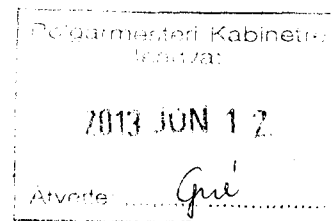


**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER**



**Ikt.sz.: 1179-195 /2013.**

**Kt. ülés száma: 1159-15/2013.**

**Az ülés időpontja: 2013. június 26.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Budapest XV. kerület Pattogós közti intézmények területére és környezetére  
vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv jóváhagyásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mára időszerűvé vált a több évtizede épült panel lakótelepek komplex rehabilitációja. Ez különösen igaz a kerületünk szinte önálló részeként megépült, a kerület lakosságának jelentős hányadának otthont adó Újpalotai lakótelepre is. Egy lakótelep rehabilitációja komplex feladat: külön kezelendők az iparosított technológiával épült épületek energetikai problémája és külön kezelendő a zömmel úszótelkek közötti "köztes" területek. Annak érdekében, hogy a jelentős területet kitevő lakótelep előnyeit kihasználva, hátrányait fokozatosan lefaragva a mai kor igényeinek megfelelő, élhető lakótelep jöhessen létre, a rehabilitációt folyamatosan, kis egységeket „kézbe véve” folytatni kell. A külföldi példák - pl. Leinefelde - nem minden eleme ültethető át Újpalota vonatkozásában, hiszen mind tulajdonviszonyaiban, társadalmi összetételében, intenzitásában eltérő szituációkat kell kezelni, de vannak olyan, bevált ötletek, amelyekre a lehetőséget meg kell teremteni. Nyilván a fejlődéshez a lakosság pozitív hozzáállása is elengedhetetlen.

A lakótelepek rehabilitációja mindig komplex feladat, az elnyerhető támogatások maximális kihasználásán túl a fejlesztések megvalósításának alapja a hatályos jogszabályi környezetbe illeszkedő helyi szabályozás megteremtése.

***Előzmények***

Az újpalotai lakótelep Pattogós közti intézményeket magába foglaló térségére a kerületi Önkormányzat 622/2010.(XI. 24.) sz. ök. határozatával új Kerületi Szabályozási Terv készíttetéséről döntött. A terveket az Aczél Városcsépítész Bt. (vezető tervező: Aczél Gábor) készítette.

**A KSZT területi lehatárolása:** Budapest, XV. kerület a Hősök útja – Szerencs u. – 91158/150 hrsz-ú közterület nyugati telekhátára (L4-es övezet határig) – Gazdálkodó út – Bánkút u. – Páskomliget u. – Nyírpalota út – Madách I. u. által határolt terület.

A tervezési terület jelentős része a hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerint L7 teletszerű lakóterületek keretövezetbe, a Kerületi Építési Szabályzat szerint L7/XV/1 övezetbe sorolt.

A jelenleg hatályos övezeti besorolás viszont már a tervezési folyamat kezdetén megmutatta, hogy nem alkalmas egy övezetben kezelni azt a többszínűséget, ami a terület telekstruktúráját, beépítettségét, a területhasználatát jellemzi.

A lakótelepi egység területének teletszerű lakóövezetbe sorolt területe valójában

- úszótelkes kialakítású 5-10 szintes lakóépületekből,

- építési telkeken található intézményi épületekből, illetve szolgáltató-kereskedelmi egységekből,
- és a fentieket körbevevő többszintes növényzettel borított, játszóterekkel, sportpályákkal, gyalogos felületekkel tarkítottan kialakult közterületi ingatlanokból áll össze, egymással szimbiózisban alkot egységet.

### *A szabályozás főbb koncepcionális elemei*

A fenti összetettségek, az eltérő beépítettségek figyelembe vételével a tervezett szabályozás új övezeti struktúrát hoz létre az L7 keretövezetű területen. Ezen belül eltérő építési övezeti besorolásba kerülnek a lakóépületek ( L7/XV/U), az intézményi használatú telkek ( L7/XV/INT1, L7/XV/INT2), valamint a lakótelep ellátását, szolgáltatókát magába foglaló területek (L7/XV/VK). Ez utóbbi övezet a terület két „végpontján”, a Bánkút utcánál és a Madách utcánál a jelenlegi területhasználatához igazodva kerültek kijelölésre, ahol lehetővé válik alközpont jellegű, mérsékelt ingatlanfejlesztés, melyben a lakosság ellátását biztosító szolgáltatások is teret kaphatnak. Az új szabály biztosítja a Hősök úti egészségügyi intézmények bővítési lehetőségét, míg a Nyírpalota utca menti szolgáltató épület eddig zavarosnak tűnő bővítéseit szabályozott keretek közé tereli.

A jelentős területet elfoglaló közterületeket, területhasználatuk, jellegük szerint

- L7/XV/Z jelű övezetbe sorolja a jelentős zöldfelületi borítottságú részeket,
- L7/XV/KT jelű övezetbe sorolja, ahol a közterület jellemzően gyalogos felületként funkcionál, de parkolók kialakítására is alkalmas, sőt a jelen területhasználat ezt indokolja.

Ezek az övezetek a telepszerű lakóterület elnevezésű „építési övezet” kategórián belül nem építési telkeket fednek le, hanem közterületi ingatlanokat, és területhasználatukból adódóan **beépítésre nem szánt övezetként** kerültek a hozzárendelt szabályok meghatározására. Az övezetek bevezetéséhez szükséges az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos verziójának 6. § (1) bek. a) pontjában meghatározott határértéktől való eltéréshez az Állami Főépítész hozzájárulása, amelyet az Étv-nek a szabályozási terv készítésének kezdetekor hatályos 9. § (6) bek. szerint megadott végső szakmai véleményében megadott (4. melléklet).

A terv készítése során nem merült fel a mára beállt lakótelepi terület beépítésének jelentős növelése, szerkezetének átalakítása. A javasolt övezeti struktúra a zömmel önkormányzati tulajdonú, új, L7/XV/INT jelű, lakótelepi intézményi telkeken biztosít bővítési lehetőséget az övezeti paraméterek betartása mellett, valamint a kialakult állapotokat figyelembevevő kisebb közterületi korrekciókat tartalmaz. Így a Szerencs utca mentén fekvő Boldog Salkaházi Sára plébánia telke a volt bölcsőde irányába bővíthet a meglévő, kiépített útig. A templommal szomszédos, beépítetlen önkormányzati telek korlátozott beépítési lehetőségét, melyet a ma még hatályos szabályozás is tartalmaz, megtartottuk, de annak megvalósulása csak közmű kiváltások után realizálódhat.

A szabályozás építési, bővítési lehetőség biztosít a Palota Holding Zrt. telephelyét is magába foglaló viszonylag alacsonyan (kb 18%) beépített ingatlanon.

A tervezett szabályozás a fenti, lényegében minimális fejlesztési lehetőség biztosítása mellett jelentős beavatkozásokat nem tesz lehetővé a területen, viszont a megszokott szabályozási elemeken túl olyan irányadó elemek bevezetését hozza, amelyek a mai viszonyok között élhetőbb lakótelep kialakulására adja meg a lehetőséget és a jogszabályi alapot.

Az úszótelkes lakóépületek jelentős részénél a kapcsolódó közterületeken saját használatú lakókertek céljára igénybe vehető területeket jelöl ki, javasolt elemként. A kezdeményezés célja a lakosság komfortérzetének, identitástudatának növelése. A kijelölt közterületeken az Önkormányzattal külön kötendő megállapodás alapján a lakók egyfajta "saját használatú

lakókertet" alakíthatnak ki, ezeket elkeríthetik, növényeket ültethetnek bele, használhatják és egyben felelősen gondozhatják, karbantarthatják saját kis közösségük intimen kialakított pihenőkertjeként is. E területeken belül lehetőség van városi kertek kialakítására is.

A Nádasztó park környezetében akár egy részben közhasználattól elzárt, sajátos lakópark is kialakíthatóvá válik, természetesen az ottlakók, a mentő, tűzoltó, szemétszállító, stb. számára biztosított behajtással, amennyiben ezzel a szabályozási tervben biztosított lehetőséggel az érintett közösség élni kíván. Megjegyzendő, hogy a Nádasztó park környékén a városi kert pozitív kezdeményei már most is fellelhetők, tehát az igény már nem új keletű a lakók részéről.

Pozitív külföldi példák adaptációjaként, az erre leginkább alkalmas Nádasztó park 32-38. számú épületnél a telken belül kijelölt területen magánkert kialakítási lehetőséget javasunk. Itt lehetővé válik a földszinti lakásokhoz magánkertek csatolása egységes építészeti tervek alapján, ami szűkebb körben, de intenzívebb használatot tenne lehetővé a lakók számára.

A szabályozási terv a lakótelepen jelentkező parkolási problémák enyhítésére kijelöl újabb parkolófelületeket, amelyek egy része elkerítetten, őrzött parkolóként is működtethető. Lehetővé válik a Páskomliget utca és a Nyírpalota utca mentén is újabb parkolók telepítése.

A területen a zöldfelületi borítottság biztosítása érdekében jelentős parkosított közterületi rész Z-KP jelű közpark keretövezetbe sorolt, ahol jelentős faállomány és növénytakaró mellett játszótér, gyalogutak, sportpályák is találhatóak. A közéleti házhoz kapcsolódva, az épülettől délre eső területén a terv javasol egy olyan területhasználatot, ahol lehetőség nyílik akár új sportpályák, köztéri sporteszközök telepítésével sportcélú terület kialakítására, amely a közéleti házat is magába foglaló, elkerített, intézményként működtethető. Ezzel a lakótelepen élők számára rendezett környezetben nyílik lehetőség az aktív mozgásra, közös programok kialakítására, de más közösségi, ifjúsági használatot is magába tud fogadni és annak rendezett keretét biztosítani. A terület kijelölésénél fontos szempont volt a Nyírpalota utca menti lakóháztól való megfelelő távolság megtartása annak érdekében, hogy a lakó és a közösségi használat, sport funkció ne zavarja egymást. Fontos megjegyezni, hogy ez csak javasolt eleme a szabályozásnak, tényleges kialakítása az érintettek bevonásával további egyeztetéseket igényel.

A szabályozás irányadó elemként köztéri szobor elhelyezése céljából – a Képviselő-testület 588/2011.(VI.29.) sz. ök. határozata értelmében – két, találkozásra, helyi identitást erősítő helyszínt jelöl a területen: egyik a közpark övezeti besorolású ligetes területen, másik a Szerencs utca menti fás közterületen található.

### ***Az Építési törvény által előírt véleményezési eljárás***

A szabályozási terv kidolgozása, véglegesítése során az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2012. december 31-én hatályos 9. §-a szerinti véleményezési eljárás keretében zajlott le a rendelet tervezet véleményeztetése.

Az eljárás során jogszabály szerint megtörtént a lakosság és az érintettek előzetes tájékoztatása. Képviselő-testület a véleményezésre megküldendő tervezetet a 2012. októberi ülésén megismerte, a 992/2012.(X. 24.) sz. ök. határozatában egyetértett annak szabályozási elemeivel, koncepciójával. A döntést követően a szükséges véleményezési eljárást lefolytattuk.

A véleményezési eljárás érdemi szakasza az Étv. 9. § (4) bek. alapján megtartott, az eltérő vélemények tisztázását szolgáló egyeztető tárgyalással lezárult. A tárgyalás eredményes volt, jogszabályon alapuló eltérő vélemény az Önkormányzat illetve a véleményező szervek között nem maradt fenn.

Ezt követően az érintettek számára a Törvényben előírtaknak megfelelően közzététel útján megismerhetővé tettük a véglegesített Szabályozási Terv tervezetét, valamint nyilvános tervismertetőt tartottunk az érdeklődők számára 2013. június 5-én a Közéleti Házban. A megjelentek a vetítéssel egybekötött ismertetőt követően kérdéseket tehettek fel, a kialakult párbeszéd során pozitív visszajelzéseket kaptunk a tervezetről.

A közzététel ideje alatt, az előterjesztés készítésének időpontjáig lakossági észrevétel a rendelet tervezetre nem érkezett.

A rendelet tervezet megküldésre került a Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményezés céljából, aki a rendelet tervezet ellen szakmai kifogást nem emelt. A vélemény az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület, hogy a Pattogós közti intézmények területének Kerületi Szabályozási Tervéről a KVSZ módosításával alkossa meg rendeletét.

Budapest, 2013. június "12."



László Tamás  
polgármester

Melléklet:

1. a 992/2012.(X. 24.) sz. ök. határozat kivonata
2. ..../2013.(....) önkormányzati rendelet tervezete a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról
3. Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez
4. Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítész véleménye, illetve az OTÉK rendelkezésétől való eltéréshez megadott hozzájárulása
5. Kivonat az alátámasztó munkarészekből – Környezetalakítási javaslat

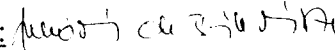
(1) Témafelelős: Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály - Főépítési Iroda

(2) Egyeztetésre megküldve:

- dr. Novák Ágnes alpolgármester
- Jegyzői Kabinet – Jogi és Szervezési Osztály
- Közigazgatási és Ügyfélszolgálati Főosztály – Építésügyi Osztály

(3) Bizottságok:

TVÉK	SZCST	PJ	KKES
X		X	

(4) Jegyzői láttamozás: 2013. év június hó 12. nap Aláírás: 

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

**Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a ..../2013.(....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: kihirdetésre 2013.07.01.

**A rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

*A döntések alapjául szolgáló jogszabályhely:*

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) b) pontja