

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

**Előterjesztés  
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosítás kezdeményezéséről**

**I. Tartalmi összefoglaló**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján folyamatban van a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) ütemezett tervezése.

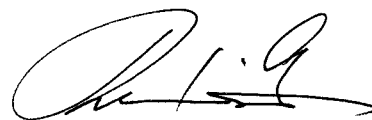
A Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységre vonatkozó programjavaslatot és szabályozási koncepciót a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 40/2012. (X. 11.) KKB határozatával elfogadta és továbbtervezésre alkalmasnak tartotta.

A program egyes területekre a hatályos Fővárosi Szabályozási Kereterv módosítását javasolta, melynek elfogadása a Fővárosi Közgyűlés hatásköre. A kezdeményezés részletes tartalma, indoklása a határozat 1. mellékletét képezi.

**II. Döntési javaslat**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2012. december "0 " "



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2012. (... ..) határozata**

**a Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosítás kezdeményezéséről**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) hrsz.-ú közterület – (38403/7) hrsz.-ú közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozóan a határozat 1. melléklete szerinti tartalommal kezdeményezi Budapest Főváros Közgyűlésénél az FSZKT eseti módosítását.

Határidő:

2012. december 31.

Feladatkörében érintett:

a kerületfejlesztési és külkapcsolati szakterületért  
felelős alpolgármester  
a Főépítész Csoport vezetője

**Budapest X. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat Kőbányai út – Szállás köz – Horog utca (38365/2) hrsz.-ú szakasza – Teherkocsi utca – 38303/37 hrsz.-ú telek – Kőér utca – Barabás utca – (38403/6) közterület – (38403/7) közterület – Bihari utca – Jegenye utca – Monori utca által határolt területegységének egyes területeire vonatkozó eseti FSZKT módosítási javaslatok**

**A tervezés előzményei:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján folyamatban van a Kőbányai Önkormányzat közigazgatási területére vonatkozóan a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat ütemezett tervezése..

Jelenleg a területre több kisebb KSZT van hatályban, ezeken kívül egyes kisebb területrészekre különböző városrendezési tervek készítése van folyamatban. A tervek egymástól eltérő szemléletet tükröznek, eltérő, össze nem hangolt szabályozást tartalmaznak.

Jelen KSZT feladata a nagyobb kiterjedésű tervezési terület átfogó áttekintése és helyzetelemzése, valamint egységes szemléletű szabályozás készítése.

**A terv készítésének célja, a rendezés várható hatása:**

A megbízásnak megfelelően a terv a terület adottságaira alapozott, összehangolt szabályozása révén határozza meg az egyes területrészek lehetséges fejlesztésének kereteit. Javaslatok figyelembe veszik a városszerkezeti összefüggéseket, a vasútvonalak és a jelentős közutak, a Mázsa tér tervezett városrészközponti meghatározó szerepét. Célja a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozások, továbbá az elkészült, illetve készülő részlettervek rendelkezéseinek és javaslatainak figyelembevételével összehangoltabb, a terület egységesebb arculatát alakító átfogó szabályozás kidolgozása.

A tervezett rendelkezések figyelembe veszik a készülő X. kerületi KVSZ struktúráját, megfogalmazott javaslatait.

A térség területhasználata általában megfelel a hatályos FSZKT keretövezeti besorolásának, de a terv értékelő és javaslattevő szakaszában egyes részterületekre vonatkozóan a keretövezet módosítását tartja indokoltnak. A javasolt keretövezeti besorolások módosításának alapvetően két oka van:

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

A tervezési területen a gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató területhasználat hagyományos. A kialakult területhasználat és a hatályos FSZKT keretövezeti besorolásai többnyire összhangban vannak.

A *munkahelyi terület* keretövezetbe sorolt tömbök és ennek megfelelő funkciók vannak túlsúlyban, csak néhány helyen található *intézményterület*, *jelentős zöldfelületű intézményterület* és *lakóterület* keretövezetű terület.

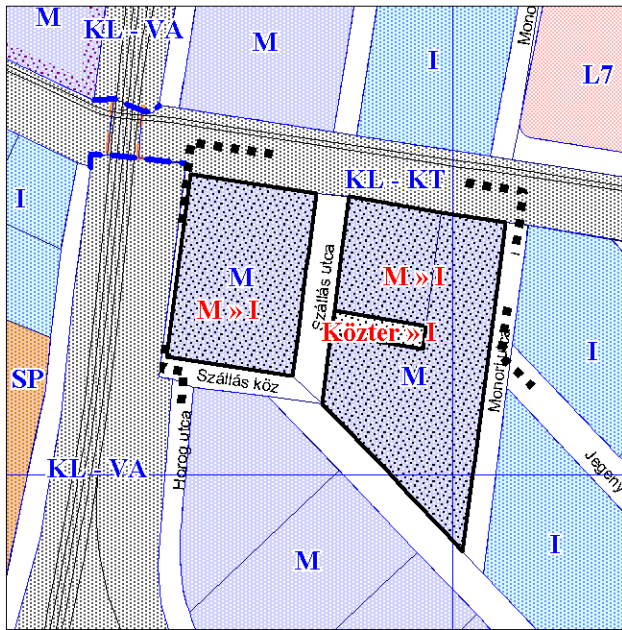
Az átsorolásokat követően a terület karaktere lényegében nem változik, továbbra is a gazdasági célú (elsősorban kereskedelmi és szolgáltató) felhasználást teszi lehetővé a terv. Ugyanakkor a módosítások lehetővé teszik megfelelő szomszédságok és városrendezési hangsúlyok kialakulását is. Vegyes területhasználat és nagyvárosi beépítési karakter formálódása válik lehetővé a Kőbányai és a Bihari út, valamint a Mázsa tér mentén, ezáltal a fontos városszerkezeti elemek szerepe jobban kihangsúlyozható.

Az átsorolások hozzájárulnak az épített értékek megfelelő környezetének kialakításához, a terület zöldfelületi rendszerének fejlődéséhez.

**FSZKT módosítási javaslatok**

1. A Szállás utca – Horog utca – Kőbányai út által határolt tömböt, valamint a Monori utca – Szállás utca – Kőbányai út által határolt tömböt az FSZKT M jelű, *munkahelyi területek* keretövezetbe sorolta. Jelenlegi területhasználata jellemzően kereskedelem. A területen hatályos KSZT a fejlesztési szándékoknak valamint a **kialakult állapotnak** megfelelően, a környező területek városközponti szerepéhez jobban illeszkedő I jelű *intézményterületek* keretövezetbe sorolta. A keretövezet módosítása nem történt meg.

**Javasolt a tömb átsorolása I jelű, intézményterületek keretövezetbe.**



**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

LAKÓTERÜLETEK:

**L7** TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

**I** INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

**M** MUNKAHELYI TERÜLET

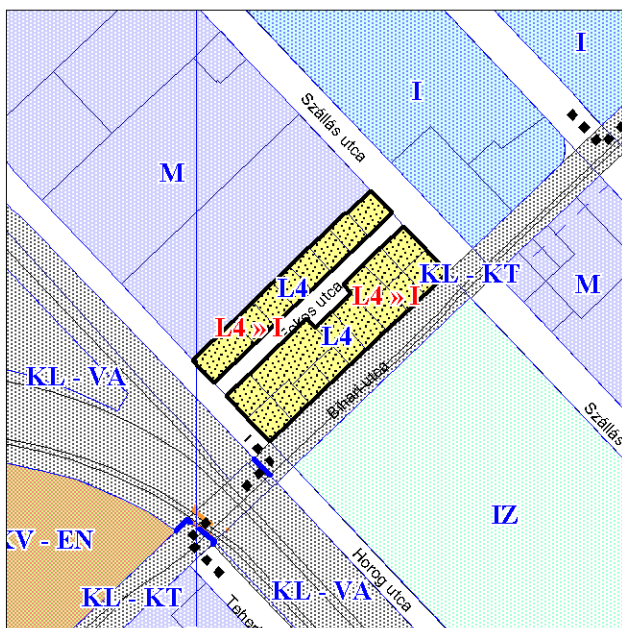
**K** KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

**M>I** FSZKT MÓDOSÍTÁS

2. A Bihari utca – Fokos utca menti L4 keretövezetbe sorolt lakóterület beépítése nem felel meg a keretövezet előírásainak (a beépítés mértéke, az építménymagasság, a szintterületi mutató vonatkozásában). A területen hatályos terv a kialakult állapotot figyelembe véve, L2 keretövezetet javasolt a területen. Hosszabb távon, a Bihari utcai szabályozás végrehajtása a forgalom, a környezeti terhelés növekedését eredményezi.

Ezért olyan keretövezet (építési övezet) alkalmazása javasolt, amely a lakófunkció létesítését nem zárja ki, emellett lehetőséget biztosít a terület fokozatos, vegyes funkciókkal történő átalakulására, illeszkedve így a környező munkahelyi, intézményi területekhez.

**A javasolt keretövezet: I jelű intézményterület**



**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

LAKÓTERÜLETEK:

**L4** INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET

VEGYES TERÜLETEK:

**I** INTÉZMÉNYTERÜLET

**IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

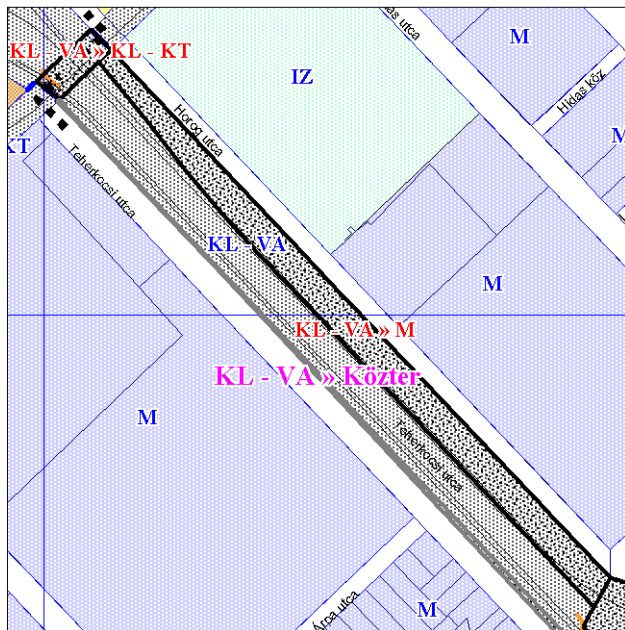
**M** MUNKAHELYI TERÜLET

**KV** KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK

**L4>I** FSZKT MÓDOSÍTÁS

3. A Bihari utca - Horog utca - Kőér utca által határolt területre 2011. októberben FSZKT módosítási hatástanulmány készült. Javaslat a KL-VA besorolású Horog utca menti vasúterület használaton kívüli részének M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolását, valamint a tömbön belüli vágányszakasz területének M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolását tartalmazza. A keretövezet módosítása a távlati vasútfejlesztési elképzeléseket nem befolyásolja, elősegíti a hasznosítatlan területek újrahaznosítását.

**Az érintett területek átsorolása KL-VA célzott területfelhasználási módú területből M jelű, munkahelyi terület keretövezetbe történő átsorolása javasolt.**



**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

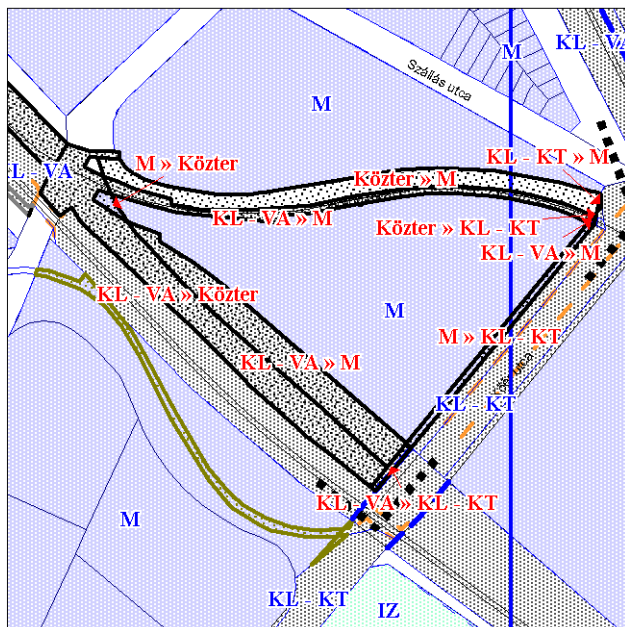
VEGYES TERÜLETEK:

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

FSZKT MÓDOSÍTÁS  
**KL-VA >> M**  
 FSZKT PONTOSÍTÁS  
**Közter**



**KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:**

VEGYES TERÜLETEK:

IZ JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

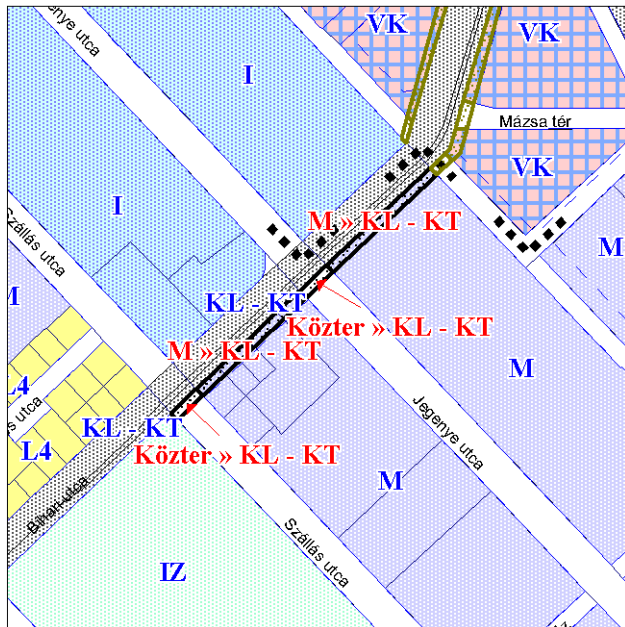
GAZDASÁGI TERÜLETEK:

M MUNKAHELYI TERÜLET

FSZKT MÓDOSÍTÁS  
**KL-VA >> M**  
 MÁS TERVBEN JAVASOLT  
 FSZKT MÓDOSÍTÁS

4. A fővárosi jelentőségű Kőér utca, valamint Bihari utca fejlesztése (szabályozási szélességének növelése) nyomán az FSZKT pontosítása válik szükségessé. A határoló jelentős zöldfelületű intézményterületből és munkahelyi területekből kiszabályozásra kerülő területsávok keretövezeti besorolása KL-KT jelű, közlekedési célú közterület keretövezetre módosul.

**Javaslat: az útszélesítéshez szükséges területsávok átsorolása IZ és M keretövezetből KL-KT jelű, közlekedési terület célzott területfelhasználási módú területre történő átsorolása.**



#### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

##### LAKÓTERÜLETEK:

**L4** INTENZÍV KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET

##### VEGYES TERÜLETEK:

**VK** VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

**I** INTÉZMÉNYTERÜLET

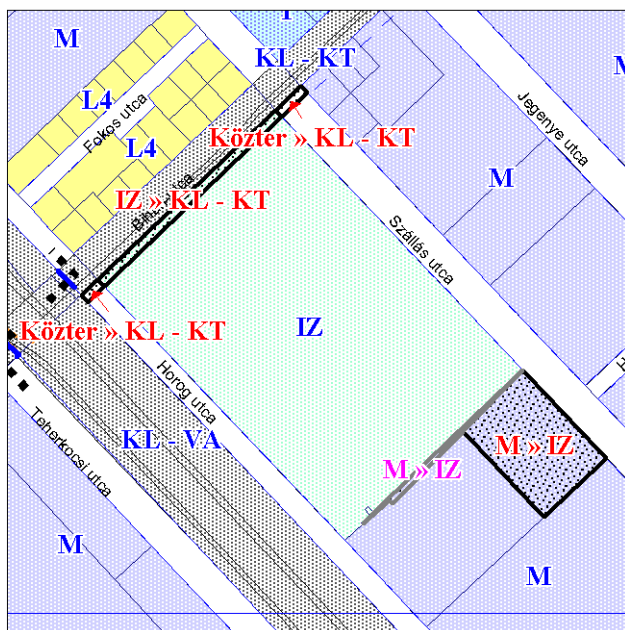
**IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

**M** MUNKAHELYI TERÜLET

**M >> KL - KT** FSZKT MÓDOSÍTÁS

**M >> IZ** MÁS TERVBEN JAVASOLT FSZKT MÓDOSÍTÁS



#### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

##### LAKÓTERÜLETEK:

**L4** INTENZÍV KERTVÁROSAS LAKÓTERÜLET

##### VEGYES TERÜLETEK:

**I** INTÉZMÉNYTERÜLET

**IZ** JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

##### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

**M** MUNKAHELYI TERÜLET

**M >> IZ** FSZKT MÓDOSÍTÁS

**M >> IZ** FSZKT PONTOSÍTÁS

5. A Szállás utcában található, korábban a sertéshizlaldák igazgatási épületeként működő telekrész, a hatályos tervekben IZ keretövezeti besorolást kapott, azonban ennek átvezetése az FSZKT-ra ezidáig nem történt meg.

**FSZKT módosítási javaslat: a terület átsorolása M jelű, munkahelyi terület keretövezetből IZ jelű, jelentős zöldfelületű intézményterület keretövezetbe.** (szintén a fenti ábrán jelölve)

**Az FSZKT módosítás részletes területi mérlege:**

Módosítással érintett tömb		Keretövezet átsorolás		
száma	területe (m <sup>2</sup> )	Jelenlegi	Tervezett	Átsorolt terület (m <sup>2</sup> )
GD_001	10.209	M	I	10.209
GD_002	18.669	M	I	18.669
GD_005/02	3.375	L4	I	3.375
GD_007	6.550	L4	I	6.550
GD_013	25.737	M	KL-KT	561
GD_014	25.765	M	KL-KT	587
GD_015/01	38.958	IZ	KL-KT	1.138
GD_015/02	52.138	M	IZ	4.463
GD_039	33.444	KL-VA	M	14.015
KT_002	39.064	KL-VA	M	8.255
		KL-VA	KL-KT	591
		KL-VA	KT	7.140
		KT	M	5.607
		KT	KL-KT	40
		M	KL-KT	3.060

**Keretövezetek területi mérlege:**

Keretövezetek területi mérlege			
Keretövezet	Jelenlegi (m <sup>2</sup> )	Tervezett (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )
L4	9.925	0	- 9.925
I	0	38.803	+ 38.803
IZ	1.138	4.463	+ 3.325
M	37.549	27.877	- 9.672
KL-KT	0	5.977	+ 5.977
KL-VA	30.001	0	- 30.001
KT	5.647	7.140	+ 1.493