

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére
a Budapest X. kerület, Üllői út, Ceglédi út, Bihari utca és vasút által határolt terület
kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a Budapest X. kerület, Üllői út, Ceglédi út, Bihari utca, vasút által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 23/2017. (VI. 21.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról. Az új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) terveztetését a STAVMAT Építőanyag Kereskedelmi Zrt. (a továbbiakban: Stavmat Zrt.) kezdeményezte fejlesztési megvalósíthatósága érdekében.

A KÉSZ programjának korábbi tervezetét 2018-ban a Bizottság továbbtervezésre javasolta, majd megtörtént a KÉSZ partnerségi és államigazgatási egyeztetése, de a terv közlekedési javaslatát a Budapest Közút Zrt. nem támogatta, így konszenzus hiányában a tervezés leállt. A Stavmat Zrt. 2020-ban – újragondolva fejlesztési szándékait – kezdeményezte a terv folytatását, melyet a fővárosi településrendezési eszközök és a jogszabályi környezet változása miatt teljesen felül kellett vizsgálni.

A tervezési terület Kőbánya Gyárdülő kerületrészében, közvetlenül a Népliget mellett található. Délen az Üllői út, keleten a Ceglédi út és a Bihari utca, északon és nyugaton pedig a vasút hegyeshalmi vonala határolja.

A Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) alapján a tervezési terület déli része Vi-2 jelű, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területbe, míg az északi fele Gksz-2 jelű, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe tartozott. A TSZT és az FRSZ felülvizsgálata során a kerületi kérés eredményeként a Balkán utca és a Fertő utca közötti területrész is Vi-2 jelű intézményi területfelhasználásba került azzal, hogy e területen még továbbra is kijelölhető Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezete a KÉSZ-ben.

Szintén új elem, hogy a Népliget vasúti megálló tervezése olyan szintre jutott, hogy a MÁV adatszolgáltatása alapján a vasúti bővítés igénye már figyelembe veendő a tervezés során.

A fejlesztési koncepció azon alapszik, hogy a tervezési terület a Stavmat Zrt. mai telephelyének átépülése és a Népliget vasúti megálló megvalósítása következtében felértékelődik és fokozatosan átépül. Az intézményterületen tervezett ingatlanfejlesztés a jelenleg alulhasznosított terület városszerkezeti jelentőségében rejlő fejlesztési potenciált kihasználva a meglévő átalakuló, vegyes hasznosítás helyett egy egységes koncepcióval megvalósuló minőségi ingatlanfejlesztést irányoz elő a tömbben. A tervezett koncepció úgy kezeli a tömb új funkcionális felhasználását, mint egy egységes városi területet.

Így az Üllői út és a Ceglédi út sarkától kiindulva – alapozva az itt lévő metróállomásra és a távlatban létesülő elővárosi vasúti megállóra – egy magas színvonalú irodapark létesülne a hozzá kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciókkal. Ez a későbbi

ütemekben kiegészülhetne lakóépületekkel is, mivel a TSZT és az FRSZ felülvizsgálata során a Balkán utca és Fertő utca közötti tömb Vi-2 jelű intézményterületté vált területén lakásrendeltetés létesítésére is lehetőség nyílik, kivéve a vasúti területtől és a Fertő utcától számított 50 méteres sávot. A KÉSZ a vasút mellett továbbra is a Gksz-2 jelű gazdasági terület területfelhasználásnak megfelelő építési övezetet, míg a tervezett új utca és a Bihari út között Vi-2 jelű építési övezetet jelöl ki. A tervezési terület északi része, a Fertő utcától északra Gksz-2 jelű gazdasági terület területfelhasználású.

A terület zöldfelületi ellátottsága jelenleg nagyon alacsony. Az építési előírások szerint kötelező lesz a legalább 25%-os zöldfelületi arány biztosítása. Mivel a Vi-2 besorolású terület egy részén új irodaparkot terveznek megvalósítani, lehetőség nyílik komolyabb, két vagy háromszintes növényállományú zöldtető létesítésére is különösen a mélygarázsok feletti járószinten. Ezek a zöldfelületi arányba rétegvastagságtól és növényzettől függően 25-50-75%-ban beszámíthatók. A legkisebb, 25%-os zöldfelületi arány elérése csak akkor lehetséges, ha bizonyos mértékben valódi talajkapcsolatos, 100%-ban beszámítható zöldfelületek is létesülnek. Erre jellemzően a vasúti védőterületen belül a Balkán köz mentén, valamint a Ceglédi utca és a Bihari utca mentén van lehetőség. A telken belüli zöldfelületek arányának javításán túl a Balkán köz, a Fertő utca és a Bihari utca esetében a közterületi fasorok teljes rekonstrukciója is szükséges.

A Népliget vasúti megálló megközelítését egy új gyalogos-kerékpáros sétány fogja biztosítani. A vasút alatt széles gyalogos átjáró létesülne, amely közvetlen kapcsolatot biztosítana a metró Üllői úti megállója és a Népliget vasúti megálló között, de egyúttal biztosítaná a közvetlen kapcsolatot a Népliget városi park irányába is.

A terület a közlekedési adottságok miatt jelentős környezeti terhelésnek kitett. A vasút és a Bihari úti oldalpályás villamosvonal miatt a terület zárvány jellegű, korlátozottan megközelíthető, holott két irányból is főutak határolják, és a Fertő utca is fővárosi gyűjtőút. A tervvel párhuzamosan ezért a Stavmat Zrt. megbízásából közlekedési hatástanulmány készült, amely feltárta a terület megközelítése javításának lehetőségeit. A közlekedési hatástanulmány forgalomszámláláson alapuló adatokból indult ki, és több kisebb kapacitásnövelő javaslattal határozta meg azt a területen elhelyezhető személygépjárműszámot, amely alapján a programjavaslat szerinti fejlesztés megalapozható, illetve amelynek egyes ütemeihez tartozó közlekedésfejlesztési javaslatok előírhatók. A közlekedésfejlesztési javaslatok összefoglalóan a határozattervezet 1. melléklete 10. oldalától, részletesen a 93. oldalától olvashatóak.

Ezek közül megemlítendő, hogy a Bihari utcán a Zágrábi utca magasságában létesítendő új szintbeni csomópont és környezete rendezésének, valamint a Gyárdúló városrészre előkészítés alatt álló forgalomcsillapítási koncepciónak a javaslatait egymással összhangban kell megtenni, ezért a részletesebben kidolgozott alapváltozat mellett több nyomvonal szintű változat is kidolgozásra került a programban.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv) 30/A. § (1) bekezdése alapján a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval. A településrendezési szerződésben rögzíthető azon költségeknek és ráfordításoknak a Beruházó általi átvállalása, amelyek a beruházás megvalósításának feltételei, illetve következményei. Ezen településrendezési szerződés megkötése a jelen programjavaslat alapján készülő rendelet megalkotásának előfeltétele.

Az elkészült vizsgálati munkarészek, valamint a programjavaslat a határozattervezet 1. melléklete.

II. Hatásvizsgálat

A KÉSZ tervezete a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelően és a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozat (a továbbiakban: TSZT), valamint a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) felülvizsgálatában foglaltakkal összhangban készült.

A KÉSZ programjának elfogadása biztosíthatja a terület városszerkezeti és településképi adottságainak megfelelő fejlesztését, az intézményi területek átalakulásának elősegítését, valamint a gazdasági területek rendezésének lehetőségét, továbbá előnyös lenne a környező lakosság számára is, jelentősen növelve a terület társadalmi státuszát ebben a városrészben.

III. A végrehajtás feltételei

A KÉSZ szakmai egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint.

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének 2.1. pontja szerint a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörében dönt a településrendezési eszköz programjáról.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Somlyódy Csaba

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2021. (... ..) határozata

**a Budapest X. kerület, Üllői út, Ceglédi út, Bihari utca és vasút által határolt terület
kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest X. kerület, Üllői út, Ceglédi út, Bihari utca és vasút által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerinti tartalommal elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak minősíti.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészi Osztály vezetője