

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

**TÁRGY:** A „Budapest X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt területegységére TSZT és FSZKT módosítási javaslat.

**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 munkarészről szóló tájékoztatást a Tisztelt Bizottság a 16/2011. (I. 27) számú 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, melynek részleteit a Tervezők a 2011. április 12-ei Bizottsági ülésen ismertették.

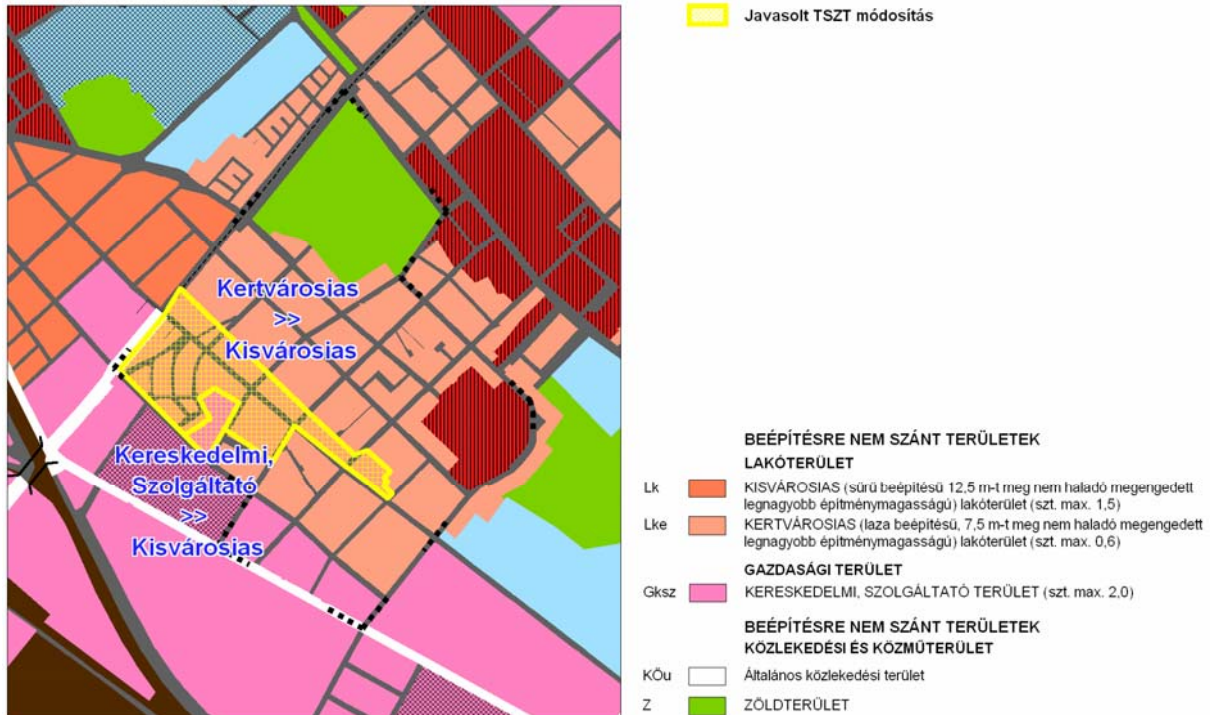
A 72/2011.(IV.12.) sz. Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság határozatában döntött a

**1. TSZT-módosítási javaslat**

A tervezési terület jelentős része kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolt. Déli részen a Gyömrői út mellett kereskedelmi, szolgáltató, valamint északi részen nagyvárosias telepszerű lakó és zöldterületi egységek jelöltek.

A déli és északi sáv közötti kertvárosias lakóterület azonban jóval tagoltabb, heterogénebb, mint azt a területfelhasználási egység besorolása mutatja.

A kertvárosias jellegtől eltérő területek a Gergely utca mentén sűrűsödnek. Az 1.1. pont alatt ismertetett városszerkezeti elemzés alapján javasolt a Gergely utca szervező szerepének erősítése, jelenlegi gazdasági területen ennek a városrésznek saját alközpontja is kialakítható a jövőben. Ez azt jelenti, hogy egyrészt a kialakult állapot alapján, de másrészt a vázolt jövőkép miatt is a terület középső részén, a Gergely utca mentén egy - a kertvárosias területnél intenzívebb - kisvárosias egységet javasolt meghatározni.



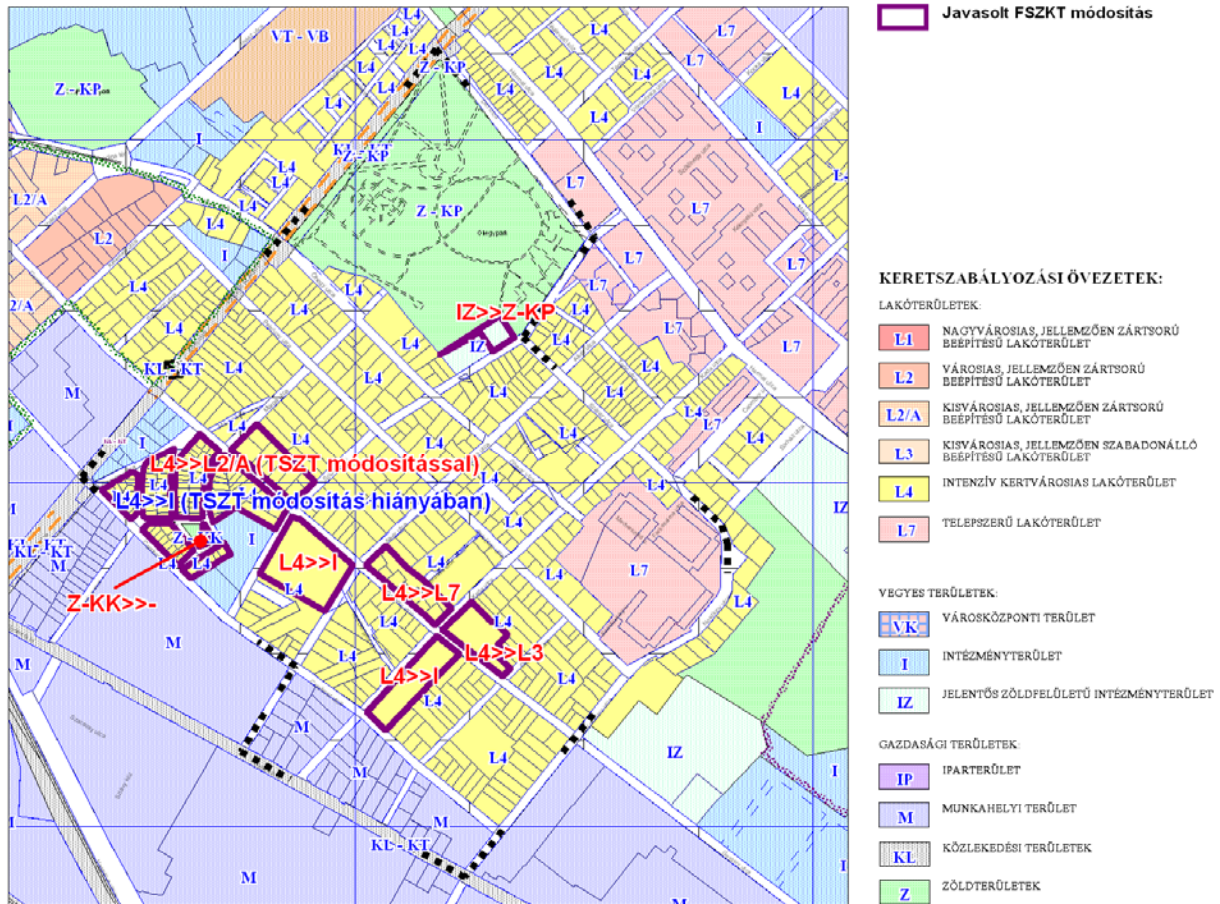
A javasolt TSZT módosítás szükségességét támasztja továbbá alá, hogy a 7/2008.(III.21.) sz. rendelettel jóváhagyott, jelenleg is hatályban lévő terv a Kőér utca – Gergely utca – Szlávny utca – Cserkész utca által határolt területet L2/A kisvárosias lakóterületbe sorolta. Mivel a területen a kialakult beépítés mutatói túllépi a kertvárosias lakóterületre vonatkozó, hatályos jogszabályokban rögzített keretértékeket, így az L2/A építési övezet meghatározása szakmai szempontból indokolt volt. A hatályos TSZT ezen területre viszont kertvárosias lakóterületi területfelhasználási egységet jelöl, így a KSZT jóváhagyása előtt a TSZT és az FSZKT módosítása szükséges lett volna. Ennek rendezése mindenképpen szükséges.

Amennyiben a TSZT módosítása fenti javaslat megfelelően nem történik meg, a nem megfelelően besorolt területeket legalább az FSZKT szintjén szükséges rendezni (L2/A keretövezet helyett I jelű keretövezet alkalmazása). Ez azonban csak a tünetek kezelését jelenti, átfogó szakmai megoldást nem jelent.



## 2. FSZKT-módosítási javaslat

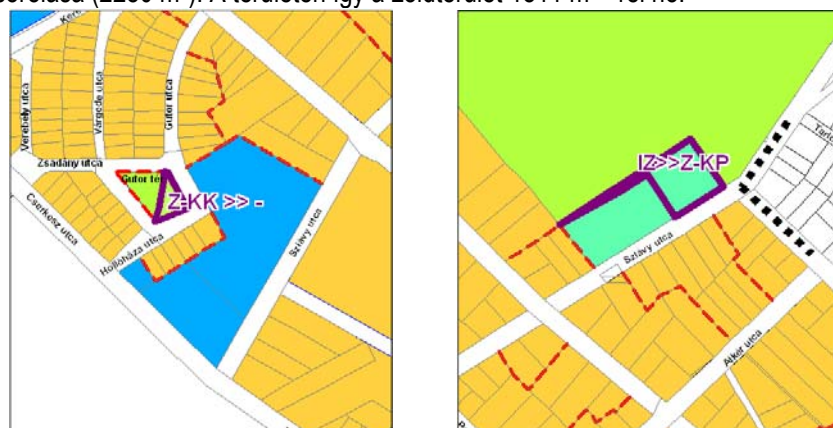
Az FSZKT módosítására vonatkozó javaslat két változatban készült: TSZT módosítást követő keretövezet módosításokkal, illetve TSZT módosítás hiányában kezdeményezhető keretövezet módosításokkal számol a terv.



A szabályozási koncepción is jelöltük azon területeket, amelyekre vonatkozóan az FSZKT keretövezeti besorolásait javasoljuk módosítani. Ezek a területek az alábbiak szerint csoportosíthatók:

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

A kialakult állapot alapján a zöldterületek vonatkozásában javasolt a Gutor téren található közkert (Z-KK) lehatárolásának korrekciója (469 m<sup>2</sup>), valamint az Óhegy park részét képező, jelenleg IZ keretövezetbe sorolt terület közparkba (Z-KP) való átsorolása (2280 m<sup>2</sup>). A területen így a zöldterület 1811 m<sup>2</sup> -rel nő.



Az L4 jelű, kertvárosias besorolású, Gergely utca menti területek nagy része nem felel meg a keretövezet paramétereinek, elsősorban a beépítés mértéke, illetve az építménymagasság szempontjából. Javasolt a Guttor tér körüli lakóterület, valamint a Gergely utca északi oldalán, a Márka és a Szlávy utca közötti teleksort **L2/A** keretövezetbe sorolni, mivel a beépítés mértéke jellemzően 40% körüli, a kertvárosias lakóterületen OTÉK által megengedett 30% helyett. Ez előzetesen a TSZT módosítását is igényli.

TSZT módosítás nélkül az **I** keretövezet paraméterei lennének megfelelőek a kialakult állapotokra, de a terület meglévő ill. tervezett területhasználata szempontjából nem javasolt a tiszta lakófunkciójú tömböket, intézményi építési övezetbe sorolni.



Szintén a kialakult állapotnak megfelelően a Gergely utca menti, Alkér és Kada utca közötti területsáv **L7** jelű keretövezetbe, míg a Kada utca és Diósgyőri utcák közötti területsávot **L3** jelű keretövezetbe javasolt átsorolni. A kis lakótelep és a többlakásos társasházak esetében az építménymagasság jelentősen meghaladja az OTÉK-ban meghatározott értéket (12 illetve 9 m), a kis lakótelep esetében a beépítési paraméterek – egy-egy telekre vetítve – sem felelnek meg a magasabb rendű jogszabálynak.



**Fejlesztési lehetőséget** biztosít a Gergely utcától délre, a Szlávy és az Alkér utcák közötti terület L4-ből **I** jelű keretövezetbe való átsorolása. A területen jelenleg gazdasági funkciók vannak, amelyeket távlatban innen ki kell telepíteni. A terület szerkezeti elhelyezkedése miatt alkalmas egy kisebb alközpont létrehozására, pótolva a területen hiányzó alapellátási funkciókat.

Szintén L4 jelű keretövezetbe tartozik a Kada utcai iskola, melynek fejlesztése (tornaterem) csak intézményi keretövezetben biztosítható.



**Részletes területi mérleg – TSZT módosítás után**

Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m <sup>2</sup> )	Keretövezet	Jelenlegi (m <sup>2</sup> )	Tervezett (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )
				<b>Meglévő keretövezetek:</b>			
OH_113, OH_119-122, OH_124/1 és OH_124/3	L4	L2/A	37.760	L4	153.591	76.632	- 76.959
OH_116	L4	L3	6.837				
OH_115	L4	L7	7.050				
OH_124/3	L4	I	413				
OH_128	L4	I	14.192				
OH_125	L4	I	8.765				
	L4	-	1.615				
OH_123	Z-KK	-	470	Z-KK	1240	770	- 470
OH_102/4	IZ	Z-KP	2.280	IZ	5582	3302	- 2280
				-	10.340	12.425	+ 2.085
				Z-KP	137.048	139.328	+ 2.280
				<b>Új keretövezetek:</b>			
				L2/A	0	37.760	+ 37.760
				L3	0	6.837	+ 6.837
				L7	0	7.050	+ 7.050
				I	0	23.370	+ 23.370

**Részletes területi mérleg – TSZT módosítás nélkül**

Módosítással érintett tömb száma	Keretövezet átsorolás			Keretövezetek területi mérlege			
	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület(m <sup>2</sup> )	Keretövezet	Jelenlegi (m <sup>2</sup> )	Tervezett (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )
				<b>Meglévő keretövezet:</b>			
OH_116	L4	<b>L3</b>	6.837	L4	153.591	76.632	- 76.959
OH_115	L4	<b>L7</b>	7.050				
OH_113, OH_119-122, OH_124/1 és OH_124/3	L4	<b>I</b>	38.173				
OH_128	L4	<b>I</b>	8.765				
OH_125	L4	<b>I</b>	14.192				
	L4	-	1.615				
OH_123	Z-KK	-	470	Z-KK	1240	770	- 470
OH_102/4	IZ	<b>Z-KP</b>	2.280	IZ	5582	3302	- 2.280
				-	10.340	12.425	+ 2.085
				Z-KP	137.048	139.328	+ 2.280
				<b>Új keretövezet:</b>			
				L3	0	6.837	+ 6.837
				L7	0	7.050	+ 7.050
				I	0	61.130	+ 61.130

## **HATÁROZATI JAVASLAT:**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozó Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőér utca – Dér utca – Száraz utca – Noszlopy utca – Gyömrői út – Alkér utca – Cserkesz utca által határolt terület egységeire a Gutor tér és Gergely utca menti lakó terület esetében a TSZT és FSZKT módosítási, a Kada utcai iskola és Ó-hegy park egy részének az FSZKT módosítási javaslatát elfogadja, és felkéri a polgármestert a hatástanulmányok elkészíttetésére.

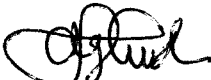
Határidő: 2011. május 30.  
Felelős: alpolgármester  
Végrehajtásért felelős: jegyző  
Végrehajtás előkészítéséért felelős: Főépítési és Fejlesztési Iroda vezetője

**Budapest, 2011. április 19.**



**Radványi Gábor**

**Törvényességi szempontból látta:**



**Dr. Szabó Krisztián**  
jegyző

**Melléklet: 72/2011. (IV. 12.) KEBI határozat**

