

37/2014

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

---

*Készült a Képviselő-testület 2014. február 12-i ülésére.*

*Készítette: Tóth Miklós főépítész*

**Tárgy:** Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata  
(véleményezési szakasz)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Fővárosi Önkormányzat véleményezésre megküldte

**- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Szerkezeti tervlapok (1. sz. melléklet)**

1. Területfelhasználás
2. Közlekedési infrastruktúra
3. a-b.) Épített környezet értékeinek védelme
4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem
5. Környezetvédelem
6. Védelmi, korlátozási területek, valamint

**- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – rendelettervezetét (2. sz. melléklet)**

A véleményezési szakasz munkarészeit a Településszerkezeti Tervet előkészítő

- Helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész (I. kötet),  
**(3. sz. melléklet),**
- Alátámasztó munkarész (II. kötet), **(4. sz. melléklet)**

megküldött anyaga segít megalapozni és a tervező (Főváros) döntését igazolni.

- Az I. kötet 427 oldala számba veszi az adottságokat, míg a helyzetértékelő része (104 oldal) probléma, konfliktus és érték térképeken ábrázolja a tervezés alapjait képező adatokat.
- A II. kötet (alátámasztó munkarész 232 oldalon) javaslatokat tartalmaz a településrendezésre, közlekedésre, közművesítésre és tartalmazza az előírt örökségvédelmi hatástanulmányt.

A jóváhagyandó munkarész (III. kötet) Szerkezeti tervlapok és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának részletes vizsgálata és értékelése előtt, a településrendezési eszközök áttekintése célszerű.

A településszerkezeti terv, településrendezési eszközök között elfoglalt helyének és az új terv hatásának megismeréséhez, a jelenlegi terv-rendszer és annak jövőbeni alkalmazhatósága feltételei a következők:

## **I. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÁTTEKINTÉSE**

Az 1990-től 1999. január 1-ig tartó bizonytalan szabályozási időszakot új településszerkezeti terv elkészítése nélkül, a Fővárosi Közgyűlés 46/1998. (XI. 15.) sz. rendeletével jóváhagyott Budapest Főváros Szabályozási Keretterve (továbbiakban: FSZKT) és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (továbbiakban: BVKSZ) zárta le. E tervekkel párhuzamosan elkészült jogszabályok

- az 1997. évi LXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: Étv.), valamint
- a 253/1997. (XII. 26.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban: OTÉK) fogalom meghatározásai, területfelhasználási kategóriái, jelkulcsai a korábban alkalmazottaktól eltérőek lettek.

Többször felmerült az FSZKT átdolgozásának igénye (OTÉK alapú jelkulcs alkalmazása). A településszerkezeti terv átdolgozására is sor került 2005-ben, de a felépített rendszer változtatására nem került sor.

Az új alapokra való áttérést az Étv. módosításai, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) teszi szükségessé.

A Kormányrendelet a korábban az Étv.-ben rögzített településrendezési eszközöket – és az ahhoz kapcsolódó jogintézményeket – rendeletben rögzíti.

A településrendezési eszközök hierarchiája a következő:

- a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat.

A főváros esetében településfejlesztési koncepciót és integrált településfejlesztési stratégiát a kerületek is készítenek, míg a településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a település (Budapest Főváros) feladata.

A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ) alapján készülhet.

A Kormányrendelet az új fővárosi TSZT elkészítésének, illetve elfogadásának határidejét 2014. június 30-ban határozta meg.

A Kormányrendelet átmeneti intézkedéseket tartalmaz (45-46. §), amelyek közül a kerületet a következők érintik:

- a 2012. december 31-én hatályban lévő, illetve 2013. december 31-i – feltételekkel – indított településrendezési eszközök 2018. december 1-ig alkalmazhatók.
- A 2012. december 31-én hatályban lévő településrendezési eszközök módosítása – külön eljárási rend szerint – 2015. december 31-ig történhet.
- A 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint – külön eljárási rend szerint – 2014. június 30-ig elfogadott településrendezési eszközök 2018. december 31-ig alkalmazhatók.
- Az FSZKT és a BVKSZ 2014. június 30-át követően nem hatályosak.

A településrendezési eszközök jogi státusza a következő volt:

- Településszerkezeti Terv - elfogadása közgyűlési határozattal
- FSZKT-BVKSZ - elfogadása közgyűlési rendelettel
- Kerületi szabályozás - elfogadása Képviselő-testületi rendelettel

A Kormányrendelet értelmében a települési tervek a következő hierarchiában helyezkednek el a főváros esetében

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve:
  - a Fővárosi Önkormányzat megállapításáról szóló mellékleteként fogadja el (határozat).
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata:
  - a Fővárosi Rendezési Szabályzatot a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése állapítja meg (rendelet).
- Kerületi építési szabályzat:
  - a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg (rendelet).

A kerületi építési szabályzat és a TSZT, valamint az FRSZ viszonyát a Kormányrendelet részletesen szabályozza (20. §). A szabályozással megjelenő kártalanítási felelősség súlyos aggodalmakat vet fel, a következők miatt:

- „20. § (1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a főváros rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításánál, előzetesen kell dönteni.
- (2) A fővárosi önkormányzat törvényben meghatározott feladatellátásához szükséges kerületi szabályozást – a fővárosi önkormányzat kezdeményezésére – az érintett kerületi és a fővárosi önkormányzat együttműködésével kell elkészíteni.”

Amennyiben a kerületi építési szabályzat területe tartalmaz a Főváros feladatellátásához szükséges szabályozást – és a Fővárosi Önkormányzat nem kezdeményezi, illetve nem vállalja a szabályozással járó feladatot (pl: kisajátítás, kártalanítás) – akkor a kártalanítási felelősség nehezen (csak peres úton) hárítható át a fővárosi Önkormányzatra.

Étv. 30. §:

„(6) ... A fővárosban a kártalanítás a fővárosi, illetőleg a kerületi önkormányzatot érdekelttségük arányában terheli...”

(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének...jogerőre emelkedésének a napja.”

Mivel a TSZT „csak” közgyűlési határozattal elfogadott, míg a kerületi szabályozás önkormányzati rendelettel, ezért elsősorban a kerületi önkormányzat lehet a korlátozási kártalanítás felelőse.

## II. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

(egyeztetési anyag, III. kötet, jóváhagyandó munkarész (Fővárosi Közgyűlési határozat))

A jóváhagyandó munkarész 160 írott oldal tartalmán belül

egyrészt: megjelennek a TSZT létrehozásának körülményei

(metodika; jogi helyzet; jogi hivatkozások; fejlesztési koncepcióhoz való viszony; fejlesztési szándékok)

másrészt: a szerkezeti tervlapokat kiegészítő, helyi szabályozást meghatározó paraméterek és táblázatok.

(min. zöldterület; beépítési sűrűség, beépítési magasság, a beépítési sűrűség új elemei; - **Bsa-bsp** – vagy fogalom meghatározásokat tartalmazó szakaszok)

Bizonyos szövegrészek mintegy a szabályozás indoklásaként jelennek meg vagy a BFRSZ-ben rendeleti szövegben is megtalálhatók (pl: közművesítés)

A TSZT első egyeztetési szakaszában a Képviselő-testület mintegy a kerületre vonatkozó elvárást, programot fogalmazott meg a 152/2013.(V.8.) Kt. határozatában **(5. sz. melléklet)**.

A határozattal jóváhagyandó munkarész alapvető részei a szerkezeti tervlapok egyes elemei.

### 1.) **Területfelhasználás**

Az 1:10 000-es léptékű szabályok közül 6 db fedi le a kerület területét.

A jelmagyarázat területfelhasználási kategóriáira az OTÉK jelkulcsát alkalmazza, amely az FSZKT keretövezet rendszerétől eltérő, de bizonyos megfeleléség azonosítható a keretövezetek mintájára.

A kerületet jellemző keretövezetek:

L4 keretövezet	Lke-1 (kertvárosias intenzív beépítésű lakóterület)
L3 keretövezet	Lke-2 (Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület)
L7 keretövezet	Ln-3 (nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület) Ln-T (nagyvárosias, telepszerű lakóterület)
I intézményi keretövezet	„V” (vegyes területek) Vt-H (kiemelt jelentőségű helyi központ) Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület)
M-MZ munkahelyi keretövezetek	Gksz-1 (gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület) Gksz-2 (gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület)

### A Településszerkezeti terv

- a beépítésre szánt területeken belül, a lakóterületek, vegyes területek, gazdasági területek, különleges területeket, míg
- a beépítésre nem szánt területeken belül, közlekedési, vízgazdálkodási, mezőgazdasági, természetközeli és különleges területeket különböztet meg,
- az egyéb elemek mellett.

Az egyes szabályok értékelésénél a szelvényen lévő különböző területfelhasználások vizsgálata után, az Önkormányzat véleményének összefoglalásaként a határozati javaslatban jelenik meg az egyes területekre vagy a kerületre vonatkozó álláspont.

### A területfelhasználás szelvényei

#### • 65-241. és 65-232 szelvény (a kerület északnyugati sarka)

- a Kísszentmihályi temető és a közigazgatási határ közötti külterület teljes egészében közzóléti erdő terület, az FSZKT mezőgazdasági (temetőfejlesztési) részen is.
- A korábbi tényleges temető terület mellett, a – Rákospalotai határút – Gusztáv utca között, továbbra is temető terület (Kb-T) jelentős változással érintett területként jelölve.

#### • 65-234. szelvény (a kerület nyugati része, Rákosszentmihály – Sashalom)

- zöldfelületi változások:
  - \* a Szilas patak – Szlovák út közötti területen a Rákospalotai határút – Gusztáv u. közötti mezőgazdasági terület közzóléti erdőként (Ek) és tervezett erdő- és zöldterületi jellel ellátva jelenik meg.
  - \* A Szilas patak vonala „szerkezeti jelentőségű és zöldfelületi kapcsolat” jellel kiemelt.
  - \* A Temesvár u. – Szt.Korona utca közötti erdőterület „tervezett erdőterületek és zöldterületek” jelet kapott.
  - \* Csíkszentmihály tér eddigi közterület helyett, közkert, közpark (Zkp) terület jelet kapott.
  - \* A Sashalmi sétány „tölcsértorkolata” – a Margit utcáig – „közlekedési terület” a zöldterület helyett.
  - \* A Templom tér zöldterület jele megszűnik.
  - \* A Bányai E. – Futórozsa utcai sportterület rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület lett.
- lakóterületen belüli változások:
  - \* Az Iglói utca melletti korábbi intézményi lakódominanciával kialakított terület (Terra-zebra) kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználásúvá javasolt.
  - \* A Csömöri út, Hársfavirág u. – Damjanich u. közötti, valamint a Rákosi út, Batthyány u. – Ilona utca közötti szakaszán, a Veres Péter u. – déli oldalán, valamint a Thököly úton a Vámosgyörk utcáig „kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jel a lakóterületen belüli, jövőbeni intézményi terület kialakítását teszi lehetővé. E jelölés a Vidámvásár u. – Rádió utca között elmaradt, pedig jelenleg is intézményi övezet.  
(A Veres Péter út déli oldalán az FSZKT jelenleg is intézményi övezetet jelöl.)

- \* Az intézményi területek irányadó meghatározása jel a Körvasút melletti területeken megjelenik, amely a tervezett út melletti területeik átstrukturálását tenné lehetővé. Az út megépítésével a lakóterületek átstrukturálása során, a tulajdonosok károsodnak.)

• **65-243 és 65-244. szelvény (a kerület északnyugati része)**

- Változások: az FSZKT-hez viszonyítva:

- \* Ida utcai általános iskola, Csonka János szakközépiskola intézményi övezete Lke-1, ill. GKsz-2 (gazdasági terület lett).
- \* Arany J. u. – Budapesti út – terelő sziget, Vi-2 (intézményi) terület lett.
- \* Erzsébet liget központi része (IZ-intézményiből) Zk-p közkert, közpark (a lehatárolás független az úthálózattól).
- \* A Malomkerék tér lakóépületei Vi-2 területbe kerültek.
- \* A Demeter utcai önkormányzati terület – Kerületgazda – I-intézményiből, Lke-1 lakóterület lett.
- \* A Cinkotai strand területe IZ jelentős zöldfelületi intézményterület helyett Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területként jelölt (intenzívebb beépíthetőség, nincs kereskedelmi tevékenységi kerület-limit).
- \* A Caprera utca (patak melletti zöldterület) I intézményiből, Lke-1 lakóterületként jelölt.
- \* A Nógrádverőce utcai – nem működő Vízmű terület Lke-1 lakóterület lett.
- \* A Somkút utcai sportpálya és a Csobaj bánya területe (IZ-ből) K-Rek – nagy kiterjedésű, rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület lett. (Az IKARUS sportterület is K-Rek lett).
- \* Az Újszász utca melletti, Ln-T területen, a Pilóta utcai „nyél” és a hozzá tartozó terület helyesen: Lk-2
- \* A Furmint utcai Vízmű-terület nincs jelölve.
- \* Az M0 Szabadsíki úttól délre eső szakasza mellett, a korábbi védő erdősáv jelentős része „tervezett közjóléti erdő” lett.

- Fejlesztési területek változásai:

- \* A Zsemlékes út (Kártyagyár – Nógrádverőce u. között) a távlati fejlesztési lehetőséggel bíró, mezőgazdasági terület helyett, Ek – közjóléti tervezett erdőterületként jelölt.
- \* A Simongát utcai – Nagytarcsai úti, fejlesztési lehetőséggel bíró mezőgazdasági terület mérete jelentősen csökkent. A gazdasági területté való átalakulás feltétele a Külső Keleti Körút – Pesti út és Nagytarcsai csomópont közötti megépítése (irreális feltétel az M0 közelsége miatt).
- \* A Vidámvásár utca mögötti mezőgazdasági, de fejlesztésre alkalmas terület Ek-közjóléti erdőterület lett.
- \* A Magtár u. – M0 közötti XVI-2 változással érintett terület geometriai lehatárolása célszerűen jelölendő ki.
- \* A Fűrge utca melletti teleksor a 32/2007. (II. 14.) Kt. számú Képviselő-testületi határozattal támogatva, de nem Lke-1-ként jelölt (változtatás szükséges).

• **65-421. szelvény (a kerület déli része)**

- \* A mátyásföldi repülőtér IZ keretövezete Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) beépítési sűrűség maximuma 0,5-2,5 alapján, intenzívebben engedné beépíteni.
- \* A Léva u. – Légcsavar u. – Zsemlekes u. – Bökényföldi út tengelyben az FSZKT L4 keretövezet az FSZKT-ban L4 keretövezetként jelölt Lk-2 (kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület)-ként jelölt. A területen a max. 12,5 m építménymagasság és 1,2 beépítési sűrűség nem felel meg. Javasolt Lke-1, ez hasonló az L4 keretövezethez.
- \* Az előző terület Bökényföldi útra merőleges (erdőterület felőli) határa kisebb, mint a hatályos szabályozási tervben.
- \* A Bökényföldi út melletti sáv (Csenkesz utcáig) L4 helyett Vi-3 (intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület). Beépítési sűrűség max. 1,5+0,5, amely a beépítés túlzott intenzitását eredményezheti. Javasolt Lke-1, amelyben szolgáltatás is elhelyezhető.
- \* A Külső Keleti Körút alternatív nyomvonalát a közlekedési infrastruktúra tervlapnál.

• **65-412. szelvény (a kerület délnyugati része)**

- \* A X. kerületi Sárgarózsa u. – Pesti határ melletti lakóterület (a Képviselő-testület 14-15/2014. (I. 22.) Kt. sz. határozatában már véleményezett tervet) feltáró útjának alternatív nyomvonala kedvezőtlen (ld. a közlekedési infrastruktúra lap).  
A X. kerület Sárgarózsa utca – Pesti határút melletti terület Lk-2 (kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület) beépítési lehetőségei (max. 12,5 méteres építménymagasság) alátámasztják a szabályozással kapcsolatos Képviselő-testületi állásfoglalást (.../2014 Kt. határozat).

**2.) Közlekedési infrastruktúra (szerkezeti lap)**

A Főváros egész területét egyben ábrázoló, 1:35000 léptékű tervlapon a XVI. kerületet és környezetét érintő infrastrukturális elemeket értékeljük.

A közlekedési infrastruktúra változások/fenntartások:

- A körvasút melletti I. rendű főút XV. és X. kerület közötti szakasza, a XVI. kerület területén jelölt (ld: Területfelhasználási tervlap – a korábbi Képviselő-testületi tiltakozások hatástanok).
- A rákosi út – körvasút kereszteződése külön szintű keretezésként tervezett.
- A Külső Keleti körút alternatív nyomvonallal is szerepel, amely 0,7 kilométerrel rövidebb (kb. 14 %) és nem vágja el a kerület lakosságát a Naplás tótól (Figyelembe veendő az Önkormányzat által készített útvonaltárgyat tanulmány, amelye a Fővárosnak is továbbítottunk.).
- A Szilas-menti főút nyomvonala már nem jelenik meg a terven (a kerületi javaslat sikere)

- A Csömöri út és a Budapesti út Szlovák úton kívüli szakasza településszerkezeti útként jelölt. (A csömöri területekre irányuló forgalomnövekedést okozhat.)
- A Pesti határút (XVI.-X. kerület határán) nem szerepel településszerkezeti útként (FSZKT-ban távlati főút volt). A Veres Péter út tehermentesítése miatt szükséges.
- A Rákóczi út – Csömöri út – Rákospalotai határút közötti szakasza már nem jelölt településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként, ugyanakkor a területfelhasználási tervlapon közúti közlekedési terület (Köu).
- A Mátyás király út Rákosi út – Csömöri út közötti szakasza településszerkezeti jelentőségű útként lett jelölve.
- A X. kerületi Sárgarózsa u. – Pesti határúthoz csatlakozó út alternatív javaslata erdőterületen áthaladva, valamint a XVI. kerületi lakóterületekre vezetve a forgalmat, kedvezőtlen. (A Lobbanó utcára vonatkozó korábbi javaslat megszűnt).
- A X. kerületi Sárgarózsa u. – Pesti határ melletti lakóterület (a Képviselő-testület 14-15/2014. (I. 22.) Kt. sz. határozatában már véleményezett tervet) feltáró útjának alternatív nyomvonala kedvezőtlen (ld. a közlekedési infrastruktúra lap).
- A terv nem jelöli a Metró és HÉV összekötések tervezetét (szükségesnek tartjuk).
- A tervlapon jelölt P+R helyek és a mellérendelt parkoló számok a területi realitást nem veszik figyelembe.

### **3.a.) Az épített környezet értékeinek védelme**

A kerület területén lévő két műemléket, a Fővárosi védettséget élvező épületeket és a kerület jelentős területét lefedő, nyilvántartott régészeti lelőhely területét tünteti fel.

### **3.b.) Az épített környezet értékeinek védelme**

(magassági korlátozások területi lehatárolása)

- Az Ó-mátyásföldi területen a beépítési magasságot legfeljebb 7,5 méterben határozza meg. (A KVSZ-ben is 7,5 m)
- „A zárt sorú beépítés esetén a karakter őrző területre vonatkozó szabály alkalmazása” jel értelmetlen, a:
  - Metró sporttömbre,
  - az Arany J. u. melletti területen,
  - a Vágás utcai intézményi területre,
  - a Cinkotai strand területére, valamint
  - a Mátyásföldi repülőtér területére.

### **4.) Zöldfelület, táj- és természetvédelem**

A tervlap a XVI. kerület vonatkozásában a következő jelöléseket teszi:

- Ábrázolja az Országos Ökológiai hálózat magterületeit (a Szilas patak völgyében a Naplás tótól, a volt Auras pályáig).
- Ábrázolja az Országos Ökológiai hálózat – Ökológiai folyosó területeit (a Naplás tó – Szilas patak völgye, a Szabadföldi út – Budapesti út között, valamint a mátyásföldi repülőtér alatti és melletti erdőterületeket).
- Revitalizációt igénylő vízfolyásként tünteti fel a Szilas patakot.
- Jelöli a meglévő és tervezett településképi védelmi jelentőségű fasorokat.



- „Ex lege” védett forrást jelöl 5 helyen. (Mária u. 89., Kendermag u. 56-58., Caprera-patak forrása (Magtár utca környezetében), Cinkotai régi temető területén lévő és Simongát (Szakoly) utca közelében.)

#### 5.) Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

- Ábrázolja a rekultiválandó bánya, lerakó területként (a Sarjú utcai és Csobaj-bánya területét), a potenciálisan talajszennyezett területeket (IKARUS; Sarjú „bánya”; HM terület; Forrásmajor), valamint ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan területeket. (E területekre készítendő szabályozások kidolgozását befolyásolják)

#### 6.) Védelmi, korlátozási területek

- Ábrázolja a HÉV-vonal, a körvasút védőtávolságát, a nagynyomású gázvezeték és a 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetét, valamint az M0 védőtávolságát (változást nem jelentenek).

### III. BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA (FRSZ)

Az FRSZ Fővárosi Közgyűlési rendelettel jóváhagyandó rendelet-tervezete és annak mellékletei bővebb magyarázatot igényelnek, ezért a rendelet-tervezet előtt, az FRSZ koncepciójának leírása részletezett.

#### 1.) A koncepció:

- a jogi környezetet,
- az FRSZ szakmai koncepcióját taglalja.

A szakmai koncepció a beépítési sűrűség, a beépítési magasság, a Főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra területbiztosítás leírásával foglalkozik.

Az egyik legfontosabb, a beépítési sűrűség újszerű alkalmazása.

Az Étv. ezt a következők szerint határozza meg:

*„A területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”*

A tervezet a beépítési sűrűség (bs) értékét két értékből, egyrészt a területfelhasználási egység jellemző, építhető szintterületéből (bsá), másrészt a kizárólag parkolás céljára igénybe vehető (bsp) értékéből határozza meg.

### **Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – tervezet**

A rendelet-tervezet egyes szakaszaira vonatkozó észrevételek:

#### • 1. § (3) 8. fogalom meghatározás:

8. Magánút: önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott közlekedési és közmű-infrastruktúra elhelyezését szolgáló telek.

A fogalom meghatározása nem rögzíti pontosan a „telek” státuszát, hozzá kapcsolódó kötöttségek.

• **2. § (1) a.) 1. sz. térkép melléklet:**

A melléklet funkciója (beépítési sűrűség, infrastruktúra elemek ábrázolása) mellett kérdés, hogy célszerű-e egyes, más tervlapokon szereplő elemek ábrázolása, amely zavaró lehet.

• **2. § (1) f.) 6. sz. térképmelléklet**

A szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságának területi lehatárolása nincs összhangban a TSZT területfelhasználásával.

• **2. § (2) c.) 9. sz. melléklet**

Az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vett változással érintett területekre vonatkozó „részletes” feltételek irreális és a megvalósításhoz nem szükséges feltételek.

A Nagytarcsai út melletti (XVI-3) terület M0-hoz való közelsége nem igényli a Külső Keleti Körút említett szakaszának megvalósulását, így nem szükséges a Magtár út melletti területek esetén a Csömör-Gödöllő HÉV fejlesztése. A fővárosban több területrésze kedvező lenne a kötöttpályás közlekedés jelenlegi megléte, meghatározatlan fejlesztési feltétel nélkül is.

• **3. § (5) bekezdése**

A 2. melléklet tájékoztató és alaptérképi elemei között szereplő alaptérképi elemek közül a közigazgatási határ megegyezik az 1. § (1) bekezdésében foglaltakkal.

• **4. § (1) bekezdése**

„A kerületi építési szabályzatban megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a térkép rögzített beépítési sűrűség értékét kell figyelembe venni.” – mondat a 7. sz. melléklet ellenére nem egyértelműen jelenti ezen értékek maximumát!

• **4. § (2)-(3) bekezdése**

A beépítés fogalmát az OTÉK 1. sz. mellékletének 13. pontja definiálja.  
Az ettől eltérő meghatározás lehetséges-e?

• **7. § (2) bekezdése**

A védendő karakterű zárt sorú beépítésnél a magasabb szomszédos épületnél nem magasabb párkánymagasság nem biztosítja az illeszkedést.

• **9. § (1) bekezdése**

Az erkély – zárt erkély mértékével való párkánymagasság csökkentése nincs összhangban a 7. § (2) bekezdésével, illetve az építészeti eszközök alkalmazását gátolja. Az (1) bekezdés b.) pontja nem veszi figyelembe a többszintes épületek adottságát.

• **9. § (4) bekezdés b.) pontja**

A magassági burkoló síkon eleve túlnyúló tetőzet átépítésének lehetősége megvalósíthatóvá teszi az „eredetit” meghaladó épületrész kialakítását.

• **10. § (2) bekezdés b.) pont**

lásd: a 7. § (2) bekezdésére vonatkozó felvetés.

- **11. § (2) bekezdés**

A 2. sz. melléklet egy részét jellemző „kertvárosias magasság” meghatározás nem egzakt.

- **13. § (1) bekezdés**

A beépítési magasság részletezése építmény jelleg szerint rögzítendő.

- **13. § (1) bekezdés ba.) pontja**

A kerületi szabályozások elkészültéig építési jogosultsági vitát válthat ki a Má területen a 9,0 méteres „beépítési magasság” lehetősége. Differenciálni kell területileg és építményfajták szerint.

- **13. § (2) bekezdése**

A beépítésre nem szánt, jelölt területeken az általános 25,0 méteres építménymagasság nem veszi figyelembe a tájképi, rálátási következményeket.

- **14. § (2) bekezdés c.) pontja**

A közlekedési infrastruktúra szerkezeti lapon jelölt I. rendű főút és a rendelet-tervezet 6. sz. mellékletében jelölt (1B) keresztmetszvény nem biztosítja a szerviz utat. Ugyanakkor I. rendű főútról parkoló nyitható.

- **17. § (4) bekezdés**

A kétoldali faszor telepítését biztosítani 2,0 méteres szélességű zöltsávval, csak új vagy megfelelő szélességű úton lehet.

- **17. § (5) bekezdés**

A gyalogos infrastruktúra helység legkisebb szélességének meghatározása bonyolult és nem alkalmazkodik a beépítési funkcióhoz.

- **17. § (6) bekezdés**

A kiszolgáló szerepkört betöltő közterület meghatározása nem egyértelmű.

- **17. § (7) bekezdés**

A főút vagy gyűjtőút közterületén biztosítandó, min. 3,0 m kerékpárút és az (5) bekezdésben előírt gyalogos infrastruktúra a (4) bekezdésben előírt, kétoldali zöltsáv miatt, a 17. § pontosítandó, figyelemmel a meglévő utak szélességére.

- **18. § (1) bekezdés**

Az 1. sz. mellékletben jelölt P+R nem kötelezi a Fővárost az ütemezett létesítési lehetőség rögzítésére.

- **19. § (1) bekezdés**

A gépjármű elhelyezési kötelezettség csökkentésének lehetőségei szubjektívek. („valószínűsített közlekedési munkamegosztás”?)

- **21. § (3) bekezdés**

A HÉV szélső vágány-tengelyétől mért 12 méteres távolságon belül, huzamos tartózkodásra alkalmas építmény létesítésének (meglévő használatának?) tiltása a meglévő épületállomány miatt nem reális.

• **22. § (4) bekezdés**

Az egyedi szennyvíztisztító kisberendezés elvárt „minősége” rögzítendő.

• **22. § (5) bekezdés**

A csapadékvizek helyben tartására „kell törekedni” kifejezés nem rendeleti pontosság.

• **23. § (2) bekezdés**

A „közösségi intézmény” kifejezés nem pontos meghatározás.

Az FRSZ tartalmának ismeretében, felmerül a túlszabályozás kérdése.

Az Étv. 2. § 35. pontja szerint:

*„Fővárosi rendezési szabályzat: ... a főváros településszerkezeti tervének megfelelően, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek építménymagasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását ... megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.”*

A fentiek alapján, a rendelet több előírásában is túllép jogkörén (pl. 5. sz. melléklet, a területbiztosítás igénye).

A fejlesztési területek bejelentéséhez előírt feltételek az egyéb helyen rögzített (pl. 17. § (1) bekezdés) előírásai túl feleslegesek.

**A rendelet-tervezet mellékletei:**

**1.) A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastrukturális elemek**  
(Rendelet-tervezet 1. sz. melléklet, 65-234; 65-421; 65-243 szelvények)

A kerület területén alkalmazott területfelhasználási egységek rendelet-tervezetben rögzített értékei:

	<b>bs</b>	<b>bsa</b>	<b>bsp</b>	
<b>Lke-1</b>	0,8	0,6	0,2	
<b>Lk-2</b>	0,95	0,7	0,25	gk .tárolóra többlet szintterület (Mátyásföld)
<b>Gksz-1</b>	2,0	2,0	0,0	gk. tárolásra nincs többletterület!
<b>Gksz-2</b>	1,5	1,5	0,0	fejlesztési területen (pl. Major)
<b>Ln-T</b>	1,25	1,0	0,25	parkoló építhető (pl. Centi ltp. SztKorona ltp., Körvasútsori ltp.)
<b>Ln-3</b>	1,75	1,25	0,5	kis lakótelepek
<b>Vi-2</b>	1,5	1,0	0,5	parkoló építhető (pl: Metró Sport-tömb, Polgármesteri Hivatal
<b>K-Rek</b>	0,3	0,3	0,0	IKARUS Sport
	1,0	0,75	0,25	Csobaj bánya – túlzott méret!

Az ábrázolt infrastruktúra elemeket a TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra lapja kapcsán, az előzőekben elemeztük, de azok a rendelet-tervezet 1. sz. mellékletében is megjelennek.

Jelentős kétségek merülnek fel a következőkről:

- Körvasútsori körút irányadó területbiztosítása (1 B szelvény)
- Külső Keleti Körút alternatív nyomvonala (a Közlekedés Kft. által készítették alapján, a Képviselő-testületi javaslatához hasonló)
- Pesti határút hiányzó kijelölése településszerkezeti útként.

A Rákóczi út, Csömöri út - Rákospalotai határút közötti szakasz (Köu) – amely a közlekedési lapon nem szerepel.

A tervlap mintakeresztelvényként a Körvasútsori körút mellett, egyedül a Mátyás király utcát jelöli (2E szelvény) 11,0 méteres szélességgel.

A tervlap a P+R részére alkalmas területhatárként jelölt területek közül a Begónia u – Barátság utcai területe, amelynek lakóterületre esik a Demeter utcai megállónál kialakított P+R használhatóság kérdéses.

A XVI-1 fejlesztési területen (Lk-2) lehetséges 1,45 (1,20 + 0,2) beépítési sűrűség túlzott kerület általi (csökkentett érték esetén, az új beépítési területen felmerülhet a kártalanítás kérdése.)

A 8. sz. mellékletben rögzített, különböző kategóriájú utak minta-keresztelvényei és a TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapon ábrázolt, különböző kategóriájú meglévő utak kapcsolata a kerületi szabályozási tervek készítése során, kérdéses milyen összefüggésben jelenik meg.

## **2.) Egyes területek beépítési magassága**

A kerület vonatkozásában megegyezik a TSZT „az épített környezet értékeinek védelme” – szerkezeti tervlappal. (Az Ó-mátyásföldi területen az (Lk-2) ellenére az építménymagasságot a KVSZ-hez hasonlóan, 7,5 méterben maximalizálja.

## **3.) Utcai léptékarány – legnagyobb megadott párkánymagasság**

A XVI. kerület esetében nem mértékadó.

## **4.) Budapest zónaterületei**

### **5.) Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó mintakeresztelvények az irányadó területbiztosítással jelölt területeken**

(Körvasútsori körút – Mátyás király utca (1B és 2E) a területbiztosítással jelölt területeken)

### **6.) Szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságát területileg meghatározó tervlap**

(Szentmihályi temető egy része; Csobaj bánya – (XV-1) és (XVI-2) fejlesztési terület; Cinkotai temető; Simongát út melletti fejlesztési területek (XVI-3);

A településszerkezeti terven beépítésre nem szánt területek közül szerepelnek a Zsemlekes út melletti, valamint a Vidámvásár út melletti – már erdőnek jelölt területek.

## **7.) Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége**

## **8.) Magasház-toronyház egyes méretei**

A XVI. kerület esetében nem releváns.

**9.) Az infrastruktúra függvényében, ütemezetten igénybe vehető, változásokkal érintett területekre vonatkozó részletes feltételek:**

- XVI. kerület Magtár u. – Begónia utca (XVI-1) és (XVI-2) Gödöllő-Csömör HÉV fejlesztése, kötőtpályás közlekedés mellett ennek fejlesztése nem lehet feltétel.
- Nagytarcsai út – Vidámvásár út melletti területek (XVI-3) (Külső Keleti Körút M0 keleti szektor – Pesti út közötti szektorának üzembe helyezése). Irreális feltétel a területfejlesztéshez az M0 közelsége miatt.

**10.) Az FSZKT-TSZT-területfelhasználási kategóriái**

A kerületi szabályozási tervek készítésekor az FSZKT és a területfelhasználási kategóriák egymáshoz való viszonyát rögzíti.

A Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság az előterjesztést 2014. január 6-i ülésén tárgyalta.

A Településszerkezeti Terv lényegi részét képező szerkezeti tervlapok elemzése segít az FSZKT szerinti vagy valóságában ismert területhasználattal való összevetésben. A határozati javaslatba a legfontosabbnak vélt észrevételek kerültek, amelyek a képviselők, a bizottsági tagok észrevételeivel, javaslataival egészülhetnek ki.

A XVI. kerületet érintő tervlapjainak áttekintésére a nagy terjedelmű I-III. kötet anyaga mellett a 6. számú mellékletben elkülönítve jelennek meg a TSZT legfontosabb tervlapjai és az FRSZ rendelet-tervezete.

Kérem a T. Képviselő-testületet javaslatai megtételére, illetve a határozati javaslat támogatására!

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Fővárosi Önkormányzat által véleményezésre megküldött, Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatának rendelet-tervezetét elutasítja, mindaddig, míg a Képviselő-testület alábbi javaslatai be nem épülnek a tervbe.

- 1.) Legyen a Fürge utca melletti – az Állami Főépítész által a térségi területfelhasználási engedéllyel rendelkező – E keretövezeti teleksoron (Lke-1) kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület.
- 2.) Legyen a Temesvár u. – Szent Korona utca közötti terület vonatkozásában – a Képviselő-testület korábbi kérésének megfelelően – a lakóterületek közé ékelődő (E-keretövezetű), megfelelő úthálózattal és telekmérettel kialakított terület (Lke-1) kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület.

- 3.) Az FSZKT-ban rögzített fejlesztési területként jelölt munkahelyi területek, így a Nagytarcsai út – Simongát utca – temető védőterülete – nagynyomású gázvezeték, valamint a Nagytarcsai út – nagynyomású gázvezeték Naplás-tó védőterületei és a Simongát út által határolt területek kiterjedésének megtartása.
- 4.) A Nagytarcsai úttól északra és délre kiterjedően, a mezőgazdasági területeken a 3. sz. főút és a Nagytarcsai út közötti területen az M0 tengelyétől számított, azzal párhuzamosan 500 méter széles sávban, valamint a Nagytarcsai út és a Naplás-tó védőövezete között, szintén az M0 tengelyétől számított, azzal párhuzamosan, 500 méter széles sávban legyen Gksz-1 vagy Gksz-2 mezőgazdasági terület.
- 5.) A Csömöri úton, a Körvasútsori körúttól kezdődően, „a kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jel alkalmazandó.
- 6.) A Külső Keleti Körút Naplás-tótól délre elhaladó nyomvonalának rögzítése.
- 7.) A Körvasútsori körút, az út melletti lakóterületek értékcsökkenés nélküli környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő, megnyugtató kialakítása.  
(A Képviselő-testület így továbbra sem ért egyet annak XVI. kerületet érintő nyomvonalával.)
- 8.) A Pesti határút X.-XVI. kerület határán, a XVI. kerület jelentős területén, a Bökényföldi út – Veres Péter út tehermentesítését szolgáló településszerkezeti útkénti kialakítása.
- 9.) A Csömöri út és a Budapesti út Szlovák úttól a közigazgatási határig terjeszkedő szakaszának településszerkezeti útként jelölésének törlése.
- 10.) A közlekedési infrastruktúra tervlapon a HÉV-vonal melletti P+R területek esetében, a Szilas-menti P+R Sarjú út melletti, míg a Begónia utcai P+R területének városhatáron való kijelölése.

A Képviselő-testület a Településszerkezeti Terv átdolgozásánál javasolja a Fővárosi Önkormányzatnak a Képviselő-testület Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottságának a tervvel kapcsolatban kialakított, részletes véleményének figyelembevételét.

A Képviselő-testület rögzíti, hogy az egyes területek területfelhasználás változásából és egyéb infrastrukturális elemek kialakításából eredő kártalanítás igényt elutasítja és azokért a XVI. kerületi Önkormányzatot a kártalanítási felelősség nem terhelheti.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a határozatot küldje meg a Budapest Főváros Önkormányzatának.

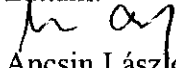
Határidő: 2014. február 19.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2014. január 31.

  
**Kovács Péter**  
 polgármester

Láttam:

  
 Ancsin László  
 jegyző

Melléklet (elektronikus formában):

- 1. számú: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve – Szerkezeti tervlapok – Jóváhagyandó munkarész (III. kötet)
- 2. számú: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata – rendelettervezet
- 3. számú: Helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarész (I. kötet)
- 4. számú: Alátámasztó munkarész (II. kötet)
- 5. számú: 152/2013.(V.8.) Kt. határozat
- 6. számú: TSZT kivonat és az FRSZ rendelet-tervezete

(Az 1-4. sz. mellékletek a Jegyzői Kabinetben vagy a Főépítési Irodán található DVD-n tekinthetők meg.)

**Tárgyalta: Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!**