

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal  
Főépítész Osztály**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai  
Önkormányzat Képviselő-testület ülése

2 / 56 / 20 / 2010.

Budapest, .....

**Tárgy:** Javaslat a Fővárosi Szabályozási Keretterv keretövezeti besorolásának módosítására a Budapest X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt területre vonatkozóan

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat a Budapest, X. kerület Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út - MÁV terület által határolt területen belül a 39210/11, 39210/55, 39210/171, 39210/172, 39210/173 hrsz.-ú ingatlanokra az 50/2008. (X. 17.) számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, egyben az 1558/2008. (X. 16.) számú határozatában a területre érvényben lévő Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) felülvizsgálatát is kezdeményezte.

A felülvizsgálat során a Tervező által elkészített munkaközi KSZT koncepciót és a keretövezet-módosítási javaslatot a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság megtárgyalta, és a 80-83/2009.(VI.2.) sz. határozataiban elfogadásra nem javasolta, illetve észrevételt tett a lakóterülethez szükséges alapintézmények lakóterületen belüli, önálló telken történő biztosításáról. A Bizottság döntése alapján további egyeztetéseket folytattunk le a Fejlesztővel, valamint a területen érintett cégekkel, tulajdonosokkal. Az egyeztetések eredményeként elkészült módosított javaslatot a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 181/2009.(XII.1.) sz. határozatában elfogadásra javasolta.

A tervezési terület Budapest X. kerületének a vasút és az ipartelepek közé ékelődött, jelenleg alulhasznosított "zárványterülete". A tervezési terület nagy része még beépítetlen, Budapest Településszerkezeti Terve szerint funkcióváltó terület, jelenleg különleges terület – tematikus park keretövezetben van.

A fejlesztések városrendezési célja a jelenleg erősen mozaikos területek homogenizálása. Az egyes területek közötti funkcionális kapcsolatok erősítése lehetővé teszi a keretövezeti besorolások egységesítését. Ennek jegyében a Gyakorló utcai lakótelep és a csatlakozó iskolai területek, illetve az azokat kiegészítő zöldterületek és erdők használati módjának megőrzése mellett olyan intézményterületek kialakítása javasolható, melyek átmenetet képezhetnek a Gyógyszergyári út és a vasút közötti területeken fenntartható tematikus park területe felé.

A Gyógyszergyári út és a Gyakorló utca közötti területen a mintegy 2500 munkahelyet jelentő FMV Zrt. termelő funkciói megtarthatók, sőt fejleszthetők legyenek, de a környezet terhelése ne növekedjék, és a szabályozási rendszer ösztönözze, erősítse a városias, a környező lakóterületekhez is illeszkedő vegyes, intézmény-domináns hasznosítási módokat.

A változtatási igények, a környezet és a tervezett funkciók alapján az Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerinti jelenlegi keretövezeti besorolás módosítása szükséges egyes területeken.

### **FSZKT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK**

Jelenleg az FSZKT az érintett területet különleges tematikus park terület keretövezetbe sorolja. A terület egy része a Gyógyszergyári út északi oldalán a lakótelep és az Örs vezér tér intézményi együttesének lezárását szolgálja, más részén a területhasználat tényleges változásainak átvezetése indokolt (Gyakorló utca és Gyógyszergyári út között), míg a harmadik része fenntartható fővárosi

érdekű fejlesztések tartalékterülete (például témapark, olimpiai tartalékterület, egyéb szabadidős- vagy szórakoztató terület, vidámpark stb.) céljára.

Az FSZKT módosítás feladata, hogy:

- előkészítse a Budapest Településszerkezeti Tervében (TSZT) kijelölt „városszerkezeti jelentőségű átalakuló terület”, illetve „belterületi funkcióváltó terület” funkcióváltásának megindítását, kedvezőbb fejleszthetőségének előkészítését,
- rendezze a Gyógyszergyári út nyomvonalának helyét a valós állapot és a közlekedési fejlesztések figyelembevételével,
- rendezze a Gyakorló utca mentén lévő transzformátorállomás övezeti besorolását (egy telken három övezet helyett (I, Z-KP, KV-EN) egy legyen (KV-EN)),
- biztosítsa a Budapest – Hatvani vasútvonal európai színvonalú fejlesztéséhez szükséges területeket,
- előkészítse a szomszédos volt FMV munkahelyi terület intézménydominancia irányába való dinamikusabb elmozdulását, valamint
- előkészítse a belső városrészek tehermentesítését is elősegítő fejlesztések megvalósítását, és
- elősegítse a környezet értékeinek megfelelő fejlesztését.

Jelen módosítás célja, hogy a Gyógyszergyári út jelenlegi nyomvonalának figyelembe vételével, a jelenleg „K-TP” (tematikus intézményparkok) keretövezeti besorolású területek egy része „I” (intézményterületek) keretövezetbe kerüljön átsorolásra, egy része, ahol jelenleg az útburkolat van „KT” (keretövezetbe nem sorolt közterületbe) kerüljön.

A Gyakorló utca és a Gyógyszergyári út között lévő „E-VE” (véderdő) keretövezeti besorolású terület egy része „Z-KP” (közpark) keretövezeti besorolású lesz, míg a „Z-KP” keretövezeti besorolású terület egy része „E-VE” keretövezeti besorolású lesz (azonos méretű területek), célja a sportpálya területének rendezése.

A Gyakorló utca mentén lévő transzformátor állomás területén (telkén) lévő „I” és „Z-KP” keretövezeti besorolású terület „KV-EN” (energiaszolgáltató terület) keretövezeti besorolású lesz. Annak érdekében, hogy a „Z-KP” övezet területe ne csökkenjen, az „I” keretövezeti besorolású terület egy része „Z-KP” keretövezeti besorolású lesz.

A MÁV fejlesztésekhez szükséges szélesítés a „K-TP” (tematikus intézménypark) keretövezetből „KL-VA” (vasúti terület) keretövezetbe történő átsorolást igényel.

A tervezett főút helyét, kialakításának módját, és egyéb kisebb korrekciókat KSZT-ben szükséges és elégséges pontosítani.

Az FSZKT módosítás eredményeként az FMV Zrt. területét délről körülvevő „L” alakú telek intézményterület lesz, amelyen lehetőség nyílik önálló iroda, kereskedelem, szolgáltatás funkciók kialakítására, mintegy folytatva és kiegészítve az Örs vezér tér és környezete funkcióit. Lakások elhelyezésére is lehetőség nyílik a Gyógyszergyári út mentén lévő összefüggő beépítetlen területen. Az Erdélyi Gyülekezet területe is a funkciók további bővítéséhez szükséges intézményterületi besorolású lesz, csakúgy, mint a „Z” kanyarban lévő területek. A transzformátor állomás területe KV-EN besorolásúvá válik.

Az E-VE és Z-KP övezetek területe nem változik, viszont a telekhatárok figyelembe vételével rendeződik. A MÁV vasúti területei az európai szintű fejlesztésekhez szükséges mértékben kissé szélesednek.

A területfelhasználás tervezett megváltozásával a terület városi célú, nyitott hasznosítására nyílik lehetőség.

Az elmúlt időszakban a 39210/55 hrsz-ú ingatlanra tervezett lakóépület-irodaépület együttes fejlesztőjével több egyeztetés történt, többek között a Településrendezési Szerződésben rögzítendő, a jelentős fejlesztés következményeként az Önkormányzatra háruló új feladatok átvállalásáról. Ezek értelmében a jelenleg hatályos Kerületi Szabályozási Terv szerinti szintterület létesítéséhez kötötten, maximum 1000 lakás építése esetén a szükséges infrastrukturális fejlesztéseken kívül az alapintézményi ellátottságot is biztosítani kell egy 60 fős bölcsőde és egy 75 fős óvoda önálló

telken történő megvalósításával. Az így létesíthető legnagyobb bruttó szintterület – az intézményekkel együtt – mintegy 170-190000 m<sup>2</sup>, pontosítása a KSZT-ben történhet meg.

Az FSZKT (Fővárosi Szabályozási Keretterv) módosítási hatástanulmánya a Képviselő-testület általi jóváhagyást követően kerülhet megküldésre a főváros felé, a módosítás elfogadása a Fővárosi Közgyűlés hatásköre. A keretövezet változása után folytatható a KSZT tervezése és véleményezési eljárása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek megfelelően, majd ezt követően terjeszthető a KSZT módosítás a Bizottságok és a Képviselő-testület elé jóváhagyásra, egyidejűleg a változtatási tilalomról szóló rendelet hatályon kívül helyezésével.

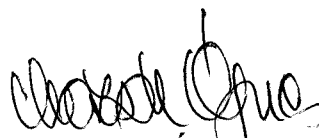
A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének koncepciójával és a hozzá kapcsolódó keretövezet módosítási javaslattal a 181/2009.(XII.1.) sz. határozatában egyetértett, egyben javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kezdeményezze a Fővárosi Főépítészen keresztül Budapest Főváros Közgyűlésénél a keretövezeti besorolás módosítását a javasolt FSZKT módosítás szerint.

### **Határozati javaslat:**


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért a Budapest X. kerület Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV vasútvonal által határolt terület keretövezeti besorolásának módosításával a mellékelt FSZKT módosítás tervezet szerint, egyben kezdeményezi a Fővárosi Főépítészen keresztül Budapest Főváros Közgyűlésénél a hatáskörébe tartozó keretövezeti besorolás módosítását.

Határidő:	2010. március 15.
Felelős:	Verbai Lajos polgármester
Előkészítésért felelős:	dr. Neszteli István jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős:	Mozsár Ágnes főépítész

**Budapest, 2010. február 03.**

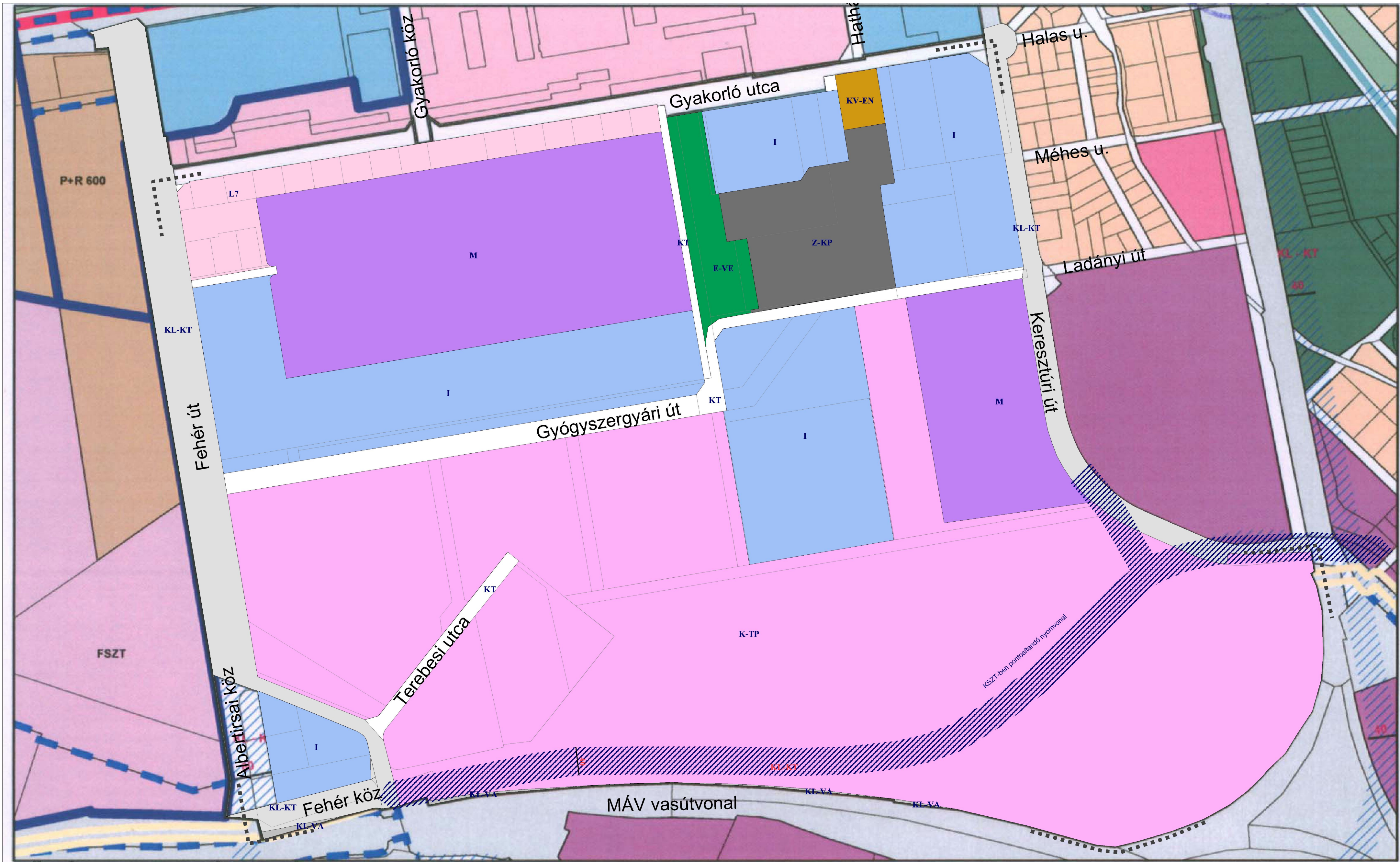
  
Mozsár Ágnes

**Törvényességi szempontból látta:**

  
dr. Neszteli István  
j e g y z ő

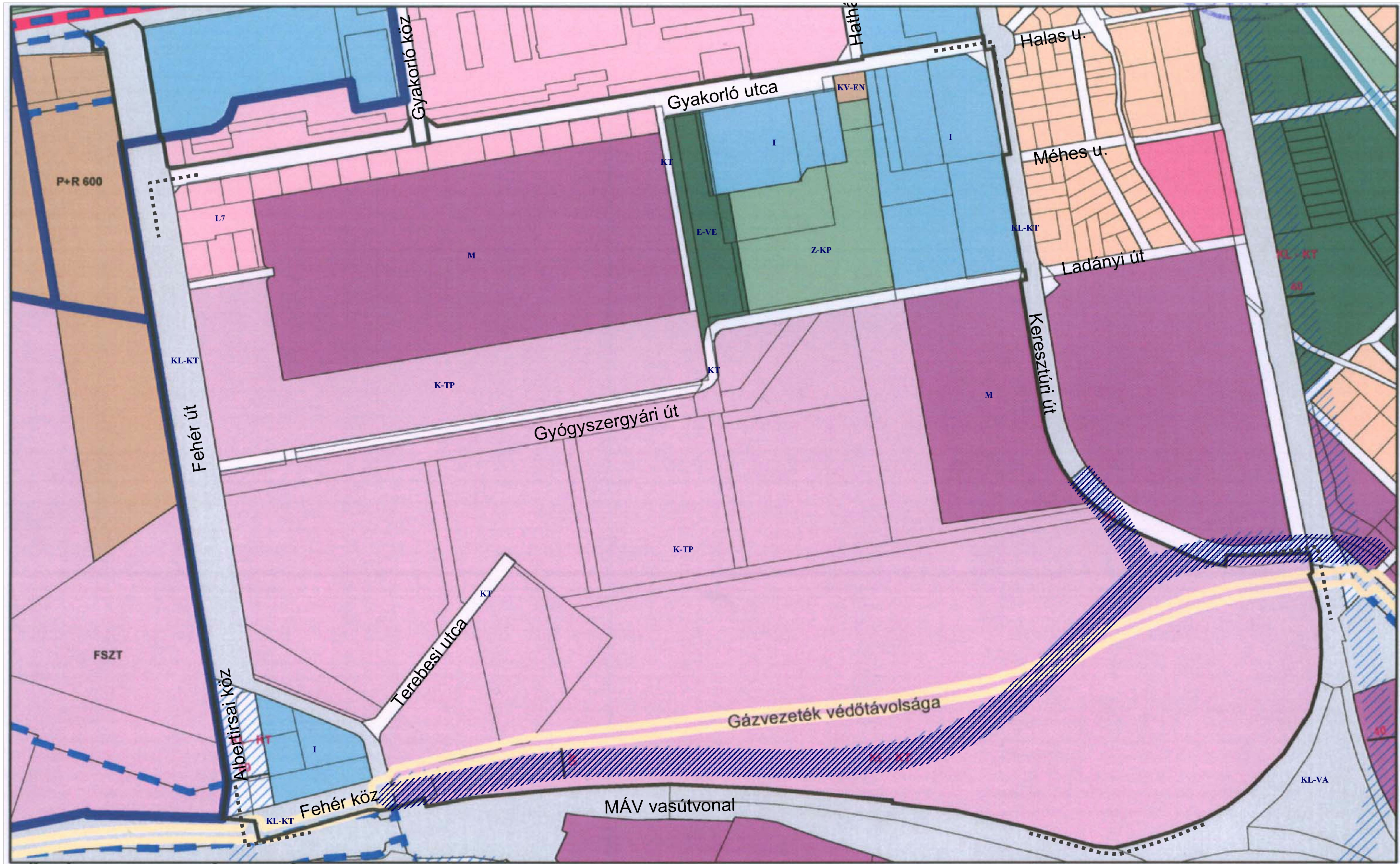







**TERVEZETT FSZKT KIVONAT**





**HATÁLYOS FSZKT KIVONAT**



<b>MŰ - HELY ZRT.</b>		<b>Fehér út keleti oldal keretövezet-módosítás</b>	
Tervező és Tanácsadó ZRT 1065 Budapest Bajcsy-Zsilinszky Ut. 31. Tel.: +36 1 3124570 Fax.: +36 1 3122598			
<b>Övezetmódosítási javaslat</b>			
TERVEZŐ	TERVEZŐ	IGAZGATÓ	LÉPTÉK: 1:4000
GIS	Massányi K. TT/1E-01-3939	dr. Nagy Béla TT-01-0022/06	DÁTUM: 2010.01.
Zahumenszky Dávid			

