

**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZATA**  
**POLGÁRMESTER**

Képviselői Csoportnak  
leadva:

2016 JÚN 15.

Átvette:.....

Ikt.sz.: 2147-118 /2016.

Hiv. szám.: 3/276-13/2016

Kt. szám: 2146-7 /2016.

Az ülés időpontja: 2016. június 28.

**ELŐTERJESZTÉS**

**Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros  
telepítési tanulmánytervről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Újpalota-Parkváros jelenleg beépítetlen területe a XVI. kerület határán, a Szentmihályi út mellett található, az Újpalotai lakótelep és a Késmárk utcai munkahelyi területtel határos. Az összesen kb. 67,8 hektár területből 42,9 ha nagyságú a lakó és intézmény fejlesztési terület, és közel 24,5 ha terület közpark valamint erdő területként hasznosítható.

**Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés összefüggései, a döntés jogalapja:**

A fejlesztési területre az önkormányzattal előzetesen szakmailag egyeztetett **telepítési tanulmánytervet** készítették a tulajdonosok (1. melléklet, mely terjedelme miatt digitálisan kerül csatolásra). A telepítési tanulmányterv azzal a céllal készült, hogy

- aktualizálja a korábbi fejlesztési elképzeléseket,
- tekintse át a terület problémáit, lehetőségeit,
- meghatározza a beépítés feltételrendszerét,
- összhangot teremtsen a fejlesztők elképzelései és az önkormányzat elképzelései között,
- alapja legyen a területre vonatkozóan készülő Kerületi Építési Szabályzatnak (továbbiakban KÉSZ),
- és alapja legyen a **településrendezési szerződésnek**.

A telepítési tanulmányterv *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet (továbbiakban Kormányrendelet) 2. § 9. pontja szerint: „Az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak természeti környezettel való viszonyát.”

A Kormányrendelet meghatározza a telepítési tanulmányterv tartalmát, valamint azt, hogy a településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv készítése.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Építési törvény) 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával.

A terület nagysága, a beruházás nagyságrendje mindenképpen indokolja, hogy a fejlesztőkkel előzetesen tisztázásra kerüljön az, hogy a beruházáshoz szükséges, és annak következtében

igényként felmerülő településfejlesztési célok, feladatok hogyan és kinek a költségviselése mellett kerülnek megvalósításra.

Az Építési törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a képviselő-testület dönt a telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

### **Újpalota-Parkváros telepítési tanulmányterve**

A tanulmányterv hiánytalan, a szakmai észrevételek alapján véglegesített benyújtása 2016. június 7-én megtörtént.

A tervek készítője a BFVT Kft., a tervek készíttetője a terület megosztott tulajdonosai a Manor Hungary Ingatlanfejlesztő Kft. és a Conet Számítógép és Hálózatfejlesztő Kft.

#### Előzmények:

A jelenlegi telekosztás egy 1997-ben készült részletes rendezési terv alapján került kialakításra. A telkek a Manor Kft. és a Conet Kft, a tömbfeltáró utak az Önkormányzat tulajdonában vannak. ( Tulajdonvizsgálat: 2. melléklet)

#### Településrendezési tervek

A terület a hatályos fővárosi településrendezési tervekben (új TSZT-Településszerkezeti Terv, FRSZ- Fővárosi Rendezési Szabályzat) a lakó és intézményterületi fejlesztést is lehetővé tevő területfelhasználási módban van, ehhez igazodva a tervezési fázisban lévő Kerületi Építési Szabályzatban kell meghatározni a konkrét övezeteket, szabályozási elemeket és beépítési paramétereket.

A terület fejlesztésére már 2008-ban készült kerületi szabályozási terv az akkor hatályos TSZT és FSZKT-nak megfelelően intenzív lakó, iroda, kereskedelem és intézményfejlesztésre, azt azonban a kerület a Fővárosi Önkormányzat egyetértési jogának hiányában nem tudta jóváhagyni.

#### A fejlesztés célja

A jelenleg beépítetlen tervezési területen – a hatályos területfejlesztési és területrendezési tervi elképzelések, valamint a fejlesztői szándékok szerint egyaránt – közepes beépítési intenzitású, zöldbeágyazott karakterű városrész fokozatos kiépítése a cél. Új, zöldterületekkel tagolt, vonzó, karakteres beépítést lehet megvalósítani, amely több ezer embernek biztosít az elképzelések szerint magas színvonalú lakó- és munkahelyi környezetet.

A telepítési tanulmányterv a fejlesztés kedvező városrendezési, térbeli megfogalmazására ad javaslatot, továbbá bemutatja a megvalósítás komplex műszaki feltételeit. A 3. melléklet (Beépítési javaslat) bemutat egy távlati lehetséges beépítési változatot, mely a telepítési tanulmányterv alapján valósítható meg.

### **A telepítés során meghatározó, a tervezett városrész szerkezetét befolyásoló tényezők:**

1. A két tulajdonos fejlesztési programja:
  - A Manor Kft lakóterületi fejlesztést tervez megvalósítani kereskedelmi funkciókkal kiegészítve.
  - A Conet Kft a tulajdonában lévő intézményterületen K+F (kutatás-fejlesztés) funkciókat, irodaházakat, konferencia központot, szállodát tervez megvalósítani sportolási lehetőségekkel kiegészítve. A tervezett sportközpont megvalósulásával a területen megtelepedő cégek, intézmények dolgozói, hallgatói és a környékbeli lakosok jutnak sportolási, vendéglátási lehetőségekhez.

2. A területet átlósan két részre osztja egy nagy átmérőjű, DN1200 mm-es ivóvíz nyomóvezeték. A vezeték és védőtávolsága felett épületet nem lehet elhelyezni, ezért itt közpark elhelyezése indokolt.
3. A magasabb rendű fővárosi tervek a területre vonatkozóan rugalmas telepítést tesznek lehetővé azzal, hogy a TSZT-ben lehatárolt területen belül az alábbi megkövetéseket kell betartani:
  - 30-40 % intézményterület biztosítandó,
  - minimum 5% a helyi lakosság ellátását biztosító terület kijelölendő
  - minimum 10 % közparkként vagy közkertként kialakítandó.
4. A lakótelep mellett nagyfeszültségű légvezeték-hálózat húzódik, biztonsági övezetét szintén figyelembe kellett venni a tervezésnél.

### **Településszerkezet:**

A terület szerkezetét, a területfelhasználási tagozódásokat meghatározta a Zsókaút utca folytatásában S alakban kiszabályozásra kerülő széles feltároló főútca, mely úgy került kialakításra, hogy azon továbbvezethető legyen később egy villamos viszonylat, melynek végállomása a Rákospalotai határuknál kerülhet kialakításra.

A terület javasolt közterületi hálózata alapvetően meghatározza a kialakuló városszövet szerkezetét, biztosítja a tervezett kisvárosias lakóterület és intézményterület kedvező tagoltságát.

A tervezett úthálózat jó kapcsolatot biztosít a határoló területek elérésére, a területen belül a különböző funkciók közötti rövid úton történő megközelítésére. A kijelölt alapfokú és szolgáltató intézmények, valamint a rekreációs zöldterületek a lakóterületek felől forgalomtól mentes, vagy gyalogos útvonalakon közelíthetők meg.

A Szentmihályi út és a Késmárk utca között tervezett átkötés a határoló utak és a környék úthálózatának tehermentesítését szolgálja, a gazdasági területek könnyebb – az új beépülő területet elkerülő - megközelítését hivatott elősegíteni. A jellemzően 16 m széles lakóutcák hálózata csatlakozik a szomszédos területek utcáihoz, így módon kialakul, illetve kiegészül a terület utcahálózata. A lakóterületi közterületek szerkezetét a gyalogos közlekedés számára kiszabályozott 6 m széles közterületi gyalogutak és szolgálommal biztosítandó gyalogos átjárási lehetőségek gazdagítják.

A tervezési területet É-D irányban két részre osztja egy DN1200 mm-es ivóvíz nyomóvezeték. Mivel a vezeték falától 7-7 m-en belül épületet elhelyezni nem lehet, ez a terület nem beépíthető, így adódott a lehetőség egy lineáris park kialakítására, mely a lakó, intézményi, sport, és kereskedelmi funkciójú területeket összefűzi. A park sávjának szélessége 45 m, amely markánsan meghatározza a terület látképét. A parkfelület a Rákospalotai határuktól kifut, így a terület mellett elhaladók is érzékelhetik az új városrészt keresztülszelő zöld sávot.

A kisebb zöldterületek a lakóterületi részek súlypontjában kaptak helyet, így jól szolgálják a közvetlen lakókörnyezeti rekreációs igényeket.

### **Területfelhasználás, beépítési paraméterek:**

Több ütemben kb. 2000 lakás és mintegy 200 000m<sup>2</sup> intézményterület kialakítása tervezett.

A területen kijelölt területfelhasználási egységek és ennek megfelelően javasolt építési övezetek, övezetek:

**Lk-2** – *kisvárosias, intenzív lakóterület*

Lakóterületen F+3 szintes társasházakban és F+1 szintes családi házakban különböző méretű lakások kialakítása tervezett. A megépíthető épület-szintterületen mintegy 2000 db lakás valósítható meg. A társasházak földszintjein a lakásokhoz tartozó közös terek (bejáratok, tárolók), teremgarázsok, a forgalmasabb helyeken az utcák irányába tájoltan boltok, szolgáltatási funkciók helyezhetők el.

A lakóterületen kétféle építési övezet kialakítását javasolja a terv: nagy részben Lk-2/01 jelű, szabadon állóan beépíthető, társasház-as építési övezetbe, egy kisebb tömb Lk-2/02 jelű zártan állóan beépíthető családi házas építési övezetbe kerülne. Az építési övezetekben 35 % a beépíthetőség (társasháznál a földszinten garázs elhelyezése esetén 50 %), a minimális zöldfelület 45 és 50 % lehet.

#### **Vi-2 – intézményi vegyes, szabadonálló beépítésű terület**

A Conet Kft. tulajdonában lévő intézményterületen K+F (kutatás-fejlesztés) funkciók, irodaházak, campus, konferencia-központ és sportközpont funkciók kialakításának és elhelyezésének szándéka ismert. Az intézményterületi fejlesztési elképzelések között a kutatás-fejlesztési intézményekhez kapcsolható az oktatási campus programja, konferenciaközpont, szálloda és sportközpont is szerepel.

A tervezett sportközpont megvalósulásával a területen megtelepedő cégek, intézmények dolgozói, hallgatói és a környékbeli lakosok jutnak sportolási, vendéglátási lehetőségekhez.

Az intézményterületen 40 %-os beépítéssel, 30 % minimális zöldfelületi aránnyal helyezhetők el a létesítmények.

#### **Vi-3 – a helyi lakosság alapintézményi ellátását biztosító terület**

A területen belüli intézményterület egy része alapfokú ellátó intézmények – óvoda, bölcsőde, egészségügyi, kulturális célú épületek – elhelyezése céljából kerültek kijelölésre. Az alapfokú intézmények szabadonálló beépítési mód szerint, a funkciók sajátos igényeinek megfelelően építhetők.

A terület kifejezetten azon intézmények elhelyezését biztosítja, amelyek a helyi lakosság igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet.

Az egyik alapintézményi övezet nagyobb építménymagasságot eredményezne (16.0m), a másik (amely óvoda, bölcsőde elhelyezésére lesz kijelölve) kisebbet (7.5m). A beépítés 40 és 35 % míg a zöldfelületi minimum 30 illetve 40 % lehet.

#### **Zöldterületek (Zkp, Ev, Kb-Ez)**

A területet haránt irányban átszelő, 45 méteres közparkon kívül tagolja a területet védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező, meglévő erdőterület (a Szentmihályi út mentén), és a gazdasági terület felé kialakításra tervezett keskenyebb véderdősáv. Egyéb zöldfelület a vezetékek alatti terület, mely erdőtelepítésre nem használható.

**Közlekedési területek (KÖu-H)** területfelhasználási módba tartoznak a kerületi jelentőségű gyűjtőutak és kiszolgálóutak. Az övezeten belül kerülnek kialakításra a gépjármű-, a gyalogos- és kerékpáros közlekedés területei, valamint a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények szükséges megállói.

## **Infrastruktúra fejlesztése**

A telepítési tanulmányterv részletesen foglalkozik valamennyi érintett szakági fejezettel, vagyis a közlekedési infrastruktúra, a közműhálózatok és a humán infrastruktúra vizsgálatával és fejlesztési igényeivel.

### Közlekedés

A tervezési területen építhető mintegy 2000 lakás, és 200.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény belső közlekedési feltárását, megközelíthetőségét a megfelelő feltételek biztosításával meg kell oldani. Ez a nagyságrendű fejlesztés azonban a délelőtti és délutáni csúcsidőszakban a környező úthálózaton is jelentős többletforgalom megjelenését vetíti előre. A meglévő közúthálózat folyópálya-szakaszainak és csomópontjainak áteresztőképessége a jelenlegi és a generált többletforgalom együttes forgalmát megfelelő szolgáltatási színvonalon várhatóan csak kapacitás-bővítését követően tudja levezetni.

A forgalom a főbb úti célok közül Újpest és a XVI. kerület felé az ÉNY-DK-i irányú Szentmihályi úton, míg a belváros irányába a Nyírpalota utcán, valamint a Rákospalotai határúton bonyolódik le. A fejlesztési terület és a Nyírpalota utca között a lakótelepen keresztül történő átmenő forgalmat nem szabad növelni, ezért új, alternatív eljutási lehetőség kialakítása szükséges a Késmárk és a Szentmihályi út között.

### Közműhálózatok

A terv foglalkozik valamennyi közműinfrastruktúrával, nagyságrendileg meghatározza az ivóvíz, csatornázás, villamosenergia, gáz és távhő, valamint a vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés ellátásának feltételeit, módját. A fejlesztés ütemében az közműellátás biztosítható a fejlesztők és szolgáltatók közötti megállapodások alapján.

### Alapintézmény-ellátás

A várhatóan 2000 lakás megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerületben jelenleg meglévő, a lakosság közszolgáltatási ellátásának vizsgálata tükrében lehet meghatározni. A távlati igényt nehéz meghatározni, mivel nehezen becsülhető az ideköltözők létszáma, korösszetétele, a fejlesztés ütemezése is sok tényező függvénye, valamint nem léteznek a mai kornak megfeleltetett szabványok sem.

Az egészségügyi és a szociális ellátás, a kulturális sport és részben az oktatási feladatok az önkormányzat feladatát képezik. Egy ekkora mértékű fejlesztés alapintézmény ellátási igénye pontosan nem határozható meg, csak becsülhető. Így a tervezési területen belül kijelölésre kerültek azok a területek helybiztosítás céljából, ahol a betelepülés és lakosságszám növekedésének függvényében szükségessé váló alapintézmények elhelyezése megoldható.

A prognosztizált népességnövekedés, a mintegy 2000 új lakást és 2,75 fő/lakás értéket alapul véve, a projekt teljes megvalósulásának időpontjára 5500 új lakost jelent.

A telepítési tanulmánytervben részletes vizsgálat és elemzés készült a szűkebb és a tágabb térség intézményellátottságáról, egyeztetve a hivatal érintett Főosztályával valamint az Egészségügyi Intézet képviselőivel.

A fejlesztés megvalósítása során becsült lakosságszám-növekedést figyelembe véve a tervezési területen az alábbi alapintézmények megépítése indokolt:

- 2 nevelési-gondozási egységes (4 csoportos) 56 férőhelyes bölcsőde
- 4-6 csoportos, 100-150 férőhelyes óvoda,
- 2 felnőtt háziorvos elhelyezésére alkalmas létesítmény
- 1 gyermekorvos és 1 védőnő elhelyezésére alkalmas létesítmény.

### A megvalósítás ütemei

A tervjavaslatban szereplő fejlesztések nagy volumene reálisan csak ütemezetten valósítható meg. A szükséges műszaki infrastruktúra kiépítése is csak a javasolt ütemekhez szükséges részletekben történhet meg.

A terület előkészítését követően 4 ütemben javasolt meghatározni a fejlesztés menetét:

1. ütem: 1-500 lakás, 1-15000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény
2. ütem: 501-1000 lakás, 15001-75000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény
3. ütem: 1001-1500 lakás, 75001-130000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény
4. ütem: 1500 lakás felett, 130000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület intézmény felett

Egy ekkora, Budapest tekintetében is jelentős fejlesztéshez fontos előzetesen tisztázni és településrendezési szerződésben rögzíteni a beruházás előfeltételeit és következményeit, valamint a költségek vállalását.

A fejlesztések előkészítésében az Önkormányzatra és a fejlesztőkre egyaránt fontos feladatok hárulnak, amelyeket csak szoros, hatékony együttműködés esetén lehet megoldani, melyet a később készülő településrendezési szerződésben szükséges majd rögzíteni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy fogadja el Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros telepítési tanulmánytervét, és az ebben javasoltak figyelembevételével készíttesse elő a településrendezési szerződést, és támogassa, hogy a telepítési tanulmányterv szabályozási koncepciója épüljön bele a készülő Kerületi Építési Szabályzatba.

Budapest, 2016. június „ 15 „

  
**Hajdu László**  
polgármester 

### Mellékletek:

1. Budapest, XV. kerület Újpalota-Parkváros telepítési tanulmányterve (digitálisan)
2. Tulajdonvizsgálat
3. Beépítési javaslat

(1) **Témafelelős:** Főépítész Iroda 

(2) **Egyeztetésre megküldve:** Jegyzői Iroda – Jogi Csoport  
Városfejlesztési Főosztály

(3) **Bizottságok:** PTB ESZB VKB KKB JÜB KÉB  
x x x

(4) **Jegyzői láttamozás:** 2016. ...<sup>06</sup>... hó ...<sup>14</sup>... nap Aláírás:  .....

## **Határozati javaslatok:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján elfogadja a Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros telepítési tanulmánytervét az .....ikt. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.

**Határidő:** 2016. június 28.

**Felelős:** polgármester

2. felkéri a polgármestert, hogy készítse el az Újpalota-Parkváros telepítési tanulmányterve alapján a településrendezési szerződéstervezetet és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Határidő:** KÉSZ jóváhagyása

**Felelős:** polgármester

3. Budapest XV. kerület Újpalota-Parkváros telepítési tanulmánytervének településrendezési tervi vonatkozásait beépítteti a készülő Kerületi Szabályozási Tervbe.

**Határidő:** KÉSZ jóváhagyása

**Felelős:** polgármester

4. felkéri a polgármestert, hogy a telepítési tanulmánytervet a KÉSZ közbenső véleményezését megelőzően küldje meg a szomszédos, XVI. kerületi önkormányzatnak és a Budapesti Közlekedési Központnak.

**Határidő:** KÉSZ közbenső véleményezési szakaszának kezdete

**Felelős:** polgármester

## **A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

*A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek*

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 30/A. § (1) bekezdése
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 2.§ 9.pontja

Arányossági  
felülvizsgálatra érkezett: 216

06 hó 13-n

L: Kárpás. f