

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**



Ikt.sz.: 49 - 343 /2013.

Hiv. szám.: 3/48887-31/2013.

Kt. szám: 59 - 21 /2013.

(Főépítési Iroda)

Az ülés időpontja: 2013. november 27.

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Budapest XV. kerület Újpalota Fő tér,
Nyírpalota utca – Zsókavár utca – Legénybíró utca –által határolt terület
Kerületi Szabályozási Tervének (KSZT) jóváhagyásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 43/2012. (I. 25.) ök. számú határozattal úgy döntött, hogy az újpalotai Községi 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.

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.

A KSZT tervezetét a Képviselő-testület a 2013. májusi testületi ülésén megismerte és egyetértett a szükséges véleményezési eljárás lefolytatásával.

A döntés értelmében olyan szabályozás készült, mely rendezi a jogi és övezeti anomáliákat, megfelelő építési helyet biztosít a közösségi ház számára, biztosítja a meglévő élelmiszer áruház távlati bővülését, flexibilis téralakítást eredményez, ugyanakkor figyelembe veszi a meglévő értékes növényzetet, biztosítja a fő gyalogos kapcsolatokat.

A szabályozási terv készítése és államigazgatási véleményeztetése 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 elfogadása esetén az I keretövezetbe sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő (91158/31) közterületi státuszú telek egyesülhet a 91158/33 szintén önkormányzati tulajdonban lévő telekkel. A tér és a közösségi ház azonos tulajdonban marad, valamint 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 kiegészülhet 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 közel 2.600 m²-es telek jön létre a tér délkeleti oldalán, a Nyírpalota utcai épület vonaláig terjedően. Ennek feltételei a KSZT hatálybalépését követően tisztázandók. Javasolt a Fő teret érintő telekalakítás mielőbbi elindítása a rendezett telekállapot elérése érdekében.

A vázrajz elkészítésére a 2013. évi költségvetés „Telek kitűzés, térrajz, felmérés” előirányzat soron a fedezet rendelkezésre áll.

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. Az övezet több funkció elhelyezhetőségét biztosítja. A beérkezett vélemények figyelembe vételével rögzítésre kerül, hogy az övezetben a szabályozási terven megjelölt területen a bruttó szintterület legalább 75%-án kulturális, művelődési, oktatási vagy egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés kell legyen.

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.

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 épületének esetleges összeépítését a terv biztosítja, amennyiben mégsem így alakul a beépítés, úgy minimum 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, melynek részletszabályai a beérkezett észrevételek alapján pontosodtak.

Flexibilis térhasználat

A szabályozás készítése során a tér flexibilitás kialakításának biztosítása elsődleges feladat volt. A szabályozásánál ezért „meghatározott arányú zöldfelület”, valamint „szabadter kialakítás burkolt felület” jelölések kerültek rögzítésre, melyen belül a megfelelő arányok biztosítandók.

Meglévő értékes fák védelme

A legjelentősebb értéket jelenleg a téren az ott lévő fák jelentik. A szabályozáshoz elkészített geodézia, és favizsgálat alapján meghatározásra kerültek az értékes, és a megtartásra javasolt egyedek. A térkialakítás kellő flexibilitása érdekében a szabályozás alapján a jelölt fák minimum 75%-át kell mindenképp megtartani a téren.

Gyalogos kapcsolatok biztosítása

A tér kapcsolatainak kiterjesztése, megtartása érdekében a szabályozási terv rögzíti a fő „gyalogos átvezetések”, melyek mentén a gyalogosok átjárását biztosítani kell. Ennek jelölése során maximálisan figyelembe vettük a meglévő tömegközlekedési megállók között folyó intenzív gyalogos áramlásokat. 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 feltároló út helyén „feltároló 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.

Az Építési törvény által előírt véleményezési eljárás

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

Az eljárás során jogszabály szerint megtörtént a lakosság és az érintettek előzetes tájékoztatása. Képviselő-testület a véleményezésre megküldendő tervezetet a 2013. májusi ülésén megismerte, a 352/2013.(V.29.) 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, 2013. október 2-án 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 - egy hónapra, 2013. 10.14. és 2013. 11. 14. között - megismerhetővé tettük a véglegesített Szabályozási Terv tervezetét, valamint nyilvános tervismertetőt tartottunk az érdeklődők számára 2013. október 22-én az Újpalotai Községi Házban. A megjelentek prezentációval egybekötött ismertetőt követően kérdéseket tehettek fel, a kialakult párbeszéd során pozitív visszajelzéseket kaptunk a tervezetről.

A közzététel ideje alatt, az előterjesztés készítésének időpontjáig lakossági észrevétel a rendelet tervezetre nem érkezett.

A rendelet tervezet megküldésre került a Budapest Főváros Kormányhivatal Állami Főépítésének végső szakmai véleményezés céljából, aki a rendelet tervezet ellen szakmai kifogást nem emelt. A vélemény az előterjesztés 4. mellékletét képezi.

Kérem a tisztelt Képviselő-testület, hogy az Újpalota Fő tér Kerületi Szabályozási Tervéről a KVSZ módosításával alkossa meg rendeletét.

Budapest, 2013. november "13."



László Tamás
polgármester

Melléklet:

1. a 43/2012. (I. 25.) és 352/2013.(V. 29.) 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,

(1) Témafelelős: Főépítési, Városfejlesztési és Üzemeltetési Főosztály - Főépítési 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

Aláírás: 

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

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 döntések 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 Újpalota, Fő tér területére vonatkozó rendelet hatálybalépését követően a Budapest, XV. kerület 91158/31 hrsz. alatti ingatlant érintő, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telekalakítás előkészítésére, a telekalakítási vázrajz elkészíttetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. 03. 31.

A határozati javaslatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Jogszabályi hivatkozás: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a.

 C