

12/2013.

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Képviselő-testület 2013. február 13-i ülésére.
Készítette: Tóth Miklós főépítész*

Tárgy: Budapest, XVII. kerület, Péceli út – M0 autótűt
– közigazgatási határ – M0 autótűt – Pesti út –
kül- és belterületi határ által határolt területre
vonatkozó Fővárosi Településszerkezeti Terv
(TSZT) és Fővárosi Szabályozási Keretterv
(FSZKT) módosítás véleményezési eljárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (2) bekezdésében foglaltak alapján, mint a szabályozással érintett szomszédos kerületet kereste meg Önkormányzatunkat, tájékoztatva a tárgyi TSZT és FSZKT módosítás készítéséről, melyhez észrevételeket, javaslatokat tehetünk.

A TSZT módosítás célja a külterületen lévő és túlnyomó részben általános mezőgazdasági területek kategóriába sorolt térségben már ma is jelenlévő kereskedelmi-szolgáltató és gazdasági területek kialakítása, új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető területek kijelölése (1. sz. melléklet).

Az FSZKT módosítás célja a meglévő, mezőgazdasági övezetbe sorolt területen működő és ezért nem fejleszthető gazdasági területek fejlesztésének elősegítése és új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető gazdasági, M jelű munkahelyi terület keretövezet kijelölése (2. sz. melléklet)

Mivel a tervezett módosítások nem gyakorolnak hatást a XVI. kerületre (3. sz. melléklet), így a TSZT és FSZKT módosítás egyeztetési eljárása során nem javasoljuk Önkormányzatunk részvételét.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést 2013. február 4-i ülésén tárgyalja.
(4. sz. melléklet)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület döntését, hogy a tárgyi TSZT és FSZKT módosítás véleményezési eljárásának további szakaszában Önkormányzatunk részt kívánjon-e venni, illetve határozatában milyen véleménnyel, észrevétellel kívánjon élni.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest, XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül- és belterületi határ által határolt területre vonatkozó Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosításával összefüggő véleményezési eljárás további szakaszában nem kíván részt venni.

Felelős: Kovács Péter polgármester

Határidő: 2013. február 20.

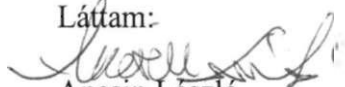
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2013. január 22.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: Budapest Főváros Önkormányzatának FPH059/81-1/2013. ikt. sz. levele
- 2. számú: Budapest Főváros Önkormányzatának FPH059/82-1/2013. ikt. sz. levele
- 3. számú: tervezési terület lehatárolása
- 4. számú: KFÜB határozat

Tárgyalja: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

1. sz. melléklet



1000051393567

ikt. szám: FPH059 /81 - 1 /2013

Kovács Péter polgármester

hiv. szám: -

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata

ügyintéző: Sulán Gabriella

1163 Budapest, Havashalom utca 43.

telefon: [Ügyintéző telefonszáma]

e-mail: [Ügyintéző email]

tárgy: Budapest XVII. kerület Péceli út –
M0 autót – közigazgatási határ –
M0 autót – Pesti út – kül-belterületi
határ által határolt területre
vonatkozó Budapest Főváros
Településszerkezeti Terve (TSZT)
módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

A XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat polgármestere a 2012. december 14-én érkezett levelével a Budapest Főváros XVII. kerület Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozóan Budapest Főváros Településszerkezeti Terve eseti módosítását kezdeményezte a Budapest Főváros XVII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testület 223/2012. (VI. 28.) számú határozata és a módosítási kérelmet alátámasztó tanulmányterv megküldésével.

A megkeresés beérkezésekor hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezúton tájékoztatom a tárgyi területre vonatkozó, Budapest Főváros Közgyűlésének 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) eseti módosításának előkészítéséről.

A módosítás célja a TSZT-ben külterületen lévő és túlnyomó részben általános mezőgazdasági területek kategóriába sorolt térségben már ma is jelenlévő kereskedelmi-szolgáltató és gazdasági területek kialakítása, új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető területek kijelölése.

A XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata a tárgyi területre vonatkozóan az FSZKT módosítását jelen TSZT módosítási eljárással egy időben kezdeményezte.

Az Étv. 9. § (2) bekezdése alapján kérem, hogy az adott területre vonatkozóan ismertesse a terület fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveket és intézkedéseket, azok időbeli lefolyását, továbbá a rendezési feladat ellátásához szükséges nyilvántartásban lévő adatokat, és szíveskedjen megadni a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményekről az **előzetes állásfoglalását**.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdésének megfelelően jelen esetben eseti meghatározás alapján dönthető el a tárgyi Településszerkezeti Terv módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségessége. Kérem, hogy a Kormányrendelet mellékletében meghatározott felelős közigazgatási szervek a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján **nyilatkozzanak** arról, hogy a módosítás szempontjait figyelembe véve várható-e jelentős környezeti hatás, illetve annak megfelelően **szükséges-e környezeti vizsgálat** készítése.

Hivatkozva a **kerületi kezdeményezés beérkezésekor hatályos 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 5. § (2) és (3) bekezdésére** kérem, hogy állásfoglalásában nyilatkozzon arról, hogy az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban **részt kíván-e venni**, valamint arról is, hogy az eljárás további szakaszában a **dokumentációt elektronikus, vagy papír alapú formában** kéri megküldeni.

A módosítással kapcsolatos **állásfoglalását** az Étv. 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a kézhezvételtől számított **15 munkanapon belül** szíveskedjen megküldeni.

Kérem, hogy a válaszlevélben hivatkozzon iktatószámunkra!

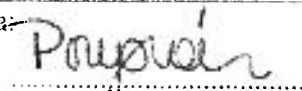

Budapest, 2013. január „15”

Tisztelettel.

Szenczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

Melléletek:

1. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 223/2012. (VI. 28.) számú határozata másolatban
2. Tanulmányterv

Szignálta: 
Finta Sándor
főosztályvezető 

**BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE
ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ikt. szám: 9-1/7/2012.

KIVONAT

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. június 28-án megtartott
képviselő-testületi ülésén meghozott döntésekből**

A napirend 21. pontja:

146/2012/06.27. Rendkívüli sürgősséget igénylő előterjesztés

Javaslat Budapest Főváros Településszerkezeti Terve módosításának kezdeményezésére a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt terület vonatkozásában

Előadó: Riz Levente polgármester

223/2012. (VI. 28.) Kt. határozat

1. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt terület Budapest Főváros Közgyűlésének 1125/2005. (V. 25.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyott Budapest Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) Gksz jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe történő átsorolását támogatja.

2. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete kéri Budapest Főváros Közgyűlését, hogy az 1. pontban foglalt szándékát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 10.§ (4) bekezdésében meghatározott településfejlesztési döntés meghozatalával támogassa.

3. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozó, a TSZT módosítását megalapozó tanulmánytervet elkészítteti.

A tervekészítés célja: munkahelyteremtés feltételeinek megvizsgálása, javaslattétel a terület távlati rendeltetésére, hasznosítására, beépítésére.

4. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autópályát – közigazgatási határ – M0 autópályát – Pesti út – külterületi határ által határolt területre vonatkozó TSZT-módosítási hatástanulmányt elkészítteti.

5. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autópályát – közigazgatási határ – M0 autópályát – Pesti út – külterületi határ által határolt területre vonatkozó, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendeletben meghatározott térségi területfelhasználási engedély kérelemhez mellékelendő dokumentációt elkészítteti.

6. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 3-5. pontokban foglalt döntések végrehajtása érdekében 11.600.000 Ft + 27% ÁFA összeget biztosít az Önkormányzat 2012. évi költségvetésében a „működési céltartalék” előirányzat terhére.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az 1-6. pontokban foglalt döntéseinek megfelelően.

Felelős: Riz Levente polgármester


Határidő: azonnal, az intézkedés megkezdésére: a döntést követő 15 napon belül
(18 igen szavazat, 2 tartózkodás)

K. m. f.

Dr. Rúzsá Ágnes s.k.
jegyző

Riz Levente
polgármester helyett

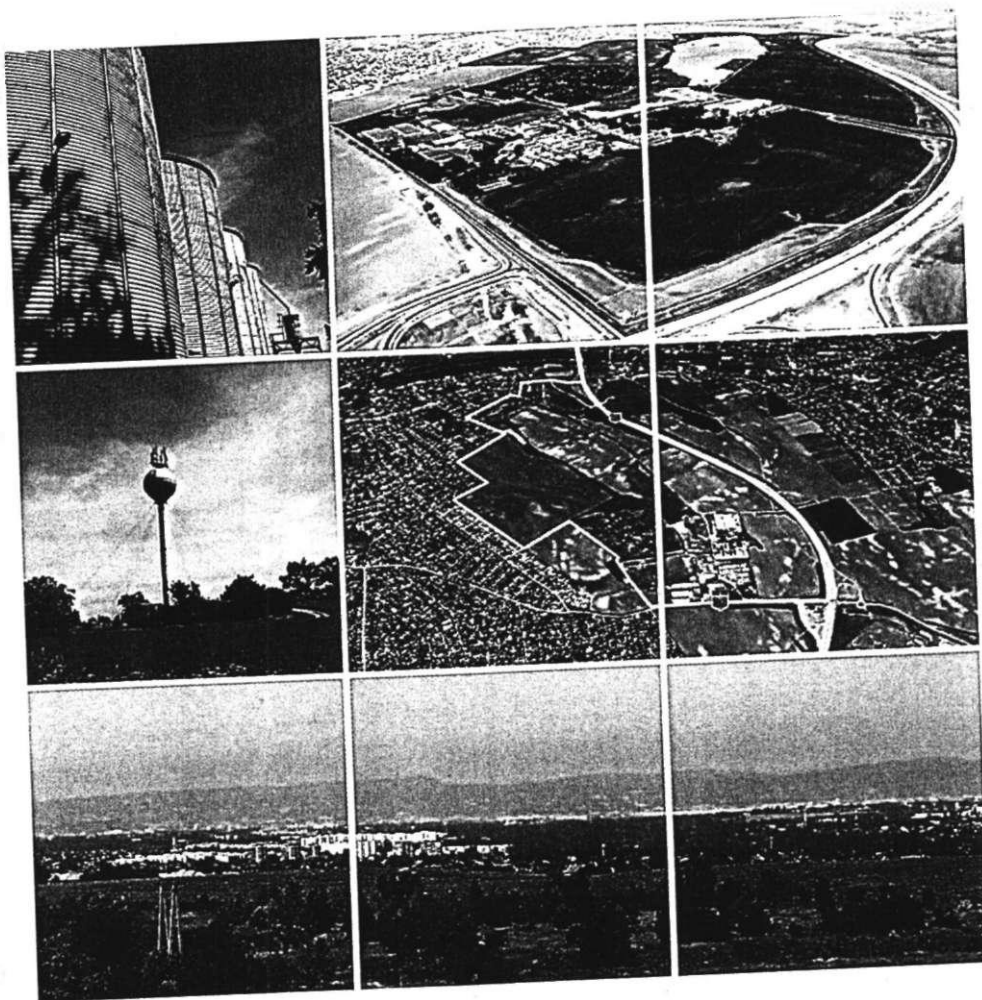
Horváth Tamás s.k.
alpolgármester

A kivonat hiteles: 
Budapest, 2012. július 9.



Tanulmányterv

Budapest, XVII. kerület, Szárazhegyi tervezett munkahelyi területtel
kapcsolatosan a fővárosi településrendezési tervek módosításához
(előzetes tájékoztató)



A MUNKA CÉLJA ÉS ÜTEMEZÉSE

A munka célja - Rákosmente Önkormányzata határozatának megfelelően – a Szárazhegyi területen

- a meglévő, mezőgazdasági övezetbe sorolt területen működő és ezért nem fejleszthető gazdasági területek fejlesztésének elősegítése és
 - új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető gazdasági területek kijelölése
- a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve adta lehetőségek között, a fővárosi településrendezési tervek módosításának kezdeményezésével, amelynek jóváhagyása lehetővé teszi kerületi szabályozási tervek ütemezett jóváhagyását ezt követően.

A tervezés első fázisában egy tanulmányterv készült a fentiek szerinti tervezési program kialakítására és az ehhez szükséges egyeztetések lefolytatásához.

A TERVEZÉST BEFOLYÁSOLÓ TERÜLETI ADOTTSÁGOK ÉS JOGSZABÁLYI KERETEK:

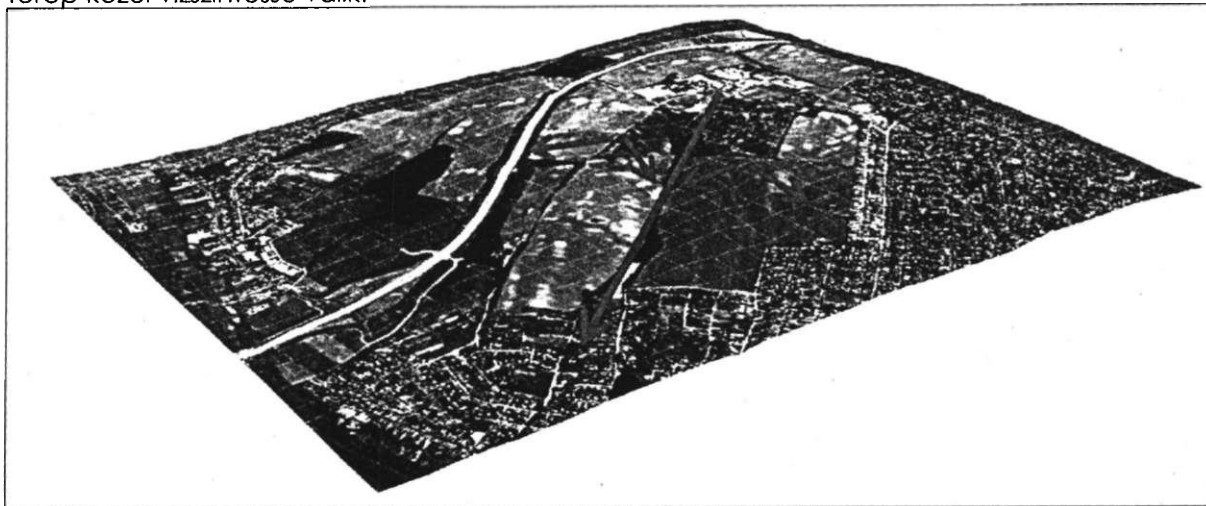
Területfelhasználás, terepviszonyok



A tervezési terület alapvetően két nagyobb részre bontható: a déli részen található, intenzíven beépített gazdasági és mezőgazdasági üzemi területre és egy nagyobb, jelenleg nem beépített területre.

A **beépítetlen területek** legnagyobb része szántó, de a szántókon kívül kisebb erdős, fás területek is előfordulnak a terület mélyvonalai és az M0 mellett. A terület észak-nyugati részén egy nagyobb kiterjedésű gyümölcsös (meggyes) található. A tervezési terület északi határa mentén a kertvárosias lakóterületek és a szántók közé kertes mezőgazdasági földrészek ékelődnek.

A tervezési terület egészére jellemzőek a **változatos terepviszonyok**, amelynek köszönhetően változatos látvány, sőt panoráma tárul fel egyes pontokból a város irányába. A terület tengelyében egy árok húzódik a terület mélyvonalában, ettől mindkét irányban pedig egy-egy domb húzódik, amely a Péceli út felé csökkenő magasságú és amelynek a környékén a terep közel vízszintessé válik.



Panoráma kép



A változatos terepviszonyokat a tervezett területfelhasználásnál is szükséges figyelembe venni. A tervezési terület egészéhez viszonyítva jelenleg aránylag kis terület van beépítve, főként a Pesti út mentén, a korábbi Rákosvölgye Mgtsz korábbi üzemi területén.

Légifotók – 2009.



Az épületek nagyobb részében különböző cégek jellemzően **raktározó**, ipari és mezőgazdasági **üzemi** tevékenységet folytatnak, illetve néhány épületben **irodákat** is működtetnek. Ezek az épületek viszonylag gondozottak, általában közepes állagúak.

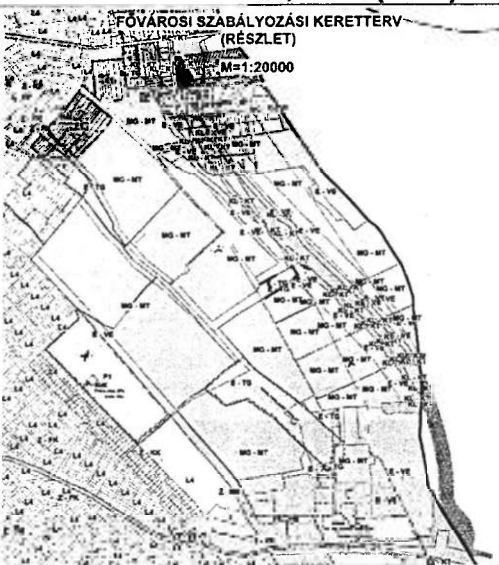
A hatályos fővárosi tervekben a teljes terület mezőgazdasági vagy erdő területfelhasználásként, ill. ennek megfelelő keretövezetként jelenik meg.

**Budapest Főváros Településszerkezeti terve
1425/2005.(V.25.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva**



A terület legnagyobb része általános mezőgazdasági terület. Az M0 mentén, a terület középső területein és DNY-i irányban a lakóházak felé erdőterület található. A Pesti út mentén kereskedelmi-szolgáltató területek a Péceli út felé pedig kertvárosias lakóterületek találhatóak. A feketével sraffozott területek infrastruktúra-feltételhez kötött, külterületi fejlesztési, funkcióváltó területeknek vannak kijelölve.

**Budapest Fővárosi Szabályozási Keretterve
46/1998. (X.15.) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet**



A terület legnagyobb része mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG-MT). A határoló területeken és az M0 irányában védelmi, véderdő keretövezetek vannak kijelölve (E-VE), a terület közepén pedig turisztikai erdőövezetek találhatóak (E-TG). A terület északi és déli szegleteiben fejlesztési tartalékterületek vannak kijelölve (F1, F2). Délen a Pesti út melletti E-VE övezetben egy kisebb vízbeszerzési terület van kijelölve (VT-VB). Az M0, a Pesti út és a Péceli út közlekedési célú közterületek (KL-KT).

**Budapest XVII. ker. Rákosmente Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat
a 3/2006.(III. 2.) önk. rendelet Övezeti terv melléklete**



A terület legnagyobb része mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG-MT-XVII-01 és az északi részen a kisebb telkek MG-RF-XVII-01 övezetben). A terület szélein az M0 mentén, a Pesti út és a lakóházak felől védelmi, véderdő övezetek (E-VE-XVII-01), a belső területen egy nagyobb kiterjedésű turisztikai erdő övezete (E-TG-XVII-01) található. A tervlapon a Pesti út menti terület egy feliratozási hiba eredményeként tévesen jelentős zöldfelületű munkahelyi terület övezetbe (MZ-XVII-01) sorolt. Valójában a hivatal tájékoztatása szerint a helyes besorolása mezőgazdasági terület (MG-MF-XVII-01). A Pesti út, a Péceli út és az M0 közlekedési célú közterületek (KL-KT-XVII-01).

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 2011-ben döntött, hogy előzetesen támogatja a Pesti út – Péceli út - M0 autópálya és meglévő belterületi határ közötti un. Szárazhegyi terület fejlesztését elsősorban munkahelyteremtő céllal, ahol a korábbi Rákosvölgye Szövetkezet központi üzemi területén kialakult telephelyek ma is működnek, de a meglévő, mezőgazdasági besorolású építészeti állapot a fejlesztésüket ellehetetleníti.

A fővárosi tervek módosítását a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvényt módosító 2011. évi LXXXVIII. törvény tette lehetővé, amely 2011. szeptember 1-től hatályos.



A Tv. 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv a területet szinte teljes mértékben városias települési térségként jelöli, mely kis részben erdőgazdálkodási térséggel tagolt. Keletről, az M0 gyorsforgalmi út, délről a 31-es főút (Pesti út szakasza), északról pedig a Péceli út határolja.

A területet északon és nyugaton térségi kerékpárút hálózat érinti, illetve a keleti oldalon szénhidrogén szállítóvezeték is átszeli.

A TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett területfelhasználást befolyásoló jogszabályi előírások:

- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény 5. § (3) bek. szerint „Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.” A 6. § (1) bek. alapján „Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokrerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.” A (2) bek. alapján „Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”
- Az Étv. rendelkezései értelmében „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A biológiai aktivitás meglévő és tervezett értékeit a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell kiszámolni.
A biológiai aktivitás érték szinten tartását a Településszerkezeti tervek módosítása során kell igazolni. Mivel a jelen tanulmányterv szerint a tervezési terület területfelhasználása megváltozik Budapest Főváros Településszerkezeti terve módosításának kezdeményezésével, csak olyan új területfelhasználási javaslat adható, amely a biológiai aktivitásérték szinten tartását a hatályos jogszabályok szerint biztosítja.

A fenti jogszabályi előírások közül a BATrT előírásai – az állami főépítési irodával való előzetes egyeztetés alapján – értelmezhetők kerületi vagy fővárosi szinten is a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulásával, nem feltétlenül szükséges a tervezési területen belül megfelelni az előírásoknak. A tervezés során a kerületi szinten való megfelelést tűztük ki célul, az egyeztetések ütemezhetősége végett.

A biológiai aktivitásérték tervezési területen belüli biztosítása a hasznosítható területek jelentős csökkentését jelentené, de a kerületen belüli szinten tartás keretei között kijelölhető más, hosszabb távon erdősítésre alkalmasabb terület is. Ehhez az előzetes egyeztetések alapján az újszászi vasútvonal – közigazgatási határ – Erdő alatti dűlő – Összekötő út mellett már kijelölt erdőterület által határolt, kb. 107 ha nagyságú mezőgazdasági területet látszik felhasználhatónak. Az erdő kijelölésre javasolt terület:



A tervezési terület javasolt településszerkezete

Az újonnan beépítésre szánt terület tervezett úthálózatát az adottságokhoz igazodik. Alapvető szempont volt, hogy a meglévő lakóterületeket és az ezek logikus kiegészítéseként tervezett, nem jelentős volumenű új lakóterületeket a teherforgalom távlatban se érintse. Így a javasolt feltáró úthálózatot a terület északi részén a Péceli úti M0 autópálya meglévő körforgalmú csomópontjának bővítésével, a déli részen pedig a Pesti úton a meglévő gazdasági területek súlypontjában jelenleg is meglévő behajtónál előirányzott körforgalmú csomópontból, valamint az M0 autópálya meglévő lehajtójának körforgalmú átépítésével és egy innét induló új gyűjtőúttal javasoljuk megoldani. Ezekre a kapcsolatokra felfűzhető a teljes tervezési területen belüli feltáró úthálózat.

A javasolt területfelhasználás:

A területfelhasználási javaslat a terület középvonalában húzódó ÉNY-Dk-i irányú árkos mélyvonalhoz és az ezt két oldalról határoló enyhe dombhátokhoz igazodik. Az M0 autópálya melletti dombon vezet végig a területet feltáró gyűjtőút a Pesti úttól a Péceli útig, amelyhez csatlakoznak a szomszédos területeket feltáró gyűjtőutak.

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket a terephez igazodó erdősávok tagolják, részint az M0 autópálya 100 m-es védőtávolságában, részben a terület mélyvonalánál húzódó árok mentén és a meglévő és tervezett lakóterületek határán, a két területhasználás elválasztását, védelmét szolgálva.

Új kertvárosias lakóterületet a hatályos Településszerkezeti tervvel összhangban irányoztunk csak elő, a meglévő lakóterületek kiegészítése, ill. lezárásaként, főként a meglévő kertrészen.



1000051393619

ikt. szám: FPH059 /82 - 1 /2013

Kovács Péter polgármester

hív. szám: -

Budapest Főváros XVI. kerület Önkormányzata

ügyintéző: Sulán Gabriella

1163 Budapest, Havashalom utca 43.

telefon: [Ügyintéző telefonszáma]

e-mail: [Ügyintéző email]

tárgy: Budapest XVII. kerület Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozó Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

A XVII. kerület Rákosmente Önkormányzat polgármestere a 2012. december 14-án érkezett levelével a Budapest Főváros XVII. kerület Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozóan a Fővárosi Szabályozási Keretterv eseti módosítását kezdeményezte a Budapest Főváros XVII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testület 223/2012. (VI. 28.) számú határozata és a módosítási kérelmet alátámasztó tanulmányterv megküldésével.

A megkeresés beérkezésekor hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően ezúton tájékoztatom a tárgyi területre vonatkozó a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (továbbiakban: FSZKT) eseti módosításának előkészítéséről.

A tárgyi FSZKT módosítás célja a meglévő, mezőgazdasági övezetbe sorolt területen működő és ezért nem fejleszthető gazdasági területek fejlesztésének elősegítése és új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető gazdasági, M jelű munkahelyi terület keretövezet kijelölése.

A XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata a tárgyi területre vonatkozóan a TSZT módosítását jelen FSZKT módosítási eljárással egy időben kezdeményezte. Az

FSZKT módosítás jóváhagyására a TSZT módosítás elfogadását követően kerülhet sor.

Az Étv. 9. § (2) bekezdése alapján kérem, hogy az adott területre vonatkozóan ismertesse a terület fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveket és intézkedéseket, azok időbeli lefolyását, továbbá a rendezési feladat ellátásához szükséges nyilvántartásban lévő adatokat, és szíveskedjen megadni a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményekről az **előzetes állásfoglalását**.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1. § (3) bekezdésének megfelelően jelen esetben eseti meghatározás alapján dönthető el a tárgyi Fővárosi Szabályozási Keretterv módosításával kapcsolatos környezeti vizsgálat szükségessége. Kérem, hogy a Kormányrendelet mellékletében meghatározott felelős közigazgatási szervek a Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján **nyilatkozzanak** arról, hogy a módosítás szempontjait figyelembe véve várható-e jelentős környezeti hatás, illetve annak megfelelően **szükséges-e környezeti vizsgálat** készítése.

Hivatkozva a kerületi kezdeményezés beérkezésekor hatályos 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 5. § (2) és (3) bekezdésére kérem, hogy állásfoglalásában nyilatkozzon arról, hogy az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban **részt kíván-e venni**, valamint arról is, hogy az eljárás további szakaszában a **dokumentációt elektronikus, vagy papír alapú formában** kéri megküldeni.

A módosítással kapcsolatos **állásfoglalását** az Étv. 9. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a kézhezvételtől számított **15 munkanapon belül** szíveskedjen megküldeni.

Kérem, hogy a válaszlevélben hivatkozzon iktatószámunkra!

Budapest, 2013. január „13”

Tisztelettel:

Szenczey Balázs dr.
főpolgármester-helyettes

Mellékletek:

1. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata Képviselő-testületének 223/2012. (VI. 28.) számú határozata másolatban
2. Tanulmányterv

Szignálta: 
Finta Sándor
főosztályvezető

**BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET RÁKOSMENTE
ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ikt. szám: 9-1/7/2012.

KIVONAT

**Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata
Képviselő-testületének 2012. június 28-án megtartott
képviselő-testületi ülésén meghozott döntésekből**

A napirend 21. pontja:

146/2012/06.27. Rendkívüli sürgősséget igénylő előterjesztés

Javaslat Budapest Főváros Településszerkezeti Terve módosításának kezdeményezésére a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt terület vonatkozásában

Előadó: Riz Levente polgármester

223/2012. (VI. 28.) Kt. határozat

1. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt terület Budapest Főváros Közgyűlésének 1125/2005. (V. 25.) Föv. Kgy. határozatával jóváhagyott Budapest Településszerkezeti Tervében (a továbbiakban: TSZT) Gksz jelű, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe történő átsorolását támogatja.

2. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete kéri Budapest Főváros Közgyűlést, hogy az 1. pontban foglalt szándékát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 10.§ (4) bekezdésében meghatározott településfejlesztési döntés meghozatalával támogassa.

3. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autót – közigazgatási határ – M0 autót – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozó, a TSZT módosítását megalapozó tanulmánytervet elkészítteti.

A tervkészítés célja: munkahelyteremtés feltételeinek megvizsgálása, javaslattétel a terület távlati rendeltetésére, hasznosítására, beépítésére.

4. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autóút – közigazgatási határ – M0 autóút – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozó TSZT-módosítási hatástanulmányt elkészítteti.

5. Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület, Péceli út – M0 autóút – közigazgatási határ – M0 autóút – Pesti út – kül-belterületi határ által határolt területre vonatkozó, a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendeletben meghatározott térségi területfelhasználási engedély kérelemhez mellékelendő dokumentációt elkészítteti.

6. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 3-5. pontokban foglalt döntések végrehajtása érdekében 11.600.000 Ft + 27% ÁFA összeget biztosít az Önkormányzat 2012. évi költségvetésében a „működési céltartalék” előirányzat terhére.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket az 1-6. pontokban foglalt döntéseinek megfelelően.

Felelős: Riz Levente polgármester


Határidő: azonnal, az intézkedés megkezdésére: a döntést követő 15 napon belül
(18 igen szavazat, 2 tartózkodás)

K. m. f.

Dr. Rúzsá Ágnes s.k.
jegyző

Riz Levente
polgármester helyett

Horváth Tamás s.k.
alpolgármester

A kivonat hiteles: 
Budapest, 2012. július 9.

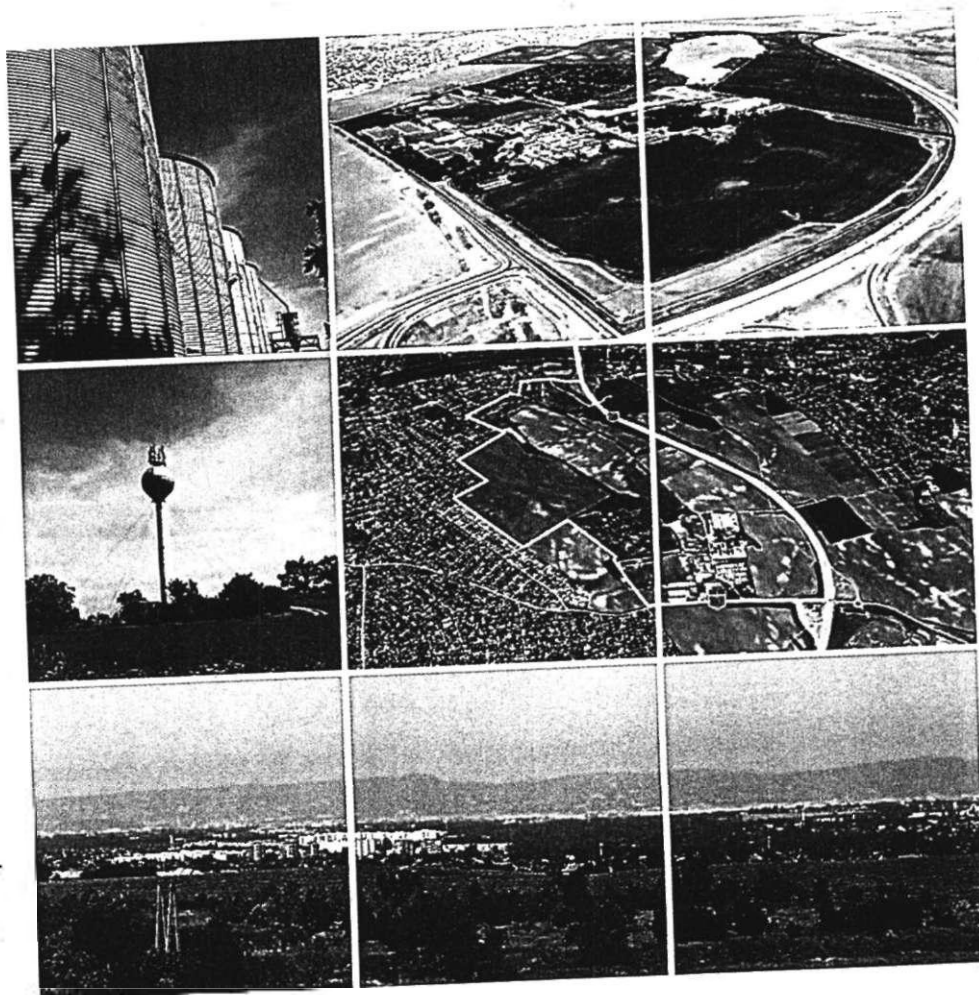




URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.
1111 Budapest, Stoczek u. 19. IV. em. 3.
Tel/fax: 466-2018, 466-4220 e-mail: urbanitas@urbanitas.hu, honlap: www.urbanitas.hu

Tanulmányterv

**Budapest, XVII. kerület, Szárazhegyi tervezett munkahelyi területtel
kapcsolatosan a fővárosi településrendezési tervek módosításához
(előzetes tájékoztató)**



2012. december

A MUNKA CÉLJA ÉS ÜTEMEZÉSE

A munka célja - Rákosmente Önkormányzata határozatának megfelelően - a Szárazhegyi területen

- a meglévő, mezőgazdasági övezetbe sorolt területen működő és ezért nem fejleszthető gazdasági területek fejlesztésének elősegítése és
- új munkahelyteremtő beruházások számára beépíthető gazdasági területek kijelölése

a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve adta lehetőségek között, a fővárosi településrendezési tervek módosításának kezdeményezésével, amelynek jóváhagyása lehetővé teszi kerületi szabályozási tervek ütemezett jóváhagyását ezt követően.

A tervezés első fázisában egy tanulmányterv készült a fentiek szerinti tervezési program kialakítására és az ehhez szükséges egyeztetések lefolytatásához.

A TERVEZÉST BEFOLYÁSOLÓ TERÜLETI ADOTTSÁGOK ÉS JOGSZABÁLYI KERETEK:

Területfelhasználás, terepviszonyok



A tervezési terület alapvetően két nagyobb részre bontható: a déli részen található, intenzíven beépített gazdasági és mezőgazdasági üzemi területre és egy nagyobb, jelenleg nem beépített területre.

A **beépítetlen területek** legnagyobb része szántó, de a szántókon kívül kisebb erdős, fás területek is előfordulnak a terület mélyvonalai és az M0 mellett. A terület észak-nyugati részén egy nagyobb kiterjedésű gyümölcsös (meggyes) található. A tervezési terület északi határa mentén a kertvárosias lakóterületek és a szántók közé kertes mezőgazdasági földrészek ékelődnek.

A tervezési terület egészére jellemzőek a **változatos terepviszonyok**, amelynek köszönhetően változatos látvány, sőt panoráma tárul fel egyes pontokból a város irányába. A terület tengelyében egy árok húzódik a terület mélyvonalában, ettől mindkét irányban pedig egy-egy domb húzódik, amely a Péceli út felé csökkenő magasságú és amelynek a környékén a terep közel vízszintessé válik.



Panoráma kép



A változatos terepviszonyokat a tervezett területfelhasználásnál is szükséges figyelembe venni. A tervezési terület egészéhez viszonyítva jelenleg aránylag kis terület van beépítve, főként a Pesti út mentén, a korábbi Rákospölte Mgtsz korábbi üzemi területén.

Légifotók – 2009.



Az épületek nagyobb részében különböző cégek jellemzően **raktározó**, ipari és mezőgazdasági **üzemi** tevékenységet folytatnak, illetve néhány épületben **irodákat** is működtetnek. Ezek az épületek viszonylag gondozottak, általában közepes állagúak.

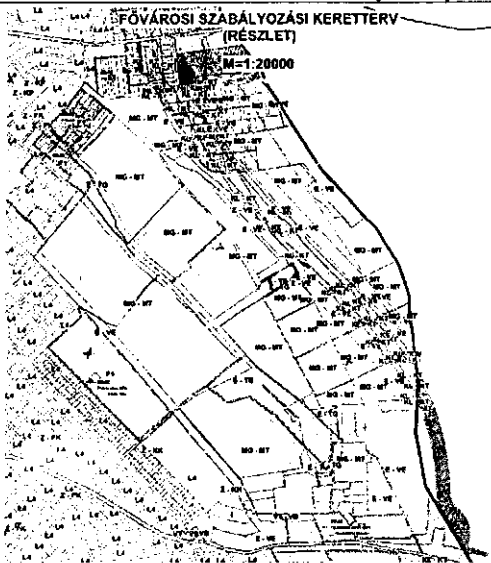
A hatályos fővárosi tervekben a teljes terület mezőgazdasági vagy erdő területfelhasználásként, ill. ennek megfelelő keretövezetként jelenik meg.

Budapest Főváros Településszerkezeti terve
1425/2005.(V.25.) számú Fővárosi Közgyűlési határozattal elfogadva



A terület legnagyobb része általános mezőgazdasági terület. Az M0 mentén, a terület középső területein és DNY-i irányban a lakóházak felé erdőterület található. A Pesti út mentén kereskedelmi-szolgáltató területek a Péceli út felé pedig kertvárosias lakóterületek találhatóak. A feketével sraffozott területek infrastruktúra-feltételhez kötött, külterületi fejlesztési, funkcióváltó területeknek vannak kijelölve.

Budapest Fővárosi Szabályozási Keretterve
46/1998. (X.15.) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet



A terület legnagyobb része mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG-MT). A határoló területeken és az M0 irányában védelmi, véderdő keretövezetek vannak kijelölve (E-VE), a terület közepén pedig turisztikai erdőövezetek találhatóak (E-TG). A terület északi és déli szegleteiben fejlesztési tartalékterületek vannak kijelölve (F1, F2). Délen a Pesti út melletti E-VE övezetben egy kisebb vízbeszerzési terület van kijelölve (VT-VB). Az M0, a Pesti út és a Péceli út közlekedési célú közterületek (KL-KT).

Budapest XVII. ker. Rákosmente Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat
a 3/2006.(III. 2.) önk. rendelet Övezeti terv melléklete



A terület legnagyobb része mezőgazdasági rendeltetésű terület (MG-MT-XVII-01 és az északi részen a kisebb telkek MG-RF-XVII-01 övezetben). A terület szélein az M0 mentén, a Pesti út és a lakóházak felől védelmi, véderdő övezetek (E-VE-XVII-01), a belső területen egy nagyobb kiterjedésű turisztikai erdő övezete (E-TG-XVII-01) található. A tervlapon a Pesti út menti terület egy feliratozási hiba eredményeként tévesen jelentős zöldfelületű munkahelyi terület övezetbe (MZ-XVII-01) sorolt. Valójában a hivatal tájékoztatása szerint a helyes besorolása mezőgazdasági terület (MG-MF-XVII-01). A Pesti út, a Péceli út és az M0 közlekedési célú közterületek (KL-KT-XVII-01).

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 2011-ben döntött, hogy előzetesen támogatja a Pesti út – Péceli út - M0 autópálya és meglévő belterületi határ közötti un. Szárazhegyi terület fejlesztését elsősorban munkahelyteremtő céllal, ahol a korábbi Rákosvölgye Szövetkezet központi üzemi területén kialakult telephelyek ma is működnek, de a meglévő, mezőgazdasági besorolású építészeti állapot a fejlesztésüket ellehetetleníti.

A fővárosi tervek módosítását a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvényt módosító 2011. évi LXXXVIII. törvény tette lehetővé, amely 2011. szeptember 1-től hatályos.



A Tv. 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv a területet szinte teljes mértékben városias települési térségként jelöli, mely kis részben erdőgazdálkodási térséggel tagolt.

Keletről, az M0 gyorsforgalmi út, délről a 31-es főút (Pesti út szakasza), északról pedig a Péceli út határolja.

A területet északon és nyugaton térségi kerékpárút hálózat érinti, illetve a keleti oldalon szénhidrogén szállítóvezeték is átszeli.

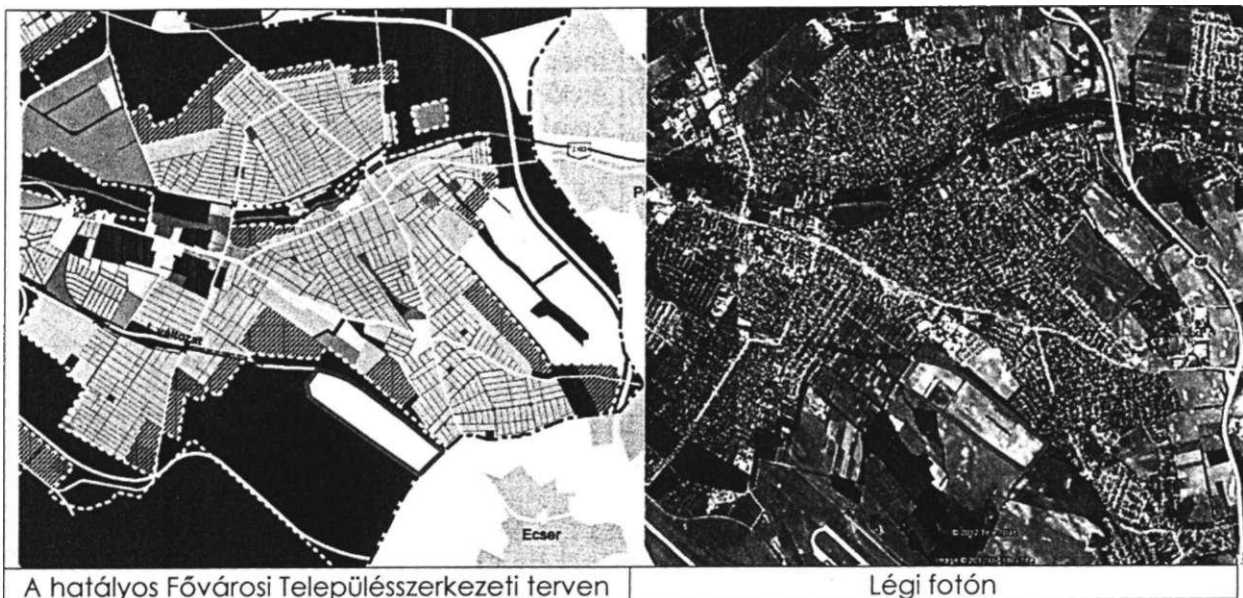
A TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett területfelhasználást befolyásoló jogszabályi előírások:

- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény 5. § (3) bek. szerint „Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.” A 6. § (1) bek. alapján „Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.” A (2) bek. alapján „Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”
- Az Étv. rendelkezései értelmében „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A biológiai aktivitás meglévő és tervezett értékeit a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell kiszámolni.
A biológiai aktivitás érték szinten tartását a Településszerkezeti tervek módosítása során kell igazolni. Mivel a jelen tanulmányterv szerint a tervezési terület területfelhasználása megváltozik Budapest Főváros Településszerkezeti terve módosításának kezdeményezésével, csak olyan új területfelhasználási javaslat adható, amely a biológiai aktivitásérték szinten tartását a hatályos jogszabályok szerint biztosítja.

A fenti jogszabályi előírások közül a BATrT előírásai – az állami főépítési irodával való előzetes egyeztetés alapján – értelmezhetők kerületi vagy fővárosi szinten is a Fővárosi Önkormányzat hozzájárulásával, nem feltétlenül szükséges a tervezési területen belül megfelelni az előírásoknak. A tervezés során a kerületi szinten való megfelelést tűztük ki célul, az egyeztetések ütemezhetősége végett.

A biológiai aktivitásérték tervezési területen belüli biztosítása a hasznosítható területek jelentős csökkentését jelentené, de a kerületen belüli szinten tartás keretei között kijelölhető más, hosszabb távon erdősítésre alkalmasabb terület is. Ehhez az előzetes egyeztetések alapján az újszászi vasútvonal – közigazgatási határ – Erdő alatti dűlő – Összekötő út mellett már kijelölt erdőterület által határolt, kb. 107 ha nagyságú mezőgazdasági területet látszik felhasználhatónak. Az erdő kijelölésre javasolt terület:



A tervezési terület javasolt településszerkezete

Az újonnan beépítésre szánt terület tervezett úthálózatát az adottságokhoz igazodik. Alapvető szempont volt, hogy a meglévő lakóterületeket és az ezek logikus kiegészítéseként tervezett, nem jelentős volumenű új lakóterületeket a teherforgalom távlatban se érintse. Így a javasolt feltáró úthálózatot a terület északi részén a Péceli úti M0 autópálya meglévő körforgalmú csomópontjának bővítésével, a déli részen pedig a Pesti úton a meglévő gazdasági területek súlypontjában jelenleg is meglévő behajtónál előirányzott körforgalmú csomópontból, valamint az M0 autópálya meglévő lehajtójának körforgalmú átépítésével és egy innét induló új gyűjtőúttal javasoljuk megoldani. Ezekre a kapcsolatokra felfűzhető a teljes tervezési területen belüli feltáró úthálózat.

A javasolt területfelhasználás:

A területfelhasználási javaslat a terület középvonalában húzódó ÉNY-Dk-i irányú árkos mélyvonalhoz és az ezt két oldalról határoló enyhe dombhátokhoz igazodik. Az M0 autópálya melletti dombon vezet végig a területet feltáró gyűjtőút a Pesti úttól a Péceli útig, amelyhez csatlakoznak a szomszédos területeket feltáró gyűjtőutak.

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket a terephez igazodó erdősávok tagolják, részint az M0 autópálya 100 m-es védőtávolságában, részben a terület mélyvonalánál húzódó árok mentén és a meglévő és tervezett lakóterületek határán, a két területfelhasználás elválasztását, védelmét szolgálva.

Új kertvárosias lakóterületet a hatályos Településszerkezeti tervvel összhangban irányoztunk csak elő, a meglévő lakóterületek kiegészítése, ill. lezárásaként, főként a meglévő kertrészen.

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 2011-ben döntött, hogy előzetesen támogatja a Pesti út – Péceli út - M0 autópálya és meglévő belterületi határ közötti un. Szárazhegyi terület fejlesztését elsősorban munkahelyteremtő céllal, ahol a korábbi Rákosvölgye Szövetkezet központi üzemi területén kialakult telephelyek ma is működnek, de a meglévő, mezőgazdasági besorolású építészeti állapot a fejlesztésüket ellehetetleníti.

A fővárosi tervek módosítását a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvényt módosító 2011. évi LXXXVIII. törvény tette lehetővé, amely 2011. szeptember 1-től hatályos.



A Tv. 2. sz. melléklete - Szerkezeti terv a területet szinte teljes mértékben városias települési térségként jelöli, mely kis részben erdőgazdálkodási térséggel tagolt.

Keletről, az M0 gyorsforgalmi út, délről a 31-es főút (Pesti út szakasza), északról pedig a Péceli út határolja.

A területet északon és nyugaton térségi kerékpárút hálózat érinti, illetve a keleti oldalon szénhidrogén szállítóvezeték is átszeli.

A TERVEZÉSI KONCEPCIÓ

A tervezett területfelhasználást befolyásoló jogszabályi előírások:

- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT) szóló 2005. évi LXIV. törvény 5. § (3) bek. szerint „Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.” A 6. § (1) bek. alapján „Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.” A (2) bek. alapján „Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága - a település közigazgatási területére vetítve - összességében nem csökkenhet.”
- Az Étv. rendelkezései értelmében „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A biológiai aktivitás meglévő és tervezett értékeit a biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet alapján kell kiszámolni.

A biológiai aktivitás érték szinten tartását a Településszerkezeti tervek módosítása során kell igazolni. Mivel a jelen tanulmányterv szerint a tervezési terület területfelhasználása megváltozik Budapest Főváros Településszerkezeti terve módosításának kezdeményezésével, csak olyan új területfelhasználási javaslat adható, amely a biológiai aktivitásérték szinten tartását a hatályos jogszabályok szerint biztosítja.

