

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

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

(TERVEZET – „A” változat)

[1] E rendelet célja az IKEA Soroksári Áruház területére vonatkozó beépítési és szabályozási koncepció megvalósítása, valamint a területen tervezett fejlesztés helyi jogszabályi hátterének biztosítása.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészetéről 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, Allat egészségügyi, 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 meghatározása és megvalósítása a Magyar Állam érdekében, a MÁV Budapest – Kelebia vasútvonal fejlesztése miatt történik.”

3. §

A KÉSZ 33/B. § (7) bekezdés b) pontjában az „a hátsókert” szövegrész helyébe az „az oldalkert” szöveg lép.

4. §

A KÉSZ 33/B. § (7) bekezdése a következő c), d) és e) ponttal egészül ki:

„c) a zöldterefogat csökkenhet, de az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékét a d) pontban előírt többszintes növényállomány telepítésével és a településképi követelmények teljesítésével biztosítani kell.

d) a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m²-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.

e) a legkisebb zöldfelület mértéke 25 %-nál kisebb, de legalább 20 % akkor lehet, ha zöldtetővel vagy zöldhomlokzattal a zöldfelület mértékét pótolják.”

5. §

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

6. §

A KÉSZ 3. számú mellékletében foglalt „6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei” táblázat G:8 mezőjében a „40” szövegrész helyébe a „20” szöveg lép.

7. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén 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 Gerecsér 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.

INDOKOLÁS

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 gyűjtőút 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 gyűjtőút megvalósítása is ellehetetlenült. Mindez a szabályozási terv módosítását teszik szükségessé, jelen rendelet ezt a KÉSZ módosítást tartalmazza a Sínpár utca Vecsés úti csomópont és a Gyáli-csatorna közötti szakaszára vonatkozóan.

Az IKEA Lakberendezési Kft. kérelmére, a Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés út 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház (Soroksári IKEA) épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeinek (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) bővítésére irányuló fejlesztésének településrendezési megalapozására szolgáló telepítési tanulmánytervről Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 100/2025.(IV.10.) határozatában döntött. Jelen KÉSZ módosítás az ezen tanulmánytervben meghatározott szabályozási koncepció megvalósítása érdekében szükséges. A KÉSZ 3. melléklet 6. táblázatának 8. sorát érinti.

Részletes indokolás

Az 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.

A 2. §- hoz

A Szabályozási Tervben bevezetett új kötelező szabályozókhoz 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.

A 3. §-hoz

A 3. § - ban szereplő szövegcsere szerinti módosítás szabályozástechnikai pontosítás az építési hely egyértelmű meghatározása érdekében. A módosítás a KÉSZ 33/B. § (7) bekezdés b) pontjában az Ev-Ve-XXIII-1 övezet határától számított építési határvonalra vonatkozó szabály pontosítását tartalmazza mivel az adott építési határvonalat – kialakult helyzetéből adódóan - oldalkert határozza meg, nem pedig hátsókert.

A 4. §- hoz

A 4. §- ban szabályozott zöldfelületi minimum csökkentésének kompenzálása érdekében, - a TÉKA és a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet előírásainak a figyelembevételével - a meglévő zöldfelületek intenzívebb növénytelepítése javasolt, ami - azzal együtt hogy előírásra kerül hogy a zöldtérfogot csökkenhet, - a párhuzamosan folyó településképi rendelet módosításával is előírásra kerül, az előírás a településképi rendeletre vonatkozó visszamutatást tartalmazza.

A 5. §-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.

A 6. §-hoz:

Az IKEA Lakberendezési Kft. Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés út 195836/32 hrsz.-ú telken található áruház (Soroksári IKEA) épületét és annak - kiegészítő funkcióival rendelkező - kiszolgáló területeit (parkolóterület, tároló terület, dokkoló területe) bővíteni kívánja.

A településrendezési vizsgálat eredményeképpen megállapítást nyert, hogy a rendezéssel érintett 195836/32 hrsz.-ú telek tekintetében, sem a meglévő, sem a tervezett állapot nem felel meg az építési övezet területére előírt minimálisan kialakítandó zöldfelület beépítési paraméternek, ennek okán a Soroksári IKEA területére meghatározott telekalakítások és a tervezett fejlesztések megvalósításához a KÉSZ előzetes módosítása szükséges.

A csak ezen telekre hatályos Gksz-1-XXIII-2/2 építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány paraméter ellehetetleníti a telek területén meghatározott szabályozási vonal vonatkozásában kötelezően, az övezethatár vonatkozásában opcionálisan végrehajtandó telekalakítást, valamint a tervezett fejlesztés megvalósítását is, melynek eredményeképpen rövid távon 28%, a távlati esetleges épületbővítések és burkolt felületi fejlesztésekkel hosszú távon 20 % zöldfelület biztosítható.

Az OTÉK a Gksz gazdasági területek kapcsán 20% minimálisan kialakítandó zöldfelületi mértéket ír elő, erre figyelemmel az építési övezetben maximum 20%-kal csökkenthető a legkisebb kialakítható zöldfelületi mérték. A 2. §-ban előírtak szerint 25 %-nál kisebb zöldfelület akkor lehet, ha zöldtetővel vagy zöldhomlokzattal a zöldfelület mértékét pótolják.

A 6. § szerint tehát a KÉSZ 3. számú mellékletét képező „6. Gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási határértékei” táblázat 8. sorában „a legkisebb zöldfelület” 40 %-ról 20 %-ra módosul.

A 7. §-hoz:

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.