

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

mesterei Kabinetre
leadva:

2013 MAJ 15.



Ikt.sz.: 1-79 - 151 /2013.

Hiv. szám.: /2013.

Kt. szám: 59 - 11 /2013.

Az ülés időpontja: 2013. május 29.

ELŐTERJESZTÉS

Az Újpalota Fő tér Kerületi Szabályozási Tervének (KSZT) tervezetéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2012. (I. 25.) ök. számú határozattal úgy döntött, hogy az újpalotai Közösségi Ház fejlesztési és az újpalotai Fő tér közterületének sokoldalú hasznosítási lehetőségét biztosító, a Nyírpalota út – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv céljaival egyetért, és kerületi szabályozási terv készítését kezdeményezte.

Célként fogalmazta meg továbbá a tervezési területet is érintő újpalotai lakótelep Fő terére - kiírt Ötletpályázat pályaművei *(amelyek, e téma korábbi előterjesztésében részletesen ismertetésre kerültek)* alapján - egy városrészközpont megteremtésének lehetősége, melyet a jelenleg hatályos szabályozási előírások nem tesznek lehetővé.

A KSZT elkészítésére a tervező - az Urban-Lis Stúdió Kft. - az Önkormányzat közbeszerzési szabályzata alapján lefolytatott eljárással került kiválasztásra.

A lakótelep eredeti tervénél a mai zöldfelület egésze beépítésre volt szánva. Mozi, kultúrterem, könyvtár, kereskedelem szolgáltatás funkciókkal kiegészülve alakult volna ki a terület központja. Mára ezek a funkciók a környéken szétszórva –kereskedelem és szolgáltatás, könyvtár, illetve egyáltalán nem jelennek meg a területen.

A tervezők a terület igen alapos vizsgálata, a pályázatok újbóli elemzése, összesített kiértékelése után alapján állították össze anyagukat.

A tervezés során alapvető feladat volt olyan településrendezési terv készítése, mely a lakótelepen élő közel 40.000 ember számára megfelelő színvonalú, sokféle aktivitást befogadására alkalmas új, valódi fő tér létrehozását és ehhez funkcionálisan is kapcsolódó több funkciós KÖZÖSSÉGI HÁZ létesítését tegye lehetővé, megteremtve egy új városrészközpont / alközpont kialakításának, a lakótelep központjának pótlásának lehetőségét.

Ennek érdekében olyan szabályozási terv kell, hogy az:

- rendezze a JOGI – övezeti ANOMÁLIÁKAT (közterület –magánterület stb.)
- az ÚJ KÖZÖSSÉGI HÁZ számára megfelelő építési helyet biztosítson

- a meglévő élelmiszer ÁRUHÁZ BŐVÍTÉSÉT, új kereskedelmi létesítmény elhelyezését tegye lehetővé
- FLEXIBILIS térkialakítást eredményezzen
- VÉDJE a meglévő értékes növényzetet
- a fő GYALOGOS KAPCSOLATOKAT vegye figyelembe

A szabályozási terv készítése során e szempontokat vettük figyelembe az alábbi részletezettség szerint.

Telekrendezés

A tér megfelelő jogi státusza szempontjából a telekrendezés elkerülhetetlen, feltétele a szabályozott kialakításnak, ugyanis a mai úszótelkes kialakítás alkalmatlan új épületek elhelyezésére. A szabályozás egyik fő célja, hogy rendezze a területen ma fellelhető jogi anomáliákat. Az I keretövezetbe sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő (91158/31) közterület a szabályozás alapján egyesül a 91158/33 szintén önkormányzati tulajdonban lévő telekkel. A tér és a közösségi ház azonos telken alakulhat ki, a 91158/33 hrsz telek (91158/31) hrsz-be való beolvadásával, így a tér, és az épület azonos tulajdonban marad, továbbá biztosítható a téren lévő további kiszolgáló épületek bérbeadása. A (91158/31) hrsz telekből a Legénybíró utca közterülete (91158/30) részére kiszabályozásra kerül a meglévő parkolók és járda sávja, így annak tulajdonosi, üzemeltetői kérdései tisztázódnak. A tér így a közösségi ház „kertjeként” funkcionál a továbbiakban a közel 14.300 m²-es telken. A magántulajdonban lévő 91158/32 hrsz ingatlan(áruház úszótelke) részben kiegészül a (91158/31) hrsz telekkel, így megfelelő méretű telek létesül a kereskedelmi létesítmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, paramétereinek tarthatóságához (zöldfelületi mutató, beépítési mérték). A tervben szereplő új telekalakítás szerint az áruház mai 91158/32 hrsz-ú úszótelke helyett 2.600 m²-es telek jön létre a tér délkeleti oldalán, a Nyírpalota utcai épület vonaláig terjedően.

Övezeti változások

A tér jelentős része ma I keretövezeti besorolású az FSZKT szerint, a KVSZ alapján I/XV/3/ÚP övezetbe tartozik. A tér nagyobb része intézményi övezet besorolásúra módosul (I/XV/ÚP-TÉR/1). Ez az övezet szolgál mind az új közösségi ház, mind a tér számára. A terület délkeleti részén az áruház kibővített telke önálló intézményi övezeti besorolást kap (I/XV/ÚP-TÉR/2), mely által biztosítottá válik a területen a meglévő áruház bővítése. A teret övezetbe nem sorolt közterület (Zsókavár utca, Legénybíró utca), valamint KL-KT keretövezetű közlekedési célú közterület határolja. A (891158/244) hrsz közterület (Zsókavár utcai parkoló) telke belehasít a tér jelenlegi kontúrjába, megbontva ezzel a tér egységét. Mivel az érintett terület átsorolása csökkentené a KL-KT keretövezet területét, (mely csak FSZKT módosítással csökkenthető) jelen szabályozási terv szerint a térrész megmarad jelenlegi besorolásában. Ezen a térrészen ezért csak a KL-KT/XV övezetben létesíthető épületek helyezhetők el – a városrendezési javaslat szerint fedett kerékpártároló.

Építési hely meghatározása

Az elsődleges építési helyszín - a pályázati értékelés alapján - a tér dél-keleti oldalán található. Az építési hely mérete lehetőséget nyújt a közösségi ház flexibilis kialakításához. A szabályozás biztosítja, hogy az új közösségi ház a tér fölé nyúljon – erre szolgál az építési

hely kizárólag 4,0 m felett beépíthető része. Az új közösségi ház és az áruház épülete összeépíthető, amennyiben mégsem így alakul a beépítés, úgy min. 10,0 m-es épületköz alakítandó ki. A buszmegállóknál meghatározott feltétellel beépíthető építési helyek kerültek kijelölésre. Itt az épület és a tetőzet az adott építési helyhez viszonyított aránya kerül meghatározásra.

Flexibilis térhasználat

A továbbtervezés számára a tér flexibilitás kialakításának biztosítása elsődleges szabályozási feladat. Egyrészt biztosítani kell a megfelelő zöldfelületi fedettséget, a burkolt felületek arányát, ugyanakkor nem szabad hogy túl sok megkötést tartalmazzon a későbbi továbbtervezés számára. Mint látható volt, a pályázók is sokféle módon oldották meg a tér kialakítását, az ezek alapján képzett átlagok, térstruktúrák adják a szabályozás alapját. A szabályozásánál ezért „meghatározott arányú zöldfelület” jelölés kerül rögzítésre, melyen belül – az övezetben meghatározott zöldfelületi arányon túlmenően – a tervlapon jelölt arányban kell biztosítani a zöldfelületet. Ezzel a zöldfelületek pozicionálása a pályázatok eredménye alapján biztosítottá válik. A tér belső részén „elsősorban gyalogos felület” jelölésen belül a burkolat felületek kerülnek maximálásra. A pályázatok alapján kimutatható, hogy ezen a térrészen a legnagyobb a burkolt felületek aránya, ugyanakkor kellő zöld és vízfelülettel ez a terület is tagolandó. A térrészen a burkolt felületek arányát 80%-ban maximalizálja a szabályozás.

Meglévő értékes fák védelme

A legjelentősebb értéket jelenleg a téren az ott lévő fák jelentik. Bár nem koncepcionális az elrendezésük, és sok közülük nem is teljes pompájában jelenik meg, mégis a lehető legtöbb eszközzel fel kell lépni védelmükben. A szabályozáshoz elkészített geodézia, és favizsgálat alapján meghatározásra kerültek az értékes, és a megtartásra javasolt egyedek. A térkialakítás kellő flexibilitása érdekében ugyanakkor a szabályozás alapján a jelölt fák min 75%-át kell mindenképp megtartani a téren.

Gyalogos kapcsolatok biztosítása

A tér kapcsolatainak kiterjesztése, megtartása érdekében a szabályozási terv rögzíti a fő „gyalogos átvezetéseket”, melyek mentén a gyalogosok átjárását biztosítani kell. Több helyen a gyalogos átvezetések építési helyet érintenek. Ebben az esetben az épületet úgy kell kialakítani, hogy min. 4,0 m-es sávban biztosítottá váljon az átjutás. A Legénybíró utca átstrukturálása a szabályozásban is megjelenik, ugyanakkor övezeti vonzattal nem jár. A meglévő útpálya helyén „gyalogos sáv” jelzés kap helyet. Az újonnan nyitandó egyirányú feltáró út helyén „feltáró út számára szolgáló terület” jelenik meg, valamint „elsősorban gyalogos felület” jelzés kap helyet. Így biztosíthatóvá válik, hogy az új Fő tér, a háttérterületek és a Zsókavár utcai lakóépület bekapcsolódjanak a térbe.

A tervezet szabályozás előzetes megismertetésére, részletes bemutatására, minél szélesebb körű megismertetésére a településtervezők, szakági tervezők részvételével prezentációval egybekötött fórum került megtartásra 2013. április 30-án, sajnos kevés érdeklődő részvételével.

A készülő KSZT véleményezési eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §-ban előírtaknak megfelelően a lakosság helyben szokásos módon történő tájékoztatásával, illetve az Országos településrendezési és építési

követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresésével elindult. Az eljárás folytatásához szükséges a képviselő-testület támogató döntése.

A terv alátámasztó, vizsgálati munkarészei terjedelmük miatt nem kerültek az előterjesztéshez csatolva, azok a Főépítési Irodán megtekinthetők. Az előterjesztéshez a véleményezési eljáráshoz szükséges rendelet tervezet (2. sz. melléklet) valamint a szabályozási terv rövid összefoglalója (3. számú melléklet) került csatolásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő - testület támogató döntését a KSZT tervezet építési törvényben előírt véleményezésre való megküldéséről.


Budapest, 2013. május "15."



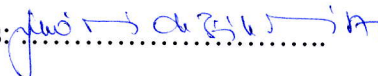
László Tamás
polgármester

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: 43-44-45/2012. (I.25.) sz. ök. határozatok,
- 2. sz. melléklet: KSZT rendelet tervezete,
- 3. sz. melléklet KSZT tervezet rövid összefoglalója

1. Témafelelős: FVÜF – Főépítési Iroda 
2. Egyeztetésre megküldve:
3. Bizottságok:

TVÉK	SZCST	PJ	KKES
x		x	

(4) Jegyzői láttamozás: 2013. év 05 hó 14 nap Aláírás: 

Határozati javaslat:


A Képviselő-testület egyetért a Bp. XV. kerület, a Nyírpalota út – Zsókvár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő Kerületi Szabályozási Terv előterjesztés mellékletét képező rendelettervezetével és annak Étv. 9(3) bek. szerinti államigazgatási véleményezésre történő megküldésével és felkéri a polgármestert a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: 2013. június 30.
Felelős: polgármester

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-a.

43/2012. (I. 25.) ök. számú h a t á r o z a t

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az újjalotai Közösségi Ház fejlesztési és az újjalotai Fő tér közterületének sokoldalú hasznosítási lehetőségét biztosító, a Nyírpalota út – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv céljaival egyetért, és kerületi szabályozási terv készítését kezdeményezi.

Felelős : polgármester

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

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. § (6) b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)

(Szavazati arány: 17 igen szavazat, egyhangú)

44/2012. (I. 25.) ök. számú h a t á r o z a t

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy a Nyírpalota út – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv tervezettségéhez szükséges **5.000.000 Ft + ÁFA**, mindösszesen **6.350.000 Ft** összeg fedezetét a 2012. évi költségvetésben biztosítja.

Felelős : polgármester

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

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. § (6) b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)

(Szavazati arány: 18 igen szavazat, egyhangú)

45/2012. (I. 25.) ök. számú h a t á r o z a t

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete **felkéri** a polgármestert, hogy a költségvetés elfogadását követően a Nyírpalota út – Zsókavár u. – Legénybíró u. által határolt területre készülő szabályozási terv Étv. szerint szabályozott eljárási folyamatot folytassa le.

Felelős : polgármester

Határidő: a 2012. évi költségvetés elfogadását követően

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. évi LXV. törvény 1. § (6) b) pont, 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek.)

(Szavazati arány: 17 igen szavazat, egyhangú)

**Bp. XV. ker. Újpalota – Fő tér; Nyírpalota út – Zsókavár u. –
Legénybíró u. – által határolt terület Kerületi Szabályozási Terve
rendelettervezet az Étv. 9.§ (3) szerinti véleményezési eljárásra**

**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat
Képviselő-testületének**

**...../2013. (....) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról
szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet (továbbiakban: R.) módosítására a következőket rendeli el:

1. §

(1) A R. 30. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az övezetek – **eltérő rendelkezés hiányában** – elsősorban az alapfokú oktatási, ellátási (**kereskedelem, vendéglátás**), egészségügyi, oktatási és szolgáltatási **rendeltetések elhelyezésére szolgálnak.**”

(2) Az R. 30.§ (2) bekezdés 5. sz. táblázata a következő sorokkal egészül ki:

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	építménymagassága (m)	
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	zöldfelülete (%)			
I/XV/ÚP-Tér/1	Z	10.000	-	20	0,3	35	-	14,0
I/XV/ÚP-Tér/2	Z	2000	3000	65 +10 ***	1,5	20	4,5	14,0

*** kizárólag tetőzet számára igénybe vehető kedvezmény

(3) A R. 30. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:...”

(5) A terepszint alatti beépítés mértéke – **eltérő rendelkezés hiányában** – legfeljebb a telek területének 60 %-a, saroktelek esetén 70 %-a lehet.

(4) Az R. 30.§-a a következő (6)-(7) bekezdésekkel egészül ki:

- (6) Az I/XV/ÚP-Tér/1 és az I/XV/ÚP-Tér/2 jelű építési övezetek területén
- a. igazgatási épület,
 - b. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
 - c. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - d. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - e. sportépítmény,
- helyezhető el.

(7) Az I/XV/ÚP-Tér/1 és az I/XV/ÚP-Tér/2 jelű építési övezetek területén elhelyezhető épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken, valamint a felsorolt funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként:

- a) vendéglátási,
 - b) kiskereskedelmi,
 - c) irodai,
 - d) szolgáltatási,
 - e) igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási célú,
 - f) szórakoztatási,
 - g) egészségügyi, szociális, egyházi,
 - h) sportcélú
- funkciók is elhelyezhetők.

2. §

(1) Az R. 1. mellékletét képező Övezeti Terv lapja e rendelet **1. számú melléklete** szerint módosul.

(2) Az R.3. mellékletében foglalt táblázat a következő sorral egészül ki:

sorszám	A terv megnevezése
3/...	Budapest XV. kerület Újpalota Fő tér Nyírpalota utca – Zsókavár utca – Legénybíró utca –által határolt terület kerületi szabályozási terve

(3) Az R. **3A. melléklete** e rendelet **2. számú mellékletével** egészül ki.

(4) Az R. 3/7A mellékletének I. fejezet (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az előírások hatálya a Bp. Főváros XV. ker. Bánkút utca – Sárfü utca – Szentmihályi út – 91104 hrsz-ú terület - a 91158/1 hrsz-ú közterület DK-i és D-i D-i telekhatára – a 91158/18 hrsz-ú út – Madách utca – Késmárk utca – a 83162/3 hrsz-ú terület – a 83162/2 hrsz-ú terület (Adria utca) – 83162/1 hrsz-ú terület – Lócsevár utca K-i telekhatára – a Körvasútsor – Drégelyvár utca – Apolló utca – (83306) hrsz-ú közterület – Madách utca – Nyírpalota utca – Legénybíró utca - Zsókavár utca - Nyírpalota utca - Páskomliget utca által bezárt területre (továbbiakban: Újpalotai lakótelep) terjed ki.”

(5) Az R. **3B melléklete** a következő szövegrésszel és e rendelet **3. számú mellékletével** egészül ki:

3/...B. melléklet: Budapest XV. kerület Újpalota Fő tér
Nyírpalota utca – Zsókavár utca – Legénybíró utca –által határolt terület kerületi szabályozási terve szabályozási terve

3.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított eljárásokban kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti az R. 3/7B melléklete Nyírpalota utca – Zsókvár utca – Legénybíró utca által határolt területen.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

László Tamás
polgármester

Kihirdetési záradék:

E rendelet kihirdetésre került 2013.napján.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

A .../2013. (... ..) önkormányzati rendelet 2. számú melléklete

R. 3 / A. számú melléklete

**A Budapest XV. Kerület, Újpalota Fő tér
(Nyírpalota utca – Zsókavár utca – Legénybíró utca –által határolt terület)
szabályozási terve**

Kiegészítő rendelkezések

I.

1. A kiegészítő előírások Budapest XV. kerület Nyírpalota utca – Zsókavár utca – Legénybíró utca által határolt területre terjednek ki.
2. Jelen kiegészítés előírásait a szabályozási tervlap és a KVSZ rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

II:

A szabályozási tervlap egyes lehatárolásai, jelölései

1. A telken belül az építési hely meghatározott feltételekkel beépíthető része építés céljára a tervlapon szereplő feltételek betartása mellett vehető igénybe az alábbiak szerint
 - a. Az építési hely kizárólag 4,0 m felett beépíthető részén a 4,0 m magasság alatt teljes átjárhatóságot kell biztosítani. A lehatároláson belül csak emeleti szint, előtető és azok tartószerkezete, továbbá szabadtérépítészeti/kertépítészeti elem létesíthető.
 - b. Az építési hely meghatározott feltételekkel beépíthető része a szabályozási tervlapon rögzített funkciók céljára szolgál. A lehatároláson belül az ott meghatározott arányban lehet a váró létesítmény egybefüggő tetőszerkezetét, illetve a tetőzet alatt létesíthető kereskedelmi, vendéglátási rendeltetési egységeket elhelyezni. A lehatároláson feltüntetett első szám a tetőzet (tetőfelület max: %), a második szám az alatta elhelyezhető épület által elfoglalható terület (beépíthető alapterület max: %) és az érintett lehatárolás területének arányát rögzíti.
 - c. A KL-KT-XV övezetre jelölt építési hely meghatározott feltételekkel beépíthető része kizárólag közlekedési (pl. fedett kerékpártároló) építmény elhelyezésére szolgál, mely a csatlakozó telken belüli tetőzet szerkezetével együtt, azzal összhangban kell kialakítani.
2. A meghatározott arányú zöldfelület lehatárolásán belül a szabályozási tervlapon feltüntetett minimális zöldfelületi arányt a lehatárolás területéhez viszonyítva kell biztosítani.
3. Az építési telekre eső gyalogos felület területén belül a szilárd burkolat aránya nem haladhatja meg a szabályozási tervlapon jelölt értéket.
4. Az egyes telkeken az övezetben meghatározott legkisebb zöldfelületi aránynak és a legnagyobb beépítési mértéknek, illetve az egyes lehatárolásokon belül meghatározott minimum és maximum értékeknek együttesen kell teljesülniük.
5. A szabályozási terven jelölt gyalogos átvezetés
 - a. a gyalogos kapcsolat tényét, és nem annak pontos nyomvonalát jelenti;

- b. legalább 4,0 m széles szabad sáv kialakításával biztosítandó, akkor is, ha épületen vezet át.
6. A szabályozási tervlapon *bontandó épület / építmény* nem bővíthető, nem építhető át, értéknövelő tevékenység csak a jókarbantartás érdekében folytatható.

III.

Az I/XV/ÚP-Tér/1 és I/XV/ÚP-Tér/2 jelű építési övezetek további előírásai

1. A telken belül az építési hely különböző részein létrehozható beépítés a tetőzetekkel együtt mérten, együttesen sem haladhatja meg az övezetben meghatározott beépítési mértéket.
2. A szabályozási terven feltüntetett építési hely terepszint alatt beépíthető része teljes mértékben kihasználható mélygarázs létesítése céljából.
3. A területen magastető nem létesíthető.
4. 500 m²-t meghaladó lapostető esetén annak minimum felét legalább extenzív zöldtetővel kell kialakítani.
5. Közfunkciós épület tetőzetén közhasználatú tetőkert kialakítása javasolt. Közhatalú tetőkertet intenzív zöldtetővel kell kialakítani.
6. A zárt sorú építési helyen belül épületköz alakítható ki a Legénybíró utcára merőlegesen. Az épületköz legkisebb szélessége legalább 10,0 m, mely tetővel / üvegtetővel fedhető.
7. Fő rendeltetésű kereskedelmi létesítmény homlokzata a tér irányába kirakattal, vagy üvegportállal kerüljön kialakításra.
8. A fő rendeltetésű épületek közforgalmú bejáratait a tér felől kell megnyitni, a tér felé zárt falazatú homlokzat nem létesíthető.
9. Az épületek előtt vendéglátó terasz létesíthető a tér felé.
10. A buszvárók céljára létesített tetőzet és az alatta elhelyezett épületek egy épületegyüttesként kell kialakítani. A két épületcsoport jellemzői, építészeti kialakításuk és minőségük hasonló legyen.
11. A terület egészén a be nem épített területrészeket, valamint a tetőzetek alatti átjárókat közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, melyek szabad gyalogos átjárását biztosítani kell. A közhasználat céljára átadott területek kialakításának további feltételei településrendezési szerződésben rögzíthetők.
12. A tér végleges rendezését a terület egészére vonatkozó térépítészeti terv alapján kell megvalósítani.
13. Az övezetek területén kerítés nem létesíthető.
14. A szabályozási terven megtartásra javasolt fák legalább 75 %-a megtartandó.

IV.

A terület közterületeire vonatkozó rendelkezések

1. A Legénybíró utca Zsóka-vár utcáról bevezető meglévő szakaszát gyalogos felületként kell kialakítani, a lakóépület gépjárművel való megközelítését biztosítva, a megkülönböztetett jelzésű járművek számára járható módon.
2. A Legénybíró és a Páskom-park kereskedelmi egysége közötti közterületet *gyalogosforgalom elsőbbségét biztosító vegyes használatú közlekedési felületként* kell figyelembe venni. Az itt kialakuló gyalogosfelület csatlakozzon a Páskom-park kereskedelmi egységének gyalogosfelületeihez, és a térhez.
3. A terület forgalmi rendjét a tér közösségi gyalogosforgalmának kell alárendelni.

A .../2013. (... ..) önkormányzati rendelet 3. számú melléklete

R. 3 / B. számú melléklete

**A Budapest XV. Kerület, Fő tér
(Nyírpalota utca – Zsókvár utca – Legénybíró utca –által határolt terület)**

szabályozási tervlapja



Az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület		
	beépítési módja	legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legnagyobb beépítési mértéke (%)	legnagyobb szintterületi mutatója m ² / telek m ²	legkisebb zöldfelülete (%)	legkisebb építménymagassága (%)	legnagyobb építménymagassága (%)
I/XV/ÚP-Tér/1	Z	10.000	-	20	0,3	35	4,5	14
I/XV/ÚP-Tér/2	Z	2.000	3.000	65 +10 *	1,5	20	4,5	14

* kizárólag tetőzet számára igénybevehető kedvezmény

BUDAPEST XV. KERÜLET, ÚJPALOTA, FŐ TÉR

Nyírpalota u. - Zsókavár u. - Legénybíró u.
által határolt terület

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

Kötelező szabályozási elemek

	Tervezett szabályozási vonal
	Jelenlegi szabályozási vonal
	Tervezett övezethatár
	Jelenlegi övezethatár
	Megszüntetési jel
	Építési hely - terepszint felett beépíthető része
	Építési hely - terepszint alatt beépíthető része
	Építési hely - meghatározott feltételekkel beépíthető része
	Meghatározott arányú zöldfelület
	Gyalogos felület
	Gyalogosforgalom elsőbbségét biztosító vegyes használatú közlekedési felület
	Gyalogos átvezetés
	Bontandó épület / építmény

Irányadó szabályozási elemek

	Épületköz és minimális mérete
	Megtartásra javasolt fa / Egyéb jelentősebb fa
	Irányadó telekhatár

Tájékoztató elemek

	Tervezési terület határa
91158	Meglévő telekhatár, helyrajzi szám
	Földhivatali térképen szereplő épület, építmény / időközben elbontott épület, építmény

URBAN-LIS STUDIO KFT.
1031. BUDAPEST, KADOSA U. 19-21. TEL: 061-242-2057, 061-242-2257

rajzszám: É

réptek: M=1:1.000

Tervezész megnevezése: A .../2012. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET 3. SZÁMÚ MELLÉKLETE. KVSZ 3 / B. SZÁMÚ MELLÉKLETE. - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP -

Készült az állami alapadatok felhasználásával

tervezési dátum: EGYEZTETÉSI DOKUMENTUM	dátum: 2013.03.27
vezető tervező: Liszky Krisztina	tervezési engedélyszám: TT/É 01-1455/11
tervező: Vásárhelyi Kinga	tervezési engedélyszám: TT/É 01-3723
tervező: Sipos Zsuzsa	tervező: Szcuka Levente
tervező: Szcuka Levente	tervező: Krébesz András

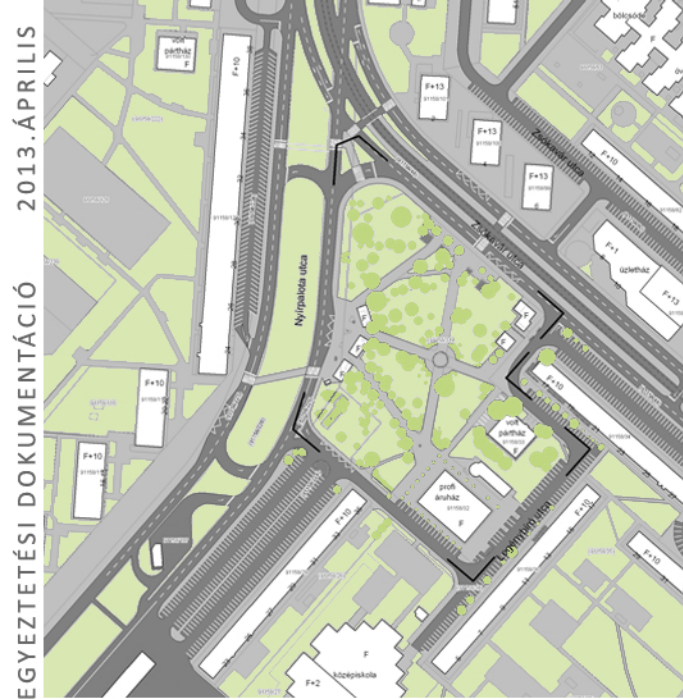
**Bp. XV. ker. Újpalota – Fő tér; Nyírpalota út – Zsókavár u. –
Legénybíró u. – által határolt terület Kerületi Szabályozási Terv
rövid összefoglalója**

BUDAPEST, XV. KERÜLET
ÚJPALOTA - FŐ TÉR
NYÍRPALOTA ÚT - ZSÓKAVÁR U. - LEGÉNYBÍRÓ UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

URBAN-LISSTUDIO KFT.
1051. BUDAPEST, MADCSA U. 19-21. TEL.: 06-7-462-2057, 061-246-2267

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

ÖSSZEFOGLALÓ



ÚJ PALOTA
FŐ TÉR
KÖZÖSSÉGI HÁZ

ÖSSZEFOGLALÓ

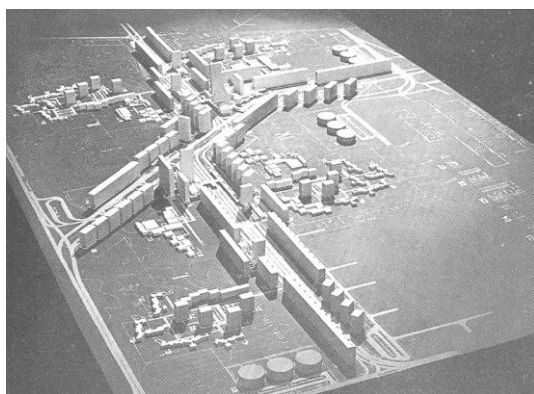
ELŐSZÓ

MÚLT – VÁGYAK A TERVEZŐASZTAL MELLŐL

Az 1960-as évek második felében megfogalmazódott egy gondolat, miszerint a növekvő lakásigények kielégítése érdekében létrehozna egy új, korszerű városrészt, ahol

„a felépülő házak, lakóinak boldog otthont nyújthatnak, ahol ők és utódaik békében, jólétben fognak élni.”

idézet Újpalota alapkövetelési okmányából



*Újpalota lakótelep beépítési terve
(Mester Árpád - Tenke Tibor 1967)*

A grandiózus új város tervezői szakítani akartak a lakótelepek sivár megjelenésével. Mester Árpád, a lakótelep egyik fő tervezője így fogalmaz:

„Az lenne kívánatos, hogy az utak mentén végig és mindkét oldalon városias hangulatot teremtő elemek – színes kirakatok, hangulatos teraszok, eszpresszók, éttermek – helyezkednének el, hogy a járdák megvilágítását ne kandelláberek adják, hanem a kirakatok fényei, reklámok, a feliratok és – ami ugyancsak lényeges – hogy ezekben az üzletekben belvárosi szintű áruk csalogassák a járókelőket...”

A lakótelep központjának a két főút találkozását, a Fő teret – jelen tervezési feladat tárgyát - jelölték ki, ahová kulturális központot terveztek áruházzal, könyvtárral, mozival, közművelődési helyiséggel. A tér fordítópontként jelent volna meg a 29 szintes toronyház.

A lakótelep kiszolgálni hivatott beruházások azonban elmaradtak. A kívánt színes kirakatok, hangulatos teraszok helyett földszinti lakások, a Fő téren a kulturális központ helyett csak a pártház, és az „ideiglenes ABC” épült fel.

Újpalota lakói immár több mint negyven éve várják, hogy a Fő tér valóban főter legyen, hogy a tervasztalon maradt álmok közül egy valódi közösségi ház szülessen.

1983-ban megalakult az Újpalotaiak Baráti Köre Művelődési Egyesület, mely a pártházat rendezvények, kulturális események számára bérelte ki. A kulturális úrben ez jelentős előrelépésnek számított.

A rendszerváltás után a pártház Újpalotai Közösségi Házzá alakult, az USZIK szervezésében többféle programot biztosítanak a szűkös termekben.

2005-ben civil kezdeményezésre, szárnyra kapott a gondolat a hanyatttört sorsú Fő tér rendezésére. *(Álmodjuk meg közösen Újpalotát!)* A lakosság széleskörű bevonásával elkezdődött a gondolkodás, újabb álmok, igények fogalmazódtak meg.

2011-ben az újpalotai Fő tér áttervezésére ötletpályázat került kiírásra. A pályázat célja olyan ötletek, tervjavaslatok összegyűjtése volt, mely a Fő teret a városrész fontos területévé teszi, az Újpalotai Közösségi Háznak pedig rendeltetésének megfelelő színvonalú egyedi építészeti arculatot ad.



Újpalota – Fő tér 1973

AZ ÖTLETPÁLYÁZAT ELNEVEZÉSE:

**Bp. XV. Kerület újpalotai lakótelep Fő terének
környezetalakítására és az itt lévő Újpalotai
Közösségi Ház fejlesztésére, nagyarányú
bővítésére.**

JELLEN – A SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA



Vizionált új közösségi ház
(Ötletpályázat 1. díjas pályaműve)

A 2011-es ötletpályázat komoly eredményekkel zárult. A beadott 65 pályamű közül 61 pályaművet értékelt a bíráló bizottság, melyek közül 11 került díjazásra, megvételre.

Az ötletpályázat eredményeinek kiértékelésekor nyilvánvalóvá vált, hogy mivel az egyik pályázó sem tudta biztosítani a hatályos szabályozási előírásokat, a KSZT módosítására van szükség, a megfelelő színvonalú Fő tér kialakítása érdekében.

2012 januárjában a **43/2012. (I. 25.) ; 44/2012. (I. 25.) ; 45/2012. (I. 25.)** sz. határozataival a kerületi Képviselő-testület a szabályozási terv módosítási eljárásának megindítása mellett döntött.

A HATÁROZATOK ALAPJÁN A 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 LEHETŐSÉGEINEK ÉPÍTÉSJOGI 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

Jelen szabályozási terv az ötletpályázat összesített eredményeinek felhasználásával készül, mely által a megkezdett úton halad a folyamat. A tervezés folyamán a pályázatokból leszűrhető konklúziók, trendek, igények alakulhat ki a szabályozási koncepció, majd rendeleti formában a Kerületi Szabályozási Terv.

JÖVŐ – LÉPÉSRŐL LÉPÉSRE

A fent említett határozatok szerint az alábbi ütemezés mellett döntött a Képviselő-testület

1. SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT) KÉSZÍTÉSE
2. A KÖZÖSSÉGI HÁZ ÉS A FŐ TÉR ÉPÍTÉSZEI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERVPÁLYÁZATA
3. A TERVPÁLYÁZAT ALAPJÁN ENGEDÉLYEZÉSI-, KIVITELI TERVEK KÉSZÍTÉSE
4. MEGVALÓSÍTÁS FÁZISA

A folyamat véghezviteléhez elengedhetetlen, hogy olyan szabályozás szülessen, mely messzemenőig figyelembe veszi a közösségi igényeket, az ötletpályázatban megjelenő jó gondolatokat, kellő keretet, lehetőséget, és intuíciót biztosít a további tervezés és a megvalósítás számára.

Újpalota lakói több mint 40 éve várják, hogy méltó, az igényeiknek megfelelő, korszerű Fő terük, és közösségi házuk legyen, melyet magukénak tudhatnak, használhatnak, megszerethetnek.

Újpalota eredeti, korszerűnek számító terveit korábban hagyták kilúgozódni. Hogy ez még egyszer ne fordulhasson elő, kellő elhatározásra, sok erőfeszítésre, körültekintő tervekre van szükség.



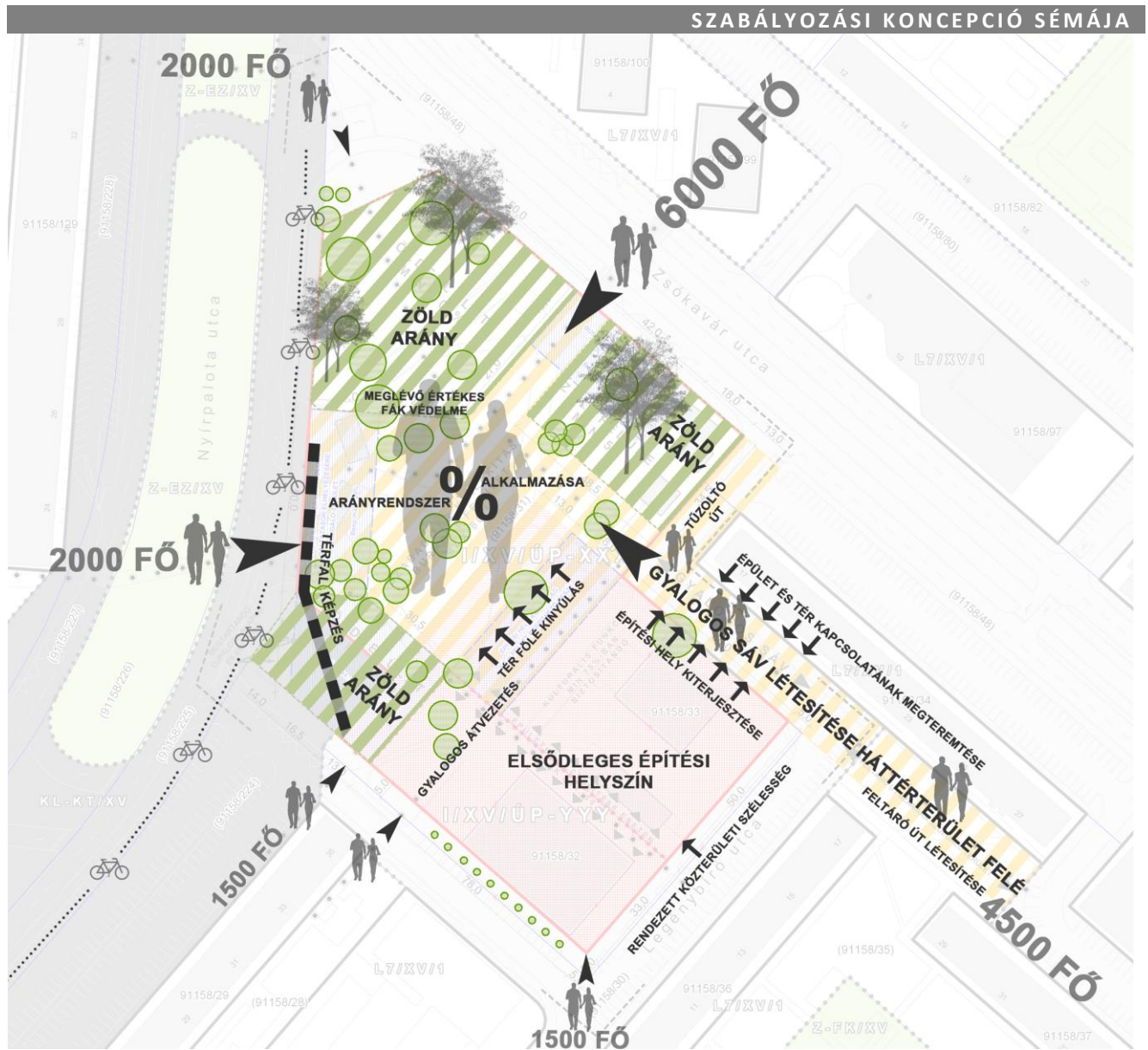
VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT



A tér javasolt kialakítása az alábbi szempontok figyelembevételével került meghatározásra:

- Térrészek tagolása
- Fő gyalogos irányok egyértelmű átvezetése
- Optimális rendezvénytér kialakítása
- Zsókvár utcai lakóépület bekapcsolása a térbe
- Épületek megfelelő mértékű bővíthetősége, létesítése
- Buszmegállók színvonalas, egységes megjelenése
- Parkolási lehetőségek ésszerű bővítése
- Meglévő értékes faállomány megtartása
- Burkolt és zöldfelületek megfelelő arányának biztosítása

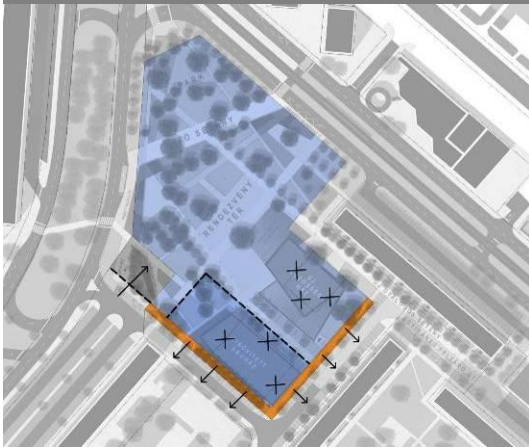
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



A szabályozási koncepció célja, hogy a terület rendezése folyamán:

- rendezze a JOGI – övezeti ANOMÁLIÁKAT (közterület – magánterület stb.)
- az ÚJ KÖZÖSSÉGI HÁZ számára megfelelő építési helyet biztosítson
- a meglévő ÁRUHÁZ BŐVÍTÉSÉT, új kereskedelmi létesítmény elhelyezését lehetővé tegye
- FLEXIBILIS térkialakítást eredményezzen
- VÉDJE a meglévő értékes növényzetet
- a fő GYALOGOS KAPCSOLATOKAT figyelembe vegye

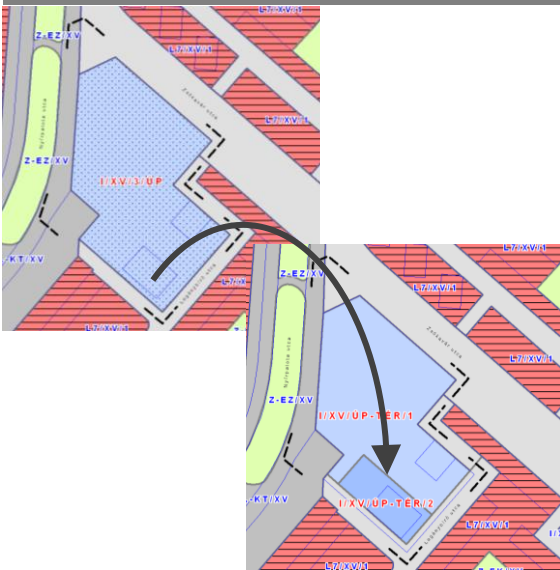
TELEKRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK



A tér megfelelő jogi státusza szempontjából a telekrendezés elkerülhetetlen, feltétele a szabályozott kialakításnak, ugyanis a mai úszótelkes kialakítás alkalmatlan új épületek elhelyezésére. A szabályozás egyik fő célja, hogy rendezze a területen ma fellelhető jogi anomáliákat. Az I keretövezetbe sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő (91158/31) közterület a szabályozás alapján egyesül a 91158/33 szintén önkormányzati tulajdonban lévő telekkel. A tér és a közösségi ház azonos telken alakulhat ki, a 91158/33 hrsz telek (91158/31) hrsz-be való beolvadásával, így a tér, és az épület azonos tulajdonban marad, továbbá biztosítható a téren lévő további kiszolgáló épületek bérbeadása. A (91158/31) hrsz telekből a Legénybíró utca közterülete (91158/30) részére kiszabályozásra kerül a meglévő parkolók és járda sávja, így annak tulajdonosi, üzemeltetői kérdései tisztázódnak. A tér így a közösségi ház „kertjeként” funkcionál a továbbiakban a 14.300 m²-es telken.

A magántulajdonban lévő 91158/32 hrsz ingatlan (áruház úszótelke) részben kiegészül a (91158/31) hrsz telekkel, így megfelelő méretű telek létesül a kereskedelmi létesítmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, paramétereinek tarthatóságához (zöldfelületi mutató, beépítési mérték). A tervben szereplő új telekalakítás szerint az áruház mai 91158/32 hrsz-ú úszótelke helyett 2.600 m²-es telek jön létre a tér délkeleti oldalán, a Nyírpalota utcai épület vonaláig terjedően

ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK



A tér jelentős része ma I keretövezeti besorolású az FSZKT szerint, a KVSZ alapján I/XV/3/ÚP övezetbe tartozik. A tér nagyobb része intézményi övezet besorolásúra módosul (I/XV/ÚP-TÉR/1). Ez az övezet szolgál mind az új közösségi ház, mind a tér számára.

A terület délkeleti részén az áruház kibővített telke önálló intézményi övezeti besorolást kap (I/XV/ÚP-TÉR/2), mely által biztosítottá válik a területen a meglévő áruház bővítése.

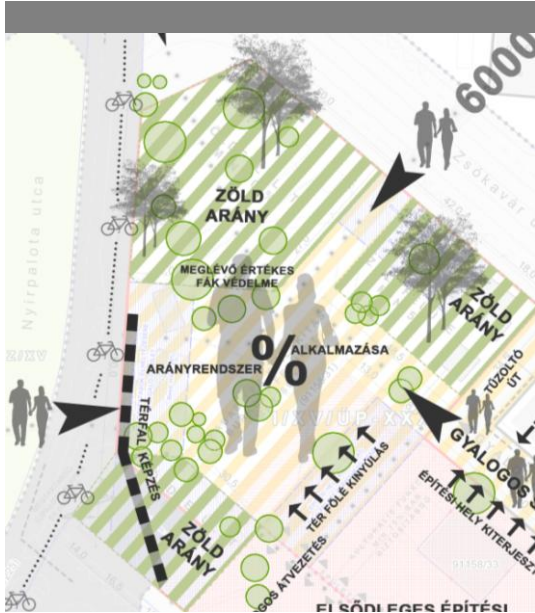
A teret övezetbe nem sorolt közterület (Zsókvár utca, Legénybíró utca) valamint KL-KT keretövezetű közlekedési célú közterület határolja. A 891158/244 hrsz közterület (Zsókvár utcai parkoló) telke belehasít a tér jelenlegi kontúrjába, megbontva ezzel a tér egységét. Mivel az érintett terület átsorolása csökkentené a KL-KT keretövezet területét, (mely csak FSZKT módosítással csökkenthető) jelen szabályozási terv szerint a térrész megmarad jelenlegi besorolásában. Ezen a térrészen ezért csak a KL-KT/XV övezetben létesíthető épületek helyezhetők el – a városrendezési javaslat szerint fedett kerékpártároló.

ÉPÍTÉSI HELYEK MEGHATÁROZÁSA



Az elsődleges építési helyszín - a pályázati értékelés alapján - a tér dél-keleti oldalán található. Az építési hely mérete lehetőséget nyújt a közösségi ház flexibilis kialakításához. A szabályozás biztosítja, hogy az új közösségi ház a tér fölé nyúljon – erre szolgál az építési hely kizárólag 4,0 m felett beépíthető része. Az új közösségi ház és az áruház épülete összeépíthető, amennyiben mégsem így alakul a beépítés, úgy min 10m épületköz alakítandó ki. A buszmegállóban meghatározott feltétellel beépíthető építési helyek kerültek kijelölésre. Itt az épület és a tetőzet az adott építési helyhez viszonyított aránya kerül meghatározásra.

FLEXIBILIS TÉRKIALAKÍTÁS



A továbbtervezés számára a tér flexibilitás kialakításának biztosítása elsődleges szabályozási feladat. Egyrészt biztosítani kell a megfelelő zöldfelületi fedettséget, a burkolt felületek arányát, ugyanakkor nem szabad hogy túl sok megkötést tartalmazzon a későbbi továbbtervezés számára. Mint látható volt, a pályázók is sokféle módon oldották meg a tér kialakítását, az ezek alapján képzett átlagok, térstruktúrák adják a szabályozás alapját.

A szabályozásánál ezért „meghatározott arányú zöldfelület” jelölés kerül rögzítésre, melyen belül – az övezetben meghatározott zöldfelületi arányon túlmenően – a tervlapon jelölt arányban kell biztosítani a zöldfelületet. Ezzel a zöldfelületek pozicionálása a pályázatok eredménye alapján biztosítottá válik.

A tér belső részén „elsősorban gyalogos felület” jelölésen belül a burkolat felületek kerülnek maximalásra. A pályázatok alapján kimutatható, hogy ezen a térrészen a legnagyobb a burkolt felületek aránya, ugyanakkor kellő zöld és vízfelülettel ez a terület is tagolandó. A térrészen a burkolt felületek arányát 80%-ban maximalizálja a szabályozás.

MEGLÉVŐ ÉRTÉKES FÁK VÉDELME



A legjelentősebb értéket jelenleg a téren az ott lévő fák jelentik. Bár nem koncepcionális az elrendezésük, és sok közülük nem is teljes pompájában jelenik meg, mégis a lehető legtöbb eszközzel fel kell lépni védelmükben. A pályázatoknál (sajnálatosan) nem állt rendelkezésre részletes geodéziai felmérés, és fakataszter, ugyanakkor a pályázók is igyekeztek a meglévő fákat tovább éltetni a tervekben. A szabályozáshoz elkészített geodézia, és favizsgálat alapján meghatározásra kerültek az értékes, és a megtartásra javasolt egyedek. A térkialakítás kellő flexibilitása érdekében ugyanakkor a szabályozás alapján a jelölt fák min 75%-át kell mindenképp megtartani a téren.

GYALOGOS KAPCSOLATOK BIZTOSÍTÁSA



A tér kapcsolatainak kiterjesztése, megtartása érdekében a szabályzási terv rögzíti a fő „gyalogos átvezetéseket”, melyek mentén a gyalogosok átjárását biztosítani kell. Több helyen a gyalogos átvezetések építési helyet érintenek. Ebben az esetben az épületet úgy kell kialakítani, hogy min. 4m-es sávban biztosítottá váljon az átjutás.

A Legénybíró utca átstrukturálása a szabályozásban is megjelenik, ugyanakkor övezeti vonzattal nem jár. A meglévő útpálya helyén „gyalogos sáv” jelzés kap helyet. Az újonnan nyitandó egyirányú feltáró út helyén „feltáró út számára szolgáló terület” jelenik meg, valamint „elsősorban gyalogos felület” jelzés kap helyet. Így biztosíthatóvá válnak a koncepcióban megfogalmazott célok, hogy a háttérterületek és a Zsókvár utcai lakóépület bekapcsolódjanak a térbe.