XV. KERÜLET
RÁKOSPALOTA • PESTÜJHELY • ÚJPALOTA

Budapest Főváros
XV. kerületi Önkormányzat

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: 2/65-83/2025

Az ülés száma: 2/64-6/2025

Az ülés időpontja: 2025. május 29.

Jóváhagyott el[illegible]ztés
2025 MÁJ 1[illegible]
Kelte: [illegible]

ELŐTERJESZTÉS
a Fővárosi Településterv tervezetének véleményezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése alapján Budapest Főváros Közgyűlésének 2025. december 31-ig meg kell alkotnia a településfejlesztési és településrendezési terveket magába foglaló ún. Fővárosi Településtervét.

A Fővárosi Településterv (FTT) határozza meg a főváros jövőképét, javaslatot tesz a főváros egészét vagy több kerületet érintő környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastruktúra-fejlesztésre, a műszaki, az intézményi, valamint a táji, természeti és ökológiai adottságok fenntartható hasznosítására, a fővárosnak az országban betöltött különleges szerepköréhez kapcsolódó fejlesztési célokra, a településfejlesztési szándékokra. Az FTT két alapvető tervezési dokumentumot tartalmaz: a Fővárosi Településfejlesztési Tervet (FTFT, az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza) és Budapest Főváros Településrendezési Tervét (BFRSZ, az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza). Az FTFT váltja a korábbi fővárosi koncepciókat, stratégiai terveket, azok figyelembe vételével készült.

Az új rendszerben a korábbi településszerkezeti terv (TSZT) megszűnik, míg a most hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzatot fogja felváltani az új BFRSZ. Az elkészült tervezet 2025 április 9-én szakmai konferencia keretében belül is ismertetésre került, valamint **2025. május 8-ig** az egyeztetési eljárás ún. véleményezési szakaszában biztosított a jogszabályi lehetőség a kerületek részére a dokumentum véleményezésére.

Az FTT megalapozó, alátámasztó, fejlesztési és rendezési fő munkarészekből, több mint 2200 oldalas dokumentumokból áll össze. A megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelően gyakorlatilag két, egymással összefüggő, de műfaját tekintve eltérő dokumentumot: egy fejlesztési (FTFT) és egy rendezési (BFRSZ) részt kellett egy eljárás keretén belül véleményezni.

A Főépítészi Iroda a tervjavaslat áttanulmányozását követően *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet*ben (a továbbiakban: R_{419}) megállapított egyeztetési szabályoknak megfelelően elkészítette a szakmai javaslatot, melyet a megadott határidőig a véleményezésre kijelölt központi digitális egyeztető felületre (a továbbiakban: E–TÉR) feltöltött.

Az R_{419} 64. §-ában foglaltak szerint a véleményezésre jogosult szerv az adott eljárási szakasz szabályai szerint ad szakmai véleményt, és biztosít egyeztetési lehetőséget a tervezőnek és az egyeztetésért felelős önkormányzati kapcsolattartónak. A véleményezésre jogosult szerv kizárólag az egyeztetési szakterületére vonatkozóan ad véleményt, a jogszabályban meghatározott tartalmi keretek között. A települési önkormányzat esetében a véleménynek tartalmaznia kell legalább a közigazgatási területet érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

Az R_{419} 67. §-ában foglaltak szerint az egyeztetési eljárás ún. záró szakaszában a főváros az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet. A főváros teljes közigazgatási területére készülő településterv esetén az állami főépítész egyeztető tárgyalást tart, amelyen a miniszter képviselője is részt vesz. Az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és az egyeztető tárgyalás eredményeként véglegesített településterv tervezetét az állami főépítész – a településterv tervezetével kapcsolatos véleményével együtt – feltölti az E-TÉR-be. A miniszter a záró szakmai véleményét az állami főépítész feltöltésétől számított 20 napon belül adja meg. A Fővárosi Önkormányzat a településterv elfogadásáról a miniszter záró szakmai véleménye ismeretében dönt. Kerületünk az egyeztetési eljárás véleményezési ás záró szakaszaiban várható további részletes egyeztetések során tudja a módosítási javaslatokat érvényesíteni.

A Méptv. 22. §-ában foglaltak szerint a kerületi önkormányzat meghatározza a helyi településrendezési és építési követelményeket, a településképi követelményeket és azok érvényesítésének eszközeit, ennek keretében az építményekben létesíthető rendeltetések körét is megállapítja. *A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: TÉKA) területhasználat terén számos változtatást vezetett be a korábban hatályos OTÉK-hoz képest, melyek jelentősen befolyásolják a kerületek településfejlesztési és településrendezési feladatait.

Fenti jogszabályi változások, valamint a már korábban is képviselt módosítási igények figyelembevételével fogalmaztuk meg az FTT-vel kapcsolatos szakmai véleményt.

Fejlesztési Terv (FTFT), Rendezési terv (BFRSZ)

- a fejlesztési terv egyik meghatározó változása, hogy a jelenleg hatályos TSZT-ben távlati, feltételekhez kötött fejlesztési területeink (M4 metró tervezett végállomása a Városkapu utca térségében, a Külső Fóti út – Felsőkert utca – Erdőmenti út – tehenészet területe) jelentős mértékben csökkentésre kerülne. Egy település gazdasági erejét meghatározza a gazdasági területeinek nagysága, azok beépítése, hosszútávú fejlesztési lehetőségeinek megtartása. Ezek képezik az önkormányzat bevételeinek egyik jelentős részét az építményadó, osztott iparűzésiadón keresztül, de számottevő ezen területek munkahelyteremtési lehetősége is. Kerületünk ezen részei jó megközelítési lehetőségekkel rendelkeznek az M3 autópálya és az M0 körgyűrű okán, így ezen területek megtartását kezdeményeztük, természetesen megfelelő feltételek meghatározásával.

- a fejlesztési terv kerületünkben három *akcióterülete*t is kijelöl, amely a fővárosi kiemelt településfejlesztési célok megvalósítását szolgáló fejlesztésekre alkalmas: ez a kerületközpont területe, a Pólus Center és a World Mall közötti terület a 4-es metró/gyorsvillamos állomásával, valamint a Palota parkváros területe. A kijelölt akcióterületekkel szakmailag egyet lehet érteni, de kiegészítő javaslatokat fogalmaztunk meg az egyes területekre vonatkozóan.
- jelentős változás a korábbi tervekhez képet az M4 metró végállomásának pozíciója. A tervezet szerint ez a Szentmihályi út – Szilas-patak közötti területen kerülne elhelyezésre, mellyel szakmailag nem tudunk teljeskörűen egyetérteni. Kerületünk életét nagyban befolyásolja az agglomerációs forgalmi terhelés, mely nagyobb részt az M3 autópályán keresztül, míg kisebb, de nem jelentéktelen részben a Rákospalotai határút – Szentmihályi utakon keresztül ér el bennünket. A metró végállomás akkor van jó helyen, ha az egyértelmű és egyszerű eszközváltási lehetőséget biztosít a bejövő nagyszámú autósforgalom számára. Ezen szempont figyelembevételével módosító javaslatunkban az M3 bevezető szakasza mellé javasoltuk a végállomás telepítését. Véleményünk szerint a FTT-ben javasolt kialakítás jelentős mértékben megnövelné a Szentmihályi út forgalmát.
- A TÉKA alapján új általános használat szerinti területekre kell bontani a települések közigazgatási területét, melyek Budapest tekintetében az FTFT Fejlesztési tervlapján kerülnek lehatárolásra. Az általános használat szerinti területeken belül a sajátos használatok és területeik a kerületi szabályzatokban, a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként és övezetként. Az egyes általános használat szerinti területekre vonatkozóan a TÉKA meghatározza azokat a rendeltetéseket, amelyek az adott területeken elhelyezhetők, illetve tiltottak.
    - A *vegyes területeken* belül *településközponti vegyes terület* és *intézményi vegyes terület* kerül meghatározásra. Az *Intézményi vegyes területen* a TÉKA szerint önálló lakórendeltetésű épület létesítése nem megengedett, így több (Pólus menti térség, volt Északpesti Kórház), az eddig lakófejlesztéssel is tervezhető terület átsorolását kezdeményeztük más álalános használat szerinti területbe.
    - A gazdasági területek tekintetében *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*, *általános gazdasági terület*, *környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület* és *egyéb ipari gazdasági terület* kerül az FTFT általános használat szerint kijelölésre. Ezekhez igazodóan kell majd meghatároznunk a kerületünkben található az új gazdasági építési övezeteket.
- Ahogy korábban már többször, most is kiemelten kértük a Rákospalotai Körvasút soron távlatban tervezett körút területbiztosításának csökkentését. 2022-ben a BKK elkészíttette az *Aquincumi híd és kapcsolódó közlekedési hálózat részletes megvalósíthatósági tanulmány*át, melynek keretében 1:1000 méretarányú tanulmánytervek készültek a közlekedési területek lehetséges kialakításáról. A közlekedési tervek az általunk képviselt igényt támasztják alá, a fővárosi

településtervekben jelölt területbiztosításnál kisebb méretű közterületi sáv is elégséges a tervezett körút megépítéséhez, ezáltal kevesebb kisajátítás jelentkezhet a későbbi megvalósításnál.

- A Káposztásmegyer határába tervezett M3 metróvégállomáshoz kerületünkben kijelölésre került 1200 (!) várakozóhelyet tartalmazó P+R parkoló csökkentését kértük, a IV. és XV. kerület területén tervezett mindösszesen 1500 férőhely egyenlő arányú, 750-750 férőhely szerinti megosztásban.
- A fentiekben részletezett területhasználat változások következtében több további általános használat szerinti terület tekintetében kértünk átsorolást, a lakófejlesztések lehetőségeinek megteremtése érdekében.

A külön-külön módosítási igényekhez minden esetben szakmai indoklást fűztünk, több esetben közúti keresztmetszetekkel támasztottuk azt alá. Ezen módosítási igényeket az előterjesztés 4. számú mellékletének 1-20. számú tervlapjai, valamint BFRSZ normaszövegre tett módosítási igények és FTFT Akcióterületekre tett módosítási igények lapjai tartalmazzák, melyekről külön-külön határozati javaslat is készült, valamint a területi áttekinthetőség érdekében átnézeti térképeket is mellékelünk (előterjesztés 3. számú melléklete).

Önkormányzatunkat az egyeztetési eljárás során adott véleménye – a településterv szabályozási körében – köti. Azt a véleményezésre jogosult szervet, amely az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E–TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

A fentiek alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. május „13."

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Fővárosi Településfejlesztési Terv tervezete *(állomány mérete miatt kizárólag elektronikus formában)*
2. számú melléklet: Fővárosi Településrendezési Terv tervezete *(állomány mérete miatt kizárólag elektronikus formában)*

3. számú melléklet: A Fővárosi Településterv kerületet érintő módosításainak átnézeti térképen történő ábrázolása

4. számú melléklet: A XV. kerületi Önkormányzat Fővárosi Településterv tervezetével kapcsolatos módosítási igényei, 1-20. számú tervlap
BFRSZ normaszövegre tett módosítási igények
FTFT Akcióterületekre tett módosítási igények

2. Előkészítésért felelős szervezeti egységek:

Főépítészi Iroda	2025. május „12."	Aláírás:.....
Jogi és Szervezési Osztály	2025. május „13."	Aláírás:.....

3. Bizottságok: Jogi Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály	2025. május „13."	Aláírás:.....
5. Jegyzői láttamozás:	2025. május „13."	Aláírás:.....

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Főépítészi Irodán található.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 01. tervlapján tett módosítási igényeket,
   Felelős: polgármester
   Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

2. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 02. tervlapján tett módosítási igényeket,
   Felelős: polgármester
   Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

3. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 03. tervlapján tett módosítási igényeket,
   Felelős: polgármester
   Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

4. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 04. tervlapján tett módosítási igényeket,

Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

5. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 05. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

6. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 06. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

7. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 07. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

8. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 08. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

9. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 09. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

10. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 10. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

11. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 11. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

12. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 12. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

13. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 13. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

14. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 14. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

15. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 15. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

16. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 16. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

17. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 16.1. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

18. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 16.2. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

19. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 17. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

20. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 18. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

21. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 19. tervlapján tett módosítási igényeket,
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

22. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú mellékletének 20. tervlapján tett módosítási igényeket.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

23. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú melléklet BFRSZ normaszövegre tett módosítási igényeket.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

24. kéri a Fővárosi Önkormányzatot, hogy Budapest Főváros Településterv tervezetének véglegesítésénél vegye figyelembe a XV. kerületet érintően az előterjesztés 4. számú melléklet FTFT Akcióterületekre tett módosítási igényeket.
Felelős: polgármester
Határidő: 2025. június 6. (a döntés megküldésre a Fővárosi Önkormányzat részére)

Jogszabályi hivatkozások:

- *A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény*
- *A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet*

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:

2025 MÁJ 13.

Átvette:.....

Törvényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

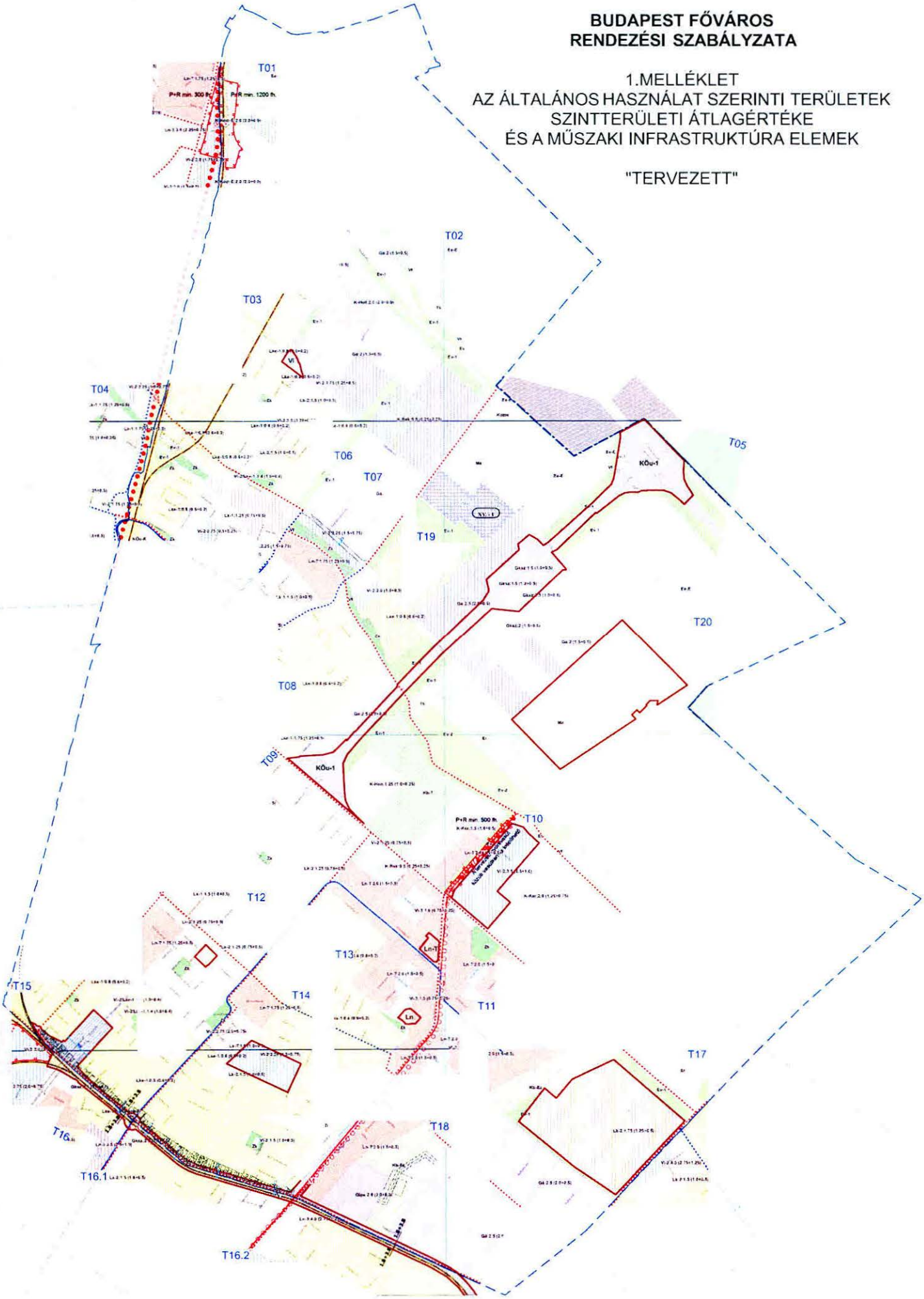
2025 MÁJ 13.
.....hó .....-n

3. k. melléklet

BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

1.MELLÉKLET
AZ ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK
SZINTTERÜLETI ÁTLAGÉRTÉKE
ÉS A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMEK

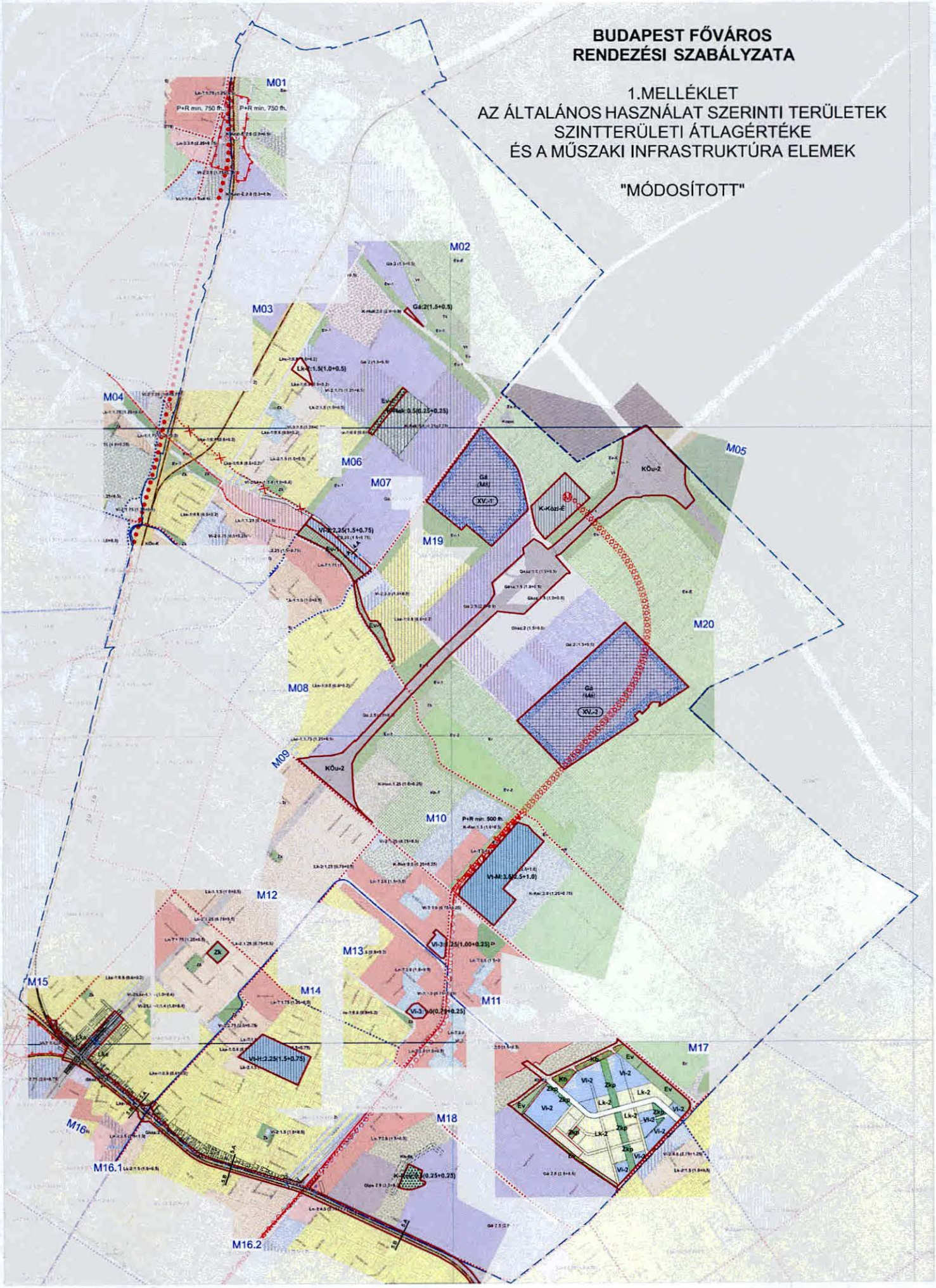
"TERVEZETT"



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

1.MELLÉKLET
AZ ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT SZERINTI TERÜLETEK SZINTTERÜLETI ÁTLAGÉRTÉKE ÉS A MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA ELEMEK

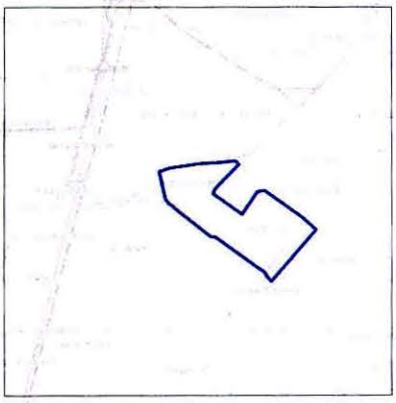
"MÓDOSÍTOTT"

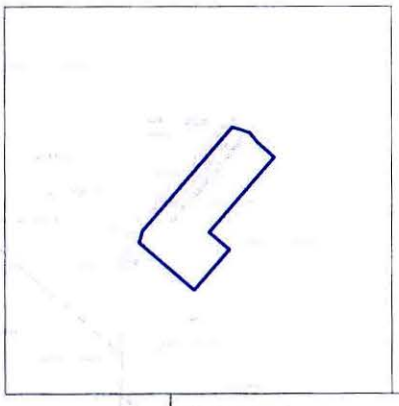


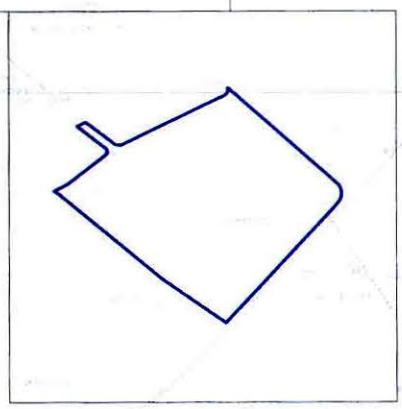
BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

AKCIÓTERÜLETEK

"TERVEZETT"



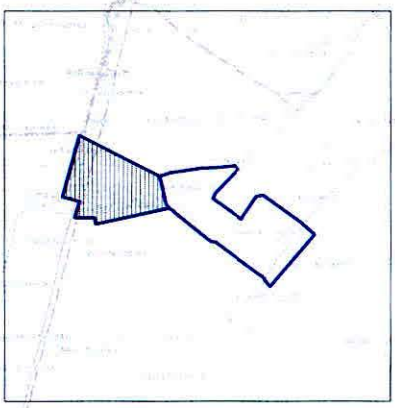


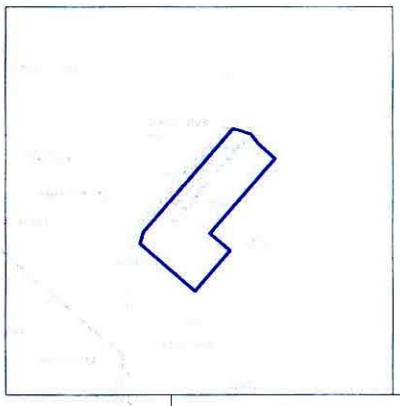


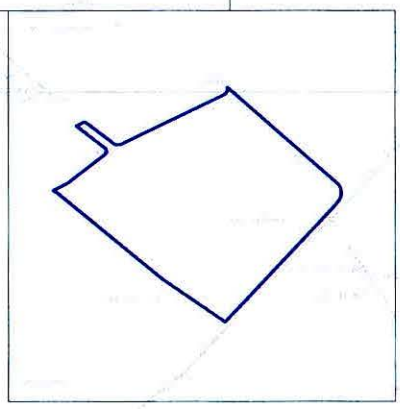
BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

AKCIÓTERÜLETEK

"MÓDOSÍTOTT"





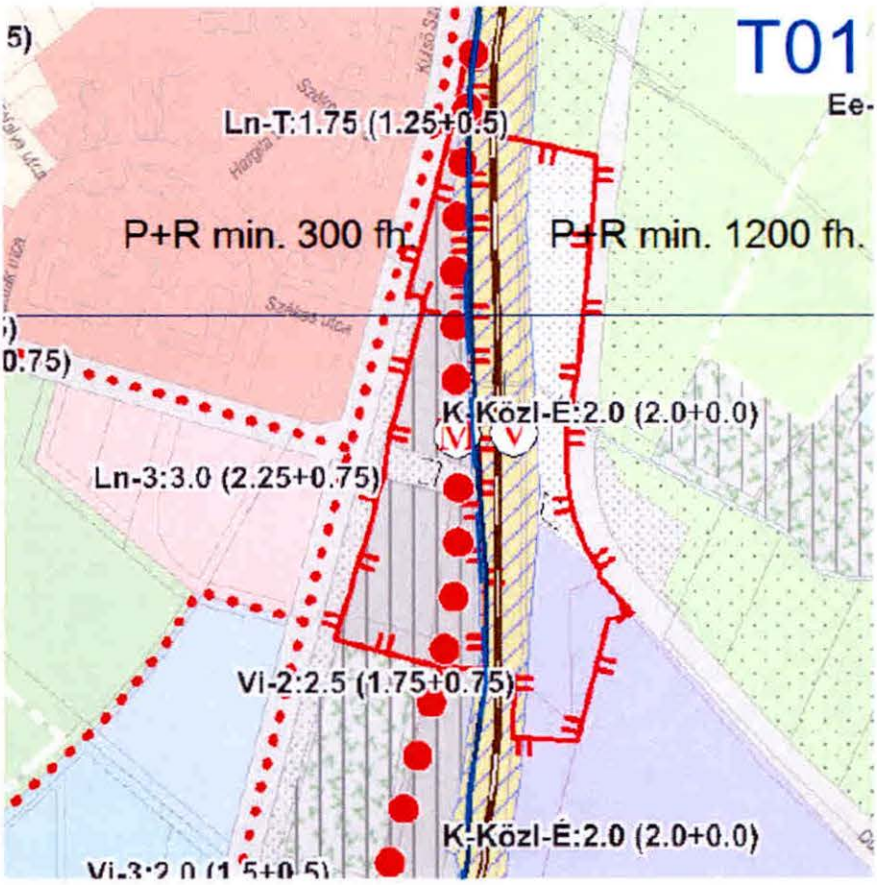


01. M3 metró végállomás P+R

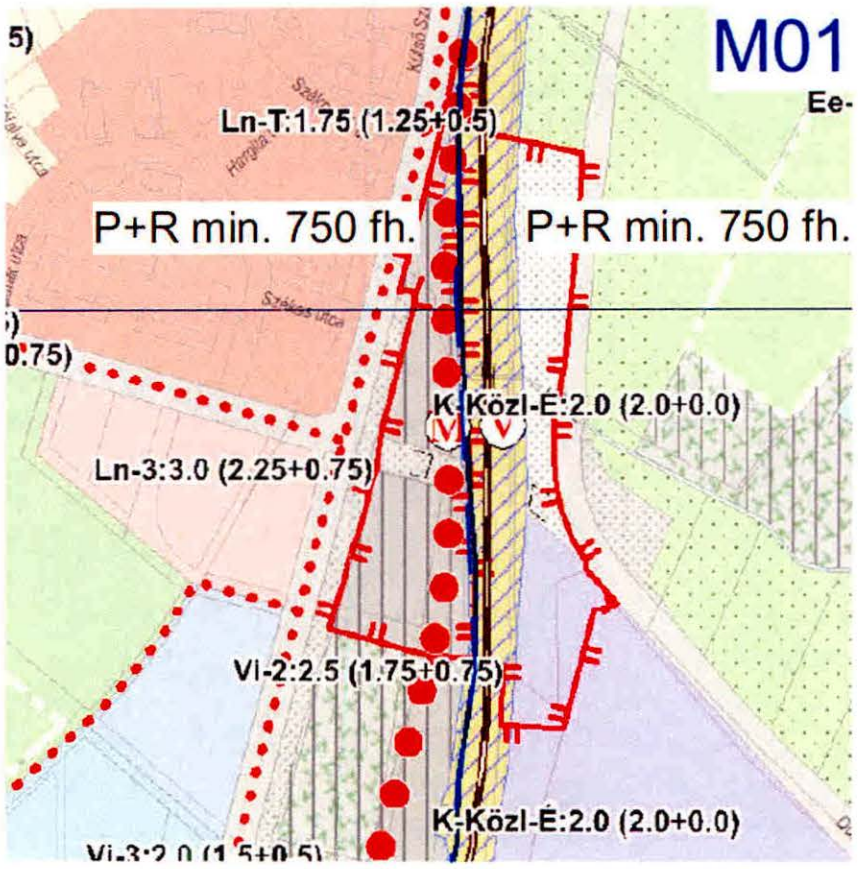
A Budapest M3 metró meghosszabbítása kiemelt beruházás keretében a Káposztásmegyeri végállomáshoz tervezett 1500 (!) férőhelyes P+R parkoló az elkészült úttervek szerint is túlméretezett. Az engedélyezési terv a XV. kerületi részen 298 férőhelyes P+R parkolót tartalmaz, a területen a további bővítés lehetősége korlátozott. Az alapvetően a Káposztásmegyeri lakótelepet kiszolgáló fejlesztések és a Külső Szilágyi úton beérkező agglomerációs forgalom átszállási lehetőségét is biztosító parkolóigényt a IV. kerület területén nem csak jelképes nagyságban kell előírni.
Kérjük a BFRSZ-en szereplő P+R parkolószám két kerület közötti egyenlő arányú: 750-750 fh meghatározását.

Emellett a tervezet nem foglalkozik a végállomásához kapcsolódó intermodális csomópont nyújtotta fejlesztési lehetőségek kihasználhatóságával. A csomóponthoz kapcsolható kiszolgáló funkciók számára nem került megfelelő területfelhasználási egység kijelölésre. Javasolt az intermodális csomóponthoz kapcsolódó kiszolgáló funkcióknak helyet biztosító általános használat szerinti terület kijelölése (K-Közl-É)

Tervezet szerinti P+R :



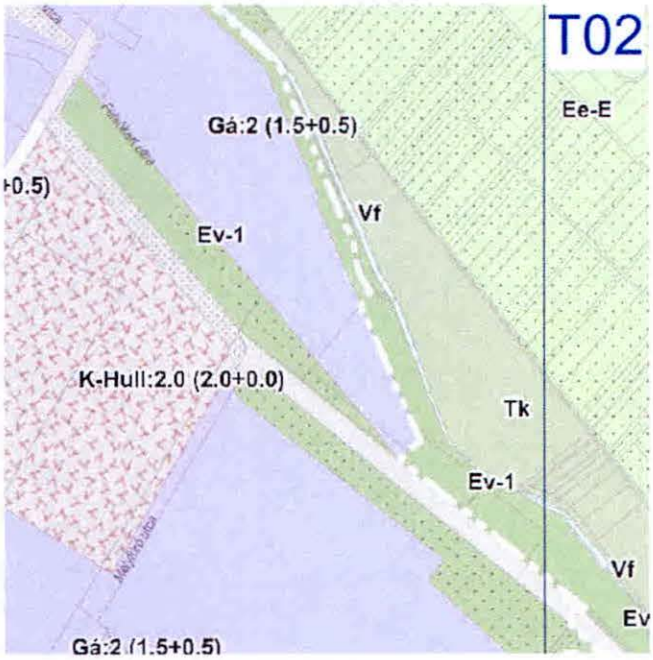
Módosítási igény szerinti P+R



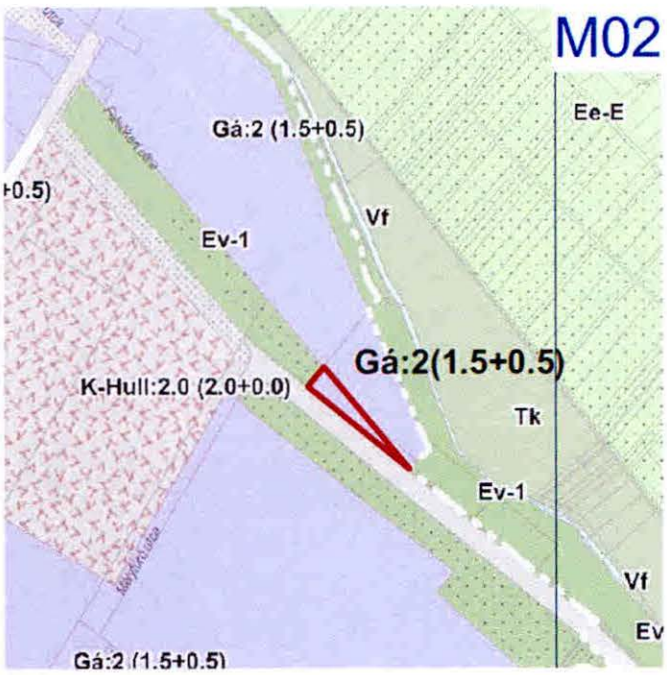
02. Felsőkert utca melletti telkek átsorolása

A Felsőkert utca mellett fekvő 98073/10 és 98073/11 hrsz.-ú két telek egyes területei Ev-1 általános használat szerinti területbe, míg más részeik gazdasági területbe soroltak egy telekhatároktól független átlós vonal mentén. Ezen a területrészen kérjük az Ev-1 általános használat szerinti terület Gá:2 általános használat szerinti területre történő módosítását. A telkek a korábbi hatályos településrendezési tervek szerint kerültek kialakításra, újra szabályozásuk nem indokolt. Az út túloldalán elhelyezkedő telek is gazdasági övezet helyezkedik el, melyek között védő övezet létesítése szintén nem indokolt.

Tervezett általános használat szerinti terület jelölés:



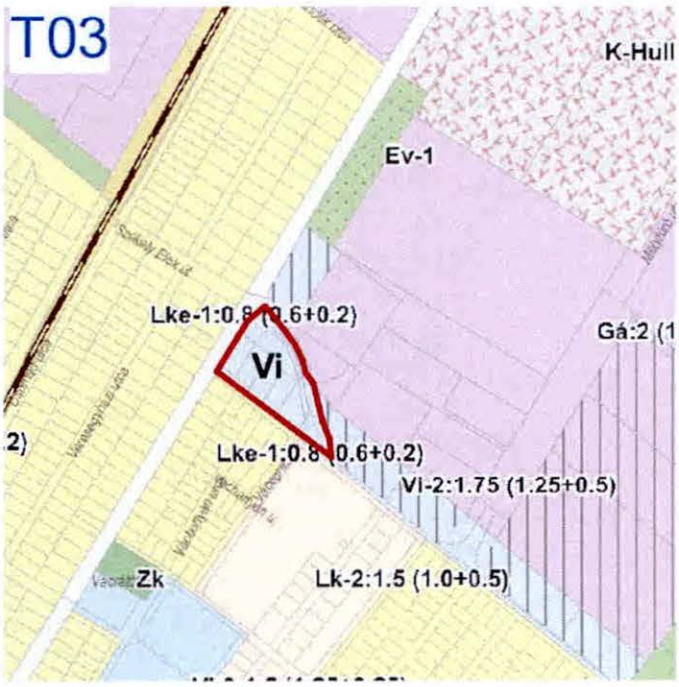
Módosítási igény



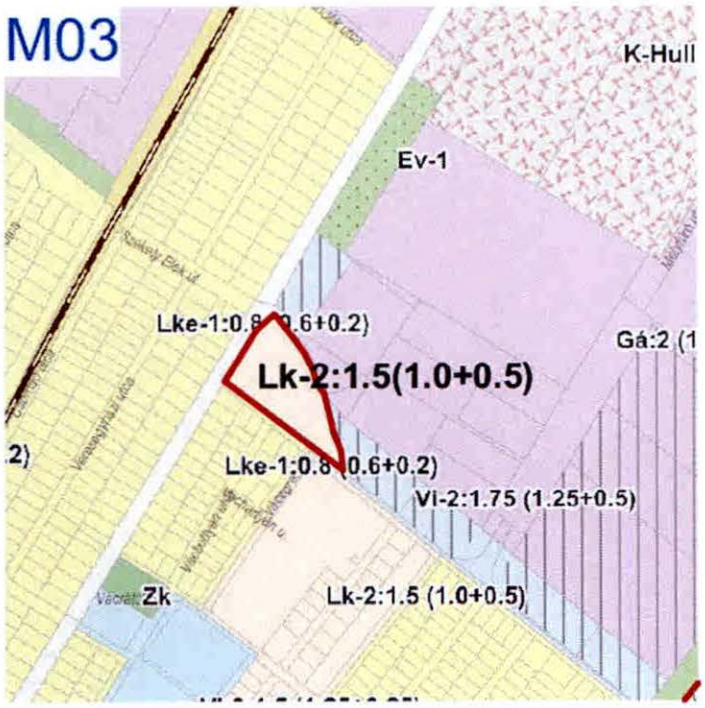
03. Károlyi Sándor utca – Szántóföld utca sarka, beépült lakóterület átsorolása

A Károlyi Sándor utca – Szántóföl utca által határolt telektömb mára többszintes, szabadon álló 6 lakásos társasházakkal beépült terület lett egy telek kivételével, mely szintén építési engedéllyel rendelkezik. A TÉKA 20.§-a az Intézményi vegyes területeken nem engedi meg a tiszta lakófunkció létesítését, ezért kérjük a Vi-2 általános használat szerinti terület jelölés Lk-2 általános használat szerinti terület jelölésre történő módosítását.

Tervezett általános használat szerinti terület jelölés:



Módosítási igény

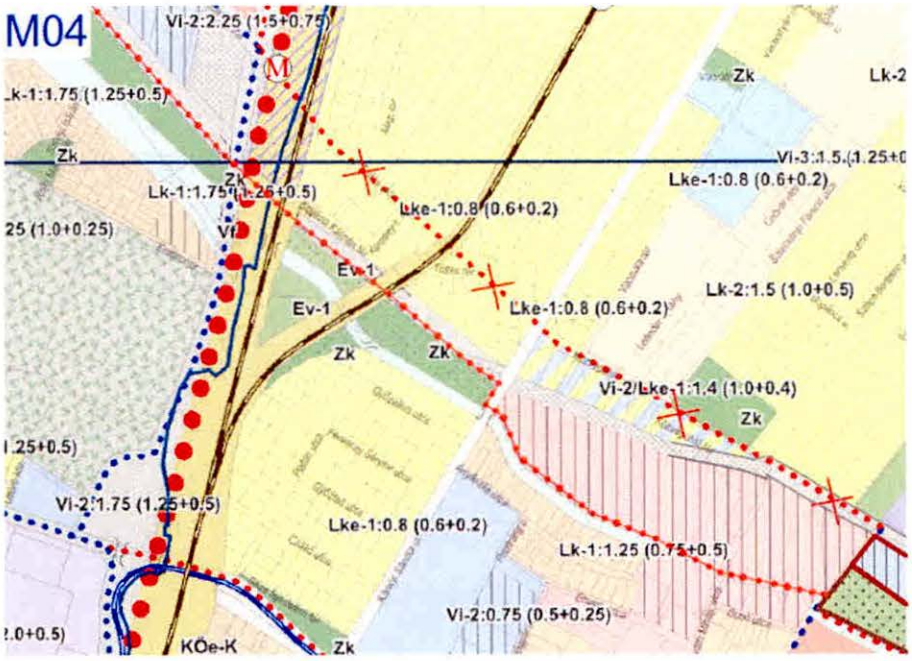


04. Szilas-patak menti kerékpárút nyomvonala

Önkormányzatunk megterveztette a Szilas-patak menti kerékpárforgalmi nyomvonal kiépítését a IV. és a XVI. kerületben már meglévő kerékpárforgalmi nyomvonalak összekötésére. A Közvágóhíd tér melletti területen a szakértők által készített megvalósíthatósági és nyomvonal meghatározó tanulmányterv szerinti kerékpáros infrastruktúra nyomvonal eltér a tervezet szerinti nyomvonaltól. Kérjük a hivatkozott területen a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalának módosítását.

Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal:

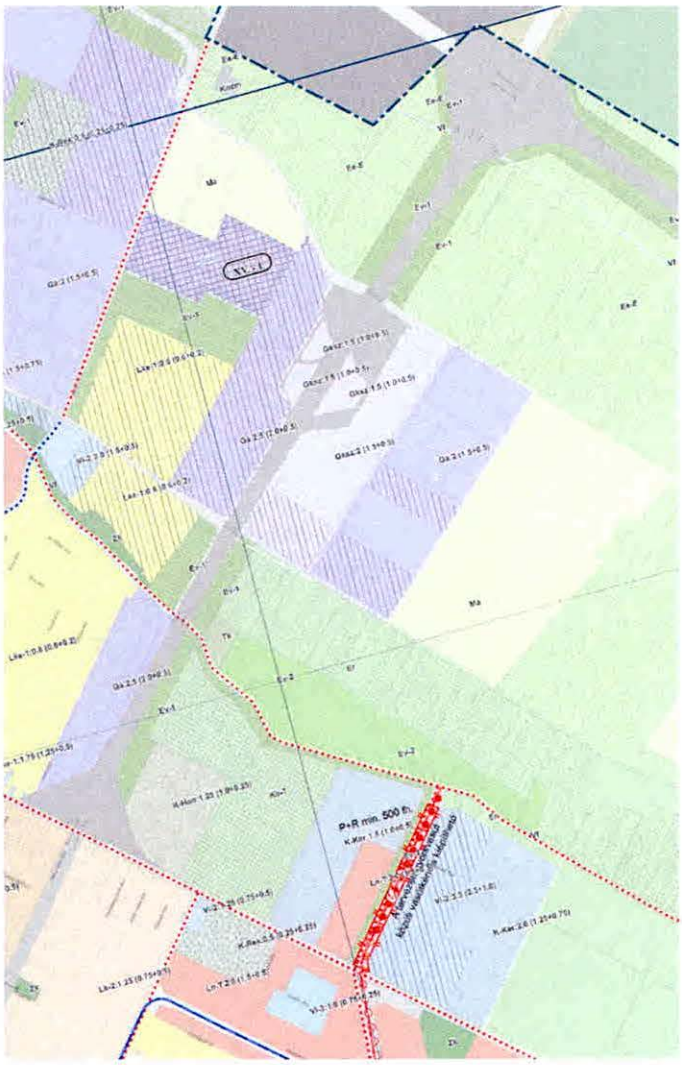
Módosítási igény a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal tekintetében:



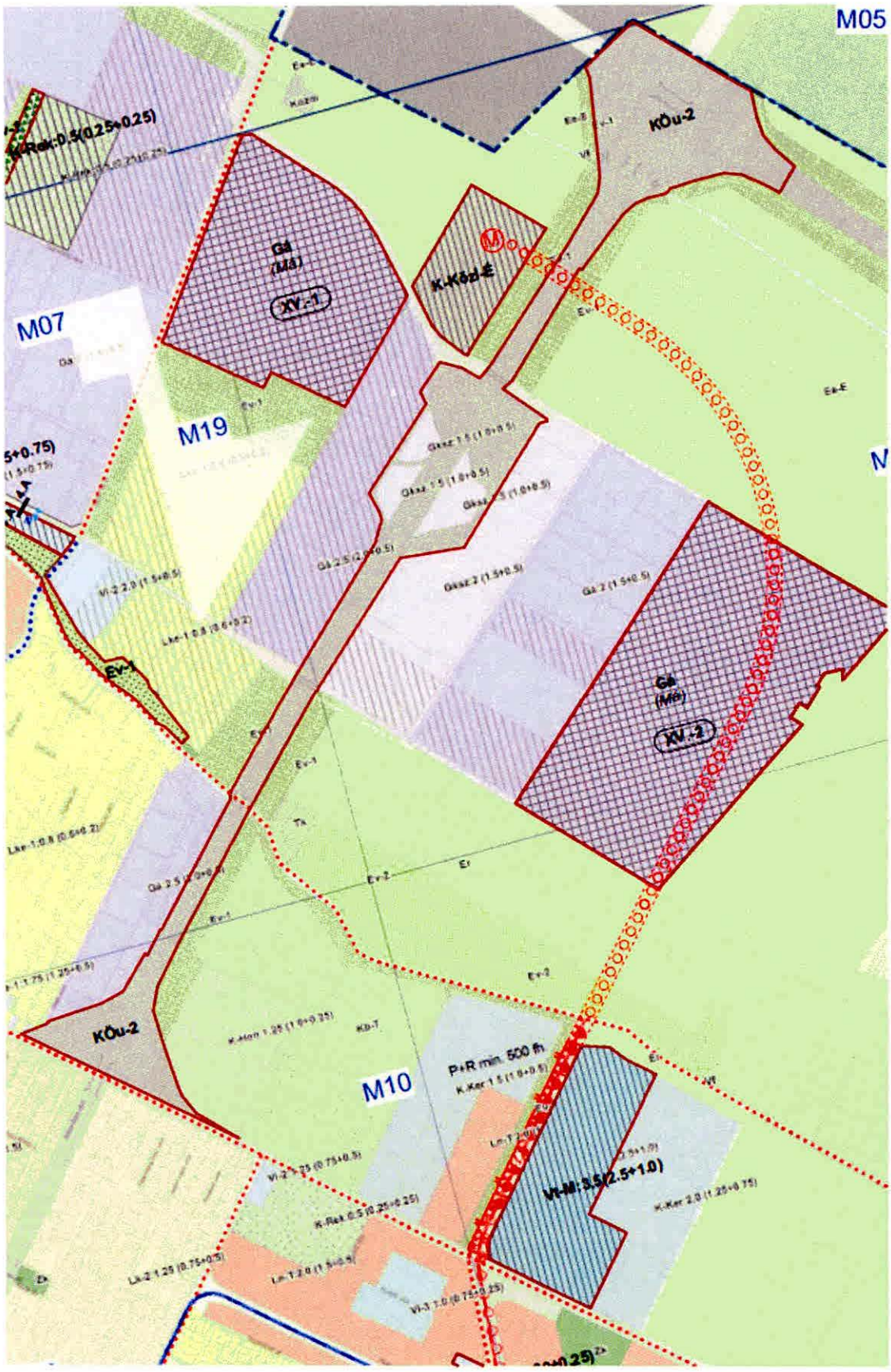
05. M4 metró végállomása

Az új fővárosi településterv szerint az M4 metró végállomása olyan területen került kijelölésre, melynek az agglomerációból jövő személygépjárművel történő megközelítése bonyolult, olyan időveszteséggel jár az autóval közlekedők részére, ami miatt már nem éri meg közlekedési eszközt váltani. Az M3 autópálya bevezető szakasza naponta százezres nagyságrendű agglomerációból érkező autósforgalommal terhelt. Az eszközváltás akkor lehet sikeres, ha annak helye könnyen és gyorsan elérhető. Emiatt olyan metró végállomás kijelölést javaslunk, amely az agglomerációból érkező autósok „szájába kerül", így megfelelő alternatívát tud nyújtani a személygépjármű helyett tömegközlekedéssel történő beközlekedéshez.
A tervezet szerint a korábbi M4-es metró végállomás a Szentmihályi út Szilas patak közötti területre kerülne. Ez a végállomás pozíció véleményünk szerint az agglomerációs forgalom számára csak a Szentmihályi úton keresztül érhető el, melynek ilyen jellegű forgalmi tehernövekedésével nem értünk egyet. Javasoljuk a végállomást az M3 autópálya bevezető szakasza mellé telepíteni és a tervezett metrónyomvonalát meghosszabbítani.
Az általunk javasolt új metróvégállomás terület a tervezetben általános használat szerinti erdőterület, amelyet – elfogadás esetén – ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területként szükséges jelölni, az intermodális csomóponthoz kapcsolódó kiszolgáló funkcióknak helyet biztosító általános használat szerinti terület kijelöléssel (K-Közl-É)

Tervezet szerinti végállomás kijelölése:



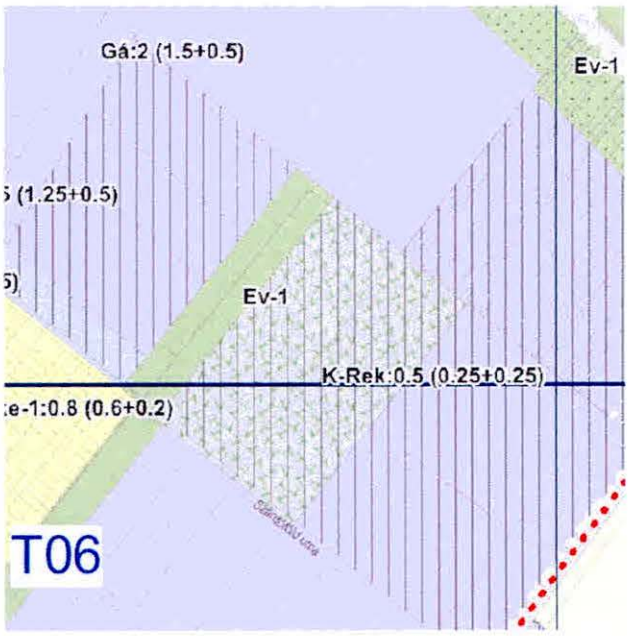
Módosítási igény:



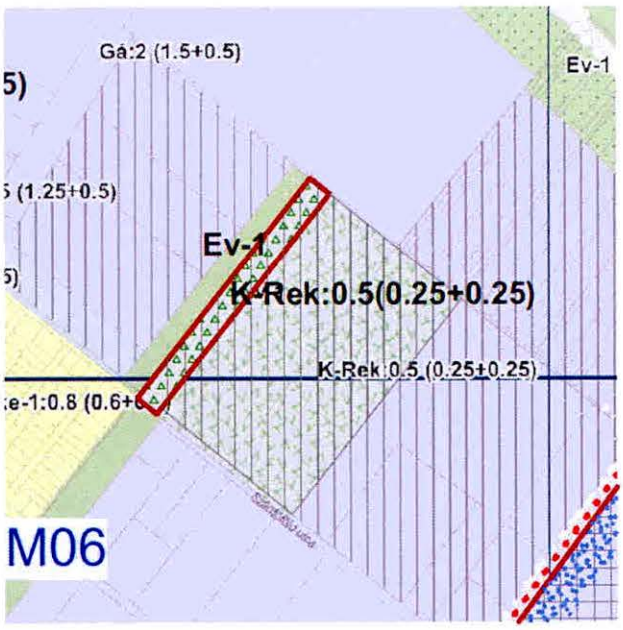
06. Szántóföld utcai sporttelep erdőterületének K-Rek általános használat szerinti területbe sorolása

A Szántóföld utcai sporttelep a kerület egyik kiemelt sportlétesítménye, ahol sportpályák, és azok kiszolgáló épületei (öltöző, lelátó, szertár, stb.) találhatók. A sportcentrum 91170 hrsz.-ú telkének északnyugati oldalán 31 méter széles sávban végig futó Ev-1 általános használat szerinti területet kérjük a többi létesítmény többi területe szerinti **K-Rek** általános használat szerinti területre módosítani, a létesítmény egységes üzemeltetése és használhatósága érdekében.
Az önkormányzat tulajdonában lévő erdősáv már ma is sportpályák által használt terület.

Tervezet szerinti általános használat:



Módosítási igény:

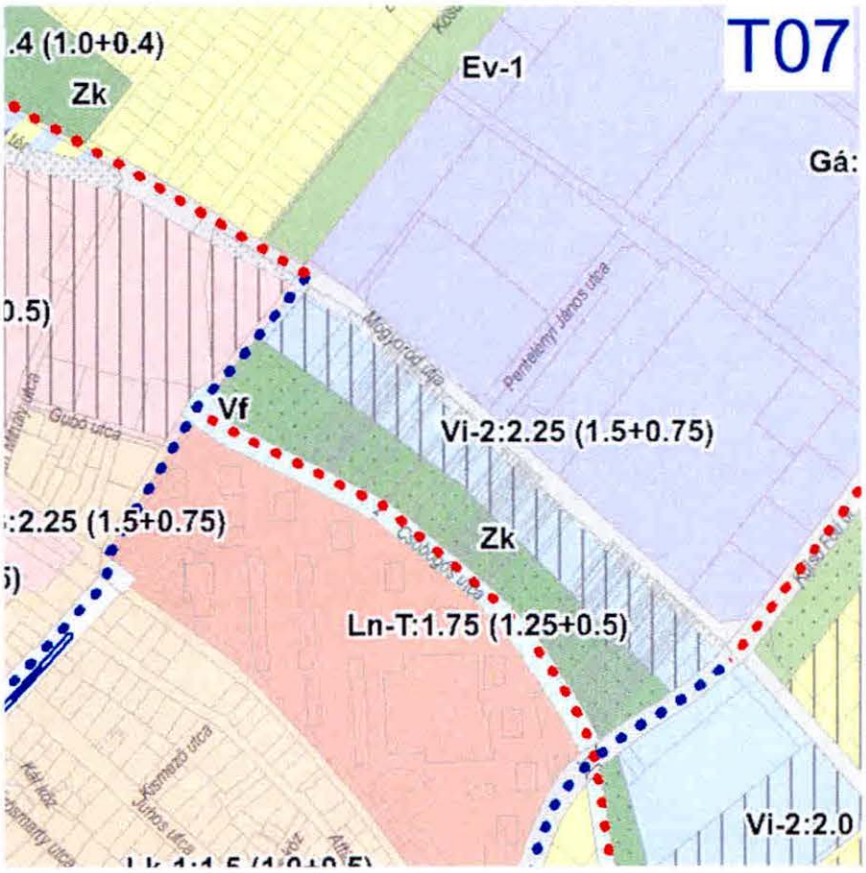


07. Mogyoród útja – útszélesítés területbiztosítása

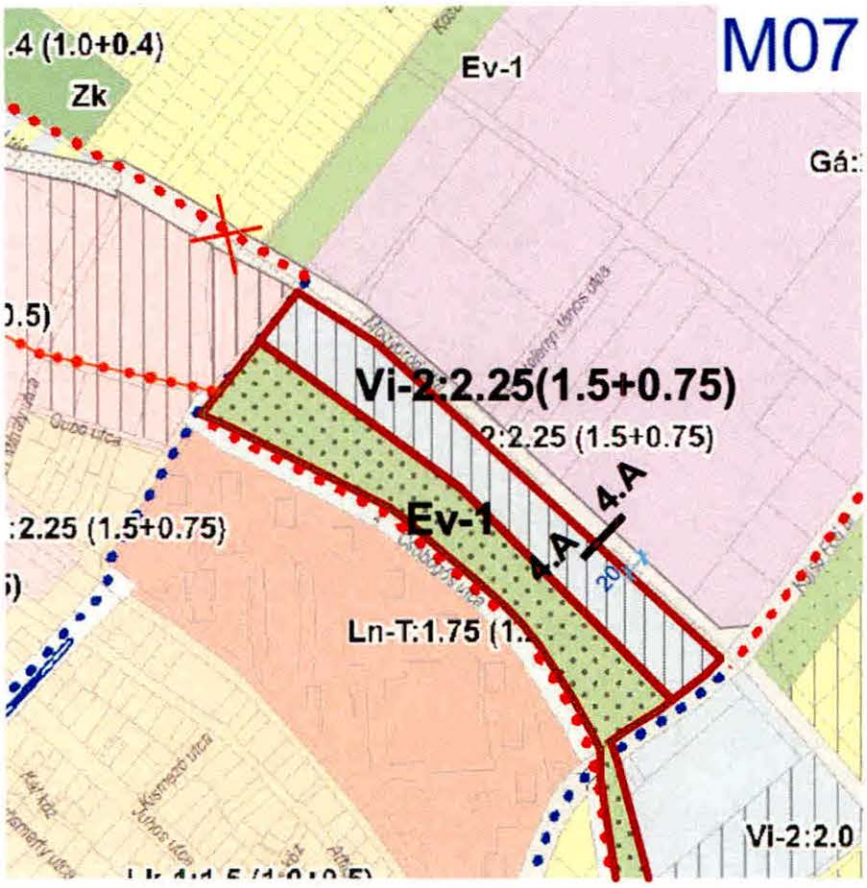
A Mogyoród útja szélesítésének tervezett területigénye – a kapcsolódó utak méretének figyelembevételével – véleményünk szerint túlméretezett. Javasoljuk a már végrehajtott útlejegyzések szerinti telekstruktúrához igazítani a tervezett szélesítés vonalát.

Az általunk javasolt közterületi szélesség igazolására külön közúti keresztmetszetet készítettünk, mely alapján a még ki nem szabályozott esetekben 20,0 m közterületi szélesség elégséges. Az úton kerékpár sáv nem szükséges, mivel az a Szilas-patak mentén tervezzük kialakítani.

Tervezet szerinti útszélesités:

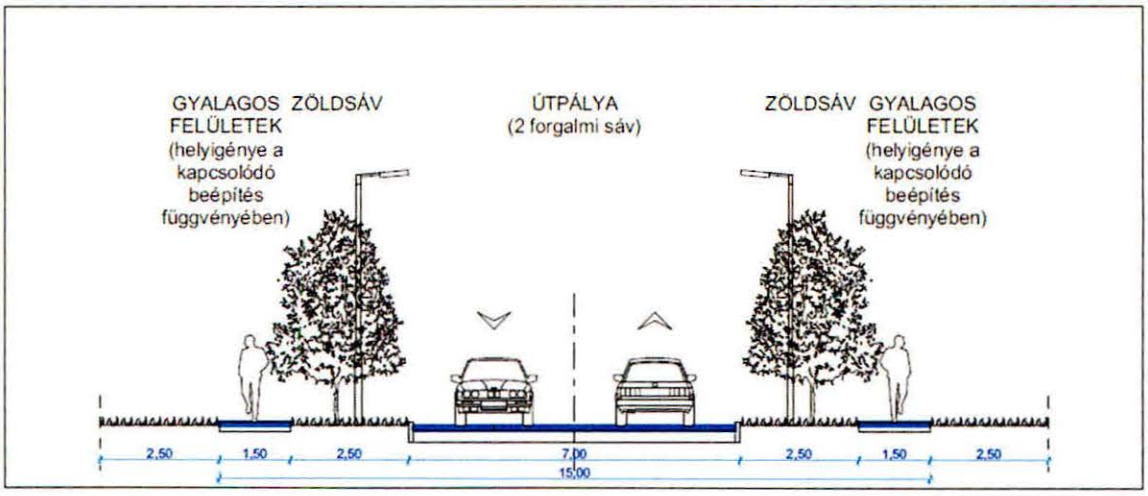


Módosítási igény az útszélesítés tekintetében



Javasolt útkeresztmetszet:

4.A - 4.A
gyűjtőút belterületen

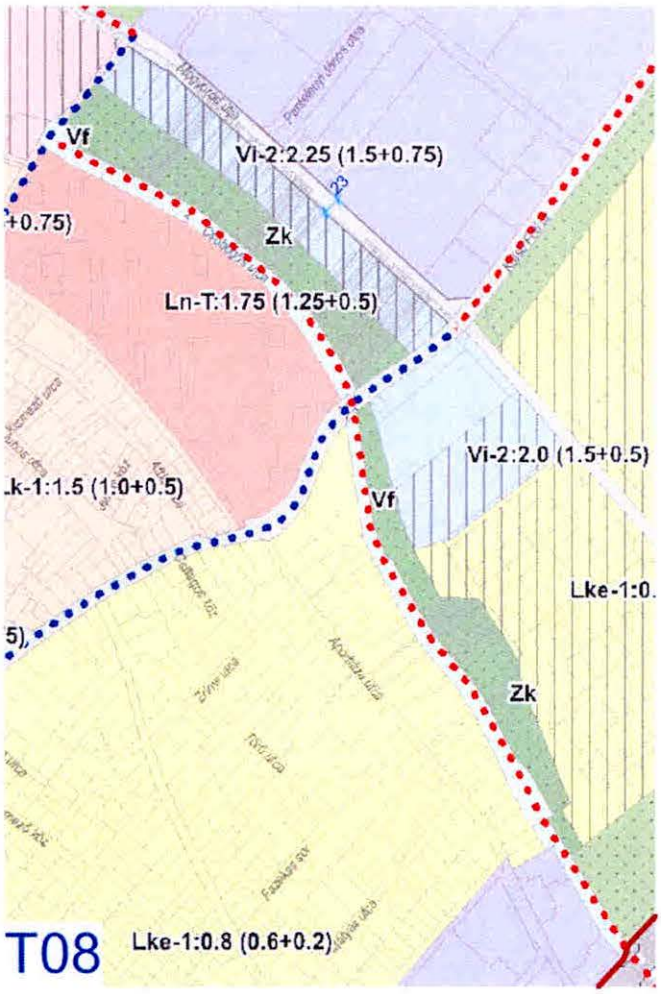


08. Szilas-patak menti Csobogós-utca – Külső Fóti út – M3 bevezető szakasza közötti zöldterület

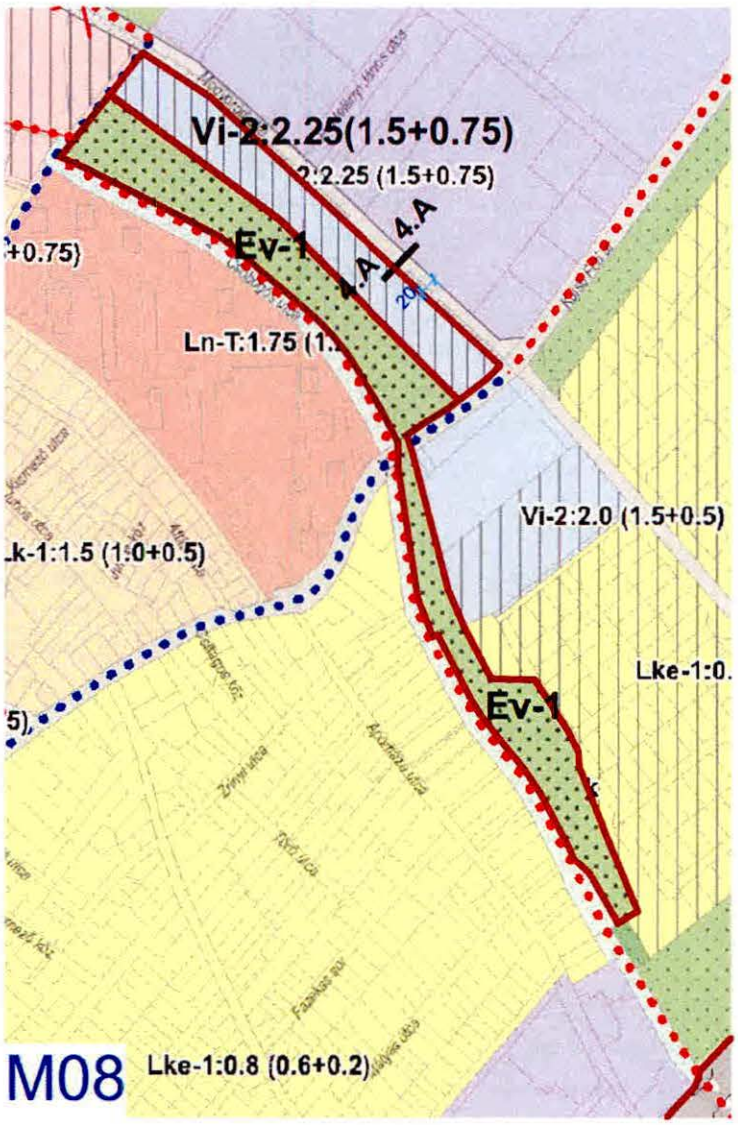
A Szilas-patak menti, Csobogós utca – Külső Fóti út – M3 bevezető szakasza között, jellemzően beépült területek mellett húzódó Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egységbe soroltak. Ezen Szilas-patak menti zöldterületek jellemzően a környező lakóterületek rekreációs célú kiszolgálására alkalmasak és nem tartoznak az erdőtelepítésre javasolt területek körébe. A jelenlegi Zkp területfelhasználás több szempontból is hátrányos a kerület, valamint a főváros részére is, mivel közterületnek minősül, annak kellene kialakítani, mely csak jelentős kártalanítás útján lehetne megvalósítani. A Mogyoród útja szélesítésénél a Vi övezetbe tartozó telkek esetében a telekalakítás során a Zkp övezetbe tartozó telekrészeket is kötelezően le adniuk, a kisajátításokra az önkormányzatnak a jelenlegi gazdasági helyzetben nincs forrása. Amennyiben erdőterület övezetbe tartoznának a telekrészek, az övezethatár a 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése értelmében nem jelentene kötelezően kialakítandó telekhatárt, míg a patak mentén támogatott zöld érték így is biztosítható lehet.

Fentiek figyelembevételével a Közpark, közkert (Zk) területeket kérjük Közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe sorolni.

Tervezet szerinti besorolás:



Módosítási igény:

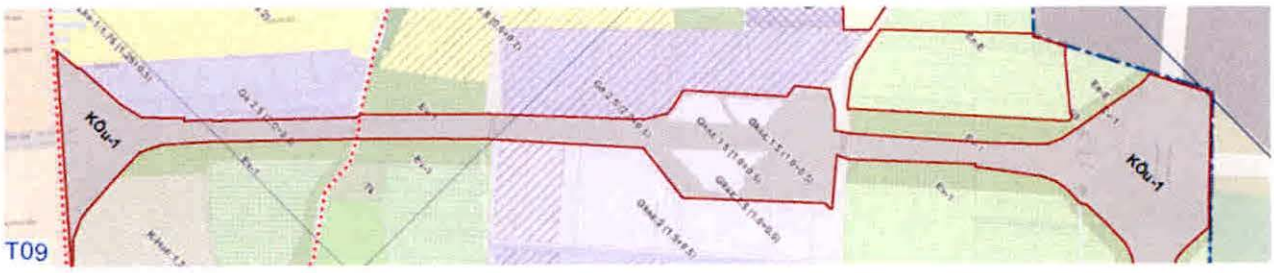


09. M3 autópálya bevezető szakasza

A Budapest M3 autópálya bevezető szakasza a tervezet szerint a Szentmihályi úttól a centrum irányába már KÖu-2 (I. rendű főút) közúti közlekedési területbe tartozik. Összhangban az M4 metró végállomásának áthelyezésével, a XV. kerület lakóterületei terheltségének (forgalom, zaj- és porhatás) csökkentés, továbbá az Erdőmenti úti gazdasági övezetbe sorolt területek kedvezőbb közúti csomópont kialakítása érdekében célszerű lenne a bevezető szakasz M3-M0 csomóponttól a jelenlegi gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-1) besorolásból KÖu-2 (II. rendű főút) közúti közlekedési területbe történő átsorolása is. Ennek érdekében kérjük a Budapesti Agglomeráció készülő új területrendezési tervében a gyorsforgalmi út Budapest településhatárától történő kijelölésének a kezdeményezését, valamit ezzel párhuzamosan az M3 bevezető szakasz KÖu-2 övezetbe történő átsorolását..

Budapesti Agglomeráció hatályos szerkezeti terve:

Tervezet szerinti besorolás:



Módosítási igény

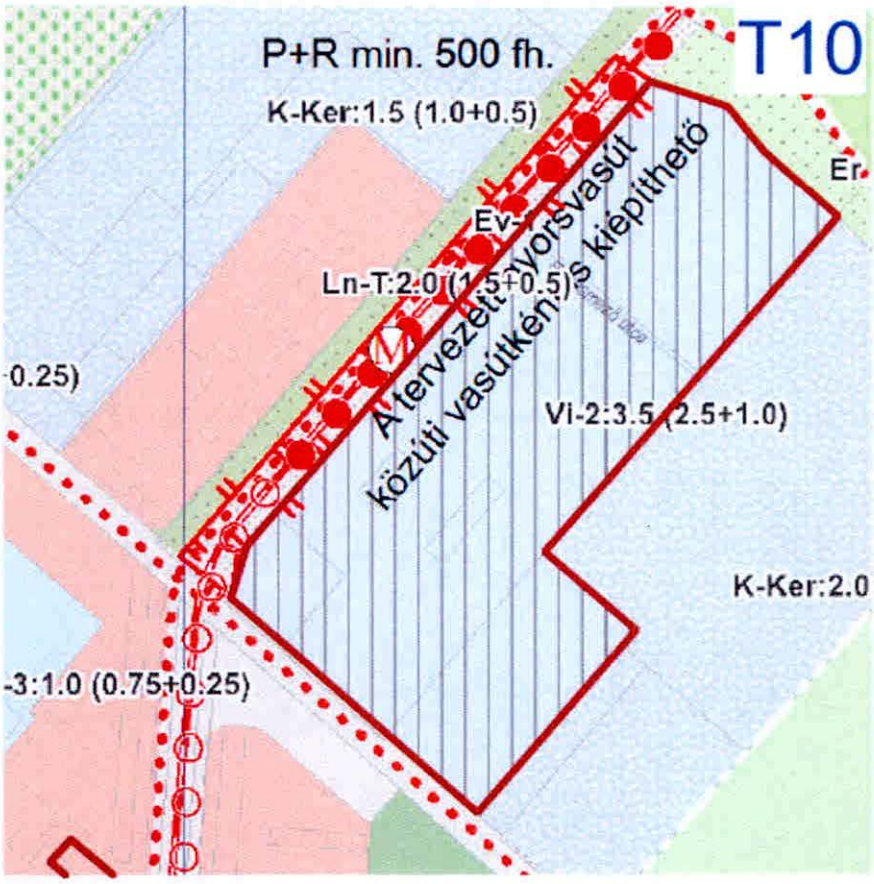
10. Szentmihályi út melletti terület általános használatának megváltoztatása

A Pólus Center és a World Mall közötti, a Szentmihályi út melletti alulhasznosított terület a megküldött tervek szerint Vi-2 általános használat szerinti besorolású. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 20. §-ában foglaltak szerint az intézményi vegyes területeken létesülő új épületekben lakórendeltetés csak 50 százalékban alakítható ki.

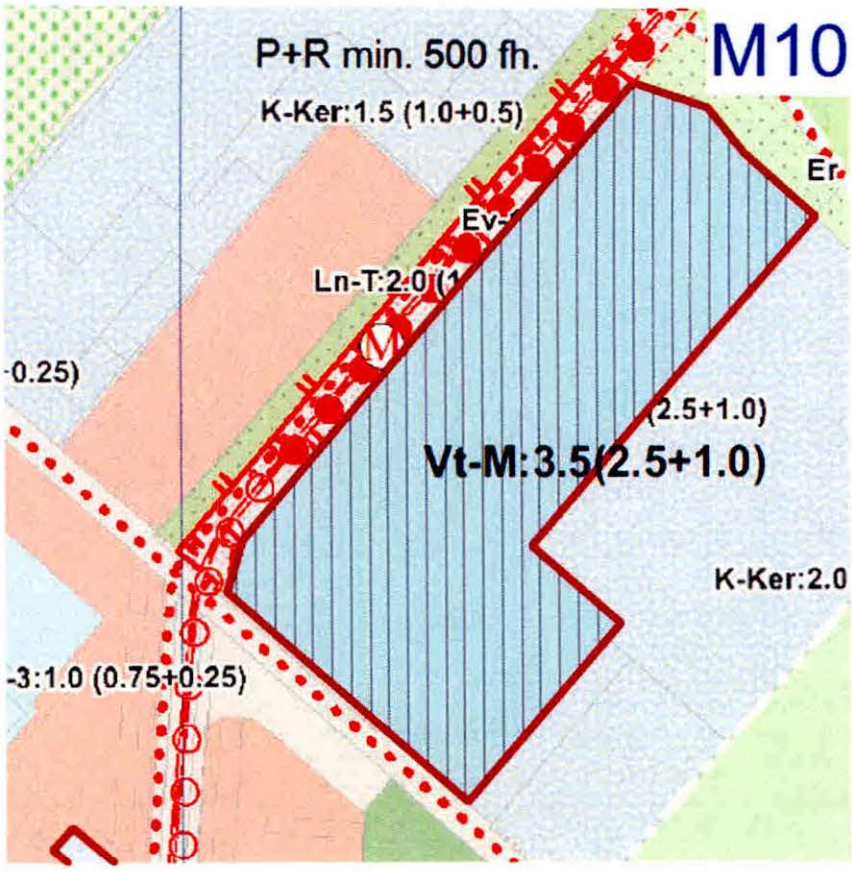
A Szentmihályi út melletti jelentős fejlesztési lehetőséggel bíró területe vegyes, önálló lakóépületeket is tartalmazó fejlesztést is lehetővé tevő beépítést kíván, ahogy a Fővárosi településfejlesztési terv akcióterülete is említi. A Kormányrendelet véleményünk szerint ellentmondó ellentmondó előírása ezt nem teszi lehetővé egyértelműen.

Fentiek miatt kérjük a Szentmihályi úti terület településközpont vegyes terület, ezen belül mellékközpont terület (Vt-M) általános használat szerinti besorolását a javaslat szerinti sűrűségi mutatók megtartásával.

Tervezet szerinti általános használat a területen:



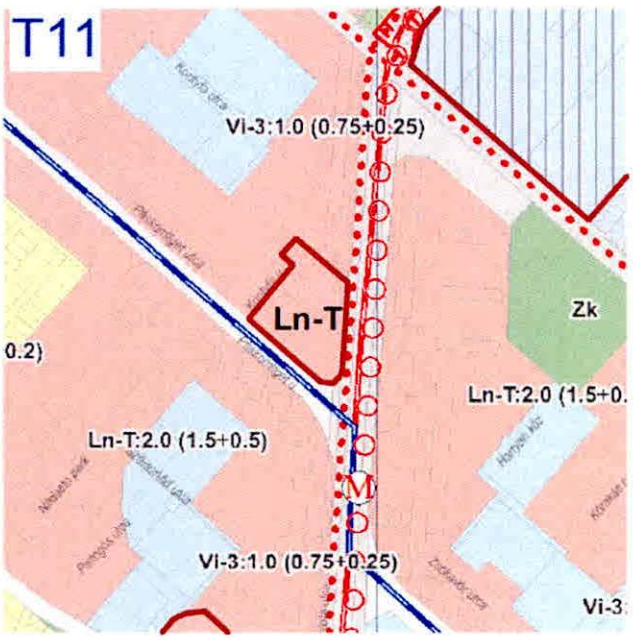
Módosítási igény:



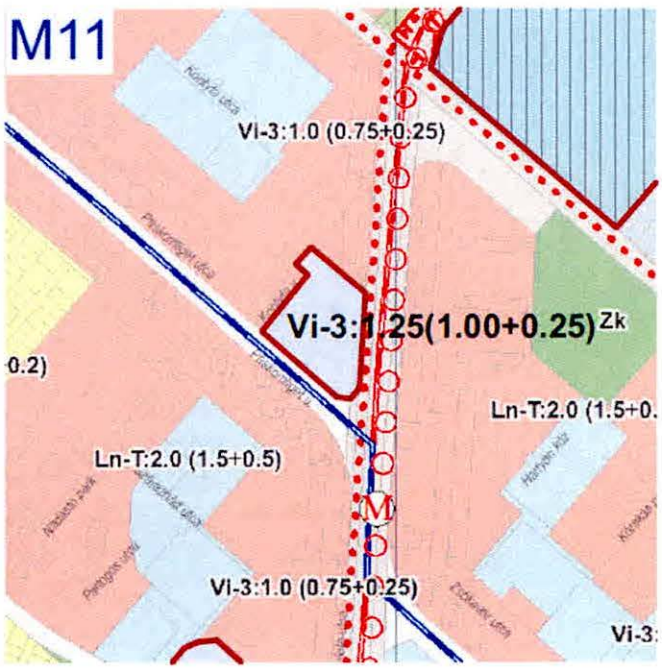
11. Újpalotai piac területének Vi-2 általános használat szerinti területre történő módosítása

Az Újpalotai piac a kerület legnagyobb vásárcsarnok, több mint 60 árusítóhellyel. A piac rendezett kialakítása, távlati átalakítása, valamint átfogó felújítása érdekében szükséges a területi egység nagyvárosias telepszerű lakóterületből történő átsorolása, ezért kérjük a piac területének **Vi-3** általános használat szerinti területre történő módosítását.

Tervezet szerinti általános használat a területen:



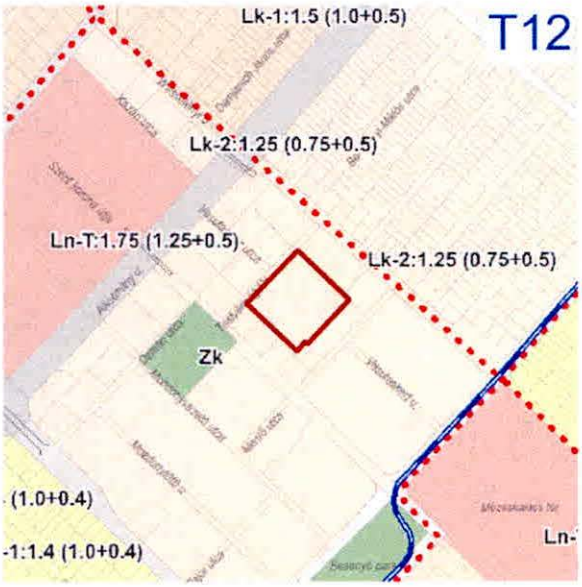
Módosítási igény:



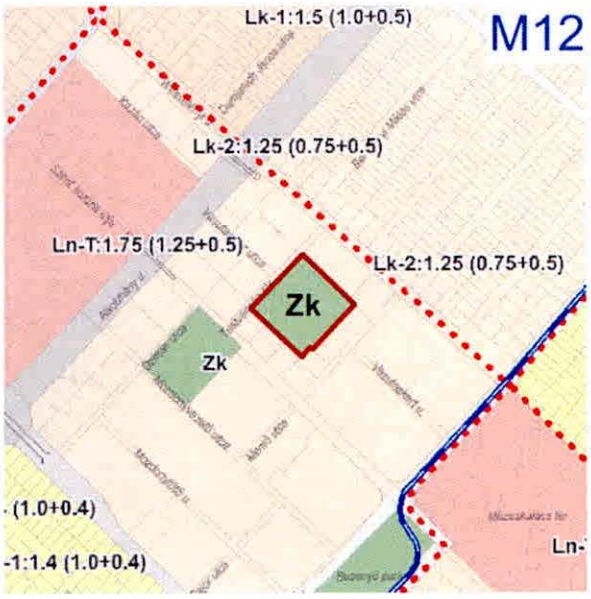
12. Testvériség tér zöldterület használat szerinti területbe sorolása

Az országos műemléki védelmet is élvező MÁV lakótelep fővárosi védett épületei között terület el a Testvériség tér, ami a hatályos fővárosi tervben és a tervezet szerint is lakóterület általános használat szerinti területbe sorolt. A területen korábban, sok-sok évtizeden keresztül a MÁV kertészete működött, minimális beépítéssel. Az M3 bevezető szakasza napi szinten százezres autóforgalommal terhelt annak minden egészségre káros hatásával együtt. A környék zöldterületi ellátottsága szerény, mely kompenzálhatná a por és egyéb szennyező anyagok kibocsátását. Erre, valamit az országos védettségre különös tekintettel javasoljuk a tér zöldterület általános használat szerinti területbe sorolását (Zk), az országos és fővárosi védett beépítés fenntarthatósága, valamint a kedvezőbb helyi klimatikus hatások elérése, továbbá a városökológiai szerep erősítése, az egészségesebb lakókörnyezet kialakítása érdekében.

Tervezet szerinti általános használat szerinti területek:



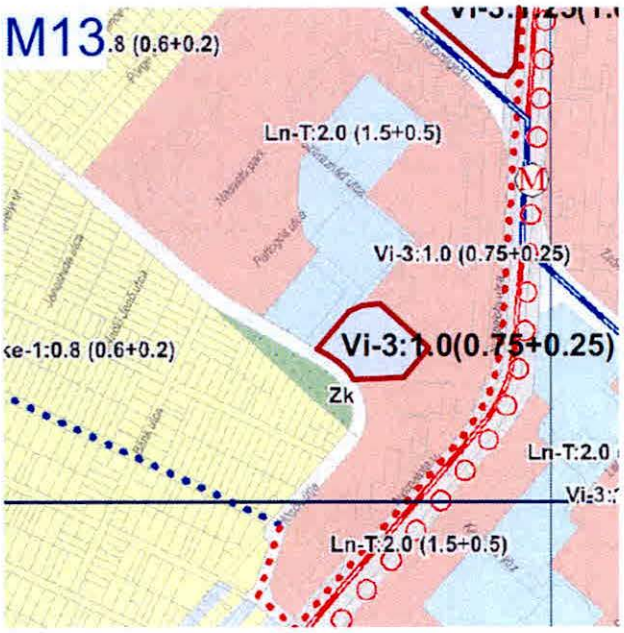
Módosítási igény:



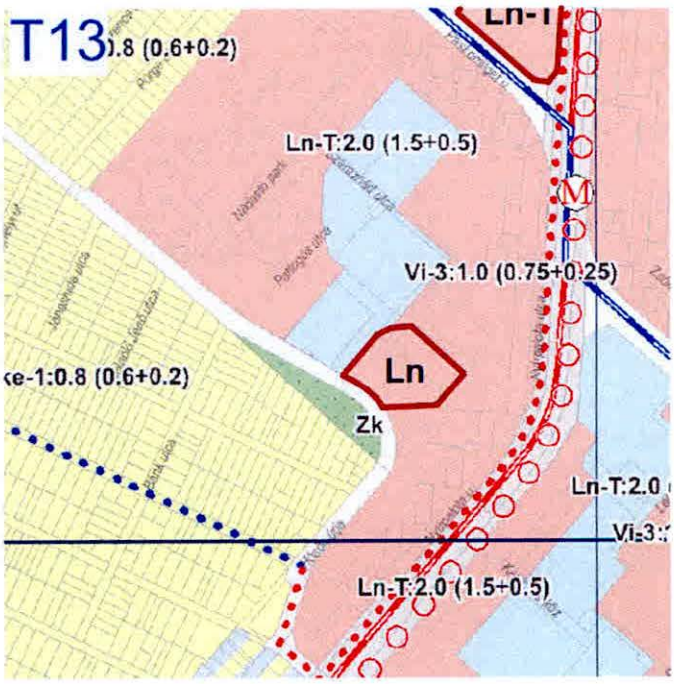
13. Szerencs utcai Vi-3 általános használat szerinti terület bővítése

A Szerencs utcai Budapesti Urunk Színeváltozása és Boldog Salkaházi Sára templom és annak környezete a hatályos, és a tervezet szerinti fővárosi településterv is Ln-T általános használat szerinti terület egységbe tartozik. A csatlakozó beépítettlen területen szintén egyházi épület építését tervezett, ezért kérjük a szomszédos Vi-3 általános használat szerinti terület általunk javasolt kijelölés szerinti bővítését.

Tervezet szerinti általános használat szerinti területek:



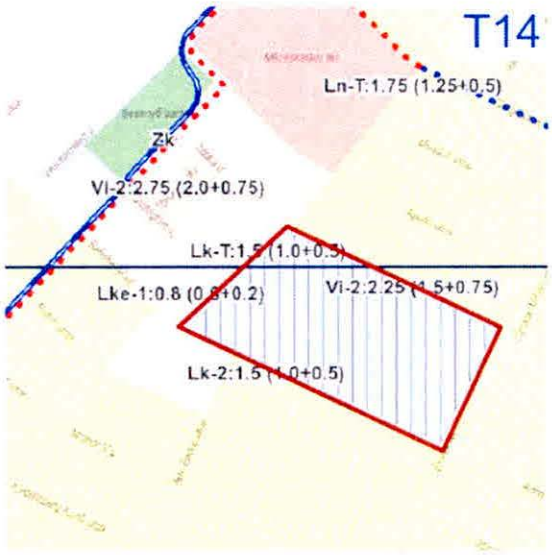
Módosítási igény:



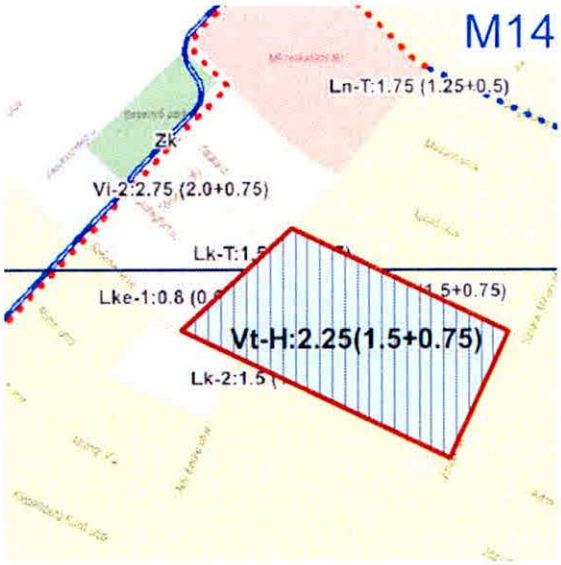
14. Volt Észak-Pesti Kórház területe általános használatának megváltoztatása

A volt Észak-Pesti Kórház (ÉPK) területe a megküldött tervek szerint Vi-2 általános használat szerint jelölt terület. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 20. §-ában foglaltak szerint az intézményi vegyes területeken létesülő új épületekben lakórendeltetés csak legfeljebb 50 százalékban alakítható ki. Az ÉPK területének hasznosítására számtalan elképzelés született, melyek mindegyike vegyes funkció használattal: többek között egészségügy, kultúra, szociális ellátás, sport és rekreáció, továbbá lakó funkcióval kalkulált. A közel 7,0 ha-os nagyságú terület elhelyezkedése lehetőséget ad, hogy a korábbi zártságából kiszabaduljon és a környék mellékközpontjává váljon. Figyelembe véve a fentieket, továbbá a TÉKA vegyes intézményi területeken létesíthető lakófunkcióra vonatkozó előírásait is, kérjük a volt Észak-Pesti Kórház (ÉPK) területének kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) általános használat szerinti besorolását.

Tervezet szerinti általános használat a területen:



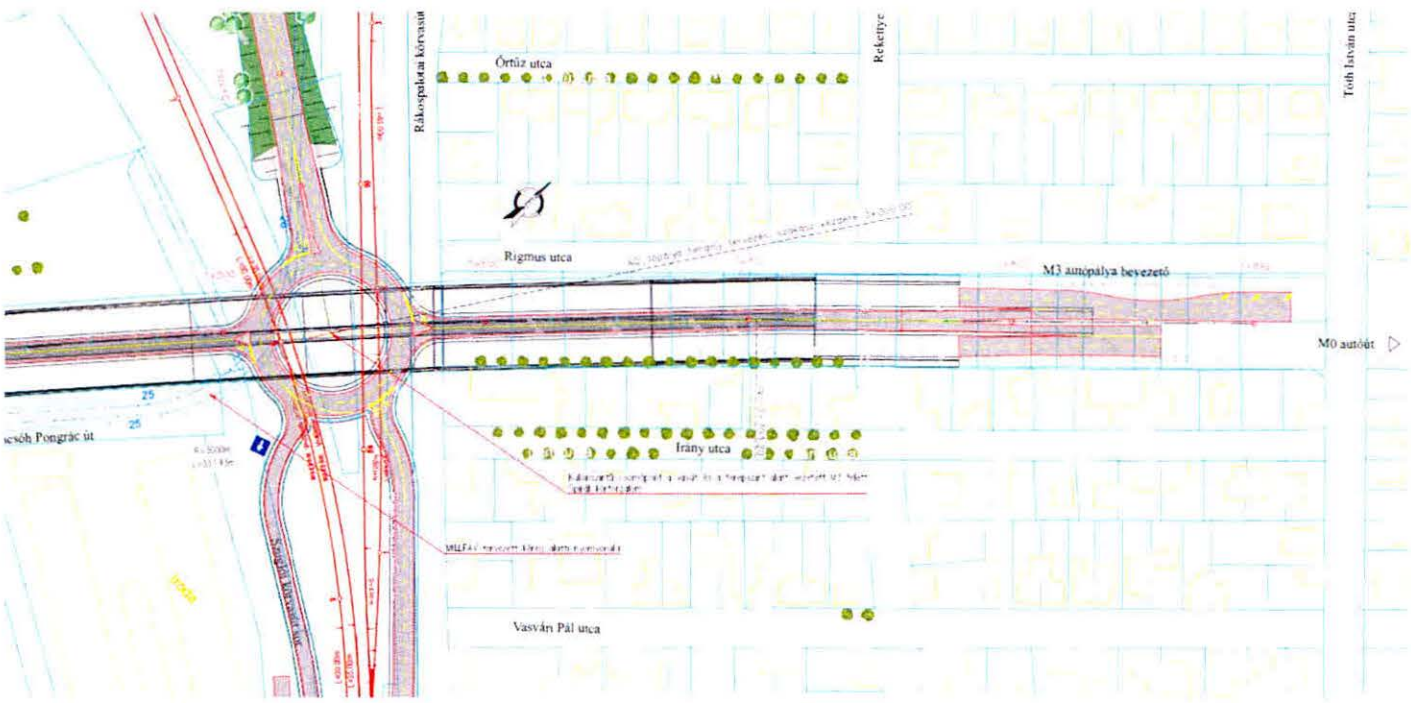
Módosítási igény:



15. M3 autópálya bevezető szakaszának csomóponti kialakítása

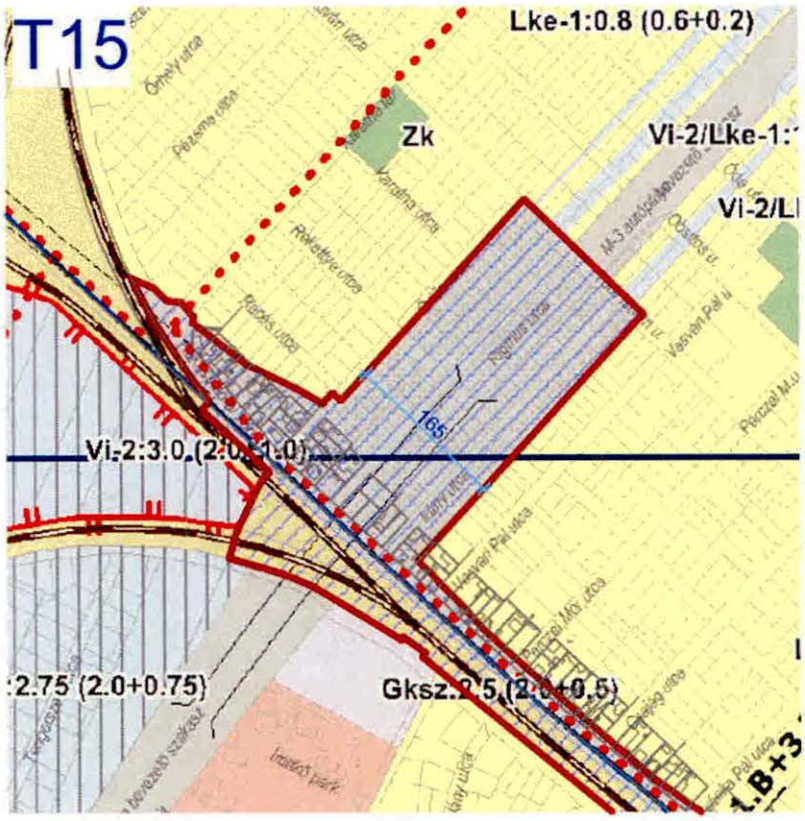
A Körvasúti körút és az M3 bevezető szakaszának távlati csomóponti kialakítása érdekében a még hatályos TSZT és az FRSZ tervlapján közel 100 db, jelenleg jellemzően lakó funkciójú ingatlan KÖu területfelhasználásba tartozik.
A területen emellett „*Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás*" jelölés is szerepel. A hatályos KÉSZ a fővárosi terveknek megfelelően beépítésre nem szánt területként jelölte ki.
A csomóponti kialakításával kapcsolatosan a kerület több alkalommal is kérte annak felülvizsgálatát, alternatívák kidolgoztatását.

2022-ben elkészült az Aquincumi híd és a kapcsolódó közlekedési hálózat kialakítása c. részletes megvalósíthatósági tanulmány, részletes településszerkezeti vizsgálattal. A megvalósíthatósági tanulmány keretében elkészült az M3 autópálya és a Rákospalotai Körvasút sor csomópontjának a tanulmányterve is, amely szerint a M3 bevezető szakasz és a Rákospalotai Körvasút sor jelenlegi nyomvonalán belül megvalósítható a tervezett csomópont, a korábbiaknál jóval kedvezőbb kisajátítási igénnyel.

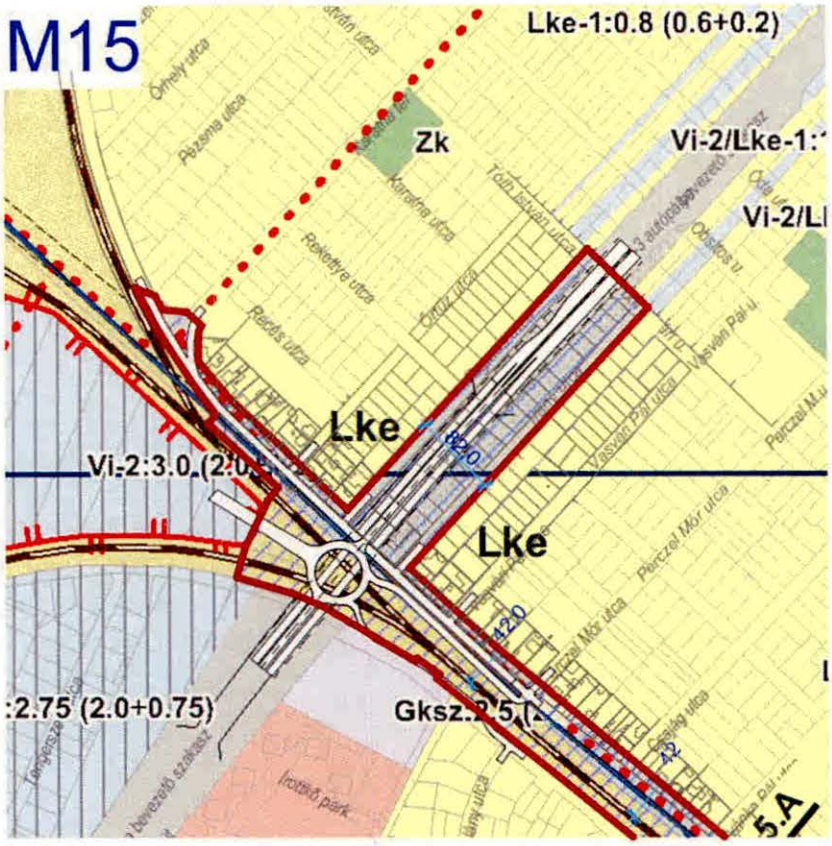


Kérjük ennek megfelelően csökkenteni az M3 autópálya bevezető szakasz - Rákospalotai Körvasút sor csomópontja számára irányadó területbiztosítás jelölését. A területbiztosítás csökkentése nem csak a kisajátítási igényeket csökkenti, hanem az új csomópont kedvezőbb zajvédelmi terhelést okozna a környező lakóterületek tekintetében.

Tervezet szerinti területbiztosítás:



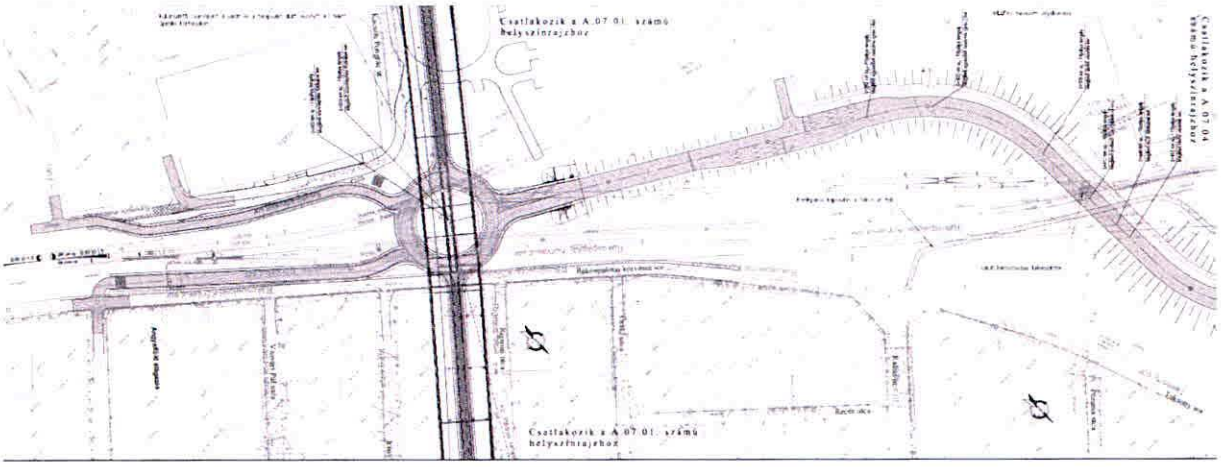
Módosítási igény:



16. Körvasút menti körút kialakítása

A BKK 2022-ben elkészíttette az Aquincumi híd és kapcsolódó közlekedési hálózat részletes megvalósíthatósági tanulmányát, melynek keretében 1:1000 méretarányú tanulmánytervek készültek a közlekedési területek lehetséges kialakításáról. A megvalósíthatósági tanulmány szerint az Aquincumi hídhoz kapcsolódóan olyan városi szövetbe illeszkedő gyűjtő – elosztó körút került megtervezésre, amely azonos prioritással hivatott kiszolgálni mind a közúti, mind a közösségi és kerékpáros közlekedést. Ezen túl az érintett területek sajátosságaiból következően olyan területeket tár fel, illetve von be a fejlesztésbe, melyek a kerületek közötti kapcsolatok mellett lokális érdekeket is szolgálnak. Az új közlekedési infrastruktúra szervesen tud csatlakozni a meglévő városi szövethez, illetve az új közlekedési hálózati elem gazdasági potenciálja is kiaknázható.

A tanulmánytervek a Rákospalotai Körvasút sor és a Szuglói Körvasút sor azonos teherviselését irányozzák elő, amely azonban ellentétes a jelenlegi fővárosi településrendezési tervekkel, és az az érintett terület tekintetében az új településterven jelölt közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás kijelölésével is.



A tervezési szakasz kezdőpontjában a vasúti vágányok fellett létesülő új kétsávos körforgalom a tervezett új út forgalmát osztja szét az M3 autópálya bevezető északi és déli irányában, valamint kapcsolódik a Rákospalotai és a Szuglói Körvasút sorhoz. A terv tehát a két Körvasút sor egyenlő terhelését irányozza elő.

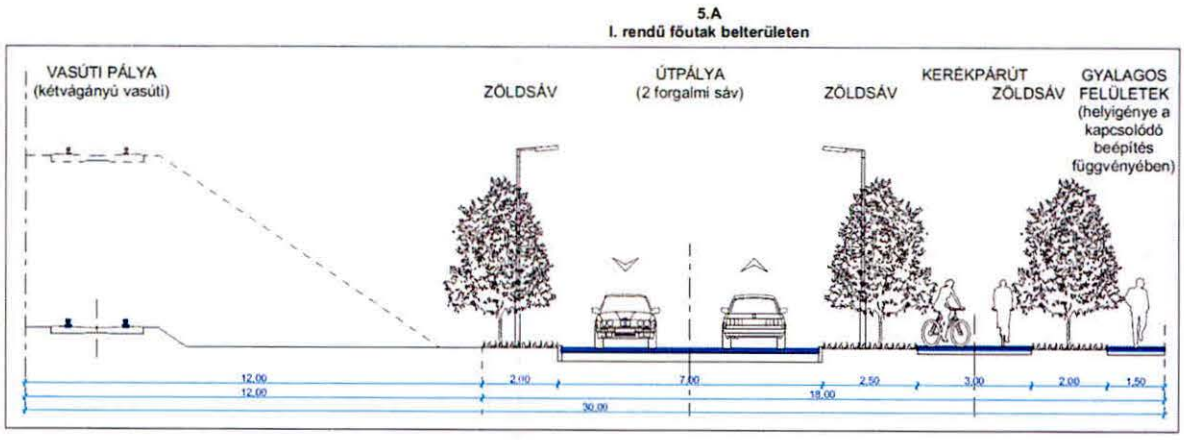
Fentiek miatt kérjük, hogy a távlati Körvasút menti körút kialakításának irányadó területbiztosítása egyenlő arányban kerüljön feltüntetésre az érintett XIV. és XV. kerület között. Megvizsgálva a BFRSZ-ben jelölt területbiztosítás igényét, azt túlzónak tartjuk, véleményünk szerint kisebb közterületi sávon belül is megoldható a tervezett kapcsolati igény. A körvasút menti körút több eltérő adottságú szakaszból áll, ezért erre a területre vonatkozóan külön közúti keresztmetszetet tartunk szükségesnek, mert szerintünk a tervlapon szereplő 1B-3B nem egyértelmű. A javasolt keresztmetszetünk kellő zöldsávokkal, kerékpársávval tervez a közúti közlekedést biztosító sávokon túl, mely alátámasztja a kisebb közterületi igényt. Így kevesebb kisajátítás jelentkezik a későbbi megvalósítás során, ugyanakkor az összvárosi érdekeket szolgáló új út is kellő közterületi szélességgel kialakítható.

Kérjük javaslataink figyelembevételével a területbiztosítás korrigálását. A tervezett körút kerületi közúti kereszteződéseire – Kolozsvár utca, Drégely vár utca – külön rész javaslatokat adunk az ottani adottságok, tervezett vasúti megállók területigényeinek figyelembevételével.

Tervezet szerinti területbiztosítás:

Módosítási igény:

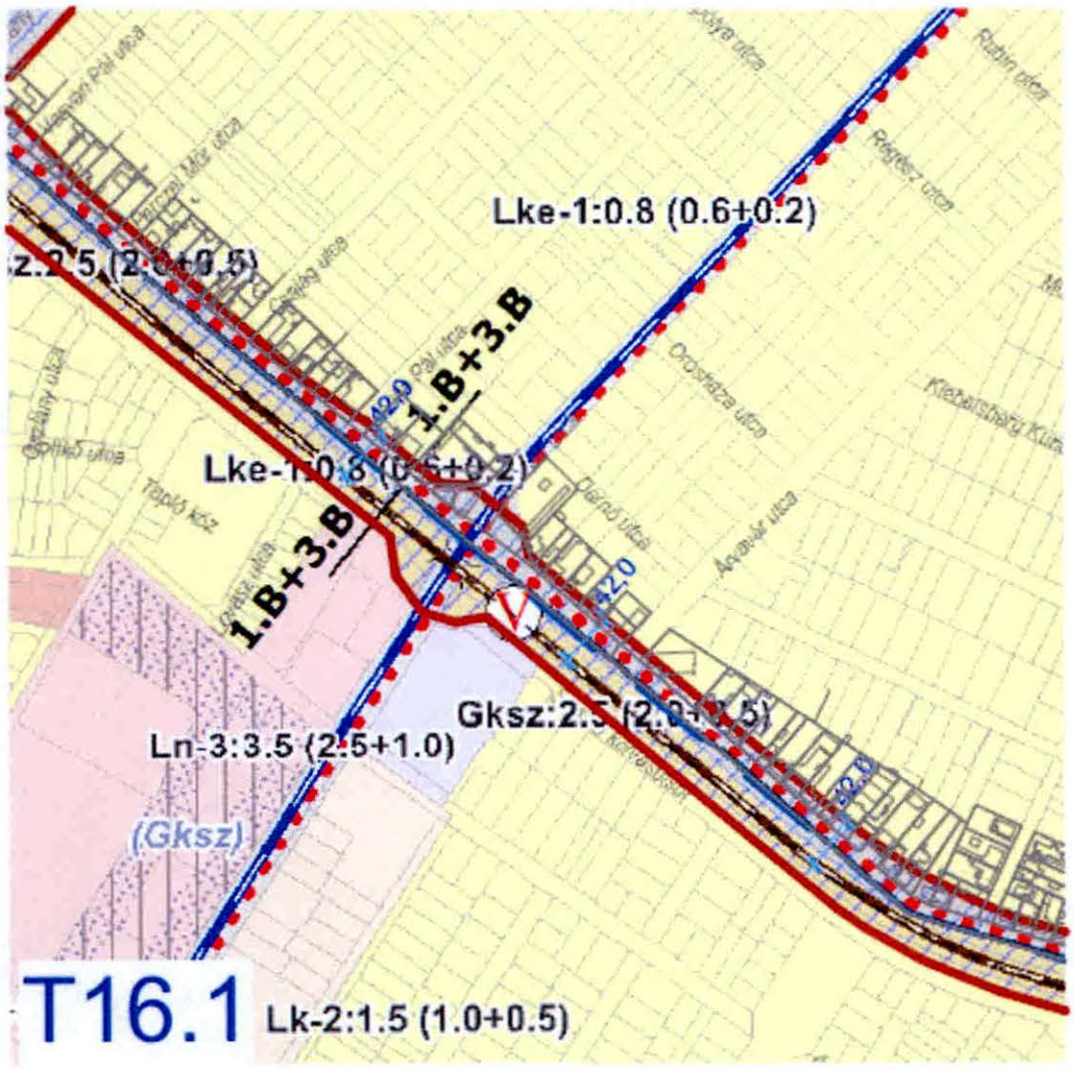
Javasolt keresztmetszet:



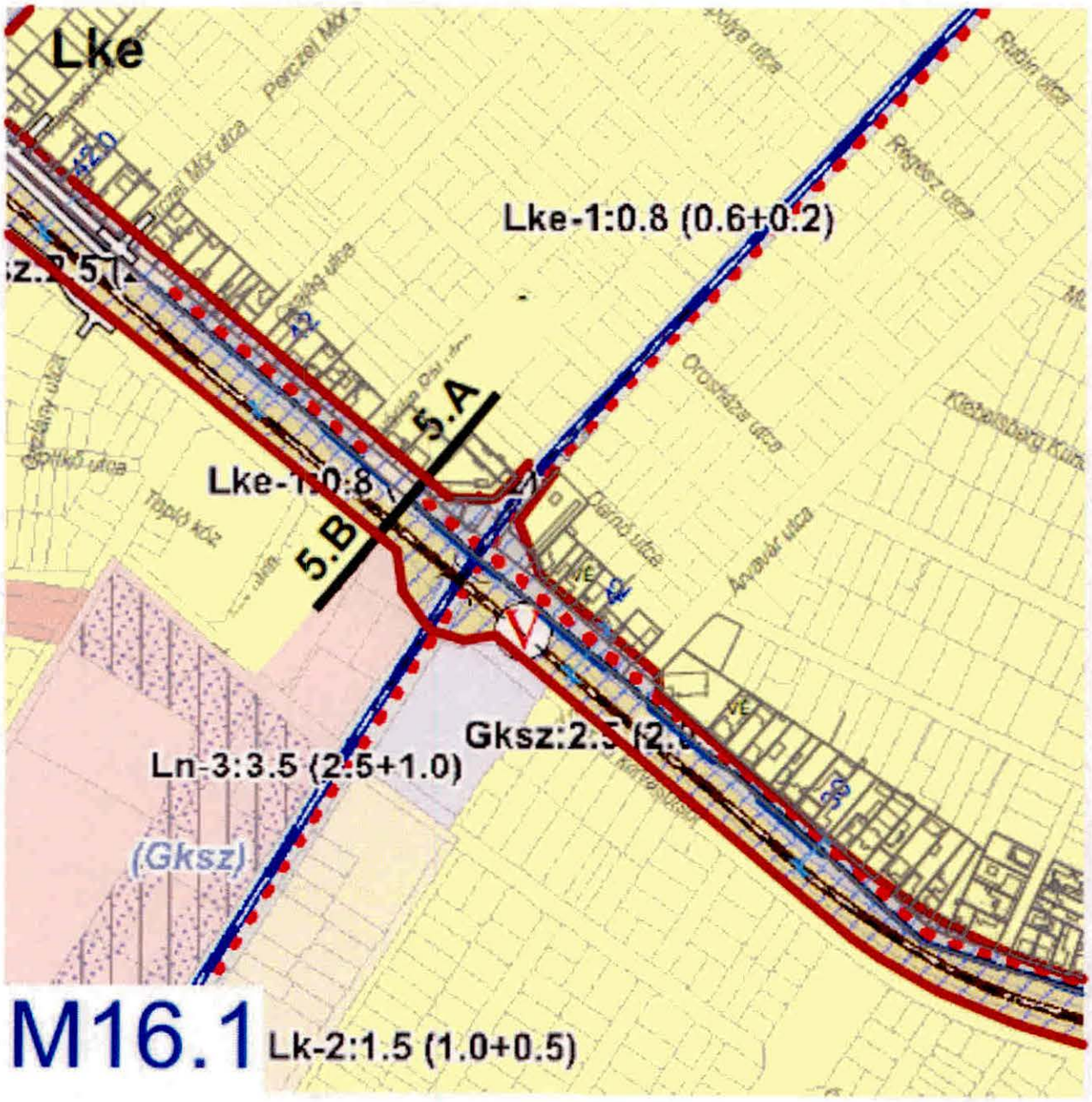
16.1. Kolozsvár utcai vasúti aluljáró előtti kialakítása

A Kolozsvár utca Rákospalotai Körvasút sor kereszteződésében jelölt irányadó területbiztosítást véleményünk szerint túlzó helyigényt jelöl, mely erősen bekorlátozza a Kolozsvár utcai piac fejlesztési lehetőségeit. Az általunk javasolt megoldás a Rákospalotai Körvasút sor területbiztosításánál figyelembe vette az esetlegesen idekerülő új vasúti megálló területigényét, a szükséges forgalmi kapcsolati igényeket, a kialakult telekstruktúrát, a korábbi szabályozási elképzelések figyelembevételével már megtörtént szabályozásokat.
Kérjük a területen kijelölt közlekedési célú területfelhasználás korrigálását.

Tervezet szerinti közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés:



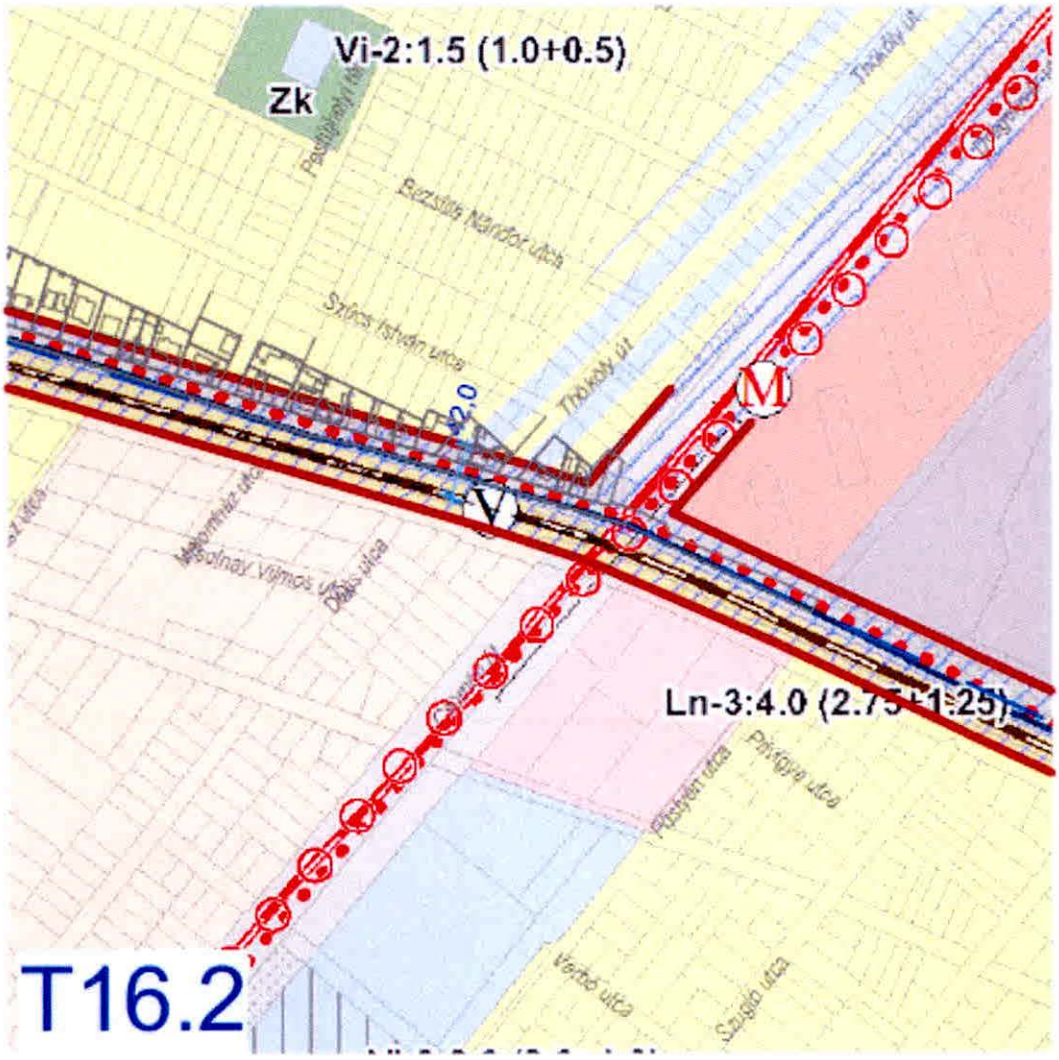
Módosítási igény:



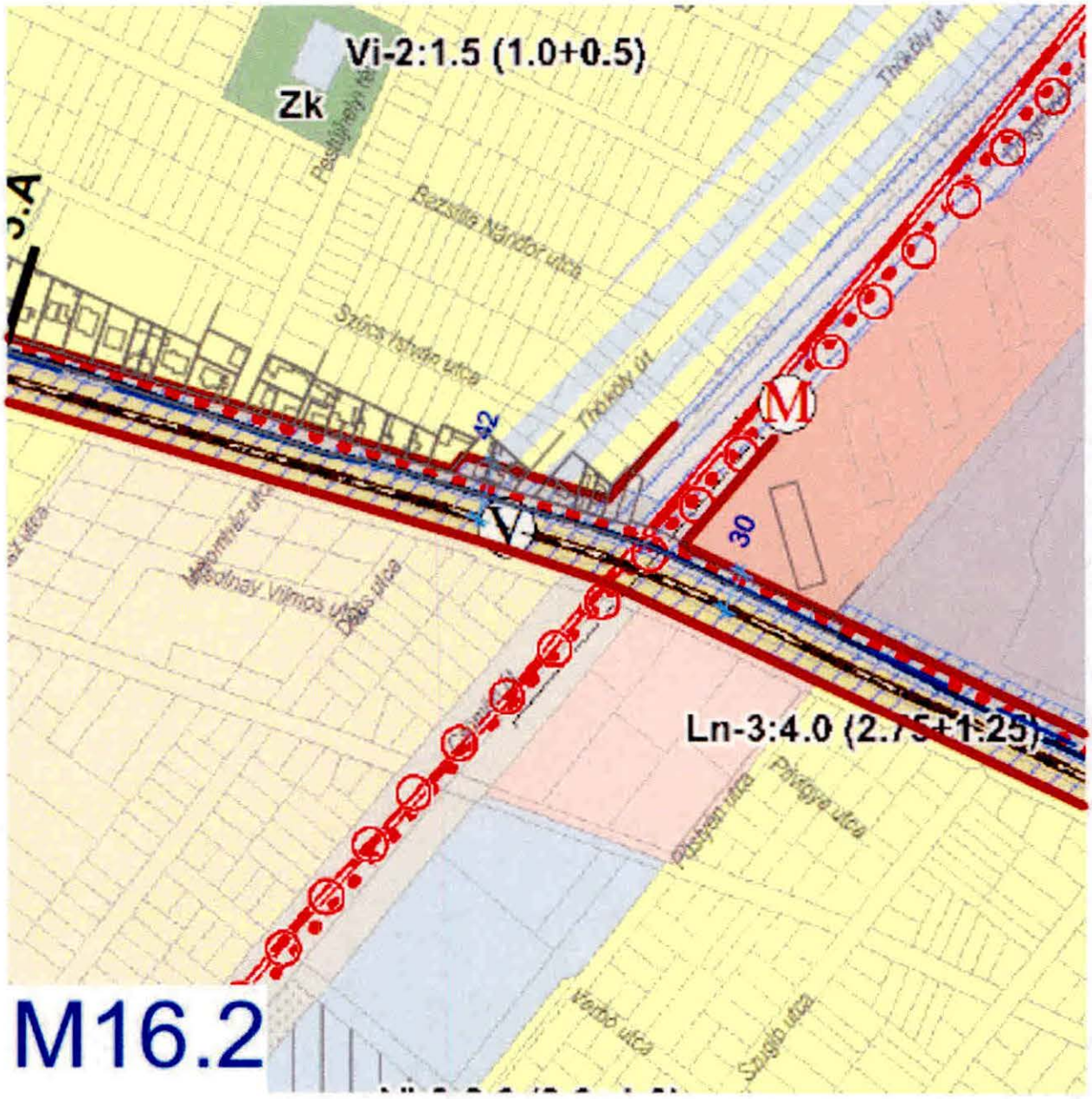
16.2. Drégelyvár utcai felüljáró előtti kialakítása

A Drégelyvár utcai felüljáró nyugati oldalán került kialakításra az Újpalotai vasútállomás, melynek helyigénye megváltoztatja a Rákospalotai Körvasút sor kialakításának általunk javasolt területbiztosítását. Itt a megálló és annak kiszolgáló létesítményinek helyigénye miatt a BFRSZ 1. mellékletében javasolt területigény biztosítása szükséges, az általunk javasolt Rákospalotai Körvasút sor területbiztosításának kismértékű kiszélesítésével.

Tervezet szerinti közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés:



Módosítási igény:

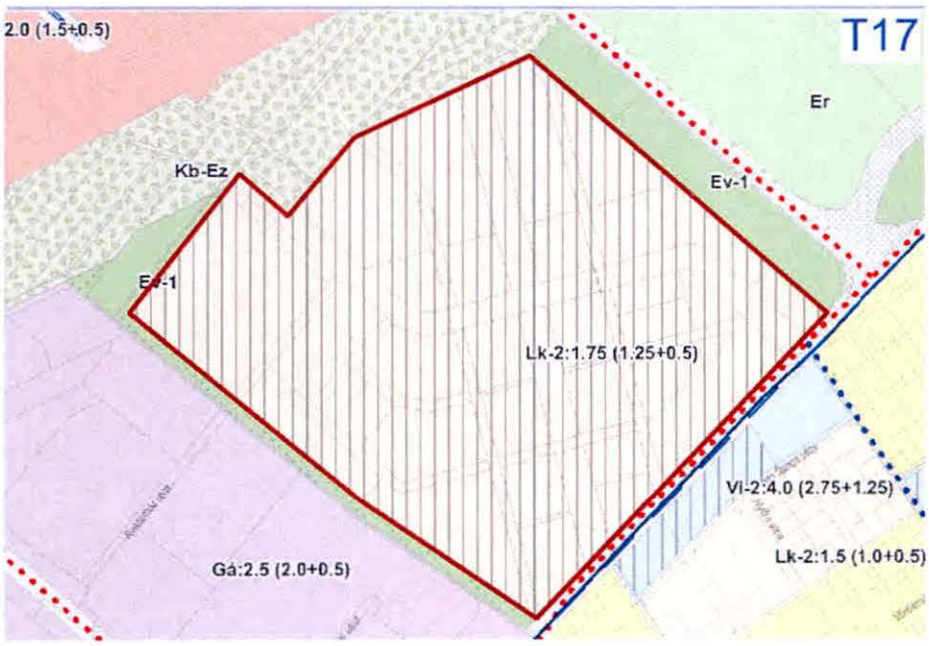


M16.2

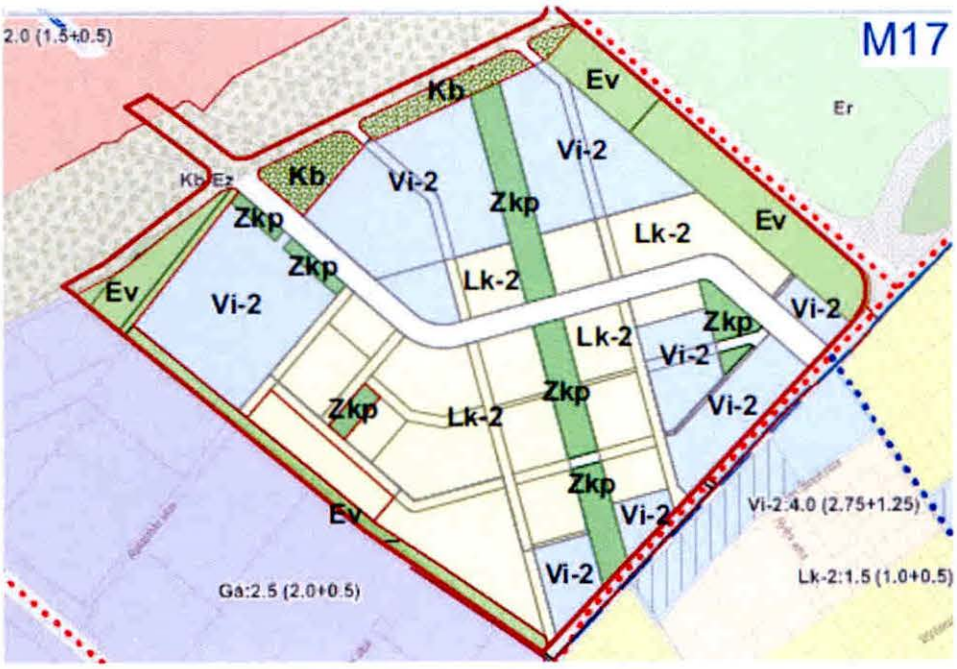
17. Újpalota Parkváros területének differenciált általános használatú jelölése

Az Újpalota Parkváros a Főváros és egyben kerületünk egyik katalizátorként működő akcióterülete. A fejlesztés tervezés szintjén ugyanakkor már évekkel ezelőtt megindult a területen, kialakításra kerültek a közterületek, jelentős részben megtörténtek a kisajátítások, a lakóterületek többlakásos társasházai építési engedélyekkel rendelkeznek.
Ennek megfelelően kérjük a *jelentős változással érintett terület* jelölés törlését, és a beépítésre szánt terület használatának jellegét – a hatályos kerületi szabályozási tervnek megfelelő – differenciált használat szerinti jelölését.

Tervezet szerinti általános használat a területen:



Módosítási igény a területen (hatályos szabályozási tervnek megfelelően)

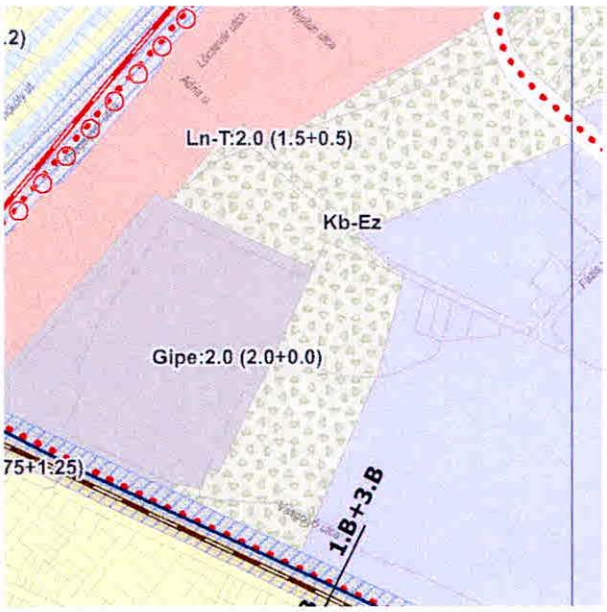


18. Vasgolyó utcai sportcentrum K-Rek általános használat szerinti területi egységbe történő átsorolása

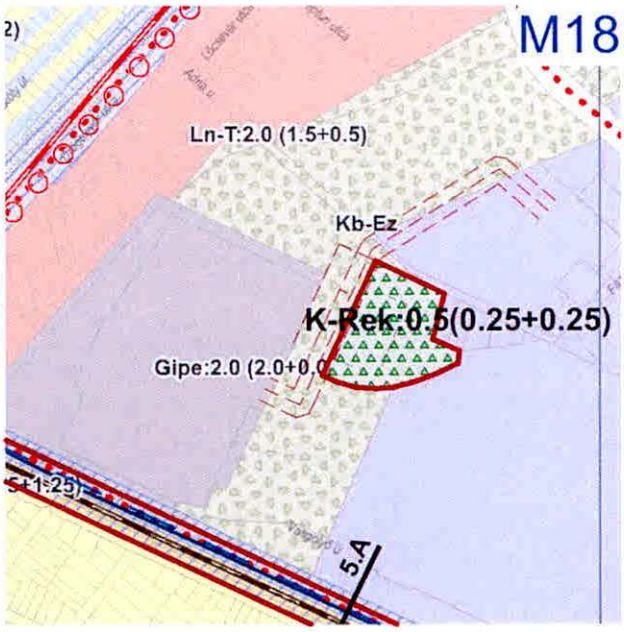
A Vasgolyó utcai sportcentrum a kerület egyik kiemelt sportlétesítménye, ahol sportpályák, és azok kiszolgáló épületei (öltöző, lelátó, szertár, stb.) találhatók. A létesítmény korszerűsítéséhez, bővítéséhez jobban illene, ha az nem gazdasági övezetbe lenne. Ezen túl kezdeményezzük az építésre alkalmas területsáv növelését, melyre vonatkozó javaslat a terület felett áthúzódó nagyfeszültségű légvezeték védőtávolságának figyelembevételével készült.

Kérjük a terület átsorolását a többi kerületi sportlétesítményhez hasonlóan K-Rek területbe, mely a kialakult használathoz sokkal jobban illeszkedhet.

Tervezet szerinti általános használat a területen:



Módosítási igény:

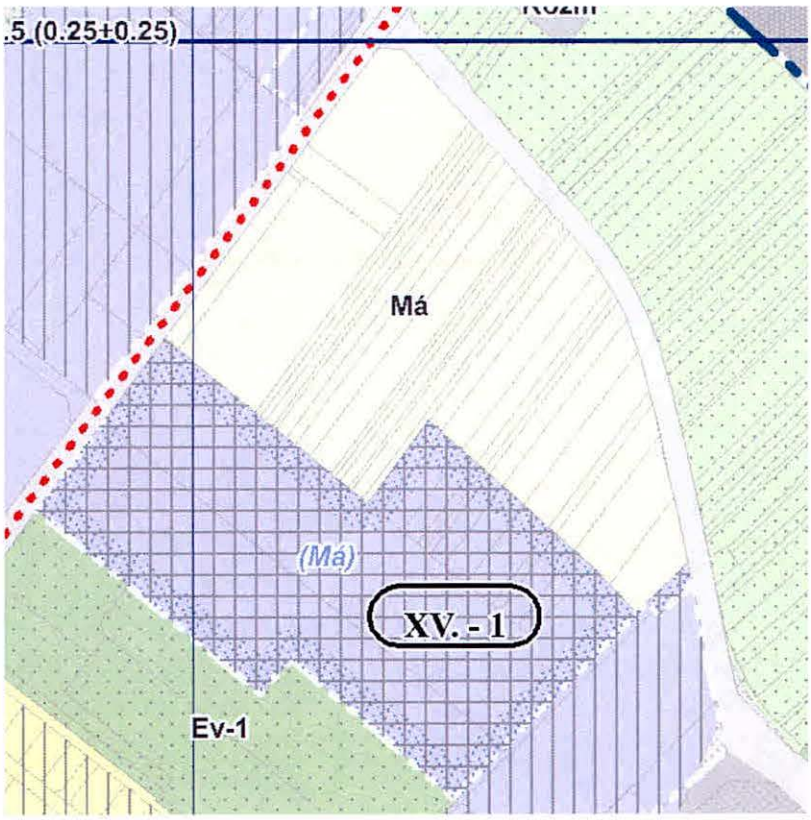


19. Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek visszahelyezése XV.-1 jelű terület

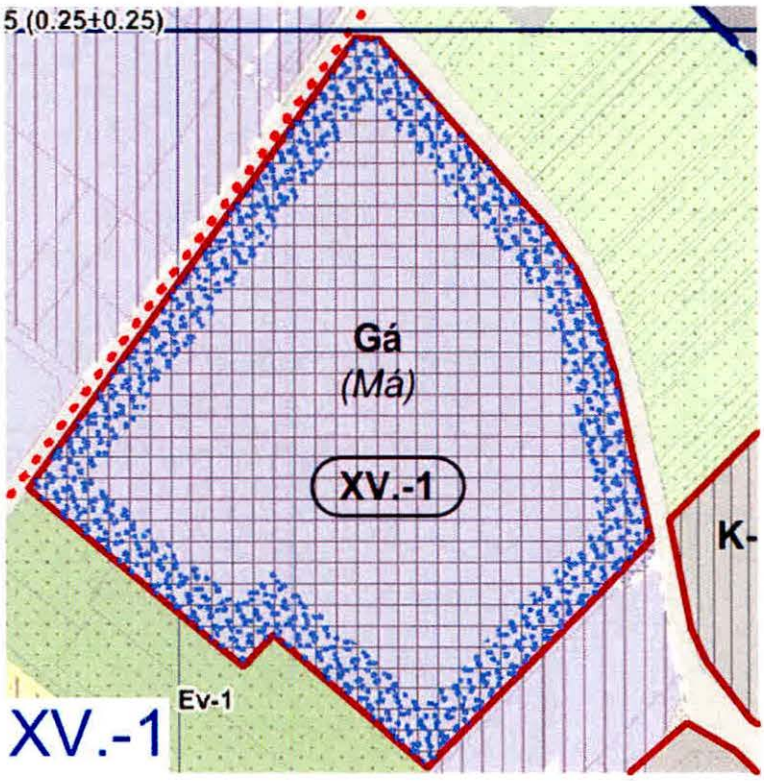
A hatályos fővárosi településrendezési eszközök kerületünkben két, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület van kijelölve.
A kerület gazdasági versenyképességének növelése érdekében a barnamezős fejlesztések mellett szükség van a gazdasági tevékenységek széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálat és infrastruktúrafejlesztésekre is. A Főváros és a kerület közös érdeke, hogy a Budapest stratégiában is szereplő *Munkahely fejlesztési térség* tényleges tartalmat kapjon, az M3, M0, 2/A autóutak kedvező közlekedési adottságai ne csak az agglomerációs településeken belül kerüljenek kihasználásra, hanem ezzel éljen Budapest is, illetve esetünkben nem törölje a korábbi tervekben szereplő fejlesztési lehetőségeket.
Emiatt kiemeleten kérjük a ma is ütemezetten igénybe vehető, zöldmezős beruházás során megvalósítható gazdasági fejlesztési területeink megtartását.

A XV.-1 azonosító számú terület jelentős csökkentésével, valamint a XV.-2 azonosító számú terület törlésével kerületünk jelentős fejlesztési potenciáltól esik el, ami – tekintettel a barnamezős területeink szűkösségére és gyors fogyására – hosszútávon jelentős gazdasági visszaeséshez és mindkét önkormányzat bevételcsökkenéséhez vezethet. A Külső Fóti út bevezető szakasz mentén jelentős gazdasági területek vannak, továbbá az Erdőmenti úti telkek gazdasági hasznosítása is elkezdődött, így itt a mezőgazdasági művelés itt nem indokolt.

Tervezett XV.-1 általános használat szerinti területe:



Módosítási igény: az ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület megtartása:



A XV.-1 azonosító számú terület igénybevételének javasolt feltétele, melyet az FRSZ 7. mellékletében is javasoljuk előírni:

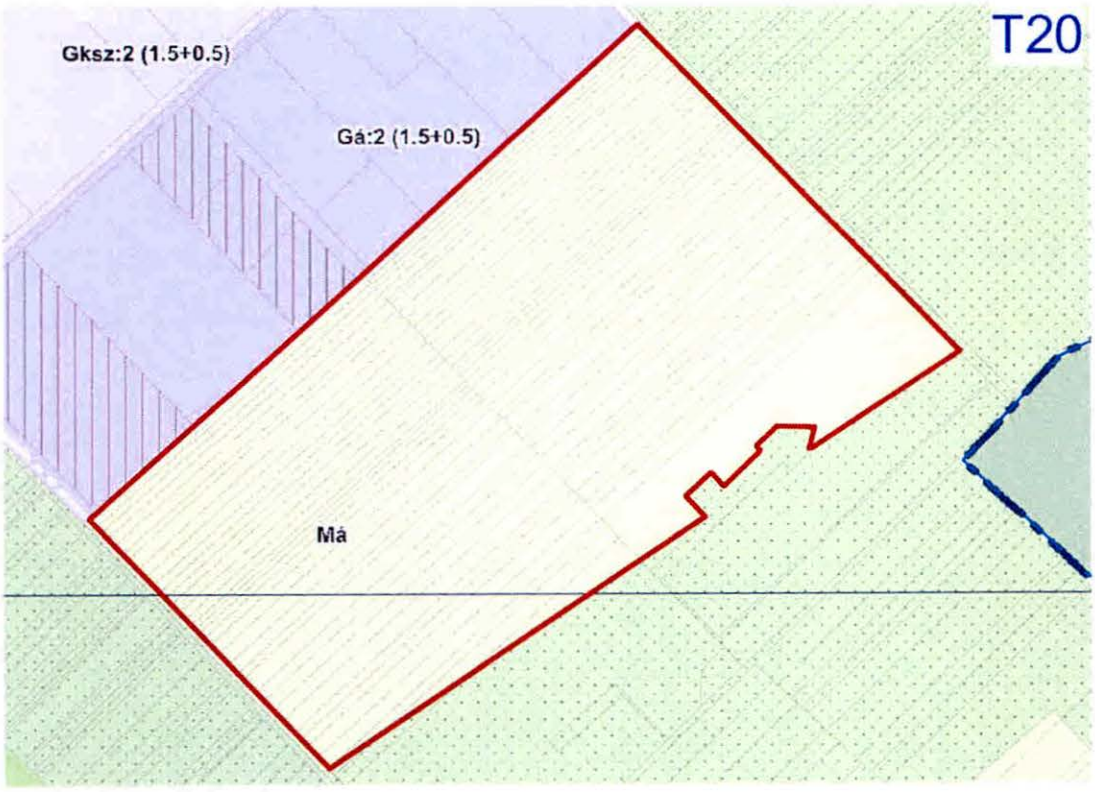
„A Külső Fóti út – Felsőkert utca csomópontjának fejlesztése, az Erdőmenti út – Szilas pihenő közötti új közúti kapcsolat kiépítése, a Külső Fóti út mentén kerékpáros infrastruktúra kiépítése a Szilas-patak és Fót közigazgatási határa között"

20. Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek visszahelyezése XV.-2 jelű terület

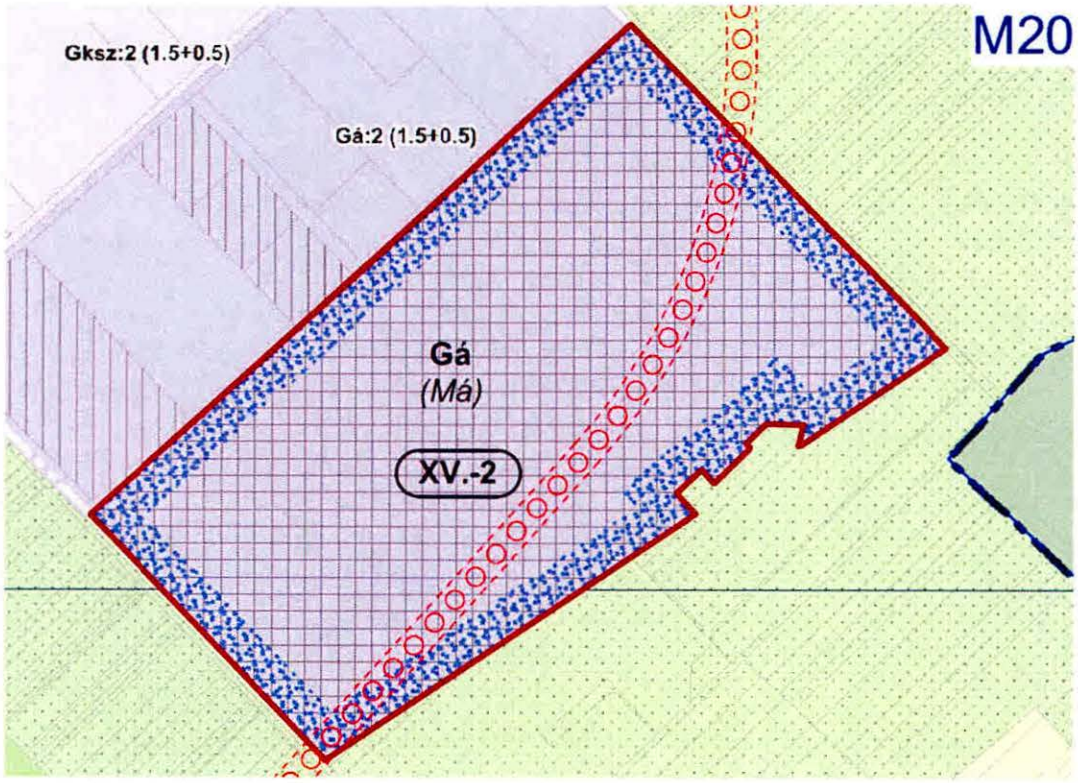
A hatályos fővárosi településrendezési eszközök kerületünkben két, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület van kijelölve.
A kerület gazdasági versenyképességének növelése érdekében a barnamezős fejlesztések mellett szükség van a gazdasági tevékenységek széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálat és infrastruktúrafejlesztésekre is. A Főváros és a kerület közös érdeke, hogy a Budapest stratégiában is szereplő *Munkahely fejlesztési térség* tényleges tartalmat kapjon, az M3, M0, 2/A autóutak kedvező közlekedési adottságai ne csak az agglomerációs településeken belül kerüljenek kihasználásra, hanem ezzel éljen Budapest is, illetve esetünkben nem törölje a korábbi tervekben szereplő fejlesztési lehetőségeket.
Emiatt kiemeleten kérjük a ma is ütemezetten igénybe vehető, zöldmezős beruházás során megvalósítható gazdasági fejlesztési területeink megtartását.

A XV.-1 azonosító számú terület jelentős csökkentésével, valamint a XV.-2 azonosító számú terület törlésével kerületünk jelentős fejlesztési potenciáltól esik el, ami – tekintettel a barnamezős területeink szűkösségére és gyors fogyására – hosszútávon jelentős gazdasági visszaeséshez és mindkét önkormányzat bevételcsökkenéséhez vezethet.

Tervezett XV.-1 általános használat szerinti területe:



Módosítási igény: a jelenlegi ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület megtartása:



A XV.-2 azonosító számú terület igénybevételének javasolt feltétele, melyet az FRSZ 7. mellékletében is javasoljuk előírni:

„Baross tér - Újpalota – M3 autópálya M0 csomópont közötti kötöttpályás közlekedési kapcsolat üzembe helyezése"

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló .../2025. (... ...) Főv. Kgy. rendelet tervezetével kapcsolatos javaslatok, észrevételek

1. §-hoz:
A *helyi építési szabályzatok* kifejezés helyett javasoljuk a *kerületi építési szabályzatok* kifejezés használatát. Ezzel együtt a jogszabály összes előfordulási helyén javasoljuk a *helyi építési szabályzat* kifejezést *kerületi építési szabályzatra* javítani, tekintettel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (3) bekezdésére.

15. §-hoz
A magasházak a 2. mellékletben foglalt tervlapon jelöltek a 3. melléklet helyett.

17. §-hoz
Az 1. mellékletben foglalt tervlapokon a könnyebb beazonosíthatóság érdekében kérjük feltüntetni az általános használat szerinti területbe sorolt közúti elemek betűszavas jelölését is (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4) a színezés mellett (a többi általános használat szerinti területhez jelöléséhez hasonlóan).

18. §-hoz
Az új előírás jelentős mértékben korlátozza a távlati útfejlesztésekkel érintett ingatlanok használatát. Nem tartjuk életszerűnek azt, hogy egy távlati fejlesztés miatt ne lehessen pl. az épületeken belüli rendeltetést megváltoztatni.
A hatályos kerületi szabályzatunkban a KÖu-2 és a KÖu-3 jelű övezeteknek a Szabályozási terven „közlekedési területként még nem igénybe vett terület"-ként jelölt részén a tervezetnél megengedőbb szabályokat alkalmazunk:

„- új épület nem helyezhető el,
- meglévő épületen karbantartási, felújítási, korszerűsítési munkák végezhetők,
- meglévő épület legfeljebb 25,0 négyzetméterrel bővíthető, de ez a teljes telekre vonatkozóan nem haladhatja meg a KÖu övezettel határos építési övezet beépítési mértékét,
- meglévő épület padlástere tetőtérként beépíthető,
- meglévő épület épületmagassága nem növelhető,
- új önálló lakásrendeltetési egység nem létesíthető
a területre vonatkozó közúti célú szabályozás végrehajtásáig."

Kérjük olyan keretszabály megalkotását, hogy a fenti előírások a kerületi építési szabályzatokban továbbra is megmaradhassanak.

24. §-hoz
A szabályozási terven nem kell jelölni a közösségi közlekedési megállóhelyeket, valamint a 42. § értelmében az utólagosan épített megállóhelyek esetében a KÖU és Köe-K általános használat szerinti terület növelhető, ezért e szakasznak a kerületekre nézve normatív tartalma nincsen. (Forgalomtechnikai, nem településrendezési szabály.)

25-26. §-okhoz:
Tekintettel arra, hogy a jogszabályi hierarchiában szintek léteznek, javasoljuk a *magasabb rendű* kifejezés helyett a *magasabb (vagy felsőbb) szintű* kifejezés használatát (minden előfordulási helyen a jogszabályban).

Megkövetelni és *követelhető meg* kifejezések helyett javasoljuk az *előírni* és *írható elő* kifejezések használatát.

A 25. § a) pontja tekintetében megjegyezzük, hogy a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) meglévő közösségi közlekedési ellátottság alapján enged eltéréseket, a 8. melléklet ugyanakkor tervezett nyomvonalakat is tartalmaz (pl. M4 metró nyomvonala a XV. kerületben). Kérjük ennek figyelembevételével módosítani a szabályt.

A 25. § (3) bekezdést az alábbiak szerint javasoljuk módosítani:
„(3) Kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetés, valamint sportolás, strandolás célját szolgáló rendeltetés esetében ***a kerületi építési szabályzatokban*** a közösségi közlekedés figyelembevételével egyedi vizsgálat alapján kell a rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezést ~~biztosítani~~ ***előírni***."

A 26.§ (1) bekezdés c). pontját az alábbiak szerint kérjük módosítani:
„ c) a 3.melléklet szerinti ~~Külső~~ **Elővárosi**, Hegyvidéki és a Duna menti zónák területén lakásonként legfeljebb 2 várakozóhely építhető."

28. §-hoz:
A tulajdoni lap bejegyzésekkel kapcsolatosan szükséges megjelölni, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 20. §-a alapján milyen jogok kell bejegyezni.

29. §-hoz:
Kérjük az *„5 éven belül"* szövegrész törlését. Véleményünk szerint a BRFSZ nem szabályozhatja azt, hogy a kerületek mikor tervezik kiépíteni az új parkolóhelyeket, ha egyébként a megváltáshoz rendelkezésre áll megfelelő mennyiségű közterületi parkolóhely.

31-32. §-hoz:
A szakaszoknak nincsen normatív tartalmuk, mivel megállapítások, nem szabályok. Normatív tartalmat előíró megfogalmazást javaslunk.

33. §-hoz:
Az alábbi kiegészítést javasoljuk:
„(1) Az 1. mellékletben foglalt tervlapokon kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási ***létesítmény*** elhelyezését biztosítani kell."

35. §-hoz:
Az alábbi kiegészítést javasoljuk:
„P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló az 1. mellékletben foglalt tervlapokon ***nem*** jelölt, de a 3. mellékletben foglalt tervlapon jelölt Belső zóna területén kívül eső, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszíneken is létesíthető, ha az"

39. és 42. §-okhoz:
A 42. § b) pontjában a *területfelhasználási egység*, c) pontjában a *használat szerinti terület* kifejezések helyett ***általános használat szerinti terület*** kifejezés használatát javasoljuk.

Az 1. mellékletre vonatkozó részletes észrevételek külön kerülnek dokumentálásra

A 7. melléklet 4. sorát kérjük az alábbiak szerint pontosítani

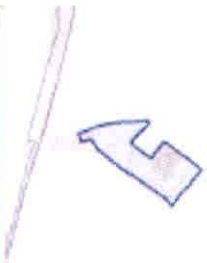
A „D" oszlopba az eredeti javaslat helyett a következő feltételt kérjük szerepeltetni:

„A Külső Fóti út – Felsőkert utca csomópontjának fejlesztése, az Erdőmenti út – Szilas pihenő közötti új közúti kapcsolat kiépítése, a Külső Fóti út mentén kerékpáros infrastruktúra kiépítése a Szilas-patak és Fót közigazgatási határa között"

A 7. mellékletet kérjük új Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület sorral kiegészíteni:

Kerület	ssz	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
XV	2.	Városkapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér Újpalota közötti kötöttpályás közlekedési kapcsolat üzembe helyezése

XV/2 – Rákospalota városrészközpont

	14,2 hektár	Középtáv
	13,4 ha Kiemelt jelentőségű helyi központ területe (Vt-H), ebből min. **0,61 ha** Közpark, közkert (Zk) és **0,8 ha** Közúti közlekedési terület (KÖu)	Elővárosi zóna
	Tervezett helyi központ Differenciált központrendszer megvalósulását elősegítő akcióterület	

Az akcióterület a kerület nyugati határához közel helyezkedik el, nyugatról a Karácsony Benő park határolja. A területen több felekezet temploma, imaháza, továbbá a polgármesteri hivatal, kormányablak, rendőrkapitányság, általános iskola található, valamint a Budai II. László Stadion nagy kiterjedésű, elkerített sportpályái. A terület fejlesztése katalizátora lehet a kerület északnyugati területi fejlődésének.

- A közlekedési kapcsolatrendszert a közúti főhálózatba tartozó Szentmihályi út és annak autóbusz közlekedése jelenti. Az akcióterület környezetében nem tervezett a közlekedési rendszer fejlesztése a kerékpáros főhálózat kivételével, ezért a városrészközpont területének közlekedési potenciálja távlatban is korlátozott marad. A kerületi alközpont szerepének kialakításához szükséges kiépíteni egy reprezentatív térrendszert, mely biztosítja a különböző funkciók biztonságos gyalogos megközelítését, továbbá teret ad egyéb közösségi funkcióknak is. A terület megközelíthetősége, valamint a környező központokkal való kapcsolata szempontjából kiemelten fontos a kapcsolat megteremtése Rákospalota-Újpest vasútállomással.
- Annak érdekében, hogy a terület teljes értékű alközpontként tudjon funkcionálni a kerületben, szükséges a jelenlegi funkciók fejlesztése és bővítése, elsősorban egészségügyi és kulturális rendeltetésekkel, melyhez az önkormányzati tulajdonban lévő, alulhasznosított ingatlanok hasznosítása javasolt.

- A terület Széchényi tér, Bácska utca, Régi Fóti út és Illyés Gyula utca menti területei jelenleg alulhasznosítottak, ezeken a területeken intenzívebb használatot biztosító, a lakosság igényeit kiszolgáló vegyes funkciók kialakítása szükséges. A vegyes funkciómix rögzítésekor a területen minimum 20 lakás/ha és maximum 100 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani a teljes akcióterületre vonatkozóan, ahol a hektár adat a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).
- A Széchenyi tér és a Fő út kereszteződésénél lévő területen tervezett parkfejlesztés során biztosítani kell közösségi, intézményi és sportrendeltetések kialakítását.
- A helyi adottságok figyelembevételével településközponti vegyes (Vt-H) területen lakóépület elhelyezése esetén 15% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- A beépítés tervezésekor törekedni kell a kialakult kisvárosi, zártsorú beépítéshez való illeszkedésre, valamint a területen és környezetében található műemléki és fővárosi helyi védettségű templomok látványba illesztésére.
- Jelentős környezetterhelést eredményez az Illyés Gyula utca forgalma, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.

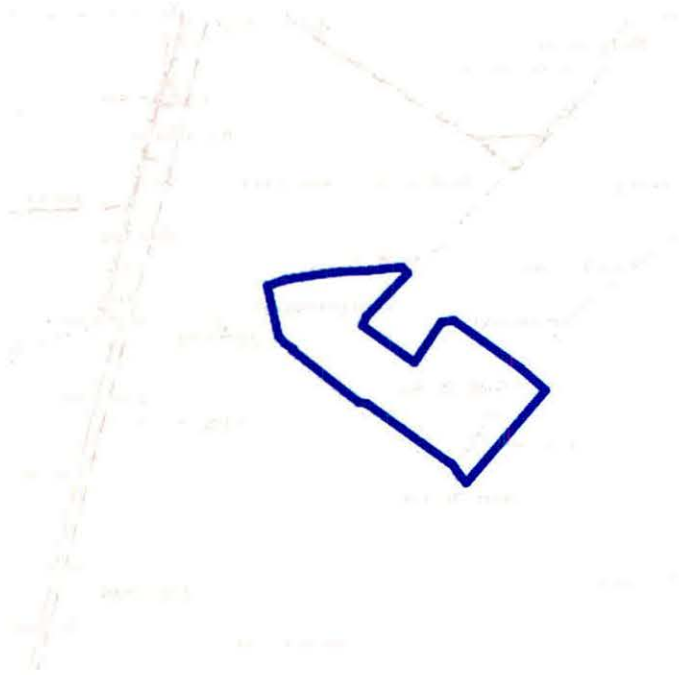
Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- kooperáció a kerülettel és a piaci szereplőkkel a helyi központ kialakításának előmozdítására
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

Kérjük kiegészíteni a következőkkel:

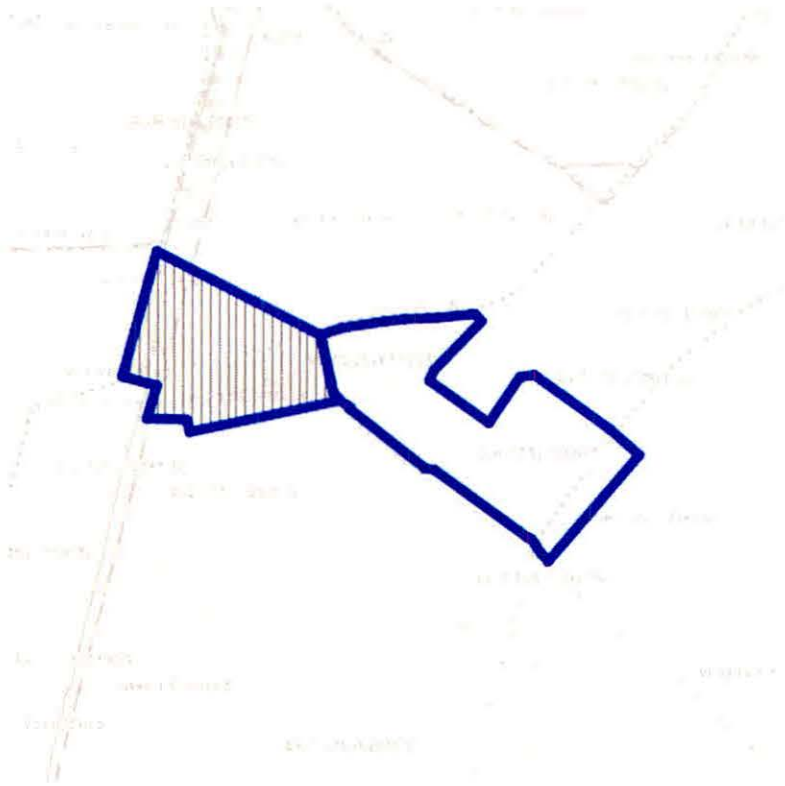
- A Budai II. stadion sportlétesítményének területe városszerkezeti funkciójához képest alulhasznosított. A stadion külsőbb, a Szántóföld utcai sportterületre történő áttelepítése lehetőséget adna egy valódi, vegyes funkciójú településközpont kialakítására.

Továbbá a Budapest-Veresegyház-Vác vasútvonal fejlesztése jelentős mértékben érinti a területet, az engedélyezési tervek szerint a Rákospalota-Újpest vasútállomás felújítása és környezetének teljes átépítése tervezett központi költségvetésből, tehát nem igaz, hogy a közlekedési rendszer fejlesztése kizárólag a kerékpáros főhálózatra korlátozott.
Kérjük ennek figyelembe vételével a kijelölt akció terület növelését, mely foglalja magába mint a vasútállomás, mind a tervezett M3 metró megállójának területét.

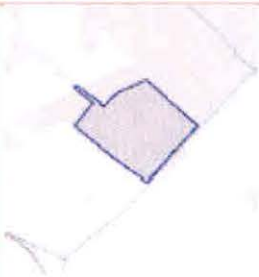
Tervezet szerinti kijelölés:



Módosítási (bővítési) javaslat:



XV/3 – Újpalota parkváros

	48,8 hektár	Középtáv
	47, 9 ha Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2), ebből min. 14,4-19,2 ha Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2), min. 2,4 ha Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3), min. 4,79 ha Közpark, közkert (Zk); 0,8 ha Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) és 0,1 ha Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)	Elővárosi zóna
	Differenciált lakáskínálat bővítését támogató akcióterület	

Az akcióterület a XV. és a XVI. kerület határán helyezkedik el. Nyugaton Újpalota lakótelep, északon rekreációs célú erdőterület, keleten a XVI. kerület lakó- és intézményi fejlesztési területei, délen gazdasági területek határolják. A terület jelenleg beépítetlen, a kerületi önkormányzattal 2017-ben településrendezési szerződést kötöttek a terület tulajdonosai, a terület előkészítése megkezdődött. Az akcióterület az elővárosi zóna egyik legjelentősebb lakócélú fejlesztési területe.

- Az akcióterületen nem tervezett a fővárosi szintű közlekedési rendszer fejlesztése a kerékpáros főhálózat kivételével, ezért a parkváros folyamatban lévő fejlesztéshez lokális elemek megvalósítása keretében kell a környező főhálózati elemek keresztmetszetét és csomópontjait fejleszteni, valamint az autóbusz közlekedést kiterjeszteni.
- A terület fejlesztése során meg kell teremteni a kapcsolatot a területen kialakuló új városrész és a szomszédos területek között a Zsókavár utcán keresztül, figyelembe véve és biztosítva a 220 kV-os távvezeték biztonsági övezetének, valamint a határoló erdőterületek sértetlenségét.
- Biztosítani kell a „rövid utak városa" alapelv megvalósítása érdekében a szükséges alapvető és szolgáltató intézmények elhelyezését, a helyi lakosság igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását, továbbá a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportrendeltetést szolgáló intézményeket. A társasházak földszintjein a lakásokhoz tartozó közös tereken, forgalmasabb helyeken az utcák irányába tájoltan kell a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetéseket elhelyezni. A nagyobb területű kereskedelmi és szolgáltató egységeket a Rákospalotai határút menti területsávban kell elhelyezni.
- Lakóterületen társas- és családi házakban jellemzően különböző méretű lakások kialakítása szükséges. A területen kijelölt építési övezetek lakóterületei jellemzően közepes szintterületi átlagértékkel építendők be, a magas zöldfelületi intenzitás megőrzése érdekében.

- A funkciómix rögzítésekor a területen minimum 50 lakás/ha és maximum 100 lakás/ha lakás sűrűséget kell biztosítani a Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületen, ahol a hektár adat a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).
- A határoló nagyfeszültségű légvezetékek sávjában különleges beépítésre nem szánt terület és védelmi erdőterület kijelölése és fenntartása indokolt. A területet átlósan átszelő ivóvíz főnyomóvezeték felett javasolt zöldfelületet kialakítani, amelyben sporttenületek és játszóterek is helyet kaphatnak.
- A helyi adottságok figyelembevételével kisvárosias lakóterületen (Lk-2) lakóépület elhelyezése esetén 30% legkisebb zöldfelületi arány biztosítandó az építési telken.
- A tervezési területet É-D irányban két részre osztja a DN 1200-as méretű, SENTAB anyagú ivóvíz főnyomóvezeték. Mivel a vezeték falától 7-7 méteren belül épületet elhelyezni nem lehet, ez a terület nem beépíthető.
- Jelentős környezetterhelést eredményez a Szentmihályi út és a Rákospalotai határút, követelmény a zajérzékeny rendeltetések megfelelő elhelyezése.

Fővárosi Önkormányzat kiemelt feladata:	- Koordináció
Kapcsolódó, az önkormányzat által elfogadott tematikus, gazdasági és egyéb tervek, programok:	- Budapesti Mobilitási Terv - Közúthálózati terv - Kerékpárforgalmi főhálózati terv

Az első francia bekezdés pontosítását kérjük az alábbiak figyelembevételével:

- A terület új közterületi struktúrája lehetőséget biztosít a 69-es villamos Zsókavár utcai végállomástól való meghosszabbítására, új végállomás kialakítására a Rákospalotai határútnál.

A Fővárosi Önkormányzat feladatát kérjük kiegészíteni a következőkkel:

- 69-es villamos nyomvonal meghosszabbítás terveztetése.