

# BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Készült a 2020. november 9-i Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság ülésre  
Készítette: Tóth Miklós főépítész

**Tárgy:** Budapest Főváros Településszerkezeti Terve  
és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata  
felülvizsgálatának végső szakmai  
véleményezése

**Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!**

A Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata felülvizsgálatának végső szakmai véleményezési szakaszában a cinkotai stranddal kapcsolatosan készített képviselő-testületi előterjesztésről a Bizottság véleményét kialakítani szíveskedjék.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Budapest Főváros Rendezési Szabályzata felülvizsgálatának végső szakmai véleményezési szakaszában a cinkotai stranddal kapcsolatosan készített képviselő-testületi előterjesztésben foglalt döntést támogatja és elfogadásra javasolja.

Határidő: 2020. november 11.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. október 27.




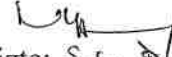
Kovács Péter  
polgármester

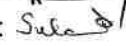
Melléklet:

1. melléklet: képviselő-testületi előterjesztés

Az előterjesztést készítette: 

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte: 

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte: 

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte: 

166 / 2020

## BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Képviselő-testület 2020. november 11-i ülésére.*

*Készítette: Tóth Miklós főépítész*

**Tárgy:** Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata felülvizsgálatának végső szakmai véleményezése

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (továbbiakban: TSZT) és a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelete (továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálatának végső szakmai véleményezési (záró) szakaszában a Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész 2020. november 5. napjára egyeztető tárgyalásra küldött meghívót (1. sz. melléklet).

Az elektronikus úton küldött meghívóhoz mellékelte a véleményezési dokumentációt: <https://drive.google.com/drive/folders/18Lx0shwil5FkJApA5x7bfX0p38N5G3Yq>

A TSZT és az FRSZ módosítás előzetes véleményezési szakaszában, amelyben a területfelhasználás alapvetően változatlan volt, a Polgármester a 79/2020. (IV. 22.) PM. határozatban alakította ki a XVI. kerületi Önkormányzat véleményét (2. sz. melléklet).

Az egyeztető tárgyalás meghívójához csatolt TSZT területfelhasználás lapján olyan jelentős területfelhasználási változás szerepel, melyről előzetesen nem tájékoztattak: a volt cirkotai strand K-Rek (rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület) területfelhasználása Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) területfelhasználásra változna. Ez gyakorlatilag üzletház, többemeletes épülettel lakások, irodák kialakítását teszi lehetővé, amely véleményem szerint a kerületi lakosság érdekeivel ellentétes, a forgalom jelentős növekedését eredményezi.

A kertvárosias területen a lakosság szabadidős, rekreációs igényét kielégítő létesítmény későbbi elhelyezését a területfelhasználás-változás ellehetetlenítené. A Vi-2 intézményi területfelhasználással a kerületben a lehetséges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős célú területi funkció elhelyezhetősége szűnne meg.

A véleményezési dokumentáció erre vonatkozó része (3. sz. melléklet) a CIVIL szervezetek véleményeként jegyzett, a terület tulajdonosa a NYC Property Projekt Kft. kérését vette figyelembe.

A gazdasági célú beépítés akadályozná az M2-Gödöllői HÉV összekötés projektjében az Ostoros úti, külön szintű útkapcsolat és a TSZT-ben jelzett P+R 1000 parkoló legkedvezőbb kialakításának megvalósítását, így a Fővárosi Önkormányzatnak a területre vonatkozóan korlátozódna a területrendezésre vonatkozó lehetősége.

A jóváhagyásra benyújtott TSZT szerinti Vi-2 területfelhasználásra a jelzett beépítési sűrűség 1,75/1,25+0,5. Az 1,25 mutató az épületekre, a 0,5 mutató csak parkolás céljára használható. A több mint 22.000 m<sup>2</sup>-es terület esetén az adott beépítési sűrűséggel 27.500 m<sup>2</sup> (+ parkolás) alapterület létesíthető, amely 30 %-os beépítettséggel legalább 4-5 szintes épület megjelénését eredményezheti.

### HATÁROZATI JAVASLAT:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2017) és Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálatának végső szakmai véleményezési szakaszában megküldött egyeztetési dokumentációval kapcsolatban a következő véleményt alakította ki.

A Képviselő-testület határozottan ellenzi a volt cinkotai strand – 115859 hrsz. – ingatlanának a K-Rek (rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület) területfelhasználás helyett Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület) területfelhasználású területkénti meghatározását.

A Képviselő-testület határozottan tiltakozik a kerület jelentős rekreációs funkciójának kialakítását biztosító területfelhasználási mód megváltoztatása ellen.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a határozat továbbítására a Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztálya részére.

Határidő: 2020. november 16.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2020. október 28.



**Kovács Péter**  
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:



Dr. Csomor Ervin  
jegyző

**Tárgyalásra illetékes bizottságok:**

- Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság
- Környezet- és Klímavédelmi Bizottság

**Melléklet:**

1. melléklet: FPI1059/390-144/2020. sz. állami főépítési megkeresés
2. melléklet: 79/2020. (IV. 22.) PM. határozat
3. melléklet: véleményezési dokumentáció, NYC Property Projekt Kft. kérése



KVI köz. sz. list. list. list.

2020 OKT. 21

1/14479-10/20  
Tervelet előszám.

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Ügyiratszám: BP/1002/00090-5/2020  
Ügyintéző: Vancza Dominika Livia  
Telefon: 06-1/485 69 16  
E-mail: vancza.dominika.livia@bfkh.gov.hu

Tárgy: meghívó egyeztető tárgyalásra  
Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat felülvizsgálata  
Mellékletek: a külön felsoroltak szerint  
Hiv. szám: FPH059/390-144/2020

**M E G H Í V Ó**  
**EGYEZTETŐ TÁRGYALÁSRA**

**2020. november 5. 10 óra**

**Budapest Főváros Kormányhivatala**  
1056 Budapest, Váci u. 62-64.  
II. emelet Díszterem

témája: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve és a Fővárosi Rendezési Szabályzat felülvizsgálata  
vezetője: **Iványi Gyöngyvér BFKH állami főépítész**

**Tisztelt Meghívott!**

Tárgyi településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 40. § (8) bekezdés szerint tartandó egyeztető tárgyalásra tisztelettel meghívom.

**Kérem a tisztelt Meghívottat, hogy az egyeztető tárgyaláson nyilatkozattételre jogosult képviselőjének megjelenéséről szíveskedjen intézkedni.**

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 34. § szerint

„(1) Az államigazgatási szervet az eljárás során adott véleménye - a településrendezési eszköz szabályozási körében - köti.

(2) Azt az érdekeltet, aki

a) az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott - államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló - véleményt,

b) az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy

c) aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.”

Kérem továbbá, hogy a

<https://drive.google.com/drive/folders/18Lx0shwil5FkJapA5x7bfX0p38N5G3Yq?usp=sharing>

linken található településrendezési eszköz tervezetét az egyeztető tárgyalás eredményességének érdekében, **előzetesen szíveskedjen áttanulmányozni.** Javasolom, hogy a tervezettel kapcsolatos véleményét írásban is rögzítse, amelyet az [Ivanyi.Gyongyver@bfkh.gov.hu](mailto:Ivanyi.Gyongyver@bfkh.gov.hu), valamint a [Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu](mailto:Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu) e-mail címekre szíveskedjen megküldeni a tárgyalást megelőzően.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a Trk. 42. § (4) bekezdése szerint a véleményezési dokumentációt, és jelen meghívót csak elektronikus úton küldöm meg.

Budapest, 2020. október 19.

Tisztelettel;

Iványi Gyöngyvér s.k.

**BP/1002/00090-5/2020 számú meghívóhoz csatolt mellékletek:**

1. melléklet: az egyeztető tárgyalásra meghívottak címlistája
2. melléklet: szakmai összefoglaló
3. melléklet: a településrendezési eszközök tervezete (a fentiekben megadott linken)
4. melléklet: a kezdeményező levél másolata (csatolt pdf)
5. melléklet: a véleményezési szakaszt lezáró bizottsági döntés és mellékletei (a fentiekben megadott linken)



**2. melléklet:**

**Szakmai összefoglaló:**

A Fővárosi Közgyűlés megalkotta a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) sz. önkormányzati rendeletét (a továbbiakban FRSZ), valamint 50/2015. (I.28.) számú határozatával elfogadta Budapest Főváros Településszorkozati Torvót. (A továbbiakban TSZT).

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési törvéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 92. § (4) bekezdése szerint Budapest Főváros Önkormányzata megkezdte a TSZT és az FRSZ felülvizsgálatát.

A fővárosi településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban Trk.) 37. és 38. §-aiban foglaltak szerint a Fővárosi Önkormányzat lefolytatta.

A fővárosi településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a partnerségi egyeztetés a 185/2017 (II. 22.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően megtörtént.

A Trk. 29/A § (5) bekezdés c) pontja, valamint a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési, településképi, építésügyi és örökségvédelmi, valamint közigazgatási hatósági eljárási szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 143./2020. (IV.22.) Korm. rendelet 3. § (1)-(3) bekezdései alapján a partnerségi egyeztetés kizárólag elektronikus úton történt.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltak szerint az eljárás során beérkezett vélemények, valamint a partnerségi egyeztetés keretében érkezett észrevételek, javaslatok elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról a Fővárosi Közgyűlés Városfejlesztési és Közlekedési Bizottsága átruházott hatáskörében 55/2020. (IX.10.) számú határozatában döntött.

Budapest Főváros Önkormányzatának főpolgármester-helyettese FPH059/390-144/2020 iktatószámú, 2020. október 13-i kelteű levelében kezdeményezte irodámnál a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § bekezdése szerinti végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a fővárosi településrendezési eszközökre vonatkozóan.

A kérelem tartalmazza a Trk. 40. § (1) bekezdésben foglalt követelmény szerint a településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok egy másolatú példányát elektronikus adathordozón.

A Trk. 40. § (8) bekezdésben szereplő felhatalmazás és fent jelzett kérelem alapján jelen meghívással kezdeményezem tárgyi fővárosi településrendezési eszközök készítésének záró egyeztetését.

Az egyeztető tárgyalásra Meghívom a Trk. 40. § (4) bekezdése alapján a főpolgármestert, valamint

- a) a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet,
- b) településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét,
- c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi vagy a fővárosi önkormányzat képviselőjét.

A Tr. 33. § (5) bekezdése alapján a fővárosi önkormányzat a kerületi, a kerületi önkormányzatok a fővárosi településrendezési eszköz véleményezésében az adott eljárás minden szakaszában részt vesz, az elfogadást kivéve.

A Meghívottak körét a Meghívó 1. sz. melléklete tartalmazza.

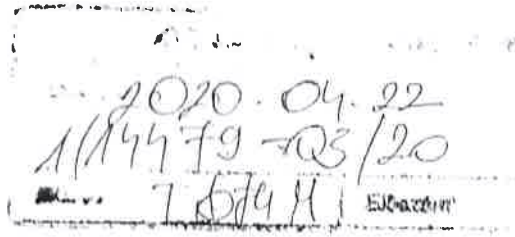


**Polgármester**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

Telefon: +36 1 40 11 561

E-mail: polgarmester@bp16.hu



79/2020. (IV. 22.) PM

**POLGÁRMESTERI HATÁROZAT**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján – úgy határozott, hogy:

az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terv (TSZT 2017) és Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálatának véleményezési eljárásában a következő megállapításokat teszi:

A TSZT területfelhasználási tervlapjain megjelenő tervezett változások alapvetően nem érintik a Kerületi Építési Szabályzatban rögzített övezeteket és építési előírásokat.

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere (Polgármester) továbbra is javasolja a Zsemlekes út melletti „E” erdőterület helyett „M” mezőgazdasági területfelhasználás alkalmazását.

A Polgármester tiltakozik a Településszerkezeti Terv Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján, a Légcsavar utca melletti területek esetében a "Potenciálisan talajszennyezett terület" jelölés ellen, mert annak kiterjesztése teljesen indokolatlan és reálisan nem is igazolható.

A Polgármester tiltakozik a Védelmi, korlátozási területek tervlapon az ún. Csobaj-bánya területének "Ásványi nyersanyag lelőhely"-kénti jelölése ellen, mivel a terület rekultivációja megtörtént, ezért is lett annak területfelhasználása K-Rck Nagykitrjedésű rekreációs és szabadidős terület.

A Gödöllői HÉV - M2 metró összekötése érdekében támogatjuk a XVI. kerületben – a rendelkezésre álló területi lehetőségek mértéke szerint tervezett – minél több P+R parkoló létesítését, de a Cinkotai HÉV állomás területén tervezett P+R 1000 kiépítése ne a meglévő közparki zöldterületek rovására történjen.

A Polgármester jelzi, hogy az Emlékkő utca melletti terület Lakóterületi besorolású, amely így ellentmond a Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon feltüntetett, erdőterület megjelöléssel.

A Polgármester a TSZT korábbi felülvizsgálatakor kialakított 204/2016 (V. 25.) Kt. határozatot továbbra is fenntartja azzal, hogy a hivatkozott határozat A. pontjának 2) pontjában foglalt, Ó-Mátyásföld területére vonatkozó javaslat már teljesült.

A Polgármester gondoskodik a határozat Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztálya részére történő megküldéséről.

Határidő: 2020. április 24.

Felelős: Kovács Péter polgármester

  
**Kovács Péter**  
polgármester



## VÁLASZOK

### BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK (TSZT) ÉS BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATÁNAK (FRSZ) MÓDOSÍTÁSA

Civilek véleményezési szakaszban érkezett észrevételeire/véleményei és válaszok

| 10. | Véleményező:   | Észrevétel:   | Válaszok:   |
|-----|--|---|---|
| 10. | <p>a)</p> <p>NYC Property Projekt Kft.<br/>(ügyiratszám: FPH059/390-92/2020)</p> | <p>Kérelmező tulajdonában áll a Budapest, XVI. kerület 115859 helyrajzi számon felvett, művelés alól kivett, strandfürdő megnevezésű, beépítetlen ingatlan. A jelenleg hatályos fővárosi és kerületi településrendezési tervekben K-Rek, nagykiterjedésű, rekreációs szabadiós területbe tartozik.</p> <p>Tárgyi ingatlanon működött az 1926-ban megnyílt Cinkotai Strand, amely a kilencvenes évek elején zárta be kapuit, mert leromlott állapota, korszerűtlensége miatt üzemeltetése már nem volt gazdaságos. A terület állami tulajdonból magánkézbe került. Az utóbbi évtizedekben állapota egyre csak romlott, ma az elburjánzott növényzet vette birtokba a területet, a medencéből fák és bokrok nőttek ki, melyek elvadult, rossz állapotú egyedek. A strand elhagyatott helyzete sok konfliktust indukál, a két legfőbb probléma a hulladéklerakás, illetve a hajléktalanok megjelenése.</p> <p>A terület elhelyezkedéséből adódóan nagyon jó pozícióban van. Családi házas területek központjában található, a közelben van Cinkota történeti településmagja, közvetlenül mellette épült egy P+R parkoló, itt található a HÉV Cinkotai megállója, itt ágazik el a Csömöri és a Gödöllői HÉV, helyi és távolsági buszmegálló is van, kerékpáros közlekedéssel, valamint jelentős gyalogosforgalommal is érintett.</p> <p>A jelenleg hatályos rekreációs szabadiós területfelhasználás lehetőségeit nem tartjuk gazdaságosan megvalósíthatónak, ezért kérelmezzük a terület átminősítését a TSZT-ben, ennek megfelelően az FRSZ-ben intézményi vegyes, vagy településközponti vegyes területfelhasználású területté.</p> <p>A TSZT és a városfejlesztési koncepció kiemelten kezeli és fontosnak tartja a differenciált központrendszer kialakítását, melynek megfelelően a térbeli szerkezetbe illeszkedő központok létrehozását tűzte ki célul. A mellékközpontok és a kiemelt jelentőségű helyi központok mellett úgy gondoljuk, ez a térség is megérdemli a kisebb jelentőségű, de központi szerepét, amire a jelenleg hatályos megengedett területfelhasználás és funkciómegkötés alacsony sűrűségével nem alkalmas.</p> <p>Kérjük tehát az ingatlan átminősítését a szomszédos intézményi vegyes területhez hasonlóan Vi-2 területfelhasználásba/övezetbe. Így az ingatlanon a helyi központi jellegéhez illeszthető funkciók (kereskedelem, lakás, intézmény, iroda stb.) lennének elhelyezhetőek.</p> | <p><b>Elfogadásra javasolt.</b></p> <p>Az egykori Cinkotai Strand az 1990-es évek elején zárt be, mert leromlott állapota és korszerűtlensége miatt üzemeltetése már nem volt gazdaságos. A terület állami tulajdonból fővárosi tulajdonba, majd magánkézbe került. A jelenleg használaton kívüli terület rekreációs funkciókkal történő fejlesztésére több kísérlet történt, egyik sem vezetett fenntartható megoldásra. A volt strand és környezete mind a közösségi (HÉV-állomás, helyi és távolsági buszmegállók), mind közúti (3-as főút, P+R parkoló) és kerékpáros (3-as főút mentén, kerékpárút) közlekedés szempontjából jól ellátott. A kerület rész annak ellenére központiányos, hogy a területtől kb. 500 méterre délkeletre található Cinkota történelmi településmagja. A terület központképző intézményi funkcióknak adhat helyt, ezzel illeszkedve a Budapest 2030 koncepcióban megfogalmazott „9. Hatékony és kiegyensúlyozott várossterkezet – kompakt város” fejlesztési célhoz, mivel a kerület ezen részét helyi központfejlesztés célterületeként jelöli ki a koncepció. Mindezek alapján a szomszédos Vi-2 területfelhasználás egység kiterjesztése a területre szakmailag indokolt. A beépítési sűrűséget – a strand beépítettségére, illetve a fejlesztési lehetőségekre való tekintettel – a Vi-2 terület egészére 1,75 (1,25+0,5) értékben javasolt megállapítani. Ez a sűrűség illeszkedik a környező lakóterületekhez is.</p> |

3 sz. melléklet





|     |              |             |   |
|-----|--------------|-------------|---|
| 10. | Véleményező: | Észrevétel: | Válaszok:   |
|     |              |             | <p>Technical drawing showing a road layout with various labels and dimensions. The drawing includes a central road section with a width of 6+0.2. To the right, there are two vertical sections labeled Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) and Vi-2: 1.75 (1.25+0.5). Above these, there is a section labeled K-Re+0.75 (0.5) and EK. A vertical line is labeled Zkp. At the bottom right, there is a scale of 1000 ft. The drawing also shows a grid of streets, including 'Károlyi u.' and 'Erzsébet köz'.</p> |