeték.

A környező utcákban a felsoroltakon kívül az alábbi vezetékek találhatóak:

- Középtemető utca: Ø160 KPE
- Taling utca: Ø160 KPE
- Káposztásföld utca: Ø160 KPE
- Csendes utca: Ø160 KPE
- Szalma utca: Ø110 KPE
- Grassalkovich út: Ø200 KPE és Ø700 acél

A fentebb bemutatott műszaki adottságokhoz igazítottan adtuk meg a javasolt nyomvonalat. Az ellátásbiztonság érdekében a meglévő hálózatra több helyen is javasoljuk a rákötést, elzáró szerelvények alkalmazásával.

A hálózat üzemeltetője: MVM Főgáz Földgázhálózati Kft.

Kapcsolódó tervlap száma: EN-HR1-V

Villamosenergia

A vizsgálati terület egy részén az energiaellátás és a közvilágítás ki van építve. Ezek túlnyomó részt szabadvezetésű, légvezetékeként vannak kialakítva, de egy-egy rövidebb szakaszon földvezetékek is megtalálhatóak.

A fentebb bemutatott műszaki adottságokhoz igazítottan, mind az elektromos-, mind a közvilágítási vezetékek nyomvonalát a járda területében, illetve annak hiányában az útpadkában határoztuk meg. Mindkét vezeték esetében a földkábelek alkalmazását javasoljuk.

Külön említést teszünk a Zsellér dűlő érintett szakaszáról, ugyanis itt van kiépített közvilágítás, illetve (KÖF) energiaellátás is. Azonban ezen szabadvezetékek oszlopai vélelmezhetően az úrszelvényen belülré kerülnek, így kiváltásuk szükséges lehet. A tervlapon jelöltük a javasolt földkábelek nyomvonalát.

Biztonsági távolságok (feszültség szerint, építkezésnél):

<1kV: 0,5 m

1-110 kV: 3,0 m

110-220 kV: 4,0 m

220-380 kV: 5,0 m

Az elektromos hálózat üzemeltetője: ELMŰ Hálózati Kft.

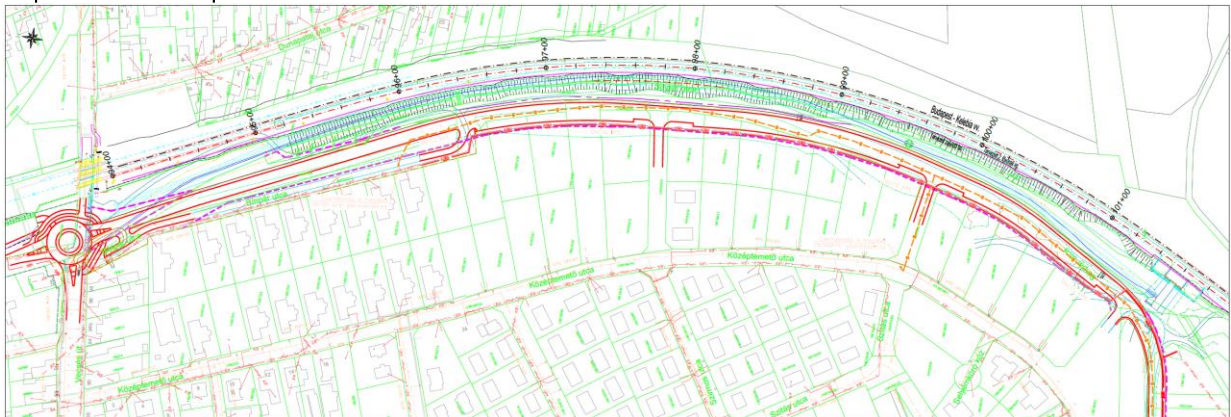
A közvilágítási hálózat üzemeltetője: BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft.

Kapcsolódó tervlap száma: EN-HR1-V

Távhőellátás

A vizsgált területen távhőellátás nem biztosított, kiépített hálózat nem üzemel.

Kapcsolódó tervlap száma: EN-HR1-V



2.2.3.2. megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

A vizsgálati területen egyes ingatlanokon (műholdkép alapján) napelemes rendszerek vannak, az energiaigény részbeni biztosítására. A területen egyéb megújuló energiaforrás alkalmazása nem ismert.

2.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A településrendezés célja MÁV Kelebia 150. sz. vasútvonal fejlesztésének helybiztosítását szolgáló kötöttpályás közlekedési célú telkek kiszabályozása, ennek nyomán a Sínpár utca tervezett szabályozásának korrigálása. Az önkormányzati megbízás alapján a tervezett szabályozási vonal meghatározásán, és az út megvalósításához szükséges szabályozók megállapításán kívül hatályos szabályozási elemet nem módosít.

A MÁV Kelebia 150. sz. vasútvonal fejlesztése nyomán változik a vasúti terület kisajátítási határa. Ennek következtében szükségessé válik a vasútvonal nyugati oldalán a Vecsési út és a Gyáli-csatorna között a Sínpár utca nyomvonalán tervezett új városi II. rendű főút és a lakóterület közötti szabályozási vonal módosítása is. A Sínpár utca gyűjtőúttá történő fejlesztéséhez 19m szabályozási szélesség került meghatározásra, melyből a vasúti terület növelése elvesz, így azt pótolni szükséges a nyugati oldalon szomszédos lakóterületek rovására. A Sínpár utca gyűjtőúttá történő fejlesztése úgy történik, hogy a Sínpár utca Vecsés úthoz közelebbi szakaszán a – lakóépületek közvetlen kiszolgálására - kiépült kiszolgáló út megtartásra kerül.

A módosítással érintett terület a kötöttpályás közlekedési terület, a vele párhuzamos tervezett Sínpár utca új városi II. rendű főút a Vecsés út csomóponttól a Gyáli-csatornáig tartó szakasza, valamint a szomszédos lakótelek sor.

2.3.1. A KÉSZ módosító javaslata

Szabályozási koncepció, tervezett szabályzás, övezetváltozás

A vasúti terület szabályozásának módosítása (bővítése) érinti a Sínpár utca tervezett új városi II. rendű főúttá fejlesztésére kialakított szabályozását, a Sínpár utcában meglévő, már kiépült kiszolgáló út megtartásával. Az út 19m-es szabályozási szélességének megtartása érdekében a Sínpár utca nyugati oldalán lévő lakótelkek egy részének kisajátítása szükséges. Az új tervezett szabályzás a hatályos kerületi építési szabályzatban beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket és építési övezeteket, övezeteket érint.

A vasúti terület megvalósult telekalakításnak megfelelő rendezése és ebből következően a tervezett gyűjtőút nyomvonalkorrekcója (a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemre vonatkozó FRSZ előírások figyelembevételével továbbá a módosítás során mezőgazdasági terület és erdőterület nem csökken) nem indokolja a Budapest Főváros Szerkezeti tervének (FTSZT) és Rendezési Szabályzatának (FRSZ) eseti módosítását, ugyanis a szabályzás a területfelhasználási rendszerben olyan változást okoz, amely az FRSZ alapján az FTSZT módosítása nélkül megvalósítható.

A tervezett nyomvonal állami, önkormányzati és magán tulajdonban lévő ingatlanokat érint, a tervezett út önkormányzati tulajdonú közterületként kerül megvalósításra.

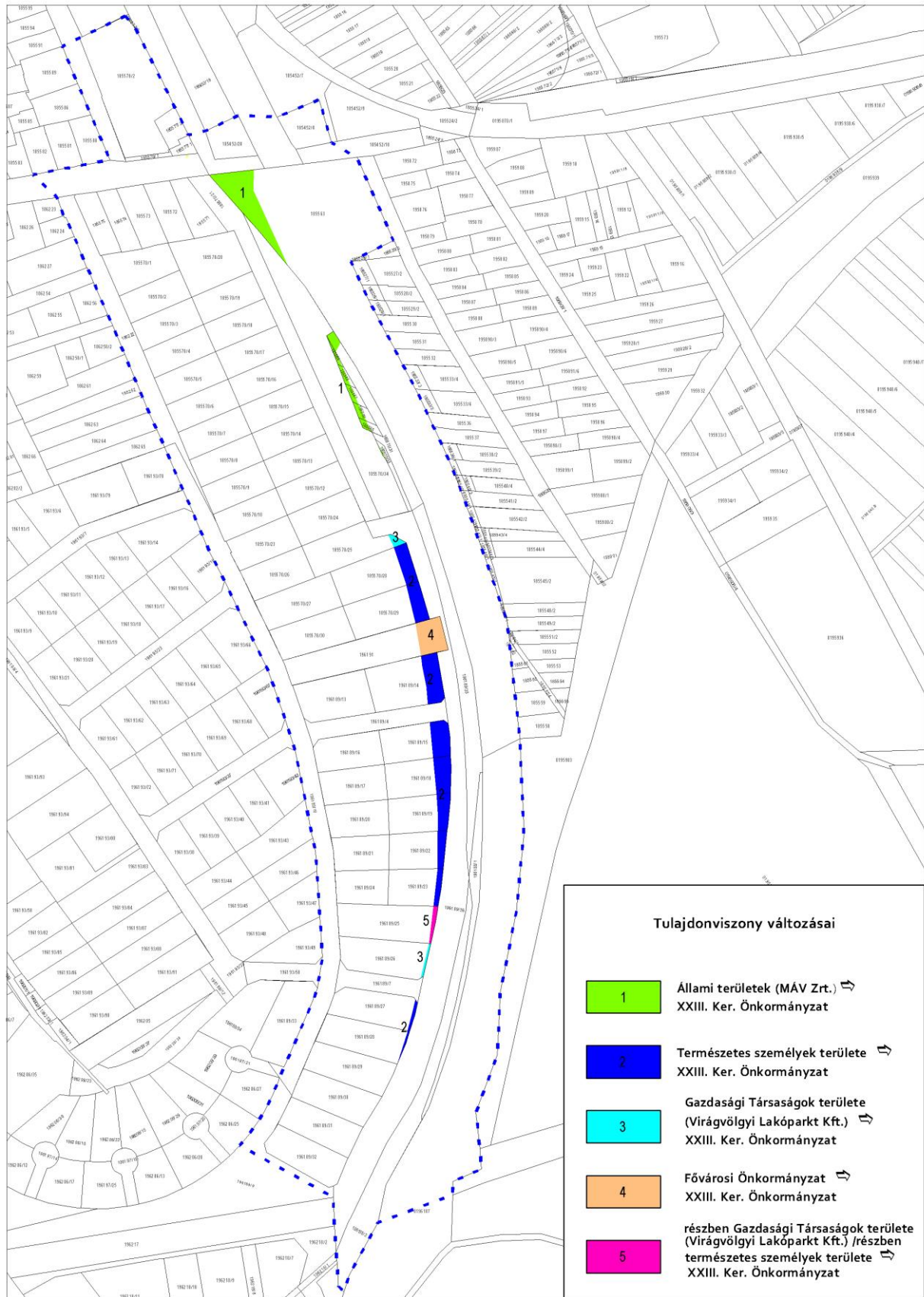
A tervezett szabályzással a közterület és a magánterület határvonalának módosítása történik a KÉSZ módosításával.

A szabályzással tervezett telekalakítás a szomszédos telkek területét kis mértékben csökkenti így a telkek beépíthető területének mértéke is csökken kis mértékben.

A fejlesztés teljes terület igénybevétele, a kisajátítással érintett terület 0,33 ha (3349,1 m²).

Telekalakítási javaslat:

ingatlan hrsz.	tulajdonviszony	telek teljes területe (m²)	kisajátítással érintett terület területe (m²)	telek új területe (m²)
185563	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	15 897	825,7	15 071,3
185570/31	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	972	62,2	909,8
185569	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	34	30,3	3,7
185568	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	61	35,6	25,4
185567	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	87	40,9	46,1
185566	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	95	40,5	54,5
185565	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	77	31,3	45,7
185570/25	Gazdasági társaságok területe (Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.)	1 243	49,3	1 290,7
185570/28	Természetes személyek területe	1 385	228,0	1 157,0
185570/29	Természetes személyek területe	1 340	242,6	1 097,4
185570/33	Állami területek (vagyonkezelő: MÁV Magyar Államvasutak Zrt.)	134	5,2	128,8
196191	Önkormányzatok területe (Budapest Fővárosi Önkormányzat)	2 219	232,6 (hatályos tervben már szereplő kisajátítás: 170,8)	1815,6
196189/14	Természetes személyek területe	1 547	371,3	1 175,7
196189/15	Természetes személyek területe	1 103	301,7	801,3
196189/18	Természetes személyek területe	1 061	269,0	792,0
196189/19	Természetes személyek területe	1 000	197,8	802,2
196189/22	Természetes személyek területe	927	129,3	797,7
196189/23	Természetes személyek területe	873	93,5	779,5
196189/25	Természetes személyek területe/ Gazdasági társaságok területe (Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.)	1547	61,6	1 485,4
196189/26	Gazdasági társaságok területe (Virágvölgy Lakópark Ingatlanforgalmazó és Beruházó Kft.)	1 360	37,1	1 322,9
196189/27	Természetes személyek területe	1 179	41,5	1 137,5
196189/28	Természetes személyek területe	1 248	22,1	1 222,3

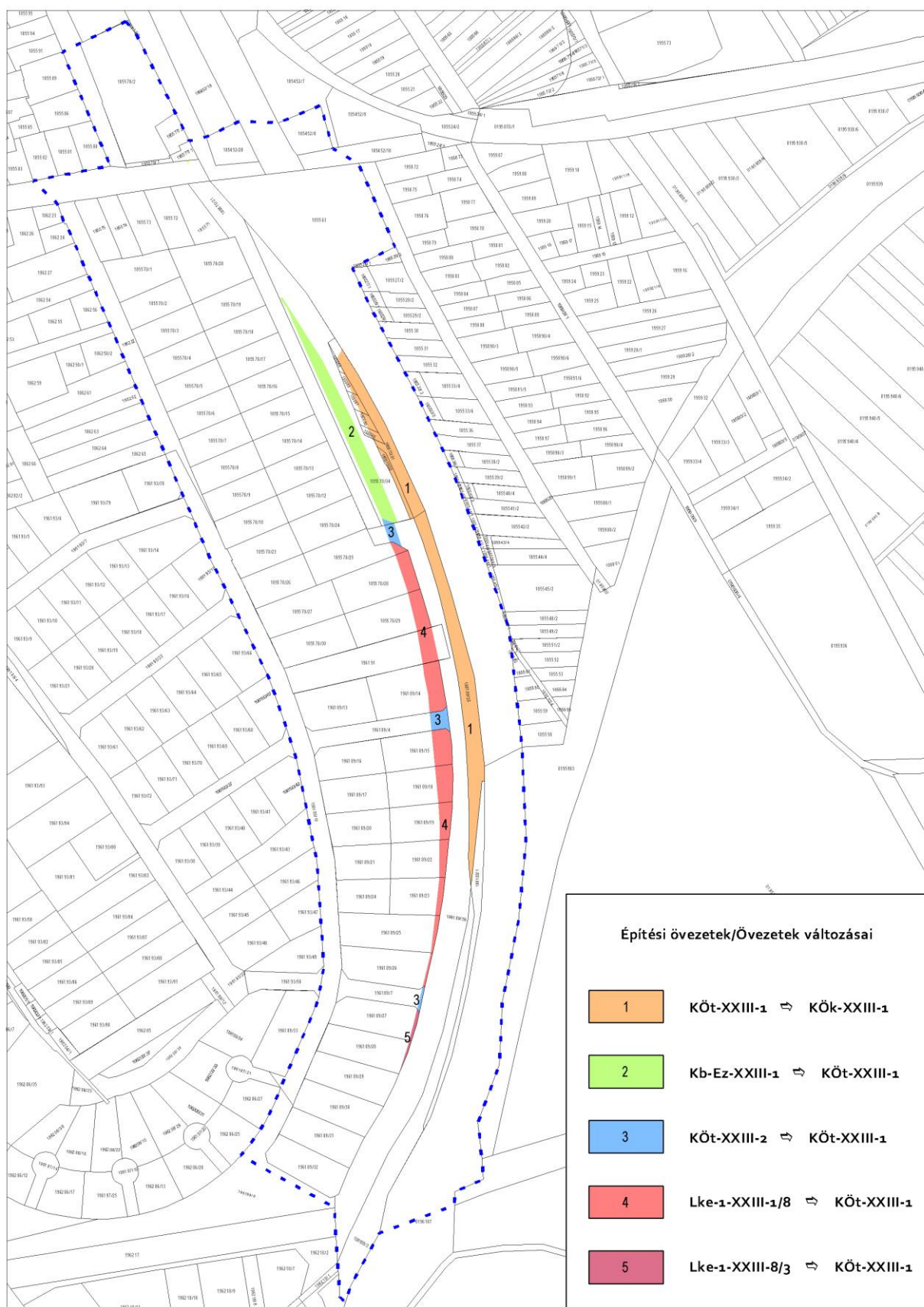


A fenti ábrán bemutatott terület-igénybevétel figyelembevételével a tervezett szabályzási vonal és övezethatár meghatározza a módosítással érintett ingatlanokat, az alábbiak szerint:

<i>ingatlan hrsz.</i>	<i>telek teljes területe (m²)</i>	<i>területfelhasználás változással érintett terület területe (m²)</i>	<i>jelenlegi övezet</i>	<i>javasolt új övezet</i>
185570/31	972	909,8	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185569	34	3,7	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185568	61	25,4	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185567	87	46,1	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185566	95	54,5	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185565	77	45,9	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
115570/33	134	128,8	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
185570/34	3559	1243,7	Kb-Ez-XXIII-1	KÖt-XXIII-1
196189/35	2 124	2 124	KÖt-XXIII-1	KÖk-XXIII-1
196189/36	7502	93,1	KÖt-XXIII-2	KÖt-XXIII-1
185570/25	1 243	49,3	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
185570/28	1 385	228,0	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
185570/29	1 340	242,6	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196191	2 219	232,6	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/14	1 547	371,3	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/4	1 157	154,0	KÖt-XXIII-2	KÖt-XXIII-1
196189/15	1 103	301,7	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/18	1 061	269,0	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/19	1 000	197,8	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/22	927	129,3	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/23	873	93,5	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/25	1547	61,6	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/26	1 360	37,1	Lke-1-XXIII-1/8	KÖt-XXIII-1
196189/7	726	32,1	KÖt-XXIII-2	KÖt-XXIII-1
196189/27	1 179	41,5	Lke-1-XXIII-8/3	KÖt-XXIII-1
196189/28	1 248	22,1	Lke-1-XXIII-8/3	KÖt-XXIII-1

Az övezeti változásokat a következő ábra mutatja be:

Budapest Főváros XXIII. kerület Kerület Építési Szabályzat eseti módosítása
a Sínpár utca szabályozásával összefüggésben



A lakóterületbe tartozó telkek méretének alakulása és az övezet szerinti legkisebb beépíthető telkek mérete:

ingatlan hrsz.	kisajátítással érintett terület területe (m²)	telek teljes területe (m²)	telek területe a kisajátítás után területe (m²)	építési övezet szerinti legkisebb beépíthető telek területe (m²)	építési övezet szerinti legkisebb kialakítható telek területe (m²)
185570/25	49,3	1 243	1193,7	800	800
185570/28	228,0	1 385	1157,0	800	800
185570/29	242,6	1 340	1097,4	800	800
196191	232,6	2 219	1986,4	800	800
196189/14	371,3	1 547	1175,7	800	800
196189/15	301,7	1 103	801,3	800	800
196189/18	269,0	1 061	792,0	800	800
196189/19	197,8	1 000	802,2	800	800
196189/22	129,3	927	797,7	800	800
196189/23	93,5	873	779,5	800	800
196189/25	61,6	1547	1485,4	800	800
196189/26	37,1	1 360	1322,9	800	800
196189/27	41,5	1 179	1137,5	900	1500
196189/28	22,1	1 248	1225,9	900	1500

63

A 196189/18, 196189/22, 196189/23 hrsz-ú telkek esetében a szabályozási vonal módosítása miatt kialakuló telkek nagysága nem éri el az építési övezet szerinti legkisebb kialakítható és beépíthető telkek területét. A KÉSZ előírásai azonban lehetővé teszik az övezeti paramétereiktől való eltérést, a KÉSZ 6. § (9) bekezdése alapján „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 beépítettségi, beépíthetőségi mértéket, a szintterülete a legnagyobb szintterületi mutatóból számított szintterület mértékét.” Az egyes telkek az övezeti előírástól való eltérés mértékét az alábbi táblázat mutatja be.

ingatlan hrsz.	kisajátítással érintett terület területe (m²)	telek teljes területe (m²)	telek területe a kisajátítás után területe (m²)	építési övezet szerinti legkisebb beépíthető telek területe (m²)	építési övezet szerinti legkisebb kialakítható telek területe (m²)	a legkisebb telekterület-méret övezeti előírásához képesti eltérés mértéke
196189/18	269,0	1 061	792,0	800	800	-1%
196189/22	129,3	927	797,7	800	800	-0,3%
196189/23	93,5	873	779,5	800	800	-2,6%

A 196189/27 és 196189/28 hrsz.-ú telkek esetében a szabályozási vonal módosítása miatt kialakuló telek nagysága nem éri el az építési övezet szerinti legkisebb kialakítható telek területét. A KÉSZ előírásai azonban lehetővé teszik annak a teleknek a beépítését is, mely telekmérete nem éri el az övezetre, vagy építési övezetre előírt legkisebb telekterület méretet, de az övezetre, vagy építési övezetre meghatározott legkisebb beépíthető telek terület méretet eléri. Mindkét telek területe meghaladja az építési övezet szerinti legkisebb beépíthető telek területét.

A KÉSZ 6. § (1) bekezdése alapján „Kialakult állapotú tömbben:

a) meglévő telkek méretei eltérhetnek az építési övezetek előírt méreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani 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.

c) az a telek, amelynek telekmérete nem éri el az övezetre, vagy építési övezetre előírt legkisebb telekterület méretet, de az övezetre, vagy építési övezetre meghatározott legkisebb beépíthető telek terület méretet eléri, beépíthető.”

A KÉSZ 6. § (9) bekezdése alapján „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 beépítettségi, beépíthetőségi mértéket, a szintterülete a legnagyobb szintterületi mutatóból számított szintterület mértékét.”

A KÉSZ 19. § (2) bekezdése alapján a „Kialakult állapotú tömbben az a telek, amelynek telekmérete nem éri el az övezetre, vagy építési övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet, de az övezetre, vagy építési övezetre meghatározott beépíthető legkisebb telek terület méretet eléri, beépíthető.”

ingatlan hrsz.	telek teljes területe (m ²)	telek területe a kisajátítás után területe (m ²)	max beépítés jelenleg (m ²)	max beépítés szab után (m ²)	bsa szab előtt	bsa szab után	bsp szab előtt	bsp szab után
185570/25	1 243	1193,7	310,8	298,4	745,8	716,2	248,6	238,7
185570/28	1 385	1157,0	346,3	289,3	831,0	694,2	277,0	231,4
185570/29	1 340	1097,4	335,0	274,4	804,0	658,4	268,0	219,5
196191	2 219	1986,4	554,8	496,6	1331,4	1191,8	443,8	397,3
196189/14	1 547	1175,7	386,8	293,9	928,2	705,4	309,4	235,1
196189/15	1 103	801,3	275,8	200,3	661,8	480,8	220,6	160,3
196189/18	1 061	792,0	265,3	198,0	636,6	475,2	212,2	158,4
196189/19	1 000	802,2	250,0	200,6	600,0	481,3	200,0	160,4
196189/22	927	797,7	231,8	199,4	556,2	478,6	185,4	159,5
196189/23	873	779,5	218,3	194,9	523,8	467,7	174,6	155,9
196189/25	1547	1485,4	386,8	374,4	928,2	891,2	309,4	297,1
196189/26	1 360	1322,9	340,0	330,7	816,0	793,7	272,0	264,6
196189/27	1 179	1137,5	471,6	455,0	943,2	910,0	235,8	227,5
196189/28	1 248	1225,9	499,2	490,4	998,4	980,7	249,6	245,2

2.3.2. Szabályozási tervlap módosítási javaslata

A fentiek alapján a szabályozási terv módosításának a célja a Sínpár utca - Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna - közötti szakaszának – jelenleg kiszabályozott gyűjtőútként történő meghatározása, a meglévő kiszolgáló út és a kapcsolódó övezet megtartásával - figyelembe véve a Sínpár utcát érintő Vecsés úti engedélyezett korforgalmi csomópont területigényét és a már kisajátított MÁV területeket. A szabályozási terv módosítása során:

- a kiszolgáló út övezethatára az út meglévő telekhatárán kerül jelölésre kis mértékű övezethatár korrekcióval.
- az SZT-n már szereplő tervezett kerékpárút nyomvonal a gyűjtőút területén kerül kijelölésre, kis mértékű nyomvonal korrekcióval.
- a zajvédő fal már megjelenített nyomvonala a megvalósulási terv alapján kerül korrekcióra.

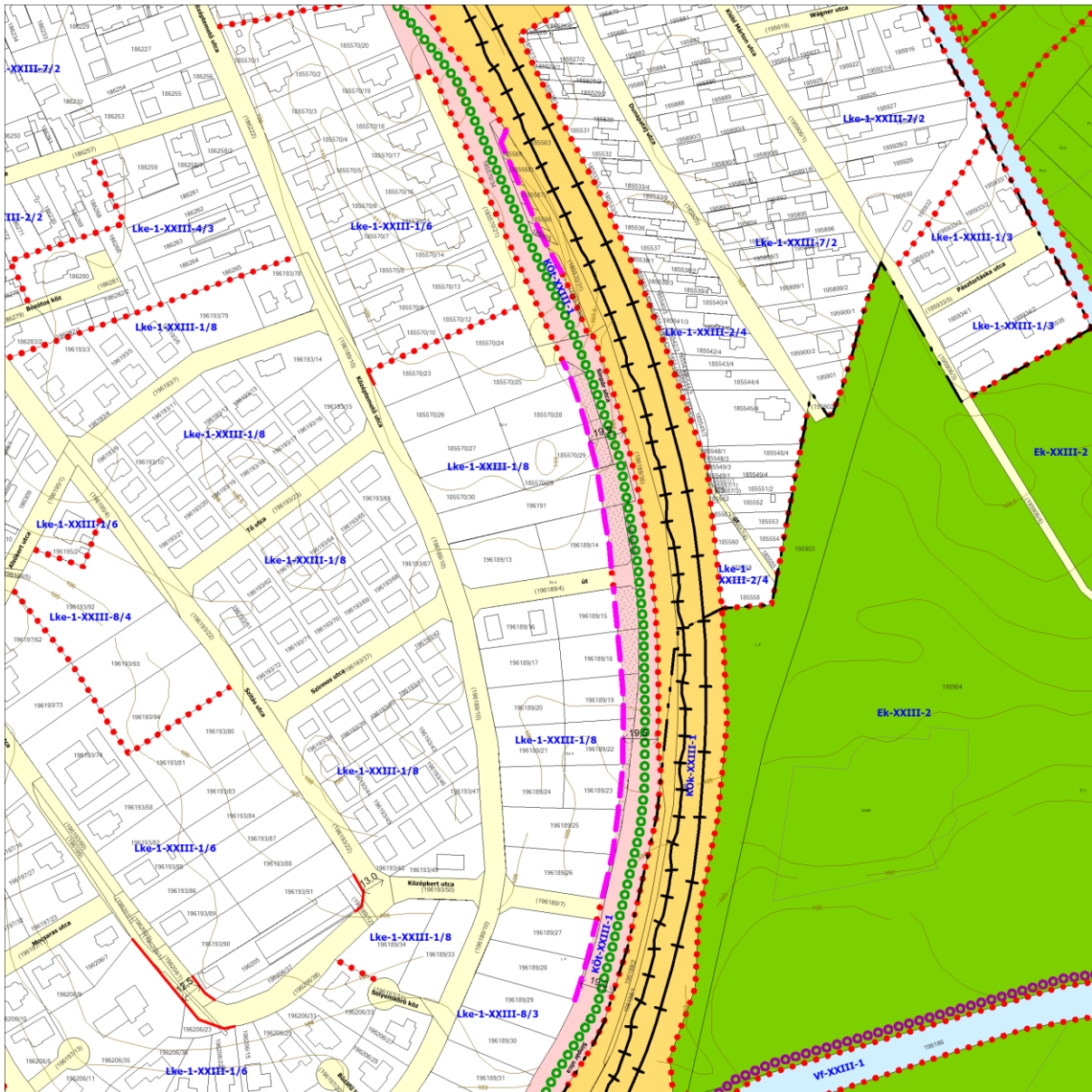
A tervezett gyűjtőút 19,0 méter szélességben történő meghatározása, a szabályozási tervlapon az alábbi övezeti változásokat generálja:

Az előzőekben bemutatott terület-igénybevétel (kék sraffozás) figyelembevételével a tervezett szabályozási vonal és övezethatár meghatározza a telekalakításokat és a módosítással érintett ingatlanok kisajátítással érintett területét, az alábbiak szerint:

<i>ingatlan hrsz.</i>	<i>telek teljes területe (m²)</i>	<i>kisajátítással és övezet módosítással érintett terület területe (m²)</i>	<i>területfelhasználás változással érintett terület területe* (m²)</i>	<i>övezetváltás</i>
185563	15 897	825,7	825,7	KÖt-XXIII-1 > KÖt-XXIII-1
185570/31	972	909,8	62,2	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185569	34	3,7	30,3	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185568	61	25,4	35,6	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185567	87	46,1	40,9	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185566	95	54,5	40,5	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185565	77	45,9	31,3	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
115570/33	134	128,8	5,2	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
185570/34	3559	1243,7	–	Kb-Ez-XXIII-1 > KÖt-XXIII-1
196189/35	2 124	2 124	2 124	KÖt-XXIII-1 > KÖk-XXIII-1
196189/36	7502	93,1	93,1	KÖt-XXIII-2 > KÖt-XXIII-1
185570/25	1 243	49,3		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
185570/28	1 385	228,0		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
185570/29	1 340	242,6		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196191	2 219	232,6		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196189/14	1 547	371,3		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196189/4	1 157	154,0		KÖt-XXIII-2 > KÖt-XXIII-1
196189/15	1 103	301,7		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196189/18	1 061	269,0		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196189/19	1 000	197,8		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1
196189/22	927	129,3		Lke-1-XXIII-1/8 > KÖt-XXIII-1

196189/23	873	93,5		Lke-1-XXIII-1/8 > Köt-XXIII-1
196189/25	1547	61,6		Lke-1-XXIII-1/8 > Köt-XXIII-1
196189/26	1 360	37,1		Lke-1-XXIII-1/8 > Köt-XXIII-1
196189/7	726	32,1		Köt-XXIII-2 > Köt-XXIII-1
196189/27	1 179	41,5		Lke-1-XXIII-8/3 > Köt-XXIII-1
196189/28	1 248	22,1		Lke-1-XXIII-8/3 > Köt-XXIII-1

*: A vasúti területet érintő módosítási javaslat



Az SZT-09 és SZT-10. szelvények módosító javaslata (szelvény részlet)

A szabályozási terven a szabályozási vonal módosítása a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggésben vált szükségessé, erre figyelemmel az SZT-JM jelű szelvény is módosul, bevezetésre kerül a szabályozási vonal meghatározásának a célját is nevesítő szabályozási vonal:

Az SZT-JM szelvény Kötelező érvényű szabályozási elemek, A-A szabályzás alapelemei kiegészül (az országos és fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján szabályozót követően) az alábbi kötelező szabályozókkal:












- **kötelező alapelem:** a MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztéssel összefüggő szabályozási vonal,

- **építési telkekre, telkekre vonatkozó kötelező szabályozási elem:** MÁV Budapest - Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett terület.

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

A - A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

	SZABÁLYOZÁSI VONAL	
	ORSZÁGOS ÉS FŐVÁROSI CÉLT SZOLGÁLÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL AZ FRSZ ALAPJÁN	
	MÁV BUDAPEST-KELEBIA VASÚTVONAL FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOZÁSI VONAL	
	SZABÁLYOZÁSI ELEMÉKRE VONATKOZÓ MÉRTEK	
	I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖu-XXIII-2)	FŐVÁROSI SZAB. 
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE	
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: FŐVÁROSI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL	
	TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: KERÜLETI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL	
	KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET	
	MÁV BUDAPEST - KELEBIA VASÚTVONAL FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ, KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET	

Az SZT-JM szelvény módosítási javaslata (szelvény részlet)

A Szabályzási Tervben bevezetett új kötelező szabályozóhoz tartozó előírás bevezetése javasolt a **KÉSZ** kiegészítésével:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 4. § (1) bekezdés a) pontja kiegészül a következő ae) és af) alpontokkal:

- „ae) országos és fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján,
- af) MÁV Budapest - Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő szabályozási vonal.”

A KÉSZ 4. § (1) bekezdés b) pontja kiegészül a következő bu) alponttal:

„bu) MÁV Budapest - Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett terület”

A KÉSZ kiegészül a következő 27/D. alcímmel és 39/D. §-al:

„27/D. A MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területek előírásai

„39/D. § A MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területeken:

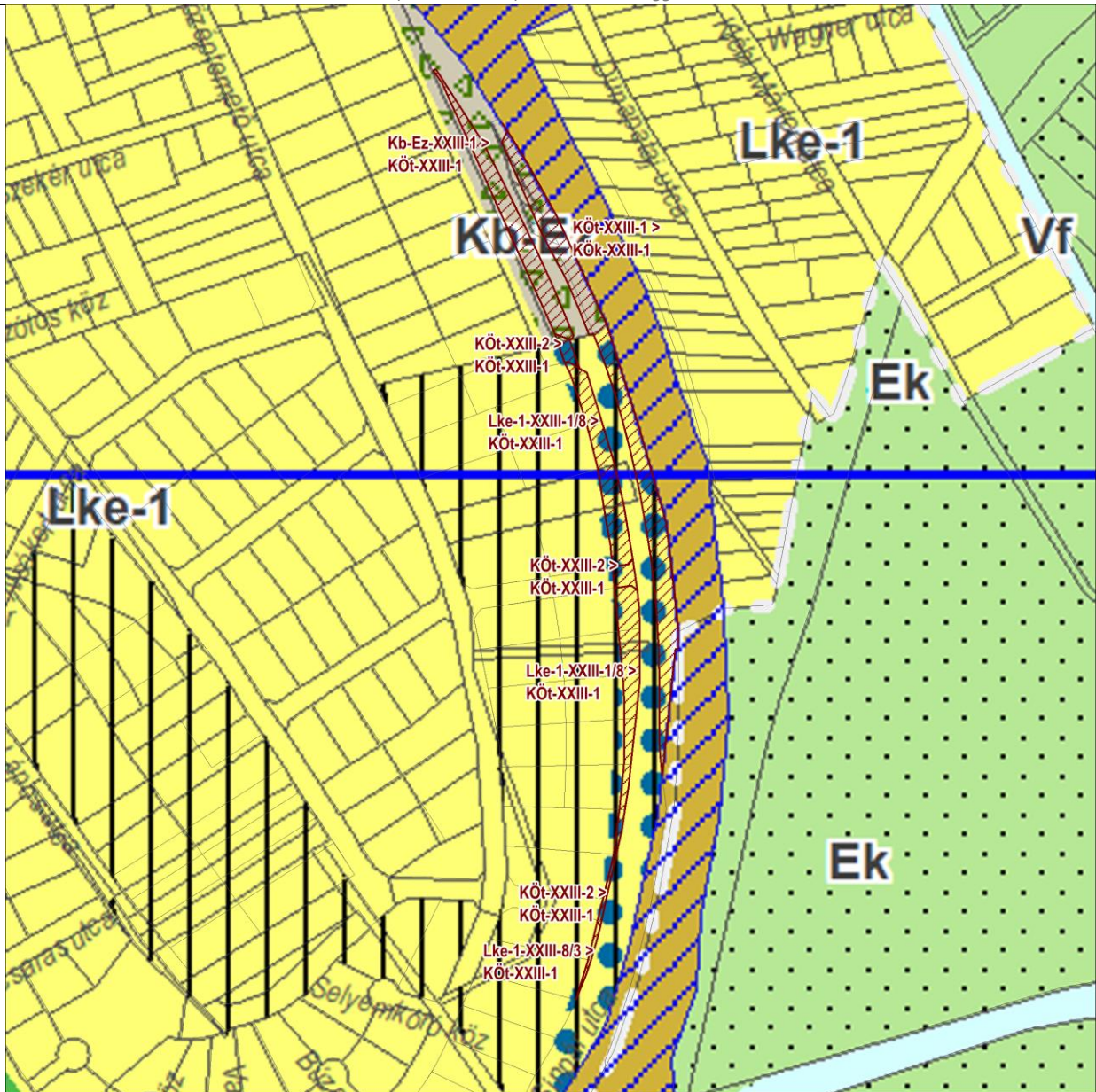
- a) biztosítani kell a települési gyűjtő út kiépítéséhez szükséges területeket.
- b) a vasúti területek szélesítésének következményeként vált szükségessé a gyűjtő út tervezett nyomvonalának és a kapcsolódó szabályozási vonal vonalvezetésének a módosítása, a szabályozási vonal új vasúti területi határhoz való korrekciója, ezért a szabályozási vonal megvalósításával, azaz végrehajtásával összefüggő kártalanítást az köteles megfizetni - Magyar Állam -, akinek az érdekében a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódó, a korábban kiszabályozott gyűjtő út területének csökkentését eredményező kisajátítások megtörténtek.”

2.3.3. A Védelmi Korlátozási Terv módosítási javaslata

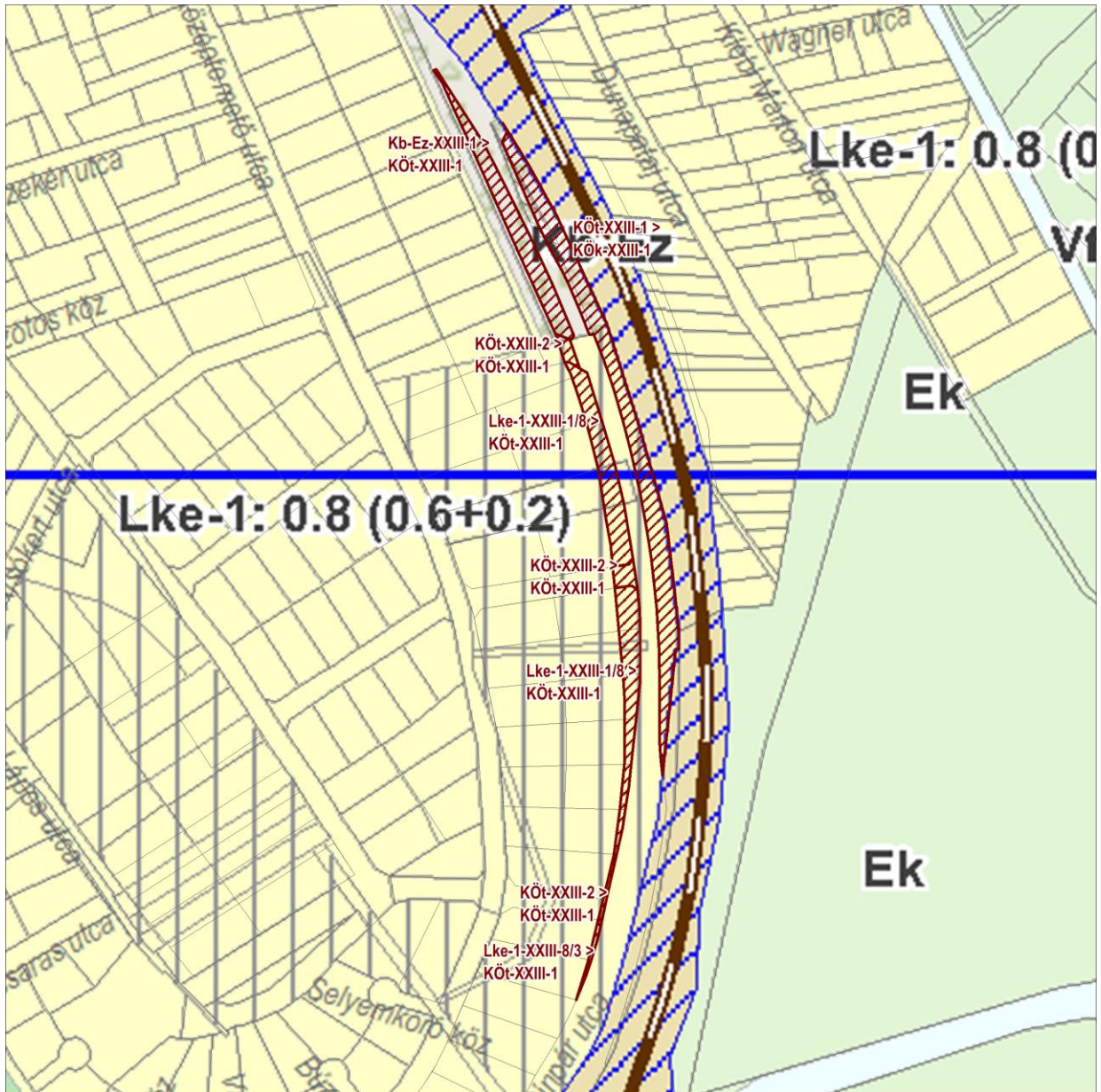
A módosítással összefüggésben a Védelmi Korlátozási Terv módosítása nem indokolt, a vasút védőtávolsága a tengelyvonalától került feltüntetésre, amiben változás nem tervezett.

2.3.4. A változások bemutatása az FTSZT és az FRSZ tervlapokon, összhang igazolása

Az SZT-n tervezett változások a következő – az SZT szelvényeinek megfelelő - FTSZT és FRSZ részleteken kerülnek bemutatásra.



Változások bemutatása az FTSZT tervelapon



Változások bemutatása az FRSZ terвлapon

2.3.5. A változások bemutatása a BATrT térségi szerkezeti tervlapon, az összhang igazolása



A módosítás összhangban van a BATrT térségi szerkezeti tervben foglaltakkal, a terv tartalmazza a kötöttpályás közlekedéshálózati elemet. A változás bemutatása a léptékváltás miatt nem lenne értelmezhető.

A módosítás az FTSZT és az FRSZ módosítását nem teszi szükségessé. A tervezet az MTrTv és a BATrT előírásainak megfelel.

2.3.6. A településképvédelemre vonatkozó javaslat

A tervezett módosítás a településképvédelmi dokumentumok (TAK, TKR) módosítását nem teszi szükségessé.

2.4. TÁJ- ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Sínpár utca mellett kijelölt Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület – Kb-Ez-XXIII-1 övezet megszüntetésére kerül, ezzel egy gazdag, többszintű növényzettel borított zöldfelület övezete szűnik meg.

A Sínpár utca jelenlegi telke mellett hársfasor található, a szabályozási szélesség és a burkolatok tervezett elhelyezkedése lehetővé teszi, hogy a keresztaszelvényben többszintes zöldfelület kerüljön kialakításra a fasor figyelembevételével. A Kb-Ez-XXIII-1 övezet azonban megszüntetésre kerül. Az építési tevékenység időszakában a meglévő többszintű növényállomány kondicionáló hatása csökken, rejtőzködő-, élő- és fészkelőhelyek időszakosan valamelyest visszaszorulnak. Az új tervezett gyűjtőút szabályozási szélessége tehát lehetővé teszi többszintes növényzet kialakítását, melyet a közlekedési javaslat számba vesz, ezt a tovább tervezés során is figyelembe kell venni (lásd az alábbi ábrán). A településképben kedvező hatása van a többszintű növényzetnek, továbbá jelentősen befolyásolja a helyi klimatikus viszonyokat. A fás területek segítenek friss levegőt tudnak áramoltatni a település belsejébe, párologtatás révén hűsítenek és jelentős vízmegtartó képességükkel a környezet vízháztartásának javításában is fontos szerepet látnak el. A ~ 1000 m² nagyságú zöldfelület pótlására a közút területén belül javasolt a lehető legnagyobb helyet biztosítani új zöldfelületek kialakítására, melyet többszintű, fás-cserjés-gyepes növényzettel javasolt kialakítani.



A tervezett gyűjtőút burkolatszéli ortofotón

A facsoportok/beerdősült területek kivágását a védett énekesmadarak fészkelési időszakán kívül javasolt elvégezni.

Javasolt a vasút területén található kevésbé értékes növényzetű zöldsávban az invazív fajok visszaszorítására törekedni.

A talaj és felszíni vizek szennyeződését el kell kerülni a közeli ökológiai hálózat érdekében és a vízbázisvédelem érdekében is.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (SZABÁLYOZÁSI TERV) MÓDOSÍTÁSA

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../..... (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló
26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(TERVEZET)

[1] E rendelet célja a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet Szabályozási Tervi (SZT-9, SZT-10, SZT-JM jelű szelvények és jelkulcs) szelvényt érintő mellékletének a Sínpár utca - Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna közötti szakaszának – MÁV terület fejlesztésével összefüggésben szükséges módosítása, a tervezett gyűjtőút helybiztosításával és a kapcsolódó infrastruktúra fejlesztések megvalósításával kapcsolatos helyi jogszabályi háttér biztosítása.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészeiről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság, Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedésért Felelős Államtitkárság, Építési és Közlekedési Minisztérium, Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Fővárosi Közlekedésfelügyeleti Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Budapesti Rendőr-főkapitányság, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Nemzeti Földügyi Központ, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály, Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata, Budapest Főváros XIX. kerület Kispest Önkormányzata, Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata, Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Önkormányzata, Dunaharaszti Város Önkormányzata, Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata, Gyál Város Önkormányzata, Pest Vármegye Önkormányzata, Szigetszentmiklós Város Önkormányzata, Budapest Főváros Önkormányzata, továbbá a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) 4. § (1) bekezdés a) pontja kiegészül a következő ae) és af) alpontokkal:

„ae) országos és fővárosi célt szolgáló szabályozási vonal az FRSZ alapján,

af) MÁV Budapest - Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő szabályozási vonal.”

(2) A KÉSZ 4. § (1) bekezdés b) pontja kiegészül a következő bu) alponttal:

„bu) MÁV Budapest - Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett terület”

2. §

A KÉSZ kiegészül a következő 27/D. alcímmel és 39/D. §- al:

„27/D. A MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területek előírásai

„39/D. § A MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő, közérdekű célt szolgáló korlátozással érintett területeken:

- a) biztosítani kell a települési gyűjtő út kiépítéséhez szükséges területeket.
- b) a vasúti területek szélesítésének következményeként vált szükségessé a gyűjtő út tervezett nyomvonalának és a kapcsolódó szabályozási vonal vonalvezetésének a módosítása, a szabályozási vonal új vasúti területi határhoz való korrekciója, ezért a szabályozási vonal megvalósításával, azaz végrehajtásával összefüggő kártalanítást az köteles megfizetni – Magyar Állam -, akinek az érdekében a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódó, a korábban kiszabályozott gyűjtő út területének csökkentését eredményező kisajátítások megtörténtek.”

75

3. §

A KÉSZ 1. számú melléklete – a módosítások területi hatályával érintett területeket érintően – az 1. melléklet szerint módosul.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék

A rendelet-tervezet 2026. napján az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2026.

A Jegyző nevében eljáró:

Vittmanné Gerencsér Judit
osztályvezető helyettes
Jogi és Szermélyügyi Osztály







1. melléklet a(z) .../.... (.....) önkormányzati rendelethez

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Kerületi Építési Szabályzatának 1. mellékletét képező Szabályozási tervlap SZT-9, SZT-10 és SZT-JM, jelű szelvénye helyébe az alábbi SZT-9, SZT-10 és SZT-JM, jelű szelvény lép.

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

A - A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI











	SZABÁLYOZÁSI VONAL		ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET HATÁRA
	ORSZÁGOS ÉS FŐVÁROSI CÉLT SZOLGÁLÓ SZABÁLYOZÁSI VONAL AZ FRSZ ALAPJÁN		ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS ÖVEZET JELE
	MÁV BUDAPEST-KELEBIA VASÚTVONAL FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOZÁSI VONAL		
	SZABÁLYOZÁSI ELEMekre VONATKOZÓ MÉRETEK		

B - A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI


1. - ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	ÉPÍTÉSI HELY		I. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖu-XXIII-2)
	ÉPÍTÉSI VONAL		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE
	ÉPÍTÉSZETI TÉRFAL		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: FŐVÁROSI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL
	ZÖLD TÉRFAL		TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE: KERÜLETI ÉRDEKŰ, TÁVLATI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS HELYBIZTOSÍTÁSA CÉLJÁBÓL
	KÖZTERÜLET ÖVEZETÉBEN JELÖLT BEÉPÍTHETŐ TERÜLET		KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
	KIEGÉSZÍTŐ SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM		MÁV BUDAPEST - KELEBIA VASÚTVONAL FEJLESZTÉSÉVEL ÖSSZEFÜGGŐ, KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET
	TERVEZETT P+R GÉPJÁRMŰ PARKOLÓ ÉS KAPACITÁSA		II. RENDŰ ORSZÁGOS FŐÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖu-XXIII-3)
	TERVEZETT B+R KERÉKPÁR TÁROLÓ ÉS KAPACITÁSA		TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYÚJTÓ-UTAK ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖu-XXIII-4)
	VÉDELMI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ev-XXIII)		TELEPÜLÉSI GYÚJTÓ ÚT TERÜLETE (KÖt-XXIII-1)
	KÖZJÓLÉTI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Ek-XXIII)		KISZOLGÁLÓ ÚT TERÜLETE (KÖt-XXIII-2)
	GAZDASÁGI ERDŐ ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Eg-XXIII)		ÖNÁLLÓ KERÉKPÁR- ÉS GYALOGUTAK TERÜLETE (KÖt-XXIII-3)
	KÖZPARK ÉS KÖZKERT ÖVEZETEINEK TERÜLETE (Zkp-XXIII)		EGYÉB KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰTERÜLETEK (KÖt-XXIII-4)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI ÖVEZETEK TERÜLETE (VÁ-XXIII, VF-XXIII)		KÖTÖTTPÁLYÁS VASÚT TERÜLETE (KÖk-XXIII)
	GYORSFORGALMI ÚT ÖVEZETÉNEK TERÜLETE (KÖu-XXIII-1)		

2. - EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK











	MEGLÉVŐ KERÉKPÁRÚT		MEGLÉVŐ/MEGTARTANDÓ ZÖLDFELÜLET
	KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÖNÁLLÓ, VAGY GYALOGÚTTAL KÖZÖSEN VEZETETT KERÉKPÁRÚT		ZAGYTÉR ELHELYEZÉSÉRE KIJELÖLT TERÜLET
	KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ, TERVEZETT ÚTPÁLYÁN KIALAKÍTANDÓ KERÉKPÁRSÁV, - NYOMVONAL, VAGY KERÉKPÁROZÁSRA ALKALMAS ÚT		ÉRTÉKES FAEGYED, FASOR
	50 KVA VAGY NAGYOBB NÉVLEGES TELJESÍTMÉNYŰ NAPELEMES KISERŐMŰ TELEPÍTHETŐ		KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS NYOMVONALA (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
	KÖTELEZŐEN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET TERÜLETE		KÖZÉRDEKŰ FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT TERÜLET

SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

	KÖTELEZŐEN KIALAKÍTANDÓ ZÖLDFELÜLET TERÜLETE
--	--

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK













ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	KERÜLETHATÁR		FÖLDHIVATALI ALAPTÉRKÉPEN SZEREPLŐ ÉPÜLET
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR		TELEKHATÁR
	MINŐSÉGI OSZTÁLY HATÁRA		PARTVONAL 2023 ÉVI GEODÉZIAI FELMÉRÉS ALAPJÁN
	112364 HELYRAJZI SZÁM		PARTI SÁV
	SZINTVONALAK		PARTVONALTÓL SZÁMÍTOTT 10M TÁVOLSÁG

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	TERVEZETT HÍDSZERKEZET		TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA TERVEZETT NYOMVONALA
---	------------------------	---	--

EGYÉB KIEGÉSZÍTŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

	KÖZHASZNÁLAT CÉLJÁRA ÁTADHATÓ TERÜLET		ÚTTENGELY (MEGLÉVŐ/TERVEZETT)
	GEODÉZIAIAG NEM BEMÉRT VÍZFOLYÁS NYOMVONALA		TERVEZETT JELENTŐS SZINTBENI KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONT
	VÍZGAZDÁLKODÁSI CÉLÚ TERÜLET (CSATORNA, ÁROK)		MEGLÉVŐ HÍDSZERKEZET
	MAGÁNÚT TERÜLETE		JAVASOLTAN ÁTÉPÍTENDŐ HÍDSZERKEZET
	FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ÉRDEKÉBEN TÖRTÉNŐ KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁS TERÜLETE (ÚTSZÉLESÍTÉS)		MEGLÉVŐ/TERVEZETT ALULJÁRÓ
	TELEKTULAJDONOS ÉRDEKÉBEN TÖRTÉNŐ KÖZÉRDEKŰ CÉLT SZOLGÁLÓ KORLÁTOZÁS TERÜLETE (ÚTSZÉLESÍTÉS)		ÁTÉPÍTENDŐ ALULJÁRÓ

TERVEZETT BELTERÜLET HATÁR

TERVEZETT ZAJVÉDŐ FAL

JAVASOLT TELEKHATÁR

KÖZHASZNÁLATRA MEGNYITHATÓ PARKOLÓ ELHELYEZÉSÉNEK TERÜLETE

ÚSZÓMŰ ELHELYEZÉSÉRE MEGHATÁROZOTT TERÜLET

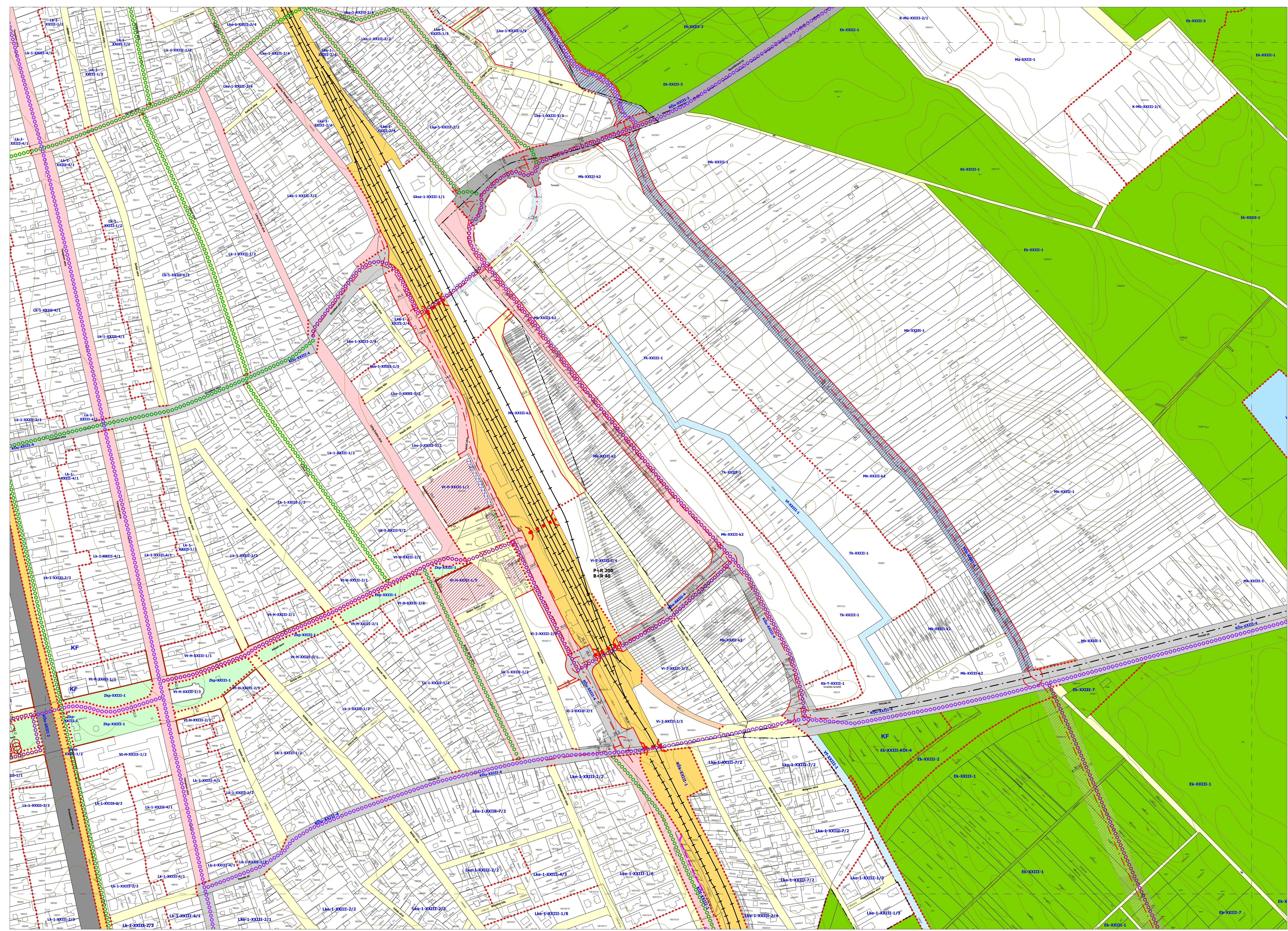
VÍZIÁLLÁSOK ELHELYEZÉSÉRE MEGHATÁROZOTT TERÜLET

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET
SOROKSÁR**

**A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
1. SZ. MELLÉKLETE*
SZABÁLYOZÁSI TERV**

JELMAGYARÁZAT

* Utoljára módosította a .../...(..). Ök. rendelet ... §-a
Hatályos: ...-tól



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	SZT-31
SZT-21			

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET
 SOROKSÁR**
 A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 1. SZ. MELLÉKLETE*
SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-9
 M 1:2 000

* Utoljára módosította a .../.../... Ök. rendelet ... §-a
 Hatályos: ...-...-...



SZT-1	SZT-7	SZT-14	SZT-22
SZT-2	SZT-8	SZT-15	SZT-23
SZT-3	SZT-9	SZT-16	SZT-24
SZT-4	SZT-10	SZT-17	SZT-25
SZT-5	SZT-11	SZT-18	SZT-26
SZT-6	SZT-12	SZT-19	SZT-27
SZT-13	SZT-20	SZT-28	SZT-31
SZT-21			

**BUDAPEST XXIII. KERÜLET
 SOROKSÁR
 A 26/2017.(IX.22.) SZ. ÖK. RENDELETTEL JÓVÁHAGYOTT
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
 1. SZ. MELLÉKLETE***

SZABÁLYOZÁSI TERV

SZT-10
 M 1:2 000

* Utoljára módosította a .../.../... Ök. rendelet ... §-a
 Hatályos: ...-...-...

INDOKOLÁS

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

Általános indokolás

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata (a továbbiakban: Soroksár Önkormányzata) Képviselő-testülete a 304/2025. (X. 16.) határozatában döntött a hatályos kerületi építési szabályzat (KÉSZ) módosításának szükségességéről.

A KÉSZ módosítása a Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőt szabályozásával összefüggésben azért szükséges, mert a Magyar Állam által vezetett MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztés során a vasúti területek szélesítéséhez a gyűjtő út kiszabályozott területének jelentős része kisajátításra került, emiatt a vasúti területek területigénye sem felel meg a KÉSZ hatályos szabályozási tervének és a MÁV terület ezen bővítésével a Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőt megvalósítása is ellehetetlenült. Mindez a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé, jelen rendelet ezt a KÉSZ módosítást tartalmazza a Sínpár utca Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna közötti szakaszára vonatkozóan.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggésben a Szabályozási Tervben bevezetésre kerül két új szabályozási elem, ezért a KÉSZ 4.§-ban felsorolt szabályozás eszközeinek kiegészítése is szükséges.

2. §-hoz

A Szabályozási Tervben bevezetett új kötelező szabályozókhöz tartozó előírások bevezetése javasolt a KÉSZ kiegészítésével, az új 27/D. alcím és a 39/D. § rögzíti, hogy a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztésével összefüggő szabályozási vonal kötelező elem bevezetése a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal megvalósításával összefüggésben vált szükségessé, és a szabályozási vonal megvalósításával összefüggő kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében – a szóban forgó szabályozási vonallal meghatározott KÖt jelű övezettel szomszédos területen a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztéséhez kapcsolódó, korábban kiszabályozott gyűjtő út területének csökkentését eredményező kisajátítások megtörténtek.

3. §-hoz

A KÉSZ 1. számú melléklete, a szabályozási terv – a módosítások területi hatályával érintett területeket érintően - az 1. melléklet szerint módosul, az SZT-9, SZT-10 és az SZT-JM szelvényeket érintően.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

IV. MELLÉKLETEK

4.1. TERVINDÍTÓ HATÁROZAT

KIVONAT

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. október 16. napján meghozott döntéséről

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének 304/2025. (X. 16.) határozata a Símpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben szükséges kerületi építési szabályzat módosítás kezdeményezéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. kisajátítás útján a Magyar Állam által végzett MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztés miatt a Símpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben elkészítetteti a kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) módosítását.

II. kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az I. pont szerinti gyűjtőúttal érintett telkeket, illetve az ezen telkek jogszabályoknak megfelelő településrendezéséhez szükséges telkek területét.

III. a határozat mellékletét képező feljegyzés szerinti tartalommal jóváhagyja a Símpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben szükséges 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 módosításának vonatkozásában a településtervezési tartalomról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített véleményezési eljárást folytassa le.

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

Határidő:

- az I. pont vonatkozásában: 2025. december 31.

- a IV. pont vonatkozásában: 2026. február 28.

- az V. pont vonatkozásában: 2026. március 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

K.m.f.

Bese Ferenc s.k.
polgármester

dr. Szabó Tibor s.k.
jegyző

A kiadvány hitelül:



4.2. FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
FŐÉPÍTÉSZE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budapest Főváros XXIII. kerület Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (KÉSZ) eseti módosításához kapcsolódóan

Jelen főépítési feljegyzés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: új Tr.) 7.§ (7) bekezdése alapján készült.

A) A Településrendezési eszköz módosítás tárgya:

Budapest Főváros XXIII. kerületi építési szabályzatának eseti módosítására vonatkozó településrendezési eszköz elkészítése, a Sínpár utca nyomvonalán tervezett kerületi gyűjtőút szabályozásával összefüggésben

B) A Településrendezési eszköz módosításhoz szükséges Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó javaslat tartalma:

Tárgyi módosításhoz szükséges Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó javaslatot az alábbi tartalommal és részletezettséggel szükséges kidolgozni:

Előzmények

Megalapozó vizsgálat

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. A módosítással érintett terület vizsgálata

Alátámasztó javaslat

1. A módosítási igény és a szabályozás céljának bemutatása
2. Településrendezési javaslat
3. A területrendezési tervvel való összhang igazolása
4. Szakági közlekedési munkarész a módosításhoz szükséges szakági tartalommal részletezettséggel és tartalmi mélységben

Jóváhagyandó munkarész

1. Rendelettervezet

Melléletek

Az eseti módosításhoz a területrendezési összhang igazolást és a településrendezési vizsgálatot, illetve az alátámasztó javaslatot az adott rendezési feladatnak megfelelő részletezettséggel kell kidolgozni közlekedési tanulmány alapján. Az egyes szakági munkarészek abban az esetben, ha azok elkészítését a rendezési feladat végrehajtása nem indokolja elhagyhatók. A szakági munkarészek tekintetében a hét éven belül készült településrendezési eszköz munkarészei felhasználhatók, azokat ismételtelen nem kell bemutatni, hivatkozni és dokumentálni, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében aktualizálni kell.

C) Az elhagyott tartalmi elemek indokolása:

A hatályos településrendezési eszközhöz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 1. sz. melléklete szerinti tartalommal készült Megalapozó Vizsgálat az új Tr. 7. § (5) bekezdés alapján tárgyi módosítás során teljes mértékben felhasználható, kiegészítés csak a B) pontban felsoroltak szerint szükséges, a rendezési feladatnak megfelelő tartalommal és tartalmi mélységben.

Budapest, 2025. szeptember 30.


Tóth András
főépítész