



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

*Javaslat a kerületi Településtervezési elkészítésével és az Arculati Kézikönyv felülvizsgálatával kapcsolatos kötelezettség vállalásra*

<b>Előterjesztő</b>	<b>Bese Ferenc polgármester</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	Tóth András főépítész	
<b>A döntés fajtája</b> rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	határozat	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	egyszerű többség	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	<b>2026. május 14.</b> MUNKATERV szerinti ülésen	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	X
	Szociális és Oktatási Bizottság	
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
<b>Ellenjegyzők</b>	Polonkai Zoltán osztályvezető Pénzügyi Osztály	
	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>	<b>dr. Szabó Tibor</b> <b>jegyző</b>	
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés <b>nyílt</b> ülésen tárgyalandó	
<b>Az előterjesztést milyen hatáskörben</b> (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést <b>döntési hatáskörben</b> tárgyalja	

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## **I. Az előterjesztés előzményei**

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

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

12/2026. (I. 22.) határozat: a Képviselő-testület arról döntött, hogy elkészíteti a kerület fejlesztési tervét és a kerületi építési szabályzatát (együttesen Településtervét), valamint ahhoz kapcsolódóan a Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK) felülvizsgálhatja, és amennyiben indokolt módosíttatja.

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

### **a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései**

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

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

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

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

„229.§

(3) Azon településeknek, amelyek a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.”

- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény kapcsolódó rendelkezései szerint:  
„24. § (3) A jegyző által a (2) bekezdés szerint előkészített költségvetési rendelettervezetet a polgármester február 15-éig, ha a központi költségvetésről szóló törvényt az Országgyűlés a naptári év kezdetéig nem fogadta el, a központi költségvetésről szóló törvény hatálybalépését követő negyvenötödik napig nyújtja be a képviselő-testületnek.”

- a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény kapcsolódó rendelkezései szerint:  
„111. § E törvényt nem kell alkalmazni az uniós értékhatárt el nem érő  
r) a magyar építészetéről szóló törvény szerinti épületre vonatkozó építészeti-műszaki tervezési szolgáltatás, belsőépítészeti tervezési szolgáltatás, településtervezési vagy tájrendezési tervezési szolgáltatás megrendelésére – az ezekhez kapcsolódó szakági és az épület rendeltetészerű használatához szükséges tervezési tevékenységekre kizárólag akkor, ha annak megrendelésére építészeti, belsőépítészeti, településtervezési vagy tájrendezési tervezéssel együttesen, ugyanazon tervezett építési beruházás tekintetében kerül sor;”

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

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

### **III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok**

A Településterv elkészítése és a TAK felülvizsgálata, módosítása településtervezési jogosultsághoz kötött tervezési feladat, ami a Kbt. 111.§ r) pontja alapján kivételi körbe tartozik, viszont a tervezési díj értéke miatt – egyeztetve a közbeszerzési szaktanácsadóval – közbeszerzési eljárást követően köthető meg a tervezési szerződés.

A tárgyi tervezési feladat elkészítéséhez a Képviselő-testület kérésének megfelelően több településtervezőtől kértünk be indikatív árajánlatot (összesen négy tervezőt kerestünk meg, kettőtől érkezett ajánlat, kettő kapacitás hiányra hivatkozva nem adott árajánlatot).

A beérkezett árajánlatok alapján megállapítható, hogy a legkedvezőbb árajánlat szerint a teljes tervezési költség (Településterv: 175.000.000 Ft + ÁFA, TAK: 9.000.000 Ft + ÁFA) meghaladja azt a keretet, ami a 2026. évi költségvetésben – a szerződéssel lekötött tervezési feladatokon kívül – a településrendezési feladatok elkészítéséhez rendelkezésre áll (50.000.000 Ft + ÁFA), ezért a fennmaradó költségek biztosítására kötelezettség vállalás szükséges a 2027. évi költségvetés terhére.

A Településterv elkészítése az alábbi főbb tervezési részfeladatokból tevődik össze:

1. Közös megalapozó és alátámasztó munkarészek elkészítése a településfejlesztési tervhez és a településrendezési tervhez (KÉSZ-hez), beleértve a Környezeti értékelést és Örökségvédelmi hatástanulmányt is;
2. Új kerületi fejlesztési terv elkészítése a hatályos TFK és ITS figyelembevételével;
3. Új kerületi rendezési terv elkészítése a KÉSZ és a TKR teljeskörű, fővárosi tervnek megfelelő felülvizsgálatával;

A hatályos TAK alapvetően megfelelőképpen alapozza meg a településképi követelményeket, azonban a Településterv jóváhagyásával a településképi szempontból eltérő karakterű területek,

valamint a településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása változhat. A településképi minőségi formálására vonatkozó ajánlások is kiegészítésre, pontosításra, módosításra szorulhatnak, újabb jó példák bemutatásával a kézikönyv kiegészítése is felmerülhet, ezért a változtatások miatt a kézikönyv felülvizsgálata, (a változtatások mértékétől függően akár egy új TAK elkészítése is) szükségképpen indokolt.

Fontos kiemelni, hogy – a fentebb már hivatkozott közbeszerzési tanácsadói előzetes szakmai állásfoglalás szerint - az előzetesen bekért indikatív árajánlatok alapján (Aperte Studio Kft.: nettó 175 + 9 = 184 millió Ft; Urban-Lis Studio Kft.: nettó 236 millió Ft) **egyértelműen közbeszerzési eljárást (uniós, nyílt) kell lefolytatni**, hiszen a kivétel csak nemzeti eljárásrendben lenne alkalmazható, továbbá műszaki-szakmai kérdés annak eldöntése, hogy részajánlattétellel szükséges, vagy egy részben is megfelelő a közbeszerzési eljárás kiírása.

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

Jogszabályi kötelezettség teljesítése okán kötelező önkormányzati feladat a Településtervezési koncepció elkészítése és az ahhoz kapcsolódó településképi arculati kézikönyv felülvizsgálata. A 2026. évi költségvetésben nem áll elegendő fedezet a tervezési feladat elkészítéséhez.

Tekintettel arra, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 24. § (3) bekezdése értelmében az Önkormányzat 2027. évi költségvetési rendelet-tervezetét a Polgármester 2027. február 15-éig nyújtja be a Képviselő-testületnek, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a megkötendő szerződés fedezetére vállaljon előzetes kötelezettséget a 2027. évi költségvetés terhére.

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

A Településtervezési koncepció elkészítésével és az ahhoz kapcsolódó Településképi Arculati Kézikönyv felülvizsgálatával eleget lehet tenni a magasabb szintű jogszabályi kötelezettség teljesítésének. A szükséges fedezet biztosítását követően folytatható le a közbeszerzési eljárás, majd ezután megköthető a településrendezési tervezési szerződés és megkezdődhet a tervek kidolgozása.

#### **VI. Döntési javaslat(ok)**

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

### **Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026. (V. 14.) határozata a 2027. évi költségvetés terhére történő előzetes kötelezettségvállalásról**

- I. **A képviselő-testület kötelezettséget vállal** az Önkormányzat a kerület fejlesztési tervének és a kerületi építési szabályzatának (együttesen Településtervezési koncepció) elkészítéséhez, valamint ahhoz kapcsolódóan a Településképi Arculati Kézikönyvének (TAK) módosításához az Önkormányzat 2027. évi költségvetése terhére 134.000.000 Ft + ÁFA mértékben.
- II. **A képviselő-testület felkéri** a Polgármestert, hogy intézkedjen a kötelezettségvállalásnak az Önkormányzat 2027. évi költségvetési rendelet-tervezetében történő rögzítésére.
- III. **A képviselő-testület** – figyelemmel a jelen határozatban rögzített kötelezettségvállalás összegére – **megállapítja**, hogy az I. pontban rögzített Településtervezési koncepció elkészítésével valamint a TAK módosításával kapcsolatos tervezői

feladatok elvégzésével kapcsolatban **közbeszerzési eljárást (uniós, nyílt) kell lefolytatni.**

**Felelős:** Bese Ferenc polgármester

**Határidő:** 2027. évi költségvetési rendelet-tervezet elkészítése

**Budapest, 2026. május 4.**

**Tóth András**  
**főépítész**  
**az előterjesztés készítője**

**Bese Ferenc**  
**polgármester**  
**előterjesztő**

**Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

- 2 db Indikatív árajánlat
- 2 db tervezői válasz az ajánlatkérő megkeresésre