

**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**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 13.§ (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-ában biztosított véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** A Budapest Főváros XXIII. Kerületi Építési Szabályzatról szóló 26/2017. (IX.22) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1.§ (1) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) A Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ vagy a szabályzat) hatálya Budapest XXIII. kerület Soroksár, Grassalkovich út – Gyáli patak – Budapest XXI. kerület közigazgatási határ – Budapest XX. kerület közigazgatási határ – MÁV-Kelebiai vasútvonal által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: Tervezési terület).”

**2.§** A Rendelet 8.§ (1) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) A Terület az alábbi beépítésre szánt, valamint beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

*a) beépítésre szánt területek:*

- |  |       |
|--|-------|
| 1. Kisvárosi lakóterületek:                          | Lk    |
| 2. Kertvárosi lakóterületek:                         | Lke   |
| 3. Kiemelt jelentőségű helyi központi területek:     | Vt-H  |
| 4. Hétvégi házas üdülőterületek:                     | Üh    |
| 5. Gazdasági kereskedelem-szolgáltató területek:     | Gksz  |
| 6. Nagyterjedésű rekreációs, és szabadidős területek | K-Rek |
| 7. Különleges szennyvízkezelési területek:           | K-Sz  |

*b) beépítésre nem szánt területek:*

- |   |      |
|---|------|
| 1. Közpark területek:   | Zkp  |
| 2. Védelmi erdő területek:  | Ev   |
| 3. Közjólétei erdőterületek:                                      | Ek   |
| 4. Általános mezőgazdasági területek:                             | Má   |
| 5. Kertes mezőgazdasági területek:                                | Mk   |
| 6. Vízgazdálkodási területek:                                     | Vá   |
| 7. Közúti főközlekedési területek:                                | KÖu  |
| 8. Kerületi (települési) jelentőségű közúti közlekedési területek | KÖt  |
| 9. Kötőpályás közlekedési területek:                              | KÖk” |

**3.§** (1) A Rendelet 9.§ (1) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„(1) A Tervezési terület lakó-, üdülő-, kiemelt jelentőségű helyi központi, nagyterjedésű rekreációs, és szabadidős területek építési övezeteiben, valamint erdő- és természetközeli övezetek területein, a terület nyugalmanak biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenység végzésére szolgáló rendeltetés nem helyezhető el.”

(2) A Rendelet 9.§-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

**4.§** A Rendelet 19.§ (2) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„(2) Az Lk, Lke, Vt-H, és K-Rek építési övezetekben szálláshely-szolgáltatás céljára konténer és sátor nem helyezhető el.”

**5.§** A Rendelet 19.§ (3) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„ (3) A Lk, Lke, Vt-H, K-Rek és Üh építési övezetekben  
a) az üzemszerű-, és a használat tartást szolgáló,  
b) új gépjárműjavító, autógumis-műhely, autómosó rendeltetésű”

**6.§** A Rendelet 19.§ (7) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„(7) Lk, Lke, Vt-H, K-Rek és Üh jelű építési övezetekben és beépítésre nem szánt területek övezeteiben a hátsókert előírt legkisebb méretén belül közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladékartály tároló, kerti építmény, jégverem, zöldségverem, gépkocsi- és egyéb tároló kivételével építmény, melléképítmény és kiegészítő rendeltetésű építmény nem helyezhető el.”

**7.§** A Rendelet 20.§ (3) bekezdés helyére a következő rendelkezés lép:

„ (3) Lk, Lke, Vt-H, K-Rek építési övezetekben gépkocsitároló – eltérő építési övezeti rendelkezés hiányában – a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhető el.”

**8.§** A Rendelet 31.§ (2) bekezdése a következő alponttal egészül ki:

„b) *Kialakult hétvégi házas* üdülő terület: Üh-XXIII-2.”

**9.§** A Rendelet 32.§-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Az Üh-XXIII-2/1 jelű építési övezetbe sorolt telkeken:  
a) az előkert mérete 5,0 méter.  
b) gépkocsitároló önálló épületben akkor helyezhető el, ha a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben, vagy ahhoz kapcsolódóan toldalékként nem alakítható ki.”

**10.§** A Rendelet 36.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A különleges területek építési övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt hatásuk, továbbá a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek: K-Rek-XXIII-1.  
b) Különleges szennyvízkezelési területek: K-Sz-XXIII-1.”

**11.§** A Rendelet a következő 26.1/A. ponttal egészül ki:

„26.1/A. Nagyterjedésű rekreációs, és szabadidős területek általános előírásai  
36/A. §

- (1) A nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területeken belül az alábbi övezetcsoporthoz található:  
a) *Molnár-szigeti* sportterületek: K-Rek-XXIII-1.  
(2) A nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területeken – eltérő övezeti rendelkezés hiányában:

- a) szabadidő-sport (teniszpálya, squash, fitnessterem, futópálya, uszoda, vízitelep, sportszálló stb.)
  - b) kulturális (művelődési, ház, könyvtár, klub, kiállítóterek, stb.)
  - c) oktatás-nevelés, kisebb konferenciaközpont
  - d) szociális ellátás (nyugdíjasház, öregek napközije stb.)
  - e) egészségügy (egészségház, kiskórház stb.)
  - f) vendéglátás
  - g) tudományos, kutatás
  - h) kereskedelem (legfeljebb 500 m<sup>2</sup> nettó szintterülettel)
  - i) szolgáltató létesítmények
- rendeltetésű épületek önállóan és vegyesen is elhelyezhetők.
- (3) A nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek telkeire és építményeire vonatkozó jellemzőket az 5/A. számú táblázat tartalmazza.

**12.§** A Rendelet a következő 26.1/B. ponttal egészül ki:

„26.1/B. Nagyterjedésű rekreációs, és szabadidős területek részletes előírásai  
36/B. §

„(1) A K-Rek-XXIII-1/1 jelű építési övezetben:

- a) kizárólag szabadidő-sport, kulturális, oktatás-nevelés (pl: napközis tábor), vendéglátás és azokat kiszolgáló rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- b) az előkert mérete legalább 5 méter, kivéve a Molnár utcai közterületi telekhatáron álló épület esetében, ahol nem kell előkertet tartani.”

**13.§** A Rendelet a következő 48/A.§-al egészül ki:

**30.3.Kertes mezőgazdasági területek részletes előírásai  
48/A.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági területek övezetéhez tartoznak a kerület kiskertes gyümölcsstermesztés, az állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás céljára szolgáló területei, továbbá rekreációs célokat is szolgáló mezőgazdasági területek.
- (2) A kertes mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe soroltak:
  - a) Mk-XXIII-k1 jelű fejlesztési szempontból korlátos, kertes mezőgazdasági területek.
- (3) Az Mk-XXIII-k1 jelű övezetben:
  - a) kizárólag a 47. § (4) bekezdésben foglaltak szerinti szerszámtároló-kamra helyezhető el.

**14.§** A Rendelet 49. §-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Vízgazdálkodási területen a jövőben tervezett, illetve átépítendő hidakra vonatkozóan a hajózható vízfolyások hidakkal való keresztezésének szabályain kívül figyelembe kell venni a tervezett mederkotrás technológiáját is, ezért új híd kizárólag kiemelt szerkezettel (megfelelő úrszelvény biztosításával) vagy esetlegesen felnyitható/felemelhető, vagy ideiglenesen eltávolítható szerkezettel valósítható meg.”

**15.§** A Rendelet 58. §-a az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A FRSZ 1. számú tervlapján változással érintett területen új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

**16.§** A Rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-2-4 jelű tervlapok a jelen rendelet 1.számú mellékletét képező új SZT-2-4 jelű tervlapok szerint módosulnak.

**17.§** A Rendelet 2. számú mellékletét képező VK-2-4 jelű tervlapok a jelen rendelet 2.számú mellékletét képező új VK-2-4 jelű tervlapok szerint módosulnak.

**18.§** (1) A Rendelet 3. számú melléklet 4. és 9. számú táblázata helyébe a jelen rendelet 3.számú melléklete szerinti új 4. és 9. számú táblázat lép.

(2) A Rendelet 3. számú melléklete kiegészül jelen rendelet 4. számú melléklete szerinti 5/A. számú táblázattal.

**19.§** E rendelet 2018. ....-án lép hatályba, és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

**Geiger Ferenc**  
polgármester

**dr. Laza Margit**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet-tervezet 2018. ...-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2018. ....

A jegyző nevében eljáró:

**Vittmanné Gerencsér Judit**  
Szervezési és Ügyviteli osztályvezető

### 3. számú melléklet a .../..... (.....) önkormányzati rendelethez

4. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
<b>Üh-XXIII-1/1</b>	SZ	650	1000	-	-	-	15	15	0,15*	0,15*	-	75	-	6,0
<b>Üh-XXIII-2/1</b>	SZ	300	400	800	12	15	-	15	0,2	0,2	-	75	-	4,5

\* A szabályozási tervlapon jelölt közcélú használat biztosítása esetén 0,25

9. számú táblázat

Övezet jele	A kialakítható telek	Az övezetben						
	legkisebb területe	a beépíthető telek legkisebb területe	a beépíthető telek legkisebb szélessége	a beépítési mód	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke lakó épület esetén	a zöldfelület legkisebb mértéke
	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m <sup>2</sup> )	rövidítés	(%)	(m)	(m)	(%)
<b>Má- XXIII-1</b>	<b>20 000*</b>	<b>12 000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>2</b>	<b>5,5**</b>	-	-
<b>Má-XXIII-k1</b>	<b>50 000*</b>	<b>12 000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>1</b>	<b>5,0</b>	-	-
<b>Mk-XXIII-k1</b>	<b>720</b>	<b>720</b>	<b>14</b>	<b>SZ</b>	<b>2</b>	<b>4,0</b>	-	-

\* kivéve telekegyesítés vagy telekhatár rendezés

\*\*gazdasági épületbe telepített szükséges technológia esetén 8 méter

### 4. számú melléklet a .../..... (.....) önkormányzati rendelethez

5/A. számú táblázat

Építési övezet jele	beépítés módja	beépíthető telek legkisebb területe	kialakítható telek				legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	épületmagasság	
			legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		határérték	határérték bontása			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett		általános	parkolásra fordítható			
(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)		
<b>K-Rek-XXIII-1/1</b>	SZ	6.000	6.000	-	50	50	-	30	0,4	0,4	-	55	-	6,0
<b>K-Rek-XXIII-1/2</b>	SZ	4.000	4.000	-	50	50	-	30	0,7	0,7	-	40	-	10,0
<b>K-Rek-XXIII-1/3</b>	SZ	1.200	1.200	-	20	-	-	15	0,15	0,15	-	50	-	4,5