

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER



Ikt.sz.: 49-342/2013.

Kt. ülés száma: 59-22/2013.

Az ülés időpontja: 2013. november 27.

Hív.sz.: 3/443/2013

Főépítési Iroda

ELŐTERJESZTÉS

**a Budapest XV. kerület „Volt Bórgyár” területére és környezetére vonatkozó
Kerületi Szabályozási Terv jóváhagyásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a 958/2012.(X.10.) sz. ök. határozatában a Volt Bórgyár és környezetének területére Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) készíttetéséről, míg a 485/2013.(VI.26.) sz. ök. határozatával az elkészült tervezet építési törvényben meghatározott államigazgatási véleményezésre való kiküldésről döntött.

A tervezett KSZT területi lehatárolása:

Budapest, 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 Bórgyár és környezetére vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) területe képezi. A KSZT 2003-ban készült, igazodva az akkori építésjogi környezethez és gazdasági helyzethez, 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.

Ennek érdekében olyan szabályozási terv készítésével értett egyet a Képviselő-testület, amely:

- lehetővé teszi 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 határoz 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 Bórgyár területén a mai kor viszonyainak megfelelő fejlesztési, korszerűsítési lehetőségeket tesz lehetővé, de túlterjeszkedést nem enged,
- a volt gyárterületet körülölelő, jellemzően kertvárosi lakó funkciójú tömbök építésjogi helyzetét rendezi 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,
- lehetővé teszi 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 ellentmondó 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 gazdasági megközelítését.

A Taksony sor Tóth István utca és Patyolat utca közötti, hiányzó összekötése érdekében a 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. Ennek során a BKK írásban arról tájékoztatta a hivatalt, hogy a Körvasútsor tervezetése és megvalósítása a kerületet érintő szakaszon 2023 után lesz időszerű,
- a tervezett út folytatásában jelentős épület áll, melynek esetleges kisajátítása komoly költséget jelentene az önkormányzat számára.

A BKK nyilatkozatot figyelembe véve továbbra is fontosnak tartjuk, hogy a távlatban szükséges közlekedési kapcsolat lehetősége ne épülhessen el, a mainál rosszabb állapot ne alakulhasson ki. A hiányzó útszakasz számára a terület biztosítása érdekében jelen szabályozás átmeneti intézkedésként a vasúti telekhatár mentén 12,0 m-es sávot, mint be nem építhető területet jelöli ki.

Övezeti változások

A jelenleg hatályos szabályozási terv a munkahelyi területeket egy övezetbe sorolja (M/XV/1), ezzel nem kezeli a volt Börgyár területének és a vasút menti hosszú, keskeny, rendezetlen területnek az eltérő struktúráját. E probléma feloldása érdekében a Börgyár területétől eltérő szabályrendszerrel új övezeteket hoznánk létre a vasút mentén, valamint a vasúti felüljáróhoz kapcsolódó területen. A Patyolat utcáig terjedő lakóterületet a jelenlegi

telekstruktúra és 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 tegyük, 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 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 részén 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. A rendelet tervezet 5.§ (3) bekezdése tartalmazza a szükséges korrekciót. A véleményezési eljárás során az Állami Főépítész véleményében nem kifogásolta annak jelen KVSZ módosításba való beépítését.

A véglegesített tervezet a 2013. júniusi képviselő-testületi ülésen bemutatott verzióhoz képest koncepcionálisan nem változott, az államigazgatási szervek, véleményezők észrevételeinek alapján a rendelkezések megfogalmazása pontosodott, illetve a jogszabály szerkesztési követelményeknek való megfeleltetés érdekében korrigálásra került.

Az Építési törvény által előírt véleményezési eljárás

A szabályozási terv kidolgozása, véglegesítése során az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 2012. december 31-én hatályos 9. §-a szerinti véleményezési eljárás keretében zajlott le a rendelet tervezet véleményeztetése.

Az eljárás során jogszabály szerint megtörtént a lakosság és az érintettek előzetes tájékoztatása. A képviselő-testület a véleményezésre megküldendő tervezetet a 2013. júniusi ülésén megismerte, a 485/2013.(VI. 26.) sz. ök. határozatában egyetértett annak szabályozási elemeivel, koncepciójával. A döntést követően a szükséges véleményezési eljárást lefolytattuk. A véleményezési eljárás érdemi szakasza az Étv. 9. § (4) bek. alapján megtartott, az eltérő vélemények tisztázását szolgáló egyeztető tárgyalással lezárult. A tárgyalás eredményes volt, jogszabályon alapuló eltérő vélemény az Önkormányzat, illetve a véleményező szervek között nem maradt fenn.

Ezt követően az érintettek számára az Étv.-ben előírtaknak megfelelően közzététel útján (2013. október 14-től 2013. november 14-ig) megismerhetővé tettük a véglegesített Kerületi Szabályozási Terv tervezetet, valamint nyilvános tervismertetést tartottunk az érdeklődők számára 2013. október 29-én a Szentkorona Általános Iskolában.

A tervbemutatót megelőzően, a közzététel ideje alatt szóbeli lakossági észrevétel érkezett a KSZT tervezettel kapcsolatban. A Börgyár területéhez kapcsolódó lakóterületen, a Bulcsú utcában lakók észrevételezték, hogy a szabályozási tervlapon a Taksony sor Tóth István utca felőli végénél a „közterület zöldfelületként kialakítandó része” jelölés a Tóth István utcát védi az átmenő, illetve a munkahelyi terület által indukált forgalomtól, míg a Bulcsú utcát nem. Felmerült annak féltelme, hogy a területen ma megjelenő átmenő, illetve a Börgyárat elhagyó forgalom így a Bulcsú utcát fogja terhelni, mely arra alkalmatlan.

A tervezés során alapvető szempont volt, hogy a munkahelyi területek és a lakóterületek „békés egymás mellett élése” biztosításra kerüljön, nem volt szándék a keskeny lakóutcákba indokolatlan forgalmat generálni. A hivatalosan közzétett szabályozási terv tervezet is tudta kezelni ezt a problémát: forgalomtechnikai eszközökkel az átmenő forgalom szabályozható a

Bulcsú utcában. Ennek ellenére az észrevétel alapján - az állami főépítésszel előzetesen leegyeztetve - a szabályozási tervlapon a közterületre vonatkozó szabályozási elem kiterjesztésre került a Taksony sor és a Bulcsú utca közötti részen, így a szabályozási tervlap egyértelműen tükrözi a két eltérő forgalom különválásának lehetőségét. Ennek megfelelően az alátámasztó munkarésznek számító környezetalakítási tervlap is korrigálásra került (előterjesztés 5., 6. melléklete). A lakossági tervbemutatón a nagy számmal megjelent érintettekkel ismertettük az észrevétel alapján korrigált tervezetet. A tervbemutató eredményes volt, az érdeklődők a felmerült kérdésekre átfogó választ kaptak.

A közzététel ideje alatt, a fentieken túl egyéb írásos észrevétel az előterjesztés készítésének időpontjáig a rendelet tervezetre nem érkezett.

A rendelet tervezet a kifüggesztéssel párhuzamosan megküldésre került a Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítésének végső szakmai véleményezés céljából. A tervbemutató és lakossági észrevétel alapján javított szabályozási tervlapot szintén megküldtük számára és tájékoztattuk a tervezett pontosításról. Az Állami Főépítész a rendelet tervezet, illetve a lakossági észrevétel kifüggesztés ideje alatti átvezetésével kapcsolatban szakmai kifogást nem emelt. A vélemény az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Az Istvánfelki vasúti megállóhoz kapcsolódó tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében a 80134 hrsz. alatti ingatlan Wysocki u.-Taksony sor találkozási felőli részét érintő telekalakítás előkészítését mielőbb javasolt elkezdeni. A vázrajz elkészítéséhez a 2013. évi költségvetés „Telek kitzés, térrajz, felmérés” előirányzat soron a fedezet rendelkezésre áll.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület, hogy a „Volt Bőrgyár” területe és környezetének Kerületi Szabályozási Tervéről a KVSZ módosításával alkossa meg rendeletét.


Budapest, 2013. november "15"



László Tamás
polgármester

Melléklet:

1. a 958/2012.(X.10.) és a 485/2013.(VI. 26.) sz. ök. határozatok kivonata
2./2013.(....) önkormányzati rendelet tervezete a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról
3. Előzetes hatásvizsgálat a rendelet-tervezethez
4. Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítész véleménye
5. Lakossági észrevétel alapján átvezetett korrekció bemutatása
6. Kivonat az alátámasztó munkarészekből – Környezetalakítási javaslat

(1) Témafelelős: Főépítész, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály - Főépítész Iroda 

(2) Egyeztetésre megküldve:

- dr. Novák Ágnes alpolgármester
- Jegyzői Kabinet – Jogi és Szervezési Osztály
- Közigazgatási és Ügyfélszolgálati Főosztály – Építésügyi Osztály

(3) Bizottságok:

TVÉK

SZCST

PJ

KKES

X

X

- (4) Jegyzői láttamozás: 2013. év november hó 13. nap
(5) Meghívandók:
(6) Az előterjesztést kapják:

Aláírás: 

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a/2013.(....) önkormányzati rendeletét a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: kihirdetésre 2013.12.01.

A rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhely: az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) b) pontja

Határozati javaslat:

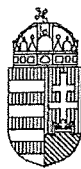
A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri a polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedést a Budapest, XV. kerület 80134 hrsz. alatti ingatlan Wysocki u.-Taksony sor találkozási felőli részét érintő, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telekalakítás előkészítésére, a telekalakítási vázrajz elkészíttetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. március 31.

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntés alapjául szolgáló jogszabályhely: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Ügyiratszám: BPD/010/00147-6/2013
Ügyintéző: Kovács Beáta

Telefon: 06-1/485-6916
E-mail: kovacs.bea@bfkh.hu

Tárgy: Étv. 9.§ (6) szakmai vélemény
Budapest XV. kerület, volt Bórgár és
környezete KSZT-vel összefüggésben lévő
KVSZ módosítással kapcsolatban

Melléklet:-
Hiv. szám: 3/443-63/2013

Sipos Gábor főépítész
Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala
Településfejlesztési, Értékvédelmi és Főépítési Iroda
1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
1601 Bp. Pf.: 46.

Tisztelt Főépítész Úr!

Köszönettel vettem tárgyi KVSZ módosítással kapcsolatos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9.§(6) bekezdés szerinti megkeresését, és a vonatkozó kiegészítést, melyre a megküldött dokumentumok alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

A csatolt iratokból megállapítható, hogy a tervezet véleményeztetése az Étv. 9. § előírásaival összhangban történt. Az Étv. 9. § (4) bekezdés szerinti eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán a tervezettel kapcsolatban sem jogszabályon alapuló, sem egyéb eltérő vélemény nem maradt fenn. A tárgyaláson egyeztetésre került észrevételek - a jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően, - és a tervezet tartalmát érintő lakossági észrevételek, a jóváhagyandó munkarészekben átvezetésre kerültek.

A tervezettel kapcsolatban további szakmai észrevételt nem teszek, de felhívom a figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az önkormányzat képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe, ennél fogva az más jogszabállyal nem lehet ellentétes, ezért jogszabályon alapuló vélemény, észrevétel a jóváhagyáskor nem maradhat fenn.

A jelen eljárásban alkalmazott - 2012. december 31.-én - hatályos Étv. 9.§ (8) bekezdése alapján az elfogadott településrendezési eszközt, valamint a beérkezett véleményeket és a figyelembe nem vétel indoklását a polgármesternek az elfogadást követő 10 munkanapon belül közzé kell tennie, és egyben meg kell küldenie a véleményezésben résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint szakmai vizsgálat céljából az államigazgatási szervektől (minden fázisban) beérkezett összes észrevétellel együtt az állami főépítésznek.

Fentiek szerint kérem, hogy a jóváhagyott terv egy hitelesített példányát irattári elhelyezésre Irodám részére eljuttatni szíveskedjen.

Budapest, 2013. november 12.

Tisztelettel:

dr. Sersséné Kócsk Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

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