



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez módosítására

(IKEA áruház területéhez kapcsolódóan)

Előterjesztő	Bese Ferenc polgármester	
Az előterjesztést készítette	Tóth András főépítész	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	rendelet	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	minősített többség Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 50. §-a alapján	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	2026. június 11. MUNKATERV szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	X
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	
	Szociális és Oktatási Bizottság	
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil	
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	
	Egyházi kapcsolatokért felelős	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
	dr. Szabó Tibor jegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte		
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	nyílt ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság	A Képviselő-testület az előterjesztést döntési hatáskörben tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

100/2025. (IV. 10.) határozat: a Képviselő-testület döntése alapján kidolgozásra került az IKEA Soroksár Áruház (195836/32 hrsz.) területét érintő kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítás tervdokumentációja. Ehhez kapcsolódóan elkészült a területet érintő településképi követelmények módosításának tervezete.

Az IKEA Soroksár Áruház területével kapcsolatos településképi követelmények módosítás-tervezetének véleményezésére a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 70. §-ának megfelelően került sor. A rendelkezés értelmében az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból állt, a partnerségi és a szakmai véleményezésre egyidőben került sor.

A Korm. rendelet előírásainak megfelelően a településképi követelmények módosítás-tervezetének elkészítését követően 2025 decemberében az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezet közzétételével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével megtörtént a tervezet partnerségi véleményeztetése. A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel nem érkezett. A partnerségi észrevételek elbírálásáról a partnerségi véleményezési szakasz lezárásával egyidejűleg átruházott hatáskörben a Polgármester döntött.

A tervezet szakmai véleményezése a Korm. rendeletben meghatározottak szerint az E-TÉR felületen történt. A véleményezésre jogosult szervek közül a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, a Nemzeti Média és Hírközlési Hivatal, az állami főépítész, a Honvédelmi Minisztérium írt véleményt. A tervezettel kapcsolatban kifogást emelő észrevétel nem érkezett, azonban az állami főépítész észrevételei alapján a rendelet-tervezet pontosításra került. A szakmai véleményeket az előterjesztéshez csatoljuk. A szakmai észrevételek elbírálásáról a véleményezési szakasz lezárásával egyidejűleg átruházott hatáskörben a Polgármester döntött.

PM 80 - 3/2026. (V. 26.) polgármesteri határozat: az IKEA Soroksár Áruház területével kapcsolatos településképi követelmények módosítása érdekében a Korm. rendelet 70. §-a szerinti egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi és szakmai véleményezési szakasz lezárásra került.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései

2023. évi C. törvény - a magyar építészetről:

225. § (8) Felhatalmazást kap a települési önkormányzat – fővárosban a kerületi önkormányzat –, hogy rendeletben állapítsa meg

1. a helyi építési szabályzatot, a településképi követelményeket, a szakmai konzultációra, a településképi véleményezési, a településképi bejelentési és a településképi kötelezési eljárásra, illetve a településképi-védelmi bírság behajtására vonatkozó részletes szabályokat, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények helyi részletszabályait, a helyi emlékek körét és a rájuk vonatkozó szabályokat, az önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer részletes tartalmát,

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

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

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

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

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

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

(5) *A partner az észrevételét és javaslatát*

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

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

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

70. § *A kézikönyv és a településképi rendelet készítése és módosítása esetén az egyeztetési eljárás csak véleményezési szakaszból áll, záró szakasz nem kerül lefolytatásra. Az egyeztetési eljárás véleményezési szakaszára a következő szabályok irányadóak:*

a) *a kézikönyv és a településképi rendelet vonatkozásában a 11. melléklet szerint véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül ad véleményt, és*

b) *véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményez egyeztetést.*

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- 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 fejlesztés megvalósíthatósága érdekében az érintett 195836/32 hrsz.-ú telek (IKEA Soroksár áruház telke) vonatkozásában a KÉSZ módosítása szükséges. Az OTÉK alapján a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a funkcióból adódóan magas burkolati arányt is figyelembe véve a meghatározható legkisebb zöldfelület mértéke 20 %, azonban a fejlesztéssel érintett területen a hatályos KÉSZ ennél szigorúbb, 40%-os zöldfelületi arányt ír elő, mivel korábban a terület különleges nagyterületű kereskedelmi és szolgáltató létesítmények övezetébe tartozott, ahol a minimális zöldfelület az OTÉK alapján 40% lehetett. A gazdasági (Gksz) területfelhasználás figyelembevételével a zöldfelület legkisebb mértéke 20 %-ra csökkenthető a vonatkozó beépítési paraméter módosításával.

A csökkentett legkisebb zöldfelületi mutató kompenzálására a településképi követelmények módosítása javasolt oly módon, hogy a zöldfelületek kialakításánál többszintes aktív növényállományt is kelljen telepíteni. A településképi rendelet (továbbiakban: TKR) hatályos rendelkezése a cégjelzések tekintetében (telkenként legfeljebb 1 db helyezhető el) ellentmondásban van a KÉSZ szabályozási tervi mellékletében megállapított szabályozással, ahol a 2 db cégjelző oszlop (max. 30 m) helye van kijelölve. Fentiek miatt is szükséges a TKR módosítása.

IV. A döntés szükségességének indokai

A tervezett településképi követelmények meghatározása a kapcsolódó építési szabályok megváltoztatásával összhangban indokolt, így az épített környezet változása településképi szempontból is kedvező módon történhet.

V. A döntés várható hatása/-i

A településképi követelmények érvényesítésével és az építési előírások módosításával várhatóan megteremthetők a feltételei az IKEA áruház területén tervezett fejlesztéseknek, továbbá a fejlesztések mellett is szinten tartható a zöldfelületek biológiai aktivitás értéke.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §- a alapján a rendelet megalkotásától várható hatások felmérése megtörtént, melynek eredménye jelen előterjesztés 3. mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap”-on kerül bemutatásra.

VI. Döntési javaslat(ok)

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

Budapest, 2026. május 27.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. 1 pld. határozat
2. rendelet-tervezet
3. a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
4. beérkezett szakmai vélemények
5. Segédlet (rendelettükör)

SEGÉDLET	
Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XXIII. kerület településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelete módosításához (RENDELETTÜKÖR)	
Jelenleg hatályos rendelkezés	Tervezett módosítás utáni rendelkezés
<p>31. §</p> <p>(3) A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területén 150 m²-enként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.</p>	<p>31. §</p> <p>(3) A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt területen <i>és a Vecsés út – M5 autópálya – 195836/83 hrsz.-ú magánút által határolt területen</i> belül, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területén 150 m²-enként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.</p>
<p>38. §</p> <p>(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyagtöltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db helyezhető el.</p>	<p>38. §</p> <p>„(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyagtöltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db <i>helyezhető el, kivéve, ha az adott telken a szabályozási terven több építési hely van kijelölve e célból, mivel ebben az esetben építési helyenként helyezhető el 1 db különálló oszlopon kialakított cégjelzés.</i>”</p>