



## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Északi Kertváros KÉSZ – jóváhagyás

### Tisztelt Képviselő-testület!

A tervezők, az Urbanlis Stúdió Kft. elkészítette az Északi Kertváros KÉSZ tervdokumentációját, melyet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. r.) foglalt teljes véleményeztetési eljárásra vonatkozó előírásai, valamint az önkormányzat partnerségi egyeztetési szabályai alapján a hivatal véleményeztetett és egyeztetett, így a terv jóváhagyásra előterjeszhetővé vált.

#### Tervezési terület:

A Szilas-patak – Baross utca – Fóti út – MÁV 70-71 számú vasútvonal (XV. kerület közigazgatási határa) által határolt, összességében közel 123 ha nagyságú, meglévő kertvárosias, valamint telepszerű, panel nagyvárosias, és modern, kisvárosias lakóterület, melyekbe elszórtan gazdasági kereskedelmi-szolgáltató, különleges sport, és a Szilas-patak mentén összefüggő vegyes intézményi fejlesztési területek ékelődnek.

#### A jóváhagyás Képviselő-testületi előzményei:

A Képviselő-testület 2018. április 26-i ülésén megtárgyalta az Északi Kertváros KÉSZ elkészült alátámasztó – vizsgálati, elemző és program munkarészeinek előterjesztésében és mellékletében foglaltakat, melyekkel kapcsolatban 63/2018.(IV.26.) sz. ÖKT határozatában úgy döntött, hogy a megalapozó munkarészekben foglaltakat elfogadja, és felkérte Polgármestert a tervezet és egyeztetés folytatására.

Az elkészült megalapozó vizsgálatokban, valamint a programban foglaltak a továbbtervezés, a városrendezési javaslatok és a szabályozás rendelet-tervezetének elkészítését alapozta meg, az abban foglalt tapasztalatok, megállapítások figyelembevételével készítették el a tervezők a terv véleményeztetési dokumentációjának tervezetét.

A Képviselő-testület nyári ülésrendjére tekintettel az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzata elkészült alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeinek dokumentumaiban foglaltakat a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság tárgyalta, 2018. augusztus 6-i ülésén 26/2018.(08.06.) VVB határozatában úgy határozott, hogy az abban foglaltakkal egyetért, és kimondta a terv véleményeztetési eljárásra való alkalmasságát.

A fentiek szerint elfogadott véleményeztetési dokumentációt a tájékoztatási szakaszban értesítettek közül a hivatal megküldte véleményezésre azoknak, akik az eljárás tájékoztatási szakaszában történő részvételi szándékukat írásban jelezték. Továbbá a fenti államigazgatási véleményeztetéssel párhuzamosan a véleményeztetésbe bejelentkezett partnereket is értesítette a véleményeztetésről.

A terv partnersége során a tervet a honlapon és a hivatalban közzétettük 2018. szeptember 01. és szeptember 30. között, valamint a véleményeztetési dokumentumokban foglaltakat a lakosokkal, partnerekkel, és a Tervtanács tagjaival 2018. szeptember 17-i nyilvános fórum keretében tervezők ismertették. A fórumon elhangzott kérdésekre a jegyzőkönyv szerinti válaszokat adták a tervezők és a hivatal megjelent képviselői.

A beérkezett partnerségi, államigazgatási szervi és települési, kerületi önkormányzati vélemények alapján a Hivatal úgy határozott, hogy a fennmaradt, eltérő vélemények tisztázására a Korm. r. 39. §-ban foglalt felhatalmazás alapján eltérő véleményeket egyeztető tárgyalást tartani nem szükséges.

A véleményeztetés során beérkezett államigazgatási és partnerségi észrevételek terven történő áttekintését és az át nem vezetett véleményekkel kapcsolatos válaszokat a Képviselő-testület 2018. november 8-i ülésén tárgyalta, és 157/2018.(XI.8.) ÖKT sz. határozatával úgy döntött, hogy az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzata véleményeztetési eljárását lezárja. Továbbá felkérte a polgármestert

a döntés dokumentálására és közzétételére, valamint az Állami Főépítész végső szakmai véleményének és OTÉK felmentések megadásának megkérésére.

Az Állami Főépítész támogató, hozzájáruló végső szakmai döntését 2018. december 3-án megadta, ez alapján a rendelet-tervezet jóváhagyásra a Képviselő-testület elé terjeszthető. A végső döntésben hozzájárult a szükségessé vált felsőbb előírásoktól történő eltérésekhez is (az OTÉK eltéréssel kapcsolatos felmentések indokolását az előzőekben tárgyalt véleményeztetés záró anyag tartalmazta).

A tervi előzményeket fenti Képviselő-testületi döntéseket megelőzően minden egyes alkalommal a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság is tárgyalta, ezért a záró döntéshez annak döntése nem szükséges.

Egyúttal rögzítem, hogy a mellékelt anyag a teljes véleményeztetés alapján véglegesített anyag, melyben további módosítására nincs, illetve csak a véleményeztetés újraindításával van mód.

A KÉSZ rendelet a közlését követő 15. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt dokumentumokban foglaltakat ismerje meg és az előterjesztést vitassa meg, valamint a mellékelt rendelet-tervezet elfogadásával az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét alkossa meg, valamint, az alábbi határozati javaslat elfogadásával hatalmazza fel a Polgármestert a döntés közzétételére.

Előterjesztés mellékletei: (honlapon)

BFKH Kormány megbízotti Kabinet – Állami Főépítész végső szakmai véleménye  
Északi Kertváros KÉSZ – rendelet-tervezet és mellékletei – indokolással  
hatásvizsgálat

### Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Északi Kertváros városrészkezelési egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

### Határozati javaslat

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2019.(I.24.) határozata az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzata jóváhagyásának ügyében szükséges intézkedésekről:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzata ügyében felkéri a polgármestert, hogy intézkedjen a döntés elérhetővé és közzétételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatosan

Újpest, 2019. január 18.



Az előterjesztést Szesztai György főépítész készítette.



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: **BP/1002/00007-6/2018**

Ügyintéző: Váncza Dominika Livia

Telefon: 06-1/485 69 16

E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu

**Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény**

Budapest IV. kerület Újpest Északi Kertváros kerületi építési szabályzata

Melléklet: -

Hiv. szám: 81-90/2018

*Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!*

**Wintermantel Zsolt polgármester**  
**Budapest Főváros IV. kerület**  
**Újpest Önkormányzata**  
1041 Budapest,  
István út 14.

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatának polgármestere 81-90/2018 iktatószámú, 2018. november 6-i keltű levelében kezdeményezte a végső véleményezési szakasz lefolytatását tárgyi településrendezési eszközzel kapcsolatban.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, így Trk. 40. § (3) bekezdésében foglaltak szerint záró szakmai vélemény adható.

A megküldött dokumentumok alapján a tervezet véleményeztetése a Trk. előírásai alapján, teljes eljárással történt.

A partnerségi egyeztetés Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (IV. 28.) rendeletével jóváhagyott partnerségi egyeztetés szabályaiban foglaltak szerint 2018. szeptember 1. és szeptember 30. között lezajlott. Az egyeztetés során érkezett észrevételek elfogadásáról illetve el nem fogadásáról Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete 157/2018. (XI.8.) sz. határozatában döntött.

A tervezet egyeztetési eljárásának véleményezési szakaszában az államigazgatási szervek megkeresése a Trk. 9. számú mellékletében foglaltak szerint történt. A tervezettel kapcsolatos államigazgatási és egyéb szervek véleményeinek tisztázása érdekében a Trk. 39. § (1) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás összehívása nem vált szükségessé.

A Trk. 39. § (2) bekezdésében foglaltakkal összhangban a véleményezést követően a beérkezett véleményeket és a jegyzőkönyvet ismertették Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzatának Képviselő-

testületével. A testület a 157/2018. (XI.8.) sz. határozatában döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról. Az el nem fogadott véleményeket a Testület döntéseiben indokolta.

A tervezet egyeztetésében a véleményezési szakasz a Trk. 39. § (3) bekezdésében foglaltak szerint lezárult a fent jelzett döntések dokumentálásával és közzétételével.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek.

#### 1. OTÉK-tól való eltérés

A végső szakmai véleményezési szakaszban megküldött kérelmükben az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva kérték hozzájárulásomat az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények megállapítására

- az Lk-1/IV-6/1 és Lk-1/IV-6/2 övezetekben a megengedett legnagyobb beépítettség 65%-ra emelésére
- az Lk-1/IV-6/3 övezetben a megengedett legnagyobb beépítési magasság 13,0 méterre növelésére
- az Lke-1/IV-6/1I övezetben a legnagyobb beépítettség általános funkció esetén 40%-os, illetve saroktelek esetén 65%-os, lakófunkció esetén 30%-os, saroktelek esetén 45%-os értékére, és a legkisebb zöldfelület mértékének 35%-os értékére,
- az Lke-1/IV-6/2I övezetben a legnagyobb beépítettség 45%-os értékére, és a legkisebb zöldfelület 35%-os értékére,
- az Lke-1/IV-6/3I övezetben a legnagyobb beépítettség 45%-os, illetve a legkisebb zöldfelület 30%-os értékére
- valamint a K-Rek/IV-6 övezetben a legkisebb zöldfelület 20%-os értékére

vonatkozóan.

Megállapítom, hogy a vizsgálatok alapján megfogalmazott, a rendelettervezetben előírt, az OTÉK 2. sz. mellékletében található táblázat egyes határértékeitől, illetve az OTÉK további előírásaitól való eltérés Kerületi Építési Szabályzatban történő megállapítása az OTÉK 111. § (2) bekezdésében foglalt kritériumoknak megfelel, azaz

- „a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.”

Fentiek alapján, a végső véleményezési szakaszban Irodám részére megküldött dokumentációban kért értékek tekintetében **hozzájárulásomat megadom.**

A tervezettel kapcsolatban záró szakmai véleményemben további észrevételt nem teszek, de felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. § (1) bekezdés c) pontjában foglalt előírás szerint történhet, az előzetesen egyeztetettek szerint. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.


Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2018. december 3.

Dr. György István  
Kormány megbízott megbízásából

Tisztelettel:

  
Dr. Sersliné Köcsi Margit  
Állami Főépítész



Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár





Hatásvizsgálat  
az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzatához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük az Északi Kertváros Kerületi Építési Szabályzatáról szóló jogszabálytervezetének előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

Az országos építési szabályok alapján a hatályos helyi építési előírások 2021. év végéig alkalmazhatók, ezért a jelenleg hatályos kerületi, helyi építési előírásokat a fenti időpontig felül kell vizsgálni, az új jogszabályi környezetnek és új településképi törvénynek meg kell felelteni. Ennek megfelelően az a döntés született, hogy az Önkormányzat az Újpest TFK 2030-ban lehatárolt 10 városrész területére önállóan egy-egy Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítésével tesz eleget a kötelezettségnek. A rendelet gazdasági és társadalmi hatásai pozitívak, mert várhatóan előremozdítják és megfelelő keretekkel szabályozzák az Északi Kertváros városrész építési beruházásait, amely mind a gazdaság mind a társadalom szerepelőinek előnyökkel járnak. A költségvetésre a mai működéshez és szabályozási környezethez képest jelentős hatást ezen döntés várhatóan nem gyakorol.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:

A rendelet elfogadása közvetlen pozitív környezeti és egészségi hatásokkal jár.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendelet elfogadása az adminisztratív terheket nem változtatja meg.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogszabály megalkotásának szükségességét az Étv és a végrehajtására kiadott az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet kimondja, a határidőn belüli meg nem alkotás esetén a hatályos településrendezési előírások szerinti helyi építési szabályozások joghatályukat veszítik.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek Önkormányzatunknál rendelkezésre állnak, azok többlet erőforrást várhatóan nem igényelnek.





**Általános indokolás**  
**Budapest Főváros IV. kerület**  
**6. számú, Északi Kertváros városszerkezeti egység**  
**Kerületi Építési Szabályzatához**

Az országos építési szabályok alapján a hatályos helyi építési előírások 2019. év végéig alkalmazhatók, ezért a jelenleg hatályos kerületi, helyi építési előírásokat a fenti időpontig felül kell vizsgálni, az új jogszabályi környezetnek és új településképi törvénynek meg kell feleltetni.

A hatályos ÚKVSZ rendeletben foglaltak módosításait a rendelet-tervezet elsősorban városépítészeti okból és a működés tapasztalataiból eredően, valamint a megváltozott országos, fővárosi és helyi jogszabálykörnyezethez igazítás miatt tartalmaz.

**Részletes indokolás**

1. §-hoz

A rendelet területi hatályának, valamint a természetes személyekre vonatkozó kötelezettségek meghatározása.

2. §-hoz

A rendelet mellékleteinek meghatározása.

3. §-hoz

A rendelet értelmező rendelkezései.

4. §-hoz

Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások, melyek a közlekedéshez szükséges helybiztosítást adják.

5. §-hoz

Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások, melyek a szükséges helybiztosítás és az egységes kialakítás szabályrendszerét fogalmazzák meg.

6. §-hoz

Közterület feletti és alatti építményrész kialakíthatóságát, túlnyúlását szabályozza.

7. §-hoz

Magánút, közhasználat céljára átadott területek kialakíthatóságát, használatát szabályozza.

8. §-hoz

A telekalakítás országos előírásoktól eltérő helyi adottságokat szabályozza.

9. §-hoz

A kerületi elővásárlási joggal kapcsolatos előírásokat fogalmazza meg.

10. §-hoz

A közművesítés országos előírásoktól eltérő helyi adottságait szabályozza.

11. §-hoz

A beépítésre vonatkozó országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi követelményeket határoz meg.

12. §-hoz

A terepszint alatti beépítés országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi szabályait határozza meg.

### 13. §-hoz

A beépítésre vonatkozó országos előírásoktól eltérő további egyedi, helyi követelményeket határoz meg a lapostetős épületek zöldtetős kialakításával, a saroktelek kedvezményes beépítési paramétereinek alkalmazásával, a haszonállattartó épületek létesítésével és a temetkezéssel kapcsolatban.

### 14. §-hoz

A bővítés, emeletráépítés és tetőtérbeépítés országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi szabályait határozza meg.

### 15. §-hoz

A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi szabályait határozza meg.

### 16. §-hoz

A melléképületek és melléképítmények elhelyezésével kapcsolatos országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi követelményeket határoz meg.

### 17. §-hoz

A szintterületi mutató alkalmazásával kapcsolatos országos előírásoktól eltérő egyedi, helyi követelményeket határoz meg.

### 18. §-hoz

A kötöttpályás és a légi közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályokat határozza meg.

### 19. §-hoz

A szükséges parkolóhelyek biztosításával kapcsolatban a parkolási övezetek területi hatályát, a telken belüli parkolási kötelezettség teljesítésének feltételeit, a parkolóhely számítás szabályait határozza meg.

### 20.-21. §-hoz

A szükséges parkolóhelyek biztosításával kapcsolatos részleteit, és a nem telken belüli elhelyezés eseteit és mértékét szabályozza.

### 22. §-hoz

A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályait határozza meg.

### 23. §-hoz

A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályait határozza meg.

### 24. §-hoz

A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályait határozza meg.

### 25. §-hoz

A rendelet normaszövege és a mellékletben szereplő egyéb rajzi és táblázatos paraméterek együttes alkalmazásának követelményéről szóló rendelkezés a beépítésre szánt területek vonatkozásában.

### 26-27. §-hoz

Lakóterületek általános előírásai az elhelyezhető rendeltetések, melléképületek, épületek számának, valamint a parkolás kialakításának meghatározása.

### 28-31. §-hoz

Nagyvárosias lakóterületek általános és egyedi előírásai (Ln-3).

### 32. §-hoz

Nagyvárosias telepszerű lakóterületek általános és egyedi előírásai (Ln-T).

33-36. §-hoz

Kisvárosias lakóterületek általános és egyedi előírásai (Lk).

37-42. §-hoz

Kertvárosias lakóterületek általános és egyedi előírásai (Lke).

43. §-hoz

Intézményi területek általános előírásai (Vi).

44-47. §-hoz

Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület egyedi előírásai (Vi-2).

48. §-hoz

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület egyedi előírásai (Vi-3).

49. §-hoz

Az Ugró Gyula utcától északra eső (76331/229, 76331/305, 76552/6 hrsz. telkek) fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő előírásai.

50-51. §-hoz

Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató területek általános és egyedi előírásai (Gksz).

52-53. §-hoz

Különleges beépítésre szánt, rekreációs és szabadidős területek általános és egyedi előírásai (K-Rek).

54. §-hoz

A rendelet normaszövege és a mellékletben szereplő egyéb rajzi és táblázatos paraméterek együttes alkalmazásának követelményéről szóló rendelkezés a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában.

55. §-hoz

Közúti közlekedési területek általános és egyedi előírásai (KÖu, Kt-Kk).

56. §-hoz

Kötőtpályás közlekedési területek általános és egyedi előírásai (KÖk).

57. §-hoz

Közparkok (Zkp) és egyes beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek általános és egyedi előírásai (Zkp, és a Zfk/Ln, Zfk/Lk, Zkk/Lk, Zfk/Vi).

58. §-hoz

Közjóléti erdőterület általános és egyedi előírásai (Ek).

59. §-hoz

Folyóvizek medre és partja terület általános és egyedi előírásai (Vf)

60. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

61. §-hoz

A jelenleg hatályos településrendezési rendelet (UKVSZ), valamint A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

