

Hiv. szám: 3/99-48/2019  
(Főépítési Iroda)

Budapest Főváros  
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.  
Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu

www.bpxv.hu

Ikt. szám:

212-77/2019.

Az ülés száma:

211-11/2019.

Az ülés időpontja:

Jóváhagyás: 2019. április 26. bejelentés

2019 APR 11.

## ELŐTERJESZTÉS

**Budapest XV. kerület Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) eljárásába bejelentkezett partneri vélemények figyelembevételéről**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk Képviselő-testülete a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzatát (KÉSZ).

A KÉSZ 2018. júniusi elfogadásához csak olyan fővárosi településrendezési terv módosításokat kezdeményeztünk, melyek nem igényelték az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terv, és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest Főváros Rendezési Szabályzat rendeleti szintű módosítását, a fővárosi eljárás időigényessége miatt. A KÉSZ tervezés előkészítése során fennmaradt további TSZT, FRSZ módosítási igényeinket kezdeményeztük a fővárosnál, melyhez szükséges eljárást a Fővárosi Önkormányzat hivatala megkezdte. Ezek átvezetése helyi szinten a KÉSZ módosítását igénylik. Ezen túl a jóváhagyott rendelet alkalmazása során felmerültek olyan elírások, pontatlanságok, amelyek szintén a szabályzat pontosítását igénylik.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 32. § (3) bekezdése alapján, valamint a 36-40. §-aiban meghatározott szabályok szerint az államigazgatási és partnerségi véleményezést a KÉSZ módosítása esetén is teljes eljárással kell lebonyolítani.*

A véleményezési eljárás során az érintett partnerek bevonása a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017.(III.14.) önkormányzati rendelet rendelkezései alapján történik.

Az eljárás a Trk. 37. §-a szerint előzetes tájékoztatási szakasszal indult, mely során megkeresésre kerültek az államigazgatási szervek és partnerek. Ennek során 2019.02.07-én lakossági fórum került megtartásra. Az ott elhangzott lakossági hozzászólások jelentős része a főváros által távlatilag tervezett ún. Körvasútsor menti körút helyi szabályzatban történő kötelező szerepeltetése okán az ingatlanokat jelentősen érintő építési korlátozásra vonatkoztak. A fórumon jelenlévő Tóth Imre alpolgármester ígéretet tett, hogy ismételten kezdeményezzük a fővárosi tervek felülvizsgálatát.

Az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezését követően bejelentkezett (lakossági vagy céges) partnerek változtatási kérelmeik, igényeik összegyűjtésre kerültek.


Az igényeket megvizsgálva szakmai javaslatot dolgoztunk ki azok településrendezési tervünkben való befogadási lehetőségéről. Az előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő javaslat szerint az igények jelentős részét be tudjuk építeni a tervezett módosításba.

Egy esetben: a Palota Liget lakásszám növelésére és a telken belüli parkolás megoldására vonatkozó kérés esetében javasolt (8. számú partneri kérés), hogy a beérkezett kérelmet ne jelen KÉSZ módosításban kezeljük. Az önkormányzat érdeke, hogy ezen terület rendezett fejlődése mielőbb elindulhasson, de nem mindegy, hogy milyen áron. A Képviselő-testület a 325/2016.(V.31.) ök. határozatával elfogadta az „Otthon Palotán” elnevezésű lakásépítési koncepciót. A koncepció idevonatkozó része tartalmazza a területre vonatkozó cselekvési tervet, mely többek között felsorolja a terület infrastruktúra fejlesztési igényeinek településrendezési szerződésben történő előzetes tisztázását. Ehhez egy telepítési tanulmánytervben javasolt aktualizálni a beépítés nagyságrendjét, annak következtében a területen igényként felmerülő műszaki és humán infrastruktúra fejlesztési igényeket. A tanulmányterv lenne alapja a fejlesztők és az önkormányzat között kötendő településrendezési szerződésnek, melyben előzetesen rögzítésre kerülne a felmerülő feladatok finanszírozása. Ez túl mutat jelen KÉSZ módosításán, a tervezett módosítási igény nagysága külön figyelmet igényel. A hatályos KÉSZ-ben a területre vonatkozóan a korábbi szabályozáshoz képest az egy telken létesíthető lakásszám került csökkentésre a beépítési paraméterek változatlanul hagyása mellett. A módosítási kérelem közel 400 plusz lakás építésének a lehetőségére irányul, melynek támogatása csak a felmerülő út, közmű stb. építések finanszírozásának előzetes tisztázása után mérlegelhető. A kérelmet benyújtó fejlesztőkkel az előzetes kapcsolatfelvétel megkezdődött.

A benyújtásra került partneri kérelmek teljes terjedelemben a Főépítési Irodán tekinthetők meg.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést, és hozza meg a szükséges döntéseket.

Budapest, 2019. április, 10. „

  
**Németh Angéla**  
polgármester



1. Témafelelős: Főépítész Iroda 

2. Mellékletek:

1. számú melléklet Partneri kérelmek és az azokra adott szakmai válasz az elfogadásról vagy el nem fogadásról
2. számú melléklet Határozat kivonat

3. Egyeztetésre megküldve:

4. Bizottságok:

PTB	ESZB	VKB	KKB	JÜB	KÉB
x		x			x



5. Jegyzői láttamozás: 2019. április „10.”

Aláírás:.....

6. Háttéranyag a Főépítész Irodán található.

7. Meghívandók:

**Határozati javaslat:**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- (1) a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota kerületi építési szabályzata módosításának előzetes tájékoztatási szakaszában a *partnerségi rendelet szerint határidőben beérkezett lakossági véleményeket* megismerve a(z) ..... ikt. számú előterjesztés 1. számú melléklete szerint elfogadja az elfogadásra javasolt és az elfogadásra nem javasolt észrevételeket. Felkéri a Polgármestert, hogy a támogatott változtatási igényeket vegye figyelembe a kerületi építési szabályzat módosításának előkészítése során.

Felelős: polgármester

Határidő: KÉSZ rendelet tervezet véleményezési eljárás megindítása

- (2) felkéri a polgármestert, hogy vegye fel a kapcsolatot a Palota Liget fejlesztőivel a terület beépítését vizsgáló telepítési tanulmányterv készítése érdekében.

Felelős: polgármester

Határidő: 2019. 05.31.

**Jogszabályi hivatkozások:**

Hivatkozott jogszabály: *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet,*

*8/2017.(III.14.) önkormányzati. rendelet a partnerségi egyeztetés szabályairól*

**A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2019. ÁPR. 09.  
Átvette: 

konvencióssági  
felülvizsgálatra érkezett:.....

 2019. ÁPR. 10. hó .....-n 

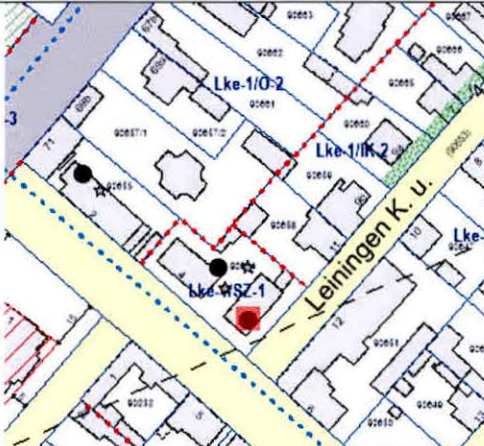
**BUDAPEST XV. RÁKOSPALOTA, PESTÚJHELY, ÚJPALOTA  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

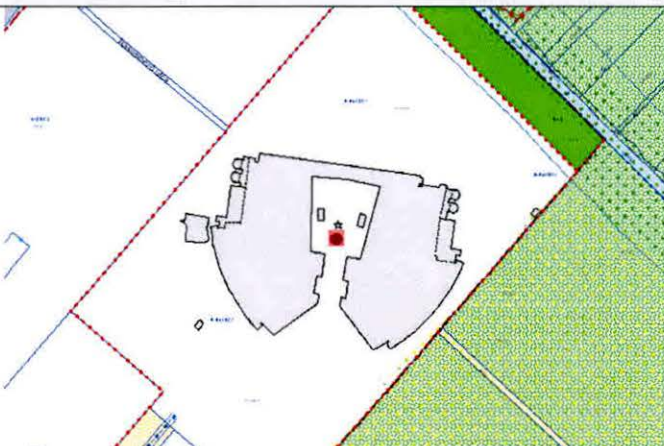
**ELŐZETES PARTNERI KÉRÉSEK**


sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz. cím
<b>1.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>előkert változtatása</b>	<b>86098 Bezerédj utca 15.</b>
<p>A tulajdonosok a régi ház elbontásával új házat szeretnének építeni. A környező beépítéshez igazodva előkerttel szeretne építeni, amit a hatályos terv nem tesz lehetővé.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p align="right">✓</p>

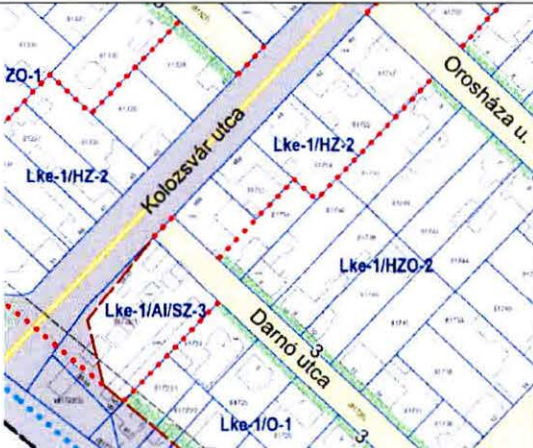
sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>2.</b>	<b>V. P. Savanyúság Kft.</b>	<b>feltárás megvizsgálása, telephelybővítés lehetőségének biztosítása</b>	<b>91078/5 M3 Szentmihályi úti lehajtója mentén</b>
<p>Az érintett ingatlant összevonnák meglévő telephelyükkel, hogy az ingatlant meg lehessen közelíteni közterületről. Az új telekrészen telephelybővítést szeretnének pályázati forrásból. Ennek akadálya a 10 méteres előkert, és a teljes értékű zöldfelület jelölés.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p>A megvalósítás módját és feltételrendszerét vizsgálni kell.</p> <p align="right">✓</p>



sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.-cím
<b>3.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>övezetbesorolás módosítása</b>	<b>90654 Cserba Elemér út 4.</b>
<p>A beépítettség ma is meghaladja a megengedett maximális beépítési százalékot (32,6% &gt; 25%). Kérik az övezeti besorolás módosítását.</p>		 <p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p>	
			✓

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>4.</b>	<b>AsiaCenter Kft.</b>	<b>kereskedelmi szintterület változtatása</b>	<b>91100/19</b>
<p>Az ingatlanon a kereskedelmi rendeltetésű bruttó szintterület nem haladhatja meg a 20. 000<sup>2</sup> – t. Ez már jelenleg is több. Kérik a további fejlesztés megakadályozásának elhárítását.</p>		 <p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p>	
			✓

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>5.</b>	<b>Eurotrust Consult Kft.</b>	<b>építési hely változtatása</b>	<b>91178/1 Károlyi Sándor utca vége</b>	
<p>A gazdasági területen lévő építési hely határát kérik módosítani, mivel az ingatlant érintő üzemtervezett erdőfolt kivonásra került az Országos Erdőállományból.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p>Az üzemtervezett erdőterület megszüntetése lehetővé teszi a korábban hatályos terv szerinti építési hely visszaállítását.</p>	✓

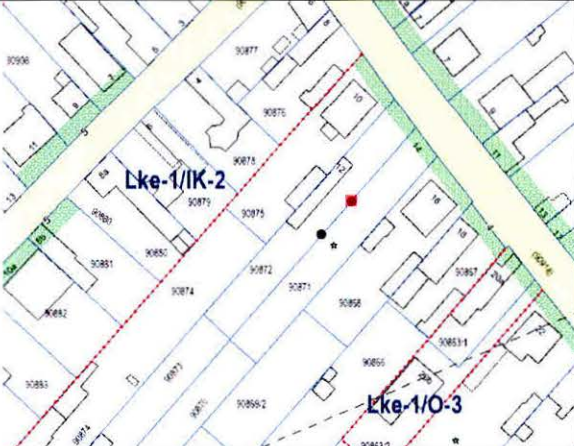
sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>6.</b>	<b>Avena Fitness</b>	<b>nagyobb beépítettség lehetősége</b>	<b>81751 Kolozsvár – Darnó utca</b>	
<p>Bővíteni szeretné a meglévő kereskedelmi –szolgáltató tevékenységet.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p>	✓

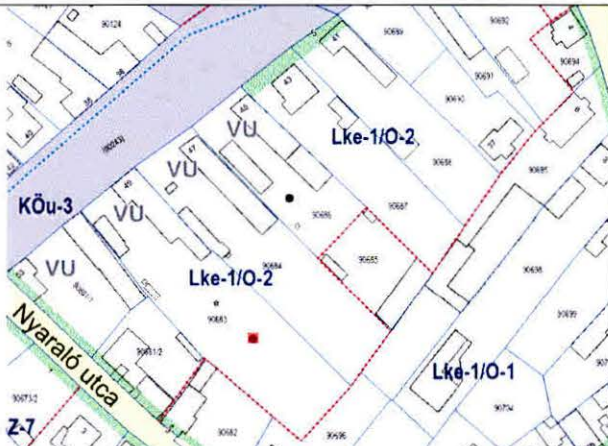


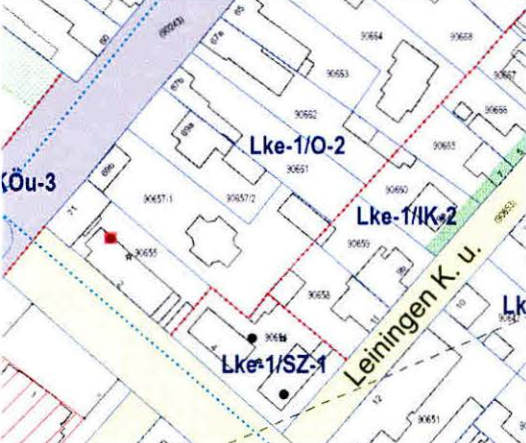
sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>7.</b>	<b>Siemens Zrt.</b>	<b>telekalakítás lehetőségének biztosítása</b>	<b>91124/4 Késmárk utca</b>
<p>A meglévő gyár területéhez szeretné az út túloldalán megvásárolt telket hozzácsatolni.</p> 		<b>TÁMOGATHATÓ</b>	✓


sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>8.</b>	<b>Indotek Befektetési Zrt.</b>	<b>telkenkénti lakásszámok visszaállítása</b>	<b>Palota Újfalu Magyoród útjától északra lévő része</b>
<p>A KÉSZ hatálybalépése előtti beépítési lehetőségek visszaállítását kéri.</p> 		<p><b>JELEN ELJÁRÁSBAN NEM TÁMOGATHATÓ</b></p> <p><b>INDOKLÁS:</b> Új fejlesztési terület, melyre külön telepítési tanulmányterv készítése javasolt. Településrendezési szerződésben tisztázandó a beépítéshez szükséges infrastruktúra kiépítés finanszírozása.</p>	✗




sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>9a.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>nyeles telek kialakításának lehetősége</b>	<b>90871, 90872 Aporháza utca</b>
<p>A KÉSZ megszüntette a nyeles telek kialakításának lehetőségét. Ezt kéri visszaállítani a nagy mélységű telkekre vonatkozóan.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p style="text-align: right;">✓</p>

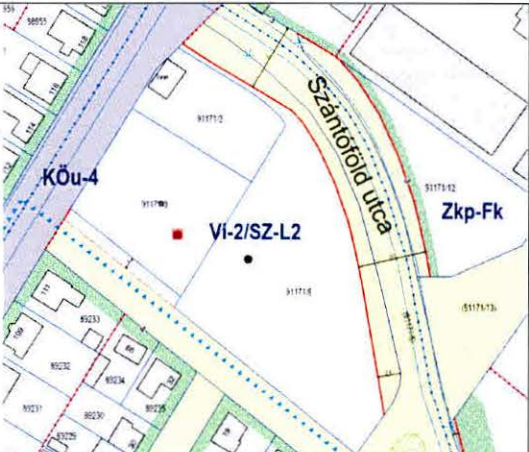
sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>9b.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>tömbbelső feltárásának megoldása</b>	<b>90683 Régi Fóti út</b>
<p>A nagymélységű telek megosztásának lehetőségét kéri megoldani.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p style="text-align: right;">✓</p>

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>10.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>övezet módosítása</b>	<b>90655 Cserba Elemér u. 2.</b>	
<p>A meglévő épületben található rendeltetési egységek száma messze meghaladja a jelenlegi övezetben előírtat, kéri rendezni.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p>	✓


sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>11.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>nagyobb beépíthetőség</b>	<b>90862 Aporháza u. 22.</b>	
<p>A nagymélységű telek megosztási lehetőségét, nagyobb beépítési lehetőségeket kér.</p>			<p><b>RÉSZBEN TÁMOGATHATÓ</b></p> <p>A telekmegosztás lehetőségének biztosítása támogatható. Intenzívebb beépítés lehetőségét nem indokolt lehetővé tenni ezen a területen.</p>	✓




sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>12.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>övezeti módosítás</b>	<b>82053 Bezsilla Nándor u. 24.</b>	
<p>Az övezeti besorolást kéri módosítani. A saroktelek szabadonálló beépítésű, annak zárt sorúvá, vagy hézagosan zárt sorúvá válása később sem indokolt. A beépítési százalék emelését is kéri.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p> <p>Saroktelek esetében a beépítési paraméterek eltérhetnek az övezet egyéb telkeire vonatkozó előírásoktól.</p>	✓

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.	
<b>13.</b>	<b>Minució Kft.</b>	<b>parkolási mód változtatás</b>	<b>91171/3, 91191/6 Szántó föld utca</b>	
<p>Sport, rekreáció és vendéglátás funkció esetén az épületen belüli parkolás nem reális, kéri ennek módosítását felszíni parkolóra.</p>			<p><b>TÁMOGATHATÓ</b></p>	✓

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>14.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>övezeti előírás módosítása</b>	<b>82861 Szűcs István utca 82.</b>
A saroktelekre hivatkozva nagyobb beépíthetőséget kér.			<b>TÁMOGATHATÓ</b> <input checked="" type="checkbox"/>

sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>15.</b>	<b>magánszemély</b>	<b>övezeti előírás módosítása</b>	<b>80174/2 Wysocki utca (volt Börgyár)</b>
Szálláshely rendeltetés tiltását kéri törölni, nagyobb beépítési lehetőséget kér a kialakult állapotra való tekintettel.			<b>TÁMOGATHATÓ</b> a nagyobb beépítés lehetősége vizsgálendő <input checked="" type="checkbox"/>



sorszám	kérelmező neve	téma	hrsz.
<b>16.</b>	<b>Rex Elektro Kft.</b>	<b>övezeti előírás módosítása</b>	<b>80174/3 Taksony sor (volt Bórgyár)</b>
<p>Az övezetben az oldalkertre vonatkozó előírást kéri törölni.</p> 		<b>TÁMOGATHATÓ</b>	✓

**325/2016. (V. 31.) ök. számú határozat**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy **elfogadja az „OTTHON PALOTÁN”** Budapest, XV. kerület **lakásépítési koncepcióját** a 2/47-98/2016. iktatószámú előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2016. május 31.

(Szavazati arány: 19 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 2 tartózkodás)