

99/2011

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Tárgy: Budapest XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út – Pesti út által határolt terület egy részének Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) eseti módosításának véleményezésében való részvétel és előzetes véleményezés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatal Városépítési Főosztályának vezetője – aki egyben betölti Budapest Főváros új főépítésének szerepét is – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (2) bekezdésében foglaltak alapján kereste meg Önkormányzatunkat a Budapest XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út – Pesti út által határolt terület egy részének Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) eseti módosításának véleményezési eljárásában (1. sz. melléklet)

A tárgyi FSZKT módosítás célja az új, XVII. kerületi fejlesztési szándékok megvalósulása érdekében:

- A tervezési terület jelenleg Védőerdő (E-VE) területe Turisztikai erdőterület (E-TG) keretövezeti besorolásra változna;
- A tervezési terület jelenleg Védőerdő területéből egy kisebb rész Munkahelyi (M) keretövezeti besorolásra változna – az új bevásárlóközpontokhoz kapcsolódó sport, szabadidő funkciójú közpark jellegű terület kialakítással (ugyanitt a hibásan jelölt külterületi határvonal kisebb korrekciója történne meg a földhivatali telekhatárhoz igazítva);
- A tervezési terület jelenleg Jelentős zöldfelületű munkahelyi területe (MZ) Munkahelyi (M) keretövezeti besorolásra változna (ahová új bevásárlóközpont, irodák és P+R parkolók létesülnének);
- A XVII. kerületi Vidor utca folytatásában a tervezési területet elérő új út épülne ki, a Keresztúri útnál körforgalmi kialakítással;
- A távlatban tervezett Külső Kelet körút és a Keresztúri út találkozásánál új körforgalmi csomópont alakulna ki;
- Az új M keretövezet mellett a MÁV által is támogatott új vasúti megállóhely (Budapest-Hatvan útvonalon) létesülne.

Az MZ-ből M keretövezetbe való átsorolás a beépítés intenzitása tekintetében jelentős többletet ad a jelenleg megengedett beépítési mutatókhoz képest:

	Jelenleg hatályos FSZKT (KVSZ)	Tervezett FSZKT
Keretövezet jele:	MZ	M
Max. beépíthetőség:	35%	50%
Zöldfelületi minimum:	35% (a kötelező zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani)	20%
Szintterület:	15.000 m ² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktárkereskedelmi létesítmény 1,2 szintterületi mutatóval	20.000 m ² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktárkereskedelmi létesítmény, 2,0 szintterület-sűrűséggel
Max. építménymagasság:	12 m	27 m

A tervezés várható összhatása:

A fejlesztések eredményeként megszűnik a gazdasági területen a jelenlegi üzemi, raktározási funkció és helyette jelentős személyforgalmat generáló funkciók (bevásárlóközpont, irodaház, rekreációs célú közpark) kerülnek elhelyezésre. A hézagosan erdősült, elhanyagolt erdőterület helyén a XVII. kerület zöldövezeti közösségi életében is meghatározóvá válható közparki jellegű sport, szabadidős, rekreációs zöldterület jöhet létre.

Bár a tárgyi terület a XVI. kerülettel nem határos, a tervezett FSZKT módosítás, s az ennek következményeként megvalósuló beruházások – különösen a Külső Keleti Körút jövőbeli (nem ismert) megépítési idejét követően – hatást gyakorolhatnak a XVI. kerületre.

Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a véleményezésről 2011. április 18-i ülésén alakította ki javaslatát (2. sz. melléklet).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és fogadja el a határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út – Pesti út által határolt terület egy részének Fővárosi Szabályozási Kerettervének eseti módosítása véleményezési eljárásának további szakaszában – előzetes észrevételt nem téve – részt kíván venni.

Felelős: Kovács Péter polgármester

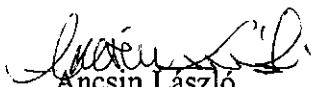
Határidő: a határozat megküldésére 2011. május 9.
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest, 2011. április 11.



Kovács Péter
polgármester

Láttam:



Ancsin László
jegyző

Melléklet:

- 1. számú: Budapest Főváros Városházai Főosztály vezetőjének levele
- 2. számú: 23/2011.(IV.18.) KFÜB határozat

Iktatószám: FPH059/941/ 2/2011.
Ügyintéző: Gaskóné Mahunka Magdolna
Telefon: 99 99 208

XVI. ker. Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2011. MÁRC. 29.
1/39806-2011	M.....dó mell.
Előadó: Tóth M	Előszám:

Tóth Miklós főépítész
XVI. kerületi Önkormányzat

1163 Budapest
Havashalom u. 43.

Tárgy: Fővárosi Szabályozási
Keretterv (FSZKT) eseti
módosítása

Tisztelt Főépítész Úr!

Tájékoztatom, hogy a Budapest Főváros XVII. kerületi Önkormányzat Képviselőtestülete a mellékelt előzetes tájékoztató alapján kezdeményezte a XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út - Pesti ú táltal határolt terület egy részére a Fővárosi Szabályozási Keretterv keretövezeteinek módosítását.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (2) bekezdése alapján kérem, hogy ismertessék a terület fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, azok időbeli lefolyását, továbbá a rendezési feladat ellátásához szükséges, nyilvántartásukban lévő adatokat, és szíveskedjenek megadni a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelményekről az előzetes állásfoglalásukat.

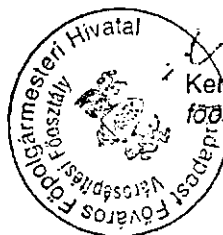
Hivatkozva a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 5. § (3) bekezdésére kérem, hogy állásfoglalásukban nyilatkozzanak arról is, hogy az Étv. 9. § (3) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban részt kívánnak-e venni.

Felhívom figyelmét, hogy az Étv. 9. § (2) bekezdése alapján az előzetes állásfoglalásuk megküldésére a kézhezvételtől számított 15 munkanap áll rendelkezésre.

Kérem, hogy válaszában hivatkozzon a fenti iktatószámra!

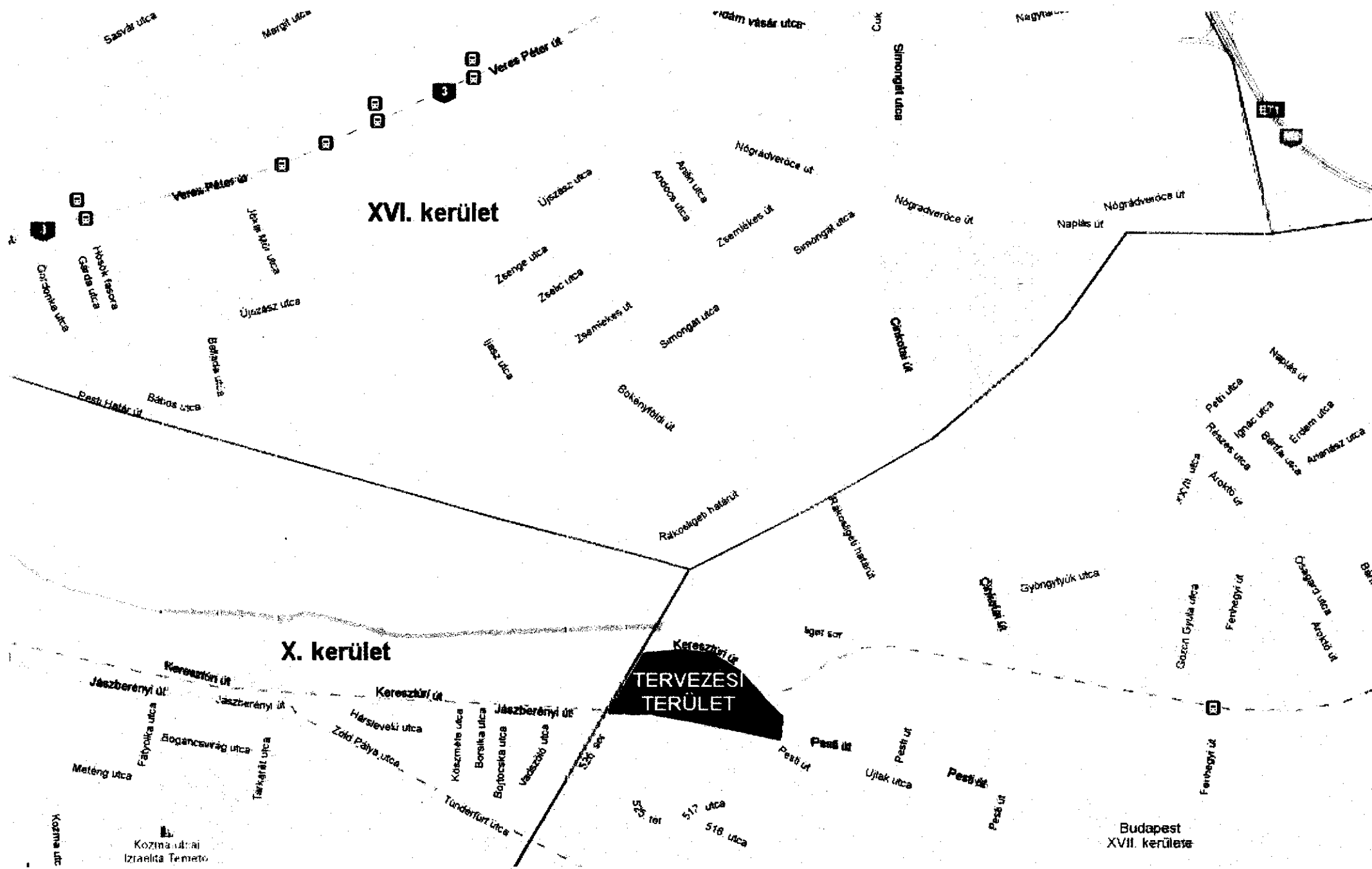
Budapest, 2011. március 11. Tóth Miklós

Tisztelettel:



Kerekes György
főosztályvezető

Melléklet: módosítási javaslat



XVI. kerület

X. kerület

**TERVEZESI
TERÜLET**

Budapest
XVII. kerülete

TÁJÉKOZTATÁS

Tervezéssel érintett terület:

A tervezési terület a XVII. kerület nyugati oldalán a X. kerülettel határosan helyezkedik el, a Pesti út – Határhalom út – Keresztúri út által határolt területen. Az FSZKT szerint a terület az alábbi keretövezetekből áll:

Külterületi védelmi, véderdő területek (**E-VE**), belterületi, jelentős zöldfelületű munkahelyi területek (**MZ**), Intézményterületek (**I**) és a tömböket elválasztó vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

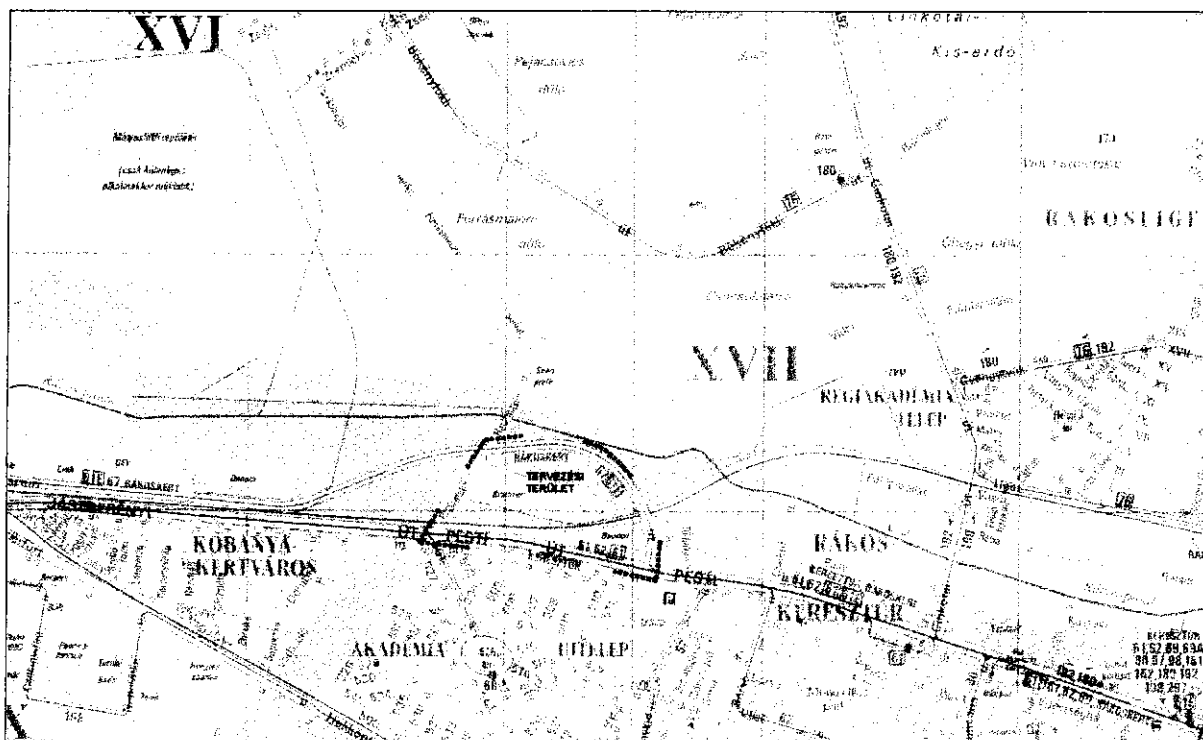
Az északi területrész a KVSZ szerint a béeépítésre szánt-, és nem szánt területfelhasználású területeken belül egy-egy övezetbe-, ill. építési övezetebe sorolt:

- 11,5 ha jelentős zöldfelületű munkahelyi terület (MZ-XVII-02) és
- 5,7 ha véderdő övezet (E-VE-XVII).

A munkahelyi területen jellemzően raktározási és kisüzemes termelő tevékenységeket folytatnak, míg a védelmi erdőterület jellemzően telepített erdőből és kisebb mértékben természetes jellegű erdőből és nem beerdősült területből áll.

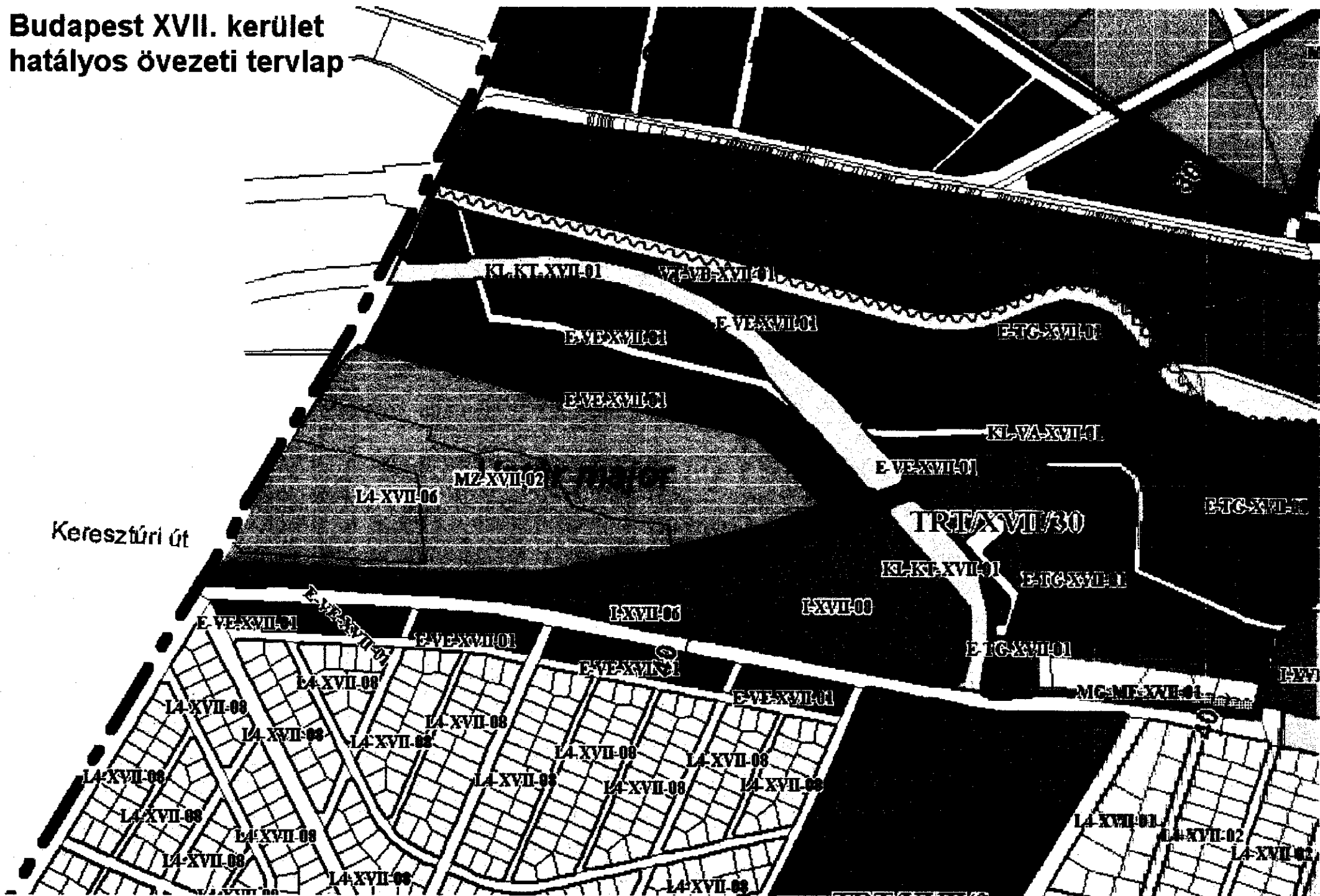
A déli területrész a vonatkozó előírások –26/2006. (VI.22.) HÉSZ- szerint I-XVII-04 és I-XVII-06 jelű Intézményterületi építési övezetbe tartozik.

A tömb teljesen kiépült, melyet kereskedelmi, szolgáltató funkciójú egységek alkotnak.



Átnézeti térkép

Budapest XVII. kerület hatályos övezeti tervlap



Az új fejlesztési szándékok megvalósításához a tervezési területre vonatkozó hatályos FSZKT módosítása válik szükségessé.

A Településszerkezeti Tervben kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási kategóriába tartozó 137599/1, 137599/2, 137599/3 hrsz-ú, alulhasznosított, **MZ** keretövezetbe sorolt ingatlanokon tulajdonosi szándék szerint bevásárlóközpont és irodák kerülnének kialakításra a tervezett funkciókhoz szükséges parkoló számon felüli, jelentős P+R funkciójú többletparkoló elhelyezésével. A tervezett funkciók-, beépítési intenzitás jelentősen eltér a jelenlegi keretövezetben megengedett beépítési mutatóktól, így a terület *Munkahelyi területbe (M)* sorolásával az FSZKT módosítása javasolt.

Az FSZKT módosítás keretében célszerű az alábbi korrekciók elvégzése:

- Az MZ és az E-VE keretövezetek határánál lévő *külterület határ* jelölés hibásan került feltüntetésre a terven, ezért a földhivatali alaptérkép alapján szükséges telekhatárhoz igazítással ennek javítása.
- Az MZ és E-VE keretövezetek határvonalának korrekciója. A hatályos KVSZ-ben már korrigálásra került a kialakult telekhatároktól eltérő övezethatár, így – az FSZKT-hez képest részletesebb terv alapján – ez is átvezethető az FSZKT keretövezeti tervlapjára.

Az M keretövezetben tervezett építési övezeti előírások:

- 50%-os maximális beépíthetőség,
- a BVKSZ felhatalmazása alapján intézményi dominanciára alapozva 20%-os zöldfelületi minimum,
- TSZT-ben meghatározott 2,0 maximális szintterület-sűrűség alkalmazása,
- a meghatározott szintterület úgy kerülne kihasználásra, hogy a BVKSZ által meghatározott 27 m-es maximális építménymagasságnak megfelelően a területnek vertikális hangsúlyt is adó épület/építmény lehetősége megteremtődjön.

A jelenlegi E-VE besorolású zöldterületen a bevásárlóközpont-hoz kapcsolódóan sport, rekreáció, szabadidő funkciójú, jelentős növényállományú közpark jellegű terület kerülne kialakításra, azokat kiszolgáló építmények elhelyezésével, melynek megvalósításához szükséges a terület Turisztikai erdőterület (E-TG) keretövezetbe történő átsorolása.

A várhatóan jelentős belső- és elővárosi forgalmat generáló és P+R konstrukcióval erősített gazdasági, szabadidős funkcióhoz kapcsolódóan a tervezési terület súlypontjában új vasúti megállóhely létesítése tervezett a Budapest-Hatvan MÁV vonalon.

2009. áprilisában a Fejlesztő megbízásából a GEOVASÚT Kft. tervezésében tanulmányterv készült a tervezési területen új vasúti megálló létesíthetőségéről. Három változat került kidolgozásra, melyek közül a MÁV által is támogatott változat a mellékelt térképen ábrázolásra került.

A tervezési területen tervezett funkciók gerjesztette forgalom zavartalan levezethetőségére a jelenlegi közúti közlekedési kapcsolatok fejlesztése is szükségessé válik. E téren három fontos

fejlesztési pont körvonalazódik, melyek részletes vizsgálata és javaslati szintű kidolgozása is feladat a tervezés során:

- A XVII. kerületi Szőlőhegyi lakó-, és irodafejlesztések kapcsán 2009. novemberében elkészült a Közlekedés Kft. tervezésében, a Vidor utca jövőbeni nyomvonal változatait vizsgáló tanulmányterv. A tanulmány két változatot (több ütemre bontva) dolgozott ki, és ennek egyik lehetséges nyomvonalváltozata közvetlenül érinti a tervezési területet is (Lásd: térképi melléklet), mely szerint a Vidor utca egy jelentős közúti kapcsolattal érkezne a Keresztúri úthoz a vasúti felüljáró terepszintre érkezésének helyén.
- A tanulmánytervben a csomópont kialakításra tett javaslattól eltérően a jelen tervezési terület fejlesztésében érdekelt fél körforgalmi csomópont kialakítását szorgalmazza, melynek lehetősége vizsgálandó a tervezés során.

(A térképi mellékleten az „1. változat” a tanulmánytervben szereplő nyomvonalváltozat, kétoldali megközelítéssel és a vasúti felüljáró alatti átvezetéssel. A „2. változat” a vizsgálandó körforgalmi csomópontához kapcsolódó lehetséges nyomvonal.)

- A tanulmánytervi tartalom az NKH és a BFFH eltérő elvi állásfoglalását bírja, a nyomvonalváltozatokról kerületi döntés még nem született.
- Pesti úti megközelítés erősítéseként a Keresztúri úti nagyíves balra kanyarodó sáv kialakíthatósága vizsgálandó feladat szükség és lehetőség esetén szabályozási javaslat tétellel.
- Tervezett Külső keleti körút és Keresztúri úti csomóponttal történő kapcsolat kialakíthatóságának vizsgálata.

Az I keretövezetű déli tömb kialakult állapotú, a szabályozási paraméterek módosítása nem tervezett. A szabályozási terv módosításának lehetséges okai:

- az új vasúti megálló és Pesti úti gyalogos kapcsolatának helyigénye,
- a Keresztúri út – Pesti út csomópontjának esetleges átépítése, valamint
- az FSZKT védelmi és korlátozási tervlapján a Pesti út 40 m-es irányadó szabályozási szélessége kapcsán szükségessé váló fejlesztések helyigénye. Ennek során az érintett véleményező szervek tájékoztatását várjuk az esetlegesen meglévő, tervezett kialakításról szóló tanulmánytervek, tervek tekintetében.

Ezen beérkező tájékoztatások alapján a tervezett forgalomtechnikai kialakítások miatt szabályozási igényének beépítése a tervbe.

Tervezés várható hatása:

A fejlesztések eredményeként megszűnik a gazdasági területen a jelenlegi üzemi, raktározási funkció, és helyette jelentős személy forgalmat generáló funkciók kerülnek elhelyezésre.

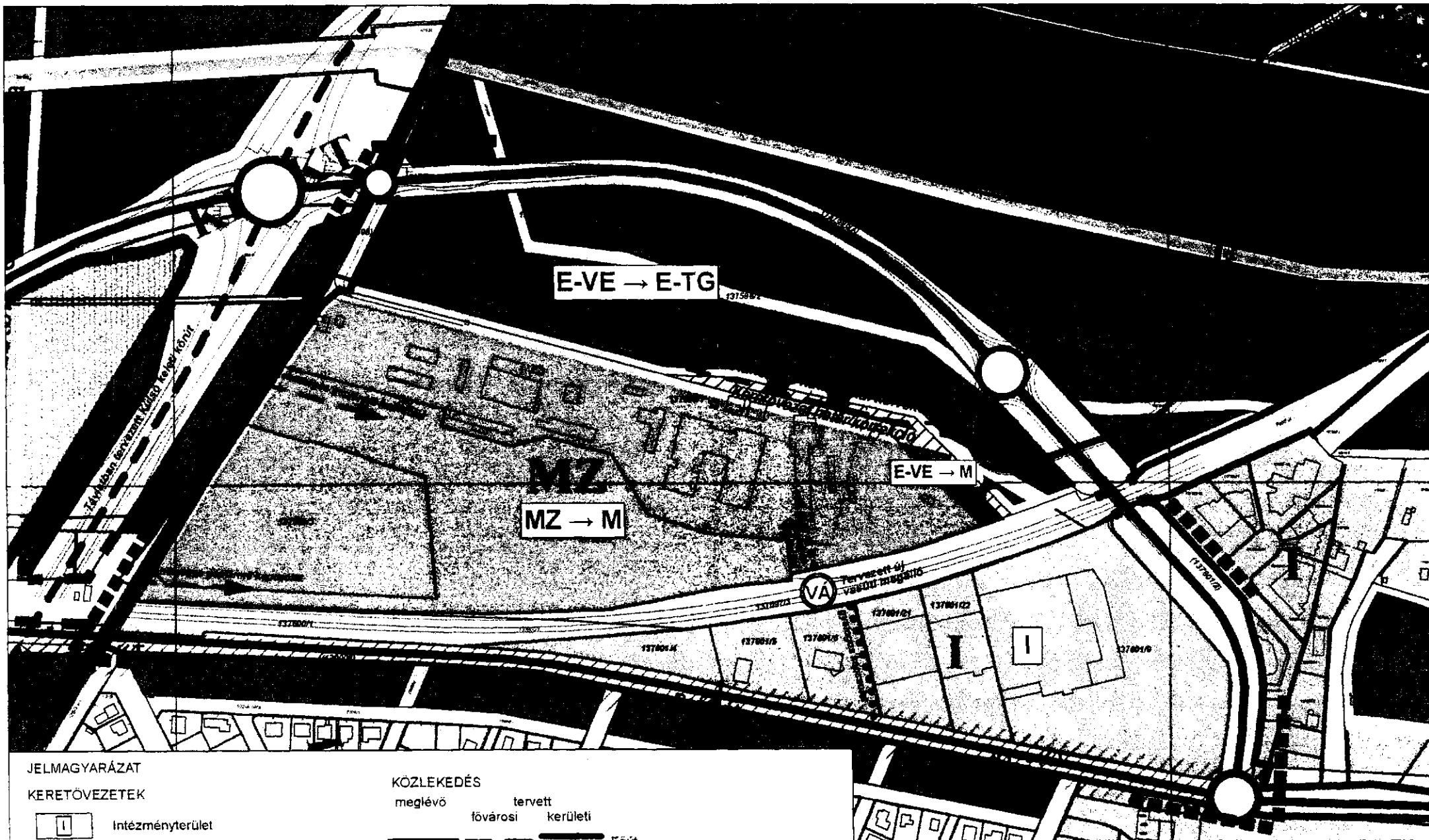
A hézagosan erdősült, elhanyagolt erdőterület helyén a kerület zöldövezeti közösségi életében is meghatározóvá válható közparki jellegű sport, szabadidős, rekreációs zöldterületet jöhet létre.

FSZKT kivonat



KVSZ kivonat





JELMAGYARÁZAT

KERETÖVEZETEK

- I Intézményterület
- MZ Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- M Munkahelyi terület
- E-VE Erdőterületek - Védelmi, véderdő
- E-TG Erdőterületek - Turisztikai erdő
- MZ → M Keretövezet módosítás

KÖZLEKEDÉS

- | | | |
|--|--|---|
| meglévő | tervett | |
| | fővárosi | kerületi |
| | | |
| | | Főút |
| | | |
| | | Gyűjtőút |
| | | Fontosabb szintbeni közúti csomópont, körforgalom |
| | | VA Vasútállomás |
| | | Tervezési terület határa |

Budapest XVII. kerület,
Határhalmos út - Keresztúri út - Pesti út által határolt terület
FSZKT módosítása

M=1:4 000

Előzetes összefoglalás a tervezett változtatásokról

KIVONAT

a 2011. április 18-án (hétfő) a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága 5. sz. ülésén készült jegyzőkönyvből.

NAPIREND: 3. Budapest XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út – Pesti út által határolt terület egy részének Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) eseti módosításának véleményezésében való részvétel és előzetes véleményezés
Előadó: Gilyén Ince KFÜB elnöke

HATÁROZAT:
23/2011.(IV. 18.) KFÜB

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága a Budapest XVII. kerület Határhalom út – Keresztúri út – Pesti út által határolt terület egy részének Fővárosi Szabályozási Kerettervének eseti módosítása előzetes véleményezésével kapcsolatban azt javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában – észrevételt nem téve – vegyen részt.

Határidő: 2011. május 4. Képviselő-testületi ülés

Felelős: Gilyén Ince bizottsági elnök

(Szavazás: 5 igen 0 nem 0 tartózkodás)

Kmf.

Kaszás Gábor
jegyzőkönyv hitelesítő

Gilyén Ince sk.
KFÜB elnöke

A kivonat hitelül:


Pappné Furdan Mária
KFI irodavezető

Budapest, 2011. április 19.