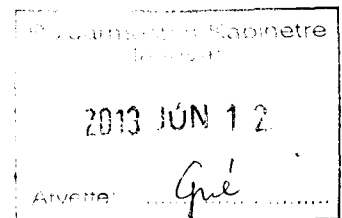


**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**



Ikt.sz.: 179 - 194 /2013.

Hiv. szám.: 3/443/2013.

Kt. szám: 199 - 15 /2013.

Az ülés időpontja: 2013. június 26.

E L Ő T E R J E S Z T É S

A „Volt Börgyár” és környezetére készülő Kerületi Szabályozási Terv tervezetéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 958/2012.(X.10.) sz. ök. határozatában a Volt Börgyár és környezetének területére Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) készíttetéséről döntött.

A tervezett KSZT területi lehatárolása:

Bp. XV. kerület Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú ingatlan által határolt terület.

A tervezett KSZT hatásterületének egy részét a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008.(V. 15.) önkormányzati rendelet 3/10. A-B mellékleteit képező, a volt Börgyár és környezetére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) területe képezi. A KSZT 2003-ban készült, igazodva az akkori építészeti környezethez és gazdasági helyzetéhez, teljesen más fejlesztési prioritásokat tartva szem előtt. Az elmúlt évben felmerült építési szándékok, illetve a továbbra is rendezetlen képet mutató vasút menti terület rámutat arra, hogy a KSZT felülvizsgálata időszerű, mivel az abban lefektetett szabályok nem segítették elő egy élhető, kulturált gazdasági környezet kialakulását.

A KSZT elkészítésére a tervező - a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (vezető tervező: Pintér Ferenc) - az Önkormányzat közbeszerzési szabályzata alapján lefolytatott eljárással került kiválasztásra.

A tervezési területen konfliktushelyzetet teremtő, megoldást igénylő szituációk megoldásának jogi alapját kell képezze a készülő szabályozási terv.

Ennek érdekében olyan szabályozási tervre van szükség, hogy az:

- tegye lehetővé a területhasználat és a jogi telekhatárok, ezáltal a tulajdonviszonyok rendezését, különös tekintettel a Taksony sor – Wysoczki u. környezetére, az elővárosi vasút fejlesztéshez kapcsolódó területrendezési szándékokat szem előtt tartva,
- a vasút menti munkahelyi övezetben lévő területsáv vonatkozásában olyan speciális építési szabályokat határozzon meg, ami elősegíti a terület hasznosítását, a telek megosztását, illetve lakossági szolgáltatást nyújtó, üzemi jellegű tevékenységet végző kisvállalkozások - autószerelés, karosszérialakatos műhely, fényező, autó gumi szerelő műhely, stb. - beköltözését,
- a volt Börgyár területén a mai kor viszonyainak megfelelő fejlesztési, korszerűsítési lehetőségeket tegyen lehetővé, de túlterjeszkedést ne engedjen,

- a volt gyárterületet körülölelő, jellemzően kertvárosi lakó funkciójú tömbök építészeti helyzetét rendezze a már meglévő beépítettség figyelembevételével, a szolgáltató tevékenységet (pl. finommechanikai szerelés) végző ingatlanok, valamint az itt működő Patyolat utcai óvoda „békés egymás mellett élésének” biztosítása érdekében,
- a munkahelyi terület külső megközelítését, belső közlekedési, parkolási rendszerét szabályozza oly módon, hogy a kapcsolódó kertvárosi ingatlanokra ne jelentsen terhelést a tevékenységekhez kapcsolódó teher és személygépjármű forgalom,
- tegye lehetővé az Istvántelki vasúti megállóhoz kapcsolódó, lepusztult terület rendezését az elővárosi vasútfejlesztéshez igazodó mini intermodális kapcsolatot kialakítása érdekében,

A szabályozási terv készítése során a fenti szempontokat vettük figyelembe, amelyek a tervezetben az alábbi főbb szabályozási elemek bevezetését jelentették.

Telekrendezés

A tervezési terület Wysocki utca – Taksony sor menti jelentős részét az eredetileg szalámi gyár épületeivel kialakított, majd Börgyárként funkcionáló terület teszi ki. A területen ma is zömmel olyan gyártó, szerelő, szolgáltató tevékenységet végző cégek telephelyei működnek, amelyek a közvetlenül kapcsolódó kertvárosi tömbökre nincsenek zavaró hatással. A terület jelenleg két telekből áll, mindkét telek több cég osztatlan közös tulajdonában van. A cégek többségével előzetesen folytatott egyeztetés eredményeként igényként merült fel, hogy a Taksony sor felőli nagyobb telek oszthatóvá váljon. Ennek érdekében a terület szabályozási paramétereinek korrekciójára, építmény magasság csökkentésére teszünk javaslatot, mely lehetővé tenne egy tulajdoni viszonyokat figyelembe vevő telekosztást, mely a szabályozási tervlapon javasolt elemként ábrázolásra került.

A Taksony sor jelenlegi kapcsolata a Wysocki utcával, valamint az Istvántelki vasúti megállóhoz vezető felüljáró előtti terület tervezett rendezése szükségessé teszi a közterületi telekhatár – szabályozási vonal – korrekcióját, amely csak a megfelelő szabályozási elemek rendeleti szintre emelésével válik lehetővé. Ezzel kezelhetővé válik a kiépített út és Börgyár telkének ellenmondó helyzete, a kiépített kerítések és telekhatárok közötti eltérés. A Tóth István utcai kapcsolatnál a szabályozási vonal tervezetével kialakítható lesz a vasút mellett a közterület teresedése, ahol a tehergépjárművek megfordulva el tudják hagyni a területet a lakóutcák érintése nélkül. Ennek kialakításával egyértelműen rendezni lehet a terület gazdaság megközelítését.

A Taksony sor Tóth István utca és Patyolat utca közötti, hiányzó összekötését közterület kiszabályozásának lehetősége megvizsgálásra került, melynek kialakítását jelenleg nem javasoljuk az alábbiak miatt:

- folyamatban van a TSZT és ezzel összefüggésben a Főváros Közlekedési Rendszertervének felülvizsgálata, melyben a Körvasút menti körút nyomvonalának újragondolása is szerepel
- a tervezett út folytatásában jelentős épület áll, melynek esetleges kisajátítása komoly költséget jelentene az önkormányzat számára.

Annak érdekében, hogy a távlatban esetleges szükséges közlekedési kapcsolat ne épülhessen el, jelen szabályozás átmeneti intézkedésként a vasúti telekhatár mentén 12,0 m-es sávot, mint be nem építhető területet jelöli ki a terület biztosítása érdekében.

Övezeti változások

A jelenleg hatályos szabályozási terv a munkahelyi területeket egy övezetbe sorolja (M/XV/1), ezzel nem kezeli a volt Bőrgyár területének és a vasút menti hosszú, keskeny, rendezetlen területnek az eltérő struktúráját. E probléma feloldása érdekében a Bőrgyár területétől eltérő szabályrendszerrel új övezeteket hoznánk létre a vasút mentén, valamint a vasúti felüljáróhoz kapcsolódó területen. A Patyolat utcáig terjedő lakóterületet a jelenlegi telekstruktúra, beépítettség figyelembevételével tovább tagolnánk, ehhez az L4 keretövezeten belül új építési övezeteket rendelnénk. Ezen a területrészen cél, hogy jelentős intenzitásnövekedés ne valósulhasson meg, de az épületek korszerűsítését, tetőtér beépítését továbbra is lehetővé tegyünk, valamint biztosítsuk a terület „csendes, lakó” jellegét. A Wysoczki utca mentén és a Patyolat köz munkahelyi terület felőli oldalán, a lakóövezetet megtartva puffer területet jelöltünk ki, ahol tágabb funkciókör telepítését tesszük lehetővé, mint a tiszta lakótömbökben.

A készülő KSZT véleményezési eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek a szabályozási terv készítésének kezdetekor hatályos 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 előterjesztés mellékletét képezi a véleményezési eljáráshoz szükséges rendelet tervezet (2. sz. melléklet), valamint a Tervezők által kidolgozott Környezetalakítási javaslat (3. sz. melléklet), amely a tervezett szabályozás által biztosított átalakulás, fejlődés egy lehetséges változatát ábrázolja.

A 185/2013. (III.27.) ök. számú határozatban a képviselő testület úgy döntött, hogy Szödliget utcai gyermekorvosi és a Deák utcai felnőtt háziorvosi rendelők összevonásra kerüljenek, és az összevont rendelők kialakítását a Karácsony Benő park Deák utca – Fő utca találkozásánál lévő részen kívánja megoldani. A képviselő-testület által elfogadott helyszínre a ma hatályos KSZT kiegészítő, VK/XV/SP övezet szöveges előírása csak sport és azt kiszolgáló létesítmény elhelyezését teszi lehetővé. Az idevonatkozó szövegrész törlése lehetőséget nyújt arra, hogy az összevont rendelő megvalósításának előkészítő munkái, az épület tervezetése még az idén elkezdődhessenek. Erre vonatkozóan javasoljuk, hogy az idevonatkozó szöveges előírás kerüljön törlésre. Ez a Bőrgyár KSZT rendelettervezet Étv-ben rögzített eljárása során kezelhető, az idevonatkozó előírást a rendelet tervezet 3.§ (3) bekezdése tartalmazza.

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


Budapest, 2013. június "12."



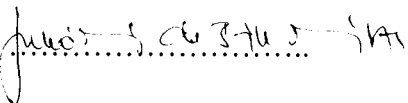
László Tamás
polgármester

Melléklet:

- 1. sz. melléklet: 958/2012.(X.10.) sz. ök. határozat,
- 2. sz. melléklet: KSZT rendelet tervezete,
- 3. sz. melléklet: Alátámasztó munkarészek -
Övezeti változások,
Környezetalakítási javaslat.

1. Témafelelős: FVÜF – Főépítési Iroda 
2. Egyeztetésre megküldve:
dr. Novák Ágnes alpolgármester
3. Bizottságok:

TVÉK	SZCST	PJ	KKES
x		x	

(4) Jegyzői láttamozás: 2013. év 06. hó 12. nap Aláírás: 

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület egyetért a Bp. XV. kerület, a Volt Bőrgyár és környezetének területére készülő Kerületi Szabályozási Terv előterjesztés mellékletét képező rendelettervezetével és az Építési törvény szabályozási terv készítésének kezdetekor hatályos 9.§ (3) bekezdése szerinti államigazgatási véleményezésre történő megküldésével. Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedés megtételére.

Határidő: 2013. július 31.

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,
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 46. § (3) bekezdése.

**Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat
Képviselő-testülete**

K I V O N A T

készült a Képviselő-testület **2012. október 10-én**
14.30 órakor kezdődő **rendkívüli ZÁRT**
ülésén hozott határozatról

- 1. Előterjesztés a Bp. XV., Istvántelki vasútállomáshoz kapcsolódó terület rendezése érdekében szükséges intézkedések előkészítéséről (Ikt.sz: 117-334/2012. sz. anyag)**

958/2012. (X. 10.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a Bp. XV. ker. Wysocki utca – Patyolat utca – 80002 hrsz-ú ingatlan – 80000 hrsz-ú ingatlan – 87009/1 hrsz-ú ingatlan által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv készítéséhez.

Felelős : polgármester

Határidő : 2012. november 30. – az Építési törvény 9. §-ában előírt eljárás elindítása

(Jogsabályi hivatkozás: 1990. LXV. törvény 8. § (1)-(2) bek., 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §)

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)