



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS
Javaslat a Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.)
önkormányzati rendelet módosítására
(IKEA áruház területe, Sínpár utca szabályozása)

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	
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	
Ellenjegyzők	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető-helyettes Jogi és Személyügyi Osztály	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Szabó Tibor jegyző	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	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.

304/2025. (X. 16.) határozat: a Képviselő-testület döntése alapján kidolgozásra került a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozásával összefüggésben szükséges KÉSZ módosítás tervdokumentációja.

Az IKEA Soroksár Áruház területével és a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozásával kapcsolatos KÉSZ módosítás tervezetek véleményezését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés értelmében egyszerűsített eljárásrend szerint lehetett lefolytatni. A partnerségi véleményezés tekintetében mindez azt jelenti, hogy a terv készítéséről előzetesen nem kellett tájékoztatni az egyeztetésben részt vevőket, hanem az eljárás rögtön a véleményezési szakasszal kezdődött.

A Korm. rendelet előírásainak megfelelően a KÉSZ módosítás tervezetek elkészítését követően 2025 decemberében, illetve 2026 áprilisában az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény kifüggesztésével, az Önkormányzat hivatalos honlapján a tervezetek közzétételével, valamint lakossági fórumon történő ismertetésével megtörtént a tervezetek partnerségi véleményeztetése. A tervezettel kapcsolatban partnerségi észrevétel a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozásával összefüggésben érkezett. A partnerségi észrevételek elbírálásáról a partnerségi véleményezési szakasz lezárásával egyidejűleg átruházott hatáskörben a Polgármester döntött.

PM 80 - 1/2026. (II. 09.) polgármesteri határozat: az IKEA Soroksár Áruház területét érintő építési szabályok módosítása érdekében a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi véleményezési szakasz lezárásra került.

PM 80 - 2/2026. (V. 11.) polgármesteri határozat: a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozásával kapcsolatos építési szabályok módosítása érdekében a Korm. rendelet 68.§ (1) bekezdés szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi véleményezési szakasz lezárásra került.

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentációk megküldésre kerültek az állami főépítész részére, aki szakmai egyeztető tárgyalást hívott össze a szakmai véleményezési szakasz lezárásához. A szakmai egyeztető tárgyaláson a tervezetekkel kapcsolatban kifogást emelő vélemény hangzott el, ezért a rendelet-tervezetek pontosításra, kiegészítésre kerültek. Az állami főépítész és a Fővárosi Önkormányzat is kifogásolta, hogy miért nem 25 %-ban került meghatározásra az IKEA építési övezetére a zöldfelület legkisebb mértéke. Továbbá hiányolták a szigorúbb zöldfelületi követelmények előírását, illetve az előírások KÉSZ-ben történő rögzítését.

A Sínpár utca szabályozásával összefüggő, kártalanítási felelősséget megállapító rendelkezések rögzítése ellen mind az állami főépítész, mind a Fővárosi Önkormányzat kifogást emelt, ezt az álláspontot megerősítette a BFKH Törvényességi Osztálya, ezért ebben a rendelet-tervezetben is javítani kellett. Az állami főépítész ezen kívül azt is jelezte, hogy az OTÉK szabályai alól felmentést kell kérni arra vonatkozóan, hogy a Sínpár utca gyűjtőút szabályozási szélessége kevesebb lehet, mint az országosan előírt szabályok szerinti 22 méter. A tervezeteket az észrevételeknek megfelelően módosítottuk, kiegészítettük, majd ismételten megküldtük a javított tervdokumentációkkal az állami főépítész részére záró szakmai vélemény kiadása érdekében, ami a KÉSZ módosítás jóváhagyásához szükséges.

Az IKEA tervezetével kapcsolatos állami főépítési záró vélemény megérkezett, melyben az állami főépítész az egyik rendelkezés pontosítását, továbbá plusz 5% zöldfelület zöldtetőn történő biztosítását kérte. A rendelkezést pontosítottuk, az IKEA képviselőjével történt egyeztetést követően pedig további rendelkezéssel egészítettük ki a rendelet-tervezetet.

A Sínpár utca szabályozásával kapcsolatos állami főépítési záró vélemény az előterjesztés elkészítésének időpontjában még nem áll rendelkezésre, ezért a rendelet-tervezetből két változatot készítettünk el. Az „A” változat a két tervezet (IKEA és Sínpár utca) együttes jóváhagyásához készült, míg a „B” változat kizárólag az IKEA áruház területét érintő módosítások elfogadásához. Abban az esetben javasoljuk az „A” változat szerinti rendelet-tervezet elfogadását, ha a kifogást nem emelő záró vélemény megérkezik a Sínpár utca tervezetére vonatkozóan is. **Amennyiben a záró vélemény ez utóbbi tervezetre vonatkozóan nem érkezik meg, akkor a „B” változatú rendelet-tervezet elfogadását javasoljuk.** Erre az esetre gondolva elkészítettünk egy „B” változatot is a rendelet-tervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálati lapból. Az egyeztető tárgyalások jegyzőkönyvét az előterjesztéshez csatoltuk.

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.*”

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

„68. § ...

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

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

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

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

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

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

- 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 településtervezési terv, 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.”

„67. § ...

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

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

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

...

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

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

b. helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

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

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az IKEA Lakberendezési Kft. a Budapest XXIII. kerület, Soroksár északkeleti részén található 195836/32 hrsz-ú telken működő IKEA áruház épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeit (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) bővíteni kívánja. A területen új parkolók kialakítása, dokkoló és tárolóterület bővítés, valamint távlatban épületbővítés a cél. A meglévő épület 4565 m² alapterülettel, a dokkoló terület 815 m²-rel bővül és kialakításra kerül egy 767 m²-es tároló terület is. Az áruház épületének bővítésével a parkoló területek is 4462 m²-rel fejlesztésre kerülnek. A tervezett fejlesztések beépítettség, építménymagasság és szintterületi mutató tekintetében megfelelnek a hatályos övezeti paramétereknek. A tervezett fejlesztések során újonnan kialakítandó többlet burkolt felületek azonban a zöldfelületi borítottság csökkenésével járnak, ami a hatályos zöldfelületi minimum érték csökkentését teszi szükségessé. Soroksár területén a Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezet csak a fejlesztéssel érintett területen alkalmazott, így a módosítás a kerület más ingatlanaira vonatkozó építési előírásait nem befolyásolja, ezért nem indokolt új építési övezet bevezetése. A KÉSZ alapján a Gksz-1-XXIII-2/2 jelű építési övezetben a legkisebb kialakítandó zöldfelület 40%. A javasolt módosítás során **a legkisebb kialakítandó zöldfelület 20%-ra módosulna.**

A módosítást követően az alábbi szabályozási határértékek lépnek hatályba a területre vonatkozóan:

1.	A. Építési övezet jele	B. beépítés módja	C. beépíthető telek legkisebb területe	D. kialakítható telek				E. legnagyobb beépítettség		F. szintterületi mutató			G. legkisebb zöldfelület	H. épületmagasság	
				legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
								alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
				(m2)	(m2)	(m)	(m)	(%)	(%)	(m2/m2)	(m2/m2)	(m2/m2)		(%)	(m)
8.	Gksz-1-XXIII-2/2	SZ	10.000	10.000	-	50	50	0,0	40	1,0	1,0	-	20	4,5	15,0

A MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal fejlesztés miatt a vasúti terület határa a lakóterületek irányába eltolódik, így a Sínpar utca szélessége és területe jelentősen lecsökkent. Sajnálatos tény, hogy a vasútvonal fejlesztéséből eredő telekhatár változásokat, ezzel összefüggő vasúti területek övezethatárának változását utólag elég átvezetni a települések szabályozási tervén (nem előzetesen kell azokat módosítani), ebből adódóan vitatnunk kell a változásokkal összefüggő építésjogi kártalanítási kérdéseket. Jelen ügyben is jogi vitánk van a Magyar Állammal, illetve a kisajátítást lefolytató Kormányhivatallal a Sínpar utca áthelyezésével összefüggő kártalanítási kérdésekben.

A KÉSZ 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlapon a Sínpar utcai szabályozási szélessége a MÁV Budapest-Kelebiai vasútvonal fejlesztése, tehát a vasúti terület növelése miatt a Budapest XXIII. kerület 185570/25 és 196189/25 hrsz-ú ingatlanok szabályozása nélkül nem biztosítható. A szabályozási terv megalapozásául szolgáló közlekedési tanulmányterv alapján beigazolódott, hogy a Sínpar utca elején lévő kiszolgáló út és a tervezett gyűjtőút között a szabályozási terven Kb-Ez jelű (kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület) övezetbe sorolt terület megszűnik, de a közlekedési hatósági egyeztetések során szerencsére az biztossá vált, hogy a Sínpar utca 2-18. szám alatti lakóingatlanokat kiszolgáló út a tervezett gyűjtőút mellett megmarad. A két út között egy keskeny elválasztó zóldsáv a tervek szerint még kialakítható.

A két KÉSZ módosítás tervezetének kidolgozása, partnerségi egyeztetése külön (időben kicsit eltolva) kezdődött, viszont a tervezetek szakmai egyeztetése már egyidőben (egymással

párhuzamos eljárásban) történt, így a külön lefolytatott véleményezési eljárások végén a rendelet-tervezetek egybedolgozásával a jóváhagyás egyszerre történhet meg.

IV. A döntés szükségességének indokai

Az IKEA áruház telkén tervezett fejlesztések mielőbbi megvalósítása érdekében, továbbá a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozásával kapcsolatos építési előírások módosítása szükséges.

V. A döntés várható hatása/-i

Az IKEA áruház területén tervezett beruházás az áruház épületének és annak kiszolgáló területeinek bővítésére vonatkozik, ezáltal a kereskedelmi szolgáltatás fejlesztése a KÉSZ módosításának köszönhetően megvalósíthatóvá válhat.

A KÉSZ módosításával a Sínpár utca nyomvonalán tervezett gyűjtőút szabályozási szélességének újbóli kijelölésével a közlekedési felületek (gyűjtőút és kiszolgáló út) területe biztosíthatóvá válik. Továbbá az is rögzítésre kerül, hogy a szabályozási vonal meghatározása és megvalósítása (ezáltal a gyűjtőút melletti telkek területének csökkentése) a Magyar Állam érdekében, a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztése miatt történik.

VI. Döntési javaslat(ok)

- a. **Rendelet-tervezet:** lásd melléklet (A és B változat)
- b. Határozati javaslat: -

Budapest, 2026. június 4.

Tóth András
főépítész
az előterjesztés készítője

Bese Ferenc
polgármester
előterjesztő

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. 2 pld. határozat
2. 2 pld. rendelet-tervezet (A és B változat)
3. 2 pld. rendeletmódosításhoz készített hatásvizsgálati lap (A és B változat)
4. 2 pld. egyeztető tárgyalás jegyzőkönyv
5. 1 pld. állami főépítészi záró vélemény (IKEA tervezetére vonatkozóan)
6. 2. pld. tervdokumentáció (**terjedelmére való tekintettel csak elektronikus úton kerül megküldésre**)