Előterjesztés

a Közgyűlés részére

Tisztelt Közgyűlés!

Budapest területén az ingatlanok keretövezeti, illetve célzott terület-felhasználási módú területei besorolásának, valamint védelmi és korlátozási elemeinek megváltoztatása a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998.(X.15.) számú Főv. Kgy. rendelet mellékleteinek módosításával történik.

A rendelet 1. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt, a keretszabályozási övezeteket és egyéb szabályozási elemeket tartalmazó 1:4000 méretarányú térkép a hivatkozott rendelet 1. sz. mellékletét képezi. Ezen melléklet tartalma a jelen előterjesztés alapján elfogadásra javasolt rendelettel és mellékletével módosul.

1. **A terület elhelyezkedése a térségben**

A módosítási javaslattal érintett terület a következő:

Budapest XX. kerület , Köves út – Szentlőrinci út kereszteződésétől északra lévő sarokterület.

A terület a XX. és XXIII. kerület határát jelentő Szentlőrinci út északi oldalán, a XX. kerületben a Köves úti kereszteződésben helyezkedik el.

 A terület nagy része erdőterületbe tartozik, jelentős részén fákkal, bokrokkal sűrűn benőtt. A Köves út mentén csak egy telken található beépítés (hrsz.:195067), azonban az épület romos, nagyon elhanyagolt állagú. A mellette lévő 195068 hrsz.-ú telken állattartó telep működött, ma már nem üzemel, a telken lévő épületeket elbontották.

A Köves út – Szentlőrinci út sarkán (hrsz.:195070) autókereskedés és raklap lerakat működik kerítéssel elválasztva. A telken gépjárművek vannak kiállítva, valamint egy ideiglenes faház áll, a telek másik részén szintén ideiglenes épület (konténer) található és raklapok sorakoznak az udvarban. A tervezési terület melletti lakóterületen (Köves út túloldala), amely már a XXIII. kerület közigazgatási területén van, jelentős fejlődés figyelhető meg. Láthatók még régi épületek is, de egyre több az új, igényes kialakítású családi ház. Jelenleg is több folyamatban lévő építkezés van a Köves út mentén és a környező utcákban.

1. **ELŐZMÉNYEK**

Budapest Főváros XX. ker. Önkormányzat Képviselő-testülete a 097/ 2009. (IV.16.) számú határozatában kezdeményezte a tárgyi területre kiterjedően a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítását: a MG-MF jelű (mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület), beépítésre nem szánt terület belterületbe vonását, beépítésre szánt I jelű (intézményterület) és beépítésre nem szánt KL-KT jelű ( közlekedési célú közterületek) területre történő módosítását.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) II. Területfelhasználási tervlapja a tervezési terület nagy részét elfoglaló, valamint déli keskeny sávjában (E) – erdőterület, valamint kisebb déli részén (Gksz) – Kereskedelmi, szolgáltató terület (szintterület max. 2,0) területfelhasználási egységbe, a gazdasági területet az infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó területbe sorolja.



**FSZKT módosítási Javaslat**



**Tervezett keretövezeti átsorolások**

****

1. **VÁLTOZÁSOK HATÁSÁNAK ELEMZÉSE**

# Városrendezés

A fejlesztési terület jelenlegi erdő és mezőgazdasági keretövezeti besorolásától eltérő a jelenleg kialakult területhasználat. Az eddigi lakófunkció és a gazdasági tevékenységek (állattartó telep) megszűntek a területen, helyettük átmeneti jelleggel és építményekkel autókereskedés és raklap lerakat létesült.

A vizsgálatban és a javaslatban bemutatott elemzések alapján elmondható, hogy a fejlesztésre kijelölt terület kiválóan alkalmas a környező lakóterületek elsősorban kereskedelmi – szolgáltató funkciójának kielégítésére, kiegészítésére, intézményi keretövezeti átsorolás révén. Az elhelyezésre javasolt funkciók alkalmasak a lakóterületek perifériájában való létesítésre, így azok nem zavarják a lakókörnyezetet, a közelsége miatt mégis szerves részévé válhatnak a szomszédos lakóterületeknek.

A jelenlegi hátrányos hatású városképi megjelenés helyett, a konkrét fejlesztési szándékok egy funkciójában és megjelenésében is reprezentatívabb területsáv tud kialakulni, jobban illeszkedve a város szövetébe.

# Közlekedés

A vizsgált területen létesülő kiskereskedelmi létesítmény forgalomvonzása (250-350Ej/óra/2irány) nem okoz érdemi többletterhelést a határoló utakon, mivel a célforgalom a térség lakóhely – munkahely közötti utazásából adódik, vagy távolabbi kereskedelmi létesítmények (M5 autópálya – Szentlőrinci út térsége) felé irányuló forgalmat vált ki. Ennek ellenére a mai forgalom nagysága indokolja a közutak bővítését, csomópontok fejlesztését. A fejlesztés feltétele a Szentlőrinci út – Köves út csomópontjának kiépítése. A Szentlőrinci út 2x2 sávra való bővítése a tárgyi tervtől függetlenül kívánatos.

A tervezett funkciók tömegközlekedési ellátottságához a meglévő viszonylatok módosítása nem szükséges.

# Közművek

Vízellátás szempontjából a Köves úton lévő vízvezetéket fel kell bővíteni.

A Köves úton egy nyomóvezeték megépítése szerepel, amely várhatóan 2010. év végéig megépül.

A 195070 hrsz. telek szennyvízelvezetése jelenleg megoldott, azonban ez a megoldás az Általános Csatornázási tervvel nem összeegyeztethető, ebben az esetben a kiépített nyomóvezetéket meg kell szüntetni.

A Gyáli patak 7-es rendezése 2010. év végéig megvalósulhat. Amennyiben a beruházás ezt a kapacitásnövelő beavatkozást megelőzné, úgy az összegyűjtött csapadékvizeket csak késleltetve lehetne a hálózatba vezetni.

A Szentlőrinci út 2x2 sávossá történő fejlesztése miatt a csapadékvízátemelő telep a tervezet útpálya szélső sávjába esik, ezért áthelyezéséről gondoskodni kell.

Energiaellátás szempontjából kedvező a helyzet, mert a meglévő hálózatok a szükséges igényeket biztosítani tudják.

A táv- és hírközlés szempontjából csak az előfizetői hálózat bővítése szükséges.

Az övezet átsorolásának a közművekre hatása nincsen, mert a meglévő hálózatok kapacitásai a fejlesztési igényeknek megfelelnek.

# Környezet

Környezeti szempontból az övezetmódosítás révén lehetővé váló rendezés a terület előnyére válik. Az intézményi keretövezet kialakítása a jelenlegi kissé elhanyagolt terület kulturáltabb megjelenését és a színvonalasabb megvalósítását és fenntartását eredményezi.

Az útbővítés szükséges a városrészek közötti kapcsolat biztosítására, a lehetséges forgalomnövekmény az elhelyezendő funkcióra nem lesz terhelő.

A terület szegélyén az erdő-mezőgazdaság területcsere részben a TSZT-megfelelőséget, részben a tényállapotokhoz való alkalmazkodást szolgálja. Erdő szempontból területveszteség nem keletkezik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az átsorolás nyomán kialakuló övezeti és településképi-környezeti állapot a jelenleginél jobb kondíciókkal fog rendelkezni.

1. **ÖSSZEGZÉS, JAVASLATOK**

A terület megváltozó hasznosítása a jelenleg beépítetlen terület beépítése, adott területen jelentős tájképi, városképi változást eredményez. Tekintettel azonban a terület elhelyezkedésére a kialakult beépítésű területekre érdemi hatást nem jelent. A szükséges infrastrukturális fejlesztések a közvetlen környezet számáraazonban jelentenek.

A **Főépítészi Iroda** – összegezve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 9. § (3) bekezdése szerinti államigazgatási egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket megállapította, hogy a véleményezők egyetértenek az övezeti átsorolással, a kérdésekre érkezett tervezői válaszokat elfogadták.

Főpolgármesteri Hivatal véleményezésbe bevont és a javslattal kapcsolatban véleményt alkotó szakmai ügyosztályai (Városrendezési Ügyosztály, Közlekedési Ügyosztály, Közmű Ügyosztály, Környezetgazdálkodási és Energetikai Ügyosztály, Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály, Települési és Értékvédelmi Ügyosztály) a javasolt módosítással egyetértettek azzal a feltétellel, hogy a szükséges infrastruktúrális fejlesztések megvalósítása érdekében az Étv 30/A.§-a szerinti településrendezési szerződés megkötése szükséges. A szakmailag támogatott megoldás szerint a hrsz: 81722/3 telek marad továbbra is KL-KT övezetben és nem kerül I övezetbe, ezáltal a közlekedés részére biztosítandó hely változatlanul megmarad.

A keretövezet módosítással érintett területen nem ismert konkrét beruházó, fejlesztő társaság illetve cég, amely képviselőjével a az infrastruktúrális fejlesztések tekintetében a szerződés megköthető lenne, viszont az érintett ingatlan tulajdonosa szerződéskötési szándékát jelezte a Fővárosi Önkormányzat felé. A szükséges infrastruktúrális fejlesztések megvalósítása érdekében szerződéstervezet kidolgozására az ingatlantulajdonossal került sor (1.sz. melléklet).

Az Étv. 9.§ (4) bekezdés szerinti eltérő vélemények egyeztető tárgyalásán ellenvélemény nem hangzott el.

A BFFPH Főépítész Iroda részéről is a módosítási javaslat támogatható, az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződés megkötése mellett.

Az Étv. 9.§ (6) bekezdése szerinti közzététel során a keretövezet módosítási javaslattal kapcsolatban észrevétel nem érkezett. Az állami főépítész szakmai véleménye az előterjesztés postázásának időpontjában még nem áll rendelkezésre, azonban várhatóan a Közgyűlés üléséig megérkezik, amelyet az előterjesztő a napirend tárgyalásakor ismertet.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy:

Jóváhagyja, megköti a településrendezési szerződést az 1. számú melléklet szerinti tartalommal és felhatalmazza a Főpolgármestert a szerződés aláírására. Egyidejűleg felkéri, hogy intézkedjen a szerződés közjegyzői okiratba foglalása iránt.

határidő: 30 nap

felelős: főpolgármester

Megalkotja a Budapest XX. kerület, Köves út – Szentlőrinci út menti területre vonatkozó, a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendeletének módosításáról szóló ……/2010. (……) önkormányzati rendeletét a 2. számú mellékletnek megfelelő tartalommal.

határidő: azonnal

felelős: főpolgármester

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy a módosítás fővárosi nyilvántartáson történő átvezetéséről gondoskodjon.

határidő: 30 nap

felelős: főpolgármester

Felkéri a Főpolgármestert, hogy döntéséről az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot tájékoztassa.

határidő: 30 nap

felelős: főpolgármester

Határozathozatal módja:

A döntési javaslat 2. pontja minősített, 1.,3-4. pontja egyszerű szavazattöbbséget igényel.

Budapest, 2010. augusztus „ ”

|  |
| --- |
|  |
| Ikvai-Szabó ImreFőpolgármester-helyettes |

|  |
| --- |
| Láttam: |
| Dr. Tiba Zsolt főjegyző |

mellékletek:

1. Településrendezési szerződés
2. Budapest Főváros Közgyűlésének ...…./2010. (……) önkormányzati rendeletének tervezete a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról
3. Hatástanulmány a P\foepir\XX.kerKöves út FSZKT módosítás mappában érhető el