

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Polgármesteri Iroda
2014. MAJ 14.

Ikt.sz.: 1-54 - 135/2014.
Kt. szám: 1-53 - 7 /2014.
Az ülés időpontja: 2014. május 28.

Hiv. szám.: 3/60369/2014.
(Főépítészeti Iroda)

E L Ő T E R J E S Z T É S

**Wágner Manó tér és környéke
kerületi szabályozási terve újraindításáról,
a partnerségi egyeztetés szabályairól, és
a vasúti megálló és a kerületközpont közötti gyalogos kapcsolat kialakításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Wágner Manó tér és környéke kerületi szabályozási terve (továbbiakban KSZT) készítésére Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat közbeszerzési szabályzata alapján lefolytatott eljárással 2008-ban kiválasztásra került a tervező (Budapest Főváros Városépítési Tervező Iroda Kft.), és ezt követően a településrendezési eljárást a Főépítészeti Iroda 2008. szeptemberében, az akkor hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv) 9. szakasza szerint elindította. Az érintett államigazgatási szervek jelezték részvételüket a településrendezési eljárással kapcsolatban és a tervezők elkészítették az I. kötet: Vizsgálat és koncepció munkarészt. A terület lehatárolását az 1. melléklet ábrázolja.

A KSZT területét is érintően a Képviselő - testület 652/2011. (VII.13.) sz. ök. határozatával „A vasúttól a Sportcélú Városközpontig” címmel Ötletpályázat kiírásáról döntött a fejlesztések összehangolása érdekében. Az ötletpályázat feladata az volt, hogy összegezze azokat a városrendezési problémákat és ezzel járó megoldandó feladatokat, amely egy jól működő kerületközpont létrehozásának feltétele.

Az Ötletpályázat összegzése alapján megfogalmazásra kerültek a településrendezési eszközökkel megoldandó programpontok, melyek a 440/2012. (V.30.) sz. ök. határozattal kerültek elfogadásra. A programpontok között szerepel többek között a Deák Ferenc utca – Lukácsi Sándor utca összekötésének megoldása, melyet a 442/2012. (V.30.) sz. ök. határozat alapján a Wágner Manó tér és környéke KSZT –be „kell beépíteni”, és arra megoldási-alternatívákat kidolgozni.

Újraindítás

2013. január 1-től a településrendezésre, azok jóváhagyási eljárására vonatkozó jogszabályok, előírások, különösen a főváros tekintetében jelentősen megváltoztak.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban Kormányrendelet) újraszabályozta a településrendezési tervek elfogadásának szabályait. A Wágner Manó és környéke KSZT ennek megfelelően 2014. június 30-áig már nem tud elfogadásra kerülni, ezért a KSZT-t a Kormányrendelet VI. fejezete eljárási szabályainak és 6. mellékletének jelmagyarázata szerint kell átdolgozni és új eljárást indítani.

A kerületi szabályozási terv készítésének és egyeztetésének során az újraindítás miatt a Kormányrendelet 36. §-a szerinti teljes eljárás alkalmazására kerül sor.

Partnerségi egyeztetés szabályai

Az új eljárás alkalmazása esetén a Kormányrendelet 29.§-ában előírtak szerint az Önkormányzat területi illetékességének megfelelően döntenie kell a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A településrendezési eszköz megalkotására irányuló eljárásokban a jogszabály alapján előírt egyeztetések során biztosítani kell a véleményezői partnerek lehető legszélesebb körű bevonását, de fontos, hogy ez ne koordinálatlanul, hanem a településrendezési terv eljárásával összhangban, az ott rögzített határidők figyelembevételével történjen.

A Kormányrendelet értelmében a partnerségi egyeztetés szabályozása során meg kell határozni az alábbiakat:

- „ a) az egyeztetésben résztvevők (a továbbiakban: partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- b) a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- c) az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- d) az elfogadott koncepció, stratégia és településrendezési eszközök nyilvánosságát biztosító intézkedéseket.”

A tárgyi KSZT véleményezési eljárása során alkalmazandó Partnerségi egyeztetési szabályokat a Kormányrendelet fenti előírásait, a korábbi településrendezési tervek készítése során szerzett gyakorlat tapasztalatait figyelembe véve alakítottuk ki, amelyet az előterjesztés 2. melléklete tartalmaz.

A tervezés célja

A KSZT elsődleges célkitűzése az évszázadok során kialakult és máig fellelhető hagyományos beépítés egységes megőrzése, figyelembe véve a jelentkező beavatkozási, változtatási igényeket.

Kiemelt cél továbbá a **kedvező gyalogos kapcsolat megteremtése** a Rákospalota- Újpest vasúti megálló és a rákospalotai kerületközpont között. *A vasútól a Sportcélú Városközpontig Ötletpályázat* összegzésében került megfogalmazásra, hogy „e kérdés eldöntéséhez szabályozási terv szintű alternatívák kidolgozása javasolt annak közvetlen és tágabb környezetére várható hatásainak mérlegelésével. Ennek ismeretében javasolt döntést hozni a kapcsolat kialakításának megoldásáról.”

A *Gyalogos kapcsolat lehetséges alternatívái a Rákospalota-Újpest vasúti megálló és a kerületközpont között* című tanulmány (3. melléklet) következtetései szerint a legmegfelelőbb megoldás az 1. és 4. lehetőség együttes megvalósítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület támogató döntését a KSZT véleményezési eljárásnak újraindításáról, az ennek során alkalmazandó partnerségi egyeztetés szabályai jóváhagyásáról, valamint a gyalogos kapcsolat kialakításának megoldásáról.

Budapest, 2014. május "14."



László Tamás
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: a tervezési terület lehatárolása
2. melléklet a KSZT véleményezésénél alkalmazandó Partnerségi egyeztetés szabályai
3. melléklet Gyalogos kapcsolat lehetséges alternatívái a Rákospalota-Újpest vasúti megálló és a kerületközpont között

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

(2) Egyeztetésre megküldve: Jegyzői Kabinet – Jogi és Szervezési Osztály

(3) Bizottságok:

TVÉK

SZCST

PJ

KKES

X

X

(4) Jegyzői láttamozás: 2014.05.13.

Aláírás:

(5) Meghívandók:

(6) Az előterjesztést kapják:

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. a Wágner Manó tér és környéke területére készülő kerületi szabályozási terv elfogadásához szükséges településrendezési eljárást a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet szerint folytatja le, ennek érdekében a kerületi szabályozási terv véleményezési eljárását újraindítja.

Határidő: 2014.június 12.

Felelős: polgármester

2. a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 29. §-a értelmében a Wágner Manó tér és környékére készülő kerületi szabályozási terv véleményezési eljárása – teljes eljárás – során az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező Partnerségi egyeztetés szabályait kell alkalmazni.

Határidő: 2014. május 28.– végrehajtása folyamatos a KSZT véleményezési eljárása során

Felelős: polgármester

3. a Rákospalota- Újpest vasúti megálló és Rákospalota kerületközpont közötti gyalogos kapcsolat kialakítására az előterjesztés 3. mellékletében szereplő 1. és 4. változat együttes megvalósítását támogatja, és a Wágner Manó tér és környékére készülő kerületi szabályozási terv jóváhagyandó munkarészében ennek szerepeltetését kéri.

Határidő: 2014. május 28.– végrehajtása folyamatos a KSZT véleményezési eljárása során

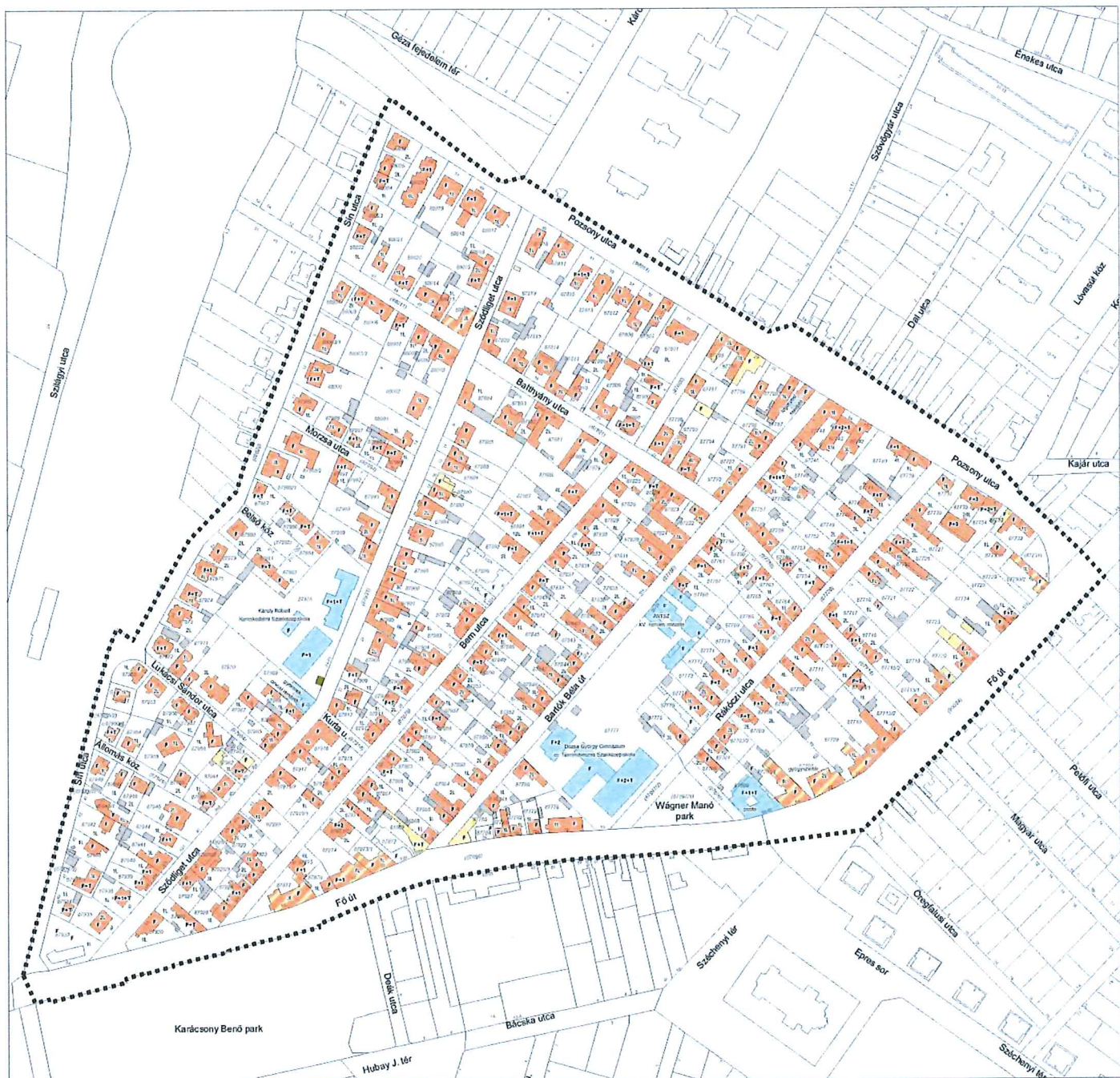
Felelős: polgármester

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

A döntések alapjául szolgáló jogszabályhelyek:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1), (4) bekezdése, 54. §. (7), 60.§ (10)-(11) bekezdése
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28.§, 29.§, 32.§, 36-40 §, 43.§, 46§.-ai
- a 11/2008. (V.15.) ök. rendelettel jóváhagyott Budapest Főváros XV.kerület Rákospalota-Pestújhely- Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzata 21.§.

Wágner Manó tér és környékére készülő
kerületi szabályozási terv tervezési területe



**Wágner Manó tér és környékére készülő
kerületi szabályozási terv véleményeztetése során alkalmazandó
Partnerségi egyeztetés szabályai**

A szabályzat elkészítésének a célja, hogy a **Wágner Manó tér és környékére készülő kerületi szabályozási terv**, mint településrendezési eszköz megalkotásra irányuló eljárásban a jogszabály alapján előírt egyeztetések során biztosítani lehessen a véleményezői partnerek lehető legszélesebb körű bevonását, a vélemények megfelelő dokumentálási rendszerét és az elfogadott településrendezési eszköz nyilvánosságát. Ennek érdekében *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) 29. §-a alapján Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának a Wágner Manó tér és környékére készülő kerületi szabályozási tervvel összefüggő eljárásaiban a Partnerségi egyeztetés szabályai az alábbiak:

I. Partnerek meghatározása

A partnerségi egyeztetés során bevonandók köre:

- a Budapest XV. kerületben lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyek,
- a Budapest XV. kerületben működő egyházak,
- a Budapest XV. kerületi Önkormányzatnál hivatalosan bejelentkezett, valamint országos, vagy budapesti hatáskörű érdekképviselői, civil szervezetek,
- azon gazdálkodó szervezetek, amelyek telephelye a készülő terv hatásterületén helyezkedik el.

II. Településrendezési eszköz véleményezésénél alkalmazandó szabályok

II/1. Előzetes tájékoztatási szakasz

(1) A Korm. rendelet 37. §-ában szabályozott eljárási szakaszban a partnerek **előzetes tájékoztatása** a készítendő településrendezési eszközről hirdetmény útján a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, honlapján, továbbá a helyi lapban való közzététellel történik.

(2) Az előzetes tájékoztatás hirdetményének tartalmaznia kell a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakon túl:

- a készülő településrendezési eszköz fajtáját, területi lehatárolását,
- a véleményezési eljárás Korm. rendeletben meghatározott típusát,
- a határidőt, ameddig a partnerek az észrevételeiket benyújthatják,
- postacímet, e-mail címet, ahová az észrevételeiket küldhetik.

(3) Az előzetes tájékoztatás során a partnerek észrevételt, javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak a hirdetményben megadott határidőn belül, melyeket papíralapon, vagy a hirdetményben megjelölt e-mail címre elektronikusan is megküldhetnek.

(4) A beérkezett észrevételeket, javaslatokat, véleményeket a főépítész összesíti és a Polgármesteri Hivatal Iratkezelési Szabályzatának megfelelően nyilvántartja, valamint megküldi a településrendezési eszköz elkészítésével megbízott tervezőnek.

II/2. Véleményezési szakasz

(1) A Korm. rendelet 38. §-ában szabályozott **véleményezési szakaszban** a településrendezési eszköz elkészült tervezetéről a partnerek hirdetmény útján a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, honlapján továbbá a helyi lapban való közzététel útján kapnak tájékoztatást. Azon partnerek számára, akik az előzetes tájékoztatási szakaszban észrevételt, javaslatot tettek, vagy jelezték véleményezési szándékukat az eljárás során, a tervezetet postai úton kell megküldeni.

- (2) A hirdetésnek tartalmaznia kell:
- a készülő településrendezési eszköz fajtáját, területi lehatárolását,
 - a véleményezési eljárás Korm. rendeletben meghatározott típusát,
 - a tervezetbe való beteketés biztosításának módját, helyszínét és időtartamát,
 - a határidőt, ameddig a partnerek az észrevételeiket benyújthatják,
 - postacímet, e-mail címet, ahová az észrevételeiket küldhetik.
- (3) Az elkészült tervezettel kapcsolatban a hirdetésben megadott időpontig, illetve az átvételétől számított 30 napon belül a partnerek észrevételt, javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak, melyeket papíralapon, vagy a hirdetésben megjelölt e-mail címre elektronikusan is megküldhetnek.
- (4) A beérkezett észrevételeket a főépítész összesíti és a Polgármesteri Hivatal Iratkezelési Szabályzatának megfelelően nyilvántartja.
- (5) A településrendezési eszköz tervezetével kapcsolatban a hirdetésben megjelölt határidőn túl beérkező észrevételek érdemi vizsgálat nélkül kerülnek nyilvántartásba vételre.
- (6) Az eljárásban résztvevő partnerek véleményének elfogadásáról, illetve nem elfogadásáról szóló képviselő-testületi döntést az indoklással együtt a polgármester a főépítész útján közzéteszi az Önkormányzat honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.
- (7) A képviselő-testület döntése alapján el nem fogadott véleményeket, valamint azok indoklását a főépítész összesíti és külön dokumentálva nyilvántartja.
- (8) A képviselő-testület döntését a főépítész megküldi a településrendezési eszköz elkészítésével megbízott tervezőnek.
- (9) A településrendezési eszköz véleményezési eljárása során a partnerségi egyeztetés a képviselő-testület döntésével és annak közzétételével lezárul. Ezt követően beérkezett észrevételek érdemi vizsgálat nélkül kerülnek nyilvántartásba vételre.

III. Az elfogadott településrendezési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedés

Az elfogadott településrendezési eszköz, mint rendelet közzététele a 28/2012.(VII.2.) ök. rendelet 65. § (2) alapján történik.

IV. A Szabályzat érvényessége

- (1) A szabályzat kizárólag a Wágner Manó tér és környékére készülő kerületi szabályozási terv, mint településrendezési eszköz megalkotására irányuló eljárásban alkalmazandó.
- (2) Jelen szabályzat a Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V.15.) ök. rendelet Wágner Manó és környékére készülő kerületi szabályozási tervvel történő módosításának elfogadásáig érvényes.
- (3) Jelen Szabályzatot Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete ök. számú határozatával fogadta el.

Budapest, 2014. május 28.

László Tamás
polgármester

**Gyalogos kapcsolat lehetséges alternatívái
a Rákospalota-Újpest vasúti megálló és a kerületközpont között**

Rákospalota - Újpest vasútállomás a XV. kerület irányából a kedvezőtlen tömegközlekedési és gyalogos kapcsolat miatt jelenleg nem megfelelően kihasznált. A legközelebbi buszmegálló 350m-re, a Sződliget utcában a Fő út csomópontjánál található, ha pedig gyalogosan szeretnénk eljutni a kerületközponttól, például a Dózsa György gimnáziumhoz, akkor 780m-t kell megtennünk.

A Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt tervezett 70-es, 71-es elővárosi vasúti beruházásában a pályakorszerűsítésen, pályacapacitás bővítésen kívül a jelenleg hiányzó, korszerű, a mai igényeknek megfelelő személyszállítási infrastruktúra kialakítását, az utasforgalmi létesítmények akadálymentes megközelítését szolgáló létesítmények megépítését tervezi. Az elővárosi vasútervek alapján a vasútállomásnál új gyalogos-kerékpáros aluljáró műtárgy épül esélyegyenlőséget biztosító liftekkel.

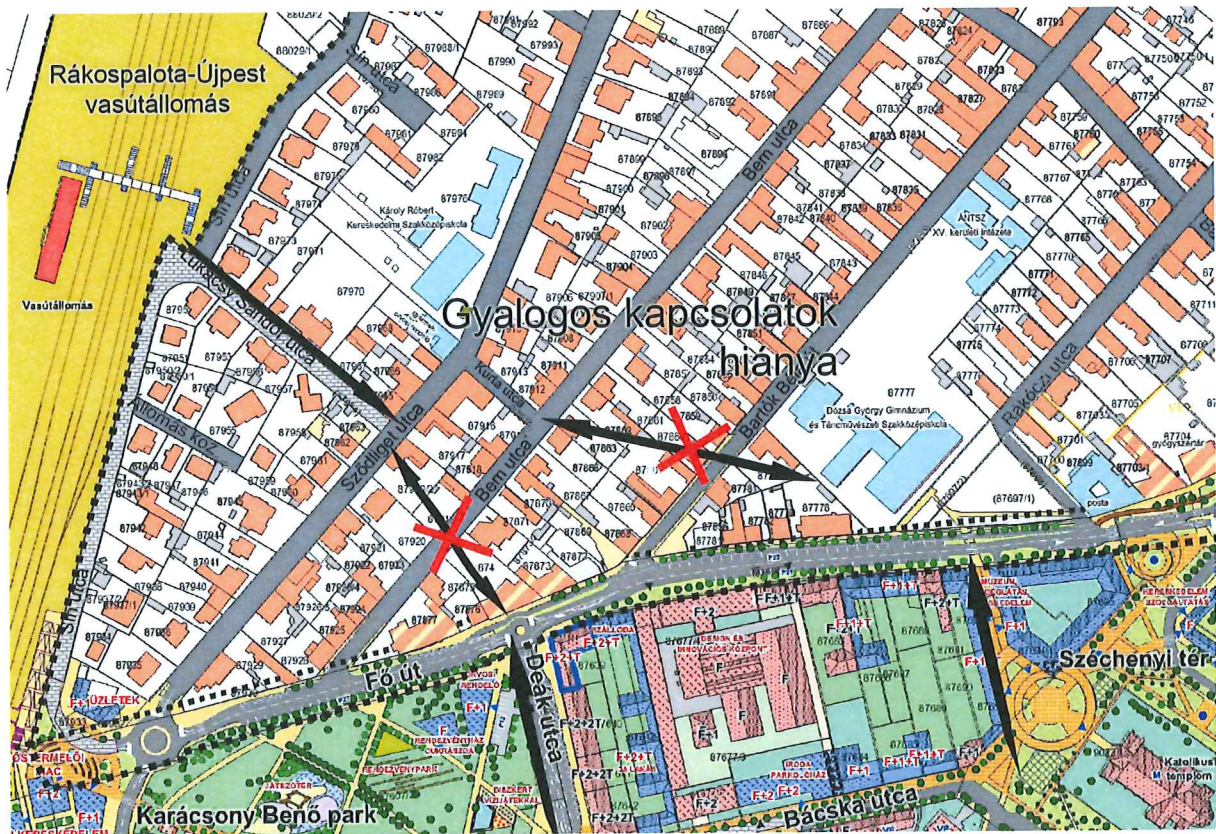
A korszerű vasúti megállóhoz a megfelelő gyalogos megközelítés biztosítását, a kerékpáros parkolók helyigényét, a tömegközlekedési kapcsolatok javítását az érintett kerületi szabályozási tervekben kell megoldani.

A **tömegközlekedési átszálló kapcsolatának javítására** a Sződliget utcában közlekedő autóbussz járatok számára új megálló létesítése tervezett a vasútállomás legrövidebb gyalogos elérését biztosító Lukácsy Sándor utca csomópontjában, így a vasúti területig tartó gyaloglási távolság a jelenlegi 350 m-ről 160 m-re csökkenhet. A Sződliget utca Fő úti csomópontjánál lévő megállót javasolt áthelyezni a csomópont túloldalára, így kedvezőbb megállóhely-távolságot eredményezne a Sződliget utcán, ugyanakkor csökkentve az átszálláshoz kapcsolódó gyaloglási távolságot a Fő úton és az Illyés Gyula utcán közlekedő autóbusszvonalak megálló felé.

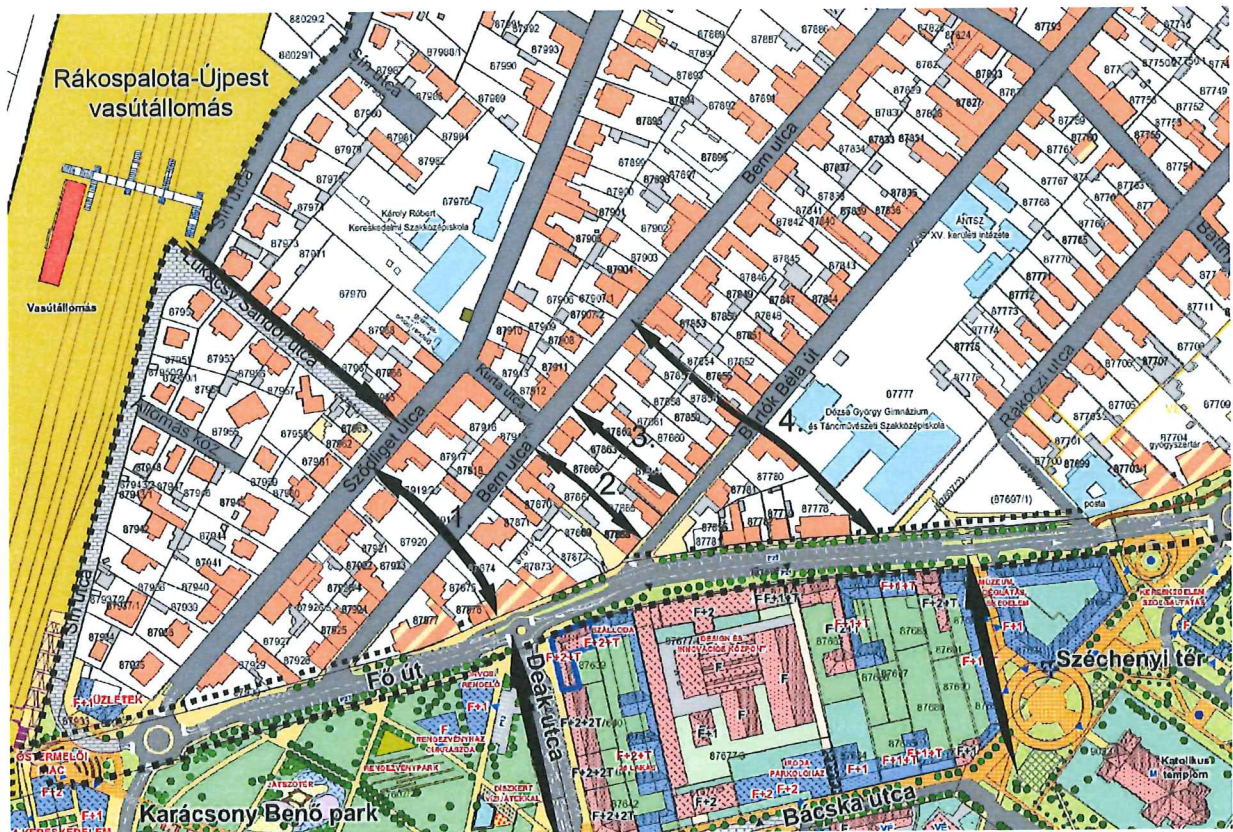
A vasúti megállótól a kerületközpont irányába **gyalogosan** jelenleg a Sín utcán keresztül, a Fő úton vagy a Karácsony Benő parkon áthaladva lehet eljutni. A vasúttól a Lukácsy Sándor utcán elindulhatunk a Fő út (és a kerületközpont) irányába, ám a Sződliget utca, Bem utca, Bartók Béla út közötti tömbökön keresztül csak a Kurta utca került kiszabályozásra közterületként, mindenhol beépítésre szánt lakóterület található.

A gyalogos kapcsolat biztosítása két irányban lenne indokolt. Az egyik helyszín a vasúti megállótól a Deák utca felé, a másik pedig a Wágner Manó tér (Széchenyi tér) irányába, melynek kialakítása a katolikus templom tengelyében a határos (Rákospalota kerületközpont) KSZT-ben kiszabályozásra kerülő közterület folytatásaként lenne szerkezetileg megfelelő.

A központ és a vasútállomás gyalogos kapcsolatának hiányát az alábbi térkép szemlélteti.

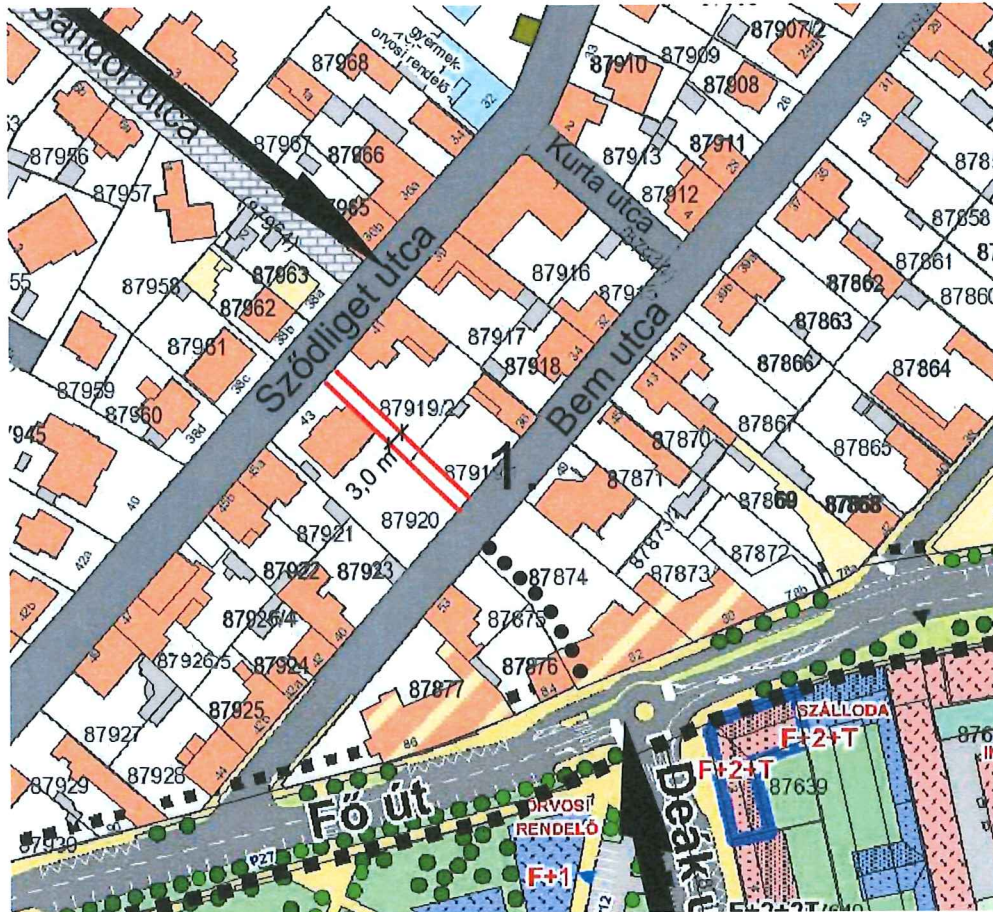


Részletes vizsgálatok alapján 4 alternatíva merült fel a gyalogos átkötési lehetőség biztosítására.



1. lehetőség

Sződliget utca 41. (hrsz.: 87919/2) és a Bem utca 36. (hrs.: 87919/1) magántulajdonú ingatlanokon, valamint a Fő út 82. (Bem utca 51.) (hrs: 87874) magán/Önkormányzati vegyes tulajdonú telken történő gyalogos átkötés. (Önkormányzati tulajdon a 91m² alapterületű bérbeadott fodrászüzlet, és egy 28m²-es lakás.)



A magántulajdonú telkekből a megfelelő gyalogos kapcsolat kialakításához 3,0 m széles telekrészek megvétele és önálló Önkormányzati tulajdonú közterületként való kialakítása lenne szükséges. A Fő utca 82. házszámú teleknél (mivel nincs lehetőség közterület kialakítására a meglévő épület miatt) közhasználatra átadott terület létrehozását javasoljuk.



Sződliget utca 41. (hrsz.: 87919/2)



Bem utca 36. (hrsz.: 87919/1)



Fő út 82. (Bem utca 51.)



Fő utcai homlokzat.



A telek Bem utca felőli része.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 54.§. (7) bekezdése szerint az **ingatlanok közhasználatra szánt területére** az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között- a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota- Pestújhely- Újpalota Kerületi Városrendezési Szabályzata 21.§-a szerint a KSZT meghatározhatja azokat a földszinti területeket, passzázsokat és a tömbbelsőn belüli zöldfelületeket, melyeket a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészként lehet kialakítani. A közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén, az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke 0,5-el, de maximum a közhasználat céljára átadott terület felének mértékéig növelhető az övezeti előírások figyelembevételével.

A közhasználat céljára átadható területek kialakításának egyéb feltételeit és módját a KSZT határozza meg. Kialakításáról az önkormányzat és a tulajdonos - a KSZT készítése során, annak jóváhagyása előtt - külön erről szóló szerződést köt, amely alapján a közhasználat céljára átadott területeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

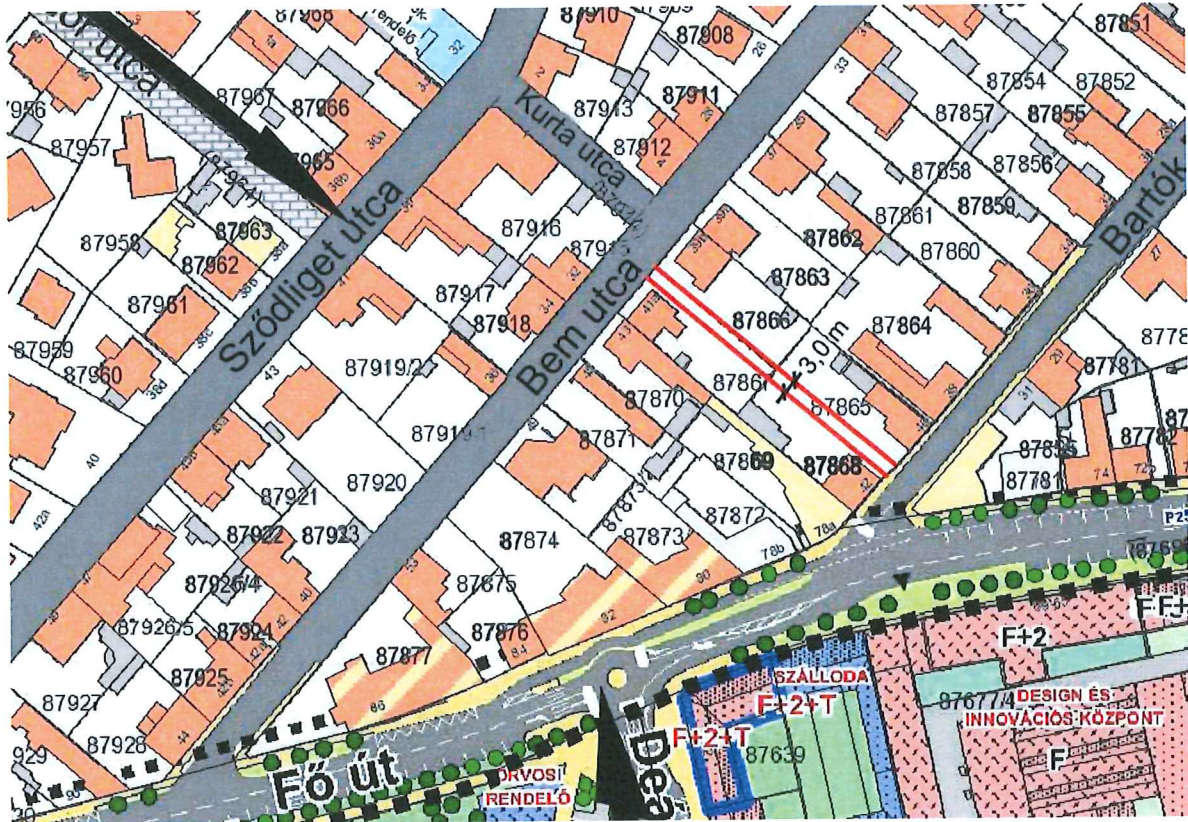
A telekalakítás elviekben megvalósítható, mivel a fennmaradó Bem utcai és Sződliget utcai építési telkek nagysága (765m^2 és 485m^2) megfelelnek a minimális telekméretnek.

A Sződliget utca 41. teleknél kapubehajtót és (az alaptérképen nem bemért) garázst, a Bem utca 36. telkeknél kapubehajtót is érintene a beavatkozás, de a fennmaradó telekrész elég széles ahhoz, hogy a gépkocsibehajtás megoldható legyen, és új garázs építésére is van mód.

A megoldás előnye, hogy a legrövidebb gyalogos kapcsolatot biztosítja a Deák utca irányába, telekalakítás szempontjából is reálisan megvalósítható. Javasoljuk a 4. változattal együttesen megvalósítani, teljes mértékben megoldaná a gyalogos kapcsolat hiányát a vasútállomás és a kerületközpont két irányában.

2. lehetőség

A Bem utca 41/a. (hrsz.: 87867) telken és Bartók Béla út 40. (hrsz.: 87865) telken keresztüli gyalogos átkötés.



A magántulajdonú telkekből 3,0m széles telekrész megvétele és önálló Önkormányzati tulajdonú közterületként való kialakítása lenne hozzá szükséges.

A megoldás előnye, hogy a Szödliget és a Bem utcán keresztül nem szükséges új átkötést kialakítani, a Kurta utca közterületét használva lehet átközlekedni. A Bartók Béla út 40. –nél a telekalakítás megvalósítható, mert a fennmaradó telekméret (456m^2) megfelel a minimális telekméretnek, jelenleg is ekkora telket használ a tulajdonos. A Bem utca 41/a-ban a telekalakítás elvileg megvalósítható, mert a fennmaradó telekméret (541m^2) övezetváltással megfelel a minimális telekméretnek, de a gépkocsibehajtás az új közterület felőli 1,0m-es előkerttel teljesen ellehetetlenül.

Ezek figyelembevételével az 2. lehetőség megvalósítását nem javasoljuk.



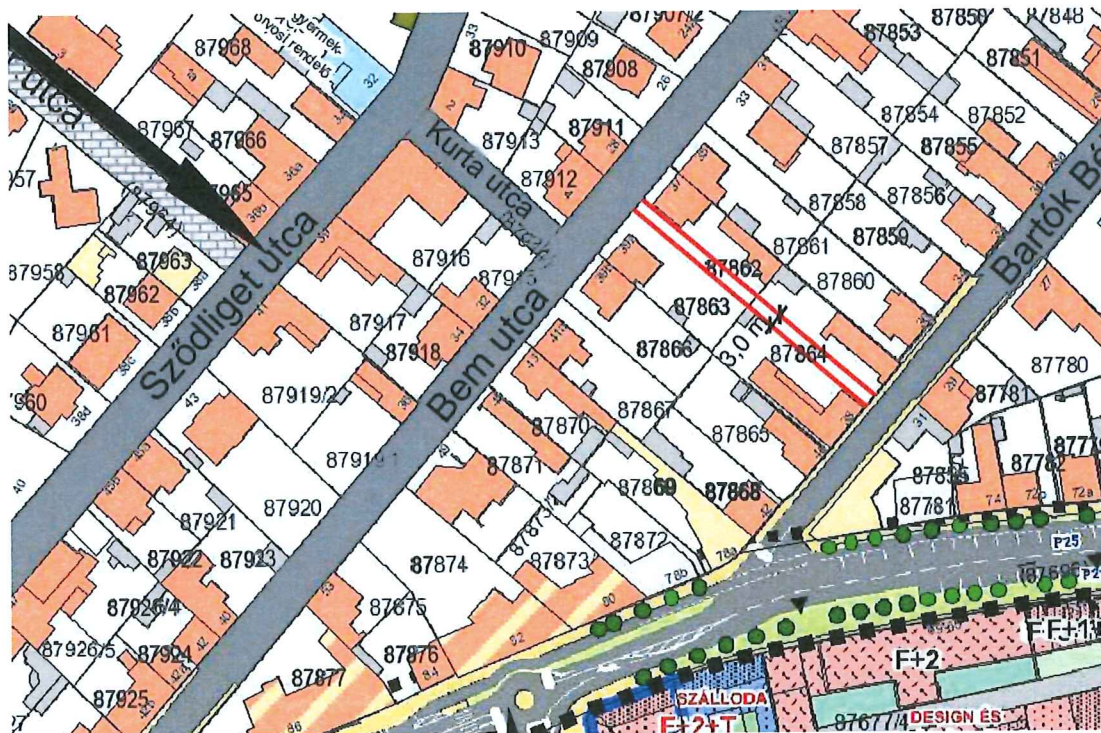
Bem utca 41/a. (hrsz.: 87867)



Bartók Béla út 40. (hrsz.: 87865)

3. lehetőség

A Bem utca 37. és Bartók Béla u. 38. ingatlanokon keresztüli gyalogos átkötés.



A magántulajdonú telkekből 3,0m széles telekrész megvétele és önálló Önkormányzati tulajdonú közterületként való kialakítása lenne hozzá szükséges.

A 3. változat előnye a 2. lehetőséggel megegyezően, hogy a Szódliget és a Bem utcán keresztül nem szükséges új átkötést kialakítani, a Kurta utca közterületét használva lehet átközlekedni, a hátrányai is hasonlóak az előző változathoz.

A Bem utca 37-ben a telekalakítás elvileg megvalósítható, mert a fennmaradó telekméret (450m²) megfelel a minimális telekméretnek, de a gépkocsibehajtás az új közterület felől teljesen ellehetetlenül. A Bartók Béla utca 38. sz. telken 8 db (28-90 m²es) lakás található sok tulajdonossal, a telekosztás elvileg megvalósítható lenne, mert a fennmaradó két építési telek mérete (565m² és 435m²) megfelel a minimális telekméretnek, ám a telekosztás megvalósítása a sok tulajdonos miatt valószínűleg igen körülményes lenne. Ezek figyelembevételével az 3. lehetőség megvalósítását nem javasoljuk.



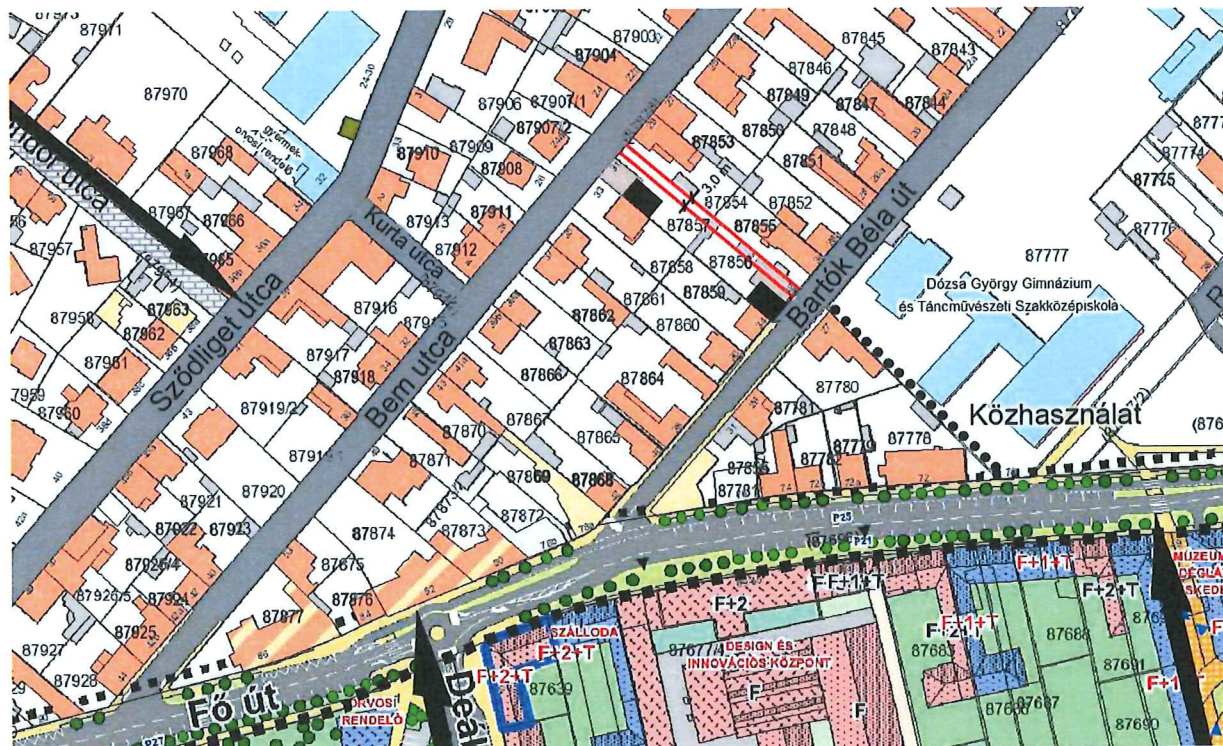
Bem utca 37 (hrs.: 87862)



Bartók B. út 38. (hrs.: 87864)

4. lehetőség

A Bem utca 31. (hrsz: 87857) és a Bartók Béla út. 32. (hrsz.: 87856) magántulajdonú ingatlanokon, és a Dózsa György Gimnáziumon (hrsz: 8777) keresztüli gyalogos átkötés.



A Bem utca 31. (hrsz: 87857) telekterülete 544 m², kb. 120 m²-es rossz állagú, használaton kívüli, földszintes épület és melléképítmények állnak a telken. A Bartók Béla út. 32. (hrsz.: 87856) telekterülete 541 m², kb. 120 m²-es rossz állagú, földszintes épület és melléképület áll a telken.

A megvalósításhoz (az épületekkel együtt) a magántulajdonú telkek megvétele szükséges, telekalakítással 3,0m-es közterület kialakítása és a fennmaradó telekrész építési telekként újra értékesíthető lesz, és az övezeti paramétereknek megfelelően beépíthetővé válik.



Bem utca 31 (hrsz.: 87857)



Bartók B. út 32. (hrsz.: 87856)

A telekalakítás megvalósítható, mert a fennmaradó telekméretnek (429m² és 426m²) megfelelnek a minimális telekméretnek.

A Dózsa György Gimnázium telke Önkormányzati tulajdon, ebből 3,0 méteres teleksávot kellene közhasználat céljára átadni, és gyalogos átközlekedés céljára kialakítani.

A közhasználatra átadott területek kialakítására vonatkozó előírásokat az 1. lehetőségnél felsoroltuk, ebben az esetben kedvezőbb a helyzet, mivel a gimnázium önkormányzati tulajdonú telek, megállapodás nem szükséges. A közhasználat további előnye, hogy a beépítési paraméterek nem csökkennek, mert a telek területe változatlan.

Ez a gyalogos kapcsolat minden szempontból a legelőnyösebb változat:

A telekalakítás után az önkormányzat tulajdonában értékesíthető ingatlanok lesznek. A közhasználatra átadott terület kialakításával a Dózsa György Gimnázium beépítési lehetőségei nem csökkennek, mivel a telek területe változatlan.

Az 1. és 4. lehetőség együttes elfogadását javasoljuk, így sokkal kedvezőbb lesz a Bem utca és Bartók Béla út közötti tömb átjárhatósága, lerövidül a gyaloglási távolság és megoldódik a vasútállomás megközelíthetősége mindkét irányból: a Deák utca felől és a Wágner Manó tér (Széchenyi tér) irányából is!