



Hiv. szám: 3/47/2023

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Budapest XV. kerület Kerületi Építési Szabályzata**  
**(KÉSZ) módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

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

A 2018. augusztus 1-jei hatálybalépését követően a KÉSZ először az 5/2020. (III. 5) önkormányzati rendelettel került átfogó módosításra, amely módosításnak alapvető indoka az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT), és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) 2018. évi módosításainak átvezetése volt.

A TSZT és az FRSZ 2021. év elején hatályba lépett módosításainak átvezetése ismételten csak a KÉSZ átfogó módosításával valósulhat meg. A módosításról szóló döntést a 214/2021. (V. 27.) ök. számú határozat, a véleményezési eljárás megindításáról szóló döntést a 274/2023. (VI. 29.) ök. számú határozat tartalmazza (1. számú melléklet).

A KÉSZ módosítás véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (Kormányrendelet) teljes eljárásra vonatkozó szabályai alapján, az érintett partnerek bevonása a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III. 14.) önkormányzati rendelet előírásai szerint történt. A partnerek az Önkormányzat honlapján keresztül, illetve a Főépítész Irodán nyomtatott formában érthették el a KÉSZ módosítás dokumentumait, valamint a 2023. július 13-án tartott lakossági fórumon is bemutatásra került a tervezet. Az ott elhangzott lakossági hozzászólások jelentős része a Rákospalota külterületén lévő mezőgazdasági és erdőterületen található telkeket érintő építési korlátozásra vonatkozott. A fórumról szóló emlékeztetőt az Előterjesztés 2. melléklete tartalmazza. A lakossági fórumot követően az Önkormányzat képviselői személyesen is felkeresték az érintett ingatlanokat, a valós igények feltérképezése, a megfelelő szabályozás előkészítése érdekében.

A véleményezés során több további módosítási igény is érkezett a lakosság, illetve a kerületben működő szervezetek, gazdasági társaságok részéről. A beérkező igényeket kiértékeljük és támogathatóságuk esetén javaslatot adtunk a rendelet módosítására. A partnerek és az államigazgatási szervek véleményeit, valamint az arra adott szakmai

javaslatokat a Képviselő-testület az október 26-i ülésen megismerte és döntött azok elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról. A döntések közzététele a jogszabályoknak megfelelően megtörtént, ezzel a véleményezési szakasz lezárása megtörtént.

#### A KÉSZ módosítás néhány fontosabb elemének áttekintése

A KÉSZ jelen módosításának célja a korábbi átfogó módosításhoz hasonlóan a TSZT/FRSZ változások átvezetése, valamint az eltelt időszak tapasztalatai alapján a Kerületi Önkormányzat Főépítész Irodája és a partnerek által tett észrevételek figyelembevételével szükséges módosítások végrehajtása. A 2021-ben elfogadott TSZT módosítás több új területfelhasználást vezetett be, vagy szükségessé tette az övezetek nevének módosítását, így az erdőterületek esetében, vagy a természetközeli területfelhasználás alkalmazása miatt. Illetve van, ahol erdőterületből zöldterületbe sorolt át területeket.

A normaszöveg javítása egyrészt a használat során felmerült nem egyértelmű előírások pontosítása, másrészt a korábbi elírások átfogó pontosítást tartalmazzák.

#### Szabályozási vonalak felülvizsgálata

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 27.§ (2) külön rendelkezik arról, hogy a kiszolgáló út létrejöttét, bővítését szolgáló szabályozási vonalakat 7 évente felül kell vizsgálni. Az Étv. 60. § (15) bekezdése emellett azt is rögzíti, hogy ezt a 2021. **július 1-jét megelőzően elrendelt szabályozási vonalak esetében az első 7 éves felülvizsgálati kötelezettséget megelőzően 2024. január 1-ig el kell végezni. Jelen KÉSZ módosítás során ezen törvényi kötelezettségnek is eleget tesz.**

A felülvizsgálat során azon szabályozási vonalak megszüntetése javasolt, amelyek végrehajtása megtörtént és a földhivatali alaptérképen átvezetésre kerültek.

A felülvizsgálat során megállapítható, hogy a *kiszolgáló utak helybiztosítását célzó szabályozási vonalak* fenntartása a továbbiakban is szükséges, ha ezek biztosítják a tervszerű közterületi kiszabályozások végrehajtását, ezzel az építési telkek, vagy telkek közterületi megközelítését, közművekkel való ellátását; másrészt, ahol a már kialakult közterület szabályozási szélessége nem elégséges a megfelelő út és közművek, valamint fasori zöldinfrastruktúra vonalas elemeinek helybiztosítására, ott fenntartásuk továbbra is indokolt, harmadrészt, nem jelentkezett olyan önkormányzati vagy partneri igény, mely ezek helyét, célját kifogásolná.

#### Palota Parkváros beépítés feltételeinek pontosítása

A Palota Parkváros fejlesztési területen megindult tervezések folytán, a kedvezőbb épületelhelyezések érdekében kérte a Beruházó a szabályozási terv módosítását az előkertek méretei tekintetében, mely befogadásra került. A területen két fejlesztő van jelen, akik egymástól elkülönülve akarják megvalósítani a fejlesztéseket. A tervezett módosítás során a beruházás ütemezése módosításra kerül, oly módon, mely megfelel a Képviselő-

testület által 2022. februárjában elfogadott közlekedési hatásvizsgálatban szereplő javaslatoknak.

### Egykori Növényolajgyár területére vonatkozó szabályozás

A volt Növényolajgyár területére jelenleg a KÉSZ-t megelőző kerületi városrendezési és építési szabályzat (KVSZ) alkalmazandó, mely jelen módosítással hatályon kívül kerülne. A terület fejlesztőivel változó aktivitással folynak az egyeztetések, de településrendezési szerződés tekintetében még továbbra sem került sor megállapodásra. Az önkormányzat érdekeit szem előtt tartva olyan szabályozás bevezetése javasolt, melyben a korábban elfogadott telepítési tanulmánytervben szereplő beépítési paraméterek alkalmazása és a lakófunkció létesítése csak a területre vonatkozó településrendezési szerződés hatálybalépését követően válna alkalmazhatóvá. Tájékoztatásul megjegyezzük, hogy a terület Indotek cégcsoport tulajdonában álló telkei időközben rozsdáövezeti akcióterületté váltak a 183/2023. (V. 17.) Korm. rendelet döntése szerint.

### Külterületi mezőgazdasági és erdő területek hasznosítási igénye

A lakossági fórumon is felmerült és írásban is több esetben megerősítést nyert, hogy a Rákospalota külterületi részén található mezőgazdasági és erdőterületeken elhelyezkedő, jellemzően hétvégi pihenésre vagy állattartásra használt telkek esetén kismértékű beépíthetőség kerüljön biztosításra.

A kialakult használatokat és telekállapotokat figyelembe véve szűk körben, az érintett területek telkein a növénytermesztést és az állattartást szolgáló gépek, eszközök, anyagok és termények tárolását szolgáló gazdasági épület, növényház (üvegház) vagy fóliasátor és állattartás céljából fedett beálló és karám létesítését a szabályozásban javasolt megengedni a mezőgazdasági övezetekbe sorolt területek esetén. A javaslat szerinti újonnan létrehozott övezetekben a telkek 3 % beépíthetősége mellett 30 m<sup>2</sup>-ben maximált épület lesz elhelyezhető. Az erdő övezetbe sorolt telkek esetén erre korlátozott lehetőség van csak a felsőbb jogszabályi kötöttségek miatt, mivel a természet közeli erdőben semmilyen épületet nem lehet elhelyezni.

A TSZT és FRSZ 2021. év elején hatályba lépett módosítása több olyan kötelezően átveendő elemet is tartalmaz, amelyek átvezetésüket követően az Önkormányzat részére kártalanítási kötelezettséget keletkeztetnek. Ilyenek az FRSZ-ből kötelezően átvett szabályozási vonalak (útlejegyzések), valamint az erdőterületek közterületi zöldterületekké (közkert, közpark) történő átsorolása. Ezen szabályozási elemekre megkülönböztetett jelzést alkalmazunk a szabályozási tervlapokon, az esetleges kártalanítási eljárások esetén a kisebb kerületi teher elérése érdekében. Ilyen például a tervezett Körvasút menti körút fejlesztés miatt meghatározott közterületszélesítés.

A rendeletmódosítás áttekintését egyrészt az alátámasztó munkarészben lehet részletesen megtekinteni, másrészt a korrektúrázott rendeletben követhető, melyek az előterjesztés mellékletében megtalálhatók.

A módosító rendelettervezet, az eljárás alatt beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum megküldésre került a Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésének a Kormányrendelet 40. § (2) bekezdése szerinti végső szakmai véleményezésre. A KÉSZ tervezett módosítása egyes esetekben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) általános előírásaitól való eltérést igényeltek, melyek külön megkérésre kerültek. Az Állami Főépítész a rendelettervezetre adott kisebb szakmai észrevételeinek figyelembevételével a normaszöveg pontosításra került. A záróvéleményben egyben az Állami Főépítész a szükséges OTÉK eltérésekhez a hozzájárulását megadta. A záró szakmai vélemény az előterjesztés 6. mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendelet módosítási javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2023. december „06”

  
**Csárdi Németh Angéla**  
polgármester

#### 1. Melléletek:

1. számú melléklet: Képviselő-testületi határozatok
2. számú melléklet: Módosító rendelettervezet
3. számú melléklet: Hatásvizsgáló lap
4. számú melléklet: Alátámasztó munkarész
5. számú melléklet: Korrektúrázott rendelet
6. számú melléklet: Állami Főépítész záró szakmai véleménye

#### 2 Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Főépítész Iroda 2023. december „06” Aláírás: 

**3 Bizottságok:** Kerületfejlesztési Bizottság, Jogi Bizottság

#### 4 Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. december „06” Aláírás: 

**5 Jegyzői láttamozás:** 2023. december „06” Aláírás: 

#### 6 Meghívandók:

**7 Háttéranyag** a Főépítész Irodán található.

**Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja a .../2023.(...) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2018.(VI.26.) önkormányzati rendelet módosításáról a .....ikt. számú előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** rendelet kihirdetésére 2023. december 22.

**Jogszabályi hivatkozások:**

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 8/2017. (III. 14.) ök. rendelet

**A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2023 DEC 6  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2023 DEC 06.  
.....hó .....-n