

## ELŐTERJESZTÉS

### a Drégelyvár utcai pavilonok és környezetük rendezésére vonatkozó tervezési program jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025 ÁPR 10.

Átvette:

A Drégelyvár utca - Molnár Viktor utca kereszteződése a szomszédos városrész felől a XV. kerület „kapuja”. Az innen érkezőket azonban a kerületünkhöz nem méltó látvány fogadja, a területen leromlott állapotú, avult pavilonok, a pavilonok körül igénytelen, rendezetlen környezet és szabálytalanul parkoló autók láthatóak.

Az önkormányzati tulajdonú közterületen lévő magántulajdonú felépítmények tulajdonosai a területet nem a jógazda módjára kezelik.

Problémát okoz továbbá a folyamatos szemetelés, illegális hulladéklerakás, a pavilonok nem megfelelő karbantartása, elhanyagoltsága, rendezetlensége, az engedélyezett területen való túlterjeszkedés és az alkoholdermékek árusítása által odavonzott közbiztonsági, köztisztasági gondokat okozó vendégkör.

Az érintett részen lévő pavilonsorban a belváros felé vezető oldalon jelenleg 5 épületben 8 kereskedelmi egység található, amelyek zöldségest, étkezdét, pékséget és dohányboltot foglalnak magukban.

A szemközti oldalon 3 db felépítmény található: egy söröző terasszal és egy dupla pavilon vegyesbolttal.

A kialakult helyzet megoldása, kerületünk megfelelő képének kialakítása és az ott élő és megforduló emberek komfortérzetének növelése érdekében szükséges a terület mielőbbi rendezése.

Az átépítés, felújítás során javasolt a meglévő vagy új funkciók elhelyezése a kor követelményeinek megfelelő és a környezethez illeszkedő modern pavilon épületekben, és egy nyitott, rendezett, vonzó, sok zöldfelülettel rendelkező tér, közterület kialakítása.

A pavilonok elhelyezése során cél, hogy ne alakuljanak ki kisebb, zárt, eldugott területrészek, így elkerülhető az ezek által vonzott illegális szemétkerakás, szabálytalan parkolás és a közterületi alkoholfogyasztás.

Az elhelyezendő pavilonok, egységek száma még nem meghatározott, de funkciójuk tervezetten közel azonos a jelenlegiekkel. Alkohol árusítása kizárólag a Bérbeadó engedélyével történhet.

A fenti kívánalmaknak megfelelően összeállításra került a beruházás tervezési programja (1. sz. melléklet).

A tervezési program összeállításánál a cél az új pavilonok építésével, elhelyezésével és a tér rendezésével korszerű, településképi szempontból mutató, egységes arculat kialakítása, a lakosság széles rétege számára vonzó, a mai kor igényeinek megfelelő modern, korszerű kereskedelmi- és vendéglátóhelyekkel.

A tervezés a következő fázisokban valósul meg:

1. telepítési koncepcióterv elkészítése
2. vázlatterv elkészítése
3. építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése és az engedélyeztetés lebonyolítása, beleértve a településképi véleményeztetési eljárás lefolytatását
4. kiviteli tervek elkészítése.

A tervezési program elfogadását, jóváhagyását követően kerül kiválasztásra a tervező.

A tervezés költsége a bekért indikatív árajánlatban szereplő díjat alapul véve megközelítőleg 14 millió Ft, melynek fedezete a 2025. évi költségvetésről szóló 5/2025. (II.28.) önk. rendelet 12. melléklet I./2004. Közparkok fenntartása, kialakítása cím alatt a „Drégelyvár utcai pavilonok és környezetük rendezésének megtervezése” soron rendelkezésre áll.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. április 10.

Cserdiné Németh Angéla

polgármester

#### 1. Mellékletek:

1. számú melléklet (Tervezési program)

#### 2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Városgazdálkodási Főosztály 2025. április „10.” Aláírás:

Főépítészeti Iroda 2025. április „10.” Aláírás:

3. Bizottságok: Kerületfejlesztési Bizottság

#### 4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazgatási Főosztály 2025. április 10. Aláírás:

5. Jegyzői láttamozás: 2025. április 10. Aláírás:

6. Meghívandók: -

7. Háttéranyag a Városgazdálkodási Főosztályon található.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Drégelyvár utcai pavilonok és környezetük rendezése érdekében a ... ikt. számú előterjesztés 1. számú mellékletét képező tervezési programot elfogadja. Felkéri a polgármestert, hogy a tervek elkészíttetése érdekében a szükséges intézkedéseket tegye meg.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. április 24. (döntésre)

2025. május 30. (tervezési szerződés megkötésére)

**Jogszabályi hivatkozások:**

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) 1-2. pontjai;
- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § 3. pontja;

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

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2025 APR 10.  
Átvette: 

Törvényességi  
felülvizsgálatra érkezett:   
2025 APR 10.  
.....hó .....-n

## TERVEZÉSI PROGRAM

Drégelyvár utca - Molnár Viktor utca kereszteződésénél lévő terület átalakítása és környezetrendezése

### AZ ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI TERVEZÉS TÁRGYA

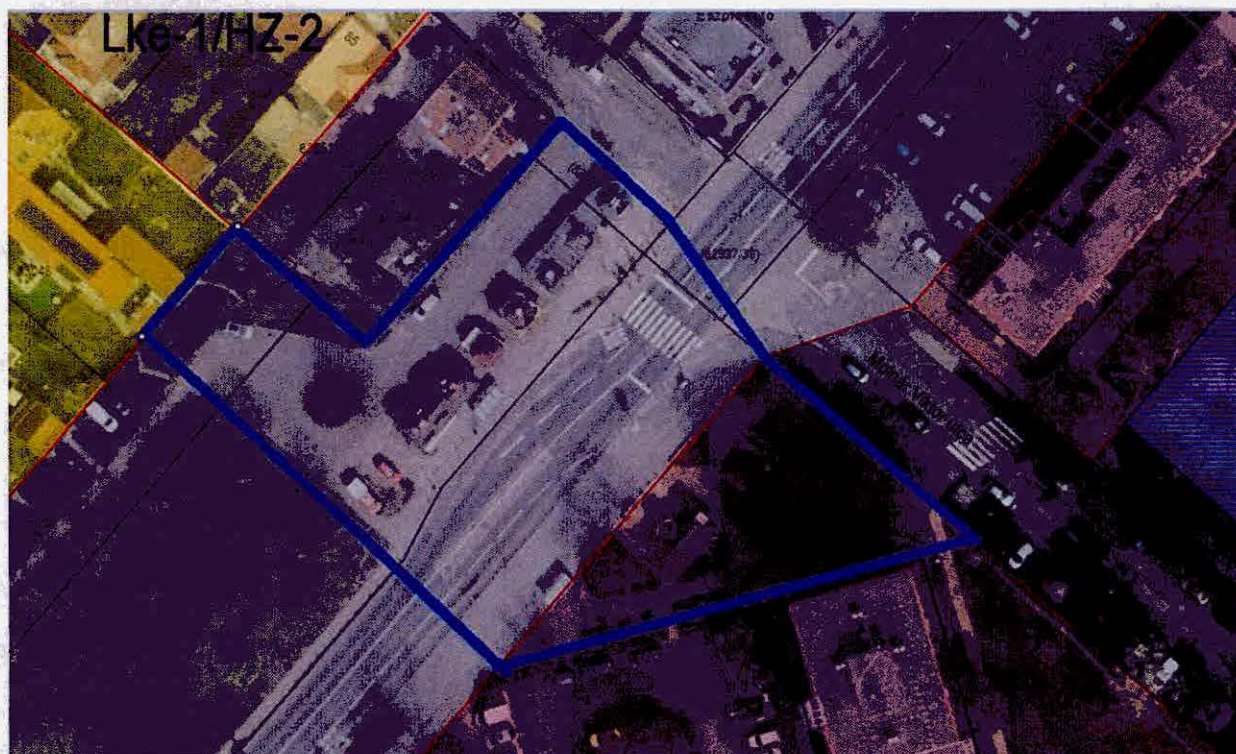
Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata a Drégelyvár utca - Molnár Viktor utca kereszteződésénél lévő terület tulajdonviszonyok rendezésével történő átalakítását és környezetrendezését tervezi.

A Drégelyvár utca - Molnár Viktor utca kereszteződésénél lévő terület a szomszédos városrész felől a XV. kerület „kapuja”. Az innen érkezőket azonban nem kerülethez méltó látvány fogadja, a területen leromlott állapotú, avult pavilonok, a pavilonok körül igénytelen, rendezetlen környezet és szabálytalanul parkoló autók láthatóak.

Az Önkormányzat célja az átalakítással, hogy egy igényes, nyitottabb teret alakítson ki modern, minden igényt kielégítő kereskedelmi funkciójú épületekkel, pavilonokkal.

### A MEGVALÓSULÁS HELYSZÍNE

A 1158 Budapest, Drégelyvár utca - Molnár Viktor utca kereszteződésénél lévő (82937/40); (82937/41); (82937/2) és (82937/4) hrsz-ú, XV. kerületi önkormányzati kezelésében, tulajdonában lévő ingatlanok területein az alábbi, kékkel jelzett tervezési terület határokkal, a Fővárosi Önkormányzat kezelésében lévő (82937/42) hrsz-ú, autóbusz közlekedésre is szolgáló út változatlanul hagyása mellett.



Az ingatlanokon a belváros felé vezető oldalon jelenleg 5 pavilon építményben 8 kereskedelmi egység található, a szemközti oldalon 3 db felépítmény van, egy söröző kiülős résszel és egy dupla pavilon vegyesbolttal.

A pavilonok önkormányzati területen állnak, használatuk közterület használati megállapodások alapján történik. A felépítmények magántulajdont képeznek, azonban a szerződésekben foglaltak alapján azokat a tulajdonosok kötelesek a közterület használati megállapodások lejáratát után elbontani, a területet eredeti állapotát helyreállítani.

Az érintett **INGATLANOK ADATAI** közhiteles tulajdoni lap alapján:

| Hrsz.      | megnevezés           | tulajdonos            | szolgálat       |
|------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| (82937/40) | Kivett közterület    | XV. Ker. Önkormányzat | -               |
| (82937/41) | Kivett lakóház és út | XV. Ker. Önkormányzat | ELMŰ vezetékjog |
| (82937/2)  | Kivett Közpark       | XV. Ker. Önkormányzat | -               |
| (82937/4)  | Kivett közpark       | XV. Ker. Önkormányzat | ELMŰ vezetékjog |

• A TERÜLET **KÖZMŰVESÍTETTSÉGE** az e-közmű szolgáltatás alapján:

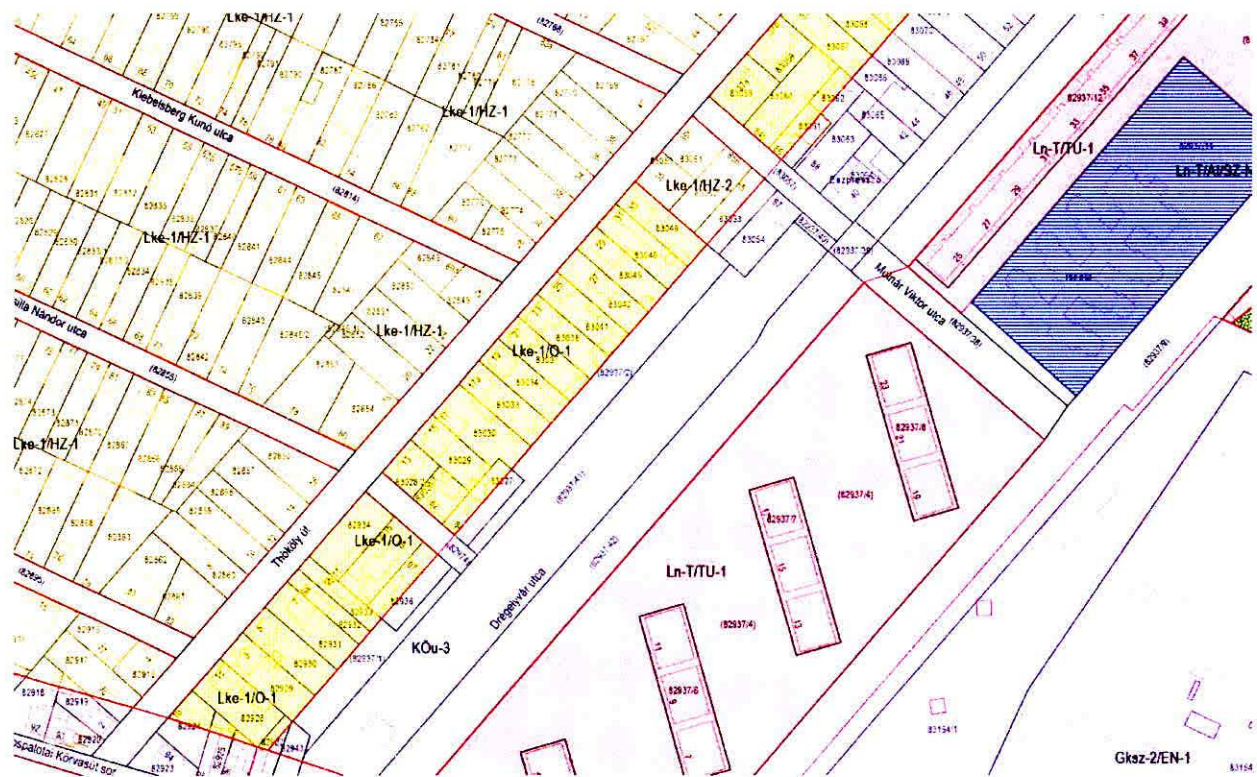


## SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

A tervezéssel érintett területek a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ): 17/2018 (VI.26.) ök. rendelet alapján a KÖu-3 és Ln-T/TU-1 jelű építési övezetekben helyezkednek el az alábbi térkép jelzése szerint.

Az Ln-T/TU-1 jelű építési övezet az **Ln-T jelű övezet telepszerű nagyvárosias beépítésű telepszerű beépítésű építési övezete**, a KÖu területfelhasználási kategóriájú KÖu-3 jelű övezetek területei, a Szabályozási terven jelölt Kt-kk jelű kerületi jelentőségű közutak övezet területei és a KÖk övezet kötőpályás közlekedési területei elsődlegesen a közlekedés, a közművek és a hírközlés területei és építményei elhelyezésére szolgálnak.

Az övezeti előírásokat a 17/2018 (VI.26.) ök. rendelet /KÉSZ/ 49-50 § és a 125 §-ai és a 2. számú melléklet táblázatainak adatai tartalmazzák.



A területre vonatkozó, érvényes szabályozási előírásokat a KÉSZ 1. számú melléklete /Szabályozási terv/ tartalmazza.



## KÖVETELMÉNYEK AZ ÚJ PAVILONOK ÉS KÖRNYEZETÜKKEL SZEMBEN

Az újonnan kialakuló területtel kapcsolatos igény az, hogy az átalakítandó területen egy nyitott, rendezett, sok zöldfelülettel rendelkező tér, közterület kerüljön kialakításra modern pavilon építményekkel.

A pavilonok elhelyezése során törekedni szükséges arra, hogy kisebb, zárt területrészek ne alakuljanak ki, mivel elkerülendő az ezek által vonzott illegális szemétkerakás, szabálytalan parkolás és közterületi alkoholfogyasztás.

Az elhelyezendő pavilonok, egységek száma nem lehet több a jelenleginél, méretük csak különösen indokolt esetben haladhatja meg a meglévő alapterületek nagyságát. A bővítés mérete ez esetben nem haladhatja meg a jelenlegi alapterület 25%-át.

A jelenlegi állapot szerint a belváros felé vezető oldalon (páros) 5 épületben 8 egység, a szemben lévő (páratlan) oldalon 2 épületben 3 egység az alábbiak szerint:

| Tulajdonos                      | Építmény jele                   | Funkció                        | Alapterület (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Horváth Péter                   | DV-MV Páros 1                   | zöldség gyümölcs               | 12+6                          |
| Prepukné Göbölös Erzsébet       | DV-MV Páros 2                   | palacsintázó                   | 12                            |
| Prepukné Göbölös Erzsébet       | DV-MV Páros 3                   | alapvető élelmiszer            | 24                            |
| Oravecz Pékség Kft.             | DV-MV Páros 4                   | pékség                         | 12                            |
| Do Thi Hien                     | DV-MV Páros 5                   | alkoholmentes büfé             | 12                            |
| <b>Szegvári Andrea</b>          | <b>DV-MV Páros 6</b>            | <b>zöldség-gyümölcs</b>        | <b>12</b>                     |
| No. 1 Mocca Port Kft.           | DV-MV Páros 7                   | gyros, büfé                    | 28                            |
| Spisák Barbara                  | DV-MV Páros 8                   | nemzeti dohánybolt+raktár      | 20                            |
| <b>Bódis Lajos</b>              | <b>DV-MV. Páratlan 19. pav.</b> | <b>söröző</b>                  | <b>35</b>                     |
| <b>Parabola Panoptikum Kft.</b> | <b>DV-MV. Páratlan 19. pav.</b> | <b>élelmiszer kereskedelem</b> | <b>16</b>                     |
| <b>Takács József</b>            | <b>DV-MV. Páratlan 19. pav.</b> | <b>vegyes élelmiszer</b>       | <b>24</b>                     |

### Telepítési koncepció meghatározása

A terület településképi helyzete során koncepció szinten vizsgálendő a telepítésre tervezett pavilonok elhelyezése, a városképbe való illeszkedése.

Az építmények helyére, tagolására, illetve felosztására, településképhez való illeszkedésére vonatkozóan több, legalább 3 megoldási javaslatot kell benyújtani, a tovább tervezés irányának meghatározásához.

### • AZ ÉPÜLETEK KÉSŐBBI ÜZEMELTETÉSE

Olyan anyagok, szerkezetek, gépészeti, villamossági, vizes megoldások betervezése elvárt, amelyek megfelelnek az épületek funkciójának és a vonatkozó jogszabályoknak, szabványoknak, de a lehető legkevesebb felújítási, karbantartási munkákat igénylik.

## A JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOKKAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK:

A vázlattervi-, engedélyezési- és kivitelezési tervdokumentáció készítése során az általánosan érvényes hatályos jogszabályi és szabványi követelmények, előírások betartandóak, különös tekintettel az alábbiakban foglaltakra:

- 17/2018 (VI.26.) ök. rendelet a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Kerületi Építési Szabályzatáról
- 21/2017 (IX.29.) ök. rendelet Budapest XV. kerület településképi védelméről

- Budapest XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Településképi Arculati Kézikönyv
- 2023 évi CX tv. a magyar építészetről
- A 191/2009. (IX.15.) Korm.rendelet a kivitelezési dokumentáció tartalmára vonatkozó előírásai (az árazott és árazatlan költségvetés, valamint a kivitelezési tervdokumentáció összeállításához)
- 322/2015. (X.30.) Korm. rendelet (a kivitelezési dokumentációra vonatkozó előírása)

## A TERVEZŐ FELADATAI, A TERVDOKUMENTÁCIÓ TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

### • TERVDOKUMENTÁCIÓ TÍPUSA

- Telepítési koncepció (legalább 3 verzióban tömegvázlatra és látványképre fókuszálva a településképhez való illeszkedés igazolására)
- Vázlattevé az épületekről
- Engedélyezési tervdokumentáció
- Kivitelezési tervdokumentáció
- Megvalósulási dokumentáció (esetleges)

### • TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

#### Telepítési koncepció

- fotódokumentáció, a telek és a környezet rövid bemutatása
- az építmény környezetében és az építési területen való elhelyezésének, térbeli összefüggéseinek, alaprajzi elrendezésének, építészeti megjelenésének, anyaghasználatának, műszaki (épületszerkezeti, tartószerkezeti, épületgépészeti, épületvillamossági) megoldás lehetőségeinek figyelembevételével a bemutatáshoz szükséges léptékben (1:500, 1:200), tömegvázlatok, látványtervek

#### Vázlattevé:

- vázlattevé: helyszínrajz 1:500; alaprajzok 1:100; homlokzatok 1:200; metszetek 1:200;
- a megvalósítás költségbecslése

#### Építési engedélyezési dokumentáció

- az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben foglaltak alapján összeállított építési engedély kiadására alkalmas tervdokumentáció
- közműszolgáltatók és engedélyező hatóságok előzetes hozzájárulása (jegyzőkönyvek, emlékeztetők az egyeztetésekről)
- munkanemenkénti költségbecslés
- településképi véleményezési eljárási tervdokumentáció

#### Kiviteli tervdokumentáció

- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX.15.) Kormányrendeletben foglalt műszaki tartalom
- energetikai tanúsítvány a tervezett állapotról
- a pavilonok / épületek környezetének részletes rendezési terve, kertépítészeti terv (járdák, utak, burkolatok, növényzet, utcabútorok stb.)
- a helyiségek bútorzattal, szükséges kiegészítő berendezésekkel való felszerelésének belsőépítészeti koncepciója

- közbeszerzési eljárás lefolytatására alkalmas árazott és árazatlan költségvetés, ami tételes bútor és eszközlístát is tartalmaz (külön költségvetési fejezetben) a Megrendelővel történt egyeztetés után
- a közműengedélyek, szakhatósági hozzájárulások

Megvalósulási dokumentáció (szükség esetén az építkezés befejezése után)

- az engedélyezési terv tartalmával megegyező tervcsomag, mely rögzíti a kivitelezés során történt változásokat

A tervezésnek ki kell térnie minden olyan egyéb, itt nem részletezett feladatra, amely az építmény (pavilon vagy épület) létrehozásához, rendeltetésszerű és biztonságos használatához, illetve későbbi gazdaságos üzemeltetéséhez szükséges, de csak a tervezés folyamán válik ismerté.

#### • TERVEZŐ EGYÉB FELADATAI (külön díjazás nélkül)

- a szükséges tervezői egyeztetések lefolytatása, dokumentálása a beruházás kapcsán érintett szakhatóságokkal, közmű üzemeltetőkkel, a közútkezelővel, a kerületi és szükség esetén a fővárosi főépítésszel, az építészhatósággal
- részvétel a tervezés tárgyához kapcsolódóan szervezett lakossági fórumon
- egyeztetés kezdeményezése az építetűt képviselő Városgazdálkodási Főosztállyal minden tervdokumentáció készítésekor minimum 2 alkalommal, valamint az építetű meghívására kötelező részvétel esetleges további egyeztetéseken
- jogszabályban, vagy hatóság által előírt hozzájárulások beszerzése a megrendelő nevében
- az ÉTDR rendszer kezelése, az engedélyezési tervek benyújtása, hiánypótlások teljesítése
- közreműködés a használatbavételi engedély megszerzésében
- a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárásban való közreműködés, az eljárás során felmerűlt kérdések megválaszolósa, esetleges hiányok pótlása

Megrendelés esetén külön díjazás mellett végezhető feladatok:

- tervezői művezetés biztosítása

### A TERVDOKUMENTÁCIÓ FORMAI, MENNYISÉGI KÖVETELMÉNYEI ÉS SZÁLLÍTÁSI ÜTEMEZÉSÜK

A telepítési koncepciót, vázlattervet, valamint az engedélyezési tervdokumentációt 2 db papír-, valamint 1 db digitális (pendrive) példányban kell szállítani.

A kivitelezési tervdokumentációt 3 db papír, valamint 2 db digitális (pendrive) példányban kell szállítani. A kiviteli tervdokumentációhoz árazott és árazatlan költségvetést szükséges benyújtani.

A kivitelezési tervdokumentációnak a jogszabályokban előírt munkarészeket kell tartalmaznia. Az engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációnak minden, az engedélyezéshez és a kivitelezéshez szükséges szakági munkarészt tartalmaznia kell.

A terveket pdf/A, dwg és pla formátumban, a szöveges dokumentumokat digitális aláírással ellátott pdf/A formátumban, szerkeszthető word formátumban, valamint az árazott és árazatlan költségvetést pdf és szerkeszthető excel formátumban kell szállítani.

#### Telepítési koncepció elkészítése:

Tervezési szerződés megkötésétől számított **30 naptári nap**.

#### Vázlatterv elkészítése:

A koncepció elfogadásának napjától számított **30 naptári nap**.

#### Az engedélyeztetési tervdokumentáció szállítási határideje:

A vázlatterv elfogadásától számított **40 naptári nap**.

**A kivitelezési (végleges) tervdokumentáció szállítási határideje:**

Engedélyeztetési tervdokumentáció Megrendelő általi elfogadását követő **80. naptári nap.**

**A végszámla kifizetésének feltétele:**

- Véglegessé vált építési engedély és az abban foglaltakkal megegyező tartalmú kiviteli tervdokumentáció.
- Amennyiben az építési engedélyben foglaltaknak megfelelően termódosítás szükséges, annak átvezetési határideje a véglegessé válás napjától számított **15 naptári nap.**

A részsámlák kifizetése a tervezési szerződésben foglaltak szerint történik.

Amennyiben munkaszüneti napra esik, a határidő a következő munkanapon jár le.

**IMPRESSZUM**

A tervezési programot készítette: Budapest Főváros XV. Kerületi Polgármesteri Hivatal - Városgazdálkodási Főosztály Beruházási Osztály • 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.

Tel.: +36 1 305 3193 • E-mail: [varosgazdalkodas@bpxv.hu](mailto:varosgazdalkodas@bpxv.hu)