

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

TÁRGY: A Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt területegységére készült FSZKT módosítási javaslatok

Tisztelt Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság!

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján megkezdődött, és több ütemben folyik a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) tervezése.

Jelen ütem részeként az előkészítő, helyzetfeltáró és elemző munkarésről szóló tájékoztatást a T. Bizottság a 15/2011. (I. 27.) határozatában elfogadta azzal a kiegészítéssel, hogy az elhangzott észrevételek és javaslatok kerüljenek beépítésre a programjavaslat és szabályozási koncepció munkarészbe.

A Tervezők a tervezési munka következő fázisaként elkészítették a programjavaslatot és szabályozási koncepciót, amelynek részleteit a Tervezők az 2011. április 12-ei Bizottsági ülésen ismertették.

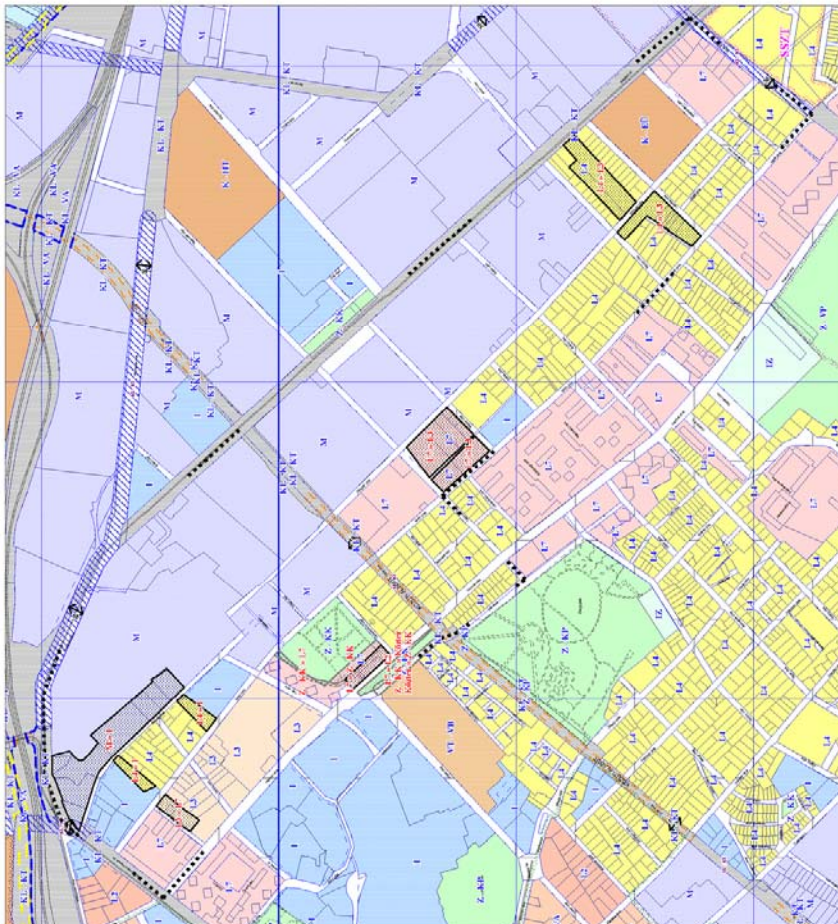
A Bizottság a 73/2011. (IV. 12.) határozatában elfogadta a programjavaslatot és a szabályozási koncepciót, valamint döntött a továbbtervezésről. Ennek megfelelően következő lépésként a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítását kell kezdeményeznie a kerületnek Képviselő-testületi döntéssel, keretövezet módosítási hatástanulmány alapján. Az alábbiakban kiemeljük a programjavaslatban és szabályozási koncepcióban már bemutatott módosítási javaslatokat.

FSZKT módosítási javaslat

A szabályozási koncepció tervlapja jelöli azokat területeket, amelyekre javasolt az FSZKT keretövezeti besorolásait módosítani. Ezek a területek az alábbiak szerint csoportosíthatók:

- I. kialakult állapotnak való megfeleltetés,
- II. fejlesztési szándékok megvalósításához szükséges övezetmódosítás.

KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVZETEK:	
LAKÓTERÜLETEK:	
L.1	NAGYVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.2	MEGALAKULÓ VÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.2.A	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.3	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.4	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.4.A	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.5	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.6	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.6.A	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
L.7	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
VEYER TERÜLETEK:	
V.1	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
I	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
I.2	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
GAZDASÁGI TERÜLETEK:	
IP	IPARI TERÜLET
M	MUNKÁSÖBLET TERÜLET
MZ	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
C	ÜDÜLTÖRÜLETEK
KÜLÖNLEKES TERÜLETEK:	
K	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
K.V	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
K.L	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
Z	ZÖLDTERÜLETEK
Z.KK	ZÖLDTERÜLETEK
MZ	ISZÁVÁROSOS BÉLLENGÉSZÁRTKÖRŰ BÉRTÉSI LAKÓTERÜLET
V	VIRÁGDAJKAZÁS TERÜLETEK
SK	PSZIK KÖZNEVELÉS
SKM	PSZIK MŰKÖDÉS

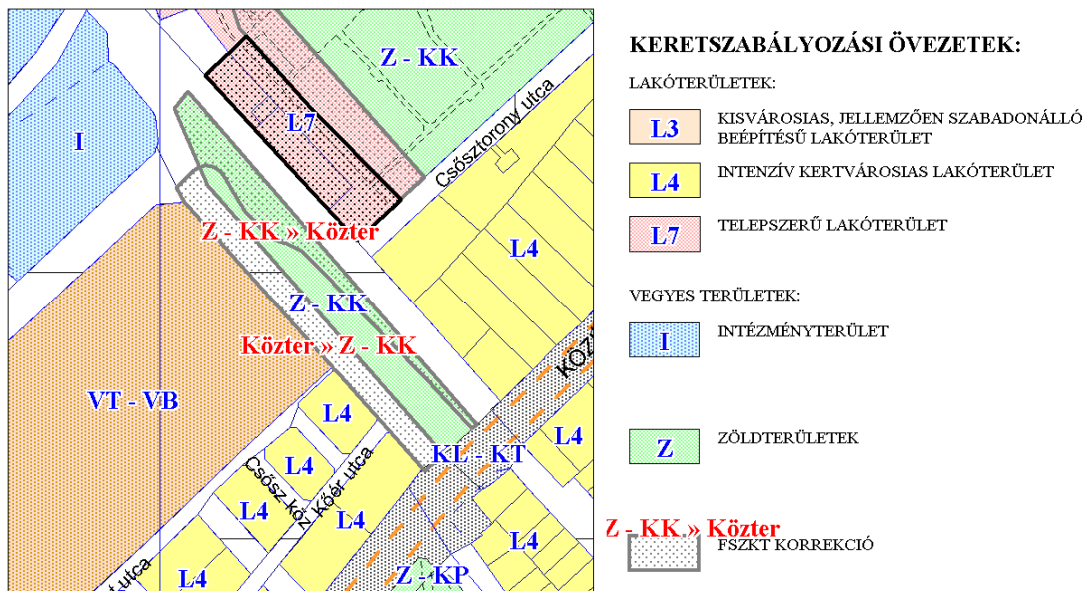


I. kialakult állapotnak való megfeleltetés:

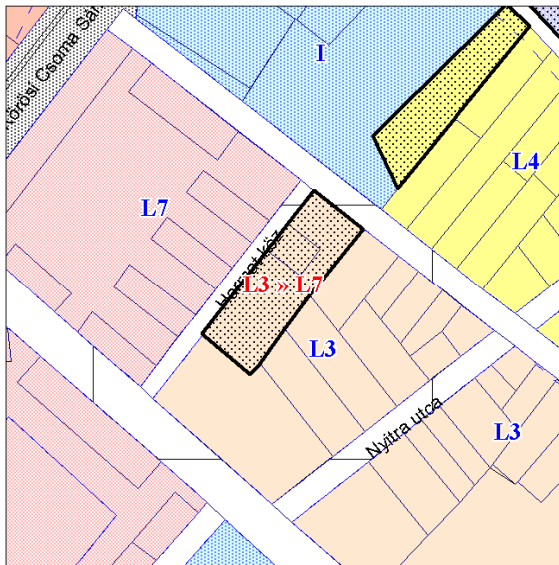
I.1. A kialakult állapot alapján a zöldterületek vonatkozásában a Harmat utca, 144. utca, Mádi utca, Csősztorony utca által határolt tömbben (OH_009/1, OH_009/2) található közkert (**Z-KK**) lehatárolásának korrekciója után a területen a zöldterület 2246 m²-rel nő.



I.2. A Harmat utca, Dér utca között (OH_011) húzódó közkert (Z-KK) lehatárolásának korrekciója után a területen a zöldterület 401 m² -rel nő.



I.3. A Harmat utca, Harmat köz, Mádi utca, Nyitra utca által határolt terület (OH_007 tömb) Harmat köz menti telepszerűen beépített sávját L3 keretövezetből a kialakult állapotnak megfelelő L7 keretövezetbe javasolja sorolni a terv.



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

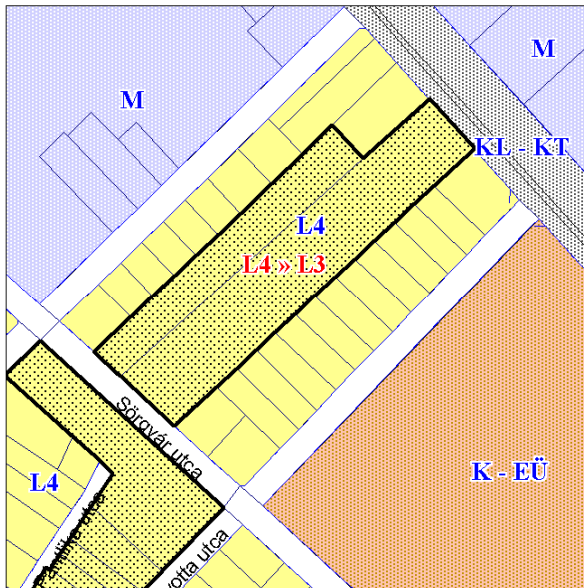
LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

- I** INTÉZMÉNYTERÜLET
- Z** ZÖLDTERÜLETEK
- L3 >> L7** FSZKT MÓDOSÍTÁS

I.4. Az **L4**, kertvárosias lakóterületek egy része nem felel meg a keretövezet paramétereinek, elsősorban a beépítés mértéke, illetve az építménymagasság szempontjából. A Maglódi út, Lavotta utca, Sörgyár utca, Bodza utca által határolt tömbben (OH_080), két, a Maglódi úttól a Sörgyár utcáig húzódó telken F+2 szintes lakóépületek állnak. A kialakult beépítést figyelembe véve javasolt az érintett területet **L3** keretövezetbe átsorolni, mivel a beépítés mértéke jellemzően meghaladja a keretövezetben megengedett 25%-ot.



KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- L3** KISVÁROSAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
- L4** INTENZÍV KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET
- L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

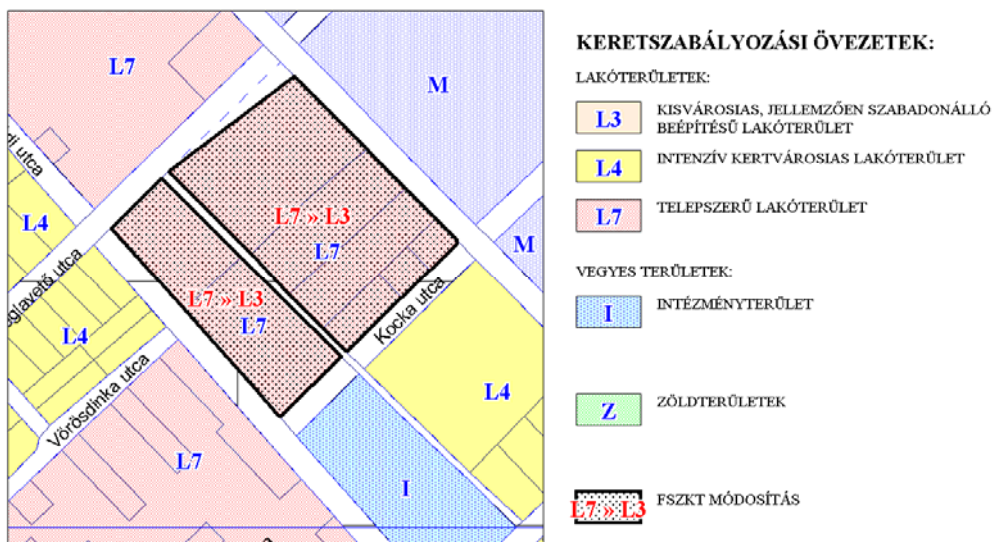
- I** INTÉZMÉNYTERÜLET
- Z** ZÖLDTERÜLETEK
- L4 >> L3** FSZKT MÓDOSÍTÁS

I.5. Ettől délre, a Sörgyár utca, Lavotta utca, Mádi utca, Bodza utca által határolt tömbben (OH_081), a Sörgyár utca és a Lavotta utca menti telkeken szintén az **L4** keretövezet paramétereinek nem megfelelő, F+2 szintes (egy F+9 szintes) lakóépületek

állnak. A kialakult beépítést figyelembe véve javasolt az érintett területet, az előzőhöz hasonlóan, **L3** keretövezetbe átsorolni, mivel a beépítés mértéke itt is jellemzően meghaladja a keretövezetben megengedett 25%-ot.



I.6. A Sörgyár utca, Kocka utca, Mádi utca, Téglavető utca által határolt, az FSZKT-ban **L7** keretövezetbe sorolt két tömb (OH_065, OH_067) alulhasznosított, területének beépítése (0,3-as szintterületi mutatója), messze elmarad a keretövezetben megengedett beépítésnél. Kialakult beépítésű nagyvárosias lakóterülettel és kertvárosias lakóterülettel határos. A területet javasolt **L3** keretövezetű, kisvárosias lakóterületbe sorolni. A javasolt beépítés (szintterületi mutató: 1,0, max. építménymagasság: 12,5 m) átmenetet képez az F+4 szintes épületekkel beépített nagyvárosias lakóterület és a 7,5m legnagyobb megengedett építménymagasságú épületekkel beépíthető kertvárosias lakóterület között.

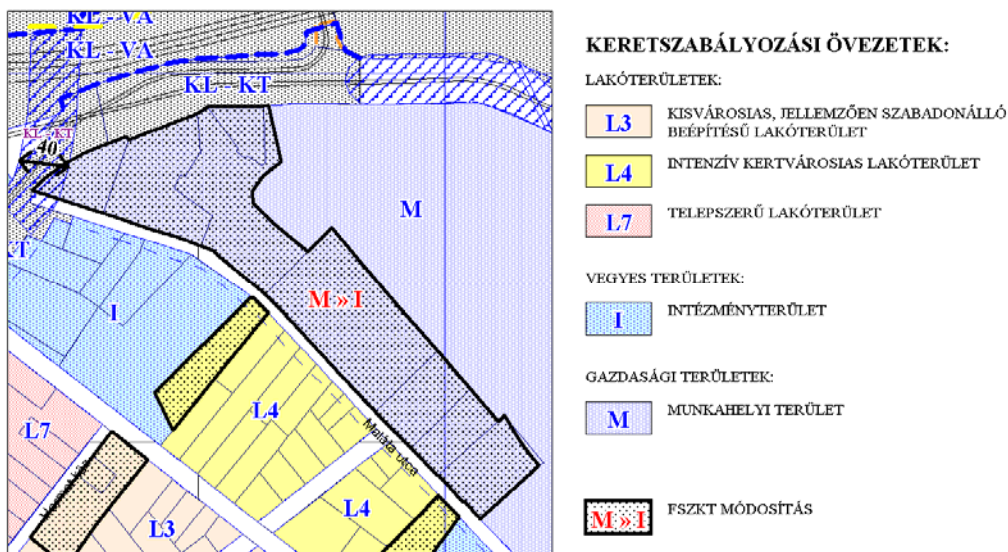


I.7. A Harmat utca, 144. utca, Mádi utca, Csósztorony utca által határolt tömbben (OH_009/1), a Harmat utca mentén L7 keretövezetbe sorolt, kialakult zárt sorú beépítés nem felel meg a keretövezet telepszerű beépítési módjának. Javasolt a területet L2 városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületbe átsorolni.

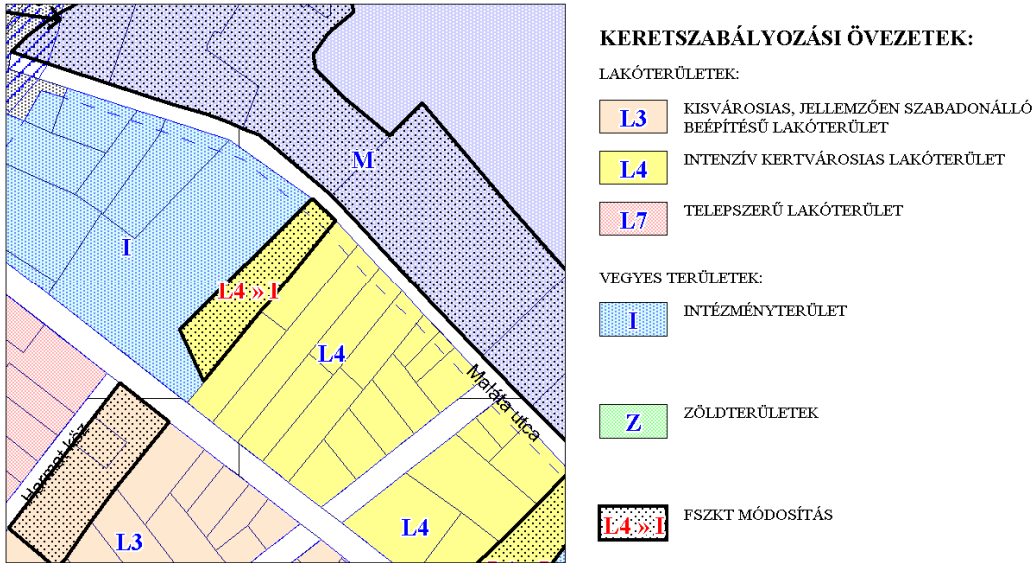


II. fejlesztési szándékok megvalósításához javasolt keretövezetmódosítások:

II.1. Az átsorolás Maláta utca mentén, a Dreher Sörgyárak Nyrt. és lakóterületek közötti létesít átmenetet, tekintettel, hogy városiasabb funkcióknak enged teret, korlátozza a telephelyek jelenlétét.



II.2. Fejlesztési lehetőséget biztosít a Mádi utca, Maláta köz, Maláta utca, 144. utca által határolt területen, az OH_003/1 és OH_003/2, valamint OH_004/1 és OH_004/2 tömbök találkozásánál az L4 és I jelű keretövezetek lehatárolásának módosítása. A területen jelenleg gazdasági funkciók vannak, amelyeket távlatban innen ki kell telepíteni. A hatályos KSZT-knek és jelen terv javaslatainak megfelelően javasolt az érintett területek L4 keretövezetből I, intézményterület keretövezetbe való átsorolása.



Részletes területi mérleg – FSZKT módosítás

Keretövezet átsorolás

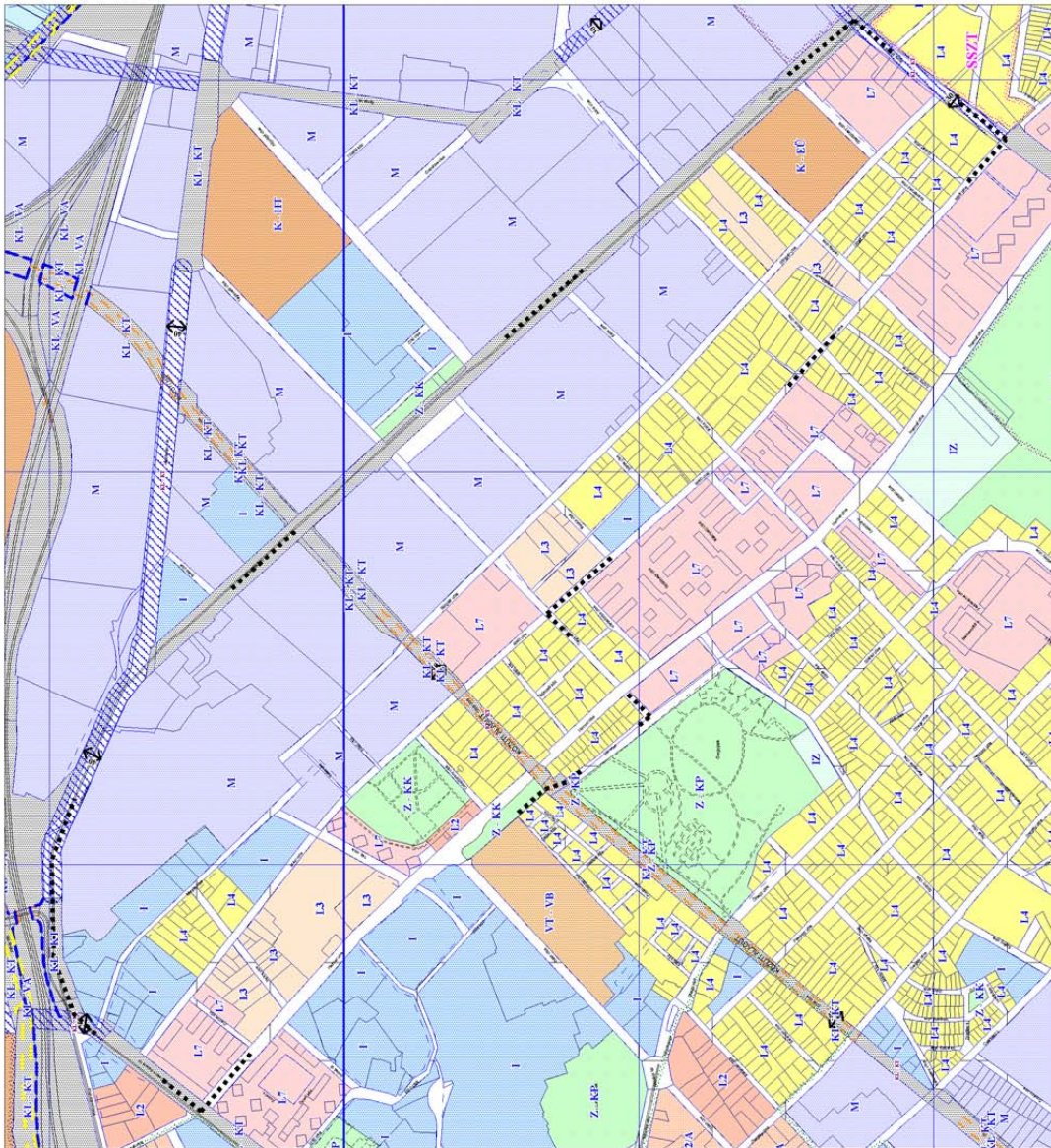
Módosítással érintett tömb		Keretövezet átsorolás		
száma	területe (m ²)	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület (m ²)
OH_001	317.797	M	I	34.051
OH_007	18.081	L3	L7	3.968
OH_080	31.395	L4	L3	13.344
OH_081	22.370	L4	L3	10.173
OH_003/2	17.694	L4	I	2.928
OH_004/1	10.884	L4	I	3.351
OH_009/1	18.066	L7	L2	4.084
OH_065	14.452	L7	L3	14.452
OH_067	7.521	L7	L3	7.521

Területi mérleg

Változással érintett keretövezetek területi mérlege			
Keretövezet	Jelenlegi (m ²)	Tervezett (m ²)	Változás (m ²)
L2	0	4.084	+ 4.084
L3	18.081	45.490	+ 41.522
L4	82.343	0	- 82.343
L7	40.039	3.968	- 17.950
I	0	40.330	+ 6.279
M	34.051	0	- 34.051

Javasolt FSZKT

KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:	
LAKÓTERÜLETEK:	
L1	NAGTVÁROSOS, JELEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L2	VÁROSOS, JELEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L2.A	KISVÁROSOS, JELEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L3	KISVÁROSOS, JELEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L4	INTENZÍV KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET
L5	LAZA KERTVÁROSOS, JELEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L6	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSOS, JELEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
L6.A	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSOS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKESES LAKÓTERÜLET
L7	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET
VEGYES TERÜLETEK:	
VK	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
I	INTÉZMÉNYTERÜLET
IZ	JELENTŐS ZÖLDTERÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET
GAZDASÁGI TERÜLETEK:	
IP	IPARTERÜLET
M	MUNKAHELYI TERÜLET
MZ	JELENTŐS ZÖLDTERÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET
C	ÜDÜLŐTERÜLETEK
K	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
KV	KÜLÖNLEGES VÁROSKÖZMELTETESI TERÜLETEK
KU	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
Z	ZÖLDTERÜLETEK
E	ERDŐTERÜLETEK
MG	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
VT	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK



HATÁROZATI JAVASLAT:

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységre készült FSZKT módosítási javaslatát elfogadja, és felkéri a polgármestert a keretövezet módosítási hatástanulmányok elkészíttetésére.


Határidő: 2011. május 30.
Felelős: alpolgármester
Végrehajtásért felelős: jegyző
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítészeti és Fejlesztési Iroda vezetője

Budapest, 2011. április 19.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból látta:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Melléklet: 73/2011. (IV. 12.) KEBI határozat

