

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTER



Ikt.sz.: 1/79-342 /2013.

Kt. ülés száma: 57-22 /2013.

Az ülés időpontja: 2013. november 27.

Hiv.sz.: 3/443/2013

Főépítési Iroda

**KIEGÉSZÍTŐ ELŐTERJESZTÉS**

**Az 1/79-342/2013. számú előterjesztéshez,  
a Budapest XV. kerület „Volt Bórgyár” területére és környezetére vonatkozó  
Kerületi Szabályozási Terv jóváhagyásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az 1/79-342/2013. számon előterjesztés készült a Budapest XV. kerület „Volt Bórgyár” területére és környezetére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv jóváhagyásáról.

Az előterjesztésben részletesen ismertettük a KSZT készítése során az Építési törvény előírása szerint lefolytatott véleményezési eljárást. Ennek részeként a törvény 9.§ (6) bek. alapján, a jóváhagyást megelőzően a tervezetet közzé kell tenni:

„(6) A véleményezési eljárás befejezése után a településrendezési eszközöket az elfogadásuk előtt - a (3)-(4) bekezdés alapján beérkezett, de el nem fogadott véleményekkel és azok indokolásával együtt - a polgármesternek (főpolgármesternek) legalább egy hónapra a helyben szokásos módon közzé kell tennie azzal, hogy az érintettek a közzététel ideje alatt azokkal kapcsolatban észrevételt tehetnek, ....”

Az előterjesztés kiküldésének napján az érintett terület munkahelyi övezetben lévő ingatlanjának résztulajdonosai közül a Balaton Airport Kft., a Mikromatika Befektetésszervező Kft. és a Mikromatika Ingatlanfejlesztési Kft. (két utóbbi cégnek azonos az ügyvezető igazgatója) egymással szó szerint azonos észrevételt tett a jóváhagyandó rendelet tervezettel kapcsolatban (1. melléklet).

Az észrevételeket pontról pontra megvizsgáltuk és jogszabályon alapuló, érdemi választ megküldtük az érintett cégeknek (2. melléklet). **Észrevételeik figyelembevételét nem teszik lehetővé egyrészt a vonatkozó jogszabályok, másrészt a közvetlen telekhatárosan kapcsolódó kertvárosi lakókörnyezet, mint adottság.**

Kérem, hogy a beérkezett észrevételt és az arra adott választ vegyék figyelembe a rendelet alkotás során.

Budapest, 2013. november "18."

László Tamás  
polgármester

Melléklet:

1. Beérkezett észrevételek (3 db levél)
2. Észrevételekre adott válasz

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

(2) Egyeztetésre megküldve:

- Jegyzői Kabinet – Jogi és Szervezési Osztály

(3) Bizottságok:

TVÉK

SZCST

PJ

KKES

X

X

(4) Jegyzői láttamozás: 2013. év november hó 18. nap

Aláírás:

*fu... 1 db 10 15/12*

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

*mf C*

1. melléklet

**BALATON  
AIRPORT**

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítész, Városfejlesztési és Üzemeltetési  
Fosztály Igazgatóság

2013 NOV 13.

**Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal Főépítész Iroda**

747 / Kötetazonosító: 3  
153szám: 04 alszám  
Mellékletek száma: .....  
Érkezési és mell. lapszáma: 2

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

**Tárgy:** Észrevételek KSZT módosításának tervezetével kapcsolatban

Alulírott, Bluszt Ernő, a **BALATON AIRPORT Légitársasági Szolgáltató Kft.** (székhelye: 1155 Budapest, Wysocki u. 1., cégjegyzékszám: 01-09-169319, adószáma: 10852918-2-42) képviselőjeként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, a 2013.11.14. napjában megjelölt határidőn belül az alábbi

**é s z r e v é t e l e k e t**

terjesztem elő:

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota - Pestújhely - Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról szóló tervezet 2. § az alábbiakat rögzíti:

1. 2. § (2) bekezdés: Az R. 33.§ (2) bekezdése 8. számú táblázatának az **M/XV/1** jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület
	beépítési módja	legkisebb legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	legkisebb   legnagyobb építménymagassága (m)
		Területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szinterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	
<b>M/XV/1</b>	Z	1500 -	60	2,4	25	- 11,0

A korábbi, jelenleg még hatályos KSZT a BALATON AIRPORT Kft. tulajdonát képező, a Budapest XV. kerületi, belterületi 80174 hrsz. alatti 1075/14847 tulajdoni hányadú ingatlan tekintetében az építési telek legkisebb területét 1.000 m<sup>2</sup> mértékben határozta meg az ott fennálló közös tulajdon megszüntetése lehetőségének biztosítása céljából. A tervezett módosítás egyébként az Önkormányzat jelenlegi célkitűzésével is ellentétes, mert a közelben kialakításra kerülő vasúti intermodális csomópont is indokolja az Önkormányzat elképzelése szerint a vállalkozások fellendítését, a különböző társaságok tulajdonában lévő ingatlanok önálló helyrajzi számra kerülését.

**Kérjük tehát a fent megjelölt építési telek legkisebb területét a jelenleg még hatályos KSZT szerinti 1.000 m<sup>2</sup> mértékben meghatározni szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne, ellenben az ingatlan tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna.**

H-1155 Budapest, Wysocki u. 1.

☒: H-1616 Budapest, Pf. 393.

☎: (36-1) 307-6187

Fax: (36-1) 307-6763

2. A 2. § (3) és (4) bekezdése rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén szálláshely-szolgáltató épület nem helyezhető el. Tekintettel arra, hogy a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területén ezt a KSZT módosítás lehetővé tenné, **kérjük hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén is szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhetőségét biztosítani szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne.**

3. A 2. § (9) bekezdése rögzíti, hogy Az M/XV/1, az M/XV/8 és az M/XV/9 jelű építési övezetek területén

- a) üzemanyag töltő építmény,
- b) raktárkereskedelem építmény,
- c) szállítási telephely építmény,
- d) 3,5 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye

sem önálló, sem kiegészítő ill. kiszolgáló funkcióként nem helyezhető el, ennek megfelelő tevékenység nem folytatható.

Tekintettel arra, hogy a b), c) rendelkezés **módosítás tervezet az évtizedek óta kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes, és az az ingatlanok tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna, ezért kérjük ezen pontokat törölni szíveskedjenek.** A d) pont tekintetében a közlekedési szabályozás a 12 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat korlátozza, ezért **kérjük a módosítás tervezet d) pontját e szerint módosítani szíveskedjenek.**

4. Az önkormányzati rendeletmódosítás tervezet **2. melléklet „KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK, IV. Beépítésre vonatkozó egyedi rendelkezések” fejezet (4) bekezdés d) pontja** rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.

Tekintettel arra, hogy e rendelkezés **módosítás tervezet a kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes,** valamint arra, hogy lényegében a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területi határát érinti, **kérjük ezen pontot oly módon módosítani szíveskedjenek, hogy az L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetekkel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás végezhető lehessen.**

5. A 4. pontban leírtakra tekintettel **kérjük, hogy a Szabályozási terv rajzán is a „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ” megjelölésű területi részeket törölni szíveskedjenek a 80174 hrsz. ingatlanra kiterjedően is.**

Megjegyezni kívánjuk, hogy Budapest XV. ker. Volt Bőrgyár és környezetére készülő Kerületi Szabályozási Tervének 2013.10.29-én, kedden 17.00 órára kitűzött lakossági bemutatójára szóló meghívót társaságunk a prezentációt követően, 2013.11.04. napján vette kézhez.

Észrevételeink elfogadását és a KSZT tervezet megfelelő módosítását előre is köszönjük.

Budapest, 2013. november 11.

Tisztelettel:

**BALATON**  
AIRPORT

1155 Budapest, Wysocki u. 71.

Részsám: 10852918-2-42

*Bluszt*  
Bluszt Ernő

ügyvezető igazgató

**Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat  
 Polgármesteri Hivatal Főépítészeti Iroda**

2013 NOV 13.

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

443 .....szám ..... 47 .....alszám  
 Munkatárs neve: .....  
 E-mail cím: .....

**Tárgy:** Észrevételek KSZT módosításának tervezetével kapcsolatban

Alulírott, Czeller Béla, a **MIKROMATIKA Ingatlanfejlesztési Kft.** (székhelye: 1155 Budapest, Wysocki u. 1., cégjegyzékszám: 01-09-683058, adószáma: 11915757-2-42) képviseletében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, a 2013.11.14. napjában megjelölt határidőn belül az alábbi

**é s z r e v é t e l e k e t**

terjesztem elő:

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota - Pestújhely - Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról szóló tervezet 2. § az alábbiakat rögzíti:

1. 2. § (2) bekezdés: Az R. 33.§ (2) bekezdése 8. számú táblázatának az **M/XV/1** jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb   legnagyobb Területe (m <sup>2</sup> )	legnagyobb beépítési mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb   legnagyobb építménymagassága (m)
<b>M/XV/1</b>	Z	1500 -	60	2,4	25	- 11,0

A korábbi, jelenleg még hatályos KSZT a BALATON AIRPORT Kft. tulajdonát képező, a Budapest XV. kerületi, belterületi 80174 hrsz. alatti 1075/14847 tulajdoni hányadú ingatlan tekintetében az építési telek legkisebb területét 1.000 m<sup>2</sup> mértékben határozta meg az ott fennálló közös tulajdon megszüntetése lehetőségének biztosítása céljából. A tervezett módosítás egyébként az Önkormányzat jelenlegi célkitűzésével is ellentétes, mert a közelben kialakításra kerülő vasúti intermodális csomópont is indokolja az Önkormányzat elképzelése szerint a vállalkozások fellendítését, a különböző társaságok tulajdonában lévő ingatlanok önálló helyrajzi számra kerülését.

**Kérjük tehát a fent megjelölt építési telek legkisebb területét a jelenleg még hatályos KSZT szerinti 1.000 m<sup>2</sup> mértékben meghatározni szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne, ellenben az ingatlan tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna.**

2. A 2. § (3) és (4) bekezdése rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén szálláshely-szolgáltató épület nem helyezhető el. Tekintettel arra, hogy a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területén ezt a KSZT módosítás lehetővé tenné, **kérjük hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén is szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhetőségét biztosítani szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne.**

3. A 2. § (9) bekezdése rögzíti, hogy Az M/XV/1, az M/XV/8 és az M/XV/9 jelű építési övezetek területén

- a) üzemanyag töltő építmény,
- b) raktárkereskedelem építmény,
- c) szállítási telephely építmény,
- d) 3,5 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye

sem önálló, sem kiegészítő ill. kiszolgáló funkcióként nem helyezhető el, ennek megfelelő tevékenység nem folytatható.

Tekintettel arra, hogy a b), c) rendelkezés **módosítás tervezet az évtizedek óta kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes, és az az ingatlanok tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna, ezért kérjük ezen pontokat törölni szíveskedjenek.** A d) pont tekintetében a közlekedési szabályozás a 12 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat korlátozza, ezért **kérjük a módosítás tervezet d) pontját e szerint módosítani szíveskedjenek.**

4. Az önkormányzati rendeletmódosítás tervezet **2. melléklet „KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK, IV. Beépítésre vonatkozó egyedi rendelkezések” fejezet (4) bekezdés d) pontja** rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.

Tekintettel arra, hogy e rendelkezés **módosítás tervezet a kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes,** valamint arra, hogy lényegében a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területi határát érinti, **kérjük ezen pontot oly módon módosítani szíveskedjenek, hogy az L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetekkel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás végezhető lehessen.**

5. A 4. pontban leírtakra tekintettel **kérjük, hogy a Szabályozási terv rajzán is a „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ” megjelölésű területi részeket törölni szíveskedjenek a 80174 hrsz. ingatlanra kiterjedően is.**

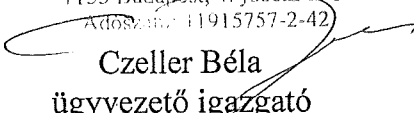
Észrevételeink elfogadását és a KSZT tervezet megfelelő módosítását előre is köszönjük.

Budapest, 2013. november 11.

Tisztelettel:

 MikroMatika

Ingatlanfejlesztési Kft.  
1155 Budapest, Wysocki u. 1.  
Adószám: 11915757-2-42

  
Czeller Béla  
ügyvezető igazgató

**Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat  
 Polgármesteri Hivatal Főépítési Iroda**

2013 NOV 13.

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Hely: 3  
 /..... főosztály - ..... alszám  
 Mellékletek száma: .....  
 Érkeztetés és mell. lapszáma: .....

**Tárgy: Észrevételek KSZT módosításának tervezetével kapcsolatosan**

Alulírott, Czeller Béla, a **MIKROMATIKA Befektetésszervező Kft.** (székhelye: 1155 Budapest, Wysocki u. 1., cégjegyzékszám: 01-09-922669, adószáma: 14845237-2-42) képviselőjeként az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (6) bekezdésében foglaltak alapján, a 2013.11.14. napjában megjelölt határidőn belül az alábbi

**é s z r e v é t e l e k e t**

terjesztem elő:

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota - Pestújhely - Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról szóló tervezet 2. § az alábbiakat rögzíti:

1. 2. § (2) bekezdés: Az R. 33.§ (2) bekezdése 8. számú táblázatának az **M/XV/1** jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	legkisebb   legnagyobb
		Területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)
M/XV/1	Z	1500 -	60	2,4	25	- 11,0

A korábbi, jelenleg még hatályos KSZT a BALATON AIRPORT Kft. tulajdonát képező, a Budapest XV. kerületi, belterületi 80174 hrsz. alatti 1075/14847 tulajdoni hányadú ingatlan tekintetében az építési telek legkisebb területét 1.000 m<sup>2</sup> mértékben határozta meg az ott fennálló közös tulajdon megszüntetése lehetőségének biztosítása céljából. A tervezett módosítás egyébként az Önkormányzat jelenlegi célkitűzésével is ellentétes, mert a közelben kialakításra kerülő vasúti intermodális csomópont is indokolja az Önkormányzat elképzelése szerint a vállalkozások fellendítését, a különböző társaságok tulajdonában lévő ingatlanok önálló helyrajzi számra kerülését.

**Kérjük tehát a fent megjelölt építési telek legkisebb területét a jelenleg még hatályos KSZT szerinti 1.000 m<sup>2</sup> mértékben meghatározni szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütköznék, ellenben az ingatlan tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna.**

2. A 2. § (3) és (4) bekezdése rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén szálláshely-szolgáltató épület nem helyezhető el. Tekintettel arra, hogy a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területén ezt a KSZT módosítás lehetővé tenné, **kérjük hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén is szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhetőségét biztosítani szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne.**

3. A 2. § (9) bekezdése rögzíti, hogy Az M/XV/1, az M/XV/8 és az M/XV/9 jelű építési övezetek területén

- a) üzemanyag töltő építmény,
- b) raktárkereskedelem építmény,
- c) szállítási telephely építmény,
- d) 3,5 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye

sem önálló, sem kiegészítő ill. kiszolgáló funkcióként nem helyezhető el, ennek megfelelő tevékenység nem folytatható.

Tekintettel arra, hogy a b), c) rendelkezés **módosítás tervezet az évtizedek óta kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes, és az az ingatlanok tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna, ezért kérjük ezen pontokat törölni szíveskedjenek.** A d) pont tekintetében a közlekedési szabályozás a 12 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat korlátozza, ezért **kérjük a módosítás tervezet d) pontját e szerint módosítani szíveskedjenek.**

4. Az önkormányzati rendeletmódosítás tervezet **2. melléklet „KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK, IV. Beépítésre vonatkozó egyedi rendelkezések” fejezet (4) bekezdés d) pontja** rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.

Tekintettel arra, hogy e rendelkezés **módosítás tervezet a kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes,** valamint arra, hogy lényegében a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területi határát érinti, **kérjük ezen pontot oly módon módosítani szíveskedjenek, hogy az L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetekkel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás végezhető lehessen.**

5. A 4. pontban leírtakra tekintettel **kérjük, hogy a Szabályozási terv rajzán is a „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZÉ”** megjelölésű területi részeket törölni szíveskedjenek a 80174 hrsz. ingatlanra kiterjedően is.

Észrevételeink elfogadását és a KSZT tervezet megfelelő módosítását előre is köszönjük.

Budapest, 2013. november 11.

Tisztelettel:

**mikromatika**

Befektetésszervező Kft.

1155-Budapest, Wysocki u. 1.

Adószám: 14845237-2-42

**Czeller Béla**

ügyvezető igazgató





Budapest Főváros XV. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály  
Főépítési Iroda

2. melléklet



1153 Bp., Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46. • Tel.: 305-3352 • Fax.: 305-3378 • foepitesz@bpxv.hu • www.bpxv.hu

Ügyiratszám: 3/443-66/2013

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Ügyintéző: Benedekné Bagyinszki Márta

Tárgy: Budapest XV. kerület, Volt Bőrgyár és környezete,  
Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú  
ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú  
ingatlan által határol terület Kerületi Szabályozási  
Terve - Észrevételek

Balaton Airport Kft.  
Bluszt Ernő ügyvezető igazgató úr

**1155 Budapest**

Wysocki u. 1.

**Tisztelt Ügyvezető Igazgató Úr!**

A Budapest XV. kerület, Volt Bőrgyár és környezete területére vonatkozó KSZT tervezetre 2013. november 13-án érkezett észrevételeire az alábbi tájékoztatást adjuk:

A KSZT tervezése során a Tervezők többször egyeztettek a területen működő cégek vezetőivel, a munka vizsgálati szakaszában az Önök segítségével adatlapokon kerültek rögzítésre a terület rendezésével kapcsolatban felmerült igények. Az adatlapokat a vizsgálati munkarész tartalmazza, az abban foglaltakat a jogszabályi lehetőségekhez mérten a tervezet kialakításánál a Tervezők figyelembe vették.

**1. számú észrevétel:**

1. 2. § (2) bekezdés: Az R. 33.§ (2) bekezdése 8. számú táblázatának az M/XV/1 jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Az építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb legnagyobb Területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telek <sup>2</sup>	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb   legnagyobb építménymagassága (m)
M/XV/1	Z	1500 -	60	2,4	25	- 11,0

A korábbi, jelenleg még hatályos KSZT a BALATON AIRPORT Kft. tulajdonát képező, a Budapest XV. kerületi, belterületi 80174 hrsz. alatti 1075/14847 tulajdoni hányadú ingatlan tekintetében az építési telek legkisebb területét 1.000 m<sup>2</sup> mértékben határozta meg az ott fennálló közös tulajdon megszüntetése lehetőségének biztosítása céljából. A tervezett módosítás egyébként az Önkormányzat jelenlegi célkitűzésével is ellentétes, mert a közelben kialakításra kerülő vasúti intermodális csomópont is indokolja az Önkormányzat elképzelése szerint a vállalkozások fellendítését, a különböző társaságok tulajdonában lévő ingatlanok önálló helyrajzi számra kerülését.

Kérjük tehát a fent megjelölt építési telek legkisebb területét a jelenleg még hatályos KSZT szerinti 1.000 m<sup>2</sup> mértékben meghatározni szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne, ellenben az ingatlan tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna.

### Válasz:

A 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Budapesti Városrendezési és Építési Szabályzat (BVKSZ) 46. §-a rendelkezik a M Munkahelyi területek keretövezet építési keretszabályairól, a 14. sz. táblázat pedig a Kerületi Építési Szabályzatban (KVSZ) az építési övezet kialakításánál figyelembe veendő keretszabályozási határértékekről. A Fővárosban az Építési törvény által meghatározott kétszintű jogszabályi rend értelmében a kerületi építési szabályzat, illetve a szabályozási tervek kialakításánál a BVKSZ-ben rögzített keretszabályok, mint magasabb szintű jogszabály betartandók, attól eltérő szabály nem alkotható. **A 14. sz. táblázat egyértelműen kimondja, hogy a Munkahelyi keretövezetben az építési telekre meghatározható legkisebb terület 1500 m<sup>2</sup>.** A BVKSZ a Munkahelyi keretövezetű területen lehetővé teszi speciális övezet létrehozását, ahol engedményes határértékek alkalmazhatók:

„(10) Már meglévő, kialakult ipari területen speciális engedményes építési övezet határozható meg a következő feltételek együttes teljesülése mellett:

a) ha azt az FSZKT lehetővé teszi és

b) ha a meglévő beépítés mértéke a 45%-ot meghaladja.”

**Mivel az FSZKT nem teszi lehetővé, így speciális övezet nem hozható létre a területen.**

Ez alapján a tervezetben 1500 m<sup>2</sup>-nél alacsonyabb legkisebb telekméret határértéket kerületi szintű rendelet nem állapíthat meg.

A jelenleg hatályos övezeti előírás a kialakítható legkisebb telekterület vonatkozásában nem felel meg a fenti BVKSZ rendelkezésnek (a KSZT 2003. évi jóváhagyásakor sem felelt meg!), így az 1000 m<sup>2</sup>-es engedményes határérték a BVKSZ előírásai értelmében még intézményi dominancia esetén sem vezethető be, **a tervezet jóváhagyásával megszüntetjük a jogszabálysértő állapotot!**

A vizsgálatok kimutatták, hogy a kialakult beépítés sem teszi lehetővé az 1500 m<sup>2</sup> –nél kisebb telkek kialakítását, hiszen a kialakuló telkeknek meg kell felelniük a vonatkozó építési szabályoknak (beépítettség, szintterületi mutató, legkisebb zöldfelület, épületek közötti legkisebb távolság, stb.).

**Ezeket a meghatározó körülményeket személyes egyeztetés során a Tervezők Önnel ismertették, a legkedvezőbb megoldás meghatározása érdekében az épületek geodéziai felmérését is elvégezték.**

Az 1500 m<sup>2</sup> határértéknek megfelelően a tervezetben olyan javasolt telekhatárok szerepelnek, amelyek a szabályoknak megfelelő új telkeket hozhatnak létre és a területhasználatot is tiszteletben tartják. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az Önök tulajdonrészét (Taksony sor-Wysoczi utca találkozásánál) érintő telekhatár létrehozásához egyébiránt a meglévő épület szerkezetét is érintő átalakításra is szükség lehet. Telekhatár ugyanis épületet nem szelhet ketté, a telekhatár mentén önálló tűzfalakkal kell elválasztani a csatlakozó telken lévő épületeket.

Vélhetően a fentiek is hozzájárultak ahhoz, hogy a magasabb szintű jogszabályoknak meg nem felelő 1000 m<sup>2</sup>-es engedményes határérték 2003. decemberétől - a KSZT jóváhagyásától - hatályos, viszont az azóta eltelt majd 10 évben mégsem kezdeményezett egyik tulajdonos sem telekmegosztást a terület telkeinek vonatkozásában ezt az értéket alkalmazva.

### 2. számú észrevétel:

2. A 2. § (3) és (4) bekezdése rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén szálláshely-szolgáltató épület nem helyezhető el. Tekintettel arra, hogy a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területén ezt a KSZT módosítás lehetővé tenné, kérjük hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén is szálláshely-szolgáltató épület elhelyezhetőségét biztosítani szíveskedjenek, mely döntés egyébként semmiféle jogszabályba nem ütközne.

### Válasz:

A szálláshely-szolgáltató funkció telepítése az L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű, intézmény domináns kertvárosi lakóövezetekben egyértelműen támogatható, hiszen az övezet alapfunkciójával (lakó!)

összhangban van. A munkahelyi övezetbe sorolt ingatlanokon viszont a vasút közvetlen közelsége miatt (ld. 50 m védőtávolság) a szálláshely szolgáltatás egyáltalán nem javasolt funkció.

### **3. számú észrevétel:**

3. A 2. § (9) bekezdése rögzíti, hogy Az M/XV/1, az M/XV/8 és az M/XV/9 jelű építési övezetek területén

- a) üzemanyag töltő építmény,
- b) raktárkereskedelem építmény,
- c) szállítási telephely építmény,
- d) 3,5 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat vonzó tevékenység építménye

sem önálló, sem kiegészítő ill. kiszolgáló funkcióként nem helyezhető el, ennek megfelelő tevékenység nem folytatható.

Tekintettel arra, hogy a b), c) rendelkezés módosítás tervezet az évtizedek óta kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes, és az az ingatlanok tulajdonosaival szemben súlyos érdeksérelemmel járna, ezért kérjük ezen pontokat törölni szíveskedjenek. A d) pont tekintetében a közlekedési szabályozás a 12 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat korlátozza, ezért kérjük a módosítás tervezet d) pontját e szerint módosítani szíveskedjenek.

### **Válasz:**

A családi házas beépítésű, kertvárosi lakóingatlanokkal körbevett, zárvány területnek tekinthető munkahelyi övezetben nem támogatható olyan funkciók telepítése, amelyek 12 t össztömeget meghaladó tehergépjármű forgalmat indukálnak a területen. Ezt támasztja alá a Főváros Teherforgalmi Stratégiája is, amely értelmében 12 t-ás tehergépjárművek jelenleg sem hajthatnak be a kerület ezen részére még célforgalommal és külön engedéllyel sem! Ez a szabály indokolt, tekintve, hogy a terület megközelítését biztosító útvonalak kertvárosi lakóterületeken áthaladva biztosítják a telephelyek megközelítését. Raktárkereskedelmi és szállítási telephely funkciók telepítésére számos terület rendelkezésre áll kerületünk északi, gazdasági területein, ahol a megfelelő közlekedési kapcsolatok a lakóterületek zavarása nélkül biztosíthatók.

### **4-5. számú észrevételek:**

4. Az önkormányzati rendeletmódosítás tervezet **2. melléklet** „KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK, IV. Beépítésre vonatkozó egyedi rendelkezések” fejezet **(4) bekezdés d) pontja** rögzíti, hogy az M/XV/1 jelű építési övezet területén lakóövezettel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás nem végezhető.

Tekintettel arra, hogy e rendelkezés módosítás tervezet a kialakult szokásokkal és gyakorlattal ellentétes, valamint arra, hogy lényegében a szomszédos, (intézményi) L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetek területi határát érinti, kérjük ezen pontot oly módon módosítani szíveskedjenek, hogy az L4/XV/INT1 és L4/XV/INT2 jelű építési övezetekkel határos telekhatár menti 10,0 m széles sávban parkolás, rakodás, szabadtéri tárolás végezhető lehessen.

5. A 4. pontban leírtakra tekintettel kérjük, hogy a Szabályozási terv rajzán is a „TELEK BE NEM ÉPÍTHETŐ RÉSZE” megjelölésű területi részeket törölni szíveskedjenek a 80174 hrsz. ingatlanra kiterjedően is.

### Válasz:

Mint fentebb kifejtettük, a tervezési területen található munkahelyi övezetbe sorolt, gazdasági tevékenységet folytató cégek telephelyeinek „otthont adó” terület egy családiházak beépítésű kertvárossal három oldalról körbeölelt zárvány terület, L4-es lakóövezetekbe sorolt ingatlanokkal közös telekhatárral. Ennek következtében a KSZT készítésének fő célja – nem utolsósorban a lakóingatlan tulajdonosok és a gazdasági társaságok közös érdeke – a békés egymás mellett élés biztosítása. Közös érdek, hogy egyik funkció se lehetetlenítse el a másik rendeltetészerű működését. Ezt írják elő a KSZT készítésénél betartandó építésügyi, környezetvédelmi és egyéb vonatkozó szakági jogszabályok is. Ezt ellenőrzik az Építési törvény alapján lefolytatott államigazgatási véleményezés során a tervezettel kapcsolatban a jogszabály szerint bevonandó államigazgatási szervek.

A kifogásolt rendelkezés értelmében a kijelölt be nem építhető telekrész sávval és egyes funkciók azon belüli végzésének tiltásával a két, igen eltérő területhasználatú, de telekhatáros terület között szükséges „puffer zónát” biztosítja a tervezet. Ez egyébként a jelenlegi területhasználattal is összhangban van, hiszen kizárólag a belső közlekedést biztosító utak húzódnak ezen sávokban.

### Az észrevétel végső megjegyzése:

Megjegyezni kívánjuk, hogy Budapest XV. ker. Volt Bőrgyár és környezetére készülő Kerületi Szabályozási Tervének 2013.10.29-én, kedden 17.00 órára kitűzött lakossági bemutatójára szóló meghívót társaságunk a prezentációt követően, 2013.11.04. napján vette kézhez.

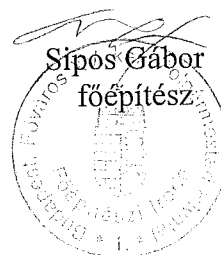
### Válasz:

Az észrevétel utolsó megjegyzését nem értjük, hiszen egyrészt az érintett cégek jelentős része át tudta venni jóval a bemutató előtt, a 2013. október 17-én postára adott meghívókat, másrészt a tervbemutatón Ön személyesen is részt vett, ott a Tervezővel is konzultált. Sajnálattal vettük tudomásul, hogy az észrevételeit ott, az érintett lakosság jelenlétében nem ismertette, hiszen a tervbemutató azt is szolgálja, hogy az érintettek egymás álláspontját is megismerjék, arról személyes párbeszéd alakulhasson ki, ahogy azt több cég képviselője megtette.

A beadott véleménye a többi cég véleményével együtt a rendeletalkotásról szóló előterjesztéshez csatolásra kerül a felvetésekre adott válaszokkal együtt, így a Képviselő-testület ezek mérlegelésével tud majd döntést hozni az elkészült Kerületi Szabályozási Tervről. Figyelembe véve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 45. § (1) bek. előírását, jelen KSZT - elfogadása esetén - csak 2018. dec. 31-ig alkalmazható. Ezen időpontig várható a kerületi városrendezési szabályzat újraalkotása az új fővárosi TSZT és rendezési szabályzat figyelembevételével.

Budapest, 2013. november 15.

László Tamás  
polgármester megbízásából:



Kapják:

- címzett
- irattár