

Hiv. szám: 3/250-2/2020  
(Főépítési Iroda)

## ELŐTERJESZTÉS

### Budapest XV. kerület Palota Liget telepítési tanulmánytervéről

Jóváhagyott előterjesztés

2020 AUG 26.

Átvette:.....

Tisztelt Képviselő-testület!

Palota Liget jelenleg beépítetlen, nagyjából 195 300 m<sup>2</sup> területe Budapest, XV. kerületében, a Szilas-pataktól északkeletre, a Külső-Fóti út, Turjános körút, az M3 autópálya bevezető szakasza menti gazdasági terület és a Mogyoród útja által határolt területen, az ún. Palota Újfalú területének északkeleti felén helyezkedik el, mely átmenetileg még mezőgazdasági területként hasznosított.

A terület régóta építési övezetben helyezkedik el, beépítése már a kétezres évek végén napirenden volt az akkori tulajdonosok (Elefánt Holding) szándéka szerint, de a főgyújtó hiánya, illetve az akkori gazdasági válság miatt ez nem realizálódott.

A terület fejlesztési lehetőségét 2016-ban a Képviselőtestület az „Otthon Palotán” Budapest, XV. kerület lakásépítési koncepciója anyagban már támogatta. A terület fejlesztése az átalakulóban lévő tulajdonviszonyok, illetve a főgyújtó építése okán újra napirendre került.

### Telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés összefüggései, a döntés jogalapja:

A fejlesztési területre az önkormányzattal előzetesen szakmailag egyeztetett **telepítési tanulmánytervet** készítettett a terület többségi telkek tulajdonának várományosa, aki jelenleg a telkek jelentős részén található keretjelzalog követelési jogának birtokosa.

A telepítési tanulmányterv azzal a céllal készült, hogy

- aktualizálja a korábbi fejlesztési elképzeléseket,
- tekintse át a terület problémáit, lehetőségeit,
- meghatározza a beépítés feltételrendszerét,
- összhangot teremtsen a fejlesztő elképzelései és az önkormányzat elképzelései között,
- alapja legyen a területre vonatkozóan a Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) és a településképi rendelet (a továbbiakban: Tkr.) módosításának,
- alapja legyen a terület fejlesztéséhez kapcsolható településrendezési szerződésnek.

A telepítési tanulmányterv 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.rendelet) 2. § 9. pontja szerint: „Az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak természeti környezettel való viszonyát.”

A Korm. rendelet meghatározza a telepítési tanulmányterv tartalmát, valamint azt, hogy a településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv készítése.

Az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Építési törvény) 30/A. § (1) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosaival.



A terület nagysága, a beruházás nagyságrendje mindenképpen indokolja, hogy a fejlesztőkkel előzetesen tisztázásra kerüljön az, hogy a beruházáshoz szükséges, és annak következtében igényként felmerülő településfejlesztési célok, feladatok hogyan és kinek a költségviselése mellett kerüljenek megvalósításra.

Az Építési törvény 30/A. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a Képviselő-testület dönt a telepítési tanulmánytervről, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

### **Palota Liget telepítési tanulmányterve**

A tanulmányterv hiánytalan, a szakmai észrevételek alapján véglegesített benyújtása 2020. február 14-én megtörtént.

A terv készítője a HA TERVSTÚDIÓ Településfejlesztési Építészeti Tanácsadó Kft., a terv készítettője a terület többségi tulajdonának várományosa, az INDOTEK Group Zrt.

#### Előzmények:

A terület fejlesztésére már 2002-ben készült kerületi szabályozási terv, melynek megfelelően a telekalakítások, közterület kialakítások megtörténtek. A tervezett utcák az önkormányzat tulajdonában vannak. A területre több épület építésére, a csatorna és egyéb közműfejlesztések elkészítésének feltételével közel 80 db építési engedély került kiadásra. Az akkori előírások szerint a területen 858 db lakás épülhetett volna. Az építési beruházás külső és belső gazdasági hatások miatt nem kezdődött meg, az építési engedélyek érvényüket veszítették. Az akkori fejlesztő cégek mára megszűntek vagy „kényszer törlés alatt” vannak.

#### Tulajdonviszonyok

A telkek tulajdonviszonyai a 2008-as kialakuláshoz képest sokáig áttekinthetetlenek voltak. Az eredeti beruházó Elefánt Holding cégcsoporton belül, a gazdasági válság után, különböző Kft-k kerültek tulajdonba, több milliárdos keretjelzáloggal terhelt. Az érintett cégek felszámolása évek óta folyik. 2019-től kezd tisztább lenni a kép: a többségi területet érintő több milliárdos keret jelzálog követelését megvásárolta az Indotek Group cégcsoport, míg kisebb tömbök, egyes telkek más cégek tulajdonába kerültek. A terület jelenlegi tulajdoni viszonyait a 2. számú melléklet mutatja. A terület várható tulajdon viszonyainak rendezésére vonatkozó előzetes jogi értelmezést a 3. számú melléklet tartalmazza.

#### Településrendezési tervek

Jelenleg a területen a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzata (KÉSZ) van hatályban, melyet a Képviselő-testület az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel (FRSZ), valamint az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével (TSZT) összhangban fogadott el.

A területre a szabályozás jellemzően kertvárosias beépítést ír elő, mely területen belül – a TSZT előírásai alapján – minimálisan 5 % közpark (Zkp), és 5% alapintézményi övezetet szükséges kialakítani. A terület rendezetlen tulajdonviszonyaira tekintettel a KÉSZ hatályos szabályozása a korábbihoz képest visszafogottabb fejlesztést tesz csak lehetővé. Jelenleg kb. 376 db lakás helyezhető el a területen, valamint az alapintézményi övezet területe megmaradt az arra vonatkozó funkcionális kötöttségekkel együtt. A KÉSZ visszafogott beépítést lehetővé tevő szabályozása annak érdekében történt, hogy a terület tulajdonviszonyainak rendeződése után legyen tárgyalási alapja az önkormányzatnak a terület infrastruktúra fejlesztési igényeinek kiépítése, kiépíttetése tekintetében.

#### A fejlesztés célja

A jelenleg beépítetlen területen – a hatályos területfejlesztési és területrendezési tervi elképzelések, valamint a fejlesztői szándékok szerint egyaránt – kis beépítési intenzitású, zöldbeágyazott kertvárosi karakterű városrész fokozatos kiépítése a cél. Új, zöldterületekkel tagolt, vonzó, karakteres beépítést lehet megvalósítani, amely több száz családnak biztosíthat az elképzelések szerint magas színvonalú lakókörnyezetet.



A tervezett lakások 70,0 m<sup>2</sup> feletti nagyságra tervezettek. A terület beépítése a családok részére egy lehetséges alternatíva lehet az agglomerációba való kiköltözés helyett és ez, a beköltözéssel egy fiatal, aktív korú érdemi nagyságú lakosság növekedést is eredményezhet az évek óta fogyatkozó népességű kerületünkben.

A telepítési tanulmányterv a meglévő telek- és közterület struktúra megtartása mellett, KÉSZ módosítást igénylő változtatásokkal bemutatja a lehetséges beépítést, valamint a megvalósítás komplex műszaki feltételeit, úgy hogy a területen a korábbi lakásszámhoz közeli mennyiség elhelyezhetősége legyen biztosított (a teljes területre nézve összesen 824 lakás).

#### Beépítési javaslat:

A terület közterületei, valamint a lakóterület telekosztása a korábbi szabályozási tervek alapján kerültek kialakításra. A meglévő közterületi szabályozás annyiban módosulna, hogy a Kékszilva utca kikötésre kerül - a Külső Fóti út mentén tervezett erdőterületen keresztül – a Külső Fóti útra. A meglévő telekosztás kismértékű módosítására tesz javaslatot a tanulmányterv, a terület szélein fekvő kisebb, keskenyebb telkek összevonásával nagyobb telkek kerülnek kialakításra.

A területen F+2+T lakóházak kerülnének beépítésre a külső karéjban magastetővel, a terület középső részén lapostetővel. A létesíthető lakásszám a telek méretének nagyságától függene, de egy telken maximum 12 lakást lehetne elhelyezni. A tanulmányterv részletesen elemzi az egyes telkeken elhelyezhető lakásszámot, valamint lehetséges épülettömegeket is bemutat.

A teljes Palota Liget területen kialakításra kerülő 77 db telken összesen 824 lakás alakítható ki, amely 2,75 lakos/lakásszám mutatóval számítva, 2 266 fő megjelenését eredményezheti a városrészben.

A tanulmányterv alapvetően a fejlesztő érdekeltségi körébe tartozó lakófejlesztési területtel foglalkozik, az alapintézményi övezetbe tartozó tömbre vonatkozóan nem tesz változtatási javaslatot. Az alapintézményi övezetben lévő négy telek, három tulajdonoshoz került a felszámolási eljárások következtében, az új tulajdonosok elérése több hónap próbálkozása, levelezése után járt csak eredménnyel. Itt is körvonalazódnak az új tulajdonosok fejlesztési elképzelései, de ezek csak később, második ütemként tudnak a Képviselő-testület elé kerülni.

Az 1. melléklet szerinti települési tanulmányterv tartalmazza a KÉSZ, valamint a Budapest XV. kerület településképeinek védelméről szóló 21/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet javasolt módosításait.

#### Infrastruktúra fejlesztése

A telepítési tanulmányterv részletesen foglalkozik valamennyi érintett szakági fejezettel, vagyis a humán infrastruktúra, a közlekedési infrastruktúra és a közműhálózatok vizsgálatával és fejlesztési igényeivel.

#### Humáninfrastruktúra

A humáninfrastruktúra vizsgálat alapján megállapítható, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő telkekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igényei a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók lennének, 2,0 km-es sugarú körön belül. Ennek térképi áttekintése a tanulmányterv 48. oldalán található.

A kerületi bölcsődékben összesen 74 szabad kapacitás található, mely az 500-1000 m gyaloglási távolságon belül 33 férőhelyet jelent a tervezett megjelenő 37 férőhelyigénnyel szemben.

Az összevont óvoda tagóvodáiban összesen 88 hely szabad kapacitás található, amelyből 45 férőhely a gyaloglási távolságon (500-1 000 m) belül, ill. közelében (1 100-1 200 m) távolságra található. (Szövőgyár, Vácrátóti, Régi Fóti és Klapka tagóvodák). A terület ellátásához 74 férőhely szükséges (3 csoportban elosztva).



Az egészségügyi ellátás tekintetében a Kossuth utcai, illetve a Sződliget utcai rendelőintézet 1 felnőtt háziorvosi körzettel és 1 gyermekorvosi körzettel + védőnői szolgálattal történő kibővítése javasolt, mely megoldaná a megnövekedett ellátási igényt.

A terület alapintézményi ellátását megnehezíti a felszámolás után kialakult tulajdoni helyzet: a korábbi egy fejlesztő egy tulajdonos helyett más érdekeltségi körbe kerültek a lakó fejlesztési területek és másba az eredetileg ezek kiszolgálását kiszolgálni hivatott intézményi telkek. E helyzetben minimális az esélye annak, hogy valaki bölcsődét, óvodát építsen más fejlesztő által előálló kapacitási igények kiszolgálására.

Önkormányzatunknak szándéka, hogy egy új városrész kialakítása a fenntarthatóság elve mentén kerüljön megvalósításra, azaz a lakóterület fejlesztése esetén lehetőség szerint gyalogosan elérhető távolságon belül elérhetők legyenek az azokat kiszolgáló intézmények, szolgáltatások. E szemlélet mentén már úgy folyik a Kossuth utcai rendelő új helyszínre (Mogyoród útja –Csobogós u. sarok) való tervezetése, hogy mind a volt Növényolajgyár, mind pedig a Palota Liget fejlesztéseinek igénye az új rendelőben biztosítható legyen. Szakmailag javasolt, hogy a Mogyoród útja menti tömbben kerüljön kialakításra majd egy új bölcsőde az önkormányzati tulajdonú telkeken, mely szintén a két fejlesztés súlypontjában helyezkedne el. A humáninfrastruktúra kialakításában való részvétel feltételei a készitendő településrendezési szerződés keretein belül tisztázandók.

#### Közlekedés

A terület jelenleg beépítetlen, így kiépített belső közúthálózata sincs. A tervezési terület ugyanakkor jogilag kialakított és önkormányzati tulajdonú közterületi hálózattal rendelkezik. A hálózati kapcsolatokat biztosító főutak hatályos terv szerinti vonalvezetése, illetve szabályozása a tervezett beépítés miatt nem változna.

A belső utcahálózat a jelenlegitől annyiban térne el, hogy a Kékszilva utca Külső Fóti úti kikötését tervezik a közútkezelő hozzájárulásának függvényében. A beépítés első ütemében ez szolgálná a Mogyoród útjához csatlakozó Káka köz mellett a második kikötést. Az úthálózat kialakításának megfelelőségét forgalombecsléssel és kapacitászámítással igazolták a tanulmánytervben.

A javaslat szerint a területen a tervezett belső utcákban mindenütt, és a körbevevő utak területtel határos szakaszán épülnek majd járdák, melyek kapcsolódnak a Fóti út mentén meglévő, illetve tervezett járdákhoz.

A tervezési terület kisforgalmú helyi utcái a kerékpáros forgalom számára is jól használhatók lesznek. A fővárosi TSZT-ben jelölt, a Fóti út mentén haladó, távlatban megvalósuló településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal megvalósulása kedvező lehet a tervezett beépítés számára is. A Mogyoród útja tervezési terület menti szakaszán/oldalán a járda mellett kerékpárút kiépítése is javasolt.

#### Közműhálózatok

A terv foglalkozik valamennyi közműinfrastruktúrával, nagyságrendileg meghatározza az ivóvíz, az újonnan kiépülő csatorna, villamosenergia, gáz, csapadékvíz elvezetés, valamint a vezetékes és vezetékek nélküli elektronikus hírközlés ellátásának feltételeit, módját. A fejlesztés ütemében a közműellátás biztosítható a fejlesztők és szolgáltatók közötti megállapodások alapján.

#### Zöldfelületrendezés

A területre tervezett lakóterület hatályos építési előírásai, valamint a korábban készült önálló szabályozási tervek is figyelembe vették a terület elhelyezkedéséből adódó (közlekedés, gazdasági terület, tehenészet) zavaró környezeti hatásokat, amelyek ellen a településrendezés eszközeivel védelmet kapnak a tervezett zöldfelületek (erdőterület, zöldterület) kijelölésével. Zöldfelületi szempontból a lakóterületi kialakítás a zöldfelületek minőségében jelentős pozitív változást eredményez. A terület jelenlegi évszakosan változó növényzeti fedettségét felváltja a lakóterületen kialakítható, tartós felszíni fedettséget nyújtó



intenzív zöldfelület. A közterületi és magánkerti fásításokra, cserjésítésekre a tanulmányterv javaslatot tesz.

### **További feladatok**

#### KÉSZ módosítás, kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás

A telepítési tanulmányterv elfogadása esetén szükségessé válik a KÉSZ e területre vonatkozó módosítása: többek között a telkenként elhelyezhető lakásszám és a létesíthető épületmagasság tekintetében. A Fejlesztésben érdekelt Indotek Group ennek költségeit vállalná az előzetesen megküldött levele szerint (4.számú melléklet). A Korm. rendelet előírásai lehetőséget biztosítanak önkormányzati határozattal kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani egyes helyi jelentőségű beruházás megvalósításához kapcsolódó területeket. Kiemelt fejlesztési terület esetén a hatályos helyi településrendezési eszköz módosításának eljárása kevesebb lépéssel, rövidebb idő alatt folytatható le. Javasolt az építés alatt álló északi fűgyűjtőhöz kapcsolódó területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani, hogy a tervezett lakófejlesztés előkészítése mielőbb elkezdődhessen. Természetesen a rendelet módosítását meg kell előznie a lentebb kifejtésre kerülő településrendezési szerződés megkötésének.

#### Településképi rendelet módosítása

A telepítési tanulmányterv támogatása esetén a Budapest XV. kerület településképi védelméről szóló 21/2017.(IX. 29.) önkormányzati rendelet területre vonatkozó előírásainak módosítása is szükségessé válik. A rendelet módosítása a Főépítési Irodán folyamatban van, abba a felmerült javaslatok beépíthetők.

#### Településrendezési szerződés készítése

A fejlesztési terület beépítéséhez szükséges infrastruktúra fejlesztések költségeinek, (többek között valamennyi közmű, utak, fasorok stb) átvállalását településrendezési szerződésben szükséges rögzíteni az érintett tulajdonosok bevonásával. A Főépítési Iroda folytatott előkészítő egyeztetéseket az érintett tulajdonosokkal, akik előzetesen szóban kifejezték szándékukat a felmerülő költségek tulajdoni érdekeltség arányában történő finanszírozásában.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy fogadja el Budapest XV. kerület Palota Liget telepítési tanulmánytervét, az ebben javasoltak figyelembevételével készíttesse elő a terület fejlesztéséhez kapcsolódó településrendezési szerződést, és támogassa, hogy a telepítési tanulmányterv javaslatainak figyelembevételével induljon el a hatályos településrendezési terv, valamint a településképi rendelet módosításának eljárási folyamata.

Budapest, 2020. augusztus „26 „

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester



1. Témafelelős: Főépítész Iroda 

2. Mellékletek:

1. Budapest XV. kerület Palota Liget telepítési tanulmányterve
2. Tulajdonosi vizsgálat
3. Jogi állásfoglalás a tulajdon viszonyok rendezéséről
4. Indotek Group megkeresése

3. Egyeztetésre megküldve: Jegyző, Jogi és Szervezési Osztály, Közgazdasági Főosztály, Városgazdálkodási Főosztály *króna 2020.08.20.*

4. Bizottságok: Jogi Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság

5. Jegyzői láttamozás: 2020. augusztus 20. Aláírás: *Filyp Anule*

6. Háttéranyag a Főépítész Irodán található.

7. Meghívandók: Indotek Group, Limo Liget Kft, Ecsed House Kft

Határozati javaslatok:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

(1) az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján elfogadja a Budapest XV. kerület Palota Liget telepítési tanulmánytervét az .....ikt. számú előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal, azzal, hogy a terület ütemezett beépítésének függvényében településrendezési szerződés keretén belül kell rögzíteni a területen belül illetve a beépítés hatásaként a közvetlen és közvetett környezetben jelentkező infrastruktúra fejlesztésekben való beruházói részvétel mértékét.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. szeptember 8. (az elfogadásra)

(2) a Palota Liget elnevezésű, a Külső Fóti út, Turjános körút (98089/3 hrsz), Erdőmenti út (98096 hrsz), Turjános körút (98089/73 hrsz) által határolt területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. szeptember 8. (az elfogadásra)

(3) felkéri a polgármestert, hogy készíttesse elő a Palota Liget telepítési tanulmányterve alapján a beépítésben érintett tulajdonosokkal kötendő településrendezési szerződéstervezetet és terjessze a Képviselő-testület elé. A településrendezési szerződésnek kötelezően tartalmaznia kell a következőket:

- a fejlesztési területen belül valamennyi közterület alatt és felett elhelyezendő közmű ( ideértve a víz, csatorna, elektromos, energia ellátás, hírközlési kábelek kiépítését)

-a közterületi burkolatok ( ideértve a útfelületek, gyalogos felületek, közterületi parkolók kiépítését), a közterület fásítását és zöldfelület kialakítását a KÉSZ-ben meghatározott módon,

- a Külső Fóti út, Mogyoród útja csomópont fejlesztésében való szerepvállalás mértékét a fejlesztés ütemezett megvalósításának, valamint az olajgyár területén megvalósuló fejlesztések figyelembevételével.

Felelős: polgármester

Határidő: a KÉSZ Palota Liget területére vonatkozó módosításának elfogadásáig

(4) felkéri a polgármestert, hogy kössön a KÉSZ módosítására vonatkozó háromoldalú (megrendelő – településtervező – finanszírozó) településtervezési szerződést az Indotek Group finanszírozásával, ahol az Önkormányzat a megrendelő.

Felelős: polgármester



**Határidő:** 2020. október 30.

(5) felkéri a polgármestert, hogy készítse elő a KÉSZ, valamint a településképvédelméről szóló rendelet módosítását a Palota Liget telepítési tanulmányterve alapján és terjessze a Képviselő-testület elé.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** a településrendezési szerződés elfogadását követő két hónap

**Jogszabályi hivatkozások:**

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.
- *A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet,*

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2020. AUG. 2. B.  
  
Átvette:.....

Hörványességi  
felülvizsgálatra érkezett:.....  


..2020. AUG. 2. Bn





**HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.**

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



# EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV








## BUDAPEST XV. KERÜLET – PALOTA LIGET LAKÓTERÜLET



2020. MÁJUS HÓ



## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Farkas István 	okl. településtervező műszaki szakértő
	Ertl Antal 	építésztervező szakmérnök É 07-0075 TT 07-0075
Építészeti koncepcióvázlat	Kriston Szabolcs 	építész munkatárs
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Zöldterületek, táj- és természetvédelem, környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin 	okl. kertészmérnök, táj- és kertépítész vezető településtervező TK 01-5086 és TT/1T 01-5086
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné 	okl. gépészmérnök és városrendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila 	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
Műszaki grafika, szerkesztés	Sass Petra 	okl. építész, szerkesztő

Készült a kerületi főépítész által meghatározott tartalom, valamint a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

 T E R V  
STÚDIÓ HA Tervstúdió Településrendezési  
Építészeti Tanácsadó Kft.  
1116 Budapest Zsurló köz 5.  
Tel.:+36-30/236-3295  
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 51/2019

2020. május hó



## TARTALOMJEGYZÉK

A kerületi főépítész által meghatározott tartalom, valamint  
a 314/2012. Kormányrendelet 15.§ és a 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint

### **EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV** - szöveges munkarész

#### **I.Előzmények:**

- Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása
- A tervezés célja, tervezési terület ismertetése

#### **II.Vizsgálatok**

A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

- II.1. Városrendezési vizsgálatok:
  - Jelenlegi területfelhasználás
  - Tulajdonvizsgálat
  - Előzménytervek
  - Humán infrastruktúra vizsgálata
  - Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
  - Hatályos és folyamatban lévő településrendezés eszközök bemutatása
- II.2. Közlekedési vizsgálatok
  - A tervezési terület és a tágabb környezet közlekedési adottságai (közúti és közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros forgalom, parkolás)
- II.3. Közművizsgálat
  - A tervezési terület közműszakági (víz, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat, távközlési hálózat) vizsgálata,
  - A rendelkezésre álló kapacitások vizsgálata, közműellátási irányok, lehetőségek feltárása. Közműhelyzet vizsgálata.
- II.4. Zöldfelület:
  - Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata

#### **III.Javaslatok**

- III. 2. Városrendezési javaslat
  - Beépítési javaslat
  - Beépítési terv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint
  - Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan
  - Szabályozási koncepció, rendelettervezet javaslat – beilleszthető módon a folyamatban lévő szabályozási tervmódosításba
- III.3. Közlekedési javaslat
  - A közlekedési infrastruktúrát illetően a tanulmányterv szerkezeti tervi, szabályozási terv szintű (nem útépitési terv szintű) kidolgozással készül. Tartalmazza a területre és tágabb környezetére javasolt útnyomvonalakat, a javasolt útszabályozásokat, de nem tartalmaz engedélyezési szinten kidolgozott útterveket. A Beépítési tervhez elvi burkolatkialakítási javaslat készül. Forgalombecslés és parkolási igénybecslés a javasolt beépítési paraméterek alapján készül, forgalomszámlálás, forgalomszimuláció nem része az ajánlatnak.
- III. 4. Közművesítési javaslatok

A beépítési lehetőségre közműigény becslés készítése vízellátás, tűzvíz ellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia és földgázigény) tekintetében és az ellátáshoz szükséges közműfejlesztési javaslat elkészítése. Egyeztetéseket is tartunk. Az ajánlat nem tartalmaz geodéziai méréseket, közműkutatást, takart közművek bemérését. A közmű-infrastruktúrát illetően a tanulmányterv szerkezeti tervi, szabályozási terv szintű kidolgozással készül.
- III. 4. Zöldfelületrendezési, környezetvédelmi javaslatok

#### **IV.A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása**

**TERVLAPOK:**

- BEÉPÍTÉSI TERV – JAVASLAT .....
- SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS – JAVASLAT.....
- MINTAKERESZTSZELVÉNYEK.....
- KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....

**BEÉPÍTÉSI TERVLAP** – rajzi munkarész a tervlap tartalmi elemei az alábbiak

**2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- (2.1.1. Megelevő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet) – jelen esetben nincs)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)

**2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- 2.2.1. Zöldfelület
- (2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület - jelen esetben nincs)
- 2.2.3. Megelevő, illetve tervezett fa, fasor
- (2.2.4. Megelevő, illetve tervezett vízfelület - jelen esetben nincs)

**2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK**

- 2.3.1. Gyalogos felület - jelen esetben nincs
- (2.3.2. Kerékpárút - jelen esetben nincs)
- (2.3.3. Vegyes használatú felület - jelen esetben nincs)
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel] - jelen esetben nincs

**2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK**

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- (2.4.3. Védőtávolságok - jelen esetben nincs)
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám,
- 2.4.7. Hárszám



## I. ELŐZMÉNYEK

### 1. Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása

#### 1.1. A tanulmányterv készítésének célja

A tanulmányterv készítésének célja a Budapest XV. kerület ún. Palota Liget városrészén tervezett lakóterület beépítési feltételeinek meghatározása, a beépíthetőség biztosítása a fejlesztési igényeknek megfelelően a jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás módosítására tett javaslatokkal.

A telepítési tanulmányterv az Indotek cégcsoport megbízásából készült.

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) módosítása Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészített ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A Telepítési tanulmányterv alkalmas a településrendezési szerződés nélkül, vagy annak mellékleteként meghatározni a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást adni mind az önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza. A tanulmányterv tartalmát a kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével az önkormányzati főépítész határozza meg. Jelen tanulmányterv a XV. kerületi főépítész - Sipos Gábor - által meghatározott, és a tanulmányterv készítésének szerződésében rögzítésre került tartalom alapján került elkészítésre. (Lásd a tanulmányterv Tartalomjegyzékét.)

#### 1.2. A tervezési feladat rövid összefoglalása

A Palota Liget elnevezésű területre vonatkozó építési előírások részben (épületmagasság, lakásszám, tetőhajlásszög) módosulnak, figyelembe véve a területre jelenleg, valamint a korábban hatályos szabályozási előírásokat.

A meglévő telekosztás szerinti 77 db (66 db nagyobb és 11 db kisebb) lakótelekből a fejlesztő tulajdonos birtokában 63 db (7 db kisebb és 56 db nagyobb) telek van.

A tanulmánytervet készítő fejlesztő birtokában lévő 63 db ingatlan telekcsoport újraosztásával átosztásra kerül úgy, hogy összesen az 56 db nagy és 7 db kicsi telek helyett 61 db nagyobb telek kerül kialakításra, amelyek Lke-1/Sz-10 új építési övezetbe kerülnek.

Az új Lke-1/Sz-10 építési övezetben az építménymagasság és a lakótelken elhelyezhető lakásszám kerül módosításra, az oldal- és hátsókert pontos méretben történő meghatározása mellett, a többi érték megtartja a korábban e telkekre is hatályos Lke-1/SZ-4 építési övezet beépítési paramétereit.

A tanulmánytervben tervezett módosítás során a terület központi részén lapostetős épületkialakítás is lehetővé válik. Ennek okán a Településképvédelmi rendelet is módosításra kerül a KÉSZ módosítása mellett.

Fentiek szerinti módosítások és az új Lke-1/Sz-10 építési övezet is érvényesítésre kerülnek Palota Liget teljes területén, tehát a másik tulajdoni közösség telkein is.

A tervezett projekt kapcsán **a teljes területre nézve összesen 824 lakás** alakítható ki, amely tervezetten (2,75 lakos/lakásszám mutatóval számítva) **2266 fő megjelenését jelenti a területen**. Ebből a jelen tanulmánytervet készítő fejlesztő, Indotek cégcsoport tulajdonában álló területen 677 db lakás tervezett, amelyen a várható lakosság tervezetten 1 862 fő.

### 1.3. A tervezési terület ismertetése

A Palota Liget elnevezésű tervezett lakóterület Budapest, XV. kerületében, a Szilas-pataktól északkeletre, a Külső-Fóti út, Régi-Fóti út földútja és a Mogyoród útja által határolt területen, az ún. Palota Újfalú területének északkeleti felén helyezkedik el.

Északkeletről a volt Vörösmarty TSZ tehenészete, északnyugatról gazdasági területek, a többi irányból beépítetlen - mezőgazdasági hasznosítású - területek határolják.



A vizsgált ingatlanok Palota Újfalú területén belül a Mogyoród útjától északra eső ún. Palota Liget fejlesztési területen találhatók.





Palota Újfalú városrész

Palota Újfalú városrész teljes területe, amelynek északkeleti része a Palota Liget városrész.



A vizsgált ingatlanok

Palota Liget területén belül

## II. VIZSGÁLATOK

### 2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

#### 2.1. Városrendezési vizsgálatok

##### 2.1.1. JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt álló, beépítetlen terület, amely művelés alóli kivonása és belterületi telekosztása megtörtént. A terület tervezési szempontból síknak tekinthető, de kismértékben a Mogyoród útja és a Régi Fóti út felé lejt. A területet délnyugatról határoló Mogyoród útja egy része töltésen halad.



A Mogyoród útja a fejlesztési terület teljes hosszában aszfalttal burkolt (rossz állapotban), keleti szakasza az M3-as autópálya felett felüljárón vezet át, mellette 20 kV-os légvezeték halad.



Palota Újfalu Mogyoród útjának déli oldalán lévő része is beépítésre szánt terület, amelyen jelenleg egy családi ház áll. A terület város felőli végpontja mellett egy Lidl áruház és parkolója kapott helyet.



forrás: Googlemap



Palota Újfalú területén fontos városszerkezeti elem a Szilas-patak, emellett található az önkormányzat tulajdonát képező, műemléki védettséggel rendelkező Liva-malom épülete melyet a közelmúltban felújítottak (első ütemben állagmegóvás és tetővisszaépítés történt). A malom területe nem része jelen Palota Liget tervezési területnek.



forrás: bpxv.hu

Palota Liget, mint a leendő Palota Újfalú városrész területrésze városszerkezeti szerves folytatása lehet a Szilas-patak Rákospalota felőli oldalán kialakult intenzív kertvárosi lakóterületnek. Az M3-as közelsége a területet könnyen megközelíthetővé teszi. A fejlesztési terület a XV. kerület meglévő városrészeihez is kapcsolódik a Mogyoród útja és a Külső Fóti út kiépített útszakaszain keresztül. A területet fejlődő gazdasági, szolgáltató és kereskedelmi funkciók övezik, melyek munkalehetőséget is kínálnak az ideköltözőknek. A Palota Liget terület délkeleti határában alapintézményi terület került lakóterülettel vegyesen kijelölésre mely a telepítési tanulmányterv megbízójától eltérő érdekeltségű tulajdoni közösség tulajdona.



## 2.1.2. TULAJDONVIZSGÁLAT, TERÜLETI- ÉS INGATLANADATOK

A vizsgált teljes terület - azaz a 112 db ingatlan - lakó területfelhasználásba sorolt magántulajdonban lévő telkei a földhivatali nyilvántartás szerint „kivett, beépítetlen terület” művelési ágban vannak, mindegyik. A közterületek önkormányzati tulajdonban, az erdő- és közparkterületek szintén magántulajdonban vannak. A telekosztások létrejöttekor a meghatározott minimális telekméretek miatt az ingatlanok jellemzően kb. 1 500 m<sup>2</sup>, illetve 800-1 500 m<sup>2</sup> közötti teleknagyságúak.



tulajdonosi csoport	telekszám (db)	
	nagyobb telek (1500 m <sup>2</sup> felett)	kisebb telek (800-1500 m <sup>2</sup> )
<b>HATÁLYOS KÉSZ ÉS SZT, VALAMINT A MEGLÉVŐ TELEKOSZTÁS SZERINT</b>		
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>77 db telek</b>	<b>11</b>
Indotek Zrt. érdekeltsége	(63 db telek)	7
más tulajdonosi érdekeltség	(14 db telek)	4
<b>MÓDOSÍTÁSRA TERVEZETT KÉSZ ÉS SZT, VALAMINT A TERVEZETT TELEKOSZTÁS SZERINT</b>		
Indotek Zrt. érdekeltsége	(61 db telek)	13
más tulajdonosi érdekeltség	(14 db telek)	4
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>75 db telek</b>	<b>4</b>



### 2.1.3. ELŐZMÉNYTERVEK

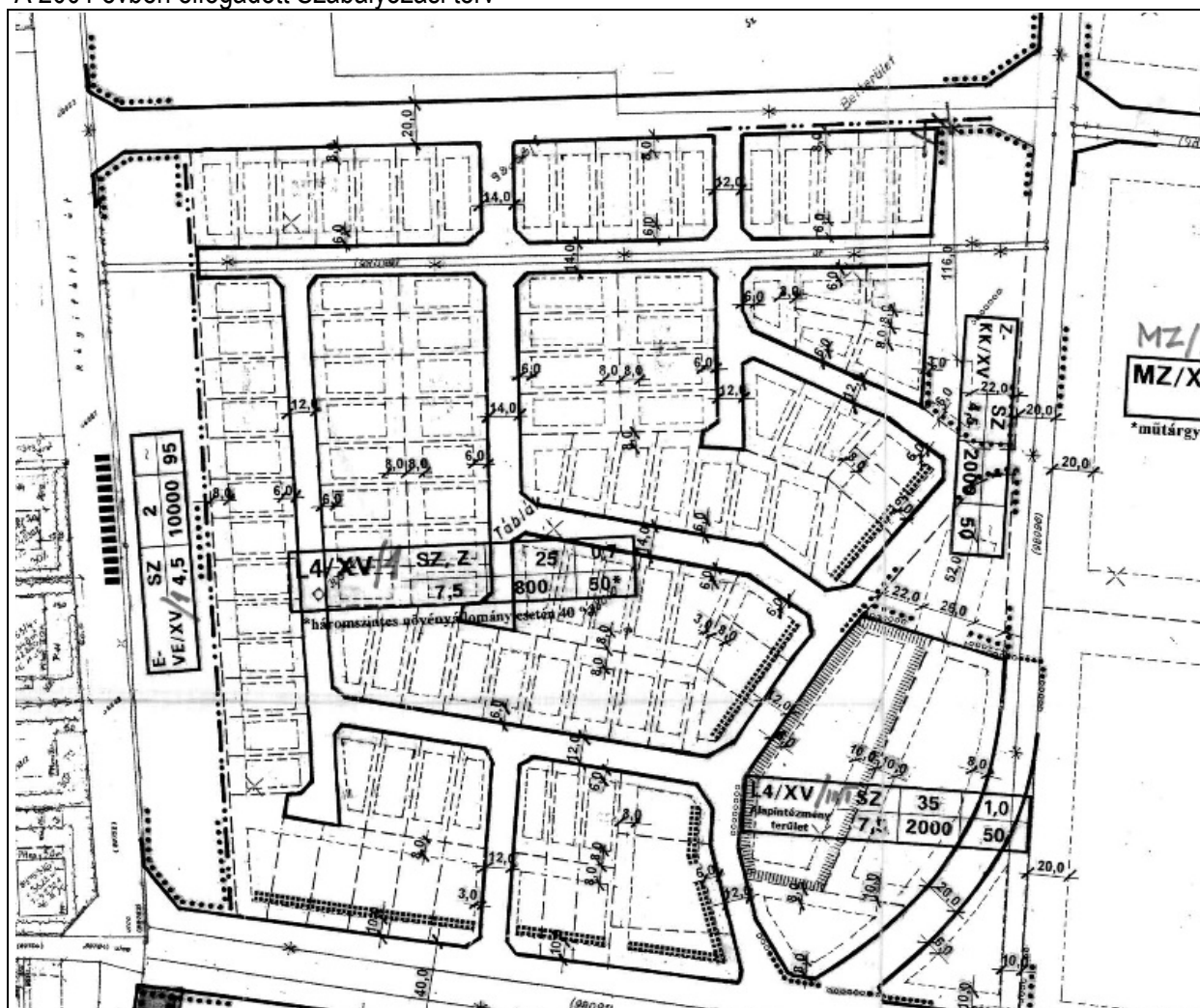
A tervezési területre 2001-ben készült először önálló szabályozási terv, ekkor alakult ki a közterületi hálózat, valamint a jelenlegi tömb- és telekstruktúra. Az építés feltételeit a 2006-ban módosításra került szabályozás, majd 2008-ban a 11/2008. (V.15.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Szabályozási Terv (KVSZ) határozta meg. 2008 decemberében egy KVSZ módosítással változtak a beépítési paraméterek, valamint a módosítás telkenként nagyobb lakásszámot engedett.

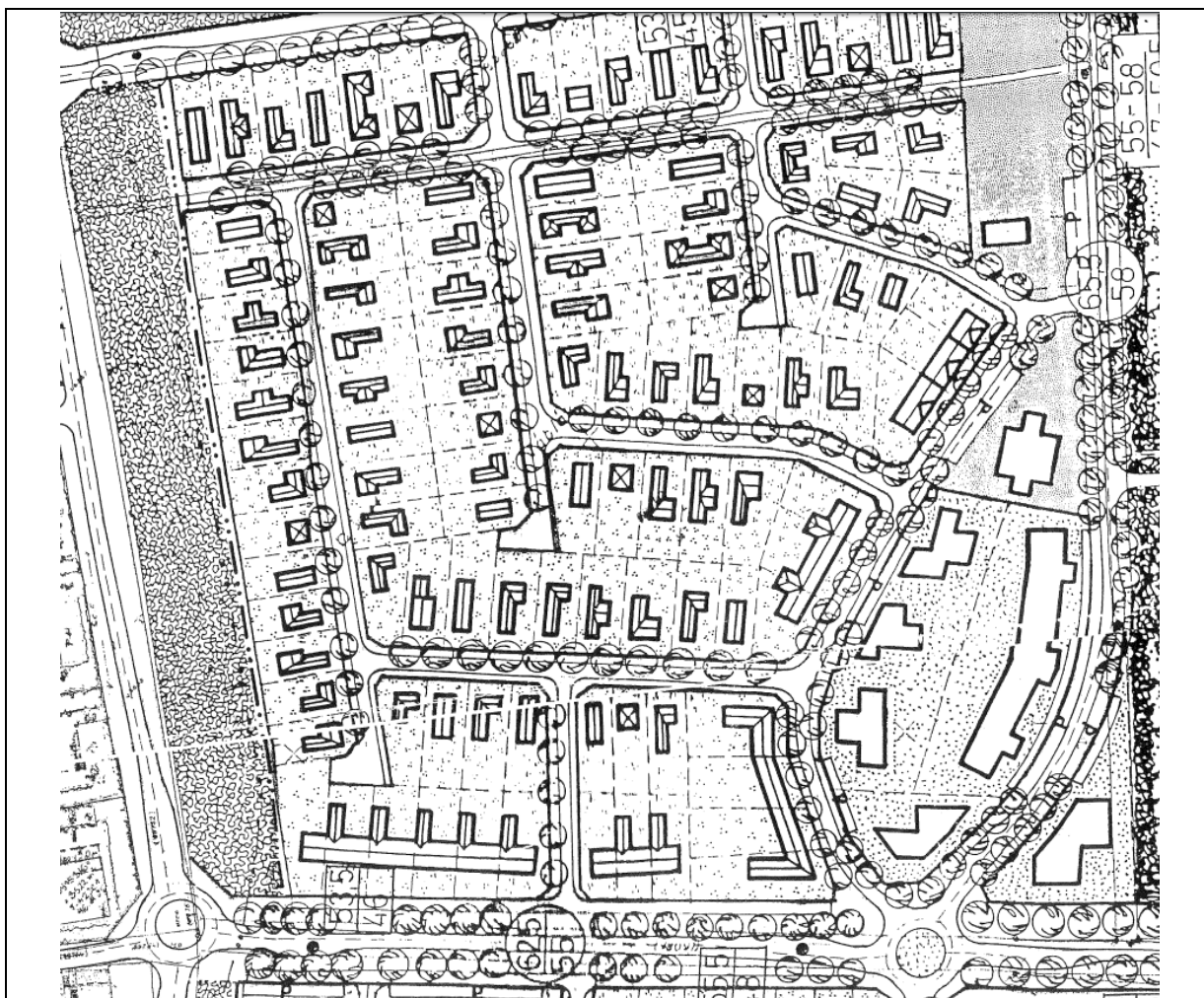
A korábbi szabályozás szerint a kisebb telkeken 6 db, a nagyobbakon 12 lakás volt építhető. Azaz a 77 db (66 db nagy és 11 db kicsi) telken összesen  $792+66=858$  lakás épülhetett volna. A fejlesztő tulajdonában jelenleg 7 db kisebb telek és 56 db nagyobb telek van, melyeken a korábban hatályos előírások szerint  $7 \times 6=42$  és  $56 \times 12=672$ , azaz összesen 714 lakás volt építhető.

A 2006-ban készült Beépítési terv szerint 750 db lakás volt elhelyezhető, e területrészen. 2018-ban került jóváhagyásra - a megváltozott jogszabályi háttérnek megfelelő - a jelenleg hatályos 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel jóváhagyott Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ), amely intenzitásában „visszavette” a korábbi építési lehetőségeket, aminek következtében kevesebb, a jelenleg hatályos előírások szerint 376 db lakás helyezhető el.

**A korábbi építési intenzitás visszanyerése érdekében készül jelen Telepítési tanulmányterv.**

A 2001 évben elfogadott Szabályozási terv





#### 2.1.4. HATÁLYOS ÉS FOLYAMATBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása az Önkormányzat Képviselő- testületének döntése alapján történhet.

Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

Jelen telepítési tanulmányterv alapozza meg a fejlesztési cél Képviselő-testület által történő támogatását, amely döntést követően az önkormányzat és a fejlesztő/tulajdonos között **településrendezési szerződés** kerülhet megkötésre.

Ezt követheti a Telepítési tanulmányterv alapján a Kerületi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi mellékletének módosítása, párhuzamosan a Településképvédelmi rendelet módosítása mellett.



## 2.1.5. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK BEMUTATÁSA

### Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképvédelmi rendelet (TKr)

#### TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) - KIVONAT



Palota Liget Palota Újfalu területének északkeleti területrésze.

A kézikönyv Palota Újfalut önálló karakterként határolja le. Újfalu területének, így Palota Liget területének is jelentős része ma beépítetlen, melynek fő oka a csatornahálózat kiépítésnek hiánya. A terület beépítése során a szabadonálló beépítés mellett a földszint + emelet + tetőtér nagyság elfogadható, a telekmérettől függő lakásszám meghatározása mellett.

Az új terület beépítése során az egységes előkert méretek alkalmazása mellett törekedni kell a hasonló építészeti nyelv megfogalmazására, lehetőség szerint egy-egy tömb egységes Beépítési terv alapján készüljön el, kerülve az agglomerációs települések új fejlesztéseinek tapasztalható igen sokféle irányzatot.

Törekedni kell a területen belül a betelepülő lakosság ellátását biztosító intézmények, szolgáltatások kialakítására is.

#### TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKr) - (21/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet) - KIVONAT

JELMAGYARÁZAT	
<b>Kisvárosi területek</b>	
	Városközponti terület
	Kisvárosi terület
	Vegyes lakóterület
	Kertvárosi terület
	Falusias kertvárosi terület
	Lakótelep
	Telepes beépítésű lakóterület
	Alacsony intenzitású telepes beépítésű lakóterület
	Erdőterület
	Különleges zöldfelület
	Gazdasági terület
	Vegyes gazdasági terület
	Sport célú különleges terület
	Vasút menti vegyes gazdasági terület

**17. Palota Újfalu:** Turjános körút – Erdőmenti út – Újfalusi út – M3 bevezető szakasz) – Szilas-patak – Külső Fóti út – Turjános körút

A Településképvédelmi rendelet „Budapest XV. kerület településképi szempontból meghatározó területeinek lehatárolása” c. 3. melléklete az alábbi városszrészként határolja le a tervezési területet:

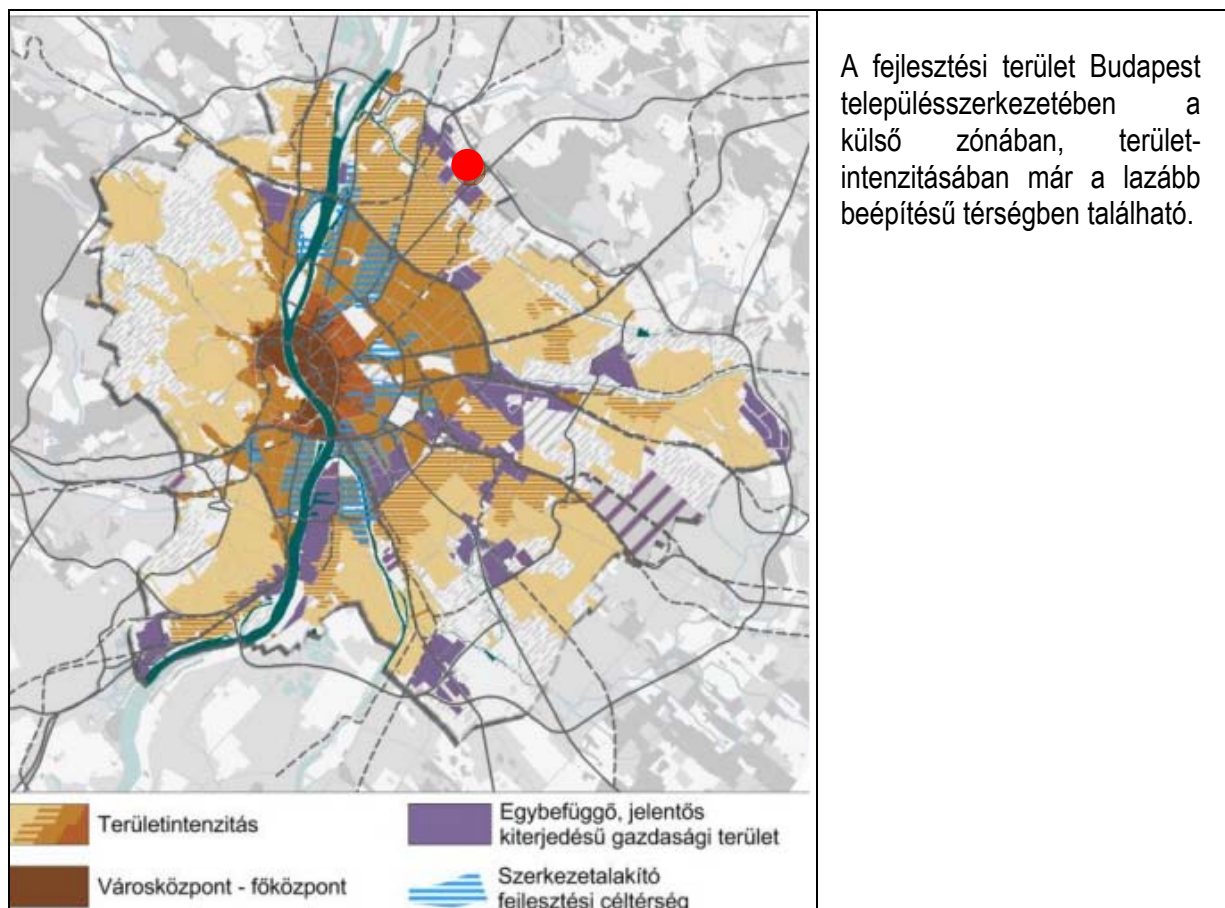
**Palota Újfalu:** Turjános körút – Erdőmenti út – Újfalusi út – M3-as bevezető szakasza) – Szilas-patak – Külső Fóti út – Turjános körút

### A Településképvédelméről szóló rendelet (TKr) vizsgált területre vonatkozó előírásai - KIVONAT:

- 36.§ (2) szerint: A területen a megengedett beépítés legfeljebb: F+1+tetőtér.
- 36.§ (1) Palota Újfalu területén egységes mélységű előkerttel szabadonálló beépítési módot kell meghatározni.
- 63.§ Palota Újfalu területén új épület 38-45° közötti hajlásszögű tetővel alakítható ki. A területen manzárd tető alkalmazása nem megengedett.
- 76.§ 2. Palota Újfalu területén nem helyezhetők el a teljes kerület ellátását biztosító felszíni energiaellátási sajátos építmények és műtárgyak, és elektronikus hírközlési sajátos építmények és műtárgyak.
- A TKr rendelet 5. melléklete „Kötelező szakmai konzultációval érintett területek” térképi lehatárolása nem sorolja a kötelező szakmai konzultációval érintett területek közé Palota Újfalu, azaz Palota Liget területét.

## Fővárosi településrendezési tervek

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT) 1651/2017.(XII. 6.) Fővárosi kgy. hat.



A 1651/2017. (XII. 6.) Fővárosi közgyűlési határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervben a gazdasági területekkel határos terület Lke-1 Kertvárosi lakóterületbe került, azok közül is az intenzívebb beépítésű kategóriába.



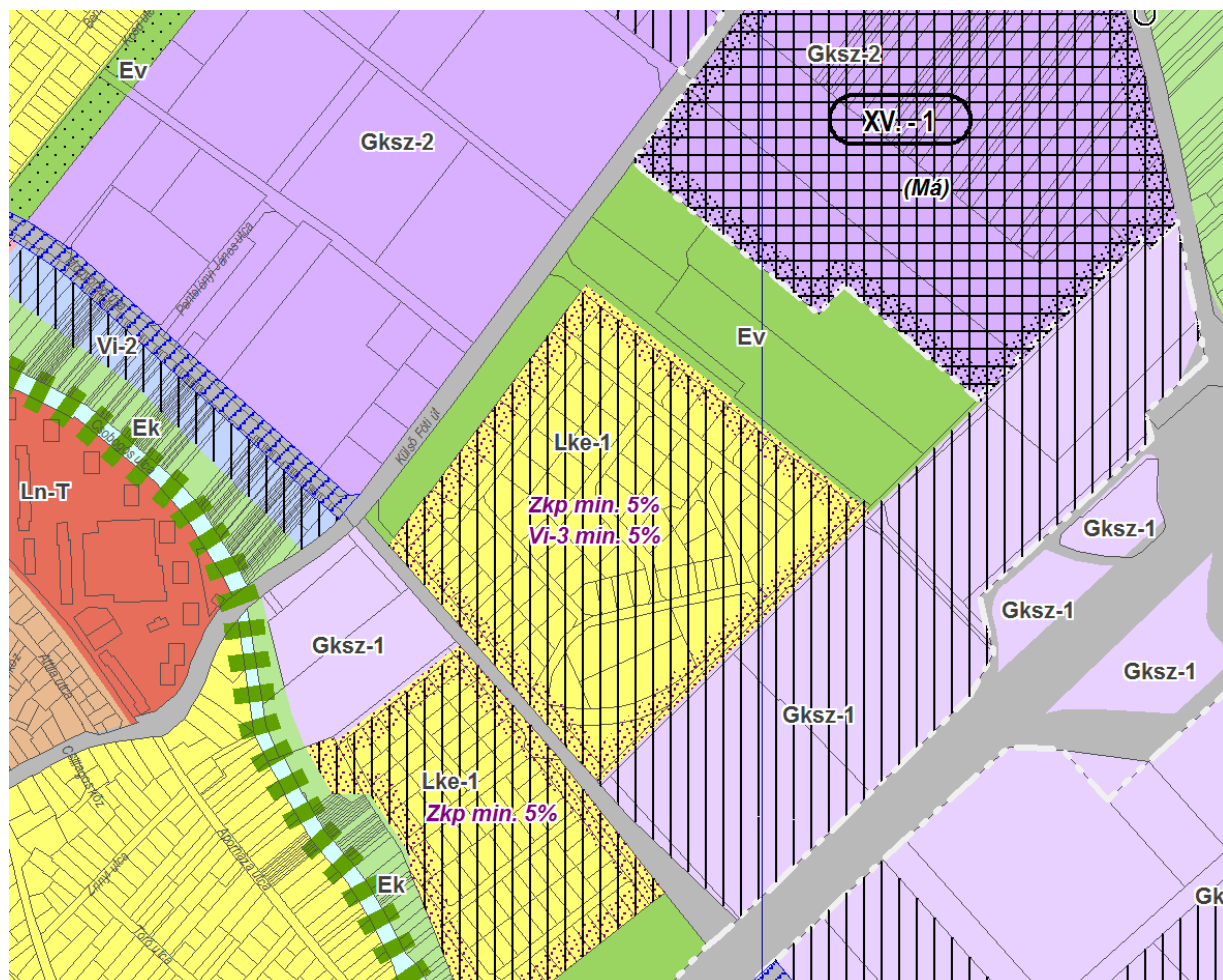
Az OTÉK szerint a kertvárosias lakóterületek laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű rendeltetés és sport rendeltetés elhelyezhető. Azonban a nagy- és kisvárosias lakóterületeken megengedett rendeltetésekkel ellentétben a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt helytel függ össze.

Az Lke-1 jelű területfelhasználási egységben a beépítés karaktere szerteágazó lehet: szabadonálló, ikres, oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata.

A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8 értékben került meghatározásra. ( $0,8=0,6+0,2$  bs= bsá+ bsp, lsd FRSZ-nél).

A területre a TSZT meghatároz egyéb kötıtségeket is, mégpedig a lehatárolt területen belül közpark területfelhasználást (Zkp) minimum 5%-ban és intézményi vegyes területfelhasználást (Vi) minimum 5%-ban ki kell jelölnie a kerület településrendezési tervnek.



## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) - 5/2015. (II. 16.) Fővárosi Közgyűlési rendelet

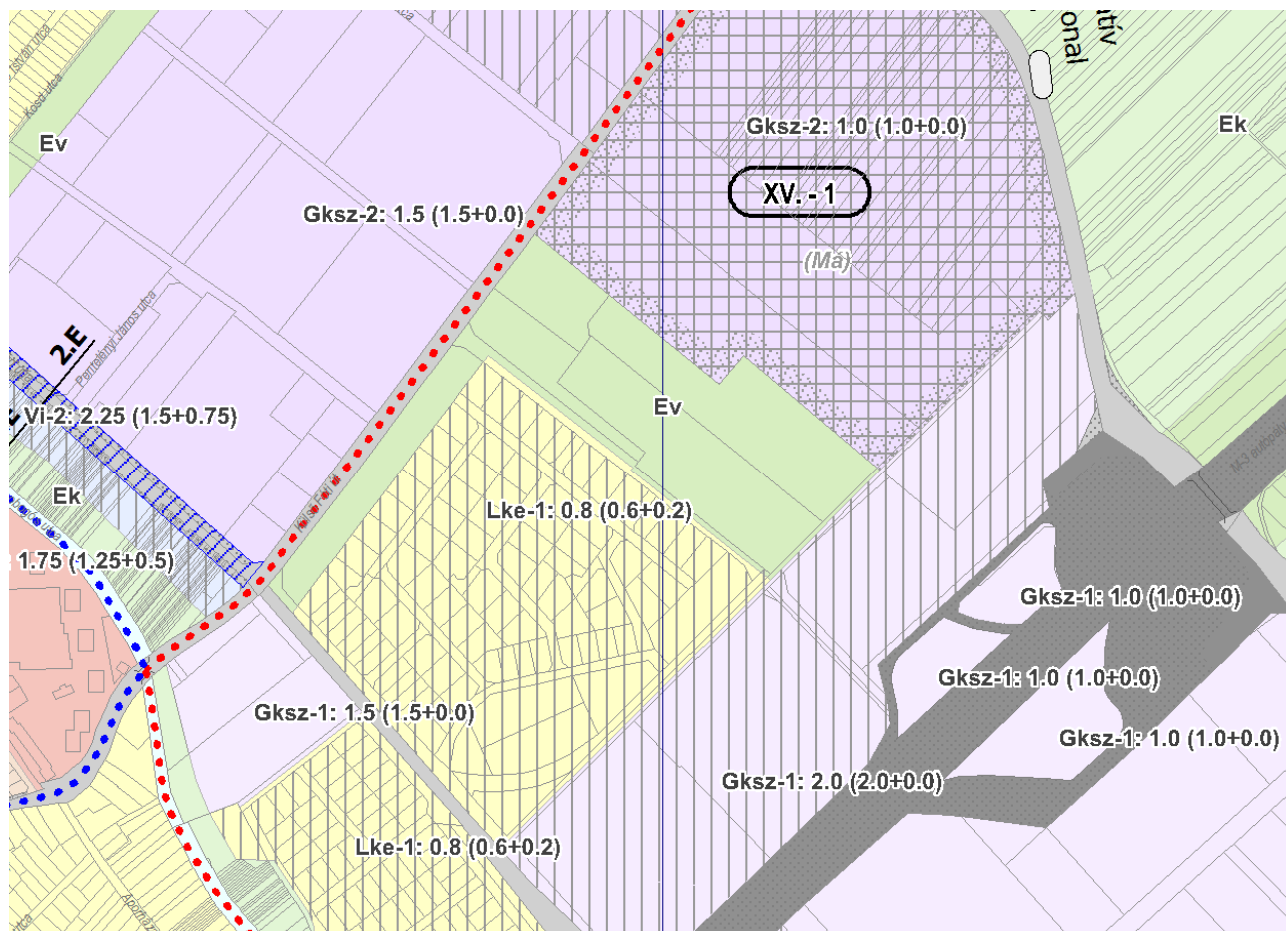
Az 5/2015. (II. 16.) Fővárosi Közgyűlési rendelettel elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzatban (FRSZ) a TSZT-nek megfelelően került meghatározásra a szintterületsűrűség az FRSZ 1.mellékletében.

A megadott szintterületi sűrűséget a kerületi építési szabályzatban (KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet. A beépítési sűrűség (bs) a rendelet 4.§ (2) bekezdése szerint

- bsá: a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből, és
- bsp: a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára- a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt- igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből tevődik össze.

A területre a  $0,8(bs) = 0,6 (bsá)+0,2 (bsp)$  érvényes.

Az adott területfelhasználási egységen belül a megadott értéket a KÉSZ-ben differenciáltan lehet szerepeltetni.



A Fővárosi Önkormányzat honlapjáról letöltött hatályos állapot.



## VÁROSRENDEZÉSI PROGRAM – (KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT)

### Általános célkitűzések:



Az M3 menti fejlesztési terület nyugati oldalán tervezett kertvárosias lakóterület léte, és ilyen irányú fejlesztése a gazdasági területek és az M3 közelségében alapvetően megkérdőjelezhető.

A ma még beépítetlen területen a tömbstruktúra szabályozott és a telkek is parcellázásra kerültek, de a közművesítés nem történt meg.

A terület kapcsán fontos cél az M3-astól és a környező meglévő és tervezett gazdasági területektől való elhatárolás, míg a déli oldalán a Szilas-patakkal való kapcsolat megteremtése.

A korábbi tervekkel ellentétben a területen a kompakt város elveit követve felvethető az intenzívebb, vegyes funkciójú beépítés szabályozása, mely egyben a TSZT módosítását is jelenti. Szintén kiemelt cél a Szilas-patak e szakaszának természetközeli vagy rekreációs célú revitalizációja mely elsődlegesen a lakófejlesztéshez köthetően valósulhat meg.

### Közlekedés:

Mogyoród útja hálózati fejlesztése;

- fejlesztési területen magas színvonalú közlekedési felületek létesítése;
- körforgalmú csomópont kiépítése;
- kerékpáros hálózat fejlesztés.



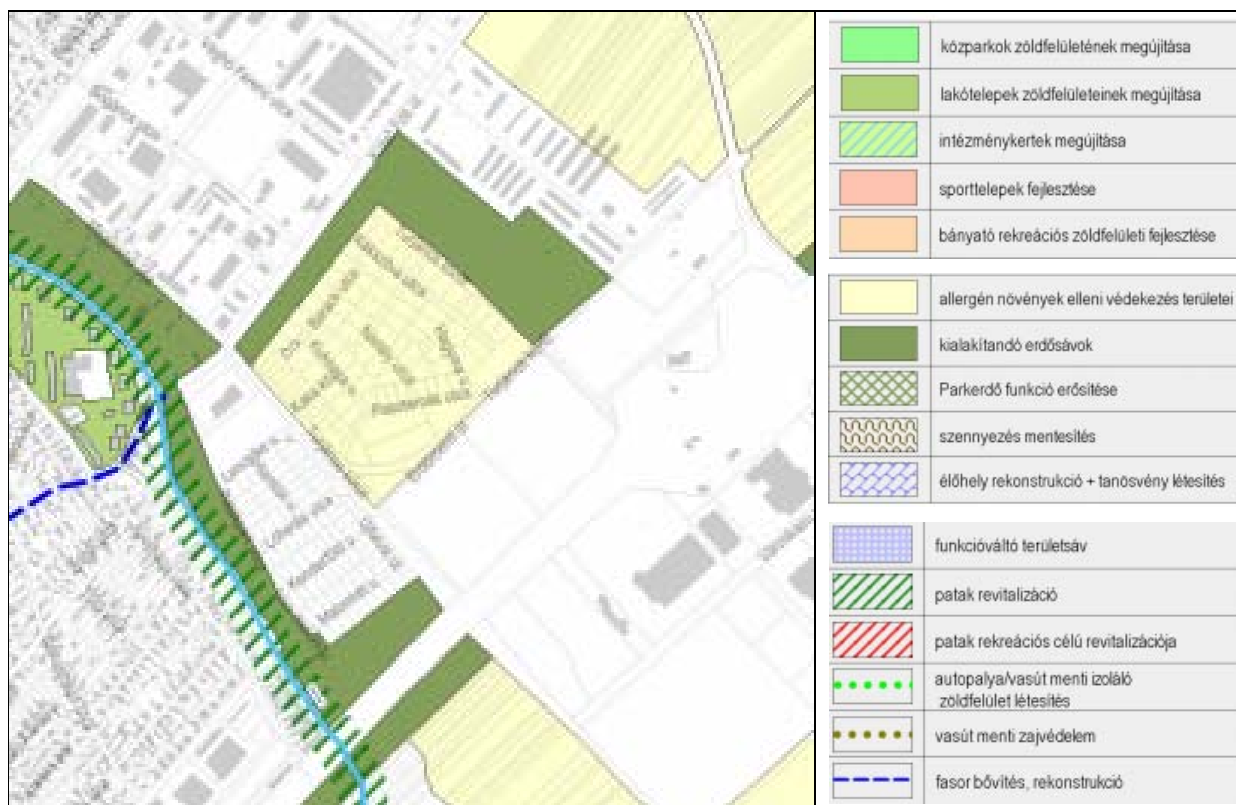
**Közművesítés:**

- A teljes közműellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a már kiépített egységes hálózati rendszerhez kell csatlakoztatni;
- A program által javasolt, intenzívebb beépítéshez igazodó hálózatok kiépítése;
- az újonnan épített közművek földalatti elhelyezése.

**Környezetvédelem és zöldfelület:**

Intenzív, vegyes funkciójú fejlesztés esetén új közparki terület kialakítása,

- a Szilas-patak természetközeli vagy rekreációs célú revitalizációja,
- M3 autópálya felé izoláló zöldsáv, erdősáv létesítése javasolt.





## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) - 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelet ÖVEZETI TERV (1.FÜGGELÉK) - KIVONAT

A KÉSZ 1.Függelék – Övezeti terve szerint a tervezési terület Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezeti besorolású. Az övezeti terven a terület délnyugati tömbjére szerkesztési hiba miatt az Lk-1/HZ-1 övezeti jel került, a másik tömbben pedig rácsúszott az Lke-1/SZ-4 építési övezeti jelre. Jelen tanulmányban jelzett szerkesztési hibajavításra a KÉSZ módosítás során lehetőség adódik, amely során a terület délnyugati tömbjében a téves Lk-1/HZ-1 övezeti jel a hatályos Lke-1/SZ-4 építési övezetre javításra, az elcsúszott téves övezeti jel pedig törlésre kerül.

### Övezeti terv - kivonat



## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) SZABÁLYOZÁSI TERV - KIVONAT

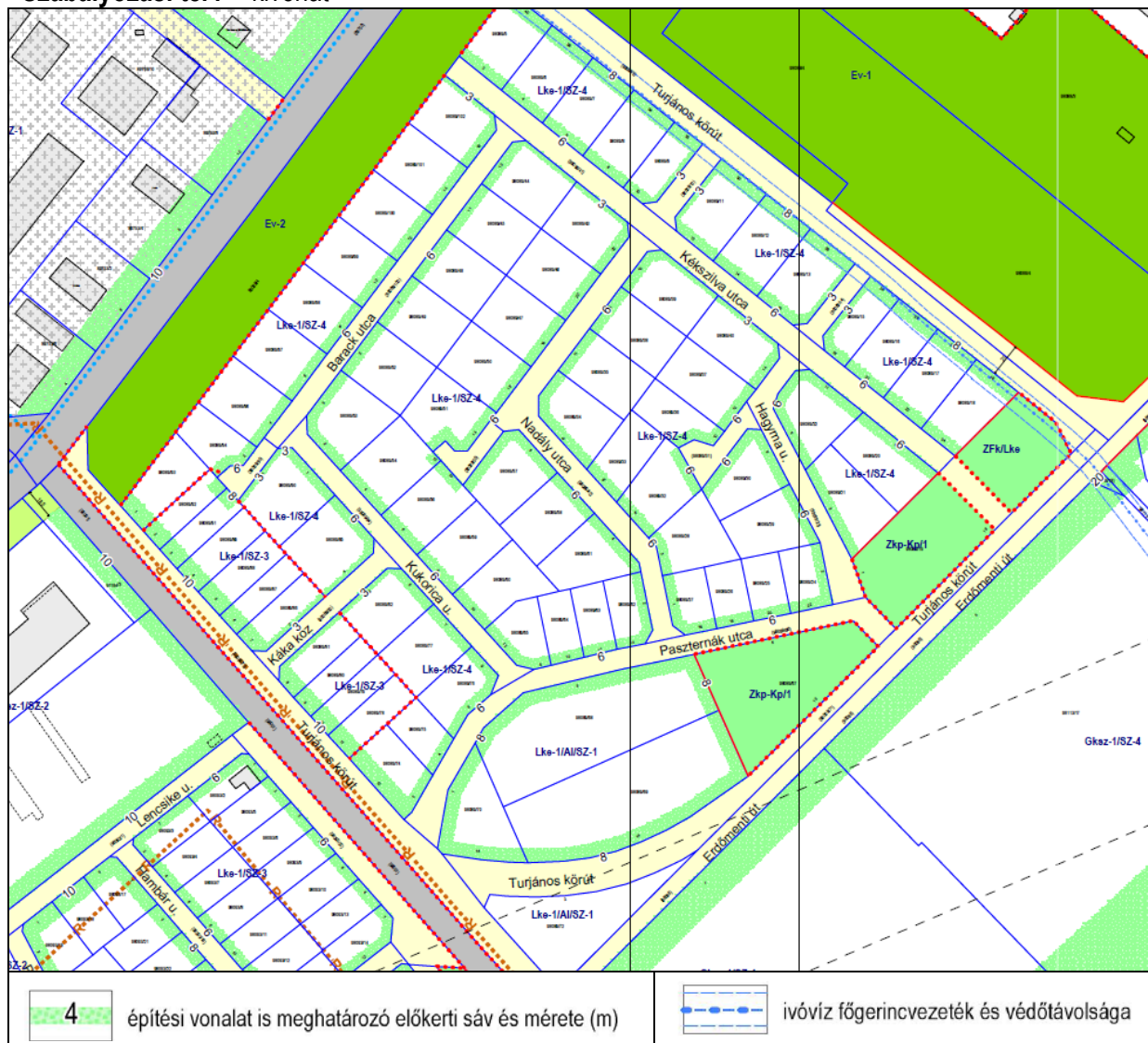
Az SZT terlap a tervezési területre és környezetére vonatkozóan tartalmazza a korábbi terv által kiszabályozott közterületi közlekedési hálózatot a meglévő telekosztással.

A közterületek mentén zöld színű sávval és számmal meghatározza az „építési vonalat is meghatározó előkerti sáv és mérete (m)”, azaz az előkerti sáv méretét, amely jellemzően 6 m, illetve több utcaszakaszon 8 m, valamint 3 m és amelyre a KÉSZ jelenleg egyeztetés alatt álló módosításának 26.§ (1), (3) és (4) bekezdései szerint az épület homlokzatának egy részét, ill. egy pontját kell helyezni.

Mindezen felül a Turjános körút területet északról határoló szakaszának déli oldala mentén húzódó sentab vízvezeték nyomvonalát a hozzá tartozó biztonsági védő sávval együtt. A tervezési terület Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetekbe sorolt.

A Turjános körút területet délről határoló szakasza mentén régészeti lelőhely (- R - - R -) került lehatárolásra, amely magába foglalja a tervezési területet a tágabb környezetével együtt.

**Szabályozási terv – kivonat**



**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) - 17/2018. (VI. 26.) ök. rendelettel**

**A KÉSZ területre vonatkozó – a jelen tanulmány szempontjából releváns - előírásai az alábbiak (a KÉSZ módosítással érintett előírások aláhúzással jelöltek):**

- **15.§ (1)** Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során
  - a) a parkolófelület
    - aa) közterületen és a kereskedelmi rendeltetésű épületekhez csak szilárd burkolattal létesíthető,
    - ab) telken belül szilárd-, vagy gyeprácsos felülettel is létesíthető,
  - f) új, legalább 5 lakást tartalmazó lakóépület udvarán felszíni gépkocsiparkolót
  - fa) növényzettel futtatott pergolával, vagy
  - fb) legalább 4 parkolóhelyenként 1 darab, a c) pontnak megfelelő fa ültetésével kell kialakítani.
- **25.§ (4)** Az utcai és az udvari sávra vonatkozó szabályt nem kell figyelembe venni, ha a Szabályozási terv a telken építési helyet jelöl.



- 26.§ (1), (3) és (4) bekezdések:

(1) Az **építési vonal** [4. melléklet 6. ábra]

a) utcafronti beépítés esetén a **közterületi telekhatáron van**,

b) előkertes beépítés esetén a **szabályozási terven jelölt és a 24.§ (3) bekezdés a) pontban meghatározott előkerti határvonalon van**, amelyet a (2)-(4) bekezdés szerint kell figyelembe venni.

(3) A **szabadon álló, az oldalhatáron álló és az ikres beépítési mód** esetén az (1) bekezdés szerinti építési vonal figyelembevétele során az utcai sávban az **épület utcai homlokzatának legalább fele az építési vonalon kell**, hogy álljon, kivéve, a (4) bekezdésben foglaltakat.

(4) A 24.§(3)a) bekezdés szerinti építési vonal rendelkezése alóli **kivételek** a következők:

a) **saroktelek** esetén elegendő az egyik előkerti sávra teljesíteni a (3) bekezdés szerinti szabályt,

b) oldalhatáros, ikres, és szabadonálló beépítés esetén, ha a telek közterületi határa és oldalhatára derékszögtől eltérő szöveget zár be, az épület utcai homlokzata az oldalsó telekhatárral párhuzamos falára merőleges vonalra illeszkedve alakítandó ki. Ez esetben az épület egyik sarokpontjával az előkerti határvonalon kell, hogy álljon,

c) amennyiben a **szomszédos épület**, amelyhez csatlakozni kell, az előírt **előkerti határvonaltól 30,0 cm-nél kisebb mértékben eltér**, akkor a 30.§ (3)-(4) bekezdésben az **ikerházra, vagy testvérházra előírt csatlakozás megállapításánál az előkerti határvonal helyett építési vonalként a szomszédos épület homlokzati falának meghosszabbított vonalát kell figyelembe venni.**

- 41.§ (1) b) Lakószoba legkisebb padlószint magassága a terepcsatlakozástól – ha az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírása másként nem rendelkezik –

a) 2,0 méternél kisebb előkerti méret esetén legalább 0,6 méter,

b) legalább 2,0 méter és legfeljebb 5,0 méter közötti előkerti méret esetén 0,3 méter,

c) 5,0 méteres, vagy annál nagyobb előkerti méret esetén nem meghatározott.

- 82.§ Az Lke-1/SZ jelű övezetek területén a telek a szabadonálló beépítés szabályai szerint építhető be

(3) A telken

a) egy főépület helyezhető el, melyben az 77. § szerinti rendeltetések létesíthetők,

(5) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket

a) egynél több rendeltetési egységet tartalmazó új épület létesítésénél legalább 50%-ban a főépületben, a további férőhelyeket önálló járműtárolóban vagy felszíni parkolóban kell biztosítani.

#### 114. A Zkp jelű Zöldterületek övezeti előírásai

-127.§ (1) A **Zkp** jelű **Zkp-Kp, Zkp-Kk és Zkp-Fk** övezetekbe a közparkok, közkertek és fásított közterek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, és a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják.

(2) A **Zkp** jelű övezetek a következők:

a) a **Zkp-Kp/1** és a **Zkp-Kp/2** övezet a legalább **1 hektár kiterjedésű közparkok**,

(3) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területén a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 13. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel.

(4) A zöldterület övezetbe sorolt terület

a) a közhasználat elől nem zárható el, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után,

b) lehatárolása maximum 1,2 méter magas kerítéssel történhet,

c) parkolási kötelezettsége szerinti parkolóférőhelyeken kívül a területén más parkoló nem létesíthető.

- (5) A fásítottság előírt mértéke legalább 1 darab közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100,0 négyzetméter.
- (6) Az övezetek területén elhelyezhető
- a fenntartáshoz szükséges építmény,
  - a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény,
  - kerti építmény,
  - játszóház,
  - épületnek nem minősülő sportépítmény,
  - vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (7) A zöldterületen elhelyezhető épület mérete
- a **Zkp-Kp/1** és a **Zkp-Kp/2** jelű övezetben az elhelyezhető épület nettó beépített alapterülete – a testedzést szolgáló építmények kivételével – nem lehet nagyobb **100,0 négyzetméternél**,
- (8) A parkolási kötelezettség szerinti parkolóférőhelyeket fásított parkolóban kell biztosítani.

#### 115. Egyéb területfelhasználási kategóriák területére eső a ZFk/ és a Zkp/ jelű zöldterületek övezeti előírásai

-127.§ (1) A ZFk/ és a Zkp/ jelű övezetek más – beépítésre szánt – területfelhasználási kategóriába tartozó területén lévő közterületi zöldterületek, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést és rekreációt szolgálják. Ide tartoznak a következő zöldterületek:

- (13) A ZFk/Lk, ZFk/Lke és a ZFk/Vt jelű övezetek területén elhelyezhető
- köztéri műalkotás,
  - kerti építmény,
  - vendéglátó rendeltetést** tartalmazó épület.

#### 116. Az Ek és az Ev jelű Erdőterület övezetek előírásai

-128.§ (1) Az erdőterületek az alábbi beépítésre nem szánt övezetekbe soroltak:

- az **Ek-1**, az **Ek-2** és az **Ek-3** jelű övezetbe tartoznak – a közjóléti erdőterületek, melyek rekreációs, turisztikai funkciójúak, vagy e funkcióra tervezett, jelenleg mezőgazdasági használatú területek,  
.....
  - az **Ev** övezetbe tartoznak – a környezetvédelmi célokat szolgáló védelmi rendeltetésű, közhasználatú funkcióval nem rendelkező meglévő vagy tervezett védőzöld, vagy védőerdősávok területei.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területein
- a jelen paragrafus rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a Szabályozási terv szabályozási elemeivel, az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásaival és a **2. melléklet 14. számú táblázatában** rögzített paraméterekkel;
  - elhelyezhető a vízgazdálkodási rendeltetést is szolgáló erdészeti és egyéb építmény;
  - az övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb telekterület közlekedési célra vagy a szabályozási vonal menti telekalakítás esetén alakítható ki;

#### ÖTÖDIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

---

- 133.§ A kerület városrészeinek egyes részterületeire vonatkozó rendelkezéseket együtt kell alkalmazni a Rendelet 1.- 132.§-ában foglalt rendelkezésekkel és a Szabályozási terv szabályozási elemeivel.







## 2.1.6. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

Az önkormányzati adatszolgáltatás szerint a kerület általános iskolái és óvodái rendelkeznek tartalékokkal a humáninfrastruktúra ellátás terén, a bölcsődei ellátás azonban a kerület egészében megoldandó feladat.

### 1. Kerületi bölcsődék címei, kapacitásadatai - 2019.08.13.

Bölcsőde neve	Bölcsőde címe	Férőhelyek száma	Feltöltöttség:	
			férőhelyszám	%
XV/2	1158 Budapest, Bezsilla Nándor utca 17.	40	40	100%
XV/3	1152 Budapest, Fő út 33.	100	99	99%
XV/5	1157 Budapest, Kavicsos köz 6.	140	110	78,57%
XV/6	1154 Budapest, Wesselényi utca 31-33.	84	77	91,66%
XV/10	1156 Budapest, Kontyfa utca 6.	140	108	77,14%
XV/12	1156 Budapest, Nádastó park 1.	140	99	70,71%
		<b>644</b>	<b>533</b>	<b>82,76%</b>

### 2. Általános iskolák címei, kapacitásadatai:

#### Az Észak-Pesti Tankerületi Központ fenntartásában lévő általános iskolák:

- Budapest XV. Kerületi Károly Róbert Általános Iskola (1151 Budapest, Bogánics u.51-53.)
- Budapest XV. Kerületi Kossuth Lajos Általános Iskola (1151 Budapest, Kossuth utca 53.)
- Budapest XV. Kerületi László Gyula Gimnázium és Ált. Isk. (1157 Bp., Kavicsos köz 4.)
- Czabán Általános Iskola (1152 Budapest, Széchenyi tér 13.)
- Hartyán Általános Iskola (1157 Budapest, Hartyán köz 2-4.)
- Kolozsvár Utcai Általános Iskola (1155 Budapest, Kolozsvár utca 1.)
- Kontyfa Általános Iskola és Gimnázium (1156 Budapest, Kontyfa utca 5.)
- Magyar-Kínai Két Tanítási Nyelvű Általános Isk. és Gimnázium (1158 Bp., Neptun u. 57.)
- Pestújhelyi Általános Iskola (1158 Budapest, Pestújhelyi út 38.)
- Szent Korona Általános Iskola (1155 Budapest, Szent Korona útja 5.)

**Fenntartó neve:** Észak-Pesti Tankerületi Központ - 1165 Budapest, Jókai Mór utca 6.

**Vezető:** Kovács Katalin tankerületi központ igazgató

**Elérhetősége:** +36 (1) 795-8181; [katalin.kovacs@kk.gov.hu](mailto:katalin.kovacs@kk.gov.hu)

#### Alapítványi és egyházi fenntartásban lévő általános iskolák:

- Rákospalotai Meixner Ált. Isk. és Alapfokú Művészeti Isk. (1155 Bp, Tóth István u. 100.)
- Salkaházi Sára Katolikus Általános Iskola, Szakközépiskola, Szakiskola, Készségfejlesztő Iskola és Fejlesztő Nevelés-Oktatást Végző Iskola (1156 Budapest, Pattogós utca 6-8.)

Meixner Általános Iskola - 1155 Budapest, Tóth István utca 111.

**Fenntartó neve:** Meixner Alapítvány

**Vezető:** Vasvári Lilian kuratóriumi elnök

**Elérhetősége:** +36 (1) 414-0596; [alapitvany@meixner.hu](mailto:alapitvany@meixner.hu)

Salkaházi Sára Katolikus Általános Iskola - 1035 Budapest, Kórház u. 37.

**Fenntartó neve:** Esztergom-Budapesti Főegyházmegye Katolikus Iskolai Főhatósága

**Vezető:** Gyetván Gábor főigazgató

**Elérhetősége:** +36 (1) 453-2723; [foigazgato@ekif-bp.hu](mailto:foigazgato@ekif-bp.hu)



### 3. A területhez legközelebb eső rendelőintézetek:

- Kossuth utca 3. szám alatti háziiorvosi rendelő: 5 fő házi orvos
- Szödliget utca 32. szám alatti rendelő: 3 fő házi gyermekorvos

### 4. Kerületi óvodák címei, kapacitásadatai:

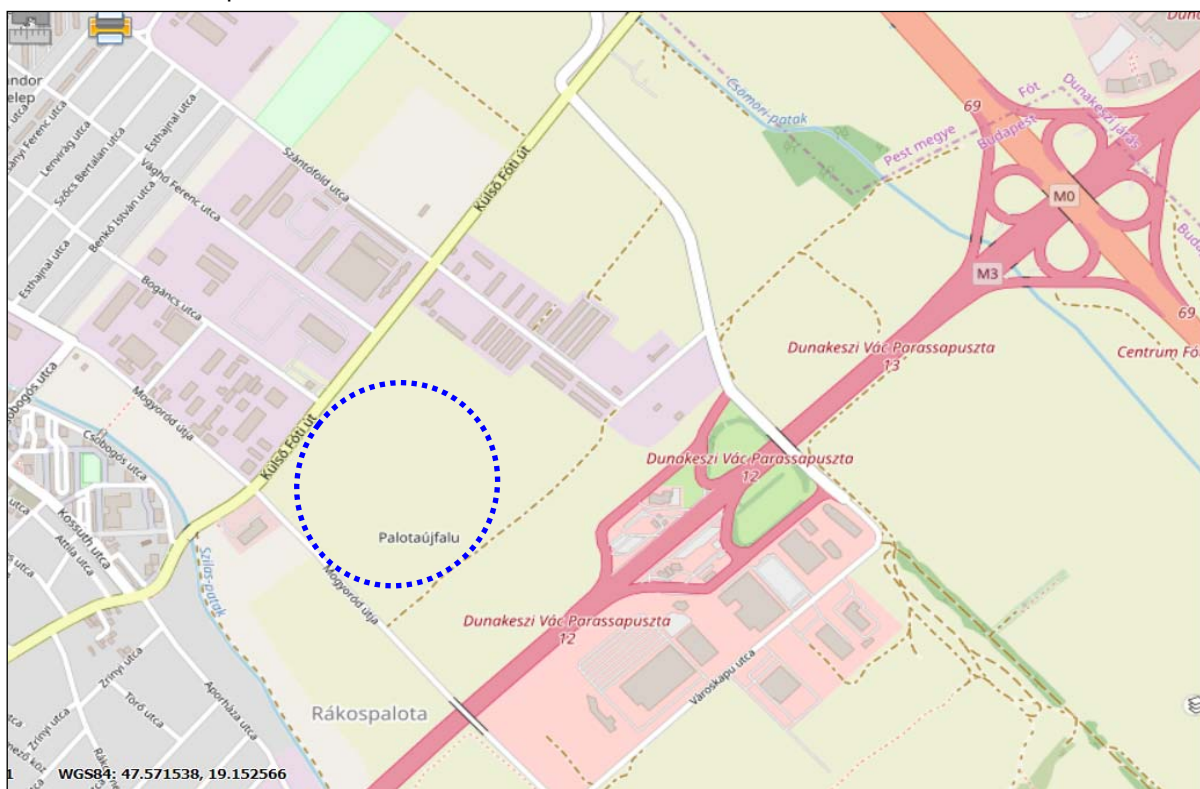
	Óvoda	Cím	Engedélyezett csoportok száma	Férőhelyszám (fő)	Gyermek létszám 2018. okt. (fő)	Kihasználtság (%)	Csoport átlaglétszám 2018 (fő/csoport)
<b>1.</b>	<b>Rákospalotai Összevont Óvoda</b>		<b>29</b>	<b>693</b>	<b>605</b>	<b>87,3</b>	<b>20,86</b>
a.	Szövőgyár (Székhely)	1151 Bp., Szövőgyár u. 24.	7	175	162	92,25	23,14
b.	Vácrátóti Tagóvoda	1151 Bp., Vácrátót tér 4-12.	4	100	95	95	23,75
c.	Régi Fóti Tagóvoda	1152 Bp., Régi Fóti út 14.	3	72	65	90,27	21,66
d.	Klapka Tagóvoda	1154 Bp., Klapka György u. 27.	4	100	97	97	24,25
e.	Bocskai Tagóvoda	1153 Bp., Bocskai u. 65.	3	62	45	72,58	15
f.	Mozdonyvezető Tagóvoda	1155 Bp., Mozdonyvezető u. 3-5.	8	184	141	76,63	17,62
<b>2.</b>	<b>Hétszínvirág Összevont Óvoda</b>		<b>31</b>	<b>752</b>	<b>652</b>	<b>86,7</b>	<b>21,03</b>
a.	Aulich (Székhely)	1154 Bp., Aulich L. u. 46-62.	5	125	117	93,6	23,4
b.	Mézes Tagóvoda	1155 Bp., Wesselényi u. 29.	3	75	67	89,33	22,33
c.	Patyolat Tagóvoda	1155 Bp., Patyolat u. 5-7.	5	122	118	96,72	23,6
d.	Tóth István Tagóvoda	1155 Bp., Tóth István u. 98.	2	50	50	100	25
e.	Bújócaska Tagóvoda	1158 Bp., Órjárt u. 9.	4	100	87	87	21,75
f.	Manóvár Tagóvoda	1158 Bp., József Attila u. 59-61.	4	80	77	96,25	19,25
g.	Molnár Viktor Tagóvoda	1158 Bp., Molnár Viktor u. 94-96.	8	200	136	68	17
<b>3.</b>	<b>Újpalotai Összevont Óvoda</b>		<b>37</b>	<b>925</b>	<b>796</b>	<b>86,05</b>	<b>21,51</b>
a.	Páskom (Székhely)	1157 Bp., Páskom park 37.	6	150	121	80,66	20,16
b.	Kavicsos Tagóvoda	1157 Bp., Kavicsos köz 6.	5	125	105	84	21
c.	Hartyán Tagóvoda	1157 Bp., Hartyán köz 3.	8	200	186	93	23,25
d.	Napsugár 1. Tagóvoda	1156 Bp., Nádastó park 1.	6	150	128	85,33	21,33
e.	Napsugár 2. Tagóvoda	1156 Bp., Nádastó park 2.	4	100	90	90	22,5
f.	Micimackó Tagóvoda	1156 Bp., Kontyfa u. 1.	8	200	166	83	20,75
<b>ÖSSZESEN:</b>			<b>97</b>	<b>2.370</b>	<b>2.053</b>	<b>86,62</b>	<b>21,16</b>

### 2.1.7. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

A tervezési terület és a tágabb környezet közlekedési adottságai (közúti és közösségi közlekedés, gyalogos és kerékpáros forgalom, parkolás)

#### Hálózati kapcsolatok

A terület közúthálózati kapcsolatait jelenleg a Külső Fóti út biztosítja. A Külső Fóti út a főváros másodrendű főútja, a városhatárt elhagyva országos mellékútként vezet tovább az M0, majd Veresegyház felé. A tervezési területtől északnyugatra halad, az érintett szakaszon 2x1 sávú út, a kapacitáskihasználtsága 65%-os (ÁNF= ~13000Ej/nap, MOF=~1297E/ó). Tervezetten a terület délnyugati oldalát határoló Mogorósd útja is másodrendű főút lesz, M3-as csomóponttal, jelenleg azonban csak egy keskeny, aszfalt burkolatú út, ami híddal keresztezi az autópályát, és táblás útsatlakozással kapcsolódik a Külső Fóti úthoz.



Részlet a KIRA úthálózati térképből

#### Közúthálózat

A terület jelenleg beépítetlen, így úthálózata sincs, azt tulajdonképpen csak a két határoló főút alkotja. A déli oldalán van még egy, az M3-mal párhuzamosan futó földút.

A tervezési terület ugyanakkor jogilag kialakított közterületi hálózattal rendelkezik.

#### Közösségi közlekedés

A terület tömegközlekedési ellátását a Külső Fóti úton közlekedő autóbusz viszonylatok biztosítják. A legközelebbi megálló a Bogánecs utcában van. Átlagosan 15 percenként jön busz.

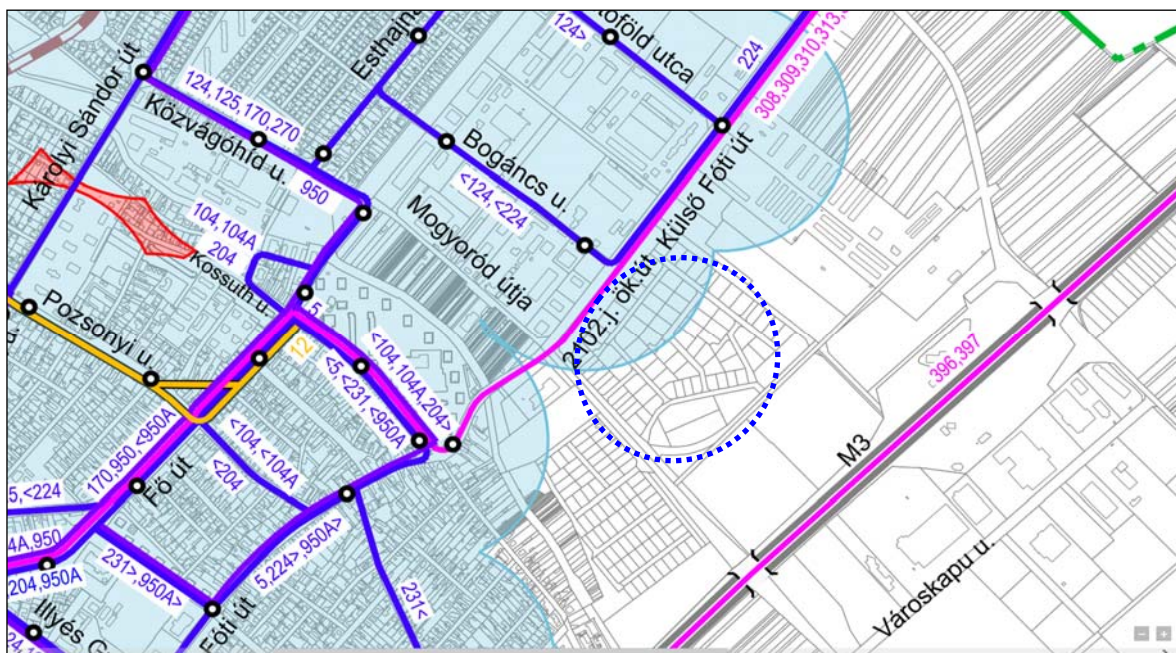
Jelenleg két BKK viszonylat jár erre, a 124-es, és a 224-es.

A 124-es autóbusz útvonala:

BOSNYÁK TÉR - Csömöri út - Bosnyák tér - Nagy Lajos király útja - Telepes utca - Öv utca - Erzsébet királyné útja - Rákospalotai körvasút sor - Árvavár utca - Bezsilla Nándor utca - Pestújhelyi tér - Pestújhelyi út - Szerencs utca - Klapka György utca - Arany János utca - Rákos út - Illyés Gyula utca - Hubay Jenő tér - Deák utca - Fő út - Sződliget utca - Károlyi Sándor út - Kovács Kálmán tér - Közvágóhid utca - Esthajnal utca - Szántófield utca - Külső Fóti út - Bogánecs utca - RÁKOSPALOTA, BOGÁNCS UTCA

A 224-es autóbusz útvonala:

ÚJPALOTA, SZENTMIHÁLYI ÚT - Erdőkerülő utca - Szentmihályi út - Asia Center bekötőút - Asia Center parkoló - Asia Center bekötőút - Szentmihályi út - Nyírpalota út - Pólus Center bekötőút - Pólus Center parkoló - Pólus Center bekötőút - Nyírpalota út - Szentmihályi út - Régi Fóti út - Külső Fóti út - 2102. sz. út - Auchan bekötőút - Fóti Auchan áruház - Auchan bekötőút - 2102. sz. út - Külső Fóti út - Bogáncs utca - Esthajnal utca - Közvágóhíd utca - Csobogós utca - Fő út - Pázmány Péter utca - Bácska utca - Hubay Jenő tér - Illyés Gyula utca - Rákos út - Széchenyi út - Adria utca - Őrjárat utca - Apolló utca - Drégelyvár utca - Nyírpalota út - Zsókvár utca - Erdőkerülő utca - ÚJPALOTA, SZENTMIHÁLYI ÚT



Közösségi közlekedési ellátottság (részlet a KÉSZ megalapozó vizsgálatából)



Részlet a kerületre vonatkozó BKK térképből



Ezen kívül 10 helyközi (agglomerációs) járat is közlekedik erre, amik a Szántó föld utcai megállóban érhetőek el legközelebb a tervezési területről. Ezeknek a viszonylatoknak jellemzően Újpest-Városkapu autóbusszállomás a fővárosi végállomásuk, és az M2 és M3 közötti agglomerációt tártják fel.

### Gyalogos és kerékpáros közlekedés

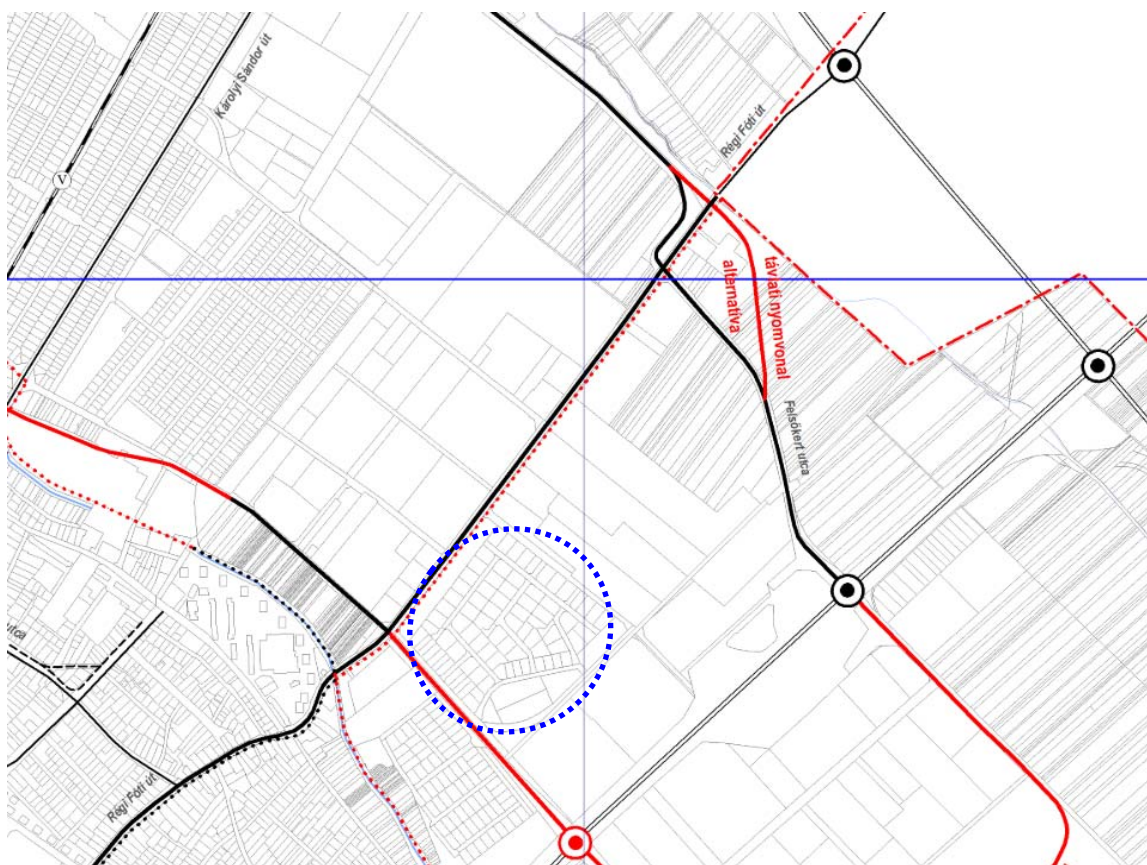
A területen önálló gyalogos, vagy kerékpárút nincs. A Külső Fóti úton a Mogyoród útjától nyugatra épült ki gyalogjárda. Önálló kerékpárút a Szilas pataktól nyugatra van a Régi Fóti út mentén.

### Parkolás

A beépítetlen területen egyelőre nincs parkolás.

### Magasabb rendű tervek elhatározásai

Az elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terv szerint a tervezési területet a Mogyoród útja távlati másodrendű főúttá fejlesztése érinti. A főút összeköti Káposztásmegyert és Újpalotát, és a terv szerint különbsztű csomópontja lesz az M3-mal. Az M3 melletti gazdasági területek fejlesztésével foglalkozó tervelőzmények kapcsán több változat is kidolgozásra került ennek a csomópontnak a forgalomtechnikai kialakítására, de döntés nem született, illetve egyik változat szabályozási szintű beépítése sem történt meg. A fővárosi TSZT ezen kívül településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonalát jelöli a Fóti út mentén.



Részlet a fővárosi TSZT Közlekedési Infrastruktúra tervlapjából

A kerület hatályos szabályozási terve a magasabb szintű tervvel összhangban fővárosi jelentőségű közlekedési területként (Köu-3) jelöli a Külső Fóti utat, és a Mogyoród útját. Ez utóbbit kerületi jelentőségű közlekedési terület sávja kíséri, a tervezési terület oldalát érintő teljes hosszban, a túloldalon majdnem végig. Határoló úthálózatként a szabályozási terv tartalmazza a tervezési területet keretező, a Külső Fóti utat a Mogyoród útjával összekötő Turjános körutat, és az M3-mal párhuzamos jelenlegi földút fejlesztésével kialakuló Erdőmenti utat, mindkettőt kerületi útként. Az utóbbi kiköt a Felsőkeri utcára, ami a területnek egy további M3 és M0 kapcsolatát adja. Magán a tervezési területen a szabályozási tervben a tervelőzmény szerinti utchálózat szerepel.

## 2.2. Közművizsgálat

A főváros XV. kerületében az M3-as autópálya közelében, a Régi Fóti út mentén fekvő, jelenleg beépítetlen terület hasznosítását, beépítését régóta tervezik, a korábbi beépítési tervek megvalósításának egyik akadálya a terület közművesítésének megoldási nehézségei, illetve annak költség igénye volt. A terület új beépítésének, a beruházói szándék alapján tervezett kertvárosias lakóterület létesítésének a hatályos előírások szerinti feltétele a teljes közműellátás biztosítása. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület jelenleg közműellátással nem rendelkezik, az igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

## 2.3. Zöldfelületi és környezeti adottságok vizsgálata

A Palota Liget elnevezésű terület jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, de művelés alól kivett, beépítetlen terület, amelyen a terület délnyugati részének súlypontjában álló 3 db fán kívül, fa, facsoport, cserje nem található, a terület szélein haladó utak menti erősen hiányos és meglehetősen gyér fasorok kivételével.

A területet északnyugatról gazdasági területek, délről és keletről szintén beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatt álló területek határolják. A terület északkeleti határában fekszik a jelenleg is működő, volt Vörösmarty TSZ tehenészet. A területet a Mogyoród útja, Külső Fóti út közútjai és a Régi Fóti út földutas szakasza határolják. A területet a Régi Fóti út menti mezőgazdasági terület, amely a TSZT alapján gazdasági területfelhasználásra tervezett terület választja el az M3 autópályától, valamint annak Szilas pihenőtől. A Külső Fóti út és a Mogyoród útja találkozásánál, a terület nyugati határában Lidl áruház és parkolója helyezkedik el. A TSZT -ben a tehenészet és a tervezett lakóterület között védőerdő, a tehenészettől északra pedig gazdasági fejlesztésre tervezett mezőgazdaság terület található.





Fentieket összefoglalva a területet a fekvéséből adódó közlekedési adottság révén a határoló közutak és a szomszédos gazdasági terület forgalmának, valamint a szomszédos tehenészetnek zavaró hatásaitól - a területre jóváhagyott tervek szerint - tervezett védőerdők, keletről az autópálya felőli szomszédos mezőgazdasági területektől tervezett közparkok védik.



A tehenészet bejárata a Külső Fóti út felől

A tehenészet a hatályos településrendezési eszközökben az alábbi övezetekbe tartozik:

- Az Övezeti terv és a Szabályozási terv szerint:
  - a tehenészet területe az Má-Tf jelű övezetbe tartozik, amely a távlati területfelhasználás szerint beépítésre szánt gazdasági terület. A terület északi határán álló ólak építményeinek északi épületrészei átlógnak az Má-Th jelű övezetbe, amely mezőgazdasági telephelyként szabályozott.
- A KÉSZ szerint:
  - a) az Má-Th jelű övezetbe tartoznak a mezőgazdasági telephelyek,
  - b) az Má-Tf jelű övezetbe tartoznak a távlati területfelhasználás szerint beépítésre szánt területek, melyekre – azok beépítésre szánt területbe való sorolásukig – az Má-1 jelű övezet előírásai vonatkoznak.

Azaz hosszútávon a tehenészet területe „beépítésre szánt feltételekhez kötött gazdasági fejlesztési terület”.

## III. JAVASLATOK

### 3. Városrendezési javaslat

#### 3.1. Beépítési javaslat

Palota Újfalu városrész Turjános körút – Paszternák utca – Turjános körút – Külső Fóti út által határolt területére az ún. Palota Ligetre készül jelen tanulmány, és annak Beépítési javaslata.

A terület közterületei, valamint a lakóterület telekosztása a korábbi szabályozási tervek alapján került kialakításra. A meglévő közterületi szabályozás annyiban módosul, hogy a Kékszilva utca kikötésre kerül - a Külső Fóti út mentén tervezett erdőterületen keresztül – a Külső Fóti útra. A meglévő telekosztás kismértékben módosul jelen tanulmánytervben, a terület szélein fekvő kisebb telkek összevonásával nagyobb telkek kerülnek kialakításra.



A terület F+2+T lakóházakkal épülhet be, részben – a terület szélei mentén – magastetővel, illetve a terület középső részén (a Kukorica u. – Barack u. – Kékszilva u. és Pasztenák utcákkal határolt területrészen) lapostetővel. A telkek közterületek felé eső részén a szabályozás szerinti 6,0 m, 8,0 m (ill. néhány esetben 3,0 m) előkerttel kerül kialakításra, amely előkert egyben építési vonal is, amelyre az épület homlokzat legalább felének részben illeszkednie kell, kivéve a szabálytalan geometriájú telkek esetén, ahol ezen vonalra az épület egy pontjának kell legalább ráesnie. Az oldalkert 4,75 m, a hátsókert 6,0 m.

A KÉSZ szerint a szükséges parkolási igény felét az épületben kell elhelyezni, a fennmaradó szabadtéri parkolókat fásítással vagy növényzettel futtatott pergolával fedve kell kialakítani. Az udvari parkolósávok jellemzően az oldalkertben kerülnek kialakításra, illetve néhány esetben az előkertben, ill. hátsókertben.

**A teljes Palota Liget területen** (tehát a másik tulajdonosi kör érdekeltsége alá tartozó telkek figyelembevételével) kialakításra kerülő 77 db telken **összesen 824 lakás alakítható ki, amely 2,75 lakos/lakásszám mutatóval számítva, 2 266 fő megjelenését jelentheti a városrészen.**

Fenti lakás- és lakosszámból kiemelendő, hogy a tanulmánytervet készítő fejlesztő területén ennek csak egy része, azaz összesen 61 db telek kerülhet kialakításra, amelyekben 677 db lakás alakítható ki, amelyhez a tervezett lakosság 1 862 fő.

A telkek átlagosan 800-1 000-1 500-1 800 m<sup>2</sup> területnagyságúak.

A területet északról határoló Turjános körút keleti szakasza mentén nem kerül közterület kialakításra, annak okán mert a Turjános körút déli határa mentén egy ún. sentab vízvezeték halad, amelynek védőtávolsága, sőt a legkeletibb telkek esetében maga a vezeték is áthalad a lakótelkeken.

A területen elhelyezésre kerülő lakóépületek földszint és két szint (F+2) kialakítással tervezettek, a tetőtér az építési előírások (szintterületi mutató) miatt nem kerül beépítésre, de a magastetős előírás miatt az építési magasság F+2+tetőtérben kerül meghatározásra a településképvédelmi rendeletben.

A terület közterületei kétoldali járdával és kétoldali fásítással tervezettek, a telekhatárok mentén javasolt fasorokat tartalmazza a terv.

A terület délkeleti határán intézményterületet és lakóterületet vegyesen szabályoznak ki a hatályos településrendezési eszközök, valamint a Külső Fóti út és a Turjános körút területet keletről határoló szakasza mentén nagyobb zöldterületeket, közparkokat, a nagyobb forgalmú utaktól, illetve a tehenészettől védőerdők biztosítják a tervezett lakóterület zavartalanságát.

A terület jelenleg átmenetileg még mezőgazdasági területként hasznosított, de a földhivatali nyilvántartás szerint „kivett, beépítetlen terület”, azaz zöldmezős beruházásként valósul meg. A terület közterületei fásítással, és a magánterületek lakótelkei magas szintű parkosított zöldfelületként kerülnek kialakításra.

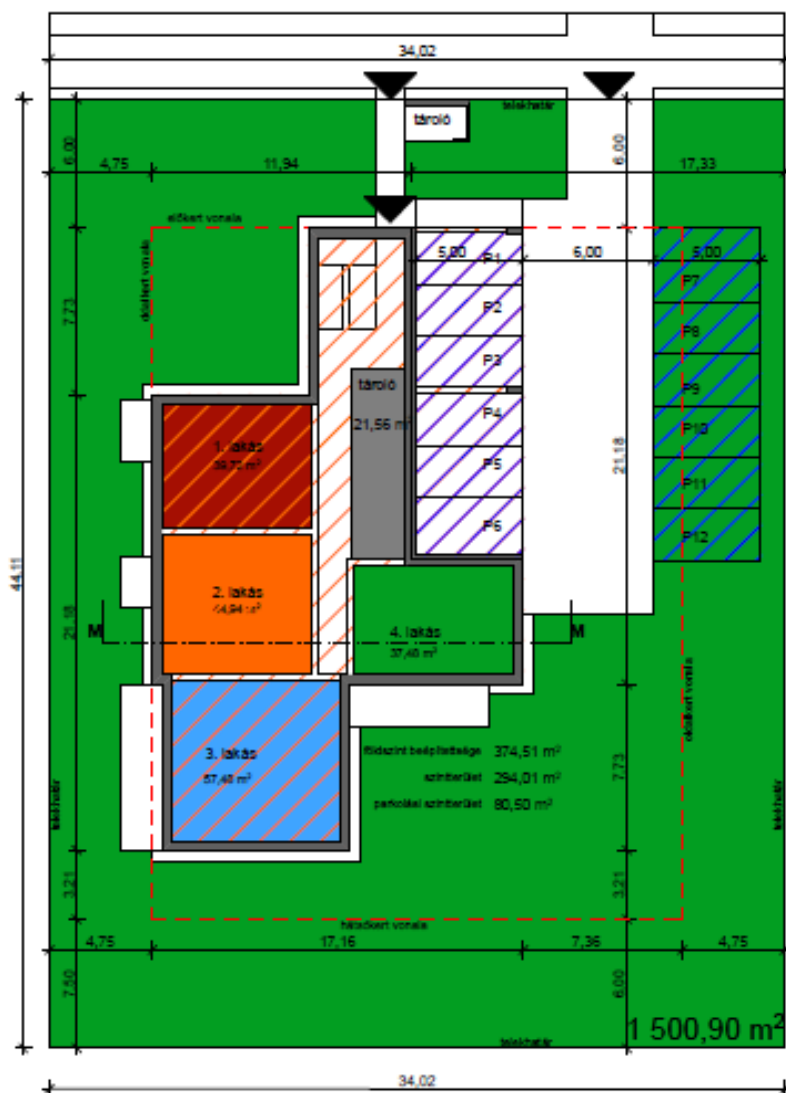
Jelen projekt magasszínvonalú, és mind formavilágában, mind anyagában, színeiben egységes, esztétikailag letisztult utcaképet eredményez, amelyet még jobban kiemel az itt megjelenő építészeti színvonal.

A területen a villamosenergia ellátás és a hírközlés terepszint alatt épül ki, amely előnyösen és harmonikusan járul hozzá az építészeti szempontból megtervezett utcakép látványához, azzal, hogy a légvezeték, mint látvány nem jelenik meg zavaró településképi elemként.

Az alábbiakban a tanulmánytervhez elkészítésre kerülő Építészeti tanulmányban kidolgozott lakóépületek tervezési alaprajzai, valamint a beépítés látványa kerülnek bemutatásra.

LAKÓÉPÜLET – ALAPRAJZOK A TÍPUSTELEKRE

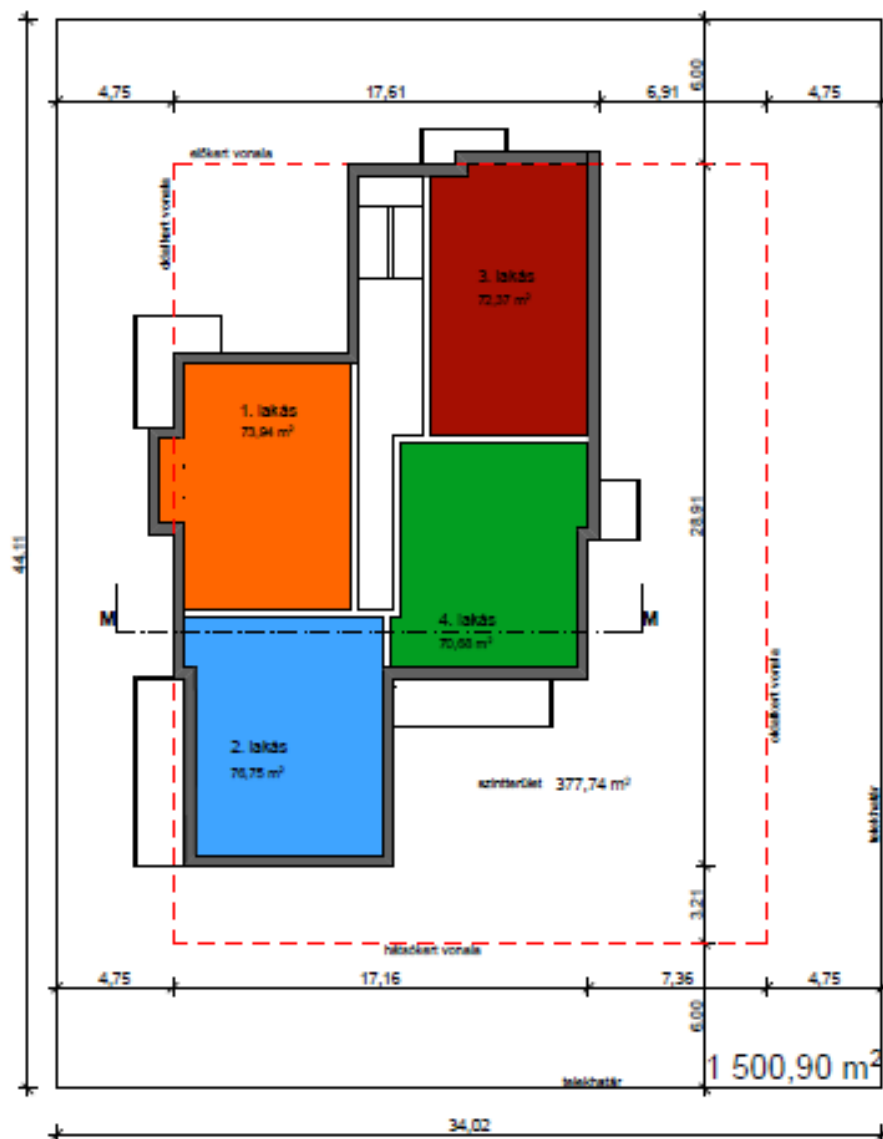
98089/45. telek földszint



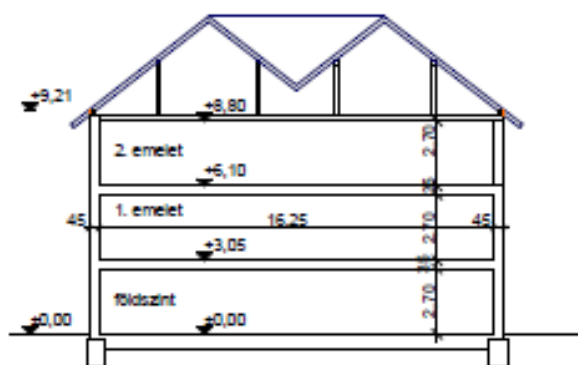
ALAPADATOK:

-helyrajzi szám:	98089/45
-telek területe:	1500,84 m <sup>2</sup>
-övezeti besorolás:	Lke-1/SZ-4
-lakóépület Rt: 125-el számolva a lakásszám	12 LAKÁS
-	12 parkoló
-legnagyobb megengedett földszinti beépítettség:	25 % (375,21 m <sup>2</sup> )
-tervezett épület beépítettség: 374,54 m <sup>2</sup>	24,95 %
	MEGFELEL!
-megengedett szintterületi mutató:	0,7 (1060,59 m <sup>2</sup> )
-tervezett épület szintterülete 1049,49 m <sup>2</sup>	0,62
	MEGFELEL!
-megengedett parkolási szintterületi mutató:	0,3 (450,25 m <sup>2</sup> )
-tervezett épület parkolási szintterülete 80,50 m <sup>2</sup>	0,05
-megengedett legkisebb zöldfelület:	min 50% (750,42 m <sup>2</sup> )
-tervezett zöldfelület: 871,78 m <sup>2</sup>	58,08 %->50%
	MEGFELEL!
-épületmagasság	9,21 m->9,50 m
	MEGFELEL!

98089/45. telek 1-2. emelet alaprajz



M-M metszet





LÁTVÁNYTERVEK

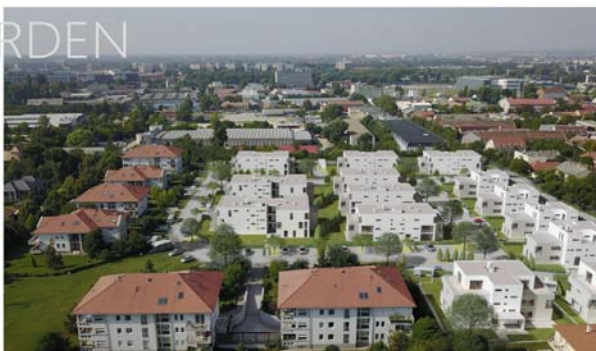






## ÉPÍTÉSZETI PÉLDÁK MAGAS- ÉS LAPOSTETŐS TÁRSASHÁZASLAKÓÉPÜLETEKRE

BUDAPEST-GERGELY GARDEN



BUDAPEST-MADISON PARK



BUDAPEST-FOREST HILL



forrás: ingatlan.com



**LÁTVÁNYTERVEK MAGAS- ÉS LAPOSTETŐS TÁRSASHÁZASLAKÓÉPÜLETEKRE**

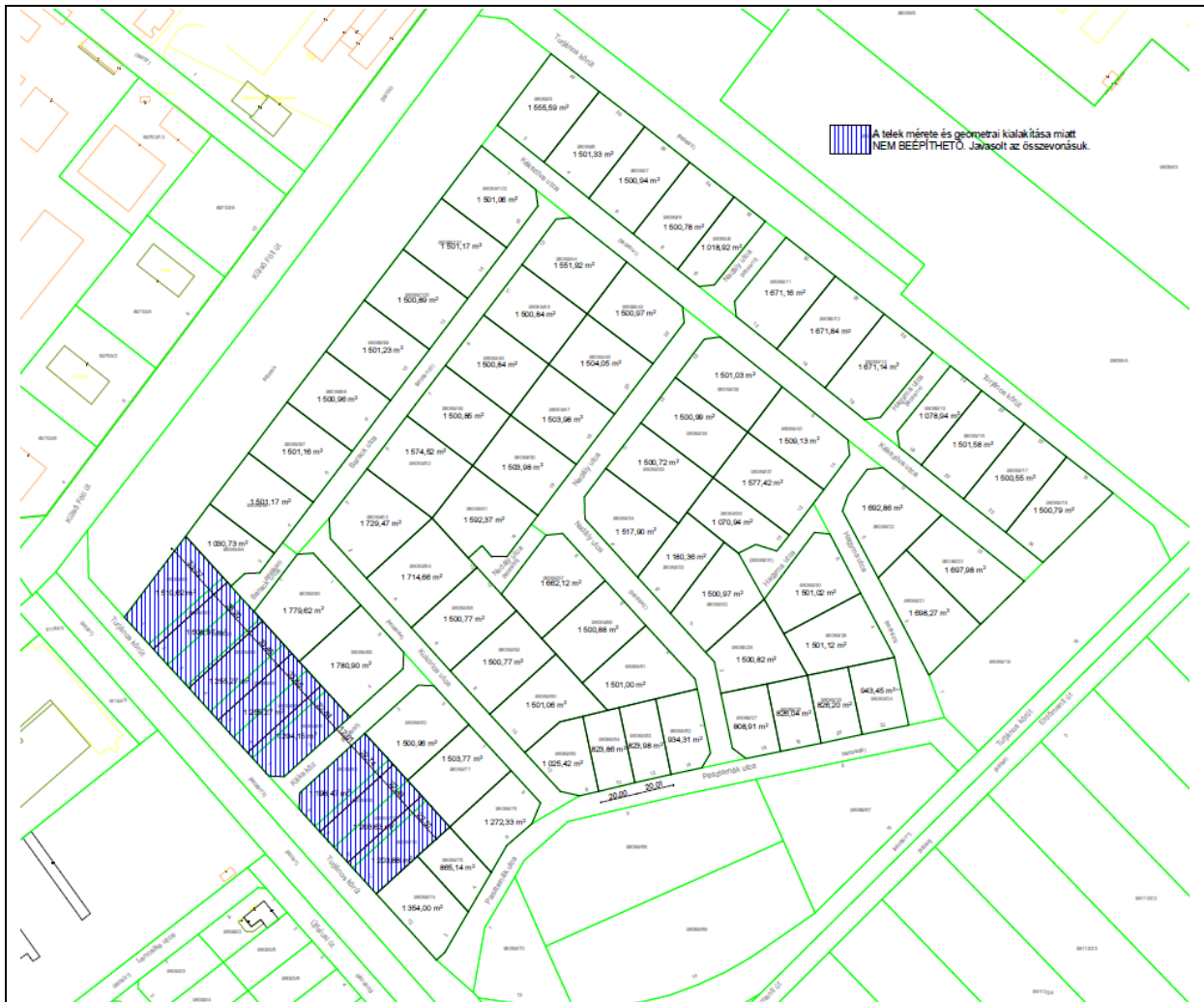
98089/45 hrsz telek – magastető



98089/45 hrsz telek – lapostető



## TELEKALAKÍTÁSI JAVASLAT



### 3.2. Beépítési terv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontja szerint

A Beépítési terv készítését megelőzően építészeti koncepció keretében vázlatrakészletek készültek, amelyek az egyes telkek beépíthetőségét vizsgálták. A területre vonatkozó Beépítési terv a tervezési program részeként az építészeti koncepcióterv által kidolgozott végleges verziót tartalmazza.

Az alábbiakban az a Beépítési terv kerül bemutatásra, amely az elhelyezésre kerülő lakásszámokat is bemutatja. A Beépítési terv lakóépületei az Építészeti koncepcióban kerültek részletesebben kidolgozásra, ugyancsak az Építészeti koncepció dolgozta ki részletesen a magastető, valamint a lapostető épületkialakítást, amely a Beépítés tervlapon is megjelenik.

A Beépítési terven ábrázolt épületek a telkek beépítettségét és a szabályozás szerinti előkert betartását, valamint a közterületek kialakítását ábrázolja, amelyen annak érdekében, hogy a Beépítés átlátható legyen a közterületi zöldfelület területe kerül ábrázolásra, amely természetesen magába foglalja a kétoldali utcafásítást is!



## Beépítési tervjavaslat



### Jelmagyarázat:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Tervezett magastetős épület      | Előkert                          |
| Tervezett lapostetős épület      | Telekhatár                       |
| Burkolat                         | Védőerdő                         |
| Járda                            | Közpark                          |
| Telken belüli burkolat - parkoló | Módosítással nem érintett telkek |
| Közterületi zöldfelület          | Tervezési terület határa         |

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft.   1116 Budapest Zsurló köz 5.   ha@hater.hu   +36-30-236-3295		Tervezési szakasz: főépítészeti egyeztetési tervdokumentáció	
	Munka megnevezése:	BUDAPEST XV. KERÜLET, PALOTA LIGET LAKÓTERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Tervszám: 51/2019
	Rajz megnevezése:	BEÉPÍTÉSI TERV		Lépték: M=1:3500
Vezető településtervező TT1 13-1095 Közlekedéstervezés MMK 01-5295, K1d-1 Zöldterületek, táj- körny. véd. TK 01-5086, TT/IT 01-5086		Dátum:	2019 november hó	
Horváth Adrienne	Heckenast Judit	Tóthné Pocsok Katalin	<b>T-1</b>	

## LAKÁSSZÁM ÉS LAKOSSZÁM SZÁMÍTÁS

Magyarázat az alábbi táblázat kimutatásához:

A telekterületek a földhivatali térképén mért területek kerekítve.
A szürkével jelölt telkek nem a jelen tanulmánytervet készítő fejlesztő tulajdonában lévő telkek, amelyek ettől függetlenül szintén az új építési előírások szerint épülhetnek be
<b>A piros szöveggel jelölt telkek a telek újraosztással, változással érintett telkek.</b>
A zöld telkek a telekosztás szempontjából változatlan telkek.
<b>Piros telkek legfeljebb 12 db lakásra kerekített lakásszámok.</b>
Az áthúzott telkek a telekösszevonás értelmében megszűnő hrsz-ú telkek.

	HRSZ /XX	telek terület m2	megengedett szintterület= 0,7* telekterület	becsült bruttó lakásterület (szintterület*0,80)	lakásszám =parkolószám Rt=125 lefelé kerekítve egész számra	Rt=125-nél a becsült lakásméret (m2)	Rt=125 m kerekítés nélkül
1.	5	1556,00	1089,20	871,36	12,00	72,61	12,448
2.	6	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
3.	7	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
4.	8	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
5.	9	1019,00	713,30	570,64	8,00	71,33	8,152
6.	11	1671,00	1169,70	935,76	12,00	77,98	13,368
7.	12	1672,00	1170,40	936,32	12,00	78,03	13,376
8.	13	1671,00	1169,70	935,76	12,00	77,98	13,368
9.	15	1079,00	755,30	604,24	8,00	75,53	8,632
10.	16	1502,00	1051,40	841,12	12,00	70,09	12,016
11.	17	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
12.	18	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
13.	20	1698,00	1188,60	950,88	12,00	79,24	13,584
14.	21	1698,00	1188,60	950,88	12,00	79,24	13,584
15.	22	1693,00	1185,10	948,08	12,00	79,01	13,544
16.	24	943,00	660,10	528,08	7,00	75,44	7,544
17.	25	826,00	578,20	462,56	6,00	77,09	6,608
18.	26	826,00	578,20	462,56	6,00	77,09	6,608
19.	27	909,00	636,30	509,04	7,00	72,72	7,272
20.	28	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
21.	29	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
22.	30	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
23.	32	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
24.	33	1180,00	826,00	660,80	9,00	73,42	9,44
25.	34	1518,00	1062,60	850,08	12,00	70,84	12,144
26.	35	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
27.	36	1071,00	749,70	599,76	8,00	74,97	8,568
28.	37	1577,00	1103,90	883,12	12,00	73,59	12,616
29.	38	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
30.	39	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008

EGYSZERŰSÍTETT TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV - BUDAPEST XV. KER. - PALOTA LIGET LAKÓTERÜLET  
2020. MÁJUS HÓ

31.	40	1509,00	1056,30	845,04	12,00	70,42	12,072
32.	43	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
33.	44	1552,00	1086,40	869,12	12,00	72,43	12,416
34.	45	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
35.	46	1504,00	1052,80	842,24	12,00	70,19	12,032
36.	47	1504,00	1052,80	842,24	12,00	70,19	12,032
37.	48	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
38.	49	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
39.	50	1504,00	1052,80	842,24	12,00	70,19	12,032
40.	51	1592,00	1114,40	891,52	12,00	74,29	12,736
41.	52	1575,00	1102,50	882,00	12,00	73,50	12,6
42.	53	1729,00	1210,30	968,24	12,00	80,69	13,832
43.	54	1715,00	1200,50	960,40	12,00	80,03	13,72
44.	56	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
45.	57	1662,00	1163,40	930,72	12,00	77,56	13,296
46.	58	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
47.	59	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
48.	61	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
49.	62	934,00	653,80	523,04	7,00	74,72	7,472
50.	63	824,00	576,80	461,44	6,00	76,91	6,592
51.	64	824,00	576,80	461,44	6,00	76,91	6,592
52.	65	1025,00	717,50	574,00	8,00	71,75	8,2
53.	74	1354,00	947,80	758,24	10,00	75,82	10,832
54.	75	865,00	605,50	484,40	6,00	80,73	6,92
55.	76	1272,00	890,40	712,32	10,00	71,23	10,176
56.	85	1781,00	1246,70	997,36	12,00	83,11	14,248
57.	86	1204,00	842,80	674,24	9,00	74,92	9,632
58.	87	1255,00	878,50	702,80	10,00	70,28	10,04
59.	88	1255,00	878,50	702,80	10,00	70,28	10,04
	89	4001,00	700,70	560,56	8,00	70,07	8,008
60.	90	1780,00	1246,00	996,80	12,00	83,07	14,24
61.	91	1509,00	1056,30	845,04	12,00	70,42	12,072
	92	803,00	562,10	449,68	6,00	74,95	6,424
62.	93	1511,00	1057,70	846,16	12,00	70,51	12,088
63.	94	1031,00	721,70	577,36	8,00	72,17	8,248
<b>összesen</b>		<b>61000,80</b>		<b>48800,64</b>	<b>677,00 lakás</b>		

**A MÁSIK FEJLESZTŐI ÉRDEKELTSÉG TULAJDONÁBA TARTOZÓ TELKEK**

64.	60	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
65.	77	1504,00	1052,80	842,24	12,00	70,19	12,032
66.	78	1204,00	842,80	674,24	9,00	74,92	9,632
67.	79	1204,00	842,80	674,24	9,00	74,92	9,632
68.	80	1198,00	838,60	670,88	9,00	74,54	9,584
69.	82	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
70.	96	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008



71.	97	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
72.	98	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
73.	99	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
74.	100	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
75.	101	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
76.	102	1501,00	1050,70	840,56	12,00	70,05	12,008
<b>Összesen: 13033,30 m<sup>2</sup></b>				<b>10426,64</b>	<b>147,00 lakás</b>		

	nem a fejlesztői érdekeltség tulajdona	<b>147,00</b>		
	a fejlesztői érdekeltség tulajdona	<b>677,00</b>		
<b>Összesen:</b>		<b>824 lakás</b>		

### 3.3. Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan

A lakás/lakosság átlagra a XV. Kerületi Főépítési Iroda adatszolgáltatása az alábbi: 2017 évvégi, azaz 2018 éveleji KSH adatok (statinfo.ksh.hu):

- XV. kerület népessége: 79966 fő
- XV. kerület lakásszáma: 37322 db

Azaz a fő/lakás átlag:  $79966:37322= 2,14$  fő/lakás

A XV. Kerületi Főépítési Iroda adatszolgáltatása: **2,75 fő/lakás.**

**Népesség.com szerinti adatok a XV. kerületre** <http://nepesseg.com/budapest/budapest-15-kerulet>

Budapest XV. kerület:

**Népesség éves %-os változása - csökkenő:**

[1870-1880] <b>+1.97</b> %/év	[1930-1941] <b>+1.01</b> %/év	[1990-2001] <b>-1.04</b> %/év
[1880-1890] <b>+4.34</b> %/év	[1941-1949] <b>-0.4</b> %/év	[2001-2011] <b>-0.68</b> %/év
[1890-1900] <b>+6.91</b> %/év	[1949-1960] <b>+0.78</b> %/év	[2011-2015] <b>+0.21</b> %/év
[1900-1910] <b>+10.29</b> %/év	[1960-1970] <b>+0.18</b> %/év	[2015-2017] <b>-0.29</b> %/év
[1910-1920] <b>+3.5</b> %/év	[1970-1980] <b>+6.06</b> %/év	[2017-2018] <b>-0.33</b> %/év
[1920-1930] <b>+2.67</b> %/év	[1980-1990] <b>-1.64</b> %/év	[2018-2019] <b>-0.99</b> %/év

**Fenti KSH adatok szerint tehát a XV. kerület lakosság száma csökkenő tendenciát mutat.**

Az alábbi táblázatban a fő/lakásszámra vonatkozó KSH XV. kerületi, országos és budapesti adatai, valamint egy másik kerületi (III. kerület) adat, a XV. kerület Növényolajgyár tanulmánytervben szereplő adat, valamint a 2018. júliusban jóváhagyott Budapest XV. Kerület Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálatában szereplő a Rákospalotai átlagra vonatkozó fő/lakás adatok kerülnek bemutatásra.

Vizsgálat a fő/lakás szám adatok és átlagok – lakosság kiszámításához		
országos, budapesti és kerületi adatok		kerületi átlag
XV. kerületi átlag 2019 – KSH forrás	2,14	<b>2,4</b>
Növényolajgyár 2015-2016 – forrás és számítás nincs megnevezve	2,75	
XV. Kerület Kerületi Építési Szabályzat Megalapozó vizsgálat - Rákospalotai átlag – 2018. július	2,33	
Országos átlag 2018 – KSH forrás	2,20	
Országos átlag 2019 – KSH forrás	2,19	
Budapesti átlag 2019 – KSH forrás	1,91	
III. kerület átlag 2017 – kerületi adat	2,49	

A Kerületi Főépítési Iroda az ún. Növényolajgyár Telepítési tanulmánytervben használt **2,75 fő/lakás** értéket adta meg az intézményellátás számításához, ezért az alábbiakban a 2,75 fő/lakás értékkel kerül kiszámításra a lakosság.

A 2.1.6 Humáninfrastruktúra vizsgálat c. fejezetben szereplő intézményi adatszolgáltatás szerint a kerület általános iskolái és óvodái rendelkeznek tartalékkal a humáninfrastruktúra ellátás terén, a bölcsődei ellátás azonban a kerület egészében megoldandó feladat.

### Humáninfrastruktúra fejlesztési igénye

A tervezett projekt kapcsán – a teljes kertvárosias lakóterületen - **824 lakás** alakítható ki.

A lakásszámokból adódó lakosszámot fenti becsült statisztikai adatok alapján az alábbi táblázatban rögzített számítás mutatja be.

építési övezet telkei	lakás- szám	lakosság - fő			
		2,14 fő/lakás értékkel	2,33 fő/lakás értékkel	<b>2,75 fő/lakás értékkel</b>	2,4 fő/lakás értékkel
<i>A másik tulajdonosi kör területén számított tervezett Lke-1/SZ-10 építési övezetekben lévő telkek</i>	<i>147 db</i>	<i>180</i>	<i>196</i>	<b>404</b>	<i>202</i>
A jelen tanulmány fejlesztője által módosításra kerülő tervezett Lke-1/SZ-10 építési övezetben lévő telkek	<b>677 db</b>	1449	1577	<b>1 862</b>	1 625
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>824 db lakás</b>	1629	1773	<b>2 266 fő</b>	1 827

**A Tanulmánytervben bemutatásra kerülő Palota Liget teljes területén 824 db lakás kerülhet kialakításra, amely 2 266 fő állandó ott lakását jelenti.**

Miután jelen tanulmány fejlesztési projektje nem a teljes területre szól, hanem a fejlesztők tulajdonában álló 63 db telkekre, ezért annak ellenére, hogy az érintett szakági munkarészek (közlekedés, közmű, környezetvédelem, tájtervezés) a teljes területre szólóan készül el, a humáninfrastruktúra intézményigénye csak a fejlesztéssel érintett telkekre szólóan mutatja ki a **fejlesztés által megnövekedett intézményigényeket.**

Azaz mind a fejlesztői tulajdonban lévő **677 lakásra és a 2,75 fő/lakás érték alapján számolt 1 862 fő**, mind a másik tulajdonosi érdekeltségben lévő **147 lakásra és a 2,75 fő/lakás érték alapján számolt 404 fő** figyelembevételével készül, hiszen a fejlesztői tulajdonban lévő, illetve a másik tulajdonosi közösség érdekeltségébe tartozó lakás és lakosszámnövekedés intézményigényeivel kapcsolatban az önkormányzatnak mindkét tulajdonosi társasággal külön-külön kell megállapodnia.

Az alábbi táblázatban meghatározott lakosság alapján felmerülő humáninfrastruktúrát érintő fejlesztési igények az alábbi táblázatban kerül összefoglalásra a tervezési gyakorlatban használt normatíva alapján.

A KSH adatok alapján az alábbi táblázatban a fentiekben megállapított 2,75 lakás/fő értékkel került a tervezett lakosságra vetítve az intézményellátás kiszámításra.

Az intézményszámítás a 2,75 lakás/fő értékkel figyelembe veszi a jelenleg fogyó népességszám mellett azt is, hogy a jelen fejlesztés kapcsán a kerületben tapasztalható elöregedési folyamat mellett megindul a lakosság „fiatalodása”, azaz a kerületnek a fiatalokkal történő betelepülése, illetve az elöregedési folyamat során az intézmények meglévő férőhelyeinek felszabadulását, azaz a kapacitás kihasználatlanságának lehetőségét is.

**A jelen tanulmány szerint tervezett lakásszámmra vetített  
677+147= 824 db lakossághoz és az alábbiak szerint változó fő  
lakosszámnövekedéshez tartozó**

Ellátás típusa	Normatíva 1 000 főre	2,75 fő/lakás 1 862 főre fejlesztő tulajdonában lévő telkekre 677 lakásra	2,75 fő/lakás 404 főre másik tulajdonosi érdekeltség telkeire 147 lakásra
<b>Bölcsőde</b> (Alapellátás)	20 férőhely /1 000 fő	37 férőhely	8 férőhely
<b>Óvoda</b> (Alapellátás)	40 férőhely /1 000 fő	74 férőhely (3 korcsoportban)	16 férőhely (3 korcsoportban)
<b>Általános iskola</b> (Alapellátás)	4 terem/1 000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	7,4 tanterem (8 osztályban elosztva)	1,6 tanterem (8 osztályban elosztva)
<b>Házi orvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely /1 000 fő	0,8 házi orvosi munkahely	0,17 házi orvosi munkahely
<b>Gyermek szakorvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely /1 000 fő	0,9 gyermekorvosi munkahely	0,2 gyermekorvosi munkahely
<b>Fogorvos</b> (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely /1 000 fő	0,61 fogorvosi munkahely	0,13 gyermekorvosi munkahely

**A humáninfrastruktúra vizsgálat és a fenti táblázat alapján megállapítható, hogy a fejlesztő tulajdonában lévő telkekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igényei a meglévő intézmények keretein belül biztosíthatók.**

Az alábbi intézményvizsgálat a volt Növényolajgyár területére készült fejlesztés Telepítési tanulmányterve által megállapított vizsgálati szövegrészeinek általános megfogalmazásaira épül.



„A fejlesztés megvalósításához szükséges intézményi ellátást a kerület jelenleg meglévő lakossági közszolgáltatási ellátásának figyelembevételével lehet meghatározni.

Jelenleg, nagyobb részben a XV. kerületi Önkormányzat látja el a kerületén a humán közszolgáltatási feladatokat, amelyek az egészségügyi és a szociális, a kulturális, sport és részben az oktatási feladatok ellátását öleli fel. Az önkormányzat arra törekszik, hogy e közszolgáltatásokat a lakosság számára minél magasabb színvonalon biztosítsa, ezért a lehetőségei keretein belül folyamatosan gondoskodik az intézmények felújításáról, fejlesztéséről.

A XV. kerület népességszámának változását 1970 óta elsősorban a lakótelepek építése és a kiköltözések határozták meg. Az lakótelep építésekkel 1980-as évekre közel a duplájára nőtt a lakosságszám, azonban az évtized végétől megindult kiköltözések eredményeképpen fokozatosan csökkent. A város és a kerület népességváltozásában eltérő folyamatok mentek végbe. Amíg Budapest lakosságának csökkenési üteme 2000 után folyamatosan mérséklődött, addig a XV. kerületben 2001-ben óriási elvándorlás következett be, majd ezt követően is a 2000-es éveket megelőzőnél nagyobb mértékű fogyás volt tapasztalható. Ez az időszak nagyjából egybeesik a korszerű társasházak nagyszámban történő építésével, a lakáskínálat kibővülésével. Az ilyen irányú keresletet a XV. kerületben megvalósult kínálat nem fedte le, ezért sokan átköltöztek más kerületekbe, illetve a lakóhely-változtatók nem a XV. kerületet választották. A kerületben lényegében máig nincs elegendő és megfelelően változatos kínálat a hagyományos családi házas és a lakótelepi lakásformán kívül.

A 2000-es évek során a kerület lakónépessége 100.000 főről 90.000 főre csökkent, 2007-ben 81.000 alatti a népesség száma, majd az ezt követő évektől a lelassult, illetve stagnált a népesség fogyása, *(forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)*

Ezen belül feltűnő, hogy ugrásszerűen növekszik az időskorúak és az ebbe a korosztályba rövidesen belépők aránya. Amíg 1990-ben közel azonos volt a 14 év alattiak és a 60 év feletti aránya, 2000-re a 60 év feletti aránya csaknem megkétszereződött a fiatalokéhoz képest.

A 60 év feletti népesség aránya 2000-2013 között 22,2%-ról 26,6%-ra növekedett, amely a kerületi állandó népesség jelentős mértékű elöregedésére hívja fel a figyelmet. A XV. kerület időskorú népességének aránya lényegében megfelel a budapesti átlagnak, *(forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása)*”

Fenti lakosság számítás szerint a jelen tanulmánytervben a **teljes lakóterületre bemutatásra kerülő beruházás szerint 824 db lakás kerülhet kialakításra, amely 2 266 fő állandó ott lakását** jelenti.

Ebből a **humáninfrastruktúra intézményigény a jelen tanulmányt készítő fejlesztők érdekeltségi körébe tartozó** területre szóló számítások szerinti **677 lakás és 1 862 fő** figyelembevételével készül.

Ez a népességszám növekmény pozitív hatással lesz nemcsak a XV. kerületi népesség 1990 óta tapasztalható fogyásának ellensúlyozására, hanem elősegíti a lakónépesség korösszetételének a fiatalabb korosztály irányába történő megváltozását is. Mind ehhez pozitívan járul hozzá az országos népeségszámítások ún. CSOK lakáshitel konstrukciója is.

Összességében tehát a társasház formában tervezett Palota Liget lakóterület mind a kerület népességszámában, mind annak korösszetételében kedvező változást eredményez.

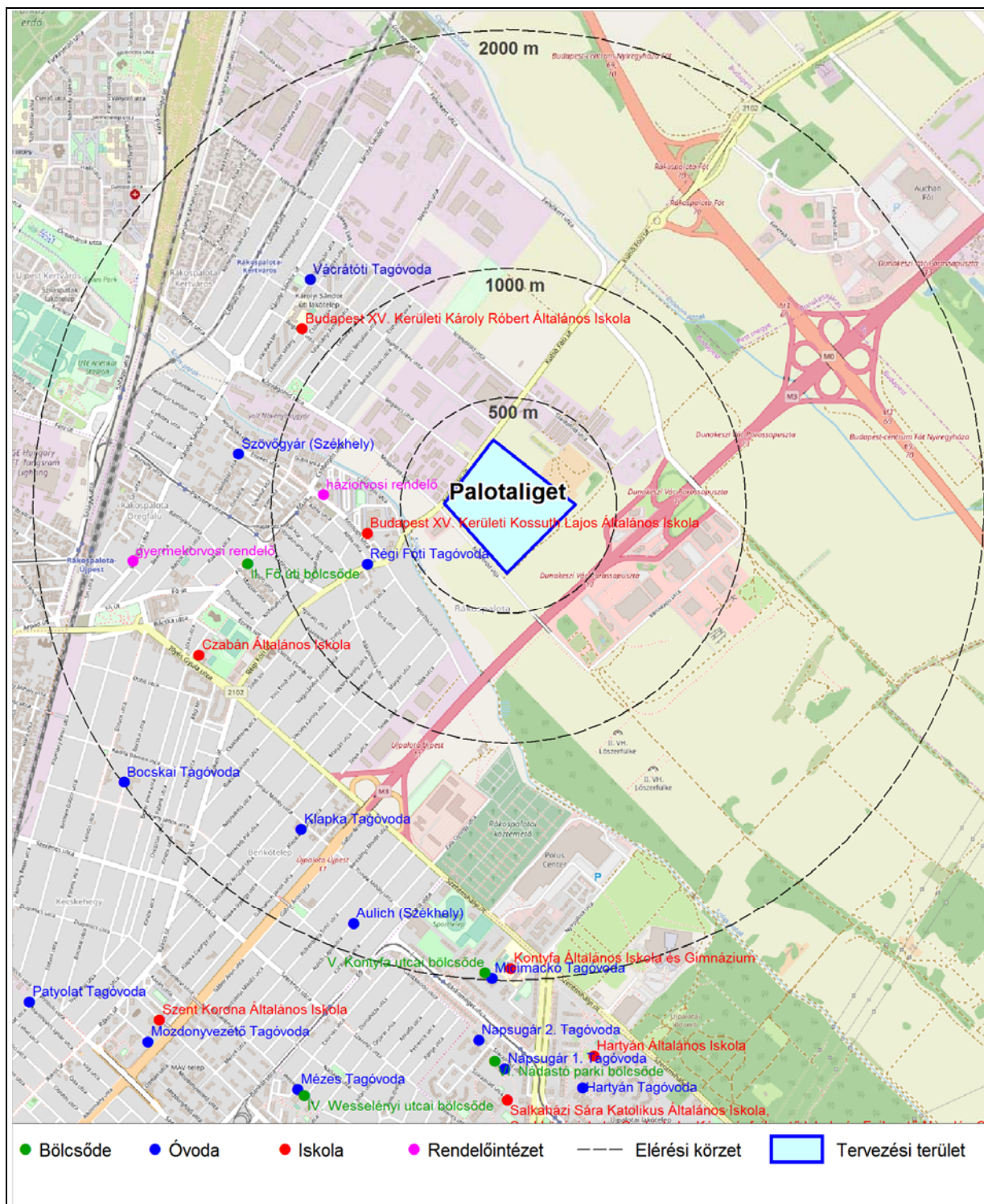
A bölcsődei ellátással kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy 2019. augusztusában a Magyar Államkincstár vissza nem térítendő támogatást nyújt maximum havi 40.000 forintig a kisgyermeket nevelő szülők munkaerőpiaci visszatérésének támogatása céljából.

A Kincstár legfeljebb havi 40 ezer forint összeghatárig nyújt támogatást a munkahelyi, illetve családi bölcsődékben elhelyezett kisgyermek személyi térítési díjára vonatkozóan. Amennyiben a gyermek elhelyezéséért fizetett díj kevesebb, mint 40 ezer forint, akkor a támogatás összege a bölcsődei havidíjösszegével megegyező lesz, amennyiben pedig meghaladja a 40 ezer forintot, akkor a különbözetet a szülőknek szükséges fedezniük, arra a Kincstár nem nyújt támogatást. De miután a támogatás utófinanszírozott jellegű, ami azt jelenti, hogy a szülőnek a térítési díjat ki kell fizetnie, és a kifizetett térítési díjról szóló számla alapján nyújt támogatást a Kincstár.

A XV. kerületben az önkormányzati bölcsődéken kívül az alábbi családi bölcsődék, családi napközi fogadják a bölcsődés korú gyermeket a területtől számított 500-2000 m gyaloglási távolságon belül:

- Madárka Családi Bölcsőde - 1151 Budapest, Platán u. 4. (kb.1200 m gyaloglási távolság)
- Magvető Családi Napközi - 1152 Budapest, Kinizsi u. 86. (kb. 2000 m távolság)
- Iciri-piciri Családi Napközi - 1152 Budapest, Régi Főti út 69/B. (kb.1500 m gyaloglási távolság)

### Intézmények elhelyezkedése a terület 500-1 000 m ún. gyaloglási távolságában



## Kerületi bölcsődék

A 2.1.6.Humán infrastruktúra vizsgálata c. fejezet mutatja be az Önkormányzat fenntartásában működő bölcsődéket. Jelenleg a kerületben 6 ilyen bölcsőde működik. A bölcsődei férőhelyek száma nagyjából a 80-90-100 % feltöltöttséget mutatnak.

Fenti térkép mutatja be az oktatási, nevelési intézmények elhelyezkedését Palota Liget területétől számított 500-1 000 m ún. gyaloglási távolságon belül és kívül. A térképen jól kivehető, hogy a Fő úti és a Kontyfa utcai bölcsődék vannak gyaloglási távolságon (500-1 000m) belül, valamint a területtől kb.3 km-re (nem légvonal!) található Nádastó park utcai bölcsőde, amely feltöltöttségben 70%-os, tehát itt jelenleg 41 bölcsődei férőhelykapacitás van, a Fő úti bölcsődében 1 szabad férőhely, a Kontyfa utcai bölcsődében pedig 32 szabad férőhely található, amelyek lefedik a **Palota Liget tervezési területen megjelenő becsült 37 férőhelyigényt**.

Az alábbi táblázat számítása szerint a kerületi bölcsődékben összesen **74 férőhely szabad kapacitás található**, amelyből a tervezési területhez közelebb (500-1000 m gyaloglási távolságon belül) eső Fő út és Kontyfa utcai bölcsődékben **33 férőhely szabad kapacitás van**.

### Kerületi bölcsődék címei, kapacitásadatai - 2019.08.13.:

Bölcsőde címe	Férőhely szám	Feltöltöttség			
		jelenleg	arány	szabad hely	
1158 Budapest, Bezsilla Nándor u.17.	40	40	100%	messze	33
<b>1152 Budapest, Fő út 33.</b>	100	99	99%	<b>1</b>	
1157 Budapest, Kavicsos köz 6.	140	110	78,57%	messze	
1154 Budapest, Wesselényi utca 31-33.	84	77	91,66%	messze	
<b>1156 Budapest, Kontyfa utca 6.</b>	140	108	77,14%	<b>32</b>	
1156 Budapest, Nádastó park 1.	140	99	70,71%	<b>41</b>	
<b>Összesen</b>					<b>74</b>

Vastag betűvel kiemelt intézmény 500-1000 m gyaloglási távolságon belül, ill. közelében helyezkedik el.

## Kerületi óvodák

A 2.1.6.Humán infrastruktúra vizsgálata c. fejezet mutatja be a kerületi óvodákat.

A kerületi óvodák a XV. kerületi Önkormányzat fenntartásában működnek, kihasználtságuk a városrész lakosság számának függvényében különböző, de többségében 80-95% közötti.

Az óvodai intézményhálózat 3 összevont óvodából (Rákospalotai Összevont Óvoda, a Hétszínvirág Összevont Óvoda és az Újpalotai Összevont Óvoda) áll, amely 19 tagóvodával működnek.

A Palota Liget terület a Rákospalotai Összevont Óvoda tagóvodái területéhez van a legközelebb, amelyről elmondható, hogy tagóvodái 72-97% kapacitással működnek.

**Az összevont óvoda tagóvodáiban összesen 88 hely szabad kapacitás található. Amelyből 45 férőhely a gyaloglási távolságon (500-1 000 m) belül, ill. közelében (1 100-1 200 m) távolságra található. (Szövőgyár, Vácrátóti, Régi Fóti és Klapka tagóvodák).**

**A terület ellátásához 74 férőhely szükséges (3 csoportban elosztva).**



**Kerületi óvodák címei, kapacitásadatai – 2018. okt.:**

	Óvoda	Cím	Engedélyezett csoportok száma	Férőhely-szám (fő)	Gyermek létszám (fő)	Kihhasználtság (%)	Csoport átlag létszám 2018 (fő/csoport)	szabad hely	
1.	<b>Rákospalotai Összevont Óvoda</b>		<b>29</b>	<b>693</b>	<b>605</b>	<b>87,3</b>	<b>20,86</b>		<b>Σ</b>
a.	<b>Szövőgyár (Székhely)</b>	1151 Bp., Szövőgyár u. 24.	7	175	162	92,25	23,14	<b>13</b>	<b>45</b>
b.	<b>Vácrátóti Tagóvoda</b>	1151 Bp., Vácrátót tér 4-12.	4	100	95	95	23,75	<b>5</b>	
c.	<b>Régi Fóti Tagóvoda</b>	1152 Bp., Régi Fóti út 14.	3	72	65	90,27	21,66	<b>7</b>	
d.	<b>Klapka Tagóvoda</b>	1154 Bp., Klapka György u. 27.	4	100	97	97	24,25	<b>3</b>	
e.	Bocskai Tagóvoda	1153 Bp., Bocskai u. 65.	3	62	45	72,58	15	17	
f.	Mozdonyvezető Tagóvoda	1155 Bp., Mozdonyvezető u. 3-5.	8	184	141	76,63	17,62	43	43
<b>Összesen</b>									<b>88</b>

**Vastag betűvel kiemelt intézmény 500-1000 m gyaloglási távolságon belül, ill. közelében helyezkedik el.**

A kerületi óvodák 88 férőhely szabad kapacitással rendelkeznek, amely kapacitás elegendő a Palota Liget tervezési területen megjelenő 74 férőhelyigény kielégítéséhez.

Az óvodai és általános iskolai ellátás terén jelentős szerephez jutnak az egyházi és az alapítványi intézmények is, valamint a magántanulói jogviszony.

Ezekben az esetekben az érintett gyermekek számára a szülők nem a körzeti intézményekben történő elhelyezés szerint, hanem egyéb más szempontok alapján választanak oktatási intézményt.

A magántanulói jogviszony jelenleg kormány szintű átalakítás alatt áll, ún. egyéni tanrend bevezetésével alakul át, de ez esetben sem járnak a gyermekek napi szinten be az oktatási intézménybe.

### **Általános iskolák**

Az elmúlt években a nevelési-oktatási intézmények, az intézményrendszer országos átalakításának köszönhetően állami fenntartásba kerültek.

A kerületben lévő iskolák a KIK XV. Tankerületének fenntartásában működnek. Az általános iskolai korosztály létszáma 2001-től folyamatos csökkenést mutat, 2008-tól azonban stagnál. Ugyanez a folyamat jellemző a középiskolai korosztály létszámának alakulására is, annak ellenére, hogy nőtt a más településekről bejáró tanulók létszáma. A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a kerületi általános és középiskolák kihasználtsága alacsony, jelentős tartalékkal rendelkeznek.

A 2.1.6.Humán infrastruktúra vizsgálata c. fejezet mutatja be az Észak-Pesti Tankerületi Központ fenntartásában működő általános iskolákat, valamint az alapítványi és egyházi fenntartásban lévő általános iskolákat. A kerületben 10 db általános iskola és 2 db alapítványi és egyházi általános iskola működik.

### **A terület ellátásához 7,4 tanterem szükséges.**

A kapacitás-kihasználtsági elemzések alapján megállapítható, hogy a fejlesztési területhez tartozó általános iskolai ellátás igény megoldására a fejlesztési terület körzetében fekvő általános iskolákban, mivel ezek mindegyike rendelkezik szabad kapacitással.

### **Egészségügyi ellátás**

A XV. kerületi lakosok egészségügyi alap és szakellátásának feladatait a XV. Kerület Önkormányzata 1972-ben létesült Egészségügyi Intézménye látja el, amelynek székhelye a Rákos úton van, telephelyei a kerület különböző részeiben működik.

A Palota Liget lakóterülethez legközelebb eső rendelőintézetek a Kossuth utca 3. szám alatti háziorvosi rendelő (5 fő háziorvos) és a Sződliget utca 32. szám alatti rendelő (3 fő házi gyermekorvos).

Az egészségügyi ellátást a háziorvosi rendszer garantálja, az egy orvosrajutó lakos száma 1460 fő (2013-as adat), amely a budapesti (1377 fő) és környező kerületi (1440-1580 fő) adatokhoz viszonyítva azt jelenti, hogy az orvosok kismértékben túlterheltek, *{forrás: Önkormányzat adatszolgáltatása}*

A fejlesztési területen várható lakónépesség száma szerint nem indokolt újabb intézmény kialakítására, hiszen nem igényel teljes orvosi munkahelyet. A számítások alapján 0,8 házi orvosi, 0,9 gyermekorvosi munkahely megteremtését igényli.

Tehát a Kossuth utcai, illetve a Sződliget utcai rendelőintézet 1 felnőtt háziorvosi körzettel és 1 gyermekorvosi körzettel + védőnői szolgálattal történő kibővítésével az ellátás megoldható.

Fenti számításhoz megjegyzendő ugyanakkor, hogy a terület délkeleti részén fekvő alapintézményi terület fekvéséből eredő kedvezőtlen adottságai miatt nem alkalmas iskola, óvoda és bölcsőde elhelyezésére. Mindazon túl, hogy ezen intézményi terület más érdekeltégű tulajdonosi közösség tulajdonában van.

Ezen alapintézmény elhelyezésére kijelölt terület az alábbi szempontrendszer miatt nem felel meg nevelési, oktatási intézmények elhelyezésére:

- a terület az M3 autópálya és annak pihenőhelye mellett található, amely miatt a területen folyamatos zaj-, rezgés- és porszennyezés várható,
- nincs megfelelő tömegközlekedési kapcsolata,
- beépítetlen területek határolják, még ha a tervezett Palota Liget fejlesztés el is készül
- a távlatban a szomszédos telken fejlesztendő autópálya menti terület nem ideális szomszédság egy iskola-óvodához
- egy ilyen intézményfejlesztés, amely a város periferiáján, azaz mind a kerület, mind a főváros határa mentén, távol a beépült, intenzív kerületrészekről nem jelentene biztos kihasználtságot, ezért sem fejlesztői és valószínűleg kerületi politikai szempontból sem támogatható megoldás.

**Fenti szempontrendszert figyelembe véve megállapítható, hogy az alapintézményi ellátáshoz sokkal ideálisabb a meglévő intézményekben való elhelyezés. Miután a kerület lakosszáma folyamatosan fogy és öregszik, annak ellenére, hogy a Palota Liget lakóterület beépül, a meglévő intézmények folyamatosan kihasználatlanok lesznek, azaz biztosítottá válik az intézményellátás a meglévő intézményekben is.**

### **Egyéb intézmények, szolgáltatás**

Fent bemutatott kötelező önkormányzati alapellátáson felül az új Palota Liget városrész lakosságának kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátói ellátása a területen belül is megoldható, hiszen a lakóépületben elhelyezhető rendeltetési egységek között e rendeltetések szerepelnek, azaz a lakóépületek földszintjén lesz lehetőség üzletek és szolgáltató funkciók elhelyezésére, illetve a terület déli részén kiszabályozott intézményi terület biztosíthat helyet.

### 3.4. Szabályozási koncepció, rendeletervezet javaslat – beilleszthető módon a folyamatban lévő szabályozási tervmódosításba

**A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) - (17/2018. (VI. 26.) ök. rendelet) előírásainak módosítás-tervezete - kék színű betűvel jelölve - az alábbi:**

(a jelenleg módosítás alatt álló előírások aláhúzással jelöltek):

**25.§ (4)** Az utcai és az udvari sávra vonatkozó szabályt nem kell figyelembe venni, ha a Szabályozási terv a telken építési helyet jelöl, vagy az ÖTÖDIK RÉSZ Kiegészítő előírásai meghatározzák az elő-, oldal- és hátsókeretet.

## ÖTÖDIK RÉSZ – KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

### **127. Palota Újfalú városrész Turjános körút – Paszternák utca – Turjános körút – Külső Fóti út által határolt terület**

**140/A.§ (1)** A területen az Lke-1/SZ-10 építési övezetben az építési helyet

- a) a Szabályozási tervben meghatározott előkert,
- b) a 4,75 méter oldalkert,
- c) a 6,0 méter hátsókeret

határozza meg. Az építési vonal az előkerti határvonalon van.

(2) Az Lke-1/SZ-10 építési övezetben az építési helyen kívülre az OTÉK-ban megengedett épületrészek (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, vagy lejtő és annak támfala) túlmenően a következő épületrészek nyúlhatnak:

a) az előkert előírt méretébe nyúlhat

- aa) előtető,
- ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén legfeljebb 1,0 méteres benyúlással erkély,
- ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
- ad) az ab) és ac) pont szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 1/3-a lehet.

b) Az oldalkert és hátsókeret előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet, előlépcső, előtető.

(3) Az Lke-1/SZ-10 építési övezetben a lakószobák legkisebb padlószint magassága 0,0 m lehet.

## **KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)**

### **2.MELLÉKLET - AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS AZ ÖVEZETEK PARAMÉTEREIT MEGHATÁROZÓ TÁBLÁZATOK**

A 6.táblázatban az **Lke-1/SZ-10 építési övezet előírásai módosításának-tervezete - kék színű betűvel jelölve - az alábbi:**





**Településképvédelmi rendelet (TKR) - (21/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelet) előírásainak módosítás-tervezete - kék színű betűvel, a törlésre kerülő szövegrészek áthúzással ..... jelölve - az alábbi:**

- 22. §** Rákospalota Újfalú területének Palota Liget városrészén a megengedett beépítés lakóépület esetén legfeljebb ~~F+1+ tetőtér~~ **F+2 + tetőtér**.
- 63. § (1)** Palota Újfalú területének Palota Liget városrészén új épület ~~38-45° közötti hajlásszögű tetővel magastetővel~~ alakítható ki, kivéve a Kukorica u. – Barack u. – Kékszilva u. - Pasztenák utca és a Turjános körút északi szakasza által határolt területrészen, ahol új épület lapostetővel építhető. Palota Újfalú területén manzárd tető alkalmazása nem megengedett.
- (2) A lakóépületek homlokzata a homlokzat síkjában és anyaghasználatában is tagoltan alakíthatók ki.
- (3) A területen a magastetős épületek tetőhéjazatának színe a pasztell földszínek, illetve természetes anyagok színei lehetnek, rikító színek nem alkalmazhatók.
- (4) Az épületek homlokzatán fehér, tört fehér, valamint a pasztell földszínek, illetve természetes anyagok használata során, azok színei alkalmazhatók, rikító színek nem alkalmazhatók.
- (5) A nyílászárók árnyékolására használt redőny rejtett redőnytokos megoldással építhető be.
- (6) Kerítés az épülethomlokzat színeinek és anyaghasználatának alkalmazásával alakítható ki. A kapu áttört kivittel készülhet, legfeljebb 0,4 m tömör beton lábazattal. A kukatároló a kerítéssel egybeépített módon alakítható ki.
- (7) Melléképítményként előregyártott kivitelű faház nem helyezhető el.
- (8) Az épület klímarendszere az építészeit tervekkel egyidőben tervezendő meg. Klímaegység utólagosan csak a homlokzat elemeivel illeszkedő módon, utcáról nem láthatóan, megtervezetten helyezhető el.
- (9) Épület tetősíkja fölé kerülő épületgépezeti berendezések, szerelvények és egyéb technikai berendezések csak épületszerkezettel takartan helyezhetők el.
- (10) Napkollektor, napelem az építészeit tervekkel egyidőben tervezendő meg, magastetős épület tetőfelületén a tetősíkjára fektetett módon úgy helyezhető el, hogy az a tetőidom felületét határoló kontúrból nem lóghat ki.
- (11) A telken belüli felszíni parkolók növényzettel befuttatott, fa anyagú pergolával alakíthatók ki, a pergola színe barna, illetve zöld színű lehet.

## 4. Közlekedési javaslat

- A közlekedési infrastruktúrát illetően a tanulmányterv szerkezeti tervi, szabályozási terv szintű (nem útépitési terv szintű) kidolgozással készül. Tartalmazza a területre és tágabb környezetére javasolt útnyomvonalakat, a javasolt útszabályozásokat, de nem tartalmaz engedélyezési szinten kidolgozott útterveket. A beépítési tervhez elvi burkolatkialakítási javaslat készül. Forgalombecslés és parkolási igénybecslés a javasolt beépítési paraméterek alapján készül, forgalomszámlálás, forgalomszimuláció nem része a tanulmánytervnek.

### **Hálózati kapcsolatok**

A terület közúthálózati kapcsolatait távlatban a Külső Fóti út, és a Mogyoród útja fogja biztosítani. Az elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terv szerint a Külső Fóti út megtartja másodrendű főúti szerepét, a Mogyoród útja távlatban kapja meg ugyanezt a szerepet. Távlatban a Mogyoród útja össze fogja kötni Káposztásmegyert és Újpalotát, és a terv szerint külön szintű csomópontja lesz az M3-mal. Bár tervelőzmények kapcsán több változat is kidolgozásra került ennek a csomópontnak a forgalomtechnikai kialakítására, döntés nem született, és egyik változat szabályozási szintű beépítése sem történt meg. Így jelenleg nem tudható, hogy milyen kialakítást kap majd a csomópont, és milyen módon kapcsolódhat a Mogyoród útja az M3 bevezető szakaszához, akár közvetlen kisíves ágakkal, vagy csak indirekt módon, pl. a Szilas pihenőn keresztül. Az M3-mal párhuzamos jelenlegi földút tervezett fejlesztésével kialakuló Erdőmenti út kiköt majd a Felsőkert utcára, ami a területnek egy további M3 és M0 kapcsolatot fog biztosítani.

A hálózati kapcsolatokat biztosító főutak hatályos terv szerinti vonalvezetése, illetve szabályozása a tervezett beépítés miatt nem változik.

### **Belső úthálózat**

A tervezési területet keretező kerületi utak, illetve a belső utcák a hatályos kerületi szabályozási tervnek megfelelő vonalvezetést és szabályozást kapnak. A távlati közlekedési hálózat szerint tervezett közterületeken belül viszont indokolt a burkolatkiépítést első ütemben a tervezett beépítéshez igazítani. Nincs értelme az egyelőre nem létező Erdőmenti úthoz kapcsolódni, és első ütemben a Turjános körútnak is legfeljebb csak egy szakaszára lehet szükség. A beépítés távlatában még a Mogyoród útja sem tölti be a távlati szerepkörét, nincs annak megfelelő kiépítettsége.

A belső utcahálózat két úton keresztül csatlakozhat a Külső Fóti úthoz, amely út egyelőre a terület egyedüli főúthálózati kapcsolata. Az egyik csatlakozó út a Mogyoród útja, aminek az érintett szakaszára már első ütemben mindenképpen szükség van. Az útra most közvetlenül kikötő telekbehajtók távlatban majd a Káka közhöz vezető szervízúton keresztül kapcsolódhatnak a főúttá váló úthoz. A szervízút számára szükséges közterület biztosítva van. A másik csatlakozó út távlatban a Turjános körút lesz, első ütemben azonban, amennyiben ehhez a Közútkezelő hozzájárul, a Kékszilva utca láthatja el ezt a feladatot. Ha a Közútkezelő nem járul hozzá a Kékszilva utca Külső Fóti úti kikötéséhez, meg kell építeni már első ütemben a Turjános körút északkeleti részének első ~200 méterét is, és akkor a terület ezen az útszakaszon keresztül kapcsolódhat a főúthoz. Ebben az esetben és a távlatban várhatóan egyébként is, a Kékszilva utca közvetlenül csak gyalogos/kerékpáros útként csatlakozhat a Külső Fóti úthoz. A Külső Fóti úti útcsatlakozások első ütemben várhatóan egyszerű, táblával szabályozott csomópontként alakíthatók ki. A további belső utcahálózat a Külső Fóti úthoz csatlakozó két úthoz kapcsolódik.

Első ütemben, a tervezett beépítés feltárásához a Mogyoród útja érintett szakaszának, és a Turjános körút északkeleti része első ~330 méterének a kiépítése szükséges. A belső utcahálózat ehhez a két úthoz kikötve kapcsolódhat a Külső Fóti úthoz. Mindkét úthoz két belső utca csatlakozik. Az útcsatlakozások egyszerű, táblával szabályozott csomópontként alakíthatók ki. Az első ütemű úthálózat nem lehetetleníti el a távlatnak megfelelő kialakítást, illeszkedik ahhoz, a hatályos szabályozási területen belül marad.

A tervezett projekt kapcsán 824 lakás alakítható ki, ami 2.75 lakos/lakásszám mutatóval számítva 2266 főt jelent. A várható forgalom előrebecslésénél a magasabb értéket vettük figyelembe. A várható forgalom 2.5utazás/nap/fő értékkel kalkulálva 5665 utazás/nap, aminek várhatóan 70%-a egyéni utazás lesz. Ez becsülhetően 2644 szgk/nap (1.5fő/szgk) forgalmat jelent. A Külső Fóti út jelenlegi forgalma mintegy 12078jmű/nap, 13239E/nap. Vagyis a tervezett beépítés nagyjából 19%-kal emelheti meg a főút forgalmát, ami ennek következtében ~1619 E MOF forgalom lehet. Ez kb. 81% százalékos kapacitás-kihasználtságot jelent, a jelenlegi 65%-hoz képest. Önmagában a tervezett beépítés tehát nem okozhat a Külső Fóti úton kapacitáskimerülést, de a környezetben várható egyéb fejlesztések közlekedési terheit nem lehet figyelmen kívül hagyni. Távlatban pedig a forgalom a tervezett távlati úthálózaton oszlik majd meg.



A becsült forgalom a Külső Fóti útra kikötő két úton megosztva, két csomópontban kapcsolódhat a főúthoz.

A Külső Fóti út átlagos forgalma, és a tervezési terület becsült átlagos forgalma ismeretében végezhető egyszerűsített számítás alapján pusztán a tervezési terület forgalma számára elég a csomópontok jelzőtáblás forgalomszabályozása. A tényleges forgalom nagyságok, áramlási irányok (forgalomszámlálás) alapján a csomópontkialakítás felülvizsgálatára lehet szükség. Biztosan más csomóponti kialakításra (körforgalomra, jelzőlámpára) lesz majd szükség, ha a közcsatorna építésével a területtel szomszédos fejlesztési területek (Növényolajgyár, Malom Liget) beépítése is megkezdődik, illetve a Mogyoród útja megkapja a fővárosi szerkezeti terv szerinti hálózati szerepét.

A terület zavartalan közlekedési kiszolgálása érdekében 300 lakásra vonatkozóan kiadott jogerős építési engedélyt követően, megfelelő ki-be kanyarodást biztosító jelzőlámpás csomópont kialakítása szükséges a Külső Fóti úton.

### **Közösségi közlekedés**

Távlatban a területet érintő tömegközlekedési hálózat a beépítés, és az úthálózat fejlődéséhez igazítható. Első ütemben továbbra is a Külső Fóti úton közlekedő autóbussz viszonylatokkal lehet számolni. A tervezett beépítés jobb ellátása érdekében javasolható egy új megálló a Mogyoród útjánál. Egy ilyen megállóval a terület kétharmadát már lefedik a 300 méteres ellátási görbék.

### **Gyalogos és kerékpáros közlekedés**

A javaslat szerint a területen a tervezett belső utcákban mindenütt, és a körbevevő utak területtel határos oldalán, szakaszán épülnek majd járdák. A tervezett járdák kapcsolódnak a Fóti út mentén meglévő, illetve tervezett járdákhoz.

A tervezési terület kisforgalmú helyi utcái a kerékpáros forgalom számára is jól használhatók lesznek. A fővárosi TSZT-ben jelölt, a Fóti út mentén haladó településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonal megvalósulása kedvező lesz a tervezett beépítés számára is. A Mogyoród útja tervezési terület menti szakaszán/oldalán a járda mellett kerékpárút kiépítése is javasolt.

### **Parkolás**

A tervezett beépítés területén a parkolást, rakodást a hatályos KÉSZ-nek megfelelően kell megoldani (12.§ (1), (2), és 3.a-c. mellékletek). Az előírások szerinti parkolásnak nincs akadálya. A szükséges parkolási igény felét az épületekben kell elhelyezni, a fennmaradó szabadtéri parkolókat fásítással vagy növényzettel futtatott pergolával fedve kell kialakítani (szintén a KÉSZ előírásainak megfelelően). Az udvari parkolósávok jellemzően az oldalkertbe, illetve néhány esetben az előkertbe, hátsókertbe kerülhetnek.

## **5. Közművesítési javaslatok**

A főváros XV. kerületében az M3-as autópálya közelében, a Régi Fóti út mentén fekvő, jelenleg beépítetlen terület hasznosítását, beépítését régóta tervezik, a korábbi beépítési tervek megvalósításának egyik akadálya a terület közművesítésének megoldási nehézségei, illetve annak költség igénye volt.

A terület új beépítésének, a beruházói szándék alapján tervezett kertvárosias lakóterület létesítésének a hatályos előírások szerinti feltétele a teljes közműellátás biztosítása. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A terület jelenleg közműellátással nem rendelkezik, az igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A közműellátás tervezésénél, a várható igények meghatározásánál figyelembe kell venni a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásait és annak megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell teljesíteni. Ezen követelményszintek mellett fontos új elem, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően az új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Ennek kielégítési igényét rendeleti követelmény nélkül is, a fenntartási költségek csökkentése érdekében, célszerű megoldani.

A kerület hatályos településrendezési eszközeiben rögzítettek szerint a vizsgált területen megújuló energiahordozóként a föld és a nap energiájának hasznosítási lehetősége vehető figyelembe, amelyek közül előzetesen rentábilisabbnak a napenergia hasznosítása ígérkezik. A napenergia aktív és passzív hasznosítására egyaránt van lehetőség.

A napenergia hasznosításánál azonban figyelembe kell venni, annak igénybe vételi lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

A tervezett lakóépületek termikus energiaellátását a teljes közműellátásra vonatkozó előírások alapján vezetékes energiahordozóval kell megoldani, amelyre a földgázellátás, a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása áll rendelkezésre.

(A távhőszolgáltatás igénybevételére is lenne lehetőség, amennyiben ez igényként felmerülne.)

Meg kell említeni, hogy az előírások lehetőséget adnak arra is, hogy a teljes közműellátás termikus energiaellátásra vonatkozó követelményei kielégítettnek tekinthetők a „hagyományos” vezetékes energiahordozók igénybevétele nélkül is, ha azt megújuló energiahordozó és villamosenergia ellátással elégítik ki.

A tervezett új lakóterület teljes közműellátásának kielégítésére a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	382
tüzipvíz igény		
külső	l/min	1500
belső	l/min	300
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	382
villamosenergia igény	kW	3820
ebből		
közhálózatról	kW	2865
megújuló energiahordozóval	kW	955
termikus energia igény	kW	3667
ebből		
földgázigény (földgáz és megújuló igénybevétele esetén)	nm <sup>3</sup> /h	382
megújuló energiaigény (földgáz igénybevétele mellett)	kW	917
megújuló energiaigény teljes termikus energiaellátásra	kW	3667

A fentiekben prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak a közműszolgáltatók számára.

A tovább tervezés során a beruházó döntheti el, hogy a lakóterület termikus energiaellátását földgáz és megújuló energiahordozó ellátással, vagy kizárólag megújuló energiahordozó igénybevételével szeretné megoldani. A beruházói döntés alapján ténylegesen meghatározott igényeket kell majd a szolgáltatók felé bejelenteni.

Az új beépítésre vizsgált területet egy gerinc vízvezeték nyomvonal érinti, a beépítésre tervezett terület északi szélén halad végig egy NÁ 1200-as főnyomó vízvezeték, amelynek nyomvonalát és védőtávolság igényét a tervezés során, mint korlátozó adottságot figyelembe kell venni.

Az új beépítésre tervezett területet határoló utakon további gerinc, illetve főelosztó hálózati nyomvonalak is haladnak keresztül. Így haladnak át a terület nyugati oldalán, a Külső Főti úton északi irányból érkező, Rákospalotai gázátadóról induló nagyközép-nyomású földgázvezeték, valamint a területet nyugati, illetve déli oldalon határoló úton középvezetékű hálózatok, továbbá víz gerinc- és elosztóvezetékek.

A szomszédos utcákban a vízellátás, szennyvízelvezetés, földgázellátás, villamosenergia, elektronikus hírközlés közműszakági vezetékai megtalálhatók, amelyekhez csatlakozó tervezett vezetésekről, a közhálózat tovább építésével a tervezett lakóépületek elméletileg elláthatók lehetnek.

Legnagyobb probléma a vízelvezetés területén van, a szennyvízelvezetés biztosításához gerinc főgyűjtő hálózat fejlesztése szükséges és a csapadékvíz befogadási lehetősége is korlátozott.

A vizsgált területtől délre halad a Szilas-patak északra a Csömöri-patak, mindkettő szállító képessége korlátozott.

Jelen tanulmányban a közterületek kiszabályozása megtartásra kerül, illetve kismértékben annyiban módosul, hogy a Kékszilva utca kikötésre kerül a tervezett erdőterületen keresztül a Külső Főti útra. Mindez a vízellátás és gázellátás vezetékének kikötését szolgálják előnyösen.

## **VÍZIKÖZMŰVEK**

### **Vízellátás**

A tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. Üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

### **Ivóvízellátás**

Budapest XV. kerület vízellátását a Fővárosi Vízművek biztosítja a Duna partjára telepített kutakból kitermelt vízzel. A tervezési terület a (20-as számú) Pesti alaplóna része. A hálózati víznyomást a pesti nyomáshozna ellennyomó tározói biztosítják. Ezek közül geodéziailag a legmagasabban, a 2x40.000 m<sup>3</sup>-es Sánc utcai tározó van, amely fenékszintje 150,00 mB.f., túlfolyószintje 158 mB.f. A tervezési terület körzetének vízellátó hálózatában nyomásproblémák nincsenek. Fontos azonban kiemelni, hogy a Fővárosi Vízművek minden építési engedélyhez kiadott nyilatkozatában a pesti alaplónát betápláló legalacsonyabban elhelyezkedő tározót jelöli meg, mint tervezési alapnyomás. Ez több mint 2 bar-ral kisebb nyomást eredményező 137,2 mB.f. szinten helyezkedik el. A magasabban levő tározók karbantartása, felújítása esetleges megszüntetése esetén emellett a víznyomás mellett kell a megfelelő vízellátást biztosítani. Figyelembe véve, hogy a fejlesztési terület terepszintje 120,0 mB.f. alatt található, ez a nyomás a kommunális ellátás biztosítására megfelelő.



A terület északi részén végighalad a fentebb már említett 7-7 méteres biztonsági övezettel rendelkező V. számú NA 1200-as főnyomó vezeték, érintve a tervezett telkeket, ami a Palota Liget vízellátására nem használható fel.

A külső Fóti úton egy NA 100-as azbesztcement elosztó- és egy NA 500-as ürítővezeték, míg a Turjános körút déli szakaszán egy NA 150-es elosztóvezeték található.

A tömböt feltáró utcákba körvezetékes közhálózatként funkcionáló vízellátó rendszert kell kiépíteni. Az egyes ingatlanok bekötéseit ezekről a vezetésekről kell betáplálni.

A körzet hálózatában a nyomásviszonyok megfelelőek, várhatóan az ivó-, és a tűzvíz ellátás szempontjából is.

### **Tűzvíz ellátás**

A vizsgált terület térségének tűzvíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott, a tervezett építendő elosztóhálózatra is az előírásoknak megfelelően tűzvíz csapok telepítése szükséges.

### **Szennyvízelvezetés**

A tervezési terület környezetében elválasztott rendszerű szennyvízelvezetés épült ki, amelyet befogadó főgyűjtő az összegyűjtött szennyvizet az Észak-Pesti szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított vizek befogadója a Duna. Az elválasztott rendszerű csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A beépítésre szánt terület keleti oldalán az M3-as autópálya mellett található egy szennyvízátelölő. Innen egy  $\varnothing$  30-as nyomott szennyvízvezeték halad az autópályával párhuzamosan, majd a déli Turjános körútra ráfordulva gravitációsan halad keresztül a területen a Külső Fóti út irányába.

Adatszolgáltatásként rendelkezésünkre bocsájtott tervlapokon a Turjános körút déli részével párhuzamosan ábrázolva van egy még nem megépített, de vízügyi létesítési engedéllyel rendelkező  $\varnothing$  60-as gravitációs beton szennyvízvezeték. A vezeték a Szilas-patak menti főgyűjtő csatorna része, amely a szennyvizet a Városkapu utcából a Külső Fóti irányba vezeti. Ez a csatorna megépülése után kiváltója lenne a mellette futó csatornának, így később a most jelen lévő nyomott és gravitációs csatorna megszüntetésre kerülne. A csatorna tervezése során e terület beépítését is figyelembe vették. A megtervezett átm. 60-as beton anyagú csatorna fogja befogadni a területen belül összegyűjtött szennyvizet. A szennyvízelvezető hálózatot a feltáró utak alatt közhálózatként kell létesíteni. A tervezett csatornák KG-PVC anyagú NA315 átmérőjű csatornák.

### **Csapadékvíz elvezetés és árvízvédelem**

A tervezési területen elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés üzemel, amelynek befogadója a vizsgált területtől délre haladó Szilas-patak.

A területről jelenleg nincs kiépített csapadékvíz elvezetés. A terület sík fekvésű, csapadékvíz csatornákkal nem rendelkezik. A környéken mégis összegyülekező csapadékot a Külső Fóti út két oldalán lévő árok vezeti el, befogadója a Szilas patak.

Meg kell említeni, hogy a patakba való bevezetés előtt, annak vízminőség védelme érdekében az ágazati előírások hordalékfogó műtárgy létesítési igényét írják elő.

A csapadékvíz befogadó korlátozott kapacitású, többlet csapadékvíz elszállítását nem biztosítja. A helyi vízviszataratást telken belül kell megoldani. Minden burkolt m<sup>2</sup> esetében 50 l tározókapacitás kialakítása és az így gyűjtött víz szikkasztása javasolt. Az utak esetében a vízelvezetés kiemelt szegély mellett az út zöldfelületi sávjában kialakított szikkasztóalagutak (zárt) megoldással képzelhető el. Amennyiben a tovább tervezés során a Szilas-patak felé bevezetés kerül kialakításra, akkor az élővízbe történő bevezetés előtt hordalék és szemét fogót kell kialakítani.

Nagyobb távon a csapadékvíz a nem ivóvíz minőségű vízellátásba célszerű bevonni. Erre locsolóvíz tároló létesítése javasolható. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a helyi vízvisszatartásra tervezett záportárolót és a locsolóvíz tárolót lehet kombináltan is kialakítani, de a záportároló kapacitásrészt a csapadék esemény után ki kell folytatni, hogy az új csapadékesemény fogadására üresen álljon rendelkezésre. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez a szürkevíz használatának távlati igénye is felmerülhet.

A fejlesztésre tervezett területet árvízi veszélyeztetés nem érinti.

## **ENERGIAKÖZMŰVEK**

A tervezési terület korszerű, vezetékes energiahordozókkal jól ellátott térségben helyezkedik el. A villamosenergia ellátás, a földgázellátás lehetősége (távolabbról a távhőellátás is) biztosított.

Villamosenergiával világítási és technológiai igényeket elégítenek ki. A termikus célú igények ellátására a térségben a földgáz is rendelkezésre áll. A hőszivattyús rendszerek fejlődésével új építésű lakóingatlanok esetében is egyre jellemzőbb a termikus igények villamosenergiával történő kielégítése.

Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. Erre elsődlegesen a nap és a föld energiája hasznosítható és a hasznosítás megoldására előírások is kötelezik.

A tovább tervezés során így a beruházó döntheti el, hogy a termikus energiaellátását milyen energiahordozóra, hordozókra támaszkodással tervezi biztosítani. A döntésénél meghatározó feltétel, hogy a terület környezeti állapota nem romolhat. Ezt a döntést a beruházás tényleges megvalósításakor célszerű meghozni.

### ***Villamosenergia ellátási rendszer***

A térségben a villamosenergia szolgáltatását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A terület térsége a szolgáltató 22 kV-os közepesfeszültségű elosztási körzetéhez tartozik, de a fejlesztési terület dél-nyugati sarkát eléri a 10 kV-os ellátási területe is. A szolgáltató a továbbtervezés során dönti el, mely szolgáltatási körzetről biztosítja a közepesfeszültségű ellátást.

A térség jelenlegi ellátásának táppontja a 132/22 kV-os állomás, ahonnan induló 22 kV-os hálózaton keresztül történik a villamos energiaellátás. A 22 kV-os hálózat fűzi fel a térségben üzemelő fogyasztói transzformátor állomásokat.

A vizsgált tömb előtt haladó 22 kV-os hálózat a Turjános körút tömb felőli oldalán. A Külső Fóti úton és a Mogyoród útján is végighalad az ELMŰ által üzemeltetett 22 kV-os villamosenergia légvezeték és földkábel is és ennél két út találkozásánál a 10 kV-os földkábel is megtalálható.

A tervezett lakóépületek ellátására az energiaigény kielégítése kiefeszültségű hálózatról igénybejelentés alapján történik. Az ehhez szükséges hálózati fejlesztéseket, transzformátor létesítést és közterületi kiefeszültségű hálózat építést az ellátásért felelő Elmű Hálózati Kft. tervezteti és kivitelezzi a csatlakozási díj terhére.

A terület közvilágítását is ki kell építeni, amely a budapesti világítási mestertervvel összhangban kell, hogy legyen.

### ***Földgázellátás***

A tervezési terület földgázellátását a NKM Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő földgázhálózat a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A tervezési területen belül gázhálózat nem üzemel, a nyugati és déli határoló utcákban nagyközép-nyomású hálózat üzemel. A térség gázellátásának táppontja a Rákospalotai gázátadó állomás. Az átadó állomásról indul és szintén a vizsgált tömbtől nyugatra fekvő Külső Fóti út mellett áthalad egy D 400-as és egy D 700-as átmérőjű nagyközép-nyomású vezeték. A Turjános körút déli részével párhuzamosan egy D 150-es vezeték is található.

Az igénybejelentés alapján a közhálózati fejlesztést a hálózati üzemeltető tervezeti és kivitelezeti. Előzetesen a terület gázellátása a Régifóti úti D400-as vezetékről oldható meg a Kékszilva utca 2-es számú ingatlan mellett telepítendő körzeti nyomásszabályzó megépítésével. Innen építhető ki a feltáró utak alatti földgáz elosztóhálózat, amelyről az ingatlanok lecsatlakozásai létesülnek. A kiépítendő elosztóhálózatot D 110-es gázvezetékekkel kell kiépíteni. Az ingatlanok gázbekötése a telkek előtt kiépítendő gázhálózatról megoldható.

A tovább tervezés során a beruházó döntheti el a tervezett tömb termikus energiaellátásának megoldását.

### ***Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei***

Az egyre növekvő energiaigények kielégítésére szolgáló vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók bevonásával lehet az energiahatékonyságot javítani.

A hazánkban is elérhető megújuló energiaforrások közül a XV. kerületben ténylegesen hasznosításra alkalmas megújuló energiahordozóként a föld és a napenergia hasznosítása vehető figyelembe.

## **ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

### ***Vezetékes elektronikus hírközlés***

A vizsgált terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált terület térségében az átfogó településrendezési eszközökben rögzítettek szerint több szolgáltató kiépített hálózati rendszere elérhető, így a szolgáltatás lehetősége széles körű.

A vezetékes hírközlés, benne a távközlés és a műsorelosztás is alanyi jogú szolgáltatás, így egyénileg köt a felhasználó szerződést a szolgáltatóval, s az ahhoz szükséges hálózatépítést a szolgáltató saját tervezetessel és beruházással oldja meg.

### ***Vezeték nélküli elektronikus hírközlés***

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest XV. kerület területén valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone) műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A jó vételi lehetőséget a tervezési területen kívül elhelyezett antennák várhatóan biztosítani fogják.

Javasolt a közlekedési hálózat kiépítésekor párhuzamosan a hírközlési alépítmények kiépítése is.

## **6. Zöldfelületrendezési, környezetvédelmi javaslatok**

A területre tervezett lakóterület hatályos építési előírásai, valamint a korábban készült önálló szabályozási tervek is figyelembe vették a terület elhelyezkedéséből adódó (közlekedés, gazdasági terület, tehenészet) zavaró környezeti hatásokat, amelyek ellen a településrendezés eszközeivel (védőerdő, zöldterület) védelmet kapnak a tervezett zöldfelületek (erdőterület, zöldterület) kijelölésével.

Zöldfelületi szempontból a lakóterületi kialakítás a zöldfelületek minőségében jelentős pozitív változást eredményez. A terület jelenlegi évszakosan változó növényzeti fedettségét felváltja a lakóterületen kialakítható, tartós felszíni fedettséget nyújtó intenzív zöldfelület. A közterületi és magánkerti fásítások, cserjésítések, az állandóan növényzettel fedett talaj lényegesen jobb minőségű zöldfelületet teremt a területen.



A jogszabályi környezet a Településképvédelmi rendelet keretében ad lehetőséget a növényfajták kiválasztása tekintetében. Az új zöldfelületek fásításánál, cserjetelepítésnél a honos növényfajták alkalmazása javasolt.

#### Zöldinfrastruktúra füzetek 4. - Városi fák és közművek kapcsolata tervezési útmutató - kivonat

Fasorok telepítésére csak a pályaszerkezeten kívül van lehetőség úgy, hogy a közlekedést semmilyen esetben se korlátozza.

Fatelepítés során fontos szem előtt tartani a rálátási háromszög biztosítását, különösen átjáróknál és az ívek belső oldalán.

Mivel a lehulló levelek a szerelvények megcsúszását okozhatják, ezért fontos a kis lombozatú, kevésbé szemetelő fajok telepítése.

A szivárgó árkokon keresztül biztosított vízelvezetés is kritikus szempont, ezért az esetleges gyökérvédelem tervezése során a vízáteresztésre figyelni kell.

#### VÁROSTŰRŐ FÁK KÖRE, JAVASOLT NÖVÉNYEK

A várostűrés elsősorban lég- és talajszennyezés tűrést, valamint a száraz (arid- és semiarid) körülményeket és a talajlevegőtleniséget, sziket tűrő fajokot feltételez. A várostűrésnek vannak fokozatai, illetve a tapasztalatok és a kórokozók megjelenése rendszeresen módosítja (általában szűkíti) a szóba jöhető fajok számát. Ma már kizárólag őshonos fákról a városfásításban lehetetlen beszélni, a városi klíma ugyanis olyan mértékben extrém sokkot jelent a fák számára, hogy bizonyos esetekben a fásítás csak exóta, rezisztenciára nemesített kertészeti fajtákkal vagy egyenesen invazív fajokkal oldható meg.

A várostűrő fajok körének szűkülése olyan mértékig kihívás elé állítja a díszkertészeket, hogy a Gazdaságfejlesztési Innovációs Operatív Program (GINOP) keretében létrejött Pannon Breeding kutatási programnak külön csoportja foglalkozik a kárpát-medencei dendrológiai génbankon belül a várostűrés vizsgálatával. A program 2021 szeptemberében zárul le, addig tehát csak reménykedni lehet benne, hogy a kutatók találnak olyan, a nemesítésbe, termesztésbe bevonható új fajokat vagy fajtákat, amelyek bővíthetik a városon belül alkalmazható fajok körét. A kísérletsorozat 300 faját vizsgált át, ilyen átfogó kutatásra évtizedek óta nem volt példa.

Az alábbiakban táblázatosan mutatjuk be a ma ilyen vagy olyan szempontok miatt várostűrőnek nevezhető, Budapesten, a mi makroklimatikus viszonyaink mellett alkalmazott útsorfa fajtákat. A növénylista összeállításánál felhasználtuk a Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetem Dísznövény és Dendrológia Tanszékének gondozásában megjelent listát és a Magyar Díszkertészek Szövetségének 2016-ban publikált fajtalistáját, amelyekből csak a közepesen várostűrő (2) és a jó várostűrő (3) fajokra és fajtákra koncentráltunk, mert Budapest nagyvárosias környezetében ezek alkalmazása képzelhető el.

A közepesen várostűrő fajok elsősorban kertvárosi, kis forgalmi lakóutcákban, viszonylag szélesebb zöldsávokban, közterekben, közparkokban, intézménykertekben ajánlottak. A jó várostűrő fajok alkalmazása forgalmasabb utak zöldsávjában, nagyvárosias burkolt környezetben is bevethetők.

Várostűrő fák listája - A jelen tanulmány 6. számú Mellékletben.

## IV. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

**Szabályozási koncepció – módosításra nem kerülő szabályozási elemek:**

- a) szabályozási vonal – Szabályozási tervlapon
- b) az előkerti sáv mérettel (m) – Szabályozási tervlapon
- c) A területre jelenleg hatályos Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetek építési előírásai helyett a teljes területre az új Lke-1/SZ-10 építési övezet lesz hatályos.
- d) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja az Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetre vonatkozó beépítési módot: (SZ: szabadonálló).
- e) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja az Lke-1/SZ-4 építési övezet a telek legkisebb területére vonatkozó (800 m<sup>2</sup>) méretet.
- f) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja az Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetre vonatkozó beépítés mértéke terepszint felett (25%) és alatt (30%) értékeket.
- g) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja az Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetre vonatkozó szintterületi mutató általános (0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) és parkolási (0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) értékét.
- h) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja az Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetre vonatkozó zöldfelület aránya (50%) értéket.
- i) Az új Lke-1/SZ-10 építési övezet megtartja a parkolási előírásokat, azaz a gépjárművek max 50 %-a telken belül felszíni parkolóban kerül elhelyezésre a KÉSz 15.§ (1) f) előírás szerinti fásítással vagy növényzettel futtatott pergolával fedve. Valamint a 82.§ (5) a) szerint a parkolók min. 50%-a (a típusteleknél 5 db) a lakóépületen belül kerül elhelyezésre, azaz annak területe-parkolási szintterületként nem számít bele az általános szintterületbe.

**Szabályozási koncepció – szabályozási elemek meghatározása az új Lke-1/SZ-10 övezetben:**

1. Az Lke-1/SZ-10 új építési övezet kerül kialakításra a területen, a fejlesztő tulajdonába nem tartozó telkek kivételével, amelyek megmaradnak a hatályos Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetben.
2. Az Lke-1/SZ-10 új építési övezet épületmagassága 9,5 m lesz (az Lke-1/SZ-3 és Lke-1/SZ-4 építési övezetben hatályos 7,5 m-ről), és a legkisebb telekszélesség 20 m lesz az Lke-1/SZ-3 övezetben hatályos 16 m-ről és az Lke-1/SZ-4 építési övezetben hatályos 30 m-ről),
3. Meg kell jegyezni, hogy: OTÉK fogalma szerint a „kertvárosias lakóterület (Lke) a legfeljebb 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál”. Azaz az épületmagasság OTÉK alóli felmentéssel növelhető 7,5 m fölé, jelen esetben 9,5 m-re, (erre példa az Lke-1/SZ-8 építési övezet).
4. Az Lke-1/SZ-10 új építési övezetben az Rt: rendeltetési egység 125 lesz (az Lke-1/SZ-3 övezetre hatályos Rt:200-ról, ill. az Lke-1/SZ-4 övezetben nem volt meghatározva).
5. A telekosztás (nem kötelező szabályozási elem) kismértékben módosul, kisebb telkek összevonásával szélesebb és nagyobb területű telkek lesznek.
6. Az ÖTÖDIK RÉSZ-be bekerülő előírások révén az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásra kerül, az utcai sáv méretét nem szükséges meghatározni, mert a KÉSz 25.§ (4) úgy fogalmaz „Az utcai és az udvari sávra vonatkozó szabályt nem kell figyelembe venni, ha a Szabályozási terv a telken építési helyet jelöl.” kiegészül, illetve az ÖTÖDIK RÉSZ-ben az építési hely az elő-, oldal- és hátsókert méretei meghatározásra kerülnek.
7. ÖTÖDIK RÉSZ-be bekerülnek Palota Újfalú városrész Lke-1/SZ-10 új építési övezetre vonatkozó kiegészítő előírások:
  - Az építési hely meghatározása:
    - a) a Szabályozási tervben meghatározott előkert,
    - b) a 4,75 méter oldalkert,
    - c) a 6,0 méter hátsókerthatározza meg. Az építési vonal az előkerti határvonalon van.
  - Az építési övezetben az építési helyen kívülre az OTÉK-ban megengedett épületrészeken (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pinceszinti megközelítést biztosító lépcső, vagy lejtő és annak támfala) túlmenően a következő épületrészek nyúlhatnak:
    - a) az előkert előírt méretébe nyúlhat
      - aa) előtető,
      - ab) 5,0 méternél kisebb előkert esetén legfeljebb 1,0 méteres benyúlással erkély,
      - ac) legalább 5,0 méteres előkert esetén legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékolószerkezet,
      - ad) az ab) és ac) pont szerinti túlnyúló épületrész hossza legfeljebb az adott teljes épület homlokzathosszának 1/3-a lehet.
    - b) Az oldalkert és hátsókert előírt méretébe nyúlhat legfeljebb 1,5 méter benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet, előlépcső, előtető.
      - Lakószobák legkisebb padlószint magassága 0,0 m lehet (0,3 m-ről).
8. A Turjános körút területet északról határoló szakaszának déli oldala mentén húzódó sentab vízvezeték nyomvonalára és védőtávolságának építési telekre eső részére vezetékszolgalmi jogot kell bejegyeztetni!

**Szabályozási koncepció – szabályozási elemek meghatározása az új ZKp-Kp/3 övezetben:**

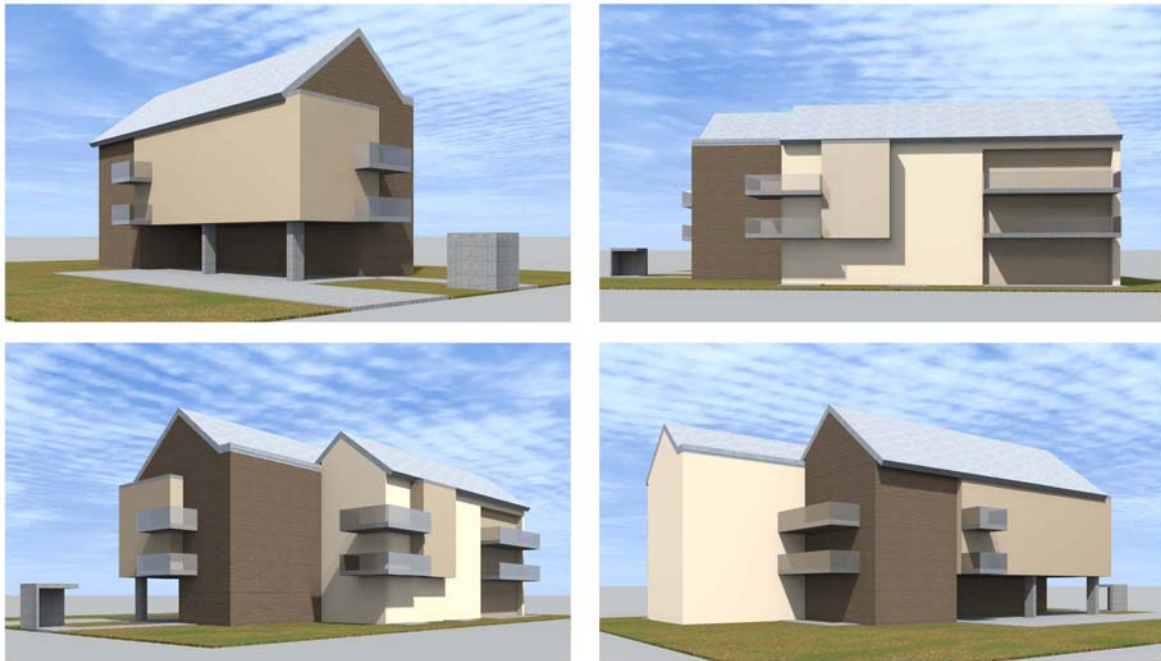
9. A ZKp-Kp/3 övezet megtartja a ZKp-Kp általános előírásait (KÉSz 127.§), kivéve a beépítés intenzitását, amely ebben az övezetben 3% lehet.



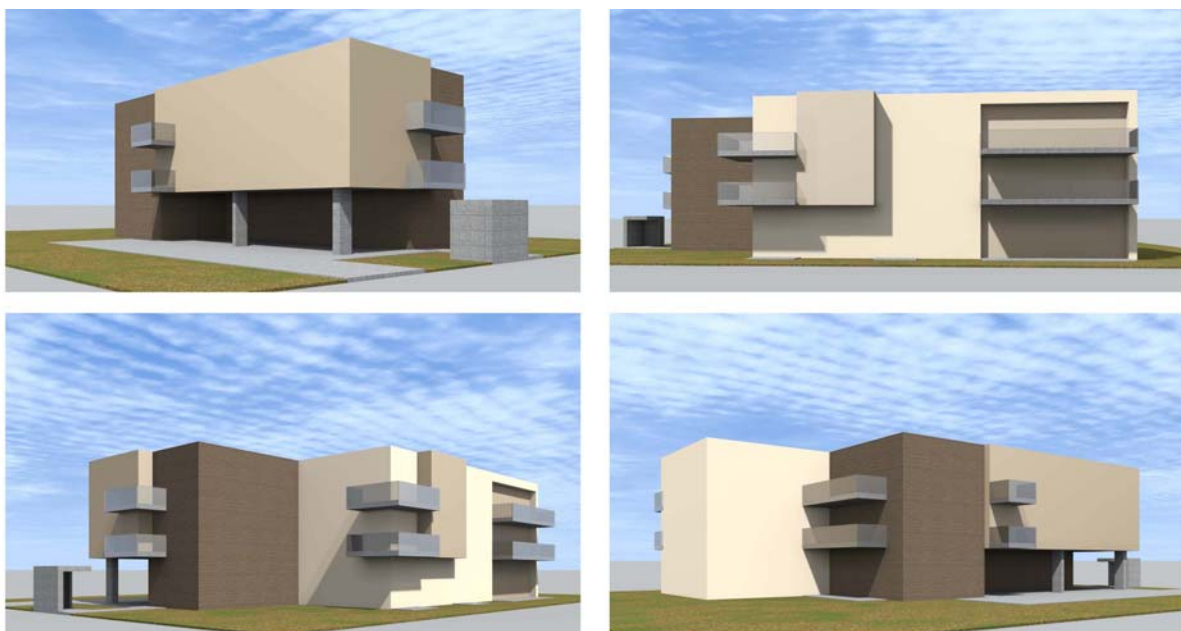
**Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosítása:**

10. A Palota Liget városrészre előírt magastető előírása mellé bekerül a lapostető lehetősége is, valamint az F+1+T magasság módosításra kerül F+2+T értékre. A színhasználat, a klímaegységek és a redőnytokok elhelyezése megfogalmazásra kerül. A tetőgerinc irányának szabályozása módosításra kerül a területre vonatkozóan, annak érdekében, hogy tömegében az épület kedvezőbb utcaképet mutathasson.

A 98089/45 hrsz telek – magastető látványterv



A 98089/45 hrsz telek – lapostető látványterv



## TERVLAPOK - mellékletek

### 1.melléklet - BEÉPÍTÉSI TERV - JAVASLAT



Jelmagyarázat:

- |                                  |                                  |
|----------------------------------|----------------------------------|
| Tervezett magastetős épület      | Előkert                          |
| Tervezett lapostetős épület      | Telekhatár                       |
| Burkolat                         | Védőerdő                         |
| Járda                            | Közpark                          |
| Telken belüli burkolat - parkoló | Módosítással nem érintett telkek |
| Közterületi zöldfelület          | Tervezési terület határa         |

Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft.   1116 Budapest Zsurló köz 5.   ha@haterv.hu   +36-30-236-3295		Tervezési szakasz: főépítési egyeztetési tervdokumentáció	
	Munka megnevezése:	BUDAPEST XV. KERÜLET, PALOTA LIGET LAKÓTERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Tervszám: 51/2019
	Rajz megnevezése:	BEÉPÍTÉSI TERV		Lépték: M=1:3500
	Vezető településtervező TT1 13-1095 Közlekedéstervezés MMK 01-5295, K1d-1 Zöldterületek, táj-körny.véd. TK 01-5086, TT/IT 01-5086	Horváth Adrienne Heckenast Judit Tóthné Pocsok Katalin		Dátum: 2019 november hó
			<b>T-1</b>	



2.melléklet - SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT



Jelmagyarázat:

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Lke-1/Sz-10** Új, tervezett építési övezet
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- 6 Előkerti sáv mérettel [m]
- Meglévő telekhatár
- Ivóvíz főgerincezeték és védőtávolsága
- Bejegyzendő vezeték-szolgalmi jog
- Tervezési terület határa

Építési övezet jele	beépítési mód	beép. mértéke [%] tsz felett (tsz. alatt)
	max. épületmagasság [m]	legkisebb telek ter. [m <sup>2</sup> ]
Lke-1/Sz-10	Sz	25 (30)
	9,5	800

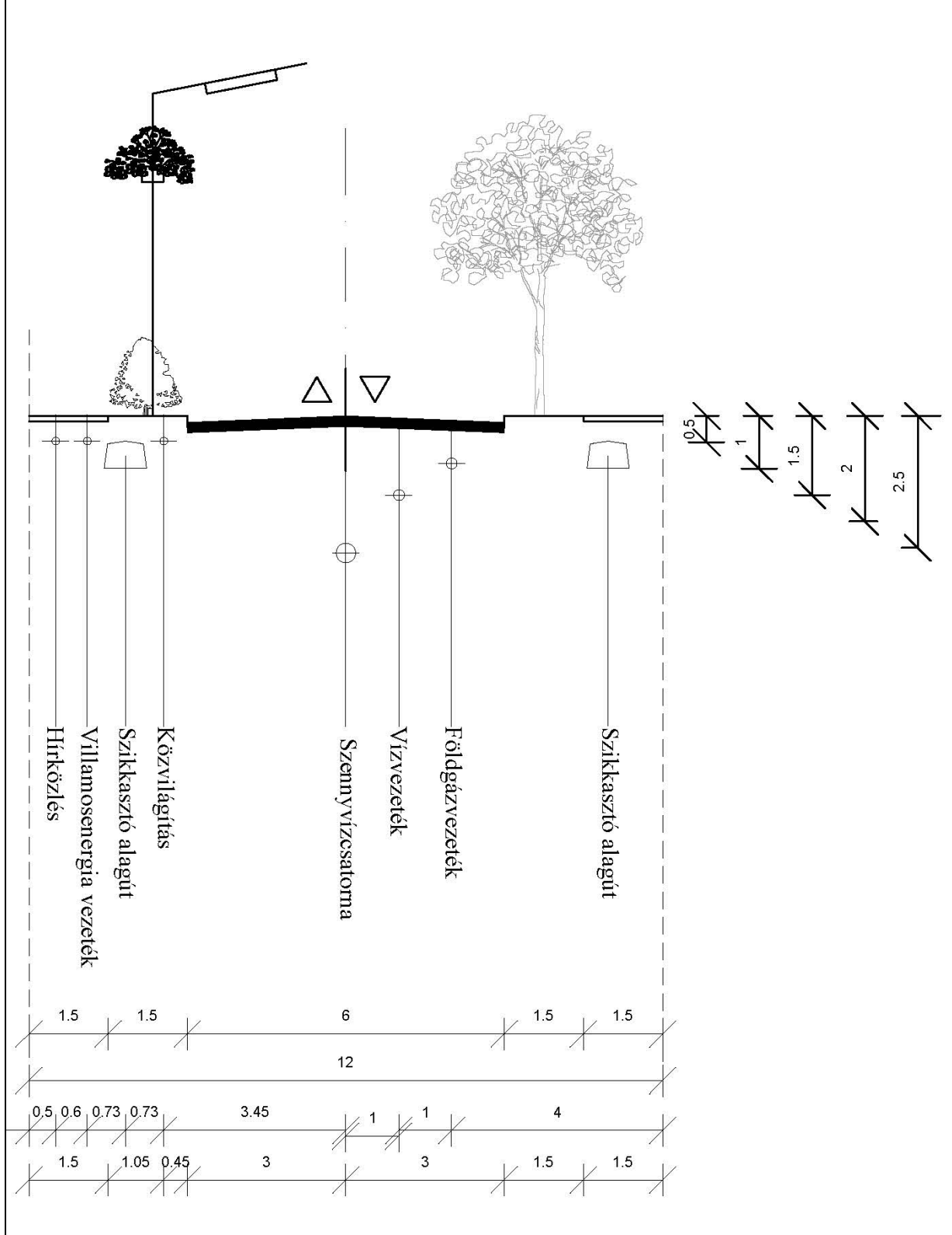
Készült az állami alapadatok felhasználásával az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

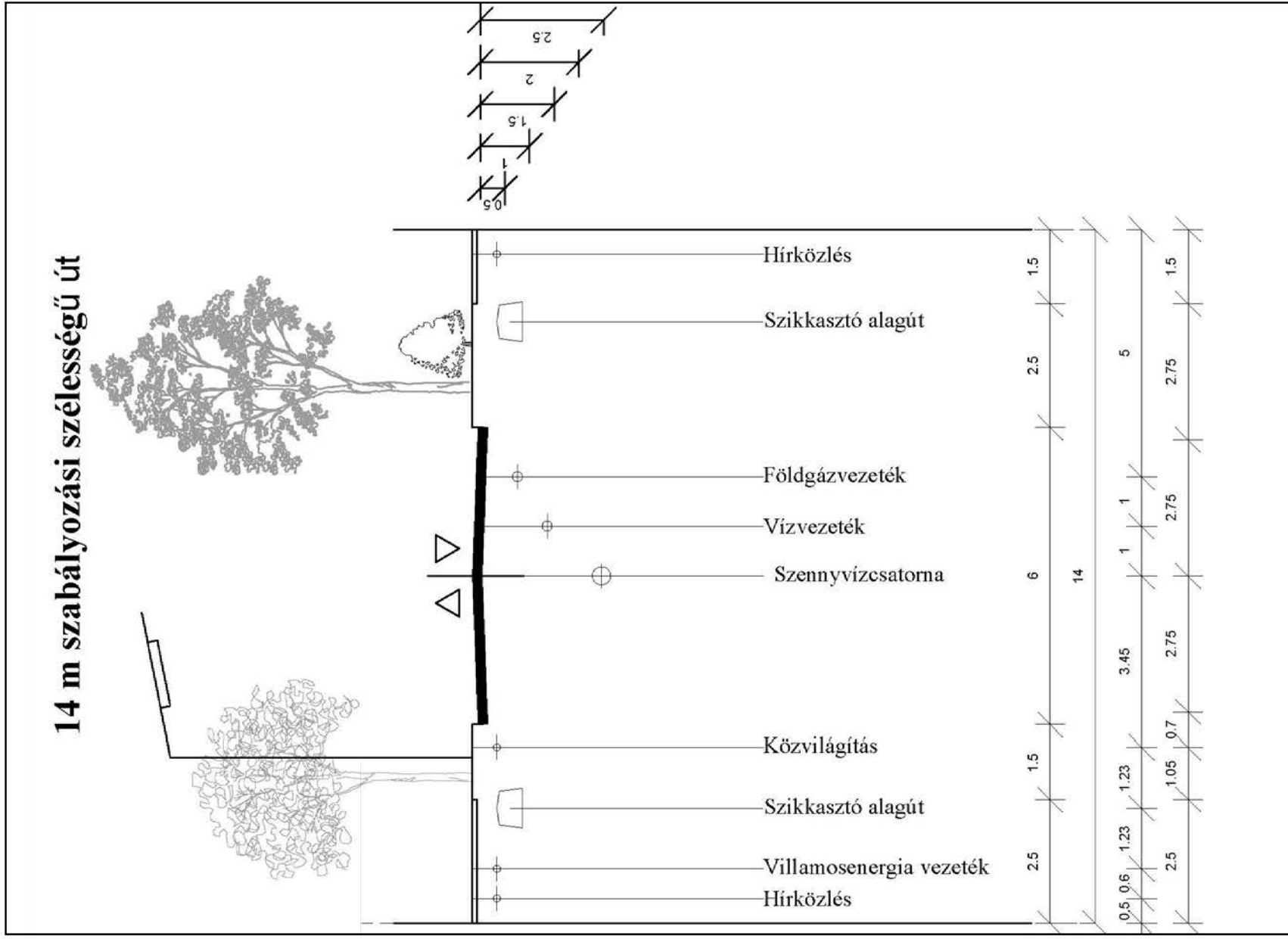
	HA Tervstúdió Településtervezési, Építészeti és Tanácsadó Kft.   1116 Budapest Zsurló köz 5.   ha@haterv.hu   +36-30-236-3295		Tervszám:	51/2019	Tervezési szakasz: főépítészeti egyeztetési tervdokumentáció	
	Munka megnevezése:	BUDAPEST XV. KERÜLET, PALOTA LIGET LAKÓTERÜLET TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV		Lépték:	M=1:3500	
	Rajz megnevezése:	BUDAPEST XV. KERÜLET KÉSZ 1. MELLÉKLET SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS-TERVEZET		Dátum:	2019 november hó	SZT/M
	Vezető településtervező	TT1 13-1095 Közlekedéstervezés	MMK 01-5295, K1d-1 Zöldterületek, táj-körny.véd.	TK 01-5086, TT/1T 01-5086		
	Horváth Adrienne	Heckenast Judit	Tóthné Pocsok Katalin			



3.melléklet - MINTAKERESZTSZELVÉNY

12 m szabályozási szélességű út



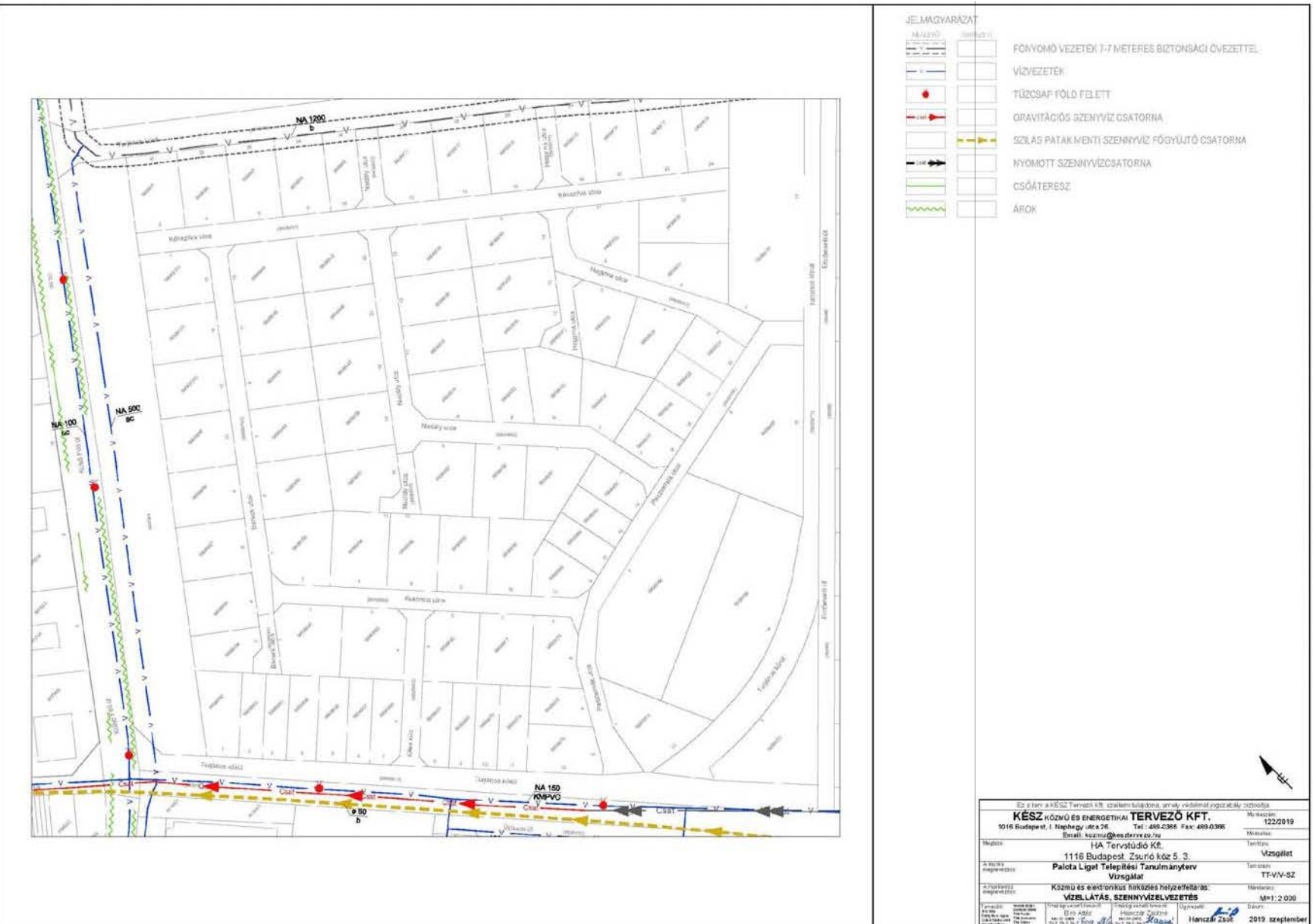












Ez a terv a KÉSZ Tervező I.R. szellemi tulajdon, amely védelmét jogszabály biztosítja.

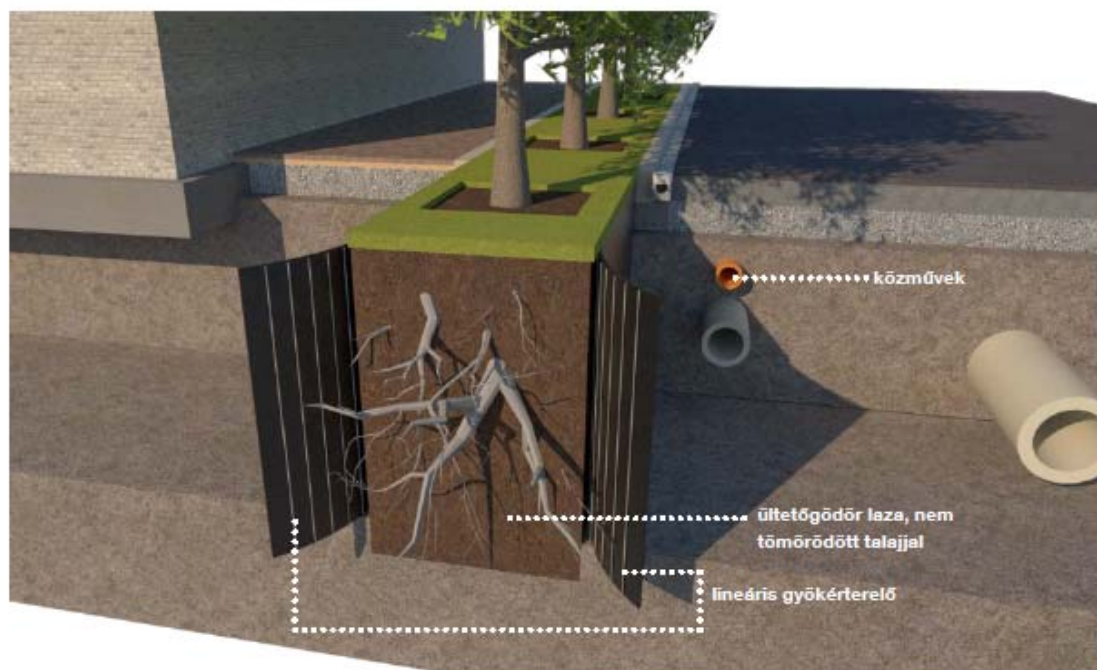
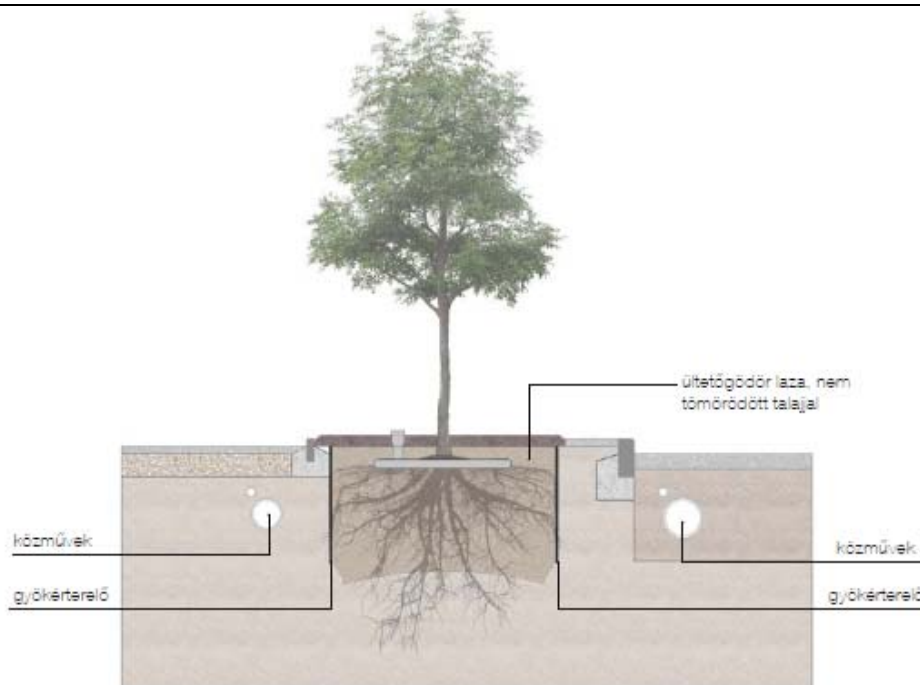
<b>KÉSZ KÖZNÖES ENERGETIKAI TERVEZŐ KFT.</b>		Munkaszám: 122/2019
9016 Budapest, I. Naphegy útca 26. Tel: 480.0385 Fax: 480.0386		Méret: 1:200
E-mail: <a href="mailto:kcsz@kcsztervezokft.hu">kcsz@kcsztervezokft.hu</a>		Tartalom: Vízgáz
Megbízó:	HA Tervstúdió Kft.	Tervező: Vízgáz
A terv készítésének helye:	1116 Budapest, Zsuzsika köz 5. 3.	Tervező: TT-VV-SZ
A terv készítésének dátuma:	Palota Liget Telepítési Tanulmányterv	Méret: M1:2 000
Köznu és elektronikus hírközlés helyettesítés.		
<b>VÍZELÁTÁS, SZENNYVÍZELVEZETÉS</b>		
Projektvezető: <i>[Signature]</i>	Előzetes: <i>[Signature]</i>	Ügyvezető: <i>[Signature]</i>
Dátum: 2019. szeptember		



## 5.melléklet - A VÁROSTŰRŐ FÁK KÖRE, JAVASOLT NÖVÉNYEK

### ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FÜZETEK 4.

### VÁROSI FÁK ÉS KÖZMŰVEK KAPCSOLATA TERVEZÉSI ÚTMUTATÓ - kivonat



38. ábra: Lineáris gyökértérelő

## 6.melléklet - A VÁROSTŰRŐ FÁK KÖRE, JAVASOLT NÖVÉNYEK

### ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FÜZETEK 4.

### VÁROSI FÁK ÉS KÖZMŰVEK KAPCSOLATA TERVEZÉSI ÚTMUTATÓ – kivonat

### VÁROSTŰRŐ FÁK KÖRE, JAVASOLT NÖVÉNYEK

28. ábra: Várostűrő fák listája

latin név	várostűrő fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostűrő *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártévő
Acer campestre	alapfaj	mezei juhar	10-20	szabálytalan	szárazságtűrő, füstgáztűrő	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Elsrijk'	mezei juhar	6-16	gömb	szárazságtűrő, füstgáztűrő	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Globosum'	mezei juhar	3-5	gömb	szárazságtűrő, füstgáztűrő, alacsony, légvezeték alá	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Korinthosz'	mezei juhar	8-15	tojásdad	szárazságtűrő, füstgáztűrő, hazai fajta	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Queen Elisabeth'	mezei juhar	8-10	gömb	szárazságtűrő, füstgáztűrő, alacsony, légvezeték alá	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Red Shine'	mezei juhar	8-10	gömb	szárazságtűrő, füstgáztűrő, alacsony, légvezeték alá	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer campestre	'Zenta'	mezei juhar	8-15	tojásdad	szárazságtűrő, füstgáztűrő, hazai fajta	3	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	alapfaj	korai juhar	20-30	tojásdad	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Cleveland'	korai juhar	10-20	tojásdad	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Columnare'	korai juhar	10-15	oszlopos	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű

latin név	városterítő fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	városterítés *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártevő
Acer platanoides	'Orimson King'	korai juhar	10-15	tojásdad	közepesen szárazságtűrő, vöröses levélszín	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Deborah'	korai juhar	15-20	tojásdad	közepesen szárazságtűrő, téglavörös őszi lomb	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Emerald Queen'	korai juhar	15-20	tojásdad	közepesen szárazságtűrő, sárgászöld levélszín	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Faassen's Black'	korai juhar	10-15	gömbölyded	közepesen szárazságtűrő, sötétbordó levélszín	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Globosum'	korai juhar	3-5	gömb	közepesen szárazságtűrő, légvezeték alá	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Olmsted'	korai juhar	10-15	oszlopos	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer platanoides	'Superform'	korai juhar	20-25	gömbölyded	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer pseudoplatanus	alapfaj	hegyi juhar	25-35	eryőszerű	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Acer pseudoplatanus	'Rotterdam'	hegyi juhar	20-25	tojásdad	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, levéltetű
Aesculus x carnea	'Briotii'	hűsszínű vadgesztenye	10-15	tojásdad	közepesen szárazságtűrő	2	2	lisztharmat, guignardia, atkák
Ailanthus altissima	'Biborsárkány'	bálványfa	10-15	eryőszerű	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen invazív	3	3	
Alnus x spaethii	'Spaeth'	lándzsalevelű éger	10-15	tojásdad	szárazságtűrő, árvíztűrő, talajra igénytelen, sózástűrő	2	3	
Carpinus betulus	alapfaj	közönséges gyertyán	20-25	tojásdad	közepesen szárazságtűrő	2	3	
Carpinus betulus	'Fastigiata'	oszlopos gyertyán	15-20	oszlopos	közepesen szárazságtűrő	2	3	
Catalpa bignonioides	alapfaj	szílevelű szivarfa	10-15	tojásdad	szárazságtűrő, talajra igénytelen, füstgáztűrő	2	1	levéltetű, lisztharmat, pajzstetű
Catalpa bignonioides	'Nana'	eryős szivarfa	10-15	gömb, idősen, eryőszerű	szárazságtűrő, talajra igénytelen, füstgáztűrő, légvezeték alá	2	1	levéltetű, lisztharmat, pajzstetű
Catalpa ovata	alapfaj	karéjoslevelű szivarfa	6-10	tojásdad	közepesen szárazságtűrő, talajra igénytelen, füstgáztűrő	2	1	levéltetű, lisztharmat, pajzstetű
Celtis australis	alapfaj	déli ostorfa	15-20	eryőszerű	fiatalon fagyérzékeny, fényigényes, talajra igénytelen	3	2	pajzstetű
Celtis occidentalis	alapfaj	nyugati ostorfa	20-30	szabálytalan	télálló, sózástűrő, talajra igénytelen, törékeny	3	2	pajzstetű
Celtis occidentalis	'Cirpi'	nyugati ostorfa	20-30	szabálytalan	télálló, sózástűrő, talajra igénytelen, törékeny, hazai fajta	3	2	pajzstetű



latin név	várostartó fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostartás *	növényvédelem **	ismert károsító, kártevő
Celtis occidentalis	'Globosa'	nyugati ostorfa	4-5	gömb	télálló, szóstartó, talajra igénytelen, hazai fajta, légvezeték alá	3	2	pajzstetű
Celtis occidentalis	'Nebraska'	nyugati ostorfa	20-30	szabálytalan	télálló, szóstartó, talajra igénytelen, törekeny, hazai fajta	3	2	pajzstetű
Cercis siliquastrum	alapfaj	közönséges júdásfa	6-10	szabálytalan	télálló, szárazságtűrő, talajra igénytelen, átültetést rosszul tűri.	2	2	
Crataegus x lavallei	'Carrierei'	fényeslevelű galagonya	5-7	gömbölyded	télálló, talajra nem igényes, vízigényesebb, légvezeték alá	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus x media	'Paul's Scarlet'	skarlátvirágú galagonya	4-6	gömbölyded	télálló, talajra nem igényes, vízigényesebb, légvezeték alá	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus x morderensis	'Snowbird'	dísz galagonya	5-7	tojásdad	télálló, talajra nem igényes, szárazságtűrő, légvezeték alá, fehér virág	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus x morderensis	'Toba'	dísz galagonya	5-7	tojásdad	télálló, talajra nem igényes, szárazságtűrő, légvezeték alá, rózsaszín virág	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus x leavigata	'Nagybogyós'	dísz galagonya	5-6	gömbölyded	télálló, talajra nem igényes, szárazságtűrő, légvezeték alá, hazai fajta	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus monogyna	'Dunakanyar'	egybibés galagonya	5-6	gömbölyded	télálló, talajra nem igényes, szárazságtűrő, légvezeték alá, hazai fajta	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus monogyna	'Stricta'	egybibés galagonya	6-8	oszlopos	télálló, talajra nem igényes, szárazságtűrő,	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Crataegus pinnatifida	'Tahi'	szárnyalt levelű galagonya	5-6	gömbölyded	télálló, talajra nem igényes, légvezeték alá, hazai fajta	3	3	levéltetű, tűzelhalás
Fraxinus americana	'Purple Tahi'	fehér kőris	20-30	szabálytalan	télálló, talajra nem igényes, közepes vízigényű, jó várostartó, hazai fajta	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus angustifolia	ssp. Pannonica	magyar kőris	25-35	szabálytalan	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus angustifolia	'Raywood'	keskeny levelű kőris	15-20	szabálytalan karcsú	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, liláspiros őszi lomb	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus angustifolia	'Tahi'	keskeny levelű kőris	15-20	szabálytalan karcsú	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, hazai fajta	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus angustifolia	'Tekeres'	keskeny levelű kőris	15-20	szabálytalan karcsú	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, hazai fajta	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás

latin név	várostűrő fajtája	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostűrő *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártevő
Fraxinus excelsior	alapfaj	magas kőris	30-40	boltozatos	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, sőtűrő	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus excelsior	'Altena'	magas kőris	15-20	konikális	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, sőtűrő	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus excelsior	'Atlas'	magas kőris	15-20	konikális	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, sőtűrő	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus excelsior	'Tekeres'	magas kőris	15-20	konikális	füstgáztűrő, levegőtlen talajt jól tűri, sőtűrő	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus omus	alapfaj	virágos kőris	6-12	enyőszerű	melegigényes, szárazságtűrő	2	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus omus	'Mecsek'	virágos kőris	5-6	gömb	melegigényes szárazságtűrő, alacsony, légvezeték alá, hazai fajta	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus omus	'Pilis'	virágos kőris	6-12	átmenő sudarú	melegigényes, szárazságtűrő hazai fajta, kőriselhalásra rezisztensebb	3	3	vándor poloska (humán probléma)
Fraxinus omus	'Obelisk'	virágos kőris	10-15	oszlopos	melegigényes, szárazságtűrő	3	3	vándor poloska (humán probléma), kőriselhalás
Fraxinus pennsylvanica	'Urbanite'	vörös kőris	15-20	tojásdad	melegigényes, szárazságtűrő, jó városűrő, kőriselhalásra rezisztensebb, bronzos őszi lombszín	3	3	vándor poloska (humán probléma)
Ginkgo biloba	alapfaj	páfrányfenyő	20-30	karosú kúp	jó városűrő, kihaltak a kórokozói (ősi fa), az atomtámadást is túléli (Hiroshima)	3	3	
Ginkgo biloba	'Barabits Sztráda' ('Globus')	páfrányfenyő	3-5	gömb	jó városűrő, kihaltak a kórokozói, hazai fajta, alacsony, légvezeték alá	3	3	
Ginkgo biloba	'Kitsi'	páfrányfenyő	2-3	szabálytalan	jó városűrő, kihaltak a kórokozói, hazai fajta, törpe fajta, planténerbe	3	3	
Gleditsia triacanthos	'Inermis'	tövistelen lepényfa	20-25	szabálytalan	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen	3	3	
Gleditsia triacanthos	'Moraine'	lepényfa	15-20	szabálytalan	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen, tövises, erős fagyokra érzékeny	3	3	

latin név	várostartó fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostartás *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártevő
Gleditsia triacanthos	'Shademaster'	lepényfa	15-20	emyős	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen, tövises	3	3	
Gleditsia triacanthos	'Skyline'	oszlopos lepényfa	10-15	széles kúp	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen, tövises	3	3	
Gleditsia triacanthos	'Sunburst'	sárgalevelű lepényfa	8-10	szabálytalan	szárazságtűrő, füstgáztűrő, talajra igénytelen, tövises	2	3	
Koelreuteria paniculata	alapfaj	bugás csörgőfa	6-10	gömbölyded	városi klímátűrő, szárazságtűrő, alacsony, légvezeték alá	3	3	pajzstetű
Koelreuteria paniculata	'Fastigiata'	oszlopos csörgőfa	6-10	oszlopos	városi klímátűrő, szárazságtűrő, oszlopos	3	3	pajzstetű
Ostrya carpinifolia	alapfaj	komló gyertyán	10-15	gömbölyded kúp	metszést jól tűn, talajra igénytelen, szárazságtűrő, délioldali, extrém fagyokra érzékeny	2	2	
Parrotia persica	alapfaj	perzsa varázsfa	10-15	terebélyes	levegő szennyezéssel szemben toleráns, de jó talajt igénylő többtörzsű fa	2	2	
Platanus x hispanica	alaphibrid	közönséges platán	30-35	terebélyes	gyorsan növő, közepesen várostűrő faj, helyigényes, mélyfekvésű, nedvesebb területeken érzi jól magát	2	1	csipkés poloska, apignomónia, lisztharmat
Platanus x hispanica	'Alpen's Globe'	gömb platán	6-8	gömb	gyorsan növő, közepesen várostűrő faj, alacsony, légvezeték alá jó talajon	2	1	csipkés poloska, apignomónia, lisztharmat
Platanus x hispanica	'Palóc'	palóc platán	10-15	tojásdad	kevésbé erőlesen növő, közepesen várostűrő faj, gnomóniára rezisztensebb hazai fajta	2	1	csipkés poloska, apignomónia, lisztharmat
Platanus x hispanica	'Prenor'	prenor platán	30-35	tojásdad	erőlesen növő, közepesen várostűrő faj, gnomóniára rezisztensebb hazai fajta	2	1	csipkés poloska, apignomónia, lisztharmat
Platanus x hispanica	'Tahi Oszlop'	tahi platán	15-20	oszlopos	oszloposan növő, közepesen várostűrő faj, gnomóniára rezisztensebb hazai fajta	2	1	csipkés poloska, apignomónia, lisztharmat
Populus simonii	'Fastigiata'	kínai jegegyenyár	10-20	oszlopos	fagyálló, sőtűrő, fénykedvelő, talajra nem érzékeny várostűrő	2	2	levéltetű
Prunus cerasifera	'Nigra'	vérszilva	3-5	tojásdad	vöröses lombszínével, virágjával díszítő, szárazságtűrő, füstgázra kevésbé érzékeny fa, alacsony, légvezeték alá	2	2	levéltetű
Prunus cerasifera	'Woodii'	vérszilva	8-10	gömb	vöröses lombszínével, virágjával díszítő, szárazságtűrő, füstgázra kevésbé érzékeny	2	2	levéltetű



latin név	várostartó fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostartás *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártevő
Prunus x emil-nens (Prunus fruticosa 'Globosa')	'Umbraculifera'	gömbmeggy	4-6	gömb	szárazságtűrő, sziktűrő, füstgáztűrő alacsony növény, légvezeték alá	2	2	levéltetű
Prunus serrulata	'Amanogawa'	japán dísz-cseresznye	10-15	oszlopos	közepesen várostartó, jó kerti talajt szerető fa	2	2	levéltetű
Prunus serrulata	'Kanzan'	japán dísz-cseresznye	7-10	fordított kúp	jó várostartó, jó kerti talajt szerető fa	2	2	levéltetű
Prunus serrulata	'Royal Burgundy'	japán dísz-cseresznye	5-8	fordított kúp	jó várostartó, jó kerti talajt szerető fa, lilászörös levéldísz	2	2	levéltetű
Prunus virginiana	'Canada Red'	japán dísz-cseresznye	7-10	tojásdad	jó várostartó, talajra nem érzékeny, átlagos vízigényű vörös levelű fajta	2	2	levéltetű
Pyrus calleryana	'Capital'	kínai körte	6-8	oszlopos	jó várostartó, karógyökerű, melegigényes, oszlopos fajta	3	2	lisztharmat
Pyrus calleryana	'Chanticleer'	kínai körte	8-10	tojásdad	jó várostartó, karógyökerű, melegigényes, sárgás őszi lomb	3	2	lisztharmat
Pyrus calleryana	'Redspire'	kínai körte	10-12	tojásdad	jó várostartó, karógyökerű, melegigényes, vöröses árnyalatú levél	3	2	lisztharmat
Pyrus communis	'Beech Hill'	oszlopos körte	10-15	oszlopos	jó várostartó, karógyökerű, melegigényes, vöröses őszi lomb	2	2	lisztharmat
Pyrus pyraeaster	alapfaj	vadkörte	10-15	tojásdad	szárazságtűrő, sziktűrő, üstgáztűrő, talajra igénytelen, tövises, őshonos	2	2	lisztharmat
Quercus cerris	alapfaj	csertölg	25-35	tömött tojásdad	melegkedvelő, szárazságtűrő, fényigényes, őshonos	2	3	lisztharmat
Quercus robur	alapfaj	kocsányos tölgy	30-40	oszlopos	füstgáztűrő, karógyökerű, sziktűrő, őshonos	2	3	lisztharmat
Quercus robur	'Fastigiata'	oszlopos tölgy	15-20	oszlopos	füstgáztűrő, karógyökerű, sziktűrő	2	3	lisztharmat
Robinia pseudoacacia	'Monophylla'	fehér akác	20	sudaras	városi klímátűrő, szárazságtűrő, talajra igénytelen, útsorként	3	3	levéltetű
Robinia pseudoacacia	'Umbraculifera'	fehér akác	6	gömb	városi klímátűrő, szárazságtűrő, alacsony, légvezeték alá	3	3	levéltetű
Sophora japonica	alapfaj	japánakác	15-20	tojásdad	városi klímátűrő, füstgáztűrő, szárazságtűrő	3	3	eper-, pajzs-tetű
Sophora japonica	'Regent'	japánakác	15-20	ovális, kerekded	városi klímátűrő, füstgáztűrő, szárazságtűrő fajtaszelekció	3	3	eper-, pajzs-tetű
Sorbus borosiana	'Alba regia'	boros berkenye	8-10	gömbölyded	szárazságtűrő, narancspiros őszi lombos, hazai fajta	2	2	levéltetű, tűzelhalás

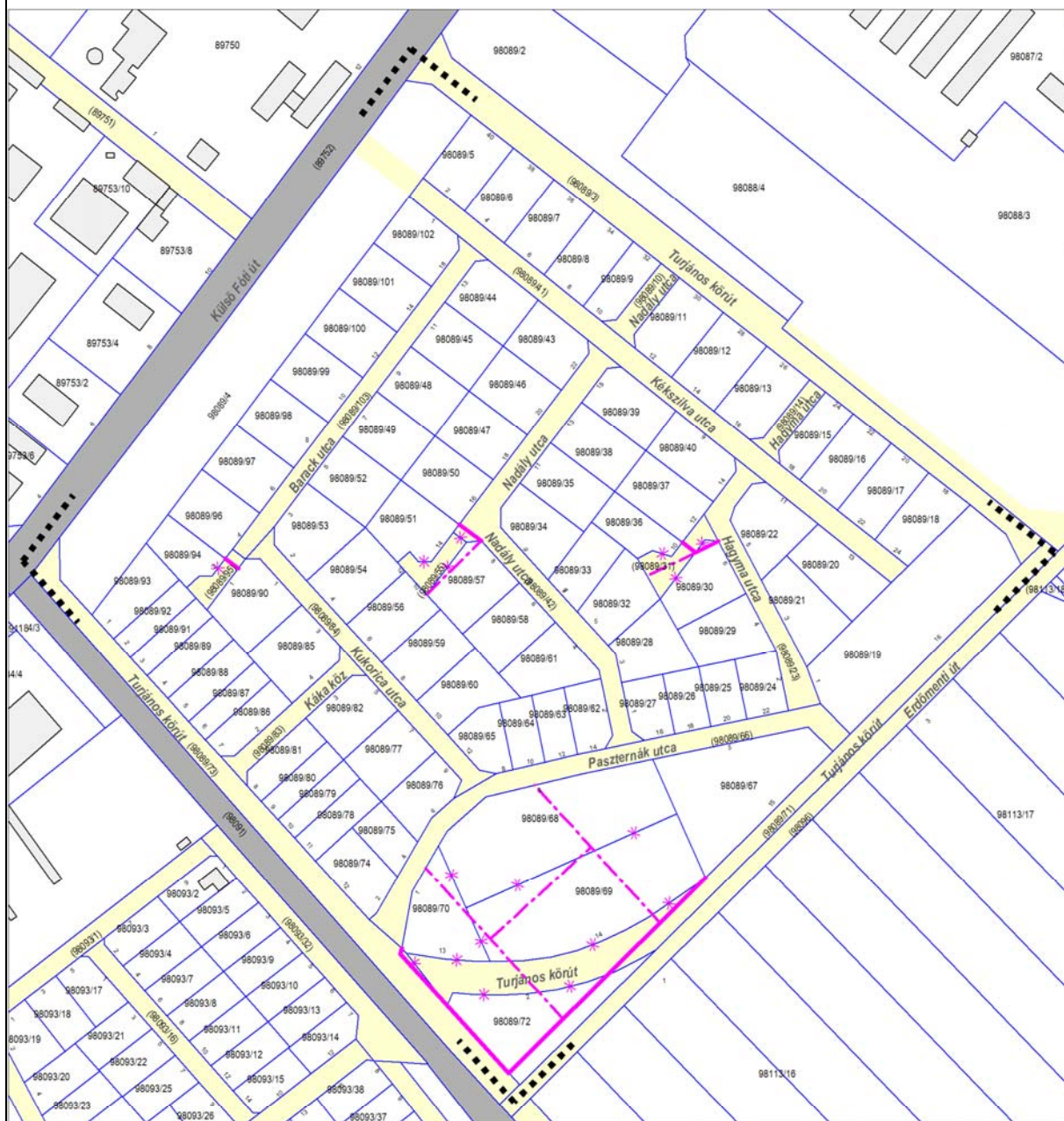
latin név	várostűrő fajta	magyar név	magasság [m]	habitus	speciális tulajdonság	várostűrés *	növényvédelem **	ismert kórokozó, kártevő
Sorbus borosiana	'Vállus'	boros berkenye	8-10	kúpos	szárazságtűrő, sárga őszi lombszín, hazai fajta	2	2	levéltetű, tüzelhalás
Sorbus intermedia	'Brouwers'	svéd berkenye	10-12	kúpos	szárazságtűrő, talajra nem igényes	2	2	levéltetű, tüzelhalás
Tilia x europea (Tilia x euchlora)	'Euchlora'	krími hárs	15-20	ovális, széles koronaforma	melegkedvelő, tűri a burkoltabb felületeket, de meghálálja a jó talajt, a legjobb városi méhlegelő	2	3	levéltetű, atka
Tilia x flavescens	'Glenleven'	kanadai hárs	20-25	széles koronaforma	jó tűrőképességű, várostűrő, melegkedvelő, mélyrétegű talajt kíván	2	3	levéltetű, atka
Tilia	'Szent István'	Szent István-hárs	15-20	kúpos	várostűrésre szelektált fajta, hazai nemesítés	2	3	levéltetű, atka
Tilia tometosa	alapfaj	ezüst hárs	20-30	kúp	szárazságtűrő, jó méhlegelő, üdőbb, mélyebb talajt kedveli	2	3	levéltetű, atka
Tilia tometosa	'Bori'	ezüst hárs	10-15	tojásdad	szárazságtűrő, jó méhlegelő, üdőbb, mélyebb talajt kedveli, hazai nemesítés	2	3	levéltetű, atka, kéregbetegségre érzékeny
Tilia tometosa	'Brabant'	ezüst hárs	20-25	tömött széles kúp	szárazságtűrő, jó méhlegelő, üdőbb, mélyebb talajt kedveli, várostűrőbb	2	3	levéltetű, atka
Tilia tometosa	'Szeleste'	ezüst hárs	20-25	tömött kúp	szárazságtűrő, jó méhlegelő, üdőbb, mélyebb talajt kedveli, várostűrőbb hazai nemesítés	2	3	levéltetű, atka
Tilia tometosa	'Teri'	ezüst hárs	10-15	kerekded	szárazságtűrő, jó méhlegelő, üdőbb, mélyebb talajt kedveli, várostűrőbb hazai nemesítés	2	3	levéltetű, atka
Tilia tometosa	'Zentai Ezüst'	ezüst hárs	20-25	keskeny kúp	szárazságtűrő, felálló ágú, robusztus növekedésű várostűrőbb hazai nemesítés	2	3	levéltetű, atka
Ulmus pumila	'Pusztai'	turkesztáni szil	5-10	gömbölyded	szilfavészre rezisztens, szilktűrő, szárazságtűrő hazai nemesítés	3	3	
Zelkova serrata	'Green Vase'	japán gyertyászil	20-30	gömbölyded	fagyűrő, tolerálja a magas burkolati arányt, várostűrő	2	3	

\* várostűrés: jó várostűrés = 3, közepes várostűrés = 2




\*\*növényvédelem: 1=biztosan kezelni kell, 2=valószínűleg kezelni kell, 3=eddig nem igényelt kezelést



**7. melléklet – KÖZTERÜLETALAKÍTÁSI ALTERNATÍVA  
(A Kerületi Főépítészeti Iroda javaslata)**

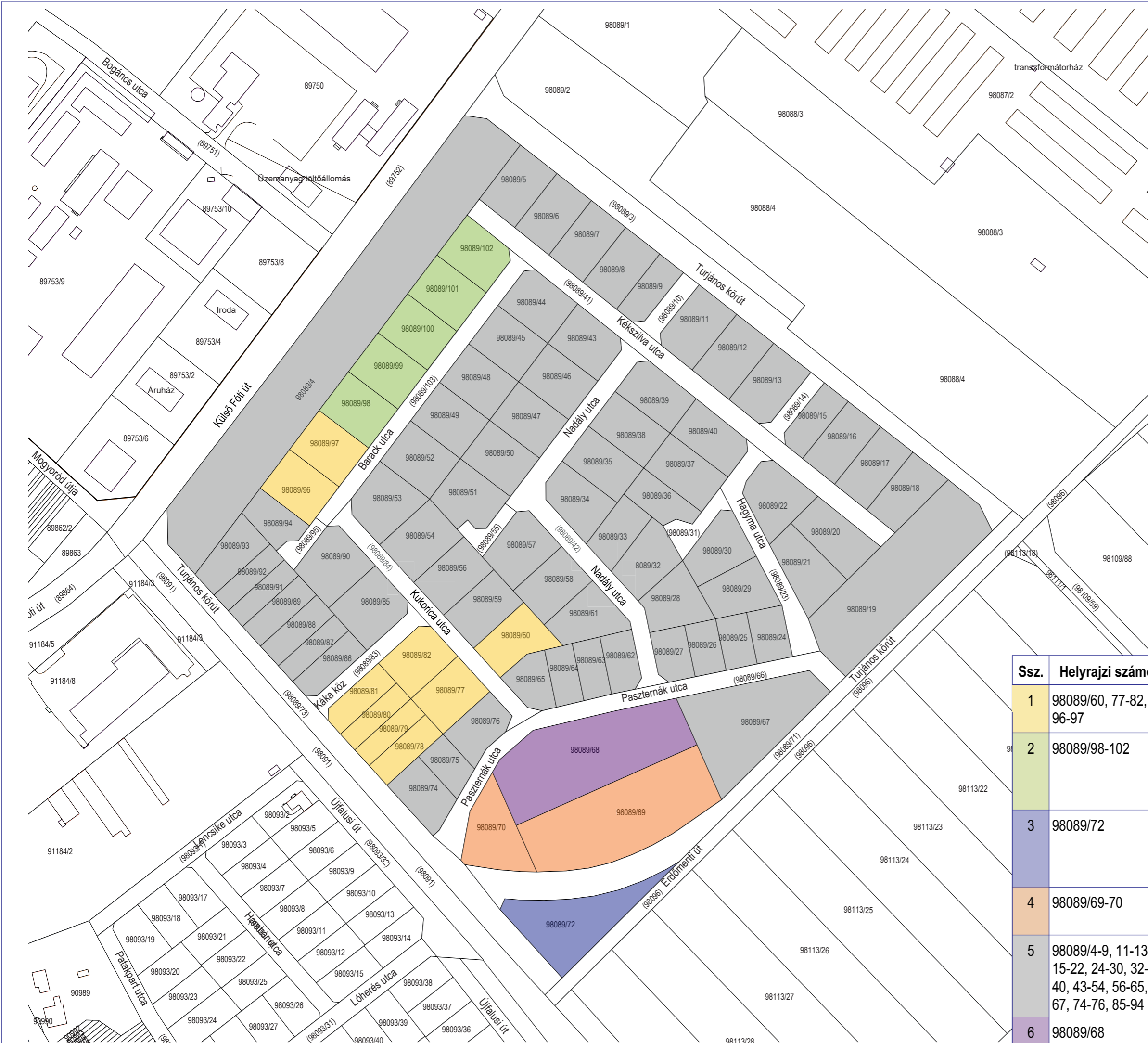


Jelmagyarázat:

-  Szabályozási vonal - javaslat
-  Telekosztás - javaslat
-  Megszüntető jel - javasolt



2. sz. melléklet  
Palota Liget - Tulajdonosi vizsgálat



Ssz.	Helyrajzi számok	Tulajdonos neve	Jelzálog jogosult neve
1	98089/60, 77-82, 96-97	LIMO LIGET Ingatlanforg. és Hasznosító Kft.	
2	98089/98-102	ECSED HOUSE Kft. NIMBUSZ Real Estate Kft. (1 %)	ELEFANT EUROPE LTD.
3	98089/72	NEW INNOV WORLD BUILDING Kft. KER-BÉR Kft. (1 %)	HUNGARIAN REAL ESTATE FINANCING Zrt.
4	98089/69-70	BULB Estate Kft.	ARTHUR BERGMANN HUNGARY PÉNZÜGYI Zrt.
5	98089/4-9, 11-13, 15-22, 24-30, 32-40, 43-54, 56-65, 67, 74-76, 85-94	PULPI-ÉPÍTŐ Ingatlanforg. és Fejlesztő Kft.	HUNGARIAN REAL ESTATE FINANCING Zrt.
6	98089/68	GERUFLAND Kft.	

**DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA**  
*Dr. Pusztai József*  
*ügyvéd*

---

**JOGI ÁLLÁSFOGLALÁS**

A Hungarian Real Estate Financing Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., cégjegyzékszám: 01-10-049731, képviseli: Jellinek Dániel igazgatósági tag) megbízó (a továbbiakban: Megbízó) azzal bízta meg irodámat, hogy foglaljak állást többek között arról, hogy a Megbízó vagy egy általa kijelölt jogi személyt mikor és milyen körülmények között szerezhet tulajdoni vagy esetlegesen egyéb az ingatlanok feletti kizárólagos rendelkezést biztosító jogosultságot.

**1. Tények**

Az MKB Bank Zrt. (székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.), mint hitelező és a Pulpi-Építő Ingatlanforgalmazó és Fejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1173 Budapest, Összekötő utca 2., cégjegyzékszám: 01-09-917325, továbbiakban: PULPI-Építő Kft), mint adós között 2009.07.08. napján projekt hitel nyújtására vonatkozó hitelszerződéseket (továbbiakban: Hitelszerződések) kötöttek, amelyek alapján az MKB Bank Zrt. kölcsönöket folyósított a PULPI-Építő Kft részére.

A Hitelszerződések alapján nyújtott hitelek biztosítékát képezte az alábbi ingatlanokra 7.000.000.000,-Ft, azaz hétmilliárd forint és járulékai erejéig az MKB Bank Zrt. javára bejegyzett egyetemleges jelzálogjogok (továbbiakban: **Biztosíték**):

Budapest XV. Ker. belterület 98089/1 hrsz., 98089/2 hrsz, 98089/4 hrsz, 98089/5 hrsz, 98089/6 hrsz, 98089/7 hrsz, 98089/8 hrsz, 98089/9 hrsz, 98089/11 hrsz, 98089/12 hrsz, 98089/13 hrsz, 98089/15 hrsz, 98089/16 hrsz, 98089/17 hrsz, 98089/18 hrsz, 98089/19 hrsz, 98089/20 hrsz, 98089/21 hrsz, 98089/22 hrsz, 98089/24 hrsz, 98089/25 hrsz, 98089/26 hrsz, 98089/27 hrsz, 98089/28 hrsz, 98089/29 hrsz, 98089/30 hrsz, 98089/32 hrsz, 98089/33 hrsz, 98089/34 hrsz, 98089/35 hrsz, 98089/36 hrsz, 98089/37 hrsz, 98089/38 hrsz, 98089/39 hrsz, 98089/40 hrsz, 98089/43 hrsz, 98089/44 hrsz, 98089/45 hrsz, 98089/46, 98089/47 hrsz, 98089/48 hrsz, 98089/49 hrsz, 98089/50 hrsz, 98089/51 hrsz, 98089/52 hrsz, 98089/53 hrsz, 98089/54 hrsz, 98089/56 hrsz, 98089/57 hrsz, 98089/58, 98089/59 hrsz, 98089/61 hrsz, 98089/62 hrsz, 98089/63 hrsz, 98089/64 hrsz, 98089/65 hrsz, 98089/67 hrsz, 98089/74 hrsz, 98089/75 hrsz, 98089/76 hrsz, 98089/85 hrsz, 98089/86 hrsz, 98089/87 hrsz, 98089/88 hrsz, 98089/89 hrsz, 98089/90 hrsz, 98089/91 hrsz, 98089/92 hrsz, 98089/93 hrsz, 98089/94 hrsz.

A Szanálási Követeléskezelő Zrt. az MKB Bank Zrt-től megvásárolta MKB Bank Zrt-nek a PULPI-Építő Kft-val szemben a Hitelszerződések alapján fennálló követelést és az azokhoz kapcsolódó Biztosítékokkal együtt a Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB) H-EN-I-811/2015. számú határozata alapján 2015. december 21. napi hatállyal.

A Szanálási Követeléskezelő Zrt. a Megbízó részére átruházta a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény Hpt. 17/A.§ szerint a Hitelszerződések alapján PULPI-Építő Kft-val szemben fennálló követeléseit, azzal összefüggésben fennálló jogait és jogosultságait, ideértve a Hitelszerződések biztosító Biztosítékokat. Az átruházást az MNB a

**DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA**  
*Dr. Pusztai József*  
ügyvéd

---

H-EN-I-328/2018 számú határozatával módosított H-EN-I-232/2018 számú határozatával 2018. június 29. napi hatállyal engedélyezte.

A fenti átruházás következtében a Megbízó a Biztosítékokra bejegyzett egyetemleges jelzálogjogok tekintetében is a Szanálási Követeléskezelő Zrt. jogutódjává vált, vagyis a jogutód jelzálogjogosult a Megbízó.

A PULPI-Építő Kft taggyűlése 2015. április 20. napján elhatározta a PULPI-Építő Kft végelszámolással történő megszüntetését. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-917325/58 számú végzésével elrendelte a PULPI-Építő Kft kényszertörlési eljárását 2020. február 5. napjától, tekintettel arra, hogy a PULPI-Építő Kft a végelszámolást három éven belül nem fejezte be és törlése iránt kérelmet nem terjesztett elő. A Megbízó tájékoztatása alapján a Bíróság a PULPI-Építő Kft felszámolását első fokon elrendelte, azonban a Cégbíróság végzése nem vált jogerőssé, mert a PULPI-Építő Kft és a felszámolást kezdeményező hitelező a felszámolási eljárás szünetelését kérte. A Megbízó tájékoztatása alapján a Felek ennek megfelelően kérték a Cégbíróságot, hogy a felszámolási eljárásra tekintettel a kényszertörlést szüntesse meg, mert az emiatt okafoyottá vált.

## 2. Jogi álláspont

A fentiek alapján és a Megbízó által előadott tények alapján a Megbízó, mint a Hitelszerződésekben eredő követelés jogosulti és a Biztosítékok jelzálogjogosulti pozíciójába került.

Amennyiben a PULPI-Építő Kft-vel szemben a felszámolási eljárást jogerősen elrendelik és a Megbízó a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (továbbiakban: Csődtv) 28.§ (1) bek. f) pontja alapján 40 napon belül a PULPI-Építő Kft-vel szembeni követelést bejelenti, akkor az alábbi esetekben szerezheti a Megbízó a Biztosítékokat.

A Csődtv. 49/A. § (5) bekezdése szerint amennyiben két alkalommal sikertelen volt a vagyontárgy meghirdetésére vonatkozó pályázat, akkor a felszámoló a pályázat harmadik megismétlése helyett a Biztosítékokat becsértéken az azt igénylő, a Biztosítékokra vonatkozóan zálogjoggal rendelkező zálogjogosult hitelezőnek értékesíti. Ennek keretében a hitelező a jogszabályban meghatározott költségek megfizetésén túl a követelését tulajdonképpen beszámíthatja a vételárba.

A Csődtv 57. § (1) bek. b) pontja alapján a gazdálkodó szervezetnek a felszámolás körébe tartozó vagyonából a tartozásokat a következő sorrend figyelembevételével kell kielégíteni: a felszámolás kezdő időpontja előtt zálogjoggal biztosított követeléseknek a 49/D. § (1)-(2a) bekezdés alkalmazásával ki nem elégített része a zálogtárgy általános forgalmi adó nélkül számított értékesítési árbevétele összegéig, oly módon, hogy a 49/D. § (1) bekezdés f) pontja szerint a zálogjogosultnak teljesítendő kifizetésekor levont, és a 49/D. § (2) bekezdése szerint az e § (1) bekezdésében meghatározott tartozásokra elkülönített összeget is a zálogjoggal biztosított követelések kifizetésére kell fordítani; ha pedig a zálogtárgyat több zálogjog terheli, akkor a kielégítés sorrendjére a Ptk. 5:118-5:122. §-a az irányadó.

A Csődtv 60.§ (1) bek. alapján a PULPI-Építő Kft jogutód nélküli megszüntetésével bíróság a felszámolási zárómérleg és a vagyonfelosztási javaslat alapján végzéssel határozhat arról, hogy a Biztosítékokat vagyonfelosztás jogcímén a Megbízó tulajdonába adja.




**DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA**  
**Dr. Pusztai József**  
**ügyvéd**

---

Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy jelen jogi állásfoglalás a Megbízó által előadott tények, okiratok alapján készült és nem tekinthető sem teljes körű jogvéleménynek, sem kötelezettségvállalásnak, sem szerződési ajánlatnak, kizárólag tájékoztatási célt szolgál.

Budapest, 2020. február 21.

  
**DR. PUSZTAI JÓZSEF ÜGYVÉDI IRODA**  
képviseli: dr. Pusztai József ügyvéd

**DR. PUSZTAI JÓZSEF**  
Ügyvédi Iroda/  
Dr. Pusztai József  
ügyvéd  
2100 Gödöllő, Ambrus köz 11. fszt. 2.  
Könyvtár utca  
Adószám: 15303921-1-13  
Telefon: 36067507

Budapest Főváros XV. kerület  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítész Osztály

Sipos Gábor  
Főépítész úr részére

Tárgy:  
Budapest, XV. kerület, PalotaLiget beruházás KÉSZ  
módosításához kapcsolódó fejlesztői kérés tisztázása



**INDOTEKGROUP**

**INDOTEK Group**  
1148 Budapest, Kerepesi út 52.  
T: +36 (1) 688-1700  
F: +36 (1) 688-1701  
E: indotek@indotek.hu

[www.indotek.hu](http://www.indotek.hu)

**Tisztelt Főépítész úr,**

Jelen levelem keretében szeretném tájékoztatni Önt a Palota Liget projekt tulajdoni/tulajdonosi helyzetéről/tulajdonviszonyáról a Dr. Pusztai József Ügyvédi Iroda által készített 2020.02.21-I Jogi állásfoglalás kiegészítéseként:

Az Indotek Cégcsoport tagja a Hungarian Real Estate Financing Zrt. (székhely: 1148 Budapest, Kerepesi út 52., cégjegyzékszám: 01-10-049731, képviseli: Jellinek Dániel – továbbiakban **Társaság**) vette meg az MKB Bank Zrt.-től az összes érintett hrsz-en szereplő követelést (jelzálogjogot), így az aktuális tulajdon lapok is már az új jelzálogjogosultként a Társaság szerepel. Mivel az eredeti jelzálogjogkötelezett Pulpi-Építő Kft. felszámolása a bíróságon elindult, így a jelzálogjogosult az ingatlan vételárába történő követelés beszámítással megvásárlja a felszámolóbiztostól az ingatlanokat a Csődtörvény alapján. Ezt a Cégbíróságon már jelentettük, így várhatóan a járványhelyzet elmúltával újra induló ítélezés során – még ebben az évben – az Indotek Csoport egyik Ingatlanalapja meg fogja ténylegesen vásárolni a saját jelzálogjogával terhelt telkeket.

A Településrendezési szerződést ezért a fent említett Indotek Cégcsoport tagjaként az I-9 Ingatlanalap (1148 Budapest, Kerepesi út 52.), vagy annak egy kapcsolt vállalkozása fogja Önökkel megkötni.

Üdvözlettel,

Budapest, 2020. május 21.

**Szeles Béla**

Ingatlanfejlesztési Igazgató  
Indotek Group

e: 3/527/2019

Budapest Főváros XV. kerület  
Polgármesteri Hivatal  
1153 Budapest, Bocskai utca 3.

KÉPVISŐ ELŐZMÉNYSZÖVEG,  
KUTAS DÖRÖG  
1153/15  
2020. 01. 23.



**INDOTEKGROUP**

**INDOTEK Group**

1148 Budapest, Kerepesi út 52.

T: +36 (1) 688-1700

F: +36 (1) 688-1701

E: indotek@indotek.hu

[www.indotek.hu](http://www.indotek.hu)

Sipos Gábor Főépítész részére

**Tárgy:**

Budapest, XV. kerület, Palota Liget telepítési tanulmányterve

Szervezeti egység:	F.T.
Érk. szám:	5155/20
Érk. dátum:	2020 JAN 23

Budapest Főváros XV. kerület Polgármesteri Hivatal Központ, Bocskai út 3.		
Előiratszám:	3/250-1/20	
2020 JAN 24.		
Előszám:	6210	Melléklet
527/19	/	Ugyintéző: Kutas

**Tisztelt Főépítész Úr!**

Mellékelten megküldjük Palotaliget területére készített, a főépítész Úr által több körben véleményezett telepítési tanulmánytervet, és ezúton kérjük, hogy

- a Tisztelt Képviselő- testület döntsön a telepítési tanulmányterv elfogadásáról,
- gyors megállapodást követően a településrendezési szerződés elfogadásáról is, valamint
- kezdeményezzük a hatályos szabályozási terv módosítását a tanulmányterv tartalmának megfelelően, melynek költségét vállaljuk, továbbá
- kérjük -ahogyan a legelső főépítész egyeztetésen javaslatként elhangzott- a Képviselő-testület által kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani a területet
- ezért a településrendezési eszköz módosítása -véleményünk szerint- történhet tárgyalásos eljárás keretében.

Várom megtisztelő válaszukat a további teendők meghatározásával, időbeliségével. A továbblépés reményében:

Budapest, 2020.01.23.

üdvözlettel,

.....  
**Szeles Béla**

Indotek Group Fejlesztési igazgató

Melléklet: Budapest, XV. kerület Palotaliget telepítési tanulmányterve