

Hiv. szám: 3/125/2020

(Főépítési Iroda)

TÁJÉKOZTATÓ a rendezési eszközök hatályosulásáról



Tisztelt Képviselő-testület!

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 8. § b) pontja szerint az önkormányzati főépítész évente tájékoztatást ad a Képviselő-testületnek a rendezési eszközök hatályosulásáról, tapasztalatairól.

2013. január 1. napján hatályba lépett jogszabályi változások következtében a településrendezési eszközök felülvizsgálata vált szükségessé. A Fővárosi közgyűlés 2015 januárjában az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyta a főváros új településszerkezeti tervét (a továbbiakban: TSZT 2015), valamint az 5/2015 (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel az új fővárosi rendezési szabályzatot (a továbbiakban: FRSZ). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet) rendelkezései alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő KVSZ és a hozzájuk tartozó szabályozási tervek legfeljebb – többszöri határidő módosítás után - 2021. december 31-ig alkalmazhatóak.

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat képviselő-testülete 2018. júliusában a 17/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelettel elfogadta a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Építési Szabályzatát (a továbbiakban: KÉSZ), mely a volt Növényolajgyár területének kivételével a kerület teljes közigazgatási területére hatályba lépett. A volt Növényolajgyár területén még a korábbi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008.(V.15.) ök. rendelet odavonatkozó előírásai alkalmazandók. A területen a KÉSZ hatálybalépése a Fejlesztőkkel kötendő településrendezési szerződés aláírását követően javasolt. A szerződés tervezet több egyeztetés követően véglegesedett, de a terület tulajdonviszonyainak rendezéséig a Fejlesztők kérésére még nem került napirendre.

2019-2020-ban a KÉSZ módosítására a Kormányrendelet 32. § (3) bekezdése alapján teljes eljárást folytattuk le. A KÉSZ módosítását a fővárosi településrendezési tervek változása, a rendelet alkalmazása során felmerült elírások, pontatlanságok, valamint az eljárás során jelentkezett Partneri igények indokolták. A KÉSZ 2018. júniusi elfogadásához csak olyan fővárosi településrendezési terv módosításokat kezdeményeztünk, melyek nem igényelték a TSZT és az FRSZ rendeleti szintű módosítását, a fővárosi eljárás időigényessége miatt. A KÉSZ tervezés előkészítése során fennmaradt további TSZT, FRSZ módosítási igényeinkhez szükséges eljárást a Fővárosi Önkormányzat hivatala időközben lefolytatta és arról a 7/2020.(II.12.) Főv. Kgy. rendeletével döntött. Ezt követően 2020. március 3-án a Képviselő-testület a KÉSZ módosítását elfogadta.

A KÉSZ hatályosulásának rövid összefoglalása

A kerület jelentős része kisvárosias illetve kertvárosias lakó övezetbe tartozik. A korábbi építési szabályzatok az alkalmazható előkert méretet nem határozták meg kellő mértékben, melynek az eredménye változó előkerttel ugráló beépítésekkel „zaklatott” utcakép lett. Ezen változtatott a KÉSZ kötöttebb előírása, mely egyértelműen meghatározza az épületek elhelyezését. Ennek hatása már meg-megjelenik, de látványosabb eredmény – rendezettebb utcakép - hosszabb időtávlatban várható.

Nagy előrelépés történt a Palota Parkváros területén, ahol hosszú eljárást követően a KÉSZ-ben meghatározott új közterületi struktúra átvezetése megtörtént a Földhivatali nyilvántartásokban a közterületi tulajdon viszonyok rendezésével egyetemben a fejlesztési területen belül. Jelenleg a Késmárk utca és a Szentmihályi út között nyitandó új átkötő út kialakításához szükséges tulajdonszerzések, illetve csereerdősítések vannak folyamatban a Fejlesztőkkel korábban kötött településrendezési szerződés figyelembevételével.

A rendezési tervek megvalósulása, végrehajtása, kivált a tervezett közterület kialakítások, szélesítések végrehajtása elsősorban pénzügyi kérdés. A szabályozással érintett közterületek kialakítását gondos mérlegeléssel igyekeztünk minimalizálni a KÉSZ-ben, de a fővárosi településrendezési tervekből adódó köztartozás okán erre nem mindig van mód. Ilyen többek között a Körvasút menti körút távlatban tervezett szélesítése, a Szerencs utca vasúti átjáró felé eső végének átalakítása, de ide tartozik a Mogyoród út előírt bővítése is. szélesítése is. Ezek kialakítása még nem időszerű, az itt felmerülő korlátozási kártalanítási igényeket a fővárosi önkormányzathoz továbbítjuk.

Egy egész kerületre kiterjedő építési szabályzat folyamatos figyelemmel kísérést igényel, hogy a felmerülő fejlesztői, lakossági kérésekre megfelelő előírásokat tartalmaz-e.

A KÉSZ 2021. évi várható eseti módosításai

1. 2020. szeptember 8-án a Képviselő testület a 1130/2020. (IX.8.) ök. számú határozatával elfogadta Budapest XV. kerület Palota Liget telepítési tanulmánytervét. A tanulmány terv elfogadása mellett a Képviselő-testület a településrendezési szerződések megkötéséről és a KÉSZ módosításra vonatkozó háromoldalú szerződés megkötéséről is rendelkezett. A szerződés aláírása jelenleg folyamatban van. A módosítás a kormányrendelet 32.§ (6) c) pontja szerinti tárgyalásos eljárással kerül lefolytatásra.
2. A Magyarok Nagyasszonya Főplébánia a Budapest XV. kerület 87690, 87693 hrsz.-ú ingatlanokon tervezett új Plébánia és Községi ház tervezése kapcsán a KÉSZ módosítását tervezzük. Az egyház által tervezett beruházások komoly előrelépést jelentenek a majdani „városrész központ” kialakításában. Az egyház 2021. év végére tervezi az új plébánia és községi ház átadását. A községi épületen a KÉSZ módosítását követően, esetleg még az átadás előtt meg lehetne valósítani a városközponti térfalnak megfelelő változtatásokat. A módosítás megindításáról a képviselő-testületi döntés jelenleg folyamatban van. A módosítás a kormányrendelet 32.§ (6a) bekezdése szerinti állami főépítési eljárással kerül lefolytatásra.
3. M3 metró Káposztásmegyerig történő meghosszabbítása okán a tervezett fővárosi településrendezési eszközök (TSZT FRSZ) módosításával összhangban szükséges a Kerületi Építési Szabályzatunkat (KÉSZ) módosítani. A módosítás megindításáról a képviselő-testületi döntés jelenleg folyamatban van. A módosítás a kormányrendelet 32.§ (6) a) pontja szerinti tárgyalásos eljárással kerül lefolytatásra.

4. Folyamatban van a főváros és ezen belül a kerület egészére kiterjedő TSZT, FRSZ módosítás, melyről a közgyűlés várhatóan még az év végén meghozza döntését. A kötött fővárosi településrendezés tervrendszer okán ezeket át kell vezetnünk a KÉSZ-ben a szükséges eljárás lefolytatása után.

Az immáron a KÉSZ mellékletét képező egységes új kerületi szabályozási terv szakmai szempontból hosszútávon biztosítja a területek rendezését, fejlesztését, de a módosítására, felülvizsgálatára természetesen idővel szükség lesz, mindazonáltal a településrendezési elhatározások végrehajtását jelen pillanatban lehetővé teszi.

A településrendezési eszközök hatályosulásával kapcsolatban összességében kijelenthető, hogy a rendelkezésre álló tervek megfelelőképpen biztosítják Rákospalota, Pestújhely, Újpalota fejlődését, ugyanakkor a folyamatosan változó körülmények (magasabb szintű jogszabályi változások, gazdasági helyzet, építetói igények változása, pályázati lehetőségek stb.) figyelembevételével a tervek időnkénti felülvizsgálata szükségszerű.

Budapest, 2020. november 24.


Sáros Gábor
főépítész

1. Mellékletek: -

2. Témafelelős:

Főépítész iroda