

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 érhatték 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 előírások 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 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 m²-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.

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 aikt. 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!