



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

tanulmánytervről és településrendezési szerződésről szóló főépítési feljegyzés
elfogadására,
telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésének lezárására,
a településrendezési szerződés, és tanulmányterv elfogadására.

Készítette: **Gyulai István**
főépítész

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Vincze Anikó
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
Képviselő-testülete

2024. évi 134. sz. előterjesztés

Testületi ülés dátuma: 2024. 10. 31.

Az előterjesztés leadva:
2024. október 17.

Testületi ülés időpontja:
2024. október 31.

**dr.
Vincze
Anikó**
Digitálisan
aláírta: dr.
Vincze Anikó
Dátum:
2024.10.21
12:15:22 +02'00'

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatához érkezett egy telepítési tanulmányterv, mely alapján tervezett beruházás a helyi építési szabályzat módosítását igényli.

Az előző testületi ülésen a 190/2024.(X.2.) Kt. határozattal (7. számú melléklet) a Budapest Főváros XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosításáról döntött a Tisztelt Képviselő-testület a határozatban felsorolt célok megvalósulása érdekében. Tekintettel arra, hogy időben szinte egybeesik a módosítások indítása, **technikailag egyszerűbb, és jogilag is lehetséges a módosítások egy eljárásban történő összevonása. A CSÉSZ-módosítás tanulmányi tervvel összefüggő többletköltségeit a beruházó finanszírozza.**

A „**II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv**” tartalma technikai jellegű: a telken meglévő, használaton kívüli csarnoképületen áthaladó szabályozási vonal kiigazításával a Rebel Projekt Kft., mint tulajdonos célja a jogi határral érintett csarnoképület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása. A csarnok hasznosítása és környezetének rendezése a városképre is kedvező hatású. A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 92.§ szerint az Önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy beruházóval a CSÉSZ módosításának finanszírozására. A szerződés tervezetét a 4. számú melléklet, a szerződés mellékletét képező tanulmánytervet az 5. számú melléklet tartalmazza.

A szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmánytervről a Képviselő-testület dönt. A döntéshez szükséges, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet** (továbbiakban: Kormányrendelet) **2024. okt. 1-én hatályba lépett 56/A.§ (3) rendelkezése** szerint a telepítési tanulmányterv partnerekkel történő véleményeztetése megtörtént, ennek keretén belül október 22-én lakossági fórumra is sor került. A partnerségi egyeztetés a Csepeli Hírmondóban, az Önkormányzat honlapján és plakátokon is meghirdetésre került, az észrevételeket október 30-ig lehetett megküldeni.

A partnerek véleményét a Kormányrendelet 56/A. § (4) szerint a Képviselő-testületnek vizsgálnia kell, ezért a beérkezett véleményeket a szakmai válaszokkal együtt csatoljuk (2. számú melléklet). A testület által elfogadott válaszok a szerződés mellékletét képezik.

A Kormányrendelet 56/A. § (1) és (2) bekezdés és 7. § (7) bekezdés alapján adott főépítési feljegyzés szerint a tanulmányterv felhasználható a CSÉSZ módosításának alátámasztására (1. számú melléklet)

A településrendezési szerződés és a mellékletét képező tanulmányterv alapján történő CSÉSZ módosítás beilleszthető a 190/2024.(X.2.) Kt. határozat célrendszerébe.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tanulmányterv szerinti fejlesztési célok megvalósulása érdekében a javaslatokat támogatni szíveskedjék.

Budapest, 2024. október 21. "



Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmánytervről;
2. sz. melléklet: a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetésére beérkezett vélemények, és azokra adott szakmai válaszok;
3. sz. melléklet: a telepítési tanulmányterv tervtanácsi véleménye;
4. sz. melléklet: településrendezési szerződés tervezete;
5. sz. melléklet: telepítési tanulmányterv;
6. sz. melléklet: 190/2024.(X.2.) számú Kt. határozat
7. sz. melléklet: Egyeztető lap

1. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jóváhagyja a Főépítész feljegyzését a II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephelyre vonatkozó telepítési tanulmánytervről, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 7. § (7) bekezdése alapján, az 56/A.§ (1)és (2) bekezdése szerint, az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.

2. Határozati javaslat

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- a) a Budapest XXI. kerület II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti, 210612/1 hrsz-ú telephelyre vonatkozó telepítési tanulmányterv – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet 56/A. § (3) bekezdése szerint lefolytatott – partnerségi egyeztetésére beérkezett véleményekre adott válaszokat elfogadja az előterjesztés 2. számú melléklete szerint;
- b) jóváhagyja az a) pont alatti telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 5. sz. melléklete szerint;
- c) településrendezési szerződést köt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92. §-a alapján az a) pont szerinti tanulmánytervvel összefüggésben szükséges településrendezési eszköz módosításának finanszírozására, egyben felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti szerződéstervezet véglegesítését követően annak aláírására.

Határidő: a) és b) pontok: azonnal
c) 2024. november 30.

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: Gyulai István, főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a Képviselő-testület **egyszerű** többségű támogató szavazata szükséges.



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL

FŐÉPÍTÉS Z

Iktatószám: ALT/8294-2/2024
Ügyintéző: Hollainé Fekete Anna

Hivatkozási szám:
Tárgy: 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet
7.§ (7) bekezdése alapján az 56/A.§ (2)
szerinti feljegyzés

FELJEGYZÉS
telepítési tanulmánytervről és településrendezési szerződésről

Tisztelt Képviselő-testület!

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett tulajdonossal, vagy a beruházni szándékozóval, továbbiakban: a cél megvalósítójával. A szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmánytervről az önkormányzati képviselő-testület dönt. A döntést megelőzően a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet** (továbbiakban: Kormányrendelet) 2024. okt. 1-én hatályosult 56/A.§ (3) rendelkezése szerint a telepítési tanulmányterveket véleményeztetni kell a partnerekkel.

A „II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv” (továbbiakban **tanulmányterv**) tartalma technikai jellegű. A tanulmányterv 2024. okt. 1. előtt került benyújtásra, ezzel összefüggésben a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.(X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban CSÉSZ) módosítás a Kormányrendelet módosítását követően, okt. 1. után indul;

A Kormányrendelet 56/A.§ (2) szerint megállapítom, hogy a tanulmányterv összhangban van Budapest XXI. kerület Csepel településfejlesztési és településrendezési céljával. A tanulmánytervben rögzített CSÉSZ módosításra vonatkozó településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményével.

A Kormányrendelet 7.§ (7) szerint a tanulmányterv felhasználható a CSÉSZ módosításának alátámasztására.

Budapest, 2024. október 14.



2. számú melléklet

II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése során beérkezett vélemények, és azokra adott szakmai válaszok

3. számú melléklet



BUDAPEST FŐVÁROS XXI. KERÜLET
CSEPELI POLGÁRMESTERI HIVATAL
FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Iktatószám: ALT/4841-6/2024
tervszám: 3./2024
Ügyintéző: Hollainé Fekete Anna

Hivatkozási szám:
Tárgy: Tervtanács vélemény Budapest XXI. Csepeli II.
Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely
(210612/1 hrsz.) közterületi határa rendezésének
lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv

KIVONAT

a Csepeli Tervtanács 2024. október 1-én megtartott elektronikus üléséről készült jegyzőkönyvből
a 210612/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan

Napirend 1. pontja:

Budapest XXI. II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz.) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmányterv véleményezése,

a helyi építészeti-műszaki tervtanácsról szóló 13/2013.(V.2.) önkormányzati rendelet 4.§ (2) szerint

A Tervtanács Microsoft Teams alkalmazáson keresztül, elektronikus úton ülésezett.

Megrendelő: Rebel Projekt Kft., székhely: 1174 Budapest, Lőrinci út 43., képviseli: Földházi Flórián
Ügyvezető

Vezető tervező: Berényi Mária njsz: É 01-0654, TT/1 01-0654 (Urbanitas Kft., székhely: 1112 Budapest,
Brassó út 63.)

Tervező munkatársak: Belezna Teodóra (njsz: TT 01-6979), Berták Ágnes (Urbanitas Kft.)

Közlekedéstervező: Rhorer Ádám Tkö 01-3157

Résztevők:

Gyulai István főépítész (a tervtanács elnöke), Bánáti Béla, Fülöp Gyula, dr. Nagy Gergely, Tóth Csaba, Vékony Péter, Zombor József, (tervtanács tagjai), Hollainé Fekete Anna, Voda Viktória, Samu-Óvári Judit (Főépítési Iroda munkatársai), Berényi Mária (szavazati jog nélkül, tervezőként)

A Tervtanács határozatképes 7 fővel.

Előzmények:

Megrendelő a tárgyi telephely résztulajdonosa, a tulajdonosok közötti használati megosztás alapján a 210312/1 hrsz-ú telek – II. Rákóczi Ferenc úttal határos –területének tulajdonosa.

A Rebel Projekt Kft. a 210612/1 helyrajzi számú, XXI. kerület Csepel II. Rákóczi Ferenc út 175./d szám alatti telephelyre vonatkozó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg abból a célból, hogy kezdeményezze Csepel Építési Szabályzatának módosítását (24/2018. (X.26.) önk. rendelet – CSÉSZ). **A tanulmányterv célja a telek II. Rákóczi Ferenc úttal párhuzamos közterületi telekhatára rendezési lehetőségeinek vizsgálata a közterület szélességének csökkentésével, valamint egy a telephelyen található – a kérdéses jogi határral érintett – csarnoképület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása.**

A telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a beruházó által megkötendő **településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja** a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 92.§-a alapján.

Tervismertetés:

A dokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett felhasználás koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható hatásait, illetve egy beépítési koncepciót a 210612/1 hrsz-ú érintett telephelyre a szükséges részletességgel. A II. Rákóczi Ferenc út fővárosi tulajdonú.

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) lehetőséget biztosít a terveken kijelölt közlekedési célú területek (KÖu) szélességének meghatározott esetekben való módosítására az FRSZ 21.§ (2) bekezdés a) pontja alapján.

A tervezett módosításhoz nem szükséges a TSZT és az FRSZ előzetes módosítása, a CSÉSZ módosítás keretében kezdeményezhető.

A vizsgált 210612/1 helyrajzi számú telek észak-nyugati sávját fővárosi érdekű szabályozás érinti, amely a Csepeli gerincút meghosszabbításának helybiztosítása, továbbá a II. Rákóczi Ferenc út irányába annak a használat szerinti területi csökkentését előíranyozza elő a szabályozási terv a jogi telekhatár mentén.

A II. Rákóczi Ferenc úthoz tartozó lekerített rész több évtizede nem tölt be közúti rendeltetést, és arra egy jelentős méretű épület nyúlik át a vele határos 210612/1 helyrajzi számú telekről.

A CSÉSZ módosítása során a 210612/1 helyrajzi számú ingatlan, valamint a II. Rákóczi Ferenc út (210603 hrsz) közterületi telekhatár rendezése tervezett, mivel jelenleg az ingatlanon álló csarnok épületen telekhatár halad keresztül. A jelenlegi használat szerint **kb. 2.799 m2 terület csatolandó** a 210612/1 hrsz-ú telekhez – a behajtónál lévő szabályozási vonal folytatása esetén 2952 m2.

A tervezett elkerülő út mérete 2222 m2 – területcsere alap.

A VI-2/Gy-Sz1 jelű intézményi építési övezetben álló ingatlanon található csarnoképület átalakítása és rendeltetés módosítása tervezett, melyben kiskereskedelmi és szolgáltató egységek (pl. fitness terem és egyéb rekreációs szolgáltatások) kerülnének kialakításra, melynek keretében a csarnok környezete is átépítésre kerülne. A jelenlegi tervek alapján térkő burkolattal ellátott parkoló létesítése is tervezett 294 férőhellyel.

A terület kiszolgálása érdekében a jelenleg a terület északi oldalán található egy darab behajtó mellé a telek déli oldalán új behajtó létesítése tervezett.

A tervezett módosítás megvalósulásának a jelen Telepítési tanulmányterv két különböző ütemét mutatja be, melyek egyrészt a tervezési területen tervezett funkcióhoz, másrészt a tervezett HÉV vonal meghosszabbításhoz kapcsolódó közlekedési változásokban térnek el egymástól:

I. ütem: A tervezési területen megtörténik a telekhatár-rendezés, ezt követően az épület átépítése és rendeltetelmódosítása. A meglévő 210612/1 hrsz-ú telekhez a II. Rákóczi Ferenc út mentén 2.799 m2-nyi területsáv kerül hozzacsatolásra, a nyugati oldalából pedig a szabályozási tervnek megfelelően a tervezett gerincút számára 2222 m2 telekterület kerül leszabályozásra. A telken található csarnoképület átalakításával egyidejűleg a környezete is rendezésre kerül (parkoló kialakítása).

Az első ütem még nem számol a tervezett HÉV meghosszabbítással és annak közlekedési hatásaival, így a II. Rákóczi Ferenc utat érintően mindössze az átalakuló csarnoképület új parkolóterületéhez kapcsolódó behajtók kerülnek kiépítésre. Az északi behajtó környezetében annak rendezése, új csomópont kialakítása válik szükségessé a megfelelő ki- és behajtás, valamint a zavartalan közlekedés biztosítása érdekében. A tervezési területet nyugatról határoló Tanműhely köz közterületi átalakítása az első ütemben még nem történik meg, ugyanakkor a tervezési terület megközelítése innen is lehetővé válik.

II. ütem: A második ütem már számol a meglévő HÉV vonal meghosszabbításával és átalakításával, mely a környező közterületi hálózatra is kihatással van. Egyrészt szükségessé válik a II. Rákóczi Ferenc út csomópontjainak, buszmegállóinak és ezáltal a meglévő útterületének részbeni módosítása, másrészt kiépül a tervezett Csepeli gerincút is, tehermentesítve a II. Rákóczi Ferenc utat. A második ütemben a tervezési területen létrejövő egyes funkciók egy új csomópont által a tervezett gerincútról is megközelíthetővé válnak. Az új HÉV állomáshoz kapcsolódóan új gyalogos és kerékpáros közterületek, valamint zöldfelületek kerülnek kiépítésre.

A tervezett HÉV meghosszabbítás a jelen tanulmánytervben vizsgált területen tervezett módosításra (telekhatár rendezés, csarnoképület átalakítása, parkoló kiépítése) nincs hatással, a tervezett módosítás a HÉV által generált közlekedési változtatásokat nem lehetetleníti el.

A Tervtanács véleménye:

- A beépítési koncepcióban bemutatott, a 2K Stúdió által készített vázlat-látványtervek a meglévő csarnok átépítésére, formavilágára megfelelő kiindulást jelenthetnek.
- A tervezett fejlesztés, a használaton kívüli csarnok felújítása a terület rendezése irányába mutat.
- **Indokolt lenne** a tervezési területtől délre található Zrínyi Nyomda területe melletti közterület kiszabályozása is a Mag utcáig annak érdekében, hogy a **szabályozási vonal ne tartalmazzon ugrásokat**. Tervező felhívta a figyelmet arra, hogy ez egyrészt a már hivatkozott FRSZ jogszabályhely adta 50%-os lehetőséget meghaladná, másrészt egy magántulajdonú telket (volt Zrínyi nyomda) érint, ezért csak egy későbbi, második ütemű módosítás tárgya lehet, de a tanulmánytervben szerepel (korábban a Főépítési Iroda is javasolta).

- A 210611 hrsz-ú telken álló **Vízművek épülete** átlóg a tárgyi telekre, a módosítás során ki kell térni ezen anomália feloldására is.
- Az építési engedély feltétele a telek szabályossá tétele, azaz a szabályozási vonalak mentén történő telekalakítás. A tulajdonosnak majd egyeztetni kell a Fővárossal, de első lépés a CSÉSZ módosításával az épületen átnyúló szabályozási vonal kiigazítása.
- A meglévő épület előkertje eltér az általános előírásoktól, emiatt az **építési helyről is rendelkezni szükséges** a módosítás során a CSÉSZ-ben.
- A tanulmány közlekedési munkarésze szerint a **távlati HÉV-fejlesztés és a közlekedési kapcsolatok helyigényét nem korlátozza** a II. Rákóczi Ferenc út szélességének csökkentése. Tervezők figyelembe vették a H7 vonal Erdősor utca végállomás 2021-es Bírálati engedélyezési tervét (FŐMTERV Zrt-Közlekedési Kft.).
- Az út túloldalán tervezett HÉV végállomás-fejlesztés a tervezett 450 férőhelyes P+R parkolóval jelentősen **felértékeli majd a területet**.
- A csarnoképület tervezett átalakítása miatti közműkiváltások, illetve az új behajtók létesítése a **fővárosi tulajdonú II. Rákóczi Ferenc utat érintik**, ezért a beruházás feltétele a Fővárossal kötött szerződés (telekalakítások, közterületi munkák, közlekedési kérdések, közműkiváltások).
- Főépítész első ütemben egy kétoldalú szerződést javasol a Kerületi Önkormányzat és a beruházó-tulajdonos között:
 - o Tekintettel arra, hogy Csepel Önkormányzata által jóváhagyott CSÉSZ (Csepeli Építési szabályzat) módosítása, amelyet az FRSZ megenged, lehetőséget biztosít a terület rendezésére, I. ütemben a településrendezési szerződés a Csepeli Önkormányzat és a tulajdonos között jönne létre, csak a CSÉSZ módosítás finanszírozására. A beruházási folyamatban ez egy jól elkülöníthető aktus.
- II. ütemben a tárgyi telek rendezése, a telekcsera a CSÉSZ módosítás alapján előkészíthető a Fővárosi Önkormányzat és a tulajdonos között létrejövő településrendezési szerződésben. Ebben rögzíthetők továbbá a csarnoképület tervezett átalakítása miatti közlekedés-fejlesztési munkák, esetleges közműkiváltások, zöldfelületek rendezése, illetve az új behajtók létesítésének finanszírozása is.
- Fentiek tisztázása szükséges jogászok bevonásával.
- **A tervezett módosítás technikai jellegű, nagyobb tartalmi vonzata nincs, fő jelentősége a meglévő épület hasznosítása, a környezetével együtt történő rendezetté tétele.**

A Tervtanács az ülésen elhangzottak alapján – egyhangúlag – elfogadta a telepítési tanulmánytervet.

A Tervtanács a külön jogszabályokban meghatározott hatáskörében foglal állást, az eljárás során az egyéb jogszabályokban előírtak teljesülését vizsgálni szükséges.

A jegyzőkönyv az építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024.(IX.30.) Kormányrendelet 32. §-a, és a helyi építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 13/2013. (V.2.) Kt. rendelet szerint, a tervtanácsi ülésen elhangzottak alapján készült.

A tervtanács az alábbi jogszabályokban előírt szempontok szerint alakította ki véleményét:

1. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 50.§ (2);
2. A magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (Méptv.) 63.§ (4);
3. építészeti és településrendezési tervtanácsokról szóló 283/2024.(IX.30.) Kormányrendelet) 32.§

Budapest, dátum elektronikus aláírás szerint

**Gyulai
István Tibor**

Digitálisan aláírta:
Gyulai István Tibor
Dátum: 2024.10.03
11:38:57 +02'00'

Gyulai István
főépítész

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS TERVEZÉSI DÍJ ÁTVÁLLALÁSÁRA

amely létrejött

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

székhely: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
 levelezési cím: 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.
 Államháztartási azonosító: 745400
 törzs.sz.: 735847
 statisztikai számjel: 15735849-8411-321-01
 adószám: 15735849-2-43
 képviselő: Borbély Lénárd polgármester
 (továbbiakban: **Megrendelő vagy Önkormányzat**), a

Rebel Projekt Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1174 Budapest, Lőrinci út 43.
 levelezési cím: 1174 Budapest, Lőrinci út 43.
 cégjegyzékszám: Cg: 01-09-408887
 adószám: 32143892-2-42
 képviselő: Földházi Flórián Vilmos és Vas László Zoltán ügyvezetők
 együttes aláírási jogosultsággal
 számlaszám: OTP 11717009-22485917

(továbbiakban: **Költségviselő vagy Cél megvalósítója**), valamint az

URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1112 Budapest, Brassó út 63.
 adószám: 10368688-2-43
 cégjegyzékszám: 01-09-067788
 képviselő: Berényi Mária ügyvezető
 számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt. XI. kerületi Fiók
 számlaszám: 11711041-20758516-00000000
 statisztikai számjel: 10368688-6831-113-01
 (továbbiakban: **Tervező**)
 (együttesen Felek vagy Szerződő Felek)

között alulírott napon és feltételek mellett:

Preambulum

- 1) Jelen szerződés tárgya a Budapest XXI. Kerület Csepel II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz.) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési tanulmánytervben rögzített szabályozási javaslat alapján a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosítása tekintetében az egyeztetési eljárás lefolytatása. Tekintettel arra, hogy a CSÉSZ módosítása a Cél megvalósítója érdekében történik, a Felek a magyar

építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: **Méptv.**) 92. § és 78.§-ában foglalt rendelkezések szerint településrendezési és településtervezési szerződést kötnek egymással az alábbi tartalommal.

- 2) Szerződő Felek jelen szerződés megkötésekor azzal a közös feltételezéssel éltek, hogy Fővárosi Önkormányzatot a jelen szerződéssel szabályozott kérdésekben nem szükséges, illetőleg egy későbbi időpontban szükséges bevonni.

Amennyiben a szerződésben foglaltak teljesítéséhez a Fővárosi Önkormányzat bevonása válik szükségessé, abban az esetben az ezzel kapcsolatos költségek és az eljárás lefolytatásának kötelezettsége a Rebel Projekt Kft-t terhelik azzal, hogy a szükséges segítséget ehhez a jogszabályok keretei között az Önkormányzat a részére megadja, abban közreműködik.

I. Nyilatkozatok

- 1) Megrendelő kijelenti, hogy a jelen szerződésben kikötött és vállalt kötelezettségek, valamint a megvalósuló településrendezési cél között közvetlen összefüggés van, továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a szükséges településrendezési eljárást lefolytatja.
- 2) Megrendelő kijelenti, hogy a településrendezési eszközök egyeztetési eljárását a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 68 § (1) bb) pontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében folytatja le.
- 3) Megrendelő kijelenti, hogy a településrendezési eszközök véleményezési eljárása során a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodik a településrendezési eszközökön végrehajtandó változások átvezetéséről. A véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevétel folytán az indokolt intézkedéseket megteszi, a változás miatt esetlegesen megismétlendő véleményezési eljárást lefolytatja.
- 4) Önkormányzat teljes felelősséggel nyilatkozik arról, hogy a pénzügyi szabályzataiban foglalt előírások betartása mellett került sor a Tervező kiválasztására. Az Önkormányzat a jelen szerződés előkészítésekor a számára mindenkor kötelező közbeszerzési értékhatárok és a saját egybeszámítási kötelezettsége betartásával vállal kötelezettséget.
- 5) Rebel Projekt Kft. kijelenti, hogy a jelen Szerződés tárgya szerinti tervezési munka költségeit Költségviselőként vállalja és viseli.
- 6) A Tervező teljes felelősséggel nyilatkozik arról, hogy a munka elvégzéséhez szükséges tervezési jogosultságokkal rendelkezik.

II. Jelen szerződés tárgya:

A Budapest XXI. Kerület Csepel II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám alatti telephely (210612/1 hrsz.) közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló telepítési

tanulmánytervben rögzített szabályozási javaslat alapján a Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: CSÉSZ) módosítása (1. számú mellékletben lehatárolt területre) tekintetében az egyeztetési eljárás lefolytatása, az ehhez szükséges terv kidolgozásának megrendelése és finanszírozása tárgyában a felek megállapodásának rögzítése.

III. A Tervező feladatai

- 1) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján annak érdekében, hogy a tárgyi beruházással érintett terület HÉSZ módosításába beépítésre kerülhessenek, a Tervezőnek a feladata a fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges valamennyi területi Településrendezési eszköz módosításának az elkészítése (a szükséges példányszámban), az államigazgatási és partnerségi egyeztetési eljárásban való részvétele, az eljárás során való együttműködés az államigazgatási-, önkormányzati-, társadalmi- és egyéb érintett szervekkel, szervezetekkel és személyekkel.
- 2) A Tervező vállalja a tervezési munka elvégzését a Trk. és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos településrendezési tartalmi, formai követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelő kidolgozást. A településrendezési eszközök készítése során el kell végezni a Trk. -ben előírt, a hatályos CSÉSZ-hez készült Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat aktualizálását, kiegészítését a tervezési feladattal összefüggésben, a 7.§ bekezdéseiben írt kritériumok alapján, valamint elvégzendő feladat a Trk. szerinti állami főépítési szakmai vélemény alapján az észrevételek átvezetése, véglegesítés és a jóváhagyási dokumentáció elkészítése.
- 3) A Tervező vállalja, hogy az eljárás során a jogszabályok szerinti, valamennyi a jelen szerződésben meghatározott feladat által indokolt egyeztetésen, döntéshozatali és egyéb fórumokon (közgyűlés, bizottságok, lakossági fórum, egyeztető tárgyalás, stb.) részt vesz.
- 4) A Tervező tudomásul veszi továbbá, hogy a véleményezők részéről felmerülő, jogszabály által alátámasztott észrevételek következtében esetlegesen szükségessé váló, a településrendezési eszközön végrehajtandó változtatási kötelezettségek a Trk. szerinti ismételt véleményeztetési eljárás lefolytatását vonhatják maguk után.
- 5) A Tervezőnek képviselnie kell a Megrendelő érdekeit harmadik féllel (önkormányzatok, hatóságok, szakhatóságok, tulajdonosok, kezelők, üzemeltetők, stb.) folytatott egyeztetései során az indokolatlan követelések és többletköltségek elkerülésének biztosításával.
- 6) Az elkészített Településrendezési eszköznek meg kell felelnie valamennyi jogi, műszaki előírásnak és szabályozásnak, engedélyekben előírtaknak, a megrendelői és kezelői elvárásoknak a tervezéssel érintett minden területre és létesítményre vonatkozóan.

IV. A településrendezési eljárás során a Felek jogai és kötelezettségei:

- 1) Felek vállalják, hogy a településrendezési eljárás során – figyelemmel a preambulumban rögzített cél társadalmi hasznosságára – fokozottan együttműködnek, a tervezés során folyamatosan egyeztetnek. Ennek keretében az együttműködési kötelezettségük különösen a 2) – 7) pontokban rögzítettekre terjed ki.
- 2) Az Önkormányzat a településrendezési eljárás lefolytatása során a Trk.-ben előírt határidők betartására fokozott figyelmet fordít. Az eljárás során szükséges azon intézkedéseket, melyekre jogszabály vagy jelen szerződés konkrét határidőt nem állapít meg (pl. egyeztető tárgyalás összehívása, határozat - ill. rendelettervezetek közgyűlés/bizottságok elé terjesztése stb.) az Önkormányzat ésszerű határidőn belül, de legkésőbb 30 napon belül megteszi.
- 3) A Költségviselő vagy megbízottja a tervezést figyelemmel kíséri, a továbbtervezés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglal, vagy annak a tárgyban döntéshozatalra jogosult önkormányzati szervhez való előterjesztéséről gondoskodik.
- 4) Felek kötelesek egymást minden olyan körülményről tájékoztatni, amely jelen szerződés teljesítését befolyásolná, vagy veszélyeztetné.
- 5) Az együttműködés alapvető, de nem kizárólagos formája Felek képviselői útján valósul meg. Szerződő felek joghatályos írásbeli közlésnek fogadják el a szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeik egymás részére írásban, telefonon, illetve e-mail útján történő közlését. A telefonon történő közlést a közlő félnek haladéktalanul írásban is meg kell küldenie a másik fél részére. Az e-mail útján történő közlést a kézhezvételt követően a másik félnek haladéktalanul írásban - e-mailben - vissza kell igazolnia.
- 6) Felek tudomásul veszik, hogy a településrendezési eljárás során – annak bármely szakaszában a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő vélemények megválaszolása jogszabályi kötelezettség, a jogszabállyal alátámasztott észrevétel esetén a településrendezési tervdokumentációt annak megfelelően módosítani, illetve a változtatás okán esetlegesen ismételt véleményeztetni szükséges. Egyéb a városfejlesztési szempontból releváns körülményt, vagy a nyilvánossági szakaszban az érintettek részéről érkező bármely észrevételt, kifogást az Önkormányzat megbízottja megvizsgál és amennyiben lehetséges, a tervbe beépíti. Amennyiben jelen pont szerinti –a Tervezőn kívül álló- bármely okból a településrendezési eszközök változtatására lenne szükség, illetve ennek okán ismételt véleményeztetési kötelezettség állna fenn, úgy azokat külön szerződés keretén belül kell elvégezni.
- 7) Felek rögzítik, hogy a településrendezési eszközök módosítása – jelen szerződésben foglaltak alapján a Képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozásának minden díját és költségét, valamint az ehhez szükséges felmerülő valamennyi járulékos költséget a Költségviselő finanszírozza és egyúttal kijelenti, hogy Önkormányzattal szemben díj –, illetve költségigényt jelen szerződés vonatkozásában nem támaszt.

Felek rögzítik továbbá, hogy a fenti rendelkezés alkalmazandó arra az esetre is, amennyiben a jelen szerződés hatálya alatt módosítandó településrendezési eszközök kidolgozása során jogszabályváltozás folytán indokolt módosításokat kell végrehajtani.

V. A teljesítés ütemezése

- 1) Tervszállítási határidő: A szerződéses határidőket a jelen szerződés 3. számú melléklete a „Tervszállítási és Számlázási Ütemterv” tartalmazza. Felek megállapítják, hogy az 1.1. pontban megjelölt dokumentáció osztható szolgáltatásnak minősül, ennek alapján részteljesítésben állapodnak meg. A Tervező előteljesítésre is jogosult, ez esetben a Megrendelő a korábban elkészített terveket köteles átvenni.
- 2) A Tervező által szolgáltatandó dokumentáció, amely tárgyi szerződésen kívüli – külön szerződés alapján készített munkarészeket is tartalmazhat – példányszáma:
 - a) a Trk. szerinti partnerségi egyeztetésre 2 nyomtatott és 2 digitális példány a Megrendelő, illetve 1-1 példány a Költségviselő részére, mely tartalmazza a módosított településrendezési eszközök tervezetét (pdf (Acrobat Reader) formátumban).
 - b) a Trk. szerinti tárgyalásos eljáráshoz 2 nyomtatott és 2 digitális példány a Megrendelő, illetve 1-1 példány a Költségviselő részére, mely tartalmazza a partnerségi véleményezési szakaszban elfogadott észrevételek alapján javított módosított településrendezési eszközök tervezetét (pdf (Acrobat Reader) formátumban).
 - c) végleges dokumentáció (jóváhagyott tervek): 5 példány papíralapú dokumentáció + 25 digitális példány (pdf formátum) Megrendelő részére, továbbá 1 példány papíralapú dokumentáció + 1 digitális példány (pdf és dwg formátum) Költségviselő részére.
- 3) Amennyiben a Megrendelő a 2) pontban foglalt példányszámon felül vagy a módosítással egységbe szerkesztett papíralapú dokumentációt is igényel, úgy azokat a Tervező a Megrendelő általi külön térítés ellenében részére rendelkezésre bocsátja. A további tervpéldányok áráról Megrendelő és Tervező külön állapodnak meg. A Tervező a további példányszámokat az igénybejelentéstől számított 5 munkanapon belül köteles a Megrendelő részére rendelkezésre bocsátani.
- 4) A (rész) teljesítés módja: kézbesítés a Megrendelő székhelyén vagy postai úton, a teljesítés véghatáridejének betartásával. A Tervező köteles átvételi elismervényt (teljesítésigazolás) előkészíteni a (rész) teljesítéshez.
- 5) A Tervező (rész) teljesítését az ütemek szerinti tervek leszállítását követő 10 munkanapon belül a Megrendelő igazolja a Költségviselő előzetes műszaki írásbeli jóváhagyását követően, melynek kiadására a Költségviselőnek 5 munkanap biztosított. Megrendelő kiadja a teljesítés igazolását, vagy hibás teljesítés esetén felszólít hiánypótlásra, javításra. A hiánypótlás, javítás határideje az erre való felszólítástól számított 5 munkanap. A teljesítés

igazolására Gyulai István főépítész jogosult. Tervező (rész) számláját az aláírt teljesítésigazolás kézhezvételét követően állíthatja ki.

VI. Tervezői díj, részteljesítés, pénzügyi ütemezés

- 1) A Tervezőt megillető tervezési díj:

1.100.000,- Ft + Áfa,

**azaz nettó egymillió-százezer forint + Áfa, mindösszesen
bruttó 1.397.000,-Ft, azaz bruttó egymillió-
háromszázkilencvenhétezer forint**

Az ÁFA mértékének meghatározása, bevallása és megfizetése az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójszabályok szerint történik.

- 2) Részteljesítésekhez, teljesítéshez kapcsolódó tervezési díj fizetés pénzügyi ütemezését a jelen szerződés 3. számú melléklete a „Tervszállítási és Számlázási ütemterv” tartalmazza.

A pénzügyi ütemezés szerinti számlát Költségviselő, a **Rebel Projekt Kft. nevére és székhelyének címére kell kiállítani, és eljuttatni.** A számlakibocsátó minden esetben a Tervező. A számla keltétől számított 7 napon túl beérkező számlát a Költségviselő igazolás nélkül visszaküldi a számlakibocsátónak, ebben az esetben a Költségviselő fizetési késedelme kizárt.

- 3) Fizetési határidő

Költségviselő a tervezési díjat a (rész)-számla kézhezvételétől számított 30 napon belül átutalással fizeti meg a Tervezőnek.

VII. Adatszolgáltatás, együttműködés az adatszolgáltatás során

- 1) A Megrendelő, illetve a Költségviselő a jelen szerződés tárgyát képező tervezési feladat elvégzéséhez adatszolgáltatásként a Tervezőnek átadja a jelen szerződés elválaszthatatlan 2. sz. mellékletében felsoroltakat, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, melyek átvételét a Tervező aláírásával nyugtázza.
- 2) Amennyiben Tervező részéről olyan további adatszolgáltatás igénye merül fel, mely a terv elkészítéséhez a Megrendelő/Költségviselő álláspontja alapján is szükséges és jelen szerződés megkötésekor még nem ismert, úgy Megrendelő/Költségviselő Tervező ez irányú felhívásának kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül köteles az adatokat szolgáltatni. Ha a kiegészítő adatszolgáltatáshoz ennél hosszabb idő szükséges, úgy a felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a jelen szerződésben foglalt teljesítési határidők ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.
- 3) Költségviselő a Megrendelő, vagy a Tervező által írásban, elektronikus úton feltett - a Költségviselő által eldöntendő - kérdéseivel kapcsolatban 5 munkanapon belül köteles állást foglalni, és elektronikus úton válaszolni. Ha a válaszadásra ennél hosszabb idő szükséges, úgy a felek eltérő határidőben is megállapodhatnak, ideértve a jelen szerződés 3. számú mellékletében

(„Tervszállítási és Számlázási Ütemterv”) foglalt teljesítési határidők ezzel összefüggésben felmerülő, esetlegesen szükséges módosítását is.

- 4) A szerződés nem tartalmazza a közigazgatási szervek és az érintett véleményezők által esetlegesen előírt állapotfeltáró vizsgálatok, hatástanulmányok, valamint az egyes funkciókhoz előírt munkarészek kidolgozásának költségeit.

VIII. A jelen szerződés teljesítése során kapcsolattartásra jogosult személyek

Megrendelő részéről: Gyulai István főépítész

telefon: 1/427-6100/299

email: gyulai.i@budapest21.hu

Költségviselő részéről: Földházi Flórián Vilmos

telefon: +36

email: [REDACTED]

Költségviselő részéről: Vas László Zoltán

telefon: +36

email: vaszoltan@santehungary.hu

Tervező részéről: Berényi Mária településtervező

telefon: 1/466-2018, 1/466-4220

email: berenyi@urbanitas.hu,

továbbá Vojnits Csaba ügyvezető,

elérhetőségei: tel.: 1/466-2018, 1/466-4220, email: vojnits@urbanitas.hu

IX. Tervező kötelezettségei

- 1) Tervező köteles az elvállalt tervezési munkát Megrendelő utasításai szerint és a Preambulumban meghatározott cél érdekében, a jelen szerződés aláírásakor érvényes építésügyi jogszabályok, és szakmai szabályok, szabványok, kötelező műszaki-, illetve hatósági előírások, országos és helyi építési szabályzatok betartása mellett teljesíteni. A teljesítés érdekében a Felek a szerződésszerű teljesítéssel kapcsolatban kölcsönös tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak egymásnak, az esetleges akadályok, károk, elhárítása érdekében együttműködnek. A Tervező utasítást csak a szerződést aláíró Megrendelőtől/Költségviselőtől és/vagy azok hivatalos megbízottjától fogadhat el.
- 2) Amennyiben a terv készítése során a tervezési terület határán kívüli problémákra kell megoldást adni (infrastruktúra, felszíni vízelvezetés, környezeti állapot, talajmechanika), úgy azokat külön szerződés keretén belül kell rendezni.
- 3) Tervező jogosult a jelen szerződés tárgyát képező tervezési munkához alvállalkozó(ka)t igénybe venni, de az általa (általuk) végzett szolgáltatásokért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna.

X. Szerzői jogi kikötések

- 1) Költségviselő és Megrendelő a rendelkezési jogát kiköti, ezért a szerződéssel kapcsolatban a Tervező által rendelkezésre bocsátott, jogi oltalomban részesíthető bármely szellemi alkotás tekintetében azzal a továbbiakban szabadon rendelkezik, az adott munkarész ellenértékének Tervező felé történő megfizetését követően.
- 2) Tervező kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Költségviselő és Megrendelő a szellemi alkotást nem csak saját belső tevékenységéhez, illetve nem csak saját üzemi tevékenysége körében használhatja fel, hanem nyilvánosságra hozhatja, harmadik személlyel közölheti, harmadik személynek át, illetőleg tovább adhatja, a mű (mű részlet), mint előzmény terv az egymásra épülő tervfázisokban szabadon felhasználható.
- 3) Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény 9.§ (6) bekezdése és V. fejezete alapján a Megrendelő a szerződés teljesítése során keletkezett, szerzői jogi védelem alá eső valamennyi alkotással kapcsolatban határozatlan idejű, a felhasználás módja és mértéke tekintetében korlátlan, reklámcélú felhasználást is lehetővé tevő, a részbeni felhasználást is engedő, a teljes védelmi időre szóló, területi hatályát tekintve az egész világra szóló, kizárólagos felhasználási jogot szerez valamennyi átruházható és át nem ruházható szerzői vagyoni jog vonatkozásában, továbbá a Tervező kifejezett engedélyt ad arra, hogy Megrendelő a mű felhasználására harmadik személynek további engedélyt adjon. Ennek ellentételezését a tervezői díj foglalja magában.
- 4) Tervező kifejezetten kijelenti, hogy a felhasználási engedély kiterjed különösen, de nem kizárólag:
 - a) a mű átdolgozására, és az átdolgozhatóság jogának harmadik személyre történő átruházhatóságára (átdolgoztatás),
 - b) a mű többszörözésére, amely magában foglalja a mű kép- vagy hangfelvételen rögzítését, illetve számítógéppel vagy elektronikus adathordozóra való másolását is, valamint az előzőekben felsorolt jogosítványokat is magában foglaló többszörözés jogának harmadik személy részére történő átengedésére,
 - c) feldolgozására, fordítására vagy bármely más módosítására, ezek eredményének többszörözésére, terjesztésére stb.
- 5) Tervező kifejezetten kijelenti, hogy az átdolgozás, illetőleg átdolgoztatás joga magában foglalja különösen a mű (mű részlet) bármilyen módosítását, megváltoztatását, át-, illetve tovább tervezését, új tervdokumentációba való beépítését, beszerkesztését, betervezését.
- 6) Tervező csak a Költségviselő és Megrendelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja tovább a dokumentációt vagy bármely munkarészét harmadik félnek vagy adhat nyilatkozatot a szerződés alapján nyújtott szolgáltatásról. A felhasználási jog átruházásának díját a Tervezési díj tartalmazza.
- 7) Szerződő Felek kijelentik, hogy a szerzői jogok ellenértékét – beleértve a felhasználási jogok díját is - a tervezési díj tartalmazza.

- 8) Költségviselő és Megrendelő tudomásul veszi, hogy a tervek szellemi tulajdona (azaz a vagyoni jogok) Tervezőt illeti meg, a kizárólagos felhasználási jogból eredő korlátozásokkal.
- 9) Tervező tudomásul veszi, hogy a rendezési terv módosításának az Önkormányzati képviselő-testület által történő elfogadása pillanatától az általa elkészített tervek a szerzői jogi védelem nem terjed ki.

XI. Tervezői szerződésszegés következményei

- 1) Késedelmes (rész)teljesítés esetén Tervező a késedelem minden napjára a késedelemmel érintett részteljesítés nettó tervezői díja alapján számított napi 0,5 % kötbért köteles fizetni. Az egyes késedelmes részteljesítések esetén számított késedelmi kötbér összege külön-külön azonban nem lehet több, mint az adott részteljesítés nettó tervezői díjának 10%-a.
- 2) Ha a Tervező késedelme az első kötbérterhes részhatáridő – kötbérterhes részhatáridők (részteljesítések) hiányában - a teljesítési határidő – vonatkozásában a 30 napot meghaladja, úgy a Megrendelő és a Költségviselő közös nyilatkozattal a szerződéstől elállhat, és a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbért követelhet Tervezőtől, valamint a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint a megállapított kötbéren felül kárait és költségeit is érvényesítheti. Meghiúsulási kötbér esetén Megrendelő/Költségviselő késedelmi kötbért nem érvényesíthet, ez azonban nem érinti azt az esetet, amikor a Tervező a szolgáltatás késedelmére tekintettel póthatáridőt vállalt. Amennyiben a késedelmi kötbér már korábban esedékessé vált, az azt követő meghiúsulás esetén külön meghiúsulási kötbér érvényesítése nem kizárt.
- 3) Amennyiben a Tervező késedelme az első kötbérterhes részhatáridőt követő bármely további kötbérterhes részhatáridő vonatkozásában a 30 napot meghaladja, úgy a Megrendelő és Költségviselő – mérlegelése szerint – közös nyilatkozattal a szerződéstől elállhat vagy azt azonnali hatállyal felmondhatja, s a szerződésszegésre vonatkozó szabályok szerint a megállapított VIII.1) és VIII.2.) pontokban meghatározott mértékű késedelmi, illetve meghiúsulási kötbéren felüli kárait és költségeit is követelheti a nettó tervezési díj mértékéig.
- 4) A késedelmes teljesítés elfogadásától és a késedelmi kötbér megfizetésétől függetlenül a Megrendelő/Költségviselő nem mond le az őt erre az esetre megillető jogok érvényesítéséről.
- 5) Tervező hibásan teljesít, ha az általa szolgáltatott tervek a teljesítés időpontjában nem felelnek meg a szerződésben vagy a jogszabályban foglaltaknak (Ptk. 6:157. §). Hibás teljesítés esetén a Megrendelő a hibajegyzék megküldésével egyidejűleg felszólítja a Tervezőt a hibák kijavítására, hiányosságok pótlására a kijavítás elvégzéséhez szükséges határidő tűzésével, amely nem lehet több, mint 20 nap.
- 6) A hibajegyzék alapján kijavított munkarészeket a Megrendelő további legfeljebb 15 napon belül megvizsgálja és dönt a teljesítés-igazolás kiadásáról.

- 7) A Ptk. 6:180. § (2) bekezdés értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a Tervező felelős, a Megrendelő a teljesítés elmaradása miatt Megrendelőt és Költségviselőt a nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér illeti meg.
- 8) Megrendelő és Költségviselő a meghiúsulási kötbér összegén felül felmerülő kárainak megtérítésére is igényt tarthat a nettó tervezési díj mértékéig.
- 9) A Tervező által a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása (amely a teljesítés státuszától függően elállásra vagy azonnali hatályú felmondásra jogosítja a Megrendelőt) és a Tervező miatt bekövetkezett egyéb szerződésszegés esetén a Megrendelő által jogszerűen gyakorolt elállás, felmondás (meghiúsulás) esetén a Megrendelőt/Költségviselőt szintén nettó szerződéses ár 20%-nak megfelelő összegű meghiúsulási kötbér illeti meg.
- 10) A jelen pontban foglaltakkal összhangban a Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tervező a szerződésszegés esetére kikötött kötbér(ek) megfizetésén túl is köteles megtéríteni a kártérítés általános szabályai szerint mindazon károkat a nettó tervezési díj mértékéig, amelyek a Tervezőnek felróható szerződésszegésből származnak, így különösen azokat az igazolt károkat, amelyek a Megrendelőt/Költségviselőt a szerződés meghiúsulása, a teljesítés elmaradása folytán érik.
- 11) Tervező mentesül a szerződésszegésért való felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa.
- 12) A kötbér fenti pontok szerinti bármelyik formájának érvényesítése esetén a Felek külön megállapodásban rögzítik a kötbér érvényesítésének módját, így különösen a kötbér fizetésére felszólítás kiküldésének szabályait, valamint a kötbér megfizetésének módját, a kötbér megosztását Megrendelő és Költségviselő között.

XII. Tervező jótállási, szavatossági felelőssége

- 1) A Tervező a hibás teljesítésért kellékszavatossággal tartozik.
- 2) A Tervező az esetleges tervezési hibákért a Megrendelővel szemben akkor is felelős, ha a Megrendelő a terveket elfogadta. A Tervező jótállását, szavatosságát nem korlátozza és nem zárja ki az, hogy a feladat elvégzése során, illetőleg a tervek átadásakor a Megrendelő (illetve a Költségviselő) nem tesz kifogást a Tervező szerződéses kötelezettségeinek teljesítésével kapcsolatban.
- 3) A Tervező köteles részt venni a terv szolgáltatását követően a terv egyeztetési és jóváhagyási folyamatában amennyiben azt a Megrendelő igényli (lakossági fórumon, bizottsági üléseken, a Képviselő-testületi ülésen).

- 4) A Tervező 3 éves jótállást vállal az általa jelen szerződés alapján elkészített termódosítás vonatkozásában.
- 5) Tervező kijelenti és szavatolja, hogy a művek (mind az átadandó, mind a jelen szerződés hatálya alatt létrehozott művek) jogai őt illetik, illetve a megfelelő engedélyeket e körben maradéktalanul megszerezte, illetve azoknak a Megrendelő részére történő átadásáig megszerzi, és Megrendelő részére biztosítja. A Tervező ennek elmulasztása esetén a teljes kárt köteles megtéríteni.

Tervező vállalja, hogy harmadik személy által támasztott bármilyen – különösen szerzői jogi, szomszédos jogi és személyiségi jogi – igényért közvetlenül maga áll helyt.

- 6) A Tervező kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a tervek Megrendelő, illetőleg a Megrendelő által biztosított felhasználási jog alapján harmadik személyek általi felhasználását, hasznosítását, illetve Megrendelő jogszerzését akadályozza vagy korlátozza.

XIII. Üzleti titokra vonatkozó rendelkezések

- 1) Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltakat, valamint a teljesítésük során az egymásnak átadott információkat bizalmasan kezelik. Ez értelemszerűen nem vonatkozik azokra az információkra, amelyek titokban tartását jogszabály nem teszi lehetővé.
- 2) Felek magukra nézve kötelezőnek tekintik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 63. § vonatkozó rendelkezései, és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatalról szóló 355/2011. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal is jogosult ellenőrizni a rendelkezésekre bocsátott költségvetési pénzeszközök szerződésszerű felhasználását.
- 3) Felek tudomásul veszik, hogy az Állami Számvevőszékről szóló 2011. évi LXVI. törvény 5. § (5) bekezdésében foglaltak alapján az Állami Számvevőszék vizsgálhatja az államháztartás alrendszereiből finanszírozott beszerzéseket és az államháztartás alrendszereinek vagyonát érintő szerződéseket a megrendelőnél, a megrendelő nevében vagy képviselőjében eljáró természetes személynél és jogi személynél, valamint azoknál a Szerződő Feleknél, akik, illetve amelyek a szerződés teljesítéséért felelősek, továbbá a szerződés teljesítésében közreműködő valamennyi gazdálkodó szervezetnél.
- 4) Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.

- 5) Felek rögzítik, hogy a Megrendelő, és Költségviselő adatkezelésére az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII tv. és a GDPR rendelkezéseit kell alkalmazni.

XIV. Vegyes és záró rendelkezések

- 1) A jelen szerződés módosítása, kiegészítése kizárólag cégszerű aláírás mellett, írásban történhet.
- 2) A Felek tudomásul veszi, hogy a településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét - kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll - a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében. Költségviselő vállalja, hogy a bejegyzéshez szükséges nyilatkozatok kívánt formában történő megtételéről a Megrendelő felhívásától számított 8 napon belül gondoskodik.
- 3) A jelen szerződésre a magyar jog irányadó. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az ide vonatkozó egyéb jogszabályok (építésügyi jogszabályok, különösen a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) előírása, illetve a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet hatályos előírásai) az irányadók.
- 4) Tervező tudomásul veszi, hogy a Szerződés tárgyát képező munkáról a médiának, más harmadik félnek Megrendelő jóváhagyása nélkül nem nyilatkozhat.

Felek kijelentik, hogy jelen Megállapodást közösen értelmezték, megértették, és mint akaratukkal megegyezőt hét (7) példányban cégszerűen aláírták.

A Megállapodás [12] számozott lapból áll, és 7 (hét) eredeti példányban készült, amelyből a költségviselőt és a tervezőt 2-2, a megrendelőt 3 eredeti példány illeti meg.

Jelen szerződés az utoljára aláíró Szerződő Fél aláírásának napjával lép hatályba, rendelkezései attól a naptól fogva kötelezően alkalmazandók.

Kelt:, 2024.

.....

Megrendelő

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata
képviseli: Borbély Lénárd polgármester

Jogilag ellenjegyzem:
Budapest,

Pénzügyileg ellenjegyzem:
Budapest,

.....
dr. Vincze Anikó jegyző

.....
Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Kelt: Budapest, 2024.

Költségviselő
Rebel Projekt Kft.

.....
képv.: Földházi Flórián Vilmos ügyvezető

.....
Vas László Zoltán ügyvezető

Kelt: Budapest, 2024.

Tervező

.....
URBANITAS Kft.
képviseli: Berényi Mária ügyvezető

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

A TERVEZÉSI TERÜLETET LEHATÁROLÓ TÉRKÉP



A Szabályozási terv tervezett módosítása a tervezési területre vonatkozóan (fekete szaggatott vonal) és a CSESZ módosítás tervezési területe (piros pöttyvonal)

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Megrendelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- A jelen tervezési szerződés megkötésekor hatályos településrendezési eszközök és valamennyi alátámasztó munkarésze (digitális formátumban is, amennyiben rendelkezésre áll).
- A Megrendelő által lényegesnek tartott további információk és fejlesztési szándékok.
- Az átadott adatok hitelességét Tervező nem vizsgálja.

Költségviselő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg szolgáltatja az alábbi adatokat, iratokat, szakvéleményeket, előzmény-iratokat, dokumentációkat:

- a területigénybevétel vonalát tartalmazó dokumentáció,
- az alátámasztó munkarészek elkészítéséhez szükséges adatok, tervelőzmények (a közlekedési munkarészek, előzetes környezeti vizsgálat, stb.)

Kelt: Budapest 2024.

Megrendelő

Budapest XXI. Kerület Csepel **Önkormányzata**

.....
képviseli: Borbély Lénárd polgármester

Kelt: Budapest 2024.

Költségviselő

Rebel Projekt Kft.

.....
kép.: Földházi Flórián Vilmos ügyvezető

.....
Vas László Zoltán ügyvezető

Kelt: Budapest, 2024.

Tervező

.....
URBANITAS Kft.
képviseli: Berényi Mária ügyvezető

3. SZ. MELLÉKLET

TERVSZÁLLÍTÁSI ÉS SZÁMLÁZÁSI ÜTEMTERV

(Rész) teljesítés sorszáma	Teljesítendő feladat	Számla megnevezése	Tervszállítási ütemezés (határidő)	Számlázható összeg a tervezési díj %-ában	Feltétel
1.	Tervezési alapadatok beszerzése és a véleményezési dokumentáció összeállítása partnerségi egyeztetésre (CSÉSZ módosítása és *kapcsolódó munkarészek)	1. sz. részszámla-	A Megrendelő és Költségviselői adatszolgáltatások átadását követő 90 nap , de min. 30 nap a TSZT-FRSZ módosítással kapcsolatos adatszolgáltatást követően	80% Ft+ÁFA	A Településrendezési Eszközök munkarészeinek módosítása, elkészítése, valamint átadása a Kerületi Önkormányzatnak és ennek Költségviselő felé történő igazolása.(A Költségviselő részéről felmerülő, az egyeztetési dokumentációval kapcsolatos észrevételek átvezetését is el kell végezni.)
2.	A partnerségi egyeztetés alapján javított, a tárgyalásos véleményezési eljáráshoz készített anyag összeállítása (CSÉSZ módosítása és kapcsolódó munkarészek)	2. sz. részszámla-	A partnerségi egyeztetést lezáró döntéstől számított 14 nap	10 % Ft+ÁFA%	A partnerségi véleményezési szakaszban elfogadott észrevételek átvezetése a településrendezési eszközök tervezetére, valamint átadása az Önkormányzatnak és ennek Költségviselő felé történő igazolása.(A Költségviselő részéről felmerülő, az egyeztetési dokumentációval kapcsolatos észrevételek átvezetését is el kell végezni.)
3.	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti állami főépítész szakmai vélemény alapján az észrevételek átvezetése, véglegesítés és a jóváhagyási dokumentáció elkészítése	-	A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott állami főépítész záró szakmai vélemény kézhezvételétől számított 14 nap .	-	A végleges, észrevételek/javítások elvégzését követően elkészített jóváhagyási dokumentáció elkészítése és átadása az Önkormányzatnak, valamint ennek Költségviselő felé történő igazolása.
4.	Képviselő-testületi döntés utáni dokumentálás Trk. szerint, a CSÉSZ módosítás digitális feldolgozása a térinformatikai rendszerbe való illesztéshez	Végyszámla	A Képviselő-testület általi jóváhagyásról szóló döntés megküldését követő 10 nap	10 % ,-Ft+ÁFA	A térinformatikai rendszer módosításához szükséges szerkeszthető digitális állomány véglegesítése, átadása az Önkormányzatnak, valamint ennek Költségviselő felé történő igazolása.

* 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján

Kelt: 2024.

Kelt: Budapest, 2024.

Kelt: Budapest, 2024.

Megrendelő
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata

Tervező
URBANITAS Kft.

Költségviselő

.....

képviseli: **Borbély Lénárd** polgármester

.....

Berényi Mária ügyvezető

.....
képv.: **Földházi Flórián Vilmos**
ügyvezető

.....
Vas László Zoltán ügyvezető

**TELJESÍTÉSIGAZOLÁS TERVEZÉSI MUNKÁRA¹**
TM3 (6.2, 6.3)

1. PROJEKT ÉS SZERZŐDÉS AZONOSÍTÓK	
A/ Szerződés azonosítója: ² Szerződés megnevezése:	
B/ Szerződés tárgya: Szerződés száma: PST kód(ok): ³ Megrendelő neve, székhelye: Megrendelő adószáma: ⁴ Tervező neve, székhelye: Tervező adószáma: ⁵	
Megrendelő Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata, 1211 Budapest, Szent Imre tér 10. 15735849-2-43 URBANITAS Tervező és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság 10368688-2-43	
2. TELJESÍTÉS ADATAI	
A/ Teljesítés tárgya:	
B/ Teljesítéssel érintett időszak: ⁶	
C/ A teljesítés alapjául szolgáló dokumentum(ok) a dokumentum keltének feltüntetésével ⁷	
D/ Tervező teljesítése:	
szerződés szerinti teljesítés nettó értéke (elvégzett munka értéke):	HUF
szerződés szerinti előleg visszavonás értéke: ⁸	HUF
általános forgalmi adó értéke:	HUF
egyéb levonás, jóváírás (jogcím feltüntetésével):	HUF

1 A szerződéssel és az átadás-átvételi jegyzőkönyvvél összhangban állítandó ki.

2 Ha az adott projekt több támogatási szerződésből kerül finanszírozásra, úgy szükség lehet valamennyi támogatási szerződés azonosító adatának felsorolására.

3 Ha a szerződés több projekt megvalósítását tartalmazza, akkor az ajánlattevő projektenként (PST kódonként) köteles megjeleníteni a teljesítményt és a fizetendő összeg levezetését a Teljesítésigazolásban.

4 Változás esetén módosítandó.

5 Változás esetén módosítandó.

6 Amennyiben a szerződéses felek nem az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §-a szerinti részletfizetésben vagy határozott idejű elszámolásban állapodtak meg, úgy a 2.B/ pont szövegét át kell írni „Teljesítés dátuma:”-ra és annak dátumát fel kell tüntetni a Teljesítésigazoláson.

7 pl: átadás-átvételi jegyzőkönyv (jegyzőkönyv keltével).

8 A szerződés szerint töltendő ki. Amennyiben nem kerül sor előleg folyósításra, akkor az egész sort törölni kell.

A Tervezőt megillető összeg, a számla fizetendő értéke:	HUF
azaz	forint
..... ⁹	
Berényi Mária ügyvezető, URBANITAS Kft.	
Igazolom, hogy a Tervező a hivatkozott szerződés szerinti munkákat a jelen Teljesítésigazolás 2.B/ pontjában megjelölt teljesítéssel érintett időszakban¹⁰ a szerződésben foglaltakkal összhangban ténylegesen elvégezte.	
A Tervező az elvégzett munkával kapcsolatban, a fenti összegnek megfelelő számla (számlák) benyújtására jogosult.	
Kelt: Budapest, 2024.	
Megrendelő/ Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata	
..... ¹¹	
teljesítés igazolására jogosult: Gyulai István főépítész	
A jelen Teljesítésigazolás alapján kiállított számla (számlák) ¹² sorszáma: ¹³	

9 A Tervezőt képviselő személy(ek) cégszerű aláírása.

¹⁰ Amennyiben a szerződéses felek nem az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §-a szerinti részletfizetésben vagy határozott idejű elszámolásban állapodtak meg, úgy „teljesítéssel érintett időszakban” szöveget át kell írni „teljesítés dátumával” kifejezésre.

11 Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata képviselétében teljesítés igazolásra jogosult személy(ek) aláírása.

12 A Tervező vagy a Tervező által a számla kiállításával megbízott tölti ki.

13 Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata által aláírt Teljesítésigazolással összhangban kiállított számla egyedi azonosító száma.

BUDAPEST XXI. KERÜLET
CSEPEL

II. Rákóczi Ferenc út 175/d. szám
alatti telephely (210612/1 hrsz.)
közterületi határa rendezésének lehetőségét vizsgáló

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



MEGBÍZÓ:

Rebel Projekt Kft.

TERVEZŐK NÉVSORA:

Vezető településrendezési tervező

Berényi Mária

okl. építésmérnök
Terv. jog.: TT/1É 01-0554

Településrendezési munkatársak:

Beleznai Teodóra

okl. településmérnök
Terv. jog.: TT 01-6979

Bertyák Ágnes

okl. településmérnök

KÖZLEKEDÉS

Fővárosi Tervező Iroda Kft.
1052 Budapest, Bécsi u. tca. 5.
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006
honlap: www.kozlekedes.hu

Rhorer Ádám

okl. építésmérnök
Terv. jog.: Tkb
01-3157

2024. május

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	3
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	5
1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KAPCSOLATAI	5
1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA	6
1.2.1. Fővárosi rendezési eszközök	6
1.2.2. Csepel Építési Szabályzata (24/2018. [X.26.] önk. rendelet) - CSÉSZ	11
1.2.3. Egyéb jogszabályok	13
1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET	16
1.4. TULAJDONVISZONYOK	19
1.5. KÖZLEKEDÉS	20
1.6. KÖZMŰVEK	24
1.7. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA	25
1.8. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ	26
1.9. A CSÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA	30
1.10. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK	31
1.11. A CSEPELI GERINCÚT NYOMVONALA KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ EGYÉB JAVASLAT	33
1.12. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSVIZSGÁLATA	37
1.12.1. Közlekedési hatások	37
1.12.2. Közműigények	41
1.12.3. Táj, zöldfelületi és környezeti hatások	41
1.12.4. Az épített értékek védelme	41

BEVEZETŐ

A Rebel Projekt Kft., mint tulajdonos a 210612/1 helyrajzi számú, természetben XXI. kerület Csepel II. Rákóczi Ferenc út 175./d szám alatti telephelyre vonatkozó telepítési tanulmányterv készítését rendelte meg abból a célból, hogy kezdeményezze Csepel Építési Szabályzatának módosítását (24/2018. (X.26.) önk. rendelet – CSÉSZ). A tanulmányterv célja a telek II. Rákóczi Ferenc úttal párhuzamos közterületi telekhatára rendezési lehetőségeinek vizsgálata a közterület szélességének csökkentésével, valamint egy a telephelyen található – a kérdéses jogi határral érintett – csarnoképület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása.

Jelen telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a beruházó által megkötendő településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. §-a alapján:

30/A.§ (1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei – az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekvízesrendezés vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása – vagy

bb) következményei – a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések –, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A vizsgált területre vonatkozóan 2020-ban már készült tanulmányterv, azonban azóta a jogszabályi környezet és az elérhető információk köre jelentősen megváltozott, így elengedhetetlen ennek felülvizsgálata és – szükség esetén – kiegészítése. Jelen Telepítési tanulmányterv az alábbi magasabb szintű és kerületi jogszabályok és tervek figyelembevételével készült:

- Fővárosi Településszerkezeti Terv (50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozat) és Fővárosi rendezési szabályzat (5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet) 2021. április óta hatályos állapota.
- Csepel Építési Szabályzatának (24/2018. (X.26.) önk. rendelet - CSÉSZ) hatályos állapota.
- A Telepítési tanulmányterv tartalma a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján került meghatározásra.
- A tanulmányterv figyelembe veszi a 2020 óta módosult, a tervezési területet érintő egyéb jogszabályokat és előírásokat (pl. 305/2022. (VIII.11.) Korm. rendelet: a H7 HÉV kül- és belterületi szakasza nyomvonalának megállapításáról), valamint elérhető új adatokat (pl. e-közmű közműnyilvántartó szolgáltatás; tervezési területre vonatkozó környezeti, művi jellemzők stb.)

2013-ban Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló, már nem hatályos 6/2002. [III. 26.] Kt. rendelet CSSZT-XXI-13 sz. Kerületi Szabályozási Terve volt a „II. Rákóczi Ferenc út menti Mosolyliget” megnevezésű KSZT, amely az adott kérdés rendezése céljából egy újonnan kijelölt szabályozási vonallal csökkentette a főútvonal szélességét. A 2015. évben elfogadásra került új fővárosi rendezési tervek - Fővárosi Településszerkezeti terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) - megalkotásakor azonban ezt a jogi határrendezést nem vették figyelembe, így a II. Rákóczi Ferenc út közúti közlekedési területe a meglévő állapot szerint került kijelölésre a Fővárosi Településszerkezeti terven és a Fővárosi Rendezési Szabályzatban. Mivel a kerületi rendezési terv minden esetben a fővárosi tervekkel összhangban kell, hogy készüljön, a 2017/18-ban felülvizsgált új csepeli építési

szabályzat (továbbiakban: CSÉSZ) készítésekor is a meglévő telekhatárhoz kellett igazodni a főközlekedési út területének kijelölésekor.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) jelenleg hatályos állapota ma már lehetőséget biztosít a a terveken kijelölt közlekedési célú területek (KÖu) szélességének meghatározott esetekben való módosítására Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 21.§ (2) bekezdés a) pontja alapján:

„(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával; [...]

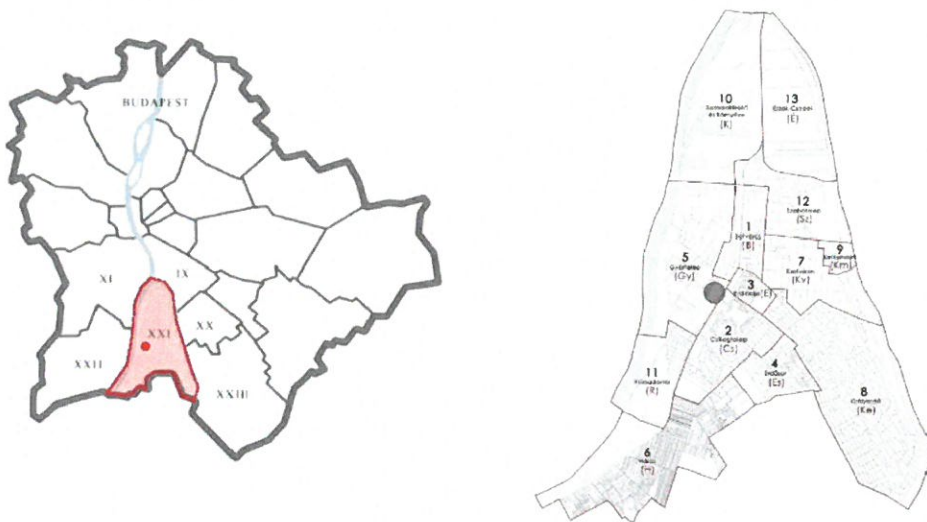
A Telepítési Tanulmányterv a fentiek alapján javaslatot tesz a tervezési területet érintően a II. Rákóczi Ferenc út közterületi határának rendezésére a jelenlegi állapot alapján, figyelembe véve annak esetleges hatását a jövőben tervezett H7-es HÉV vonal II. Rákóczi Ferenc úti meghosszabbítására, amely a II. Rákóczi Ferenc út ugyanezen szakaszát érinti az ellentétes oldalon.

Jelen dokumentáció tartalmazza az érintett terület összefoglaló vizsgálatát és bemutatja a tervezett felhasználás koncepcióját, az ezzel kapcsolatos településrendezési tervek módosítási javaslatát, ezek várható hatásait, illetve egy beépítési koncepciót a 210612/1 hrsz-ú érintett telephelyre a szükséges részletességgel, ezzel is segítve a termódosítás kezdeményezéséhez szükséges önkormányzati döntést, amely nem csak Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatát, hanem a II. Rákóczi Ferenc út kapcsán a Fővárosi Önkormányzat döntési kompetenciájába is tartozik, mivel a főútvonal fővárosi tulajdonú.

A telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 19.§-a alapján készült, a 7. melléklet szerinti tartalommal.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1. A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, KAPCSOLATAI



A tervezési terület elhelyezkedése – Budapest belüli és Csepel városrészeit ábrázoló térképen

A vizsgált, 210612/1 helyrajzi számú telek Csepel, XXI. kerület Gyártelep városrészében helyezkedik el a korábbi Csepel Művek szomszédságában. A terület megközelíthetőségét a kerületet észak-dél irányban feltáró II. Rákóczi Ferenc út (II. rendű főút) biztosítja, mely dél felé a szomszédos Szigetszentmiklóssal, észak felé Csepel központjával biztosít összeköttetést. A területtel szemben található a H7-es HÉV vonal, illetve annak végállomása is. A vizsgált terület jelenleg beépített, többnyire gazdasági (főként raktározási) funkciót tölt be. Hasznosításából eredően jelentős kiterjedésű burkolt felülettel rendelkezik.

A tervezési területtől északra intézményépületek és kertvárosias jellegű lakóterületek, keletre főként kiskereskedelmi egységek és telepszerű beépítésű lakóépületek találhatók. A tervezési területet délen és nyugaton Csepel gazdasági funkciójú területei határolják.

A telepítési tanulmányterv célja a 210612/1 helyrajzi számú telek és a 210603 helyrajzi számú közötti telekhatárának rendezése, valamint a területen álló épület kereskedelmi, szolgáltató célú hasznosítása lehetőségének vizsgálata.



A tervezési terület légifotója és helyszínrajza

1.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JOGI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

1.2.1. Fővárosi rendezési eszközök

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021)

Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét a Fővárosi Közgyűlés az 50/2015. (I. 28.) számú Főv. Kgy. határozattal fogadta el, majd 2021-ben – teljes felülvizsgálatot követően – a 364/2021. (II. 4.) Főv. Kgy. határozattal módosította.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A vizsgált telek a hatályos TSZT területfelhasználási tervlapján **VI-2** jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználásba sorolt. A telek „**jelentős változással érintett terület**”. Ez utóbbi a város belső tartalékterületeit, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területeit jelöli.

A környező ingatlanok nagy részén jelenleg gazdasági tevékenység zajlik, melyek intézményi jellegű átalakulását irányozza elő a TSZT a II. Rákóczi Ferenc út mentén. A tervezési területtől keletre intézményi és teleszerű lakóterületek találhatók.

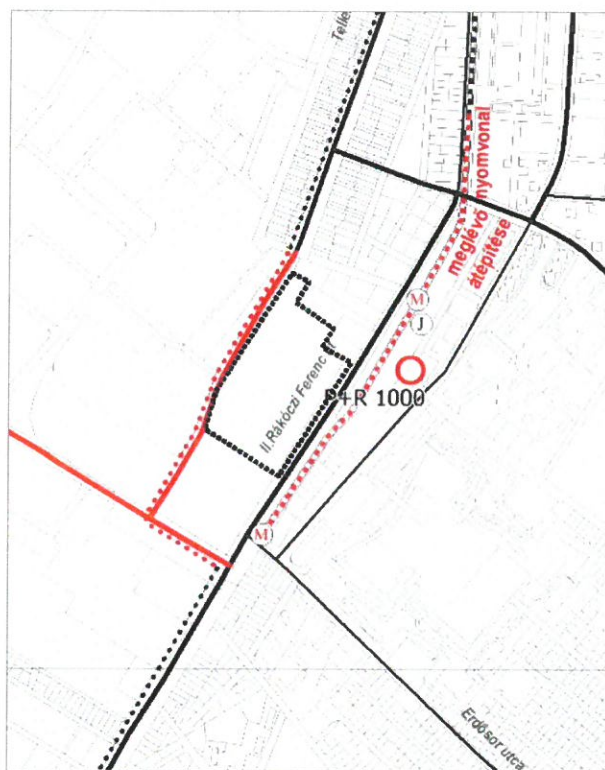
A II. Rákóczi Ferenc út mentén tervezett gyorsvasúti vonal (H7 HÉV), továbbá meglévő közösségi közlekedési járműtelep (H7 HÉV végállomás) található.

A hatályos TSZT 1.2.1. fejezete alapján:

„Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (VI-2) területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan a [...] vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítési területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek elhelyezése, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,5 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.”

A hatályos TSZT 1.2.3. fejezete alapján:

„Jelentős változással érintett terület: Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a területi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett terület használatával összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb össze függő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a területi tervezés során történhet, így módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakí változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.”



KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A TSZT a főváros közlekedési infrastruktúráját bemutató tervlapján a vizsgált telek meglévő és tervezett főútvonalak között helyezkedik el. A keleten húzódó II. Rákóczi Ferenc út **Kőu-3** jelű másodrendű főútvonal, mely az egyik legjelentősebb észak-dél irányú közlekedési folyosó Csepelen. A városközponton keresztül haladó út forgalomcsillapítása céljából tervezett elkerülőút – Teller Ede út (**Kőu-3**) folytatásának nyomvonala nyugatról halad el a telek mellett. Ezen útvonalon meglévő és tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala is ábrázolt.

A telek mellett húzódik a **H7-es HÉV** vonal tervezett meghosszabbításának nyomvonala is. Ennek végállomása az Erdősor utca **Kőu-4** jelű, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútjának csomópontjánál tervezett. Ezenkívül a vizsgált terület közelében egy 1000 férőhelyes P+R parkoló kialakítása tervezett.

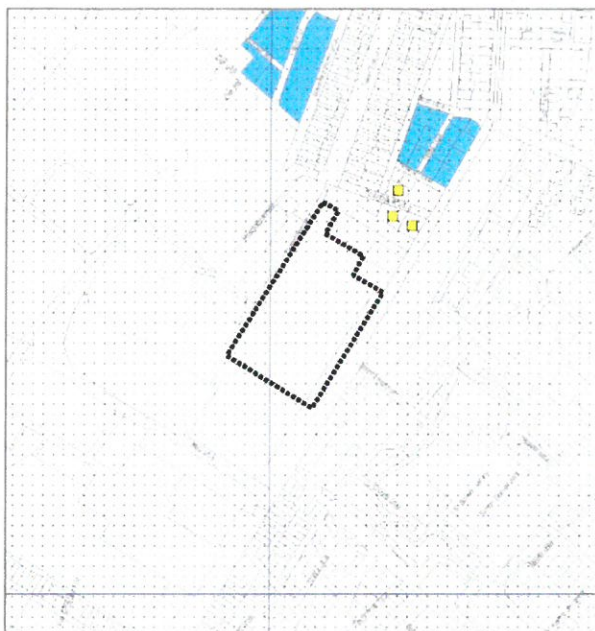
Megállapítható, hogy a tervezési területet Csepel fontos észak-dél irányú – meglévő és tervezett – főútvonalai határolják, területe a közúti fejlesztések mellett fővárosi jelentőségű kötőtpályás fejlesztés által is közvetve érintett.

A hatályos TSZT 1.1. fejezete alapján:

„A városi kötőtpályás hálózatok fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás: [...] A településszerkezeti adottságok által determinált fő forgalomáramlási irányok és nagyságok figyelembevételével a sugárirányú gyorsvasúti hálózat meghosszabbítása [...], valamint új vonatokkal történő kiegészítése [Csepel-, Ráckevei-, Szentendrei HÉV vonalak összekötésével létrejövő regionális gyorsvasút] tervezett. Tehát a mai HÉV infrastruktúrájának nagyobb sebességű és magasabb szolgáltatási szintű átépítése, valamint megfelelő görbületállomány közlekedtetése szükséges. A városrészeket elválasztó hatások csökkenthetők nagy távlatban a kötőtpályás vonalak térszín alatti vezetésével, az átvezetések újratervezésével. [...]”

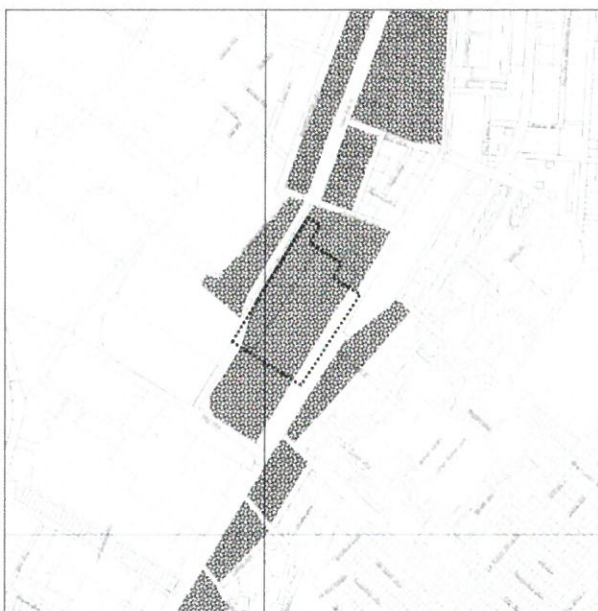
A hatályos TSZT 1.2.5. fejezete alapján:

„Módosítható a Kőu területfelhasználási egység határa a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén, továbbá a Kőu és Kők területfelhasználási egységek közötti határ.”



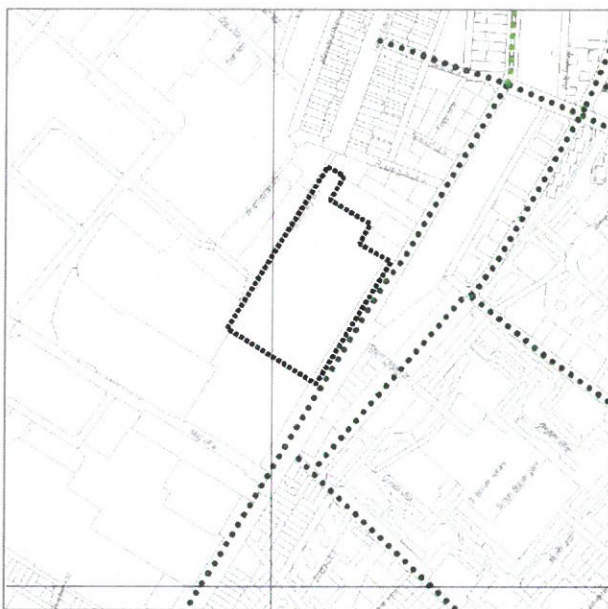
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

A hatályos TSZT 3.a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek c. tervlapja alapján a tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolásával érintett.



MAGASSÁGI KORLÁTOZÁS

A TSZT 3.b) Jelű tervlapján (mely megegyezik a Fővárosi Rendezési Szabályzat 3. mellékletével) a vizsgált telek egésze a III. **párkánymagassági kategóriába** sorolt. A jelölés a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azokat érinti, ahol a szabályozásban zárt sorú beépítési mód kerül meghatározásra, az épületmagasság pedig meghaladja a 12,5 méteres beépítési magasságot. Az egyes párkánymagassági kategóriák kijelölésének célja a fővárosban az ún. utcai légtérarányú magassági szabályozás, melynek során az épületek legnagyobb utcai párkány-magasságát a közterület szélessége, III. a homlokzatok közti távolság szabja meg – kategóriánként eltérő módon. A III. kategóriában (zárt sorú beépítési mód esetén) a légtérarány értéke 1,25, a közterület szélessége helyett pedig a szemközti épületek homlokzatai közti távolság a mérvadó.



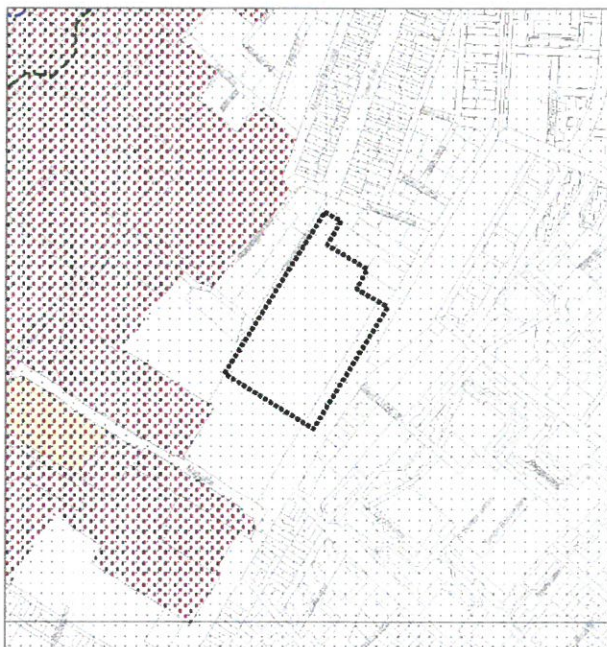
ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A TSZT 4. szerkezeti tervlapján a tervezési területet érintően, a II. Rákóczi Ferenc út mentén meglévő településképvédelmi jelentőségű fasor ábrázolt.

A 210612/1 helyrajzi számú telek és a II. Rákóczi Ferenc út között tervezett telekhatár-rendeztés során ezért a meglévő fasorok figyelembevétele és megóvása is elengedhetetlen.

A hatályos TSZT 1.5.2. fejezete alapján:

„Településképvédelmi jelentőségű fasor. Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.”



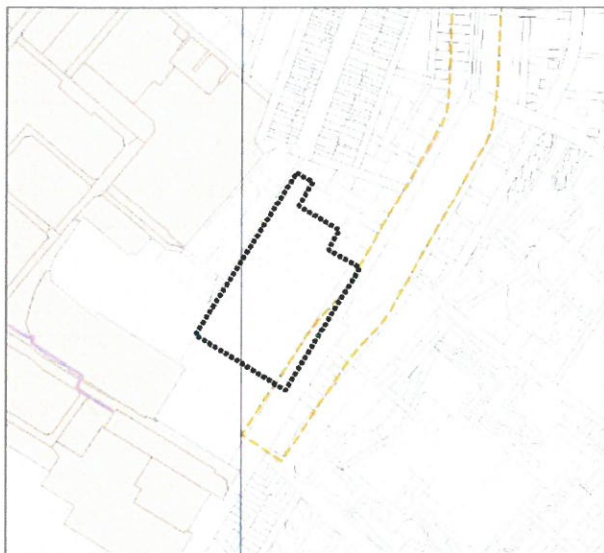
KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A TSZT 5. számú tervlapján a tervezési terület vízminőség-védelmi terület övezetének lehatárolásával érintett.

A TSZT 1.6.1. fejezete szerint:

„Vízminőség-védelmi terület övezete. [...] A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egvedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos CSÉSZ megfogalmazza a vízvédelemmel kapcsolatos előírásokat, melyekre jelen fejlesztési elképzelésnek nincs hatása.



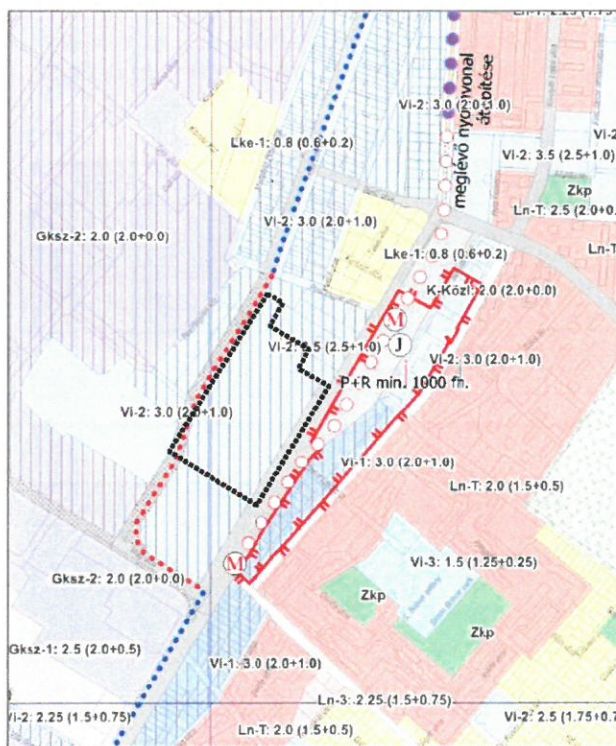
VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERVLAP

A TSZT 6. szerkezeti tervlapján látható, hogy a korlátozási elemek közül a vizsgált telket csak a tervezett gyorsvasúti (HÉV) vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája érinti, mely az ingatlan nyugati telekhatárára esik.

(Az „Olimpiai városrendezési, elhelyezési és helyszínterv” jóváhagyásáról és a versenyhelyszínek megközelítését szolgáló közlekedési infrastruktúra-fejlesztésekről” szóló 1054/2016. (II. 15.) Kom. határozatot, mely 1. mellékletének 6. pontjában a H7-es HÉV fejlesztését is tartalmazta, a 1389/2023. (IX. 5.) Kom. határozatban hatályon kívül helyezték, de a fővárosi távlati tervek továbbra is tartalmazzák.)

Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát a Fővárosi Közgyűlés a 5/2015.(II.16.) számú Főv. Kgy. rendeletével fogadta el, majd 2021-ben a 13/2021. (II.4.) önkormányzati rendelettel módosította.



AZ FRSZ 1. MELLÉKLETE

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek c. tervlapon látható, hogy a tervezési területre meghatározott beépítési sűrűségi mutató **(Bs)** 3,5, melyből a parkolásra fordítható mutató **(Bsp)** 1,0. Az általános beépítési sűrűségi **(Bsá)** érték 2,5, mely meghatározza a területfelhasználási egységen belüli létesíthető általános funkciójú építmények összes bruttó szintterületének összegét. Az FRSZ-hez igazodva a kerületi építési szabályzat is általános és parkolási szintterületi mutatókkal határozza meg a telken építhető összes bruttó épületszint területének összegét.

Az FRSZ-en a TSZT 2. mellékletéhez hasonlóan feltüntetésre kerültek az egyes infrastruktúra elemek, így a területet nyugatról határoló tervezett gerincút területe és ezen kerékpáros infrastruktúra elemek, valamint a tervezett HÉV meghosszabbítás nyomvonala is felszín alatti vezetéssel. Mellette pedig az új végállomáshoz tartozó, min. 1000 férőhelyes P+R parkoló elhelyezésére alkalmas terület.

Az FRSZ „Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” című 3. melléklete szerint – mely a TSZT 3.b) szerkezeti tervlapjával megegyező – a vizsgált terület egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület lehatárolása alá, a III. párkánymagassági kategóriába esik.

1.2.2. Csepel Építési Szabályzata (24/2018. [X.26.] önk. rendelet) - CSÉSZ

Csepel Kerületi Építési szabályzata (24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelet) 2018. októberében lépett hatályba, majd ezt követően többször is módosult. A módosítások egyike sem érintette közvetlenül a tervezési területet. A terv még a 2015-ben elfogadott (2017-ben módosított) TSZT-vel és FRSZ-szel összhangban készült, melyek a II. Rákóczi Ferenc út közúti közlekedési területének szélességét a meglévő telekhatárokhoz igazították. A CSÉSZ ennek megfelelően jelölte az út területét, mivel ekkor még nem volt mód a KÖu jelű közlekedési területek szélességének csökkentésére.

A tervezéssel érintett telek a szabályozási terven nagyrészt **Vi-2/Gy-Sz1** jelű intézményi építési övezetbe, míg a II. Rákóczi Ferenc út és a vizsgált telekhez lekerített dél-nyugati széle **KÖu-3** jelű övezetbe (II. rendű főutak területe) sorolt.

A **Vi-2/Gy-Sz1** jelű építési övezetre az alábbi előírások vonatkoznak:

„43. § (1) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen a vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el. Az intézményterületen zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló építmény nem létesíthető. [...]”

„45. § (1) A Vi-2 jelű építési övezetekbe a vegyes rendeltetésű, alacsonyabb beépítési intenzitású jelentős változással érintett intézményterületek tartoznak. [...]”

„89. § [...] (2) A terület övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 5. pont alpontjai tartalmazzák. [...]”

(4) A **Vi-2/Gy-Sz1** jelű, jelentős változással érintett, nagytelkes, jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület, ahol

a) még a meglévő, környezetbarát gazdasági rendeltetés a jellemző,

b) a meglévő telephelyeken létesíthető olyan környezetbarát rendeltetés céljára szolgáló építmény, amelynek hatása az intézményterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket nem haladja meg.”

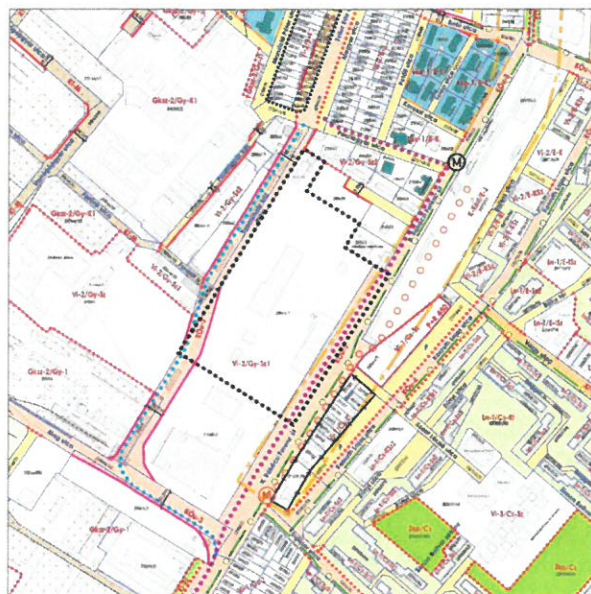
Az építési övezet paraméterei az 1. melléklet 5.2. alpontja alapján a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
		legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
				felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
				m ²	m		%	%	%	m ² /telek m ²
5.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)										
Vi-2/Gy-Sz1	SZ	3000	30	45	65	35	2,5	1.0	4.0	12.5

A **KÖu-3** jelű II. rendű főutak övezetére vonatkozó paraméterek az 1. melléklet A. pontja alapján a következők:

Övezet Jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
		legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelület	általános	parkolási célú	magassága	
				felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
				m ²	m					
II. rendű főutak övezete – KÖu-3										
KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

Csepeli Építési Szabályzata (24/2018. [X.24.] önk. rendelet) és Szabályozási terve



URBANITAS 3.9.
www.urbanitas.hu



A Szabályozási terv jelöli a TSZT-ben meghatározott kerékpáros infrastruktúra törzshálózat meglévő és tervezett elemeit, valamint a tervezett HÉV vonal meghosszabbítás nyomvonalát az Erdősor utcáig annak védőtávolságával együtt, valamint a meglévő és tervezett megállóival. Ezenkívül a II. Rákóczi Ferenc utca mentén meglévő településképvédelmi fasor ábrázolt.

A vizsgált 210612/1 helyrajzi számú telek észak-nyugati sávját 30 méter szabályozási szélességű fővárosi érdekű szabályozás érinti, amely a Csepeli gerincút meghosszabbításának helybiztosítása. A vizsgált telken továbbá a II. Rákóczi Ferenc út irányába annak a használat szerinti területi csökkenését előíranyozza elő szabályozási terv a jogi telekhatár mentén. A hatályos CSÉSZ szerint:

„9.§ (1) A területen új telket alakítani, telket egyesíteni, telket megosztani, telekhatár-rendezést végrehajtani, meglévő telekcsoporthat újraosztani, közterületi szabályozást végrehajtani (továbbiakban: telekalakítás) csak jelen rendelet előírásai szerint lehet. Közterület kialakítása szakaszosan is történhet.

(2) A szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be. [...]

(4) Tilos telket alakítani úgy, hogy egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon. [...]”

Meg kell jegyezni, hogy a vizsgált telephely és a szomszédos Zrínyi nyomda telephelyének jelenlegi rendeltetése idegen a szabályozási terven jelölt és a TSZT-n előírányzott intézményterületi besorolástól, amit a CSÉSZ az előírásaival próbált meg kezelni.

Mivel a tervezési területen a II. Rákóczi Ferenc út közlekedésből eredő környezetterhelése és a tervezett elkerülő út miatt távlatban is korlátozott az intézményi felhasználás lehetősége, megfontolásra érdemes, hogy a terület kezdeményezze a terület Gksz-2 jelű területfelhasználásba való átsorolását egy TSZT-FRSZ felülvizsgálat során vagy legalább a Gksz-2 jelű átmeneti területfelhasználás lehetőségét.

1.2.3. Egyéb jogszabályok

305/2022. (VII. 11.) Korm. rendelet a H7 HÉV kül- és belterületi szakasza nyomvonalának megállapításáról

A Kormányrendeletet a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés h) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva rendelte el a Kormány.

A 2006. évi LIII. törvény 2023. 12. 29. napján hatályát veszítette, a hivatkozott 12.§ (5) bekezdése pedig még előbb 2023. 11. 08. napján.

A Kormányrendelet 2022. 08. 19. napjától hatályos, és a 3.§-a alapján „a megállapított nyomvonallal érintett területsáv védettségének időtartama az e rendelet hatálybalépésétől számított két év”, vagyis 2024. 08.19. napja.

Mivel a Nemzeti jogtár alapján a Kormányrendelet még hatályos, vizsgálni szükséges ezt is annak ellenére, hogy a megalkotására vonatkozó felhatalmazás már nem hatályos.

A H7 HÉV kül- és belterületi szakasza nyomvonalát meghatározó tengelyét az egymástól legfeljebb 100 méteres távolságban lévő tengelypontok ábrázolásával az 1. mellékletben szereplő, M = 1:10 000 léptékű áttekintő térkép tartalmazza, amely érinti a vizsgált ingatlan II. Rákóczi Ferenc út menti jogilag rendezetlen részét, de magát az az ingatlan nem.



- Nyomvonal tengelye
- Rendeleti terület hatálya
- Nyomvonalat meghatározó pontok
- Vasúti hím szelvény
- Új illetve átépítendő megállóhely
- Telekhatár

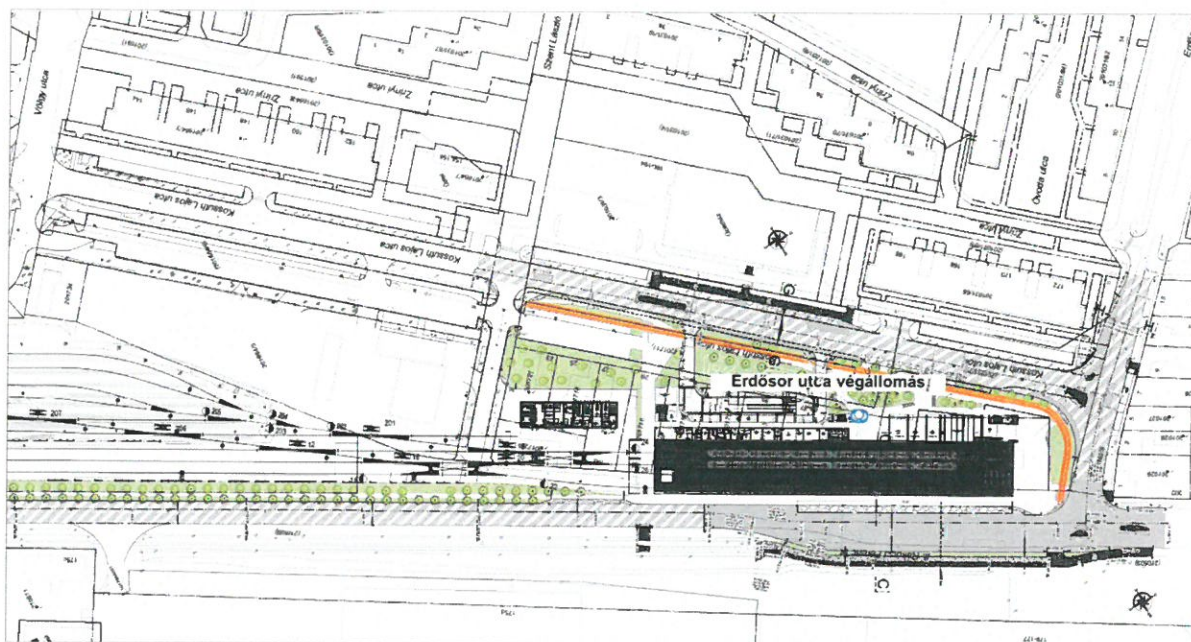
M=1:10.000



A Kormányrendelet 2. melléklete határozza meg a H7 HÉV kül- és belterületi szakasza tengelypontjainak koordinátáit és a beépítésre nem szánt terület határpontjainak tengelytől mért távolságát, amellyel érintett területsáv védeltségét két évig, tehát 2024. augusztus 19. napjáig fenn kell tartani.

A koordinátapontok alapján a középső piros vonaltól számítva jobbra és balra a térképen piros vonalakkal ábrázolt területsáv adódik, amely a vizsgált ingatlan jogi határán húzódik és metszi a jelenleg közterületre kinyúló épületet.

A jelenlegi információk alapján a H7 HÉV meghosszabbítása jelenleg nincs napirenden, de távolban számolni vele. 2021. decemberében a Budapest Fejlesztési Központ megbízásából elindultak a tervezési munkák a FŐMTERV Zrt. és a Kontúr Csoport Kft. konzorcium generáltervezésében, amely a bírálati engedélyezési tervi szakaszban leállt. A terv egy részlete az alábbi oldalon látható:



A H7 MEV vonal Csepel-Batthy utca - Erdősor utca végállomás Bratfi engedélyezési tervének részlete, 2021. (Forrás: FOMTERV Zrt. - KÖZLEKEDÉS Kft.)

URBANITAS Kft.
www.urbanitas.hu

1487/2019. (VIII. 1.) Korm. határozat az IKOP-2.1.0-15-2018-00049 azonosító számú („Csepeli Szabadkikötő kapacitásbővítő fejlesztése, valamint a csepeli gerincút 2. ütemét magában foglaló projekt előkészítése” című) projekt címének módosításáról, támogatásának növeléséről, valamint az Integrált Közlekedésfejlesztési Operatív Program éves fejlesztési keretének megállapításáról szóló 1247/2016. (V. 18.) Korm. határozat módosításáról

A kormány határozat és az ezzel módosított 1247/2016.(V.18.) Korm. határozat is hatályos.

Utóbbi 65. pontja tartalmazza a „Csepeli Szabadkikötő kapacitásbővítő infrastruktúra fejlesztés II. üteme” megnevezésű projektet, amely a csepeli gerincút 2. ütemét is magában foglalja.

A tervezési munkák részben megtörténtek, de a csepeli gerincút 2. ütemének tervezése nem indult el, csak a korábbi tanulmánytervek és az ennek alapján az FRSZ-ben és CSÉSZ-ben is előirányzott szabályozás áll rendelkezésre. Az elérhető információk alapján az Európai uniós támogatást nem ítélték meg a terület megszerzéséhez, így a projekt megvalósításának ideje jelenleg bizonytalan.

1.3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A vizsgált ingatlan beépített, területén zömmel földszintes, lapostetős, vagy igen enyhe lejtésszögű nyeregtetős üzemi, gazdasági épületek találhatók. A telek középsávjában működő darupálya húzódik. Az épületek többnyire közepes állagúak. A telek északi sarkában, a Tanműhely köz felől korábban külön bejáratú rendelkező földszintes uszoda épület állt, mely az utóbbi évben került elbontásra. A vizsgált telek gazdasági funkciót ellátó részeitől a terület kerítéssel ma is le van választva.

A II. Rákóczi Ferenc úti főbejárat szomszédjában lévő, részben a Fővárosi Vízművek, részben egy gazdasági társaság tulajdonában álló telken álló épületek egyikén keresztül szintén telekhatár húzódik, csak úgy, mint a vizsgált telken a II. Rákóczi Ferenc úttal párhuzamosan álló csarnoképület esetében. A két telek jelenleg össze van nyitva, a telek belső részén álló épületben működik a portaszolgálat, míg az utcai F+1 szintes lakóépület le van kerítve.

A tervezési telek tömör, beton kerítéssel körbekerített, mely a telekhatárral érintett csarnoképülettől átlagosan 2,5-3,5 méterre húzódik már közterületen. A vizsgált telephely épületei a tömör kerítés, valamint a telket szinte minden oldalról kísérő sűrű növényzet miatt közterületről nem láthatók.

A telekkel szemközti ingatlan a HÉV járműremizének területe főként földszintes, nyeregtetős épületekkel, raktározásra alkalmas pavilonokkal. A vizsgált terület dél-keleti szomszédságában földszintes kiskereskedelmi egységek, szolgáltató épületek találhatók.



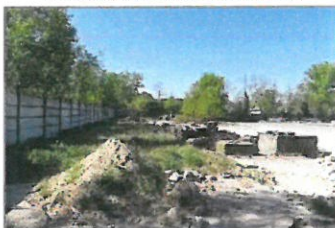
A telephely és környezete fotókon:



A II. Rákóczi F. u. menti csamok



Az elkerített és beépített közterület



A telek csamok mögötti része



A II. Rákóczi F. u. menti csamok



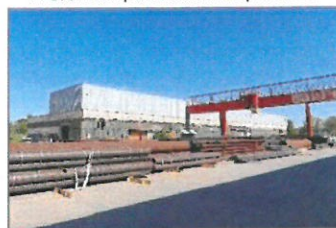
A csamoképület és stín kapcsolata



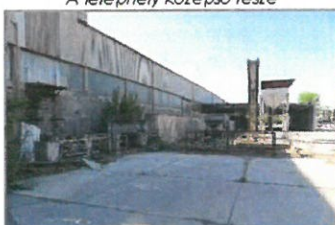
A telephely középső része



A telephely középső része



Hátsó csamoképület és fu tódaru



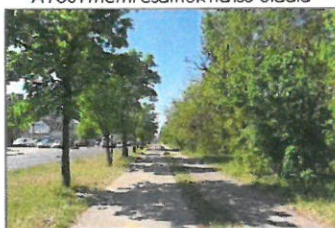
A Főút menti csamok hátsó oldala



A telephely bejárata bentről



A telephely bejárata az utcáról



A II. Rákóczi Ferenc út a telephely vonalában



1.4. TULAJDONVISZONYOK



A II. Rákóczi Ferenc út 175/d alatti, 210612/1 helyrajzi számú, a tulajdoni lapon udvar és üzem kivett megnevezésű ingatlan több tulajdonos osztatlan közös tulajdonában áll, de az egyes tulajdonosok a földhivatalban bejegyzett használati jog megállapodással rendelkeznek az alábbi táblázat szerint:

Területrész sorszáma	Területrész mérete	A területrész tulajdonosa a használati megosztás szerint	Tulajdonos tulajdoni hányada	Egyéb megjegyzés
I.	16.083 m ²	REBEL PROJEKT Kft.	18843/63915	108 m ² trafóház és 3500 m ² csarnok
II.	16.778 m ²	HUNGAROKOMPLEX Kft.	17542/63915	3900 m ² csarnok
III.	15.746 m ²	MOBIL-TENDER Építőipari és Szolgáltató Kft. és egy magánszemély	8235/63915 és 8235/63915	388 m ² csarnok, 315 m ² téglalap
IV.	2144 m ²	REBEL PROJEKT Kft.	-	nincs felépítmény
V.	2582 m ²	A tulajdonosok közös tulajdona	-	út
VI.	7589 m ²		-	nincs felépítmény
VII.	3000 m ²	DUNAI KIKÖTŐ Kft.	11060/63915	nincs felépítmény
Összesen:	63.915 m ²		63915/63915	

Építészeti szempontból a telephely egy teleknek számít, az építési övezeti határértékeknek is a teljes telek vonatkozásában kell megfelelnie. A telket érinti a Tanműhely köz folytatásában a Teller Ede utca tervezett (TSZT-n is ábrázolt) meghosszabbításának nyomvonala (a SZT-en szabályozási vonala), amely a fenti ábrán IV. számmal ellátott területrész. **Bármely engedélyköteles építési tevékenység engedélyezését megelőzően a kiszabályozott út területét telekalakítási eljárásban ki kell alakítani.**

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő II. Rákóczi ferenc út (210603) telkének a telephelyhez tartozó, lekerített része a kerület térinformatikai rendszere alapján kb. 7,5 m és 10,5 m széles. (A méretek tájékoztató jellegűek, csak a nagyságrend érzékeltetésére alkalmasak.)



A telephely közterületre kinyúló része



A csarnoképület közterületre kinyúló része

1.5. KÖZLEKEDÉS

Jelenlegi közúthálózati kapcsolatok

A terület főúthálózati kapcsolata a II. Rákóczi Ferenc út, Csepel városközponttól délre eső területének forgalmi tengelye. A főút 2x1 forgalmi sávos, észak felé +1 buszsávval kivéve a Szt. István út – Posztógyár utcai csomóponthoz, illetve az Erdősor utca és Rózsa utcai csomópont közötti csatlakozó 2x2 sávos szakaszokat. A II. Rákóczi Ferenc út észak felé a Betű utca – Posztógyár utca egyirányú útpáron kapcsolódik a Teller Ede úton kiépült, 2x2 sávos Csepelli gerinc úthoz.

A II. Rákóczi Ferenc útnak a Posztógyár utca – Szt. István utcai csomópontrendszer és az Erdősor utcai csomópontja jelzőlámpás szabályozása. A csomóponti szabályozás a Posztógyár utcával kétfázisú, az Erdősor utcánál három fázisú.

A főúthoz kelet felől kapcsolódó Szt. István út másodrendű főút, az Erdősor utca gyűjtőút. Az Erdősor utcán csatlakozik a II. Rákóczi Ferenc úthoz a kerületi központ gyűjtőútja: a Kossuth Lajos utca.

A tömböt nyugat felől határoló Tanműhely köz, a Posztógyár utca felől megközelíthető zsákutca. A terület déli határán a Mag utca a volt Csepel Művek területének jelentős forgalmi kapcsolata. A II. Rákóczi Ferenc út – Erdősor utca csomóponttól 200 méterre csatlakozik a főúthoz, a Kossuth Lajos utca felől egyirányú Béla utca.

A terület jelenlegi közúti kapcsolata a Posztógyár utcai csomóponttól délre 150 méterre van. A terület közúti kapcsolata a II. Rákóczi Ferenc út felé csak az elsőbbségadás biztosításával szabályozott.

Közúti forgalom és kapacitás

A területet határoló II. Rákóczi Ferenc út átlagos napi keresztmetszeti forgalma 22000 E/nap. A Posztógyár utca és Erdősor utca között szakaszon a mértékadó óra forgalom 1100 E/óra, a csúcsidőszakokban a nagyobb forgalmú irány meghaladja a 1300 Ejármű/óra/ irány értéket, az ellentétes irányban ebben az időszakban mintegy 800 Ejármű/óra/irány a forgalom. A forgalom az Erdősor utcától délre kb. 2-300 Ejármű/óra/irány értékkel nő, mivel itt csatlakozik a Kossuth L. utcán lebonyolódó forgalom egy része.

Az út kapacitásának kihasználtsága a csúcsidőszakokban, a nagyobb forgalmú irányban nagy: 90 %-os, napközben 60 – 70 %-os.

Jelenlegi tömegközlekedési kapcsolatok

A terület északi határánál a Posztógyár utcánál van a H7 HÉV végállomása, amely közvetlen kapcsolatot biztosít a főváros és a XXI. kerület központjával, a HÉV csúcsidőben 7, napközben 10 percenként közlekedik. Az eljutási idő a Boráros téri végállomásig 14 perc. A terület a HÉV végállomástól 500 méter gyaloglási távolságon belül van.

A terület déli részének utasforgalmát a II. Rákóczi Ferenc úton Csepel központjáig közlekedő 38, 38A, 138, 238 és 278 számú autóbuszjáratok bonyolítják le, megállójuk az Erdősor utcánál és a Posztógyár utcánál van. A járatok csúcsidei közös követési ideje 2 – 3 perc. Átszálló kapcsolataik vannak a H7 hévre a Posztógyár utcánál, a kerületi autóbusz hálózathoz a Szt. Imre téren.

A területtől 200 méterre van a Kossuth Lajos utca – Erdősor utca irányban közlekedő 159-es autóbuszjárat megállója.

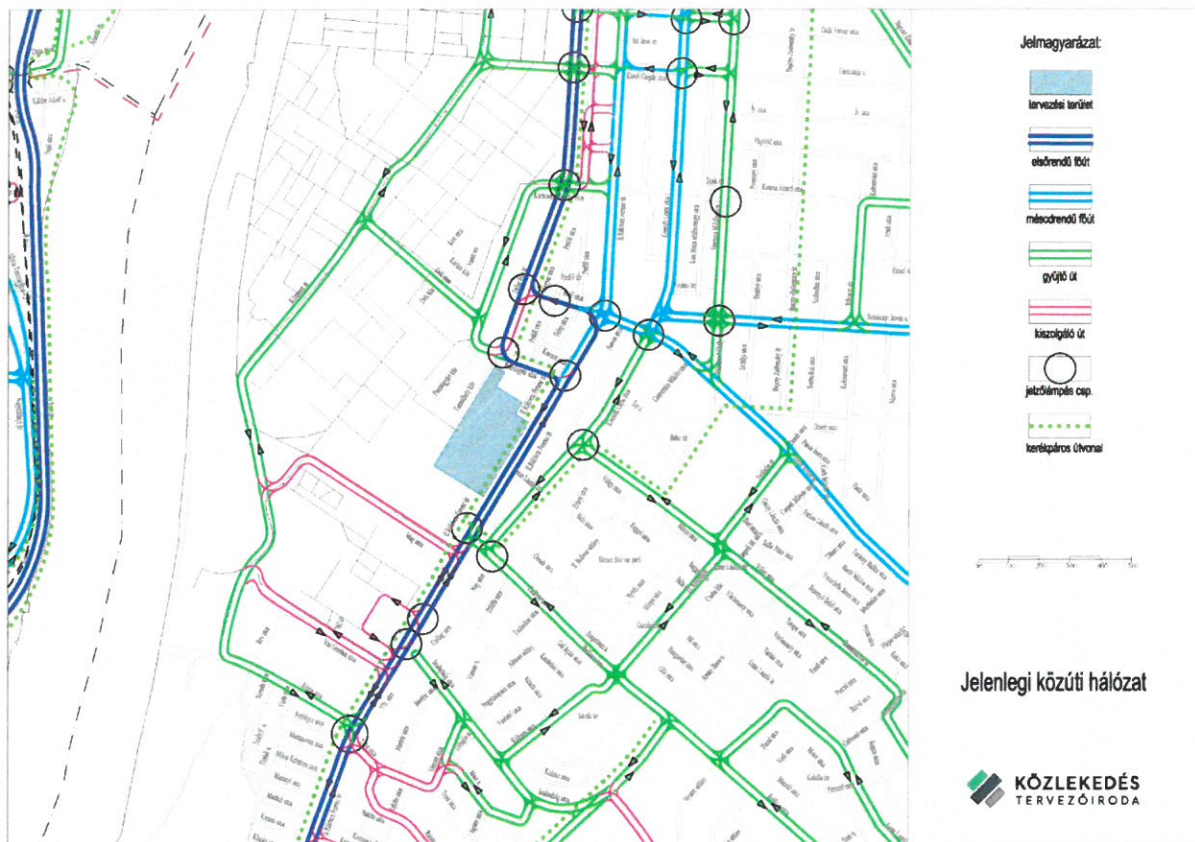
Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Csepel észak-déli városszerkezeti jelentőségű kerékpárútja a II. Rákóczi Ferenc út – Posztógyár utca – Teller Ede út irányban, a területtől keletre az Erdősor utca – Kossuth Lajos utca irányban épült ki. A II. Rákóczi Ferenc úti kétirányú kerékpárút az útpálya nyugati, a terület felőli oldalán van.

A II. Rákóczi Ferenc út mindkét oldalán kiépített járda van, a keresztező gyalogos forgalom a Posztógyár utcai és Erdősor utcai csomópontban bonyolódik le.

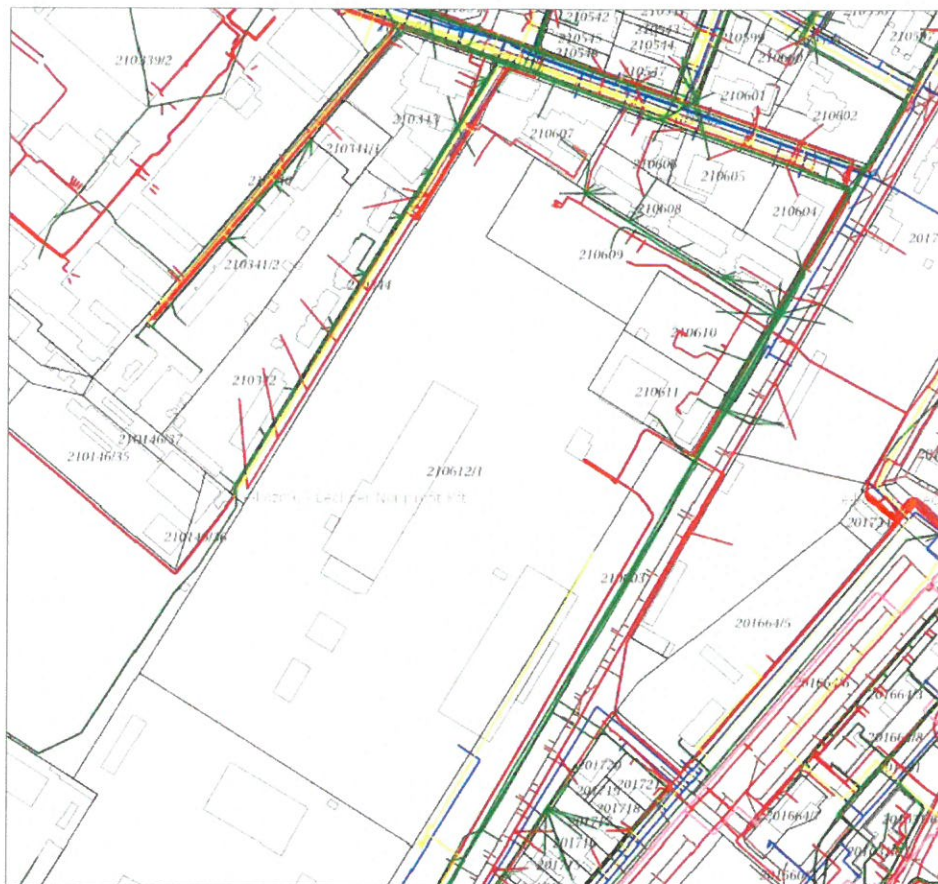
Parkolás

A terület közúti kapcsolata jelenleg elsősorban teherforgalmat bonyolít le, a teherjárművek parkolása telken belül megoldott.



1.6. KÖZMŰVEK

A vizsgált ingatlan teljes közműellátással rendelkezik. Önálló transzformátor állomása van. A használati megosztással rendelkező ingatlanrészek fogyasztását almérővel mérik. A II. Rákóczi Ferenc út menti csarnok két végénél a közelműltban létesítettek két új tűzcsapot az elkerített közterületen.



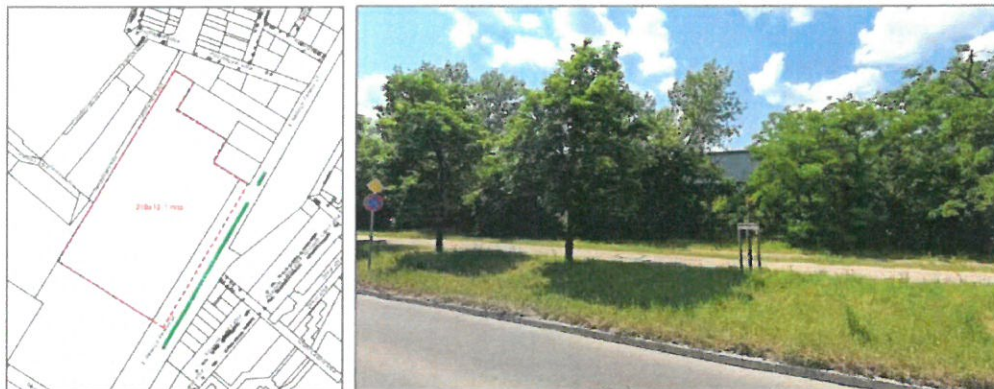
A felújításra és rendeltetés módosításra előirányzott utcafronti csarnoképületet a közműtérképen keresztező gázvezeték az épület falára szerelt, majd az épület végénél föld alatt megy a gázfogaodóig már telken belül.



1.7. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A tervezési területen nem található védett természeti érték, vagy értékes, a zöldfelületi rendszer részét képező zöldfelületi elem. A szilárd burkolattal el nem látott telekrészek jórészt gondozatlan, füves területek, egy két értékes, idősebb faegyeddel főként hátsókertben, valamint a Zrínyi Nyomda felőli telekhatár mentén és a behajtó közelében lévő telekhatárnál találkozhatunk.

A II. Rákóczi Ferenc úton kiépített, kétirányú kerékpárút mentén értékes, településképvédelmi jelentőségű fasor található, mely többnyire juhar (*Acer platanoides*) és akác (*Robinia pseudoacacia* 'Umbraculifera'), valamint elvétve hárs (*Tilia cordata*) fajokból tevődik össze. A kerékpársáv, valamint a vizsgált ingatlan között ezenkívül szélesebb, sűrű, fás- bokros zöldterület húzódik.



Bal: Csepel lakatásztaer- piros: tervezési terület; zöld: II. Rákóczi Ferenc út menti felmért fák (GISPÁN); Jobb: II. Rákóczi Ferenc út menti fasor (Google maps, 2023)

A tervezési területen tervezett telekhatár rendezés a II. Rákóczi Ferenc út útmenti településképileg értékes fasorát nem érinti, azt nem veszélyezteti. Ugyanakkor a betonkerítés és a járda-kerékpárút között kialakult fásított zöldsáv megtartása veszélybe kerülhet azzal, ha a tervezett kereskedelmi létesítményt reklám céllal láttatni akarják a főútról, ahogy ez a kereskedelmi létesítményeknél kialakult gyakorlat. Mivel Fővárosi Önkormányzati tulajdonú az érintett rész, ez tulajdonosi hozzájáruláshoz és fakivágási engedélyhez kötött.

1.8. TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA | BEÉPÍTÉSI KONCEPCIÓ

Csepel építési szabályzatának módosítása során a 210612/1 helyrajzi számú ingatlan, valamint a II. Rákóczi Ferenc út (210603 hrsz) közterületi telekhatár rendezése tervezett, mivel jelenleg az ingatlanon álló csarnok épületen telekhatár halad keresztül. A kb. 10,5 m széles lekerített közterületen az épület mellett egy kb. 4,5 m széles előkert is van, melyet tömör, betonelemes kerítés határol el a II. Rákóczi Ferenc út ténylegesen közterületként használt területétől. Az ingatlan tulajdonosa szeretné jogilag is rendezni ezt a helyzetet, amely az épület tervezett hasznosításához elengedhetetlen.

A **VI-2/Gy-Sz1** jelű intézményi építési övezetben álló ingatlanon található csarnoképület átalakítása és rendeltetés módosítása tervezett, melyben kiskereskedelmi és szolgáltató egységek (pl. fitness terem és egyéb rekreációs szolgáltatások) kerülnének kialakításra, melynek keretében a csarnok környezete is átépítésre kerülne. A jelenlegi tervek alapján térkő burkolattal ellátott parkoló létesítése is tervezett 294 férőhellyel.

A terület kiszolgálása érdekében a jelenleg a terület északi oldalán található egy darab behajtó mellé a telek déli oldalán új behajtó létesítése tervezett. Az északi oldalon 167 darab, a déli oldalon 127 darab merőleges parkolóhely kialakítása tervezett. A tervezett parkoló a jogszabályok szerinti fásítással kerülne kialakításra.



Látványtervek a tervezett kiskereskedelmi és szolgáltató egységről (Forrás: 2K Stúdió Építésziroda Kft. – Kiskereskedelmi és szolgáltató területek kialakítása meglévő épületben – vázlatterv)

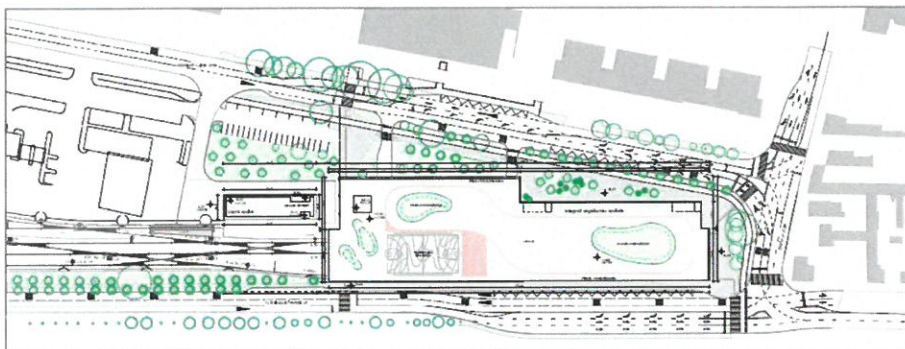
A tervezett hasznosítás és rendeltetésmódosítás összhangban van a Fővárosi TSZT területfelhasználási besorolásával, illetve ennek megfelelően Csepel Építési szabályzatával is. A H7 HÉV vonal tervezett végállomása környezetében a terület intézményi átalakulásának megindítása mind területfelhasználási, mint településképi szempontból kedvezőbb állapotot eredményezne a jelenlegi alulhasznált, a terület potenciális városszerkezeti adottságait messze nem figyelembe vevő gazdasági rendeltetésénél. **A rendezetlen tulajdonviszonyok azonban a fentieket jelenleg nem teszik lehetővé.**

A tervezett módosítás megvalósulásának jelen Telepítési tanulmányterv két különböző ütemét mutatja be, melyek egyrészt a tervezési területen tervezett funkcióhoz, másrészt a tervezett HÉV vonal meghosszabbításához kapcsolódó közlekedési változásokban térnek el egymástól. Az egyes ütemek a következők:

- I. **ütem:** A tervezési területen megtörténik a telekhatár-rendeztés, ezt követően az épület átépítése és rendeltetmódosítása. A meglévő 210612/1 hrsz.-ú telekhez a II. Rákóczi Ferenc út mentén 2.799 m²-nyi területűsáv kerül hozzácsatolásra, a nyugati oldalából pedig a szabályozási tervnek megfelelően a tervezett gerincút számára 2222 m² telekterület kerül le szabályozásra. A telken található csarnoképület átalakításával egyidejűleg a környezete is rendezésre kerül (parkoló kialakítása).

Az első ütem még nem számol a tervezett HÉV meghosszabbítással és annak közlekedési hatásaival, így a II. Rákóczi Ferenc utat érintően mindössze az átalakuló csarnoképület új parkolóterületéhez kapcsolódó behajtók kerülnek kiépítésre. Az északi behajtó környezetében annak rendezése, új csomópont kialakítása válik szükségessé a megfelelő ki- és behajtás, valamint a zavartalan közlekedés biztosítása érdekében. A tervezési területet nyugatról határoló Tanműhely köz közterületi átalakítása az első ütemben még nem történik meg, ugyanakkor a tervezési terület megközelítése innen is lehetővé válik.

- II. **ütem:** A második ütem már számol a meglévő HÉV vonal meghosszabbításával és átalakításával, mely a környező közterületi hálózatra is kihatással van. Egyrészt szükségessé válik a II. Rákóczi Ferenc út csomópontjainak, buszmegállóinak és ezáltal a meglévő útterületének részbeni módosítása, másrészt kiépül a tervezett Csepeli gerincút is tehermentesítve a II. Rákóczi Ferenc utat. A második ütemben a tervezési területen létrejövő egyes funkciók egy új csomópont által a tervezett gerincútról is megközelíthetővé válnak. Az új HÉV állomáshoz kapcsolódóan új gyalogos és kerékpáros közterületek, valamint zöldfelületek kerülnek kiépítésre.



A tervezett HÉV meghosszabbítás a jelen tanulmánytervben vizsgált területen tervezett módosításra (telekhatár rendezés, csarnoképület átalakítása, parkoló kiépítése) nincs hatással, a tervezett módosítás a HÉV által generált közlekedési változtatásokat nem lehetetleníti el. Az egyes tervezési ütemekben megvalósuló Beépítési koncepciók és közlekedést érintő változtatások az alábbi beépítési terveken láthatók:





1.9. A CSÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA

Budapest főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletnek (FRSZ) a CSÉSZ jóváhagyását követő módosítása elvi lehetőséget ad arra, hogy a CSÉSZ szabályozási tervi mellékletén a II. Rákóczi Ferenc út szabályozási szélessége indokolt esetben csökkenthető legyen, amennyiben ezt az érintett közlekedési hatóságok és Budapest Főváros Önkormányzata sem kifogásolja az államigazgatási egyeztetés során. Erre az FRSZ 21.§ (2) bekezdés a) pontja alapján nyíltat lehetőség:

„(2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖU területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a **tömb hosszának 50%-ában**, az útvonal szakaszra **jellemző szélesség megtartásával**; [...]"



A II. Rákóczi Ferenc út jellemző szélességei, méretei

175/d alatti, 210612/1 hrsz.-ú telephely vonalában előírt szélesség **(kb. 33,5 m – 50 m között)** **egy jellemzőnek mondható középérték** a tömb hosszában. Ez alapján a tervezett szabályozás a fenti előírásnak megfelel.

Jelen esetben a Posztógyár utca – II. Rákóczi Ferenc út – Mag utca által határolt tömbnek a II. Rákóczi Ferenc út menti hossza 665 m. Ebből a II. Rákóczi Ferenc út 175/d alatti, 210612/1 hrsz.-ú telephely út menti hossza 287 m, ami a tömb hosszának **43%-a**, így a fenti előírás első részének a tervezett szabályozási szélesség csökkentés megfeleltethető.

A másik előírás, hogy a tervezett szabályozási szélesség az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartását eredményezze. A vizsgált tömb esetében a meglévő szabályozási szélesség jelentősen változó, amit a mellékelt ábra mutat be. A szabályozási szélesség a Posztógyár utcától a Mag utcáig jelentősen növekszik (kb. 24 m → 54-61 méter), de a II. Rákóczi Ferenc út

Mivel a telephely hátsó, Tanműhely köz felé eső részét a Teller Ede út folytatásában tervezett új főút szabályozása is érinti, amely szintén fővárosi beruházként valósul meg, a tervezett új szabályozások akár területcserével is megvalósíthatóak lehetnek, ez azonban az érintett tulajdonosok (Rebel Kft. és a Fővárosi Önkormányzat) megállapodásán múlik.

A megfelelést árnyalja, hogy a II. Rákóczi Ferenc út ezen szakaszán tervezik kialakítani a HÉV vonal meghosszabbításával ennek végállomását is. Ehhez Bírálati engedélyezési terv és Műszaki leírás készült (IKOP-3.1.0-15-2019-00019), melynek figyelembevétele jelen fejlesztés keretében is megtörtént. A dokumentáció nem tartalmaz olyan elemet, mely a tervezett telekhatár korrekciót ellehetetlenítené.

A HÉV vonal meghosszabbítási projekt jelenleg nincsen napirenden, de a fővárosi fejlesztési tervek továbbra is előíranyozzák, így a településrendezési tervekben számolni kell vele.

1.10. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

Az FRSZ 21.§ (2) bekezdés a) pontjának felhatalmazása alapján **a tervezett módosításhoz nem szükséges a TSZT és FRSZ előzetes módosítása, az CSÉSZ módosítás keretében kezdeményezhető.**

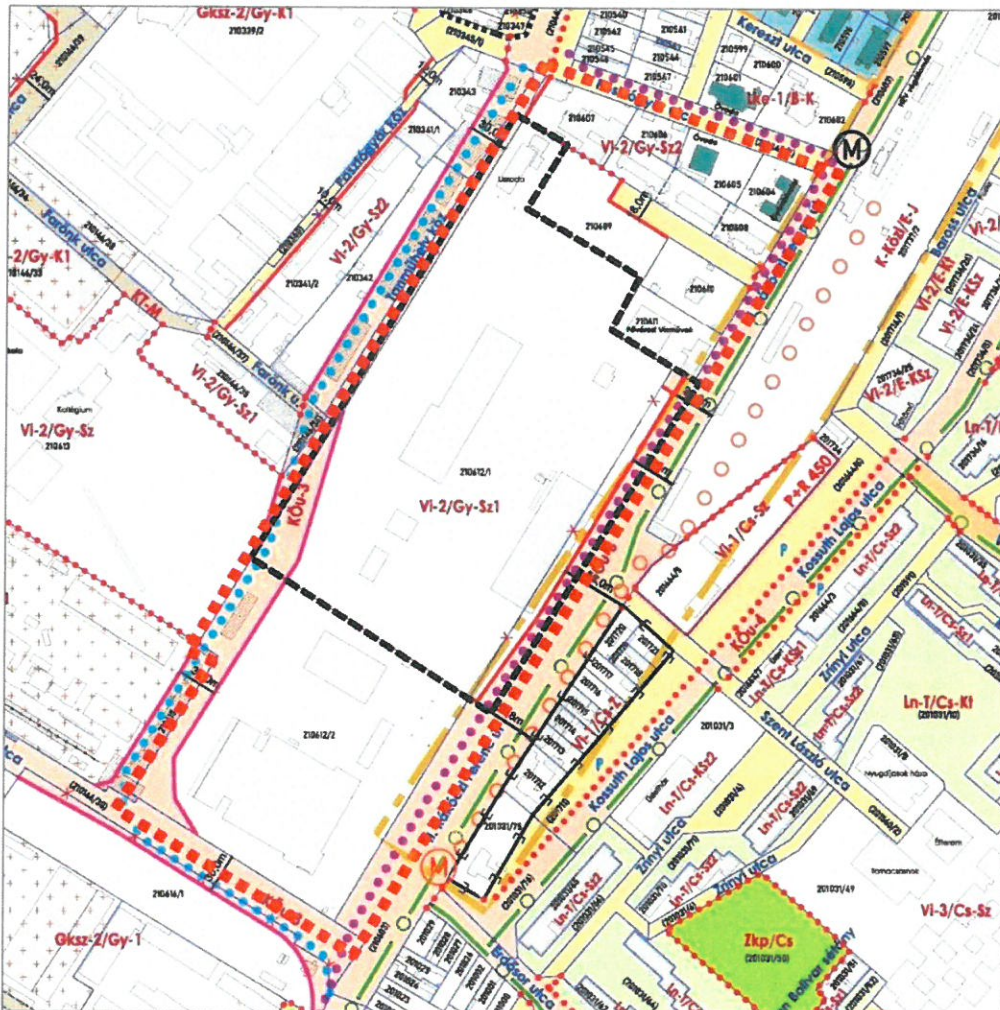
Csepel Kerületi Építési szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) számú önkormányzati rendelet CSSZT-02 jelű Szabályozási terv mellékletének a II. Rákóczi Ferenc út 175/d alatti, 210612/1 hrsz.-ú telephely főút menti szabályozási szélessége módosulna a jelenlegi használatnak és lekerített állapotnak megfelelően, a meglévő kerítésvonal vonalában. A kezdeményezett módosítást az alábbi ábra mutatja be:

Meg kell jegyezni, hogy a helyi közutak a Fővárosi Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonába tartozó vagyonelemek Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) sz. önkormányzati rendelete alapján. A rendelet 8. § bekezdése rögzíti, hogy:

„8.§ (1) [...] Törzsvagyon körébe tartozó vagyonelem törvény eltérő rendelkezése hiányában is csak akkor minősíthető forgalomképes üzleti vagyonná, ha az adott vagyonelem már nem szolgálja közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását.

(2) Amennyiben egy fővárosi vagyonelem forgalomképesség szerinti besorolása függ az adott vagyonelem (e rendelet 5-6. §-ában felsorolt) funkciójától vagy jellegétől is, úgy a forgalomképesség megváltoztatásával egyidejűleg megfelelő módon (alapító okirat, társasági vagy más szerződés, vagy a Fővárosi Önkormányzat vonatkozó rendeletének módosításával stb.) rendelkezni kell - ha jogszabály nem tiltja - a vagyonelem ezen funkciójának vagy jellegének megváltoztatásáról is. Ilyen esetben a vagyonelem funkciójának és jellegének megváltoztatására hatáskörrel rendelkező szerv dönt a vagyonelem forgalomképességének megváltoztatásáról is.”

Jelen esetben a tulajdon-jogilag a II. Rákóczi Ferenc úthoz tartozó, lekerített rész több évtizede nem tölt be közúti rendeltetést, és arra egy jelentős méretű épület nyúlik át a vele határos 210612/1 helyrajzi számú telekről. A II. Rákóczi Ferenc út e terület nélkül is képes betölteni II. rendű főúti funkcióját, és a fővárosi településrendezési eszközökben előirányzott gyorsvasút – meghosszabbítás és végállomás kiépítése sem érinti a telekhatárrendezéssel érintett területet a fentiek bemutatott műszaki dokumentáció alapján.



A Szabályozási terv tervezett módosítása a tervezési területre vonatkozóan (fekete szaggatott vonal) és a CSESZ módosítás tervezési területe (piros pöttyvonal)

Megfontolandó, hogy a szabályozási vonal a bejárat környezetében ne a lekerített állapot szerint, a meglévő kerítésvonalat pontosan lekövetve, hanem egyenesen folytatódjon. Ebben az esetben is szükséges megtartani forgalmi szempontból a bejáratnál lévő beugrót, hogy az érkező tehergépjárművek, kamionok itt elférjenek és ne tartsák fel a II. Rákóczi Ferenc út forgalmát.

A tervezett módosítással a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló (210603) helyrajzi számú közterületből

- a rajz és a jelenlegi használat szerinti esetben **2.799 m²** terület csatolandó 210612/1 helyrajzi számú telekhez,

- a telep behajtónál lévő szabályozási vonal folytatása esetén ez 153 m²-rel több, összesen **2.952 m²** lenne. (A behajtó hosszának **153 nm**-rel való növelése a telek minden tulajdonosát érintené, mivel itt egy közös használatú út van kialakítva.)

Utóbbi esetben - a használati megosztás következtében - a szabályozás érinti a telek valamennyi tulajdonosát, nem csak a jelenlegi közterülethasználattal érintett Rebel Kft-t, mivel a közös használatú út az egyes tulajdoni hányadok alapján lett került a tulajdonos használatába.

Ahhoz, hogy az érintett terület elidegeníthető legyen, az érintett közlekedési hatóságok és a Fővárosi Önkormányzat által is előzetesen véleményezett CSÉSZ-módosítást követően lehet kezdeményezni a terület megvételét vagy a tervezett elkerülő úthoz szükséges telekrésszel való cseréjét a Fővárosi Önkormányzatnál. A telek dél-nyugati részét érintő tervezett elkerülőút mérete **2222 m²**, így nem sokkal kisebb, mint a II. Rákóczi út menti területész. Mivel azonban a fenti rendelet alapján a forgalomképtelen fővárosi vagyon nem idegeníthető el, az érintett részt át kell minősíteni eladható vagyonelemmé a hatályos jogszabályokkal összhangban.

A CSÉSZ módosítás tervezési területe legalább a közterületekkel határolt tömb, ami jelen esetben egy szakaszon még csak tervezett, de mivel ez a rész nem módosul, feltételezhető, hogy az állami főépítész elfogadja a következő lehatárolást, melyet piros pöttyssorral jelöl a javaslat:

II. Rákóczi Ferenc út – Postógyár utca – Tanműhely köz – a 210612/1 és 210612/2 hrsz-ek észak-nyugati telekhatára – Mag utca által határolt terület.

1.11. A CSEPELI GERINCÚT NYOMVONALA KIALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ EGYÉB JAVASLAT

A Főépítési Iroda kérése alapján bemutatjuk, hogy a tömb további szakaszán szabályozással milyen módon lehetne elősegíteni a csepeli gerincút területének kialakítását a Zrínyi Nyomda telephelyét érintően.

Meg kell jegyezni, hogy a javaslat elméleti jellegű, közvetlenül nem valósítható meg több ok miatt:

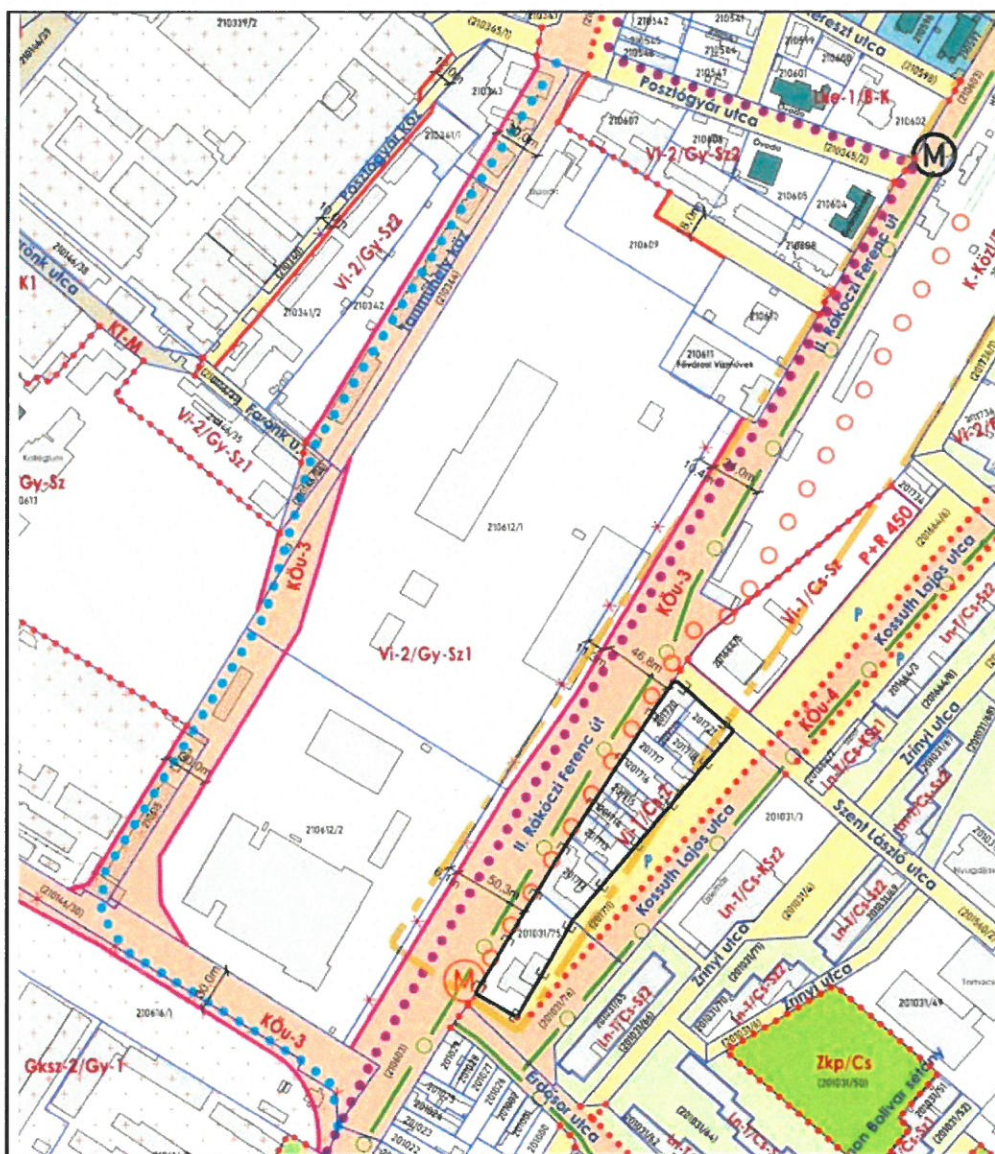
- Fővárosi Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 21.§ (2) bekezdés a) pontja alapján „a KÖU területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával” csökkenthető kerületi településrendezési eszköz készítése során. Jelen esetben ezt az előzőekben bemutatott módosítási javaslat kihasználja, így legfeljebb egy későbbi módosítás tárgya lehetne.
- Nincs jogszabályi felhatalmazás arra, hogy a közlekedési közterületnek előírható legyen a CSÉSZ-ben olyan kötelező jellegű csökkentése, amely egy magántulajdonú telek tulajdonosai számára annak vételi kötelezettségével járna. Vagy lehetőségként – az érintett felek ezirányi későbbi megállapodása esetén –, vagy már egy előzetes megállapodás alapján – pl. településrendezési szerződés keretében – kezdeményezhető ilyen CSÉSZ módosítás.
- Fentiek miatt a Fővárosi rendezési terv sem csökkentheti a közúti közlekedési területet, csak olyan szabályokat tartalmazhat, amely ezt lehetővé teszi egy megállapodással egyidejű CSÉSZ módosítás keretében.

A következő ábrák a jelenlegi szabályozást és a tényleges, kialakult állapotot mutatják be, amelynek alapján megállapítható, hogy a Zrínyi Nyomda területe előtt, a meglévő kerékpárútig kb. 25 méter széles zöldsáv van, amelyet ugyan érint egy vízvezeték és egy távfűtő vezeték, de ezek kiváltásával a közterület elvből csökkenthető lenne, különös tekintettel arra, hogy a II. Rákóczi Ferenc út forgalmi szerepét a későbbiekben nagyrészt a csepeli gerincút veszi majd át ezen a szakaszon, amely a Mag utcánál már visszanyarodik a jelenlegi főútra, de az ettől északi szakasza a forgalom jelentős részétől mentesítve lesz, további szélesítése nem várható.



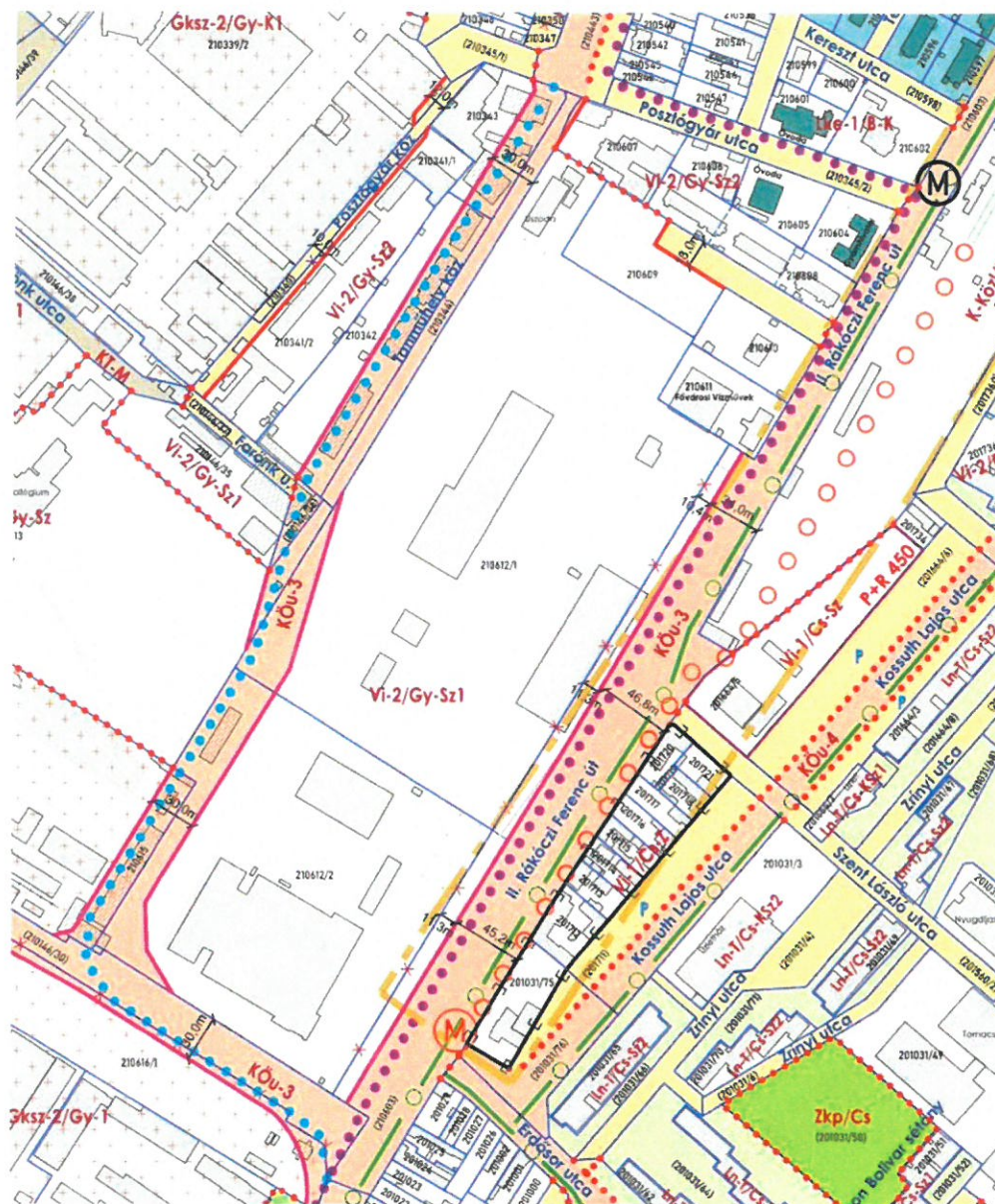
Az alábbi ábrák mutatják be, hogy a II. Rákóczi Ferenc út Zrínyi Nyomda előtti szakaszának szabályozási szélessége két változat szerint lenne csökkenthető, amennyiben ebben az érintett tulajdonosok - Fővárosi Önkormányzat és a Zrínyi Nyomda telephelyének tulajdonosai - előzetesen megállapodnak.

I. változat:



A II. Rákóczi Ferenc út Zrínyi Nyomda előtti szakasza a 210612/1 hrsz-ú telek jelenlegi lekerített sarkától a telekhatárral párhuzamosan lenne csökkenthető a telephely területe javára, mintegy **1168 m²**. A módosítás mind a távfűtő vezeték, mint a vízvezeték kiváltását igényli.

II. változat:



A II. Rákóczi Ferenc út Zrínyi Nyomda előtti szakasza a 210612/1 hrsz-ú telek jelenlegi lekerfűtött részének legszélesebb pontjától egyenes vonallal – a Zrínyi Nyomda jelenlegi utcai telekhatártól számított 11,3 m távolságra kijelölt szabályozási vonallal lenne csökkentve, amely által a Zrínyi Nyomda telephely területe **2367 m²**-rel növekedne. A II. Rákóczi Ferenc út, 175/D alatti telephely fejlesztéssel érintett, saját használatú része pedig **+335 m²-rel több, tehát összesen 3034 m²-rel** növekedne, míg a közös használatú út növekménye továbbra is **133 m²** lenne. A módosítás mind a távfűtő vezetékek, mint a vízvezetékek kiváltását igényli.

1.12. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS HATÁSVIZSGÁLATA

1.12.1. Közlekedési hatások

Közúti hálózattervezés

- A Csepel központjának elkerülésére tervezett gerincút észak felől a Posztógyár utcáig épült ki. A 2x2 sávós főút Posztógyár utcától délre eső szakaszának szabályozását a korábbi tervek a Tanműhely köz – Mag utca vonalán 30 m széles közterülettel kijelölték. Megvalósításának időpontjára vonatkozóan nincs döntés.
- A Csepeli gerincúthoz a tervek szerint a Mag utca vonalán nyugat felől csatlakozik a II. Rákóczi Ferenc út déli szakaszát tehermentesítő gyűjtőút.
- A Csepeli (H7) hév végállomásának az Erdősor utcához történő tervezett áthelyezéséhez, intermodális csomópont kialakításához kapcsolódva a II. Rákóczi Ferenc út – Erdősor utca – Kossuth Lajos utca csomópontrendszerhez csatlakozó útszakaszok fejlesztésére kerül sor.
- Az intermodális csomópont P+R parkolójának kapcsolatát a Kossuth Lajos utca felől alakítják ki, ennek megfelelően az utca bővítésére, csomóponti elemek kiépítésére kerül sor.
- A Kossuth Lajos utca felől a II. Rákóczi Ferenc út felé átkötést biztosító Béla utca és a csatlakozó benzinkút elbontandó.
- A koncepciónak megfelelően a II. Rákóczi Ferenc út Posztógyár utca és Erdősor utca közötti szakaszán a korábbi tervek szerinti 2x2 sáv + közúti vasúti pálya kialakításának igénye megszűnt. A tervezett állapot új autóbusz öblök és gyalogos átkelőhely létesítését tartalmazzák.

Közösségi közlekedési hálózattervezés

A Csepeli (H7) HÉV fejlesztésének tervezett kialakítása:

- A jelenlegi vonalon a HÉV üzemmód megszüntetése és gyorsvasúti hálózatba integrálása a járműpark cseréjével a vonali infrastruktúra korszerűsítésével megvalósítandó feladat.
- A fejlesztési tervek szerint az I. ütemben a H6 vonallal közös bevezetéssel a Kálmán térig létrejön az M3 és M4 metróval a közvetlen átszállási lehetőség. Távolabban a vonal a városközpont alatt a Szentendrei elővárosi vonallal összekötve az észak-déli regionális gyorsvasút részévé válik.
- A korábbi koncepció szerint vonalra a jelenlegi, megmaradó járműteleptől délre eső szakaszon a Csepeli temetőig történő meghosszabbítást tartalmzták a tervek, a II. Rákóczi Ferenc út átépítését feltételezve.
- A jelenlegi érvényes tervek szerint a vonal a HÉV meghosszabbítását az Erdősor utcáig tartalmazzák. A végállomásnál intermodális csomóponti épületben helyezik el a szükséges létesítményeket (P+R, B+R).
- Az autóbuszvonal hálózat nem változik, de a hév végállomásnál az átszálló kapcsolatok korszerűsítésére kerül sor.

A közlekedési igények előbecslése

A közlekedési igények előbecslésénél a következő szempontokat vettük figyelembe:

- Csepel központjától délre, a HÉV menti területeken a közösségi közlekedés és egyéni közlekedés aránya 60-40%.
- A forgalom irány szerinti megoszlásával a csepeli forgalom jelenlegi arányát vettük figyelembe:
 - észak felé 65 %; kelet felé 10%; dél felé 25%

A kereskedelmi és szolgáltató létesítményeknél jelentős a II. Rákóczi Ferenc úton végighaladó, a terület szempontjából átmenő forgalom (reggel jellemzően dél felől érkező a területre behaladó és észak felé távozó, illetve délután ellentétes irányú).

A területen a II. Rákóczi Ferenc út felőli oldalon tervezett kereskedelmi – szolgáltató létesítmény forgalmát a $P=296$ férőhelyes parkolóigénye alapján lehet előbecsülni. A hasonló megvalósult létesítmények forgalma alapján a várható forgalom a csúcsidőszakokban, reggel P 40%-a, délután P 30%-a óránként.

Ennek megfelelően a létesítmény várható forgalma reggel 120 jármű/óra/irány, délután 90 jármű/óra/irány. Ennek mintegy 50%-a nem a létesítmény hatására keltett forgalom, hanem a II. Rákóczi Ferenc úti forgalomnak a létesítmény szolgáltatásait igénybe vevő része.

A várható teherforgalom napi 2-3 jármű, a csúcsórai kapacitások szempontjából elhanyagolható.

A forgalom a fejlesztés I. ütemében 2 közúti kapcsolaton oszlik meg, így az alárendelt irányból várható csúcsórai forgalom, a nagyobb terhelésű északi kapcsolathoz sem haladja meg a 60 Ejármű/óra/irány értéket. Ez a II. Rákóczi Ferenc út forgalmának mintegy 5%-a.

A területen további fejlesztési lehetőség van, az övezetnek megfelelő funkciókkal. A tervezett beépítés parkolóigénye 100 férőhely alatti. A fejlesztés várható forgalma az I. ütemű kiépítésnek mintegy 30%-a.

Várható irány szerinti megoszlása hasonló az I. ütemhez.

A terület forgalmi viszonyai a Csepeli gerincút Posztógyár utca és Mag utca közötti szakaszának megvalósítása után meg fognak változni: a forgalom a két út felé 60-40% -ban oszlik meg.

A terület közötti kapcsolatainak kialakítása, méretezése

A terület várható csúcsórai forgalma alapján a belső úthálózatot a teljes beépítés után, a forgalombiztonsági igények miatt két ütemben és irányban javasoljuk a közúthálózathoz csatlakoztatni:

- A II. Rákóczi Ferenc úton két új csomópontban biztosítva.
A déli kapcsolatot a tervezett hév végállomáshoz kapcsolódóan megvalósítandó gyalogos átkelőhelytől délre javasoljuk kialakítani. A kapcsolatot, a gyalogos átkelőhellyel együtt jelzőlámpás szabályozással kell ellátni.
Az északi kapcsolathoz a délről balra kanyarodó forgalom számára önálló sáv kialakítása szükséges, a II. Rákóczi Ferenc út forgalma folyamatosságának lebonyolítására.
- A Csepeli gerincúton annak kiépítése után a Posztógyár utcai és Mag utcai csomópont között, azoktól kb. 220 m távolságban, észak felől balra nagyíves kanyarodó sáv kiépítésével.

A Csepeli gerincúti új csomópontban a csúcsidei forgalom lebonyolításához, a terület kapcsolatát figyelembe véve a főút 2x2 sávú kialakítását jelzőlámpás szabályozásnak a főút összehangolt rendszerébe kell illeszkednie.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés fejlesztési javaslata

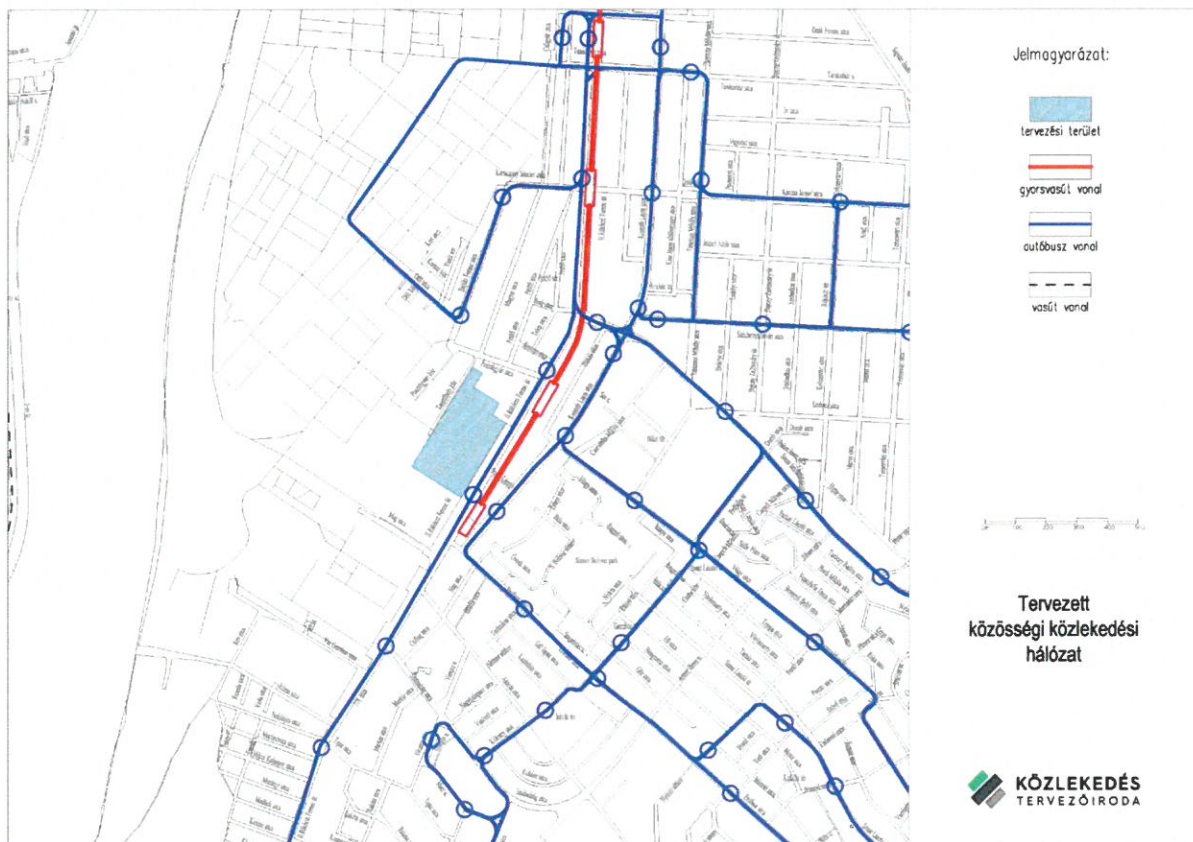
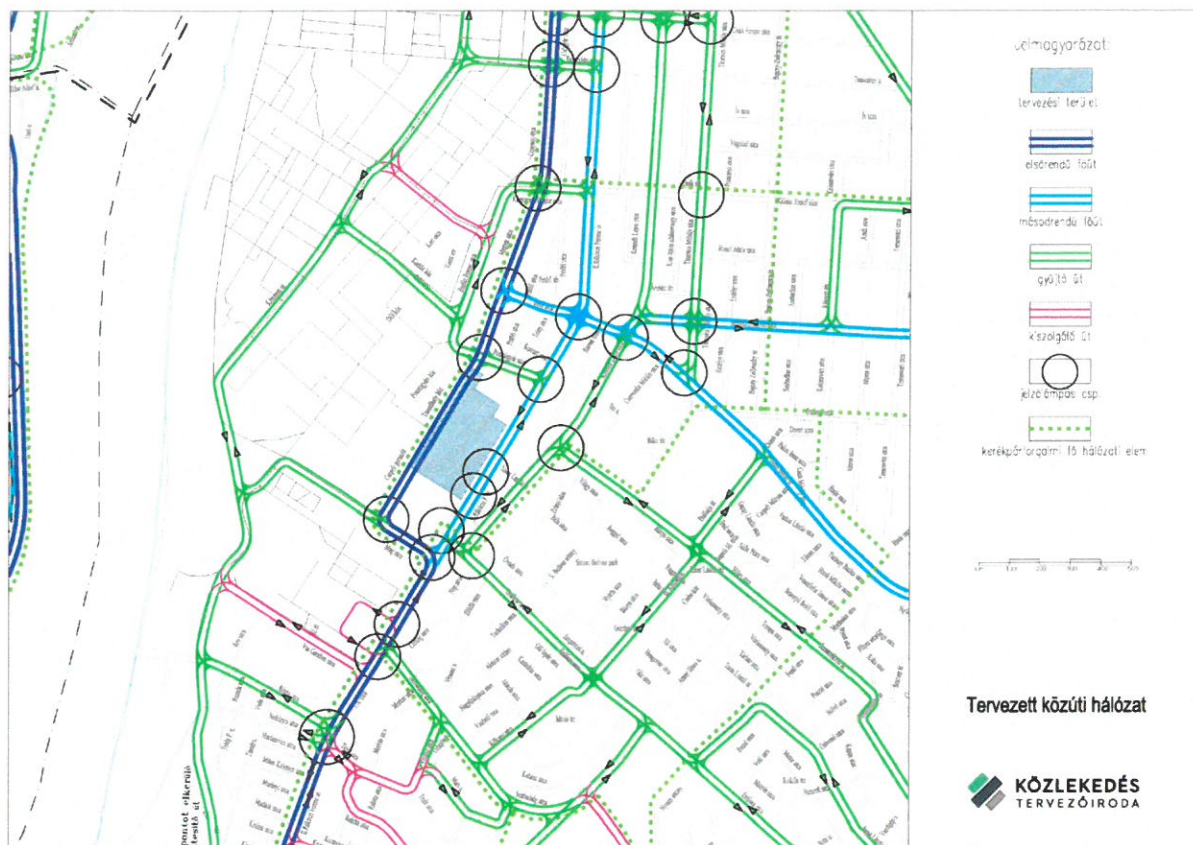
A terület környezetében a hálózati jelentőségű kerékpárutak kiépültek, fejlesztés a Csepeli gerincút új nyomvonalának megvalósításával várható.

A gyalogos kapcsolatok fejlesztése a H7 hév vonal meghosszabbításához és az intermodális csomópont kialakításához kapcsolódik: a II. Rákóczi Ferenc utat keresztező gyalogos forgalom számára új átkelőhelyet tartalmaznak a tervek.

Parkolási javaslat

A területen a fejlesztés I. ütemében, a kereskedelmi és szolgáltató létesítmény parkolóigénye 296 férőhely.

A II. ütemben a fejlesztés parkoló igénye nem éri el a 100 férőhelyet, több parkoló egységre elosztva.



1.12.2. Közműigények

A tervezéssel érintett ingatlan teljes közműellátással rendelkezik, melynek köszönhetően a tervezett beruházás közműigénye a környező rendszerekre való rácsatlakozással megoldható. A módosítás során azonban a tervezett átalakítással és funkciómódosulással érintett csarnoképület utcafronti homlokzatán futó meglévő gázvezeték kiváltása (föld alá helyezése) szükséges annak érdekében, hogy a csarnoképület funkcióváltása megtörténhessen.

1.12.3. Táji, zöldfelületi és környezeti hatások

A tervezett telekhatár rendezés védett természeti, zöldfelületi értéket nem érint, a kialakult használati állapothoz (kerítésvonal) igazodik. A II. Rákóczi Ferenc utat kísérő meglévő településképvédelmi jelentőségű fasor a tervezett módosítás által nem sérül.

Mivel a tervezési területet továbbra is gazdasági (kiskereskedelem, szolgáltatás) funkciójú területként kívánják hasznosítani, így azon a burkolt felületek magas aránya várható. Az új burkolt felületeken, parkolóban az olajfogóval ellátott vízelvezető rendszer kiépítése szükséges, melyet rá kell kötni a meglévő zárt csapadékelvezető rendszerre. Továbbá elengedhetetlen a parkolóterületek megfelelő mértékű és minőségű fásítása, valamint azok gondozása.

1.12.4. Az épített értékek védelme

A tervezési területen védett, vagy védelemre érdemes épített érték nincs, ugyanakkor területe – ahogy Csepel teljes területe – nyilvántartott régészeti lelőhely. A tervezett módosítás jellegéből fakadóan – telekhatár rendezés - nem veszélyeztet régészeti értéket.



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

KIVONAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. október 02-án (szerda) 17.00 órai** kezdettel a Polgármesteri Hivatal Nagytanácstermében (1211 Bp. XXI. ker. Szent Imre tér 10. földszint 5.) megtartott **alakuló** üléséről készült jegyzőkönyvből

Naplrend 10. pontja:

RENDELETTERVEZET Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosításáról és

JAVASLAT Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet módosítására és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti földépítési feljegyzés elfogadására (108. sz. előterjesztés)

Előterjesztő: Borbély Lénárd polgármester

190/2024. (X.02.) Kt.

HATÁROZAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1) módosítja a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletét a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet alapján a következő szempontok szerint:
 - a) a Duna-parti Építési Szabályzat területi hatály-módosítás miatti CSÉSZ módosítás;
 - b) a Kolonics stny. telekrendezésének megindítása a 206124 hrsz-ú ingatlan és a 206123 hrsz-ú kis-Duna szakasz vonatkozásában, eleget téve a KDVVÍZIG 2024. március 6-i egyeztető tárgyalásra megküldött, az előterjesztés 11. sz. mellékletében foglalt észrevételének;
 - c) telekalakítási térrajz készítése 206123 hrsz-ú területre a telek-határpontok és a szabályozási terv összhangjának biztosítására;
 - d) Mk/H-2 övezetben a megengedett rendeltetések felülvizsgálata;
 - e) Háros területén a tervezett közutak telkének kialakítása érdekében az ingyenesen az út telkéhez leadott telekrész kompenzálására beépítési kedvezmények biztosításának vizsgálata, a rendezettség irányába mutató lépésként;
 - f) a Zkp/H -Közkert, Közpark övezeti besorolású 213031/4 hrsz-ú telek (Katalin horgásztó) elővásárlási jogának megszüntetése;
 - g) a kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések egyértelműbb meghatározása;
 - h) a klímaváltozás hatásaira tekintettel a szabályozási terven feltüntetett fasorok felülvizsgálata;
 - i) Csepel közigazgatási területén futó közművek Szigetszentmiklós Város területére történő rákötéseinek szabályozása, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény - a szomszédos települések összenövésének elkerülésére vonatkozó 8. § (2) bekezdés b) pontban foglalt alapelvvel összhangban;
 - j) a II. Rákóczi Ferenc út 175/D szám alatti, 210612/1 hrsz-ú ingatlan rendezése;

k) a Klapka utca II. Rákóczi Ferenc úti torkolatánál lévő 200209/6 hrsz-ú ingatlan övezetének hibajavítása a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével való összhang érdekében,

l) egyéb jogharmonizáció, valamint

2) jóváhagyja a Főépítész által készített feljegyzést az előterjesztés 3. sz. melléklete szerinti tartalommal,

3) felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) szerinti szakmai vélemény kikéréséről, és a szükséges eljárások lefolytatását követően a rendeletmódosítást terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő:

1) A rendeletmódosításhoz szükséges eljárás megindítására: azonnal

2) a feljegyzés jóváhagyására: azonnal

3) a szakmai vélemény kikérésére és az azt követő rendeletalkotásra: 2025. június 30.

Felelős:

Borbély Lénárd polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős:

Gyulai István főépítész

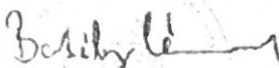
14 igen

0 nem

4 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Borbély Lénárd
polgármester


dr. Vincze Anikó
jegyző

EGYEZTETŐ LAP

JAVASLAT

tanulmánytervekről és településrendezési szerződésekről szóló
főépítési feljegyzés elfogadására,
telepítési tanulmánytervek partnerségi egyeztetésének lezárására,
a településrendezési szerződések, és tanulmánytervek elfogadására, és a
190/2024.(X.2.) számú kt. határozat kiegészítésére című előterjesztéshez

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Villányi Dóra
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2024. október „24.”


dr. Villányi Dóra
aljegyző

2. Az előterjesztés egyeztetve: Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2024. október „24.”


Szeder Istvánné
városgazdálkodási ágazatvezető