

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../..... (.....) önkormányzati rendelete**  
**a Budapest Főváros XXIII. kerület településkép védelméről szóló**  
**35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet módosításáról**  
(TERVEZET)

[1] E rendelet célja a Budapest Főváros XXIII. kerület Vecsés út 195836/32 hrsz.-ú telken található Soroksári IKEA áruház területére vonatkozó beépítési és szabályozási koncepció megvalósításának helyi jogszabályi háttérének biztosítása.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. 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 Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, továbbá a partnerek **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 31. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Helsinki út – XX. kerületi közigazgatási határ – erdőterület – tervezett út által határolt *területen és a Vecsés út – M5 autópálya –195836/83 hrsz.-ú magánút által határolt területen belül*, a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területén 150 m<sup>2</sup>-enként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje telepítendő.”

(2) A Rendelet 38. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Különálló oszlopon kialakított cégjelzés kizárólag gazdasági telephelyek, üzemanyagtöltő állomások területén, és telkenként legfeljebb 1 db *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.*”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Bese Ferenc**  
polgármester

**dr. Szabó Tibor**  
jegyző

**Záradék**

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

Budapest, 2026. június .....

A Jegyző nevében eljáró:

**Vittmanné Gerencsér Judit**  
osztályvezető helyettes  
Jogi és Szermélyügyi Osztály

## INDOKOLÁS

### *Általános indokolás*

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 szóló Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete 100/2025. (IV.10.) Kt. határozatában döntött. Jelen Budapest Főváros XXIII. kerület településkép védelméről szóló 35/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: TKR) módosítás az ezen tanulmánytervben meghatározott szabályozási koncepció megvalósítása érdekében szükséges, a közvetlenül kapcsolódó Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KÉSZ) módosításával összefüggésben.

### *Részletes indokolás*

#### *A 1. §-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 jelenleg hatályos Gksz-1-XXIII-2/2 építési övezetre meghatározott legkisebb zöldfelületi arány minimum ellehetetleníti a telek területén meghatározott szabályozási vonal vonatkozásában kötelezően az övezethatár vonatkozásában opcionálisan végrehajtandó telekalakítást, valamint a tervezett fejlesztés megvalósítását is, amely 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 telekalakítás és a tervezett fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a KÉSZ párhuzamosan folyó módosításával az építési övezetben „a legkisebb zöldfelület mértéke (%)” 20,0 % -ban történő meghatározása javasolt.

A 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 jelen településképi rendelet módosítással kerül előírásra.

Jelen módosítás során tehát a TKR

- a) 31. § (3) bekezdése módosul, annak érdekében, hogy a területen a kialakítandó zöldfelületen többszintes növényállomány telepítése legyen kötelező olyan módon, hogy a zöldfelület területének 150 m<sup>2</sup>-eként legalább 1 db lombos fa és 5 db cserje települjön; illetve a
- b) 38. § (6) bekezdése módosul, annak érdekében, hogy a területen cégjelzés különálló oszlopon, építési helyenként legfeljebb egy db települhessen.

#### *A 2. §-hoz:*

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.