

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

KT ülés száma: 110 - 1 /2011.

Ikt. szám: 114 - 7 /2011.

Az ülés időpontja: 2012. január 25.

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Az újjalotai Fő tér és Községi Ház fejlesztés megvalósítás érdekében teendő lépésekről, és az Újjalota Fő tér Kerületi Szabályozási Tervének (KSZT) készítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az újjalotai Fő tér és Községi Ház-ra kiírt ötletpályázat célja olyan ötletek, tervjavaslatok összegyűjtése volt, mely a központ hiányos lakótelep alulhasznosított Fő terét a városrész fontos területévé teszi, az Újjalotai Községi Háznak pedig rendeltetésének megfelelő színvonalú egyedi építészeti arculatot ad.

Maga az ötletpályázat egyfajta felmérés is volt, hogy hogyan lehet egy jól funkcionáló városrészközpontot megteremteni. A beérkezett tervjavaslatok alapul szolgálnak a végleges tervezési program összeállításának, továbbá új lehetőségeket mutatnak be a terület hasznosításával kapcsolatban.

A pályázatra benyújtott nagyszámú, 65 db pályaműből a bíráló bizottság az I, II, III. díj odaítélése mellett, további 8 művet vásárolt meg, az azokban fellelhető, használható, tovább gondolható ötletek végett.

A Fő tér és környékére jelenleg a Kerületi Városrendezési Szabályzat ( KVSZ) 3/7 számú mellékletében szereplő kerületi szabályozási terv ( KSZT ) vonatkozik. A KSZT szerint a Fő tér és környéke I/XV/3/ÚP jelű építési övezetbe tartozik, ahol az alábbi beépítési paraméterek kerültek meghatározásra, a szabadonálló beépítési mód előírása mellett:

Beépíthetőség (max):	40%
Szintterületi mutató (max):	1,5
Zöldfelületi mérték (min):	35%
Építménymagasság (min):	4,5m
Építménymagasság (max):	16,0m

A KSZT a Fő téren meglévő - művelődési ház, cukrászda, élelmiszer áruház - épületeknek minimális bővítési lehetőséget biztosít, mind a kialakítható teleknagyság, mind pedig az építési hely tekintetében. Ehhez jön még, hogy a KVSZ-ben az intézményi övezetekben ma biztosított funkcionális lehetőségek köre jóval szűkebb, mint amit a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzata az intézményi keretövezetekben megenged.

Az ötletpályázat során díjazott és megvételt nyert pályaművek tervezett beépítése a hatályos előírások alapján ma nem valósíthatók meg, tekintettel arra, hogy javasolt bővítések mindegyike kilóg a ma biztosított építési helyből. A díjazott illetve megvett pályaművek és a jelenleg hatályos KSZT megfelelőségét összehasonlító vizsgálati elemzést a Településfejlesztési Értékvédelmi és Főépítési Iroda (TÉFI) elkészítette, ennek összefoglalását az előterjesztés 1 sz. melléklete tartalmazza.

**Fentieket figyelembe véve az újjalotai Fő tér és környékének rendezéséhez és a Községi Ház bővítés megvalósításához az alábbi lépések megtétele szükséges:**

1. Szabályozási terv (KSZT) készítése
  - az ötletpályázat összesített eredményeinek felhasználása
  - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. §-a szerinti véleményezési eljárás lefolytatása
  - KSZT rendelet alkotás
2. A Községi Ház és a Fő tér építészeti és környezetalakítási tervpályázata
  - Pályázati kiírás előkészítése,
  - pályázat kiírása a KSZT elfogadás hatálybalépése után
  - tervpályázat lebonyolítása a Közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény és a 305/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján,
  - A tervpályázat alapján engedélyezési tervek, kiviteli tervek készítése,
3. Megvalósítás fázisa
  - az épület megépítése és a környezetének rendezése a szükséges források, lehetőségek figyelembe vételével.

A KSZT módosítás készítése tehát az első lépés. Figyelembe véve az Étv-ben rögzített eljárás időigényességét - a tervezői szerződés megkötésétől számítva kb 8,0 hónap optimális esetben - ennek elindítása azonnali döntéseket igényel az alábbiak szerint:

**A készülő KSZT területi lehatárolása:**

Újpalota Fő tér, Nyírpalota u. – Zsókovári u. – Legénybíró u. által határolt kb 2,4 ha nagyságú terület. (Lásd 2.sz. melléklet)

*A felmerülő költségek minimalizálása érdekében a jogszabályok adta keretek között a lehető legkisebb tervezési terület került meghatározásra.*

**A készülő KSZT célja:**

- a területre vonatkozó korszerű szabályozás jogi alapjának megteremtése,
- a tervezési területen meglévő közösségi ház korszerűsítésének, bővítésének, valamint a Fő tér közterület jellegű használat sokoldalú hasznosítási lehetőségének építészeti feltételrendszerének kidolgozása, a meglévő zöldértékek figyelembevételével
- a terület közlekedési- és parkolási rendszerének felülvizsgálata és szükség esetén korszerűsítése
- a BVKSZ intézményi keretövezetében biztosított funkció lehetőségek és a területen biztosítandó funkciók összhangjának megteremtése

**A rendezés várható hatása:**

Az itt élő közel 40.000 ember számára rendelkezésnek megfelelő színvonalú, sokféle aktivitást befogadására alkalmas új, valódi fő tér, valamint egyedi arcú, több funkciós közösségi házat magába foglaló városrészközpont kialakulása.

**Az újpalotai Fő téren lévő Községi Ház Építészeti Tervpályázat végleges tervezési programjának alapelvei az alábbiak szerint foglalható össze:**

*A Községi Ház funkcionális programja:*

- a közcélú, közhasznú és a nyereségérdekelt funkciók egyensúlyának kialakítása a fenntarthatóság érdekében,
- egy egység maradjon a Fő tér és a Községi Ház teljes funkcionális rendje,
- a meglévő Községi Házat célszerű beolvasztani a végső együttesbe,
- az ötletpályázat közművelődési intézményi tervezési programját ki kell bővíteni nyereségérdekelt egységekkel, mint pl. rendezvényszervezés, vendéglátás (kávéház, étterem), fitness, fizetős programok rendezésére alkalmas tércsoportok.

*A Fő tér funkcionális programja:*

- a téren olyan épületek helyezendők el, amelyekbe nyereségérdekelt funkciók telepíthetők – a buszmegállóba telepíthető funkcionális egységek (korlátozott nagyságú kereskedelem, szolgáltatás), vendéglátás (kávézó, cukrászda stb.),
- a tér közterület hasznosításában az ötletpályázat tavaszi-nyári és őszi-téli funkciójavaslatait messzemenően figyelembe kell venni, a lehetséges aktivitások között kellő arányban biztosítani szükséges nyereségérdekelt tevékenységek is, mint pl. alkalmi termelői piac, kirakodó vásár, zenés-táncos rendezvény, jégpálya stb.,

A készítendő szabályozási terv elfogadását követően állítható össze, illetve véglegesíthető a tervpályázat konkrét programja (Kiírás tervezete) és ennek ismeretében határozható meg a tervpályázat lebonyolításának költsége is.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület támogató döntését az eljárás megindításáról.

Budapest, 2012. január 11.

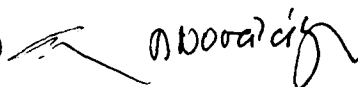


László Tamás  
polgármester

Melléklet:

- 1. sz melléklet az ötletpályázat díjazott és megvételt nyert pályaműveinek vizsgálata a hatályos KSZT előírásai alapján,
- 2. sz. melléklet a készülő KSZT tervezési terület lehatárolása,

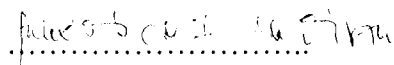
(1) Témafelelős: Településfejlesztési Értékvédelmi és Főépítési Iroda (TÉFI)

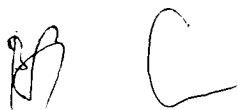


(2) Egyeztetésre megküldve: - Pénzügyi Iroda,  
- Jegyzői Titkárság,

(3) Bizottságok:

TVÉK	SZCST	PJ	KKES
x		x	x

(4) Jegyzői láttamozás: 2012. év 01. hó 15. nap Aláírás: 



**Határozati javaslatok:**

**1. A Képviselő – testület úgy dönt, hogy az Újpalotai közösségi ház fejlesztési és az Újpalotai Fő tér közterületének sokoldalú hasznosítási lehetőségét biztosító, a Nyírpalota u. – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv céljaival egyetért és kerületi szabályozási terv készítését kezdeményezi.**

Határidő: a szabályozási terv készítés megindítása a 2012. évi költségvetés elfogadását követő 15 munkanap.

Felelős: Polgármester

**2. A Képviselő – testület úgy dönt, hogy a Nyírpalota u. – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv tervezettségéhez szükséges 5.000.000 Ft + Áfa, azaz 6.350.000 Ft összeg fedezetét a 2012. évi költségvetésben biztosítja.**

Határidő: a költségvetési előirányzat betervezésére: a 2012. évi költségvetés előterjesztése.

Felelős: polgármester

**3. Felkéri a polgármestert, hogy a költségvetés elfogadását követően a Nyírpalota u. – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv Étv. szerint szabályozott eljárási folyamatot folytassa le.**

**Az 1. és 3. határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség, a 2. határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!**

Hiv. jogszabály:

a helyi önkormányzatról szóló 1990. évi LXV. tv. 1.§ (6) bekezdés b) pontja és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) bekezdése.

**Bp. XV. Kerület újpalotai lakótelep Fő terének környezetalakítására és az itt lévő Újpalotai Községi Ház fejlesztésére, nagyarányú bővítésére kiírt ötletpályázat díjazott és megvételt nyert pályaműveinek vizsgálata a hatályos Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) előírásai alapján**

Az ötletpályázatra benyújtott nagyszámú, 65 db pályaműből a bíráló bizottság az I, II, III. díj odaítélése mellett, további 8 művet vásárolt meg, az azokban fellelhető, használható, tovább gondolható ötletek végett.

A közösségi ház elhelyezésére és a térszerkezet alakítására a pályázók számos megoldást javasoltak:

A közösségi ház elhelyezése, kapcsolata a Fő térrel

*1. A meglévő közösségi ház helyén, a Profi áruház melletti elhelyezéssel*

A pályázók közül jelentős számban a meglévő közösségi ház környezetében – a Profi áruházig terjedő területen, a meglévő cukrászda lebontásával – telepítették az új közösségi házat, amelyet a meglévő bővítéseként, vagy annak elbontásával, annak helyén építenék. Ebben az elhelyezési típusban számos jó megoldás született. Az elhelyezés viszont azt eredményezi, hogy az épület a teljes Fő tér téralakításában csak korlátozott módon – a Fő térre közvetlenül néző homlokzatával és tömegével - vesz részt. Ezért tartjuk sikeres megoldásnak azt a tervet, amelyik építészeti megoldásokkal kilép a térre és ott a tér szerves és megkülönböztetett alkotóelemévé válik. A Bíráló Bizottság jó megoldásnak értékelte azokat a terveket is, amelyek a meglévő közösségi házat megtartva, annak bővítéseképpen formálták az újat. Ezek között a Profi áruház felé átrium udvarral történő kialakításokat a BB kedvezőnek ítélte.

*2. A Profi áruház meghosszabbításában, a Legénybíró út mentén történő elhelyezéssel*

Számos pályamű az új közösségi házat a Legénybíró út mentén, a tér déli oldalán helyezte el, a Profi áruház tömbjének meghosszabbításában. Ezen terveket a BB a téralakítás szempontjából szintén kedvező megoldásnak értékelte.

*3. A Nyírpalota u.-Zsókavár u. saroknál történő elhelyezéssel*

Számos pályamű a közösségi házat – elsősorban a tér védelme és új, markáns térfal képzés érdekében – a Nyírpalota u.-Zsókavár utca ívelt sarkánál helyezte el. Ezeket a BB számos ok miatt sikertelen megoldásoknak értékelte elsősorban amiatt, hogy a csomópont felől kedvezőtlen megjelenésű tömegek és homlokzatok jelennek meg, továbbá az itt meglévő értékes növényállomány teljes kiirtásával helyezhető csak el az épület.

*4. A Zsókavár utcához közeli szabadonálló elhelyezéssel*

Több pályamű az új közösségi házat a Zsókavár utca felőli oldalon, kissé visszahúzva kb. a tízszintes sávház vonalában helyezte el. Ezen megoldásokat sem zárta ki a BB, mivel számos téralakítási előnnyel járhat az elhelyezés: a Zsókavár utca felől is egy kisebb tér alakulhat ki, a közösségi ház mintegy „átköszön” a Zsókavár utca északi oldalán lévő városközponti épületeknek. Ezen elhelyezés problémája azonban, hogy a így elhelyezett épület homlokzatai egyenértékűen nem alakíthatók és megközelítése sem fő sem mellék bejáratok szempontjából nem egy értelmű illetve nem oldható meg.

*5. A tér közepén vagy térközép felé elhúzott elhelyezéssel*

Számos pályamű a tér közepén helyezte el az új közösségi házat, körbejárható formában. Ezen megoldások számos téralakítási bizonytalanságot eredményeznek. E megoldások közül a térközép felé elhúzott telepítést kedvezőnek ítélte a BB pl. azt a pályaművet, amely így helyezte el az épületet, a meglévő épületek tengelyrendszeréből kilépve, a Profi áruházat takarva, mindegyik

oldalával térkapcsolatot teremtve. Ezenkívül a pályázók számos egyéb megoldást is javasoltak, az előzőek variálását és olyan jelentős feltöltéssel járó domborzatalakításokat, melyeket azok költséges és indokolatlan volta, a teljes értékes növényállomány kipusztítása, dombok alá indokolatlan és értelmezhetetlen beépítések árán oldottak meg, a BB kedvezőtlennek ítélte meg.

### A Fő tér szerkezete, a téralkotás jellegzetességei

A jelenleg térfalakkal nem rendelkező Fő tér térré formálását a tervezők számos módon képzeltek el:

1. *A teret meghagyva a terepsíkon, egységes nagyfelületű burkolattal jelezve a teret, körülötte növényzettel borított park ölelésében – a térfalat növényzettel adva meg*

A BB ezen megoldásokat tartotta a továbbtervezés szempontjából követendőnek, mivel a tér kialakítása ezen egyszerű megoldásokkal is teljes értékű az ide tervezett állandó és időszakos aktivitások számára.

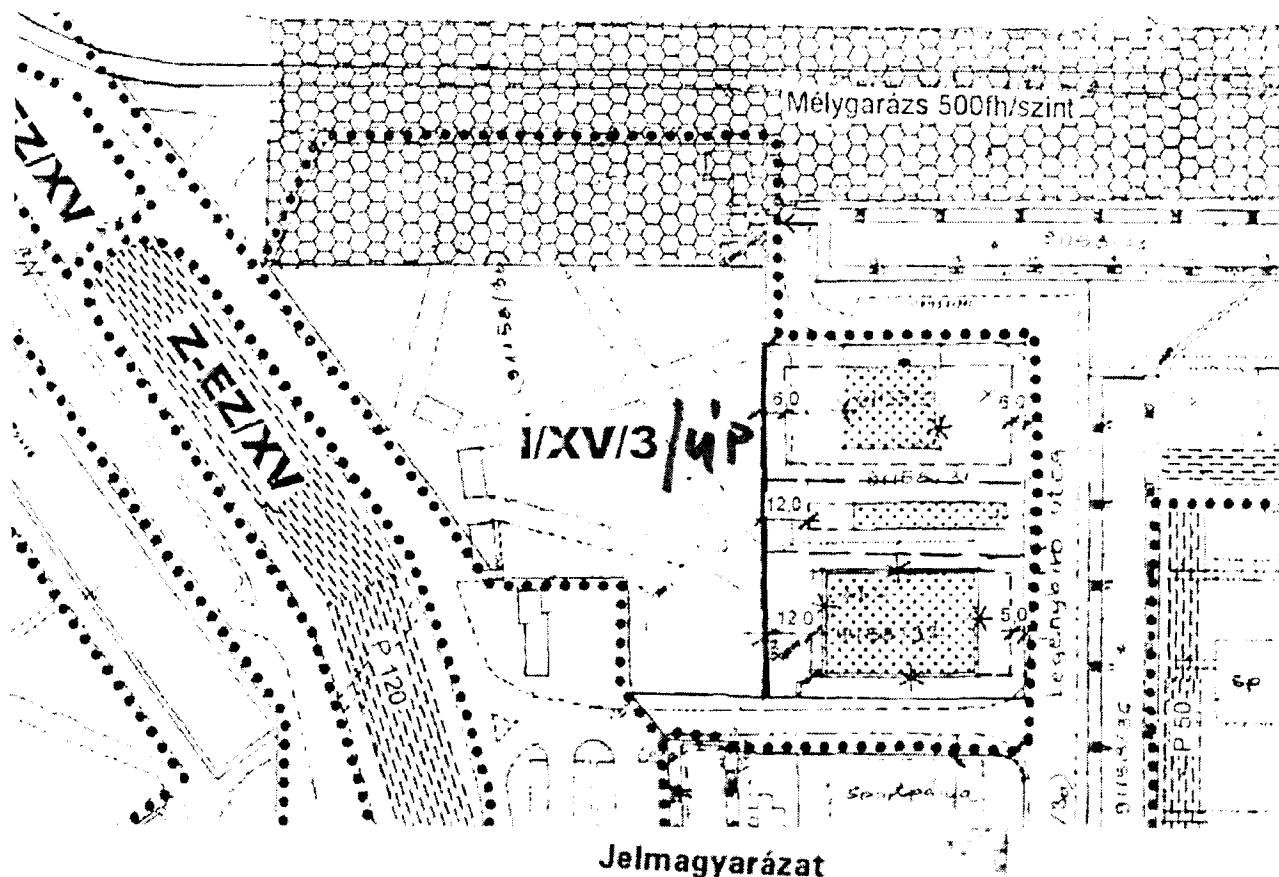
2. *A tér szegélyén markánsabb mesterséges dombokkal alakítja a tér kontúrját, vállalva azt a veszélyt, hogy ezzel a mesterséges dombok helyén meglévő növényállomány léte veszélybe kerülhet*

A BB ezen megoldásokat rendkívül költséges voltuk miatt nem értékelte pozitívan. A magasabb dombok kialakítása ráadásul olyan dombok alatti beépítéseket is eredményezett, amelyek további városépítészeti, építészeti, funkcionális problémákat vetnek fel.

3. *A teret árkáddal szegélyezi*

A Fő tér körbefutó árkáddal történő szegélyezését a BB túlzó és felesleges megoldásnak értékelte. Sok esetben a kiírás szellemével ellentétes módon köztéri pavilonok egybefűzésére szolgál az árkád. A részleges, épülethez kapcsolódó árkados megoldást viszont a BB – a térformálásra kedvező hatásai miatt – lehetségesnek ítélte.

Újpalotai Lakótelep, Kerületi Szabályozási Terve (KSZT),  
a11/2008. (V.15.) sz. ök r. 7/B melléklet – kivonata



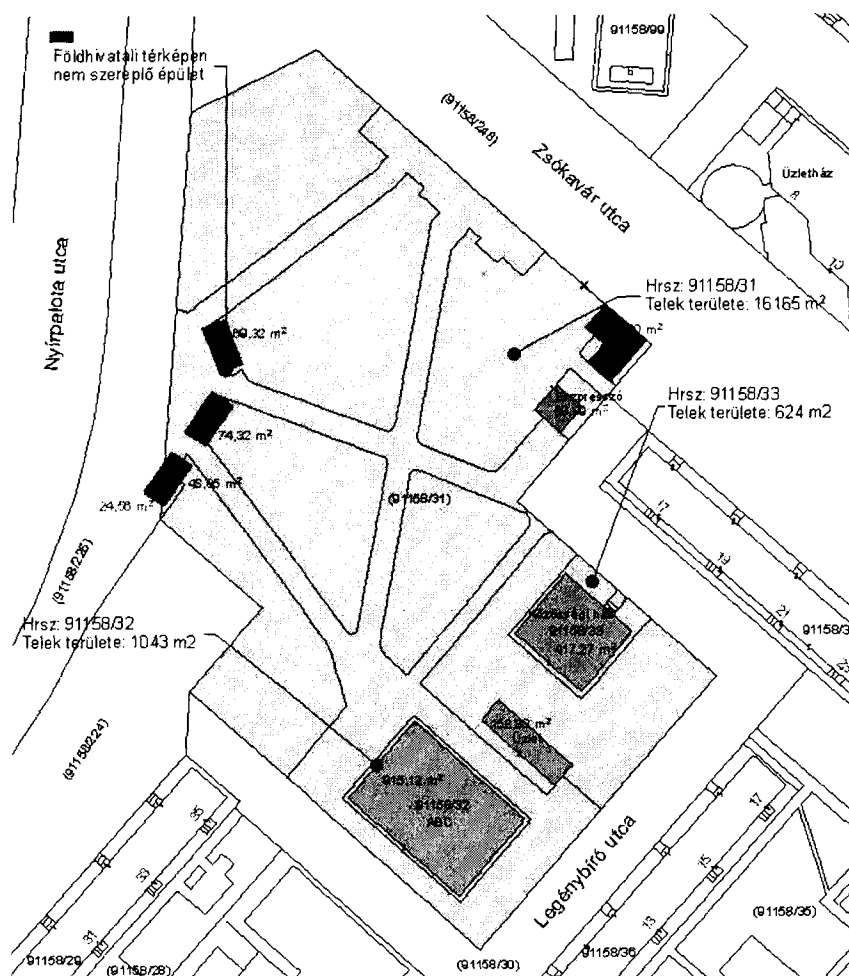
- Jelmagyarázat**
- tervezési terület határa
  - ..... építési övezet határa
  - szabályozási vonal
  - irányadó telekhatár
  - építési hely határa
  - L7/XV építési övezet, övezet jele
  - intézményi funkciójú létesítmény
  - tervezett intézményi funkciójú létesítmény
  - magastető létesítés új lakással
  - magastető létesítés új lakásbővítéssel
  - ..... dombgarázs építési területe
  - mélygarázs építési területe
  - új zöldparkolók javasolt területe
  - 1. szelvénytérkép száma
  - IV. szerkezeti egység száma

Z	45	2.0	Béépítési mód	beépítés aránya %	Szintterületi mutató
16,0	1000	35	Max. építmény magasság (m)	min. telek méret (m <sup>2</sup> )	min. zöldfelület %

- SZ szabadonálló beépítés
- \* kötelező megszüntető jel

A szabályozási vonal úgy osztja meg a területet, hogy a Községi Ház bővítését és hozzá tartozó rendezvény tér kialakításra nem ad lehetőséget.

## Bp. XV. kerület Hivatalos Földhivatali Alaptérkép kivonata



Újpalota Fő tér ötletpályázat során a tervezési terület telkei a következők:

*Telek:*

HRSZ: 91158/31 Terület: 16165 m<sup>2</sup> (Önkormányzati tulajdon)

HRSZ: 91158/33 Terület: 624 m<sup>2</sup> (Önkormányzati tulajdon)

Összesen: Terület: 16789 m<sup>2</sup> (Önkormányzati tulajdon)

HRSZ: 91158/32 Terület: 1043 m<sup>2</sup> (Magántulajdon, Profi Áruház)

Tervezési terület összesen: 17832 m<sup>2</sup>

### **HRSZ: 91158/31 telek**

Beépítettség:

Eszpresszó 69 m<sup>2</sup>+Üzlet 159 m<sup>2</sup>+(Földh.-i térképen nem szereplő üzlet: 338 m<sup>2</sup>)= 566 m<sup>2</sup>-0,04%

Burkolt felület: 4903 m<sup>2</sup> - 30%

Zöldfelület: 10950 m<sup>2</sup> - 69,96%

### **HRSZ: 91158/33 telek**

Beépítettség: Községi ház: 417 m<sup>2</sup> - 67%

Burkolt felület: 17 m<sup>2</sup> - 0,03%

Zöldfelület: 190 m<sup>2</sup> - 32,97%

### **HRSZ: 91158/32 telek**

Beépítettség: ABC: 915 m<sup>2</sup> - 87,7%

Burkolt felület: 128 m<sup>2</sup> - 12,3%

Zöldfelület: 0 m<sup>2</sup>



Az utcákkal lehatárolt tervezési területen 3db telek található, melyekből az egyik magántulajdon (HRSZ: 91158/32), amely telken élelmiszer áruház található. A HRSZ: 91158/33 számú telek önkormányzati tulajdonú, amelyen a jelenleg is működő közösségi ház található. Mindkét telek úszótelkes kialakítású, annak minden nehézségével megáldva.

A HRSZ: 91158/31 számú telek szintén önkormányzati tulajdon, közpark, amelyen elszórta kereskedelmi épületek települtek, ezek közül az eszpresszó és cukrászda szerepel csak a Hivatalos Földhivatali Alaptérképen.

A tervezési területet a KSZT alapján jelenleg kettévágja a szabályozási vonal illetve építési helyek is meghatározásra kerülnek.

#### A díjazott és megvételt nyert pályaművek (11db) vizsgálata alapján:

##### 1. Tervezési területen tervezett épület, épületek

A 11 pályaműből 5 pályamű (1. 64. 2. 9. 24.) a tervezési területen helyezi el a közösségi házat illetve egyéb kiszolgáló épületeket, az élelmiszer áruházat megtartván meglévő megmaradó, felújítandó épületként kezelve.

##### 2. Tervezési területen tervezett épület, épületek igény bevéve az élelmiszer áruház telkét

Az 5. és 49. számú pályamű az élelmiszer áruházat lebontja ezáltal a HRSZ: 91158/32 számú telekre is épít.

##### 3. Tervezési területen kívül is tervezett épület, épületek

A 34. 52. 58. és 59. számú pályaművek szintén megtartják az élelmiszer áruházat, viszont tervezési területen kívülre is telepít. A 34. és 59. pályamű a HRSZ: 91158/224 és HRSZ: 91158/225 számú telkeket is igénybe veszi. Az 52. és 58. pályamű a HRSZ: 91158/224 számú telket veszi igénybe.

#### **Telepítés, Beépítés:**

Jellemzően három fajta telepítés mutatkozik a tervezési területen a közösségi ház elhelyezésére vonatkozóan. Ezek a következők:

##### 1. Meglévő közösségi ház helyére, eléje, közvetlen környezetébe tervezi az új közösségi házat

Az 1. 5. 34. 9. 24. 52. számú pályaművek a közösségi házat a tér felé nyitják, innen adják meg a reprezentatív bejáratot.

##### 2. A tervezési terület központjába, súlypontjába tervezi az új közösségi házat

A 64. 2. számú pályaművek a Zsókvár utca felőli részre tervezik az új közösségi épületet déli irányba nyitják meg a főbejáratot.

##### 3. A tervezési terület délnyugati oldalára tervezi az új közösségi házat

A 49. 58. 59. számú pályaművek a Legénybíró utca felőli oldalra építkeznek, a közösségi ház északi oldalán adják meg a megérkezést.

#### **Terület felhasználás, Közlekedés:**

A tervezési feladatként szereplő három jelentős terület felhasználási egységek alapján.

##### 1. Új közösségi ház épülete

Az új közösségi épület (épületegyüttes) kialakításánál az alábbi kategóriák mutatkoznak:

1.1. A közösségi épületet és kiszolgáló funkcióit egy karakteres épületben valósítja meg (1. 5. 49. 64. 9. 24. 58.)

1.2. A közösségi épületet a tervezési területen kiegészíti egyéb jelentős kiszolgáló épülettel (34. 2. 52. 59.)

A 34. és 24. számú pályamű a meglévő közösségi házat megtartja és kiegészíti, bővíti, új építészeti arculatot formálva.

## 2. Rendezvénytér (tavaszi-nyári időszak, őszi-téli időszak)

A „helyi” lakóközösség találkozó helye a rendezvénytér, amelynek közösségformáló ereje is van, az alábbi kategóriákba sorolhatóak a díjazott és megvételt nyert pályaművek alapján:

2.1. Közösségi házhoz közvetlenül kapcsolódó egy nagy rendezvénytér (1. 5. 34. 64. 2. 9. 52. 58. 59.)

2.2. Közösségi házhoz közvetlenül nem kapcsolódó rendezvénytér illetve több kisebb teresedből összeálló rendezvénytér (49. 24.)

## 3. Pihenőpark (Zöldpark)

Jelentős zöldfelületi állománnyal (Fás park) a Zsókavár utca – Nyírpalota utca (észak, észak-kelet) által határolt terület rendelkezik, azonban értékes fa a tervezési területen elszórtan is megtalálható. A díjazott és megvételt nyert tervpályázatok ezen értékes fákat, faállományt figyelembe veszik, a terület belső gyalogosforgalma, teresedései ehhez mérten tervezettek.

Alapvetően kétfajta tervezési módszer mutatkozik:

3.1. A zöldfelületet felszabdáló kisebb szélességű, de több gyalogút (1. 64. 24. 58. 59.), amelyek szervesen kapcsolódnak a tervezési területen kívüli meglévő közlekedési rendszerhez.

3.2. A tervezési területen megjelenő karakteres, kevesebb, de szélesebb gyalogút (5. 34. 49. 2. 9. 52.), amelyek jelentősen differenciálják a különböző terület felhasználási egységeket.

Az 5. 49. számú pályaművek a tervezési terület közvetlen környezetében módosítják az utcahálózatot vagy megszüntetve egy részét vagy forgalomcsillapító zónát létesítvén.

A 49. 2. 59. számú pályaművek a gyalogos átközlekedést megváltoztatják illetve a buszmegállót áthelyezik.

Jelentős vízfelületet (tavat) a 2 és az 59. számú pályamű létesít. Az 1. 5. 34. 49. 52. 58. számú pályaművek kisebb vízfelületet terveznek illetve vízoszloppal, vízarchitektúrával kombinálja a burkolt felületeket. A 64. 9. 24. számú pályamű nem tervez a területre vízfelületet.

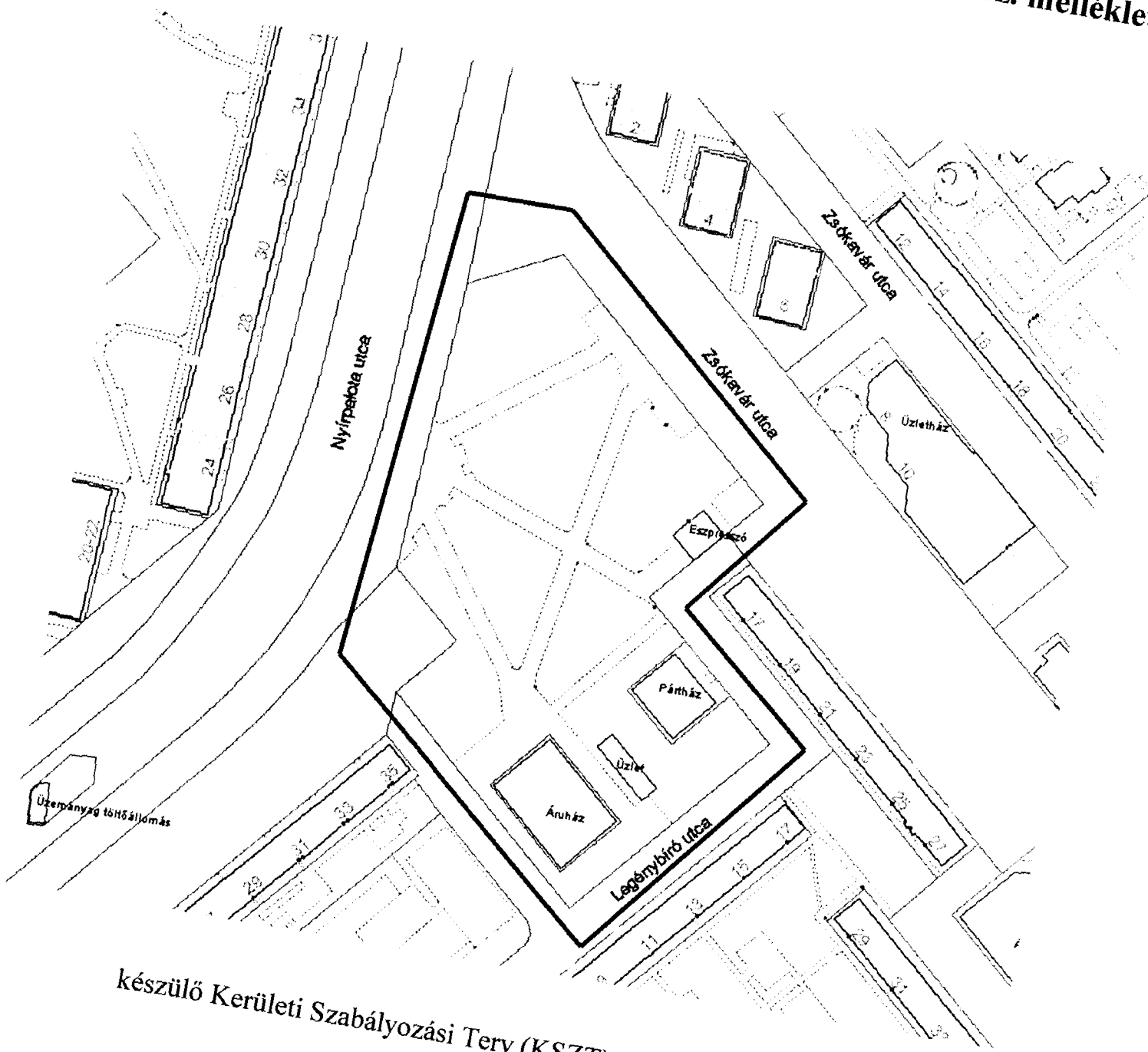
## Összegző javaslat a KSZT készítéséhez

A meglévő épületek felhasználást, valamint a magántulajdonokat is figyelembe véve a KSZT készítéséhez az alábbi sarokpontok rögzítése javasolt:

- A művelődési ház bővítését a jelenlegi épület felhasználásával javasolt megoldani, úgy, hogy az építési hely a tér súlypontja felé biztosítsa a fejlesztést
- A meglévő PROFI áruház - gazdasági szempontokat mérlegelve - megtartandó, de ahhoz építészeti elemekkel, fedett, nyitott árkáddal javasolt az új beépítést kapcsolni az egységes összhatás elérése érdekében.
- A művelődési ház és a Profi közötti meglévő épület bontandó, az ott lévő funkció az új közösségi házon belül helyezendő el
- a Legénybíró utca dél-nyugati szakaszával párhuzamosan, a Profi áruház folytatásaként az építési övezet területén építési hely biztosítása javasolt korlátozott nagyságú funkciók elhelyezésére
- A Nyírpalota utcai buszmegálló és környezetében korlátozott építési hely biztosítása javasolt a nagy forgalmú buszmegálló környezetében megengedhető funkciók biztosításával
- a közösségformáló nagy rendezvényteret a közösségi házhoz közvetlenül kapcsolódva javasolt kialakítani
- nagy felületű vízfelület kialakítása kerülendő, de kisebb vízfjátékok stb javasoltak
- a meglévő, jelentős zöldértékkel bíró fákat a lehető legnagyobb mértékben meg kell tartani
- figyelembe véve a pályázatok összesítésében megjelenő 1190 m<sup>2</sup> és 4146 m<sup>2</sup> közötti össz beépítési javaslatokat, a KSZT-ben az össz beépítettséget 4-5 ezer m<sup>2</sup>-ben javasolt maximálni, de így is megfelelő tartalék fejlesztési lehetőséget, némi rugalmasságot adva
- figyelembe véve a pályaművekben adott építészeti tömeg javaslatokat - az építmény magasság értéke 5,0 m és 14,5 m közötti - javasolt a jelenlegi övezeti besorolásban biztosított 16,0 m-es építmény magasság csökkentése
- a burkolt felületek arány a teljes területre vonatkozóan úgy kell meghatározni, hogy a keretövezetben előírt 35%-os zöldfelületi minimum értéke betartható legyen
- a közösségi ház parkolási igényét telken belül, a Legénybíró utca mentén javasolt kialakítani
- a területen kialakítható, elhelyezhető funkció körök felsorolását a BVKSZ adta lehetőségek értékelésével minél bővebben javasolt kialakítani
- a tervezési alaptérképen nem szereplő, de a valóságban a területen meglévő önkormányzati tulajdonú területen lévő idegen felépítmények távlati bontása javasolt a megfelelő színvonalú közösségi tér elérése érdekében

Budapest, 2012. január

összeállította a TÉFI



készülő Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) területi lehatárolása