

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Polgármester 2021. január 25-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Szesztai György főépítész*

Tárgy: Javaslat a Budapest XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzat Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc utca – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre vonatkozó javaslat véleményezésére

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági Tag!

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente polgármestere véleményünket kérte Budapest XVII. kerület Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc utca – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre vonatkozóan a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019.(VII.9.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban (1. sz. melléklet).

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a véleménynyilvánításra ad lehetőséget.

Az egyeztetési dokumentáció szerint a tervezési területen a módosítás a hatályos tervben szereplő egy vagy két lakást tartalmazó családi házas beépítésen nem kíván változtatni, a kertvárosias jelleg megőrzésre kerül. A módosítás elsősorban a közterületi szabályozás felülvizsgálatára hivatott. A tervezési terület kerületünkkel nem határos.

Kérem a tisztelt Bizottsági tagokat, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot 2021. **január 22-én (péntek) 12.00 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjen.

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


a Budapest XVII. kerület Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc utca – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre vonatkozóan a Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019.(VII.9.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban észrevételt nem tesz, ugyanakkor az eljárásban részt kíván venni.

A Polgármester gondoskodik a határozat Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente polgármestere részére történő megküldéséről.

Határidő: a határozat megküldésére: 2021. január 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester


Budapest, 2021. január 18.

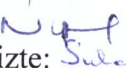

Kovács Péter
polgármester


Melléklet:

- 1. sz. melléklet: PI-604/8/2020. sz. megkeresés

Az előterjesztést készítette: 

Az előterjesztést szakmai szempontból ellenőrizte: 

Az előterjesztést pénzügyi szempontból ellenőrizte: 

Az előterjesztést törvényességi szempontból ellenőrizte: 

16-3/2021
 Budapest XVI. ker.
 Polgármesteri Hivatal
 Érkezett



RÁKOSMENTE
 POLGÁRMESTERE

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
 ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



ASP20_PROUD_IRAT_MEB

1021 JAN 08

1/081 (HKP)
 sorszám

Iktatószám: PI-604/ 8 /2020.
 Ügyintéző: Miklós Klára
 Telefon: +36 1 253-3402

Tárgy: Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének módosítása a Budapest XVII. kerület, Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc u. – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre – **előzetes véleménykérés**

Tisztelt Véleményező Szerv!

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzata 37/2019. (II. 28.) Kt. határozatában úgy döntött, hogy elkészíteti Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének módosítását a Budapest XVII. kerület, Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc u. – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre

A tervekészítés célja: a telekméret, a beépítési százalék, a beépítési magasság, a beépítési sűrűség, a zöldfelületi mérték, a szabályozási vonal, az építési vonal és a telkek rendeltetésének meghatározása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (2) bekezdésének b) pontjában valamint (4) bekezdésének b) pontjában előírtaknak megfelelően - mint államigazgatási szervet - kérem, hogy ismeresse a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló, az adott területre vonatkozó követelményeit, a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat, teljesítse a Korm. r. 9. számú melléklete szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettségét, és biztosítsa felhasználásra a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat.

A Korm. r. 37.§ (2) bekezdésének d) pontjában és (4) bekezdésének c) pontjában előírtaknak megfelelően – mint érintett települési önkormányzatot – kérem, hogy adjon tájékoztatást a vonatkozó hatályos területrendezési tervekről, a rendezést befolyásoló terveiről.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdés a) pontja és a 4.§ (2) bekezdése alapján kérem, hogy mint a környezet védelméért felelős közigazgatási szerv, nyilatkozzon a környezeti vizsgálat szükségességéről.



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
 RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pesti út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3405; Fax: +36 1 253-3318;

E-mail: foepiteszet@rakosmente.hu

A Korm. r. 37.§ (4) bekezdésében előírtaknak megfelelően kérem, hogy levelében nyilatkozzon, részt kíván-e venni a véleményezési eljárás további szakaszában. A fentieket tartalmazó írásos tájékoztatást szíveskedjék 30 napon belül címemre eljuttatni. Azokat az államigazgatási szerveket és önkormányzatokat, amelyektől a Korm. r. 37.§ (4) bekezdésében előírt határidőn belül nem érkezik válasz, a Korm. r. 37.§ (7) bekezdése alapján úgy tekintjük, hogy az eljárás további szakaszában nem kívánnak részt venni.

Budapest, 2020. december 11.

Üdvözlettel:


Horváth Tamás
polgármester



Melléklet:

- előzetes tájékoztató anyag

Kapják:

- a mellékelt címlista szerint



BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET
RÁKOSMENTE ÖNKORMÁNYZATA

1173 Budapest, Pestü út 165.; Levélcím: 1656 Budapest, Pf.: 110.; Tel.: +36 1 253-3405; Fax: +36 1 253-3318;
E-mail: foepiteszet@rakosmente.hu

Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente Önkormányzatának Rákosmente Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 20/2019. (VII. 9.) önkormányzati rendeletének módosítása a Budapest XVII. kerület, Cinkotai út – Gyöngytyúk utca – Liszt Ferenc u. – Szőlőfürt utca – Forrásmajori utca által határolt területre vonatkozóan

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: Korm. r.) 37.§ szerinti előzetes véleményezéshez.

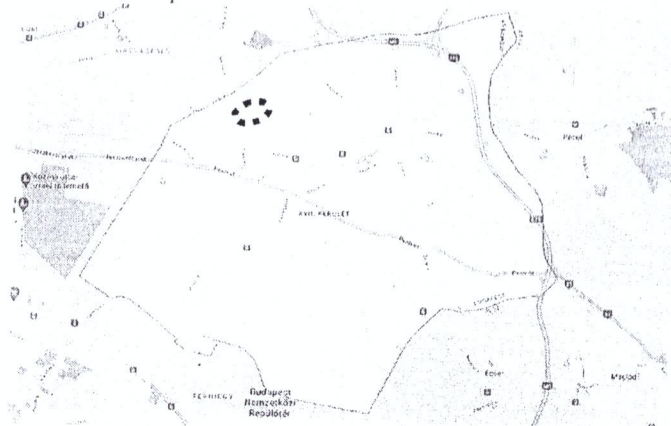
1. A módosítással érintett terület bemutatása

A módosítással érintett terület túlnyomó részét az alábbi, változtatási tilalommal érintett helyrajzi számú telkek képezik Budapest Főváros XVII. kerület Rákosmente területén:

137569-137585, 137568/1, 137568/2, 137565-67, 137564/1, (137564/2), 137564/3, 137564/4, (137564/5), 137564/6, 137560-137563, 137521-137558, 137520/1, 137520/2, (137519/1), 137519/2, (137519/3), 137518/2, 137518/3, 137517/1, 137517/2, 137511-137516, 137507, 137508.

A módosítással érintett terület része továbbá a Gyöngytyúk utcától északra fekvő, családi házas lakóterületként beépült teleksor.

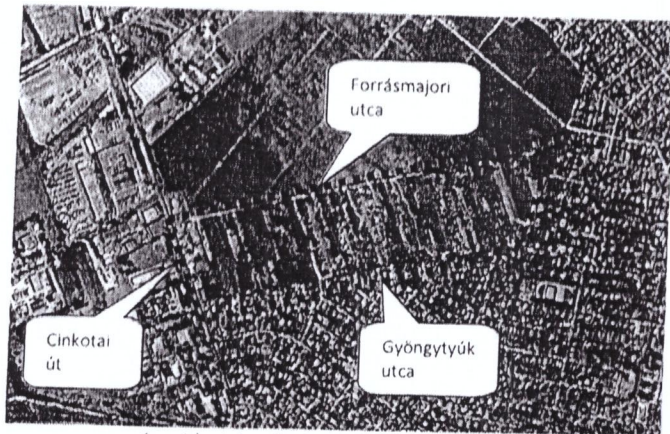
A módosítással érintett 25 hektár nagyságú terület a kerület északnyugati belterületi határához közel, a XVI. kerület felé vezető Cinkotai út mentén, a Rákosliget városrész területén, a Régi-Akadémiateleptől északra fekszik.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a kerületben

A módosítással érintett terület déli részén, a Gyöngytyúk utca mentén egy teleksorban már beállt lakóterület található, melyet a tényleges módosítás nem érint. A beépített területtől északra jellemzően beépítetlen, volt zártkerti terület fekszik. A módosítással érintett terület lehatárolása az Elj. 2.§ 2. pontja alapján történt.

A beépített terület rész családi házas, szabadon álló beépítésű, míg a



A módosítással érintett terület lebatárolása

jellemzően beépítetlen területrész telekstruktúráját a hosszanti szalagtelkek jellemzik, épületek elszórtan találhatóak. Ezen területrész nyugati szélén, a Cinkotai út mentén ABC és (településképi szempontból) rendezetlen telephelyek találhatóak, a középső részen elszórtan nyaralók vagy (feltételezhetően) lakóépületek, míg a keleti szélén lakóépület áll. Eltérés mutatkozik a valós épületállomány és a földhivatali alaptérképen szereplő épületek száma között.

A módosítással érintett területet déli és keleti irányból lakóterület övezi. Északról jelenleg beépítetlen, de beépítésre szánt területek, míg nyugatról, a Cinkotai út túloldalán gazdasági területhasználattal jellemző.

A módosítással érintett terület enyhén lejt a Forrásmajori utca keleti szakaszától a Gyöngytyúk utca nyugati oldala felé.

A terület jelenleg rendezésre szorul, a Cinkotai út menti további kisipari funkciók megtelepülése és a nyaralók esetleges lakóépületekké válása negatív környezeti következményekkel járhat.

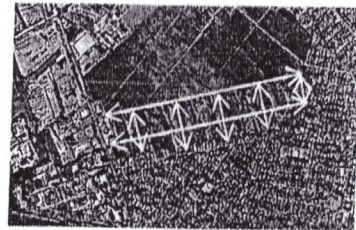
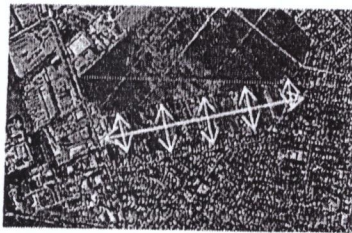
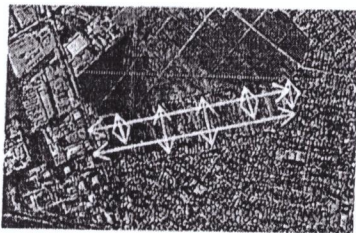
2. A RKÉSZ módosításának célja és várható hatása

A módosítás várható általános hatása, hogy a terület „aktivizálódik”, minőségi lakóterületként a kerület szerves részévé válik. A módosítás a hatályos tervben szereplő egy vagy két lakást tartalmazó családi házas beépítésen nem kíván változtatni, a kertvárosias jelleg megőrzésére kerül.

A módosítás elsősorban a közterületi szabályozás felülvizsgálatára hivatott, mivel

- a magas tulajdonosság miatt a változás megindulása egyelőre nehézségekbe ütközött,
- a tervezett telekstruktúra kialakulása irányában még nem történt jelentős lépés,
- a tervezett közterületek igen nagy terhet rónak az Önkormányzatra.

A módosítás korábban felmerült lehetőségei:



a) a jelenlegi szabályozás jelentősen nem változik, a tervezett közterületi hálózat marad: „a terület belülről kerül feltárássra két hosszanti utcával”,

b) a tervezett közterületi hányad jelentősen csökken: „egy hosszanti utcás változat” érvényesül,

c) „két hosszanti utcás változat” alakul ki.

A várható változás a felmerült lehetőségeknek megfelelően:

- A terület belülről kerül feltárássra két hosszanti utcával: két új, a Gyöngytyúk utcával párhuzamos hosszanti utca és arra közel merőleges öt utca tárja fel a területet. Ebben az esetben (két lakással számolva telkenként) kb. 5-40 lakás alakulhat ki. Az új telekstruktúra az utcára közel merőleges, a tömbök hosszanti oldalán igazodhat a meglévő telekhatárokhoz. A tervezett utcahálózat „kiegészíti” a Gyöngytyúk utca menti meglévő teleksort egész tömbbé, valamint észak felől a Forrásmajori utca túloldalán fekvő területekkel alakulhatnak ki a telektömbök. A Forrásmajori utca megszűnik. Előnye ennek a verzióknak, hogy a kerületben jellemző telelméretetekhez és telekarányokhoz igazodik.
- A terület csupán belülről kerül feltárássra egy új hosszanti utcával: A Forrásmajori utca helyett, azzal párhuzamosan, délebbre futó új utca és arra közel merőleges öt utca tárja fel a területet. Ez a verzió igen nagy telekterületeket eredményez: akár 1700 m² telekméret és a 120 m telekmélység is létrejöhet. Előnye a meglévő közterület (Forrásmajori utca) területének a magántelkekhez csatolása, mely „területcserével” az új hosszanti utca kialakítása során felhasználható.
- A terület kívülről és belülről is feltárássra kerül egy bővített és egy új hosszanti utcával: A Forrásmajori utca kerül bővítésre (a jelenlegi nyomvonalán) amellet, hogy a tömb közepén egy új hosszanti utca kerül kialakításra a Gyöngytyúk utcával párhuzamosan. A merőleges utcák szelik át a hosszanti területet. Ebben az esetben a telekterület kb. 1100 m² és a 75 m a telekmélység. Előnye a meglévő közterület felhasználása a jelenlegi helyén.

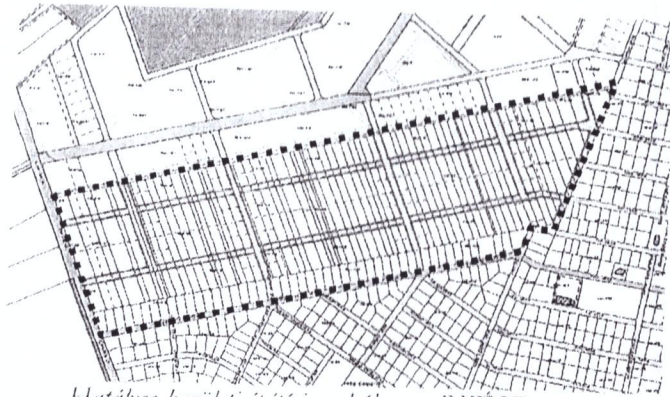
A módosítás célja a megfelelő lehetőség kiválasztása, mely

- a környező lakóterületek arculatához igazodik,
- a meglévő utcahálózatot figyelembe veszi,

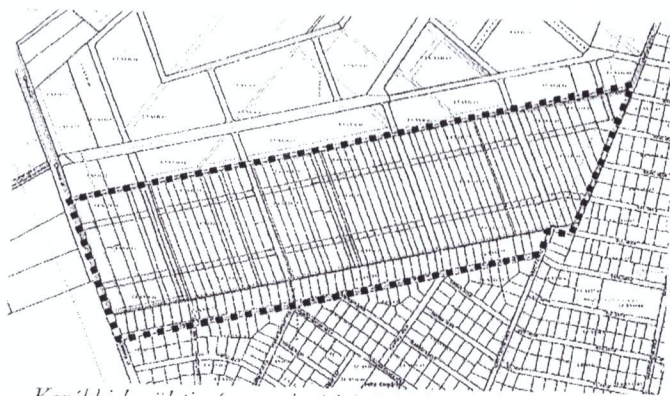
- a jelenlegi telekstruktúrából adódó nehézségeket igyekeznek feloldani,
- a területet bekapcsolja a kerület életébe.

Értelemszerűen a tervezés folyamán a fenti lehetőségeken túl egyéb utcahálózati lehetőségek is vizsgálatra kerülnek, de a bemutatott példák a telekosztás lehetséges sűrűségét, a majdani beépítés léptékét megfelelően mutatják.

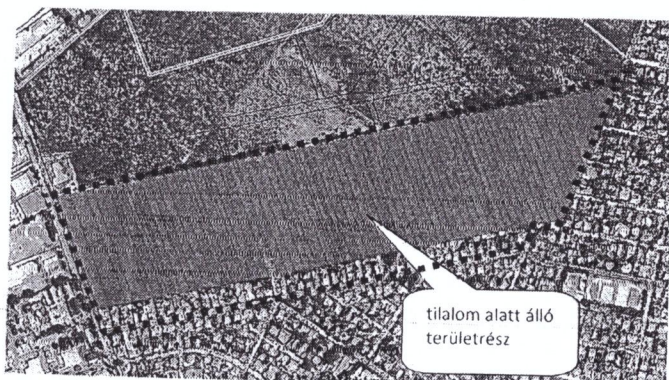
3. Településrendezési előzmények



Hatályos kerületi építési szabályzat - RKÉSZ részlet



Korábbi kerületi városrendezési és építési szabályzat - KVSZ részlet



tilalom alatt álló területrész

A módosítással érintett területre vonatkozó hatályos kerületi építési szabályzat az RKÉSZ, amely az Lke-1/3 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetbe sorolja a terület nagy részét. Az építési övezetbe tartozó telkeken a lakóövezetbe igazodó funkciók (lakó, kereskedelmi, szolgáltató, igazgatás, művelődés stb.) helyezhetők el szabadonálló vagy ikres beépítési móddal, a telek legfeljebb 25%-os beépítésével. A Cinkotai út melletti területen Lke-1/10 jelű építési övezetben előbbieken túlmenően a környezetet nem zavaró kisipari funkció is megengedett.

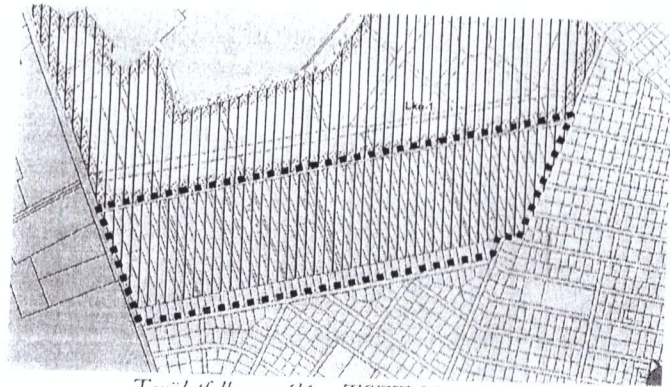
Az RKÉSZ előírásai alapján számolva kb. 540 lakás építhető a területen.

A módosítással érintett területre az RKÉSZ hatályba lépése előtt is vonatkozott építési szabályzat: a Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának 62/2000 (XI.27.) sz. rendelete Budapest, XVII. Gyöngytyúk utca - Cinkotai út - Liszt Ferenc u. - Külterületi határút (XXVI. utca) által határolt, hrsz.: 137507-137585 közötti terület helyi építési szabályzata és szabályozási terve.

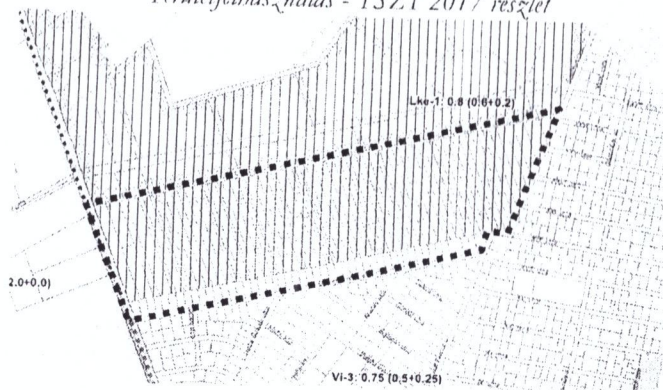
A korábbi terv is kertvárosias lakóterületet irányzott elő, hasonló tervezett közterületi hálózattal, mint a most hatályos RKÉSZ. A korábbi terv a jogszabályi hivatkozások módosulása miatt bedolgozásra került a későbbi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatba (KVSZ-be), majd az RKÉSZ-be.

A módosítással érintett terület jellemzően beépítetlen része jelenleg változtatási tilalom alatt áll a Budapest Főváros XVII. kerület

Rákosmente Önkormányzata
Képviselő-testületének 10/2019.
(II.28.) önkormányzati rendelet
alapján.



Területfelhasználás - TSZT 2017 részlet



FRSZ részlet

Rákosmente településszerkezeti terve - a főváros kerületeként - a Budapest egészére vonatkozó terv. Emellett vonatkozik rá a főváros rendezési szabályzata is. Budapest főváros településszerkezeti tervét (továbbiakban: TSZT 2017) a Fővárosi Közgyűlés az 53/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal fogadta el, melyet a 1651/2017. (XII.6.) Főv. Kgy. határozattal módosította. A Fővárosi Rendezési Szabályzat (továbbiakban: FRSZ) az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra, mely a 48/2017. (XII.20.) Főv. Kgy. rendelettel módosult.

A TSZT 2017 kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (L.ke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett területet.

Az FRSZ-ben meghatározottaknak megfelelően a beépítési sűrűség 0,6+0,2 lehet a területen.

A fővárosi rendezési terveszközöknek megfelel a kerület tervezett módosítási szándéka, a módosítás nem igényli a fővárosi tervek módosítását.