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

(Vajda papír Kft. 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. november 12.** **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	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	**dr. Szabó Tibor** **jegyző**	
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/)	Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként **tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság**	A Képviselő-testület az előterjesztést **<u>döntési hatáskörben</u>** tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

250/2026. (IX. 30.) határozat: a Képviselő-testület döntése alapján kidolgozásra került a Vajda Papír Kft (187969/4 hrsz.) területét érintő kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) módosítás tervdokumentációja.

A Vajda Papír Kft (187969/4 hrsz.) területére vonatkozó KÉSZ módosítás tervezetének véleményezését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 69. § (1) bekezdése értelmében rövid 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 tervezetének elkészítését követően 2026. október 8-tól az E-TÉR felületen a tervezet közzétételével, lakossági fórum megtartása nélkül 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.

PM 80 - 4/2026. (X.20.) polgármesteri határozat: a Vajda Papír Kft (187969/4 hrsz.) területére vonatkozó építési szabályok módosítása érdekében a Korm. rendelet 69.§ (2) bekezdés a) pontja szerinti rövid egyeztetési eljárás alapján lefolytatott partnerségi véleményezési szakasz lezárásra került.

PM 51 - 3/2026. (X.20.) polgármesteri határozat: az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján megkeresett, környezet védelméért felelős szervek véleményei figyelembevételével megállapításra került, hogy az érintett terv esetében környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges.

A partnerségi véleményezési szakasz lezárását követően a tervdokumentáció megküldésre került az E–TÉR felületen az állami főépítész részére, de az előterjesztés elkészítésének időpontjában az még nem látható, hogy a tervezettel kapcsolatban szükséges-e az állami főépítésznek egyeztető tárgyalást összehívni vagy anélkül kiadásra kerülhet a záró vélemény.

Tekintettel arra, hogy a szakmai véleményezési eljárás az előterjesztés készítésének időpontjában még nem zárult le, ezért abban az esetben javasoljuk a rendelet-tervezet elfogadását, ha a Képviselő-testületi ülésig megérkezik az állami főépítész kifogást nem emelő záró szakmai véleménye.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. magasabb szintű jogszabályok vonatkozó rendelkezései
   - a magyar építészetről 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:

„69. § …
(2) A rövid 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 külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65. § (5) bekezdés c) pontja szerint, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül,
b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,
c) a záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 64. § (1) bekezdésében meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha
ca) az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy
cb) záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek, és
d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 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, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek).”

„65.§ …
(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. § …
(9) Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.”

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

A tervezett építési tevékenységet magába foglaló beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyet a Kormány az egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról szóló 141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet (a továbbiakban: EgKr.) 1. § (1) bekezdésében és az ott megjelölt 2. melléklet 150. sorában (Budapest XXIII. kerületében megvalósuló papíripari beruházás továbbá az ahhoz kapcsolódó közmű- és infrastruktúra fejlesztések megvalósítására irányuló beruházások) nemzetgazdasági szempontból kiemelt üggyé nyilvánította.

Az EgKr. a telephely teljes területére beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket is meghatároz:

a) a terepszint feletti beépítettség legnagyobb mértéke 50%,

b) a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 20%,

c) a beruházással érintett telken kialakított fedett személygépkocsi-várakozóhelyek a szintterületi mutató értékébe és a terület beépítettségébe nem számítanak bele.

Az EgKr. a szóban forgó területre vonatkozóan kimondja, hogy a KÉSZ és az OTÉK, TÉKA előírásait az EgKr.-ben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni, illetve, hogy ha a KÉSZ az EgKr.-ben foglalt beépítési szabályokkal nem összeegyeztethető előírást tartalmaz, akkor a KÉSZ-t és az OTÉK-ot, TÉKÁT-t nem lehet alkalmazni.

A hivatkozott szabályok eredményeképpen a telek beépítési adatai jelentősen módosulnak, a tervezett fejlesztések ezen adatok figyelembevétel tervezhetők. Lényeges tényező azonban, hogy a telek fejlesztése a KÉSZ előírásainak megfelelően kialakított építési telken valósítható meg. A folyamatban lévő építésügyi hatósági eljárásban - a telket érintő szabályozási vonal és a KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület övezet okán, - **a hatóság a telephely telkét nem tekinti rendezettnek, így az építési engedély kiadására nincs mód**.

A KÉSZ módosításával a telek szabályozására, rendezésére nem lesz szükség, így az építési engedély kiadásának akadálya elhárítható. A módosítást követően az alábbi szabályozási határértékek lépnek hatályba a területre vonatkozóan:

A szabályozási terv módosítási javaslata, a telket érintő

- szabályozási vonal törlése,
- KÖt-XXIII-2 jelű kiszolgáló út terület övezet törlése,
- a „*fővárosi önkormányzat érdekében történő közérdekű célt szolgáló korlátozás területe (útszélesítés)”* területe tájékoztató jellegű szabályzó törlése,
- a Zkp-XXIII-6 övezet telket érintő területére új, a „*Áthelyezésre tervezett zöldterület*” elnevezésű „*Egyéb szabályzási elem*” bevezetése. Az új szabályozási elem bevezetése érdében az SZT-JM jelű Jelmagyarázat szabályozási tervi szelvény is módosul.
- az „*NKE*” szabályzó feltüntetése.

IV. A döntés szükségességének indokai

A fejlesztés megvalósíthatósága, továbbá a magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése érdekében az érintett 187969/4 hrsz.-ú telek (Vajda Papír Kft. telke) vonatkozásában a KÉSZ módosítása szükséges. A KÉSZ rövid eljárásban való módosításával lehetséges az előírások oly mértékű megváltoztatása, hogy az építésügyi hatóság ki tudja adni az építési engedélyt.

V. A döntés várható hatása/-i

A tervezett beruházás megvalósulása az üzem termelésének növekedését eredményezheti, az épületen belüli technológia modernizálásával a telephely hatékonyabb működését, valamint kis mértékben további munkahelyek teremtését a leendő dolgozók számára.

VI. Döntési javaslat(ok)

a. <u>Rendelet-tervezet:</u> lásd 2. melléklet
b. Határozati javaslat: -

Budapest, 2026. november 4.

Tóth András	**Bese Ferenc**
főépítész	**polgármester**
az előterjesztés készítője	**előterjesztő**

Az előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

1. 3 pld. határozat
2. rendelet-tervezet
3. a rendelet módosításhoz készített hatásvizsgálati lap
4. tervdokumentáció **(terjedelmére való tekintettel csak elektronikus úton kerül megküldésre)**