



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület részére

a Váci út és a Duna folyam közötti terület szabályozási terve

munkaközi véleményezésére

Az Önkormányzat megbízásából elkészült a Váci út és a Duna folyam közötti terület szabályozási terve (KSZT). Tekintettel arra, hogy – részben az Önkormányzat 86/2008. (III. 25.) számú határozatával elfogadott városfejlesztési koncepcióban foglaltakra alapozva, részben a tervező javaslatára – a terv több eleme is a fővárosi szabályozási terv (FSZKT) változtatását teszi szükségessé, a KSZT elfogadása csak az FSZKT előzetes fővárosi módosítását követően lehetséges. A fővárosi szabályozási keretterv módosítására a Közgyűlés rendelete értelmében negyedévente kerül sor. Az FSZKT módosítására vonatkozó kezdeményezéshez csatolni kell az Önkormányzat előzetes véleményét, ezért elkerülhetetlen, hogy a Tisztelt Képviselő-testület az FSZKT-módosítással érintett részletekkel összefüggésben állást foglaljon.

Jóllehet a javaslatot megtárgyalta és 11/2010. (II. 8.) VFKB határozatával el is fogadta a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság, ám az ügy jelentőségére tekintettel, továbbá mert a Képviselő-testület SZMSZ-e nem rendelkezik expressis verbis a hatáskör bizottságra történő átruházásáról, a javaslatot dr. Derce Tamás polgármester úr kezdeményezésére (dr. Trippon Norbert alpolgármester úr előterjesztése alapján) lényegében változatlan tartalommal napirendre tűzte a Képviselő-testület is. A testületi ülésen dr. Derce Tamás polgármester úr javaslatot tett arra, hogy a testület fogadja el a határozati javaslatot, de az előterjesztésben tárgyalt helyszínek közül emelje ki a Fővárosi Vízművek Káposztásmegyeri Főtelepe területét és az arra vonatkozó részletet tárgyalja újra a VFKB, majd ezt követően kerüljön sor az FSZKT módosítására vonatkozó komplett javaslat megküldésére a Fővárosi Önkormányzat részére. Bár a Képviselő-testület az ekként kiegészített határozati javaslatot sem fogadta el, de mivel érzékelhető volt, hogy a Vízművek érintett ingatlanjainak ügye további részletes elemzést igényel, a 2010-es választásokat követően felálló új szakszabvány (a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság) első ülésén megtárgyalta és 9/2010. (XII. 7.) VVB határozatával elfogadta az általam jegyzett előterjesztést.

Mindezen előzmények alapján ismét szükségessé vált, hogy a Tisztelt Képviselő-testület újra megtárgyalja a javaslatot és – immár a VVB döntésének ismeretében – foglaljon állást a szabályozási tervvel összefüggő FSZKT-módosítások ügyében. Fontosnak tartom ugyanakkor nyomatékkal megjegyezni, hogy a jelen előterjesztés alapján nem a szabályozási tervről, hanem pusztán a fővárosi szabályozási keretterv előzetes módosításával érintett részletekről születik koncepcionális döntés, vagyis a Fővárosi Közgyűlés pozitív döntése esetén indulhat meg a KSZT jóváhagyásának előkészítése. Ennek során a tervet (vagyis a városrendezési előírásokat tartalmazó rendelet-tervezetet és a szabályozási tervlapot) – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) előírásainak megfelelően legalább egy hónapra nyilvánosságra fogjuk hozni, illetve a törvényben még előírt szakmai egyeztetés lefolytatását követően, a Képviselő-testületi döntést megalapozandó a javaslatot (most már a terv egészét részleteiben is vizsgálva) meg fogja tárgyalni a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság is.

A Váci út és a Duna folyam közötti terület KSZT-tervezete összesen öt területet illetően tartalmaz olyan javaslatot, mely a fővárosi szabályozási keretterv módosítását teszi szükségessé, és ezek közül négy esetben az FSZKT-t előzetesen kell módosítani. Az érintett területek a következők:

- ➔ **az Újpesti öböl partján lévő területésáv**, melyet a terv E-VE (véderdő) keretövezetből Z-KP (közpark) keretövezetbe javasol átsorolni,

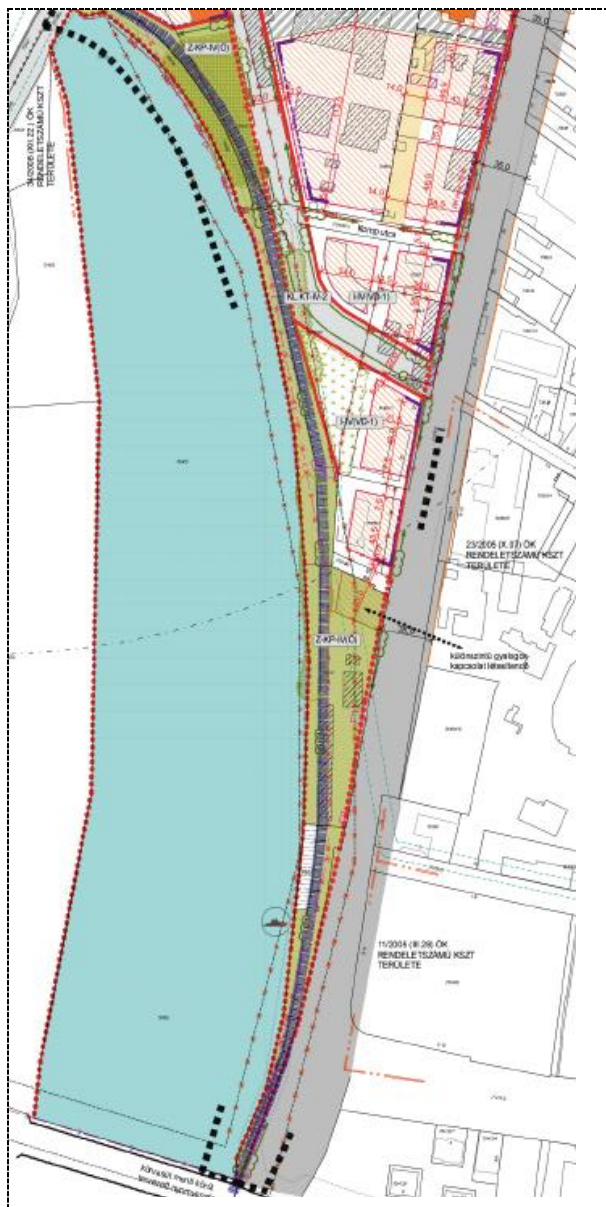
- ➔ az Újpesti Bőrgyár tömbje, melyet a terv M (munkahelyi) keretövezetből I (intézményi) keretövezetbe javasol átsorolni¹,
- ➔ az Újpesti öböl északi csúcsánál lévő terület, melyet a terv IZ (jelentős zöldfelületű intézményi) keretövezetből I (intézményi) keretövezetbe javasol átsorolni,
- ➔ a Fővárosi Vízművek Káposztásmegyeri Főtelepe, melynek egy részét a terv VT-VB (vízbázisvédelmi terület) keretövezetből I (intézményi) keretövezetbe javasolja átsorolni, végül
- ➔ a Tungsram-strandtól északra lévő üdülőterület, melyet a terv Ü (üdülőterület) keretövezetből IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület) keretövezetbe javasol átsorolni.

A fentiekén túlmenően továbbra is vita tárgya a tervezési terület legészakibb sarokterületének sorsa, ahol a Váci út Székesdűlővel ellentétes oldalán egy kisebb telket a korábbi részletes rendezési terv intézményi építési övezetbe sorolt át, de ennek (keret)övezeti státuszát tekintve mintegy másfél évtizede vita van az érintett felek között. E terület jövőjét illetően szintén indokoltnak tartom a Tisztelt Képviselő-testület állásfoglalását.

1. az Újpesti öböl partján lévő területsáv



a KSZT környezetalakítási javaslatának részlete



a KSZT szabályozási tervlapjának részlete

¹ A 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdés f) pontjának harmadik pontja szerint ebben az esetben nem szükséges az FSZKT előzetes módosítása, vagyis a KSZT jóváhagyását követően a FPMH illetékes ügyosztálya a változtatás átvezetéséről a Közgyűlés döntése nélkül gondoskodik.

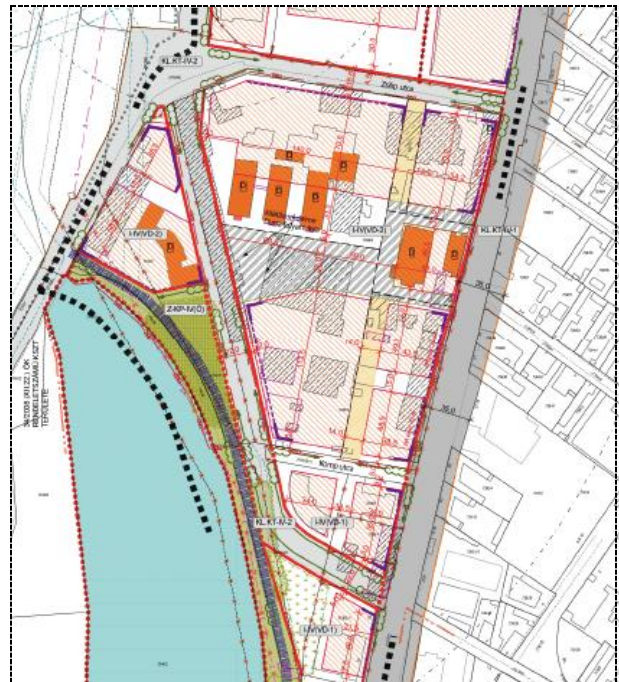
Az Újpesti öböl partján lévő (jelenleg részben „elépített”) területsávot a hatályos FSZKT E-VE (védőerdő) keretövezetbe sorolta, mely a BVKSZ 53. §-a és az ahhoz tartozó 21. sz. táblázat B.a) pontja szerint „kizárólag a különböző területfelhasználási módok közötti védődők telepítésére szolgál”. Mint az a fenti ábrákon is látható, a besorolás eleve indokolatlan, hiszen a kérdéses területsáv a Duna téli kikötő-öble és a Váci út menti tömbök között húzódik, vagyis védelmi funkciója nincs, illetve (ha volt is) csak addig volt, amíg a tőle keletre eső területek korábban ipari, jelenleg pedig M (munkahelyi) keretövezetbe voltak sorolva.

A KSZT (mint az a 2. és a 3. pontban részletesen is szerepel) a Váci úttal határos tömbök, valamint a kérdéses vízparti sáv között olyan (keret)övezet-módosítást javasol, mely szerint a korábban M (munkahelyi) építési övezetbe sorolt területek egységesen I (intézményi) építési övezetbe kerülnének. Ez egyben azt is jelenti, hogy a „védelmi” funkció végképp értelmét veszti, ugyanakkor a közterületi státusz megtartása indokolt. A Z-KP (közpark) övezeti besorolás pontosan megfelel a BVKSZ 52. §-ában, valamint az ahhoz tartozó 20. sz. táblázat B.c) pontjában foglalt definíciónak, jóllehet az összesen több mint 2 hektáros terület legkisebb oldalmérete – sajátos geometriája miatt – kisebb, mint 80 m. Ennek ellenére egyértelmű, hogy a BVKSZ-ben szereplő keretövezeti „választékból” kizárólag a Z-KP besorolás felel meg annak a szerepnek, melyet a KSZT tervezete a területnek szán. A javaslat szerint a parti sétány területén összesen egy helyen – a Károlyi Városközponttal összeköttetést biztosító gyalogos felüljáró „fogadó” felületénél – lehet (legfeljebb 200 m²-es) állandó építményt elhelyezni, a többi területet fásított zöldfelületként kell kialakítani. E területen belül (az Árpád úti torkolattal szemben lévő parti szakaszon) folyamatban van egy menetrendszerű BKV kishajóárat végállomásának tervezése és az ezzel kapcsolatos pályázat előkészítése is.

2. az Újpesti Bőrgyár tömbje

és

3. az Újpesti öböl északi csúcsánál lévő terület



A Váci út, a Zsilip u., a Duna-sor tervezett szakasza és a Komp u. által bezárt tömbben az egykori Újpesti Bőrgyár telephelyén álló épületekben a rendszerváltást követő privatizáció „eredményeként” meglehetősen kaotikus használat alakult ki. A több tucatnyi tulajdonos és bérlő a relatíve túlépített telephelyen dominánsan kereskedelmi, szolgáltatási, illetve raktározási tevékenységet folytat, az egykori bőrgyári ipari tevékenység teljesen megszűnt. Az elmúlt évtizedben a terület (illetve annak egy része) hasznosításával kapcsolatban kizárólag kereskedelmi befektetők érdeklődtek, vagyis a korábbi ipari tevékenység reaktiválására egyáltalán nem tapasztalható érdeklődés. A tervező vizsgálatait alapján (mint az a fenti ábrákon is látható) több épület – részleges

funkcióváltás melletti – megtartása és eredeti állapotban történő felújítása lenne indokolt, ugyanakkor a további épületek (általában avult, vagy közepes állapotú ipari létesítmények) elbontása után olyan vegyes intézményi rendeltetések megvalósítása lenne célszerű, mely megfelel a terület városszerkezeti és városképi értékének, egyben megfelelő „hátteret” biztosítana a tervezett öböl-menti sétánynak. További fontos szempont az övezetváltás és általában a terület-használat kívánatos módosítása mellett, hogy a beépítését tekintve fellazítandó területen keresztül – a KSZT tervezete szerint közhasználatra átadott területen – a Váci út „városi” oldala és a téli kikötő öböl között közvetlenebb kapcsolat lenne létesíthető, melyet a jelenlegi telephely-használat teljesen kizár, és ami munkahelyi (ipari) létesítmények között nem is lenne megfelelően biztosítható.

A Duna-sor meghosszabbított vonala, a Zsilip u. Népsziget felé vezető szakasza és a téli kikötő menti sétány által bezárt kisebb területen domináns elemként jelenik meg az egykor a MAHART tulajdonában volt munkásszálló – a KSZT vizsgálati munkarészei alapján védelemre javasolt – íves épülete, mely ugyanakkor csak részben biztosít megfelelő építészeti „hátteret” a vízparti közterületnek. Az épület – megfelelő funkcióval történő – értő kiegészítése, fejlesztése biztosíthatná az öböl északi vizuális lezárását, ami (a meglévő épület megtartása mellett is) elsősorban a majdani sétány mentén – további beépítést tesz szükségessé. A Duna-sor érintett szakaszának két oldalán az egységes beépítés érdekében indokolt az építési övezeti besorolás egységesítése is.

4. a Fővárosi Vízművek Káposztásmegyeri Főtelepe



A Váci út és a Duna-sor meghosszabbítandó vonala közötti területsáv legnagyobb egybefüggő területe a Fővárosi Vízművek Káposztásmegyeri Főtelepe, melyet a hatályos FSZKT egységesen VT-VB (vízbeszerzési területek) keretövezetbe sorolt. A valóság ezzel szemben az, hogy a hatalmas területű ingatlan területfelhasználása már jelenleg is igen sokszínű, hiszen a telek egy részén ugyan valóban a vízkezeléssel kapcsolatos üzemi épületek vannak², de a terület déli részének Váci út menti részén kizárólag (szolgálati lakásként működő) lakóépületek állnak, míg a telephely nagy részén elszórtan kisebb segédüzemi telephelyek találhatóak, melyeket a Vízművek korábban számos kisebb vállalkozás számára bérbe adott. Tény az is, hogy a telephelynek a vízbá-

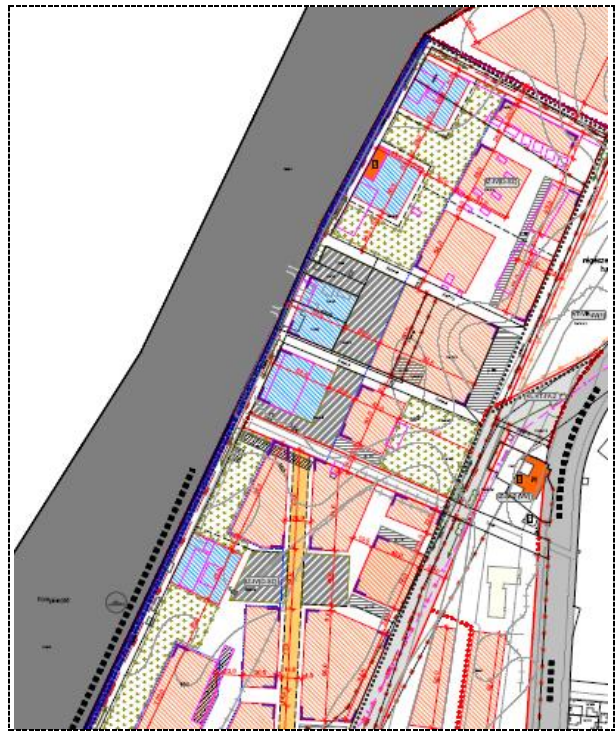
² Mivel a területet vízbázisvédelmi zóna egyáltalán nem érinti, voltaképpen az lenne a helyes, ha az üzemi területek is „síma” M (munkahelyi) keretövezetbe kerülnének, a VT-VB besorolás megtartását mindössze az indokolja, hogy ebben az esetben továbbra is fennmaradhat az elhelyezhető épületek funkcionális korlátozására vonatkozó BVKSZ-rendelkezés.

zishoz semmi köze nincs, azt semmiféle vízbázisvédelmi zóna nem érinti. A tulajdonosokkal folytatott előzetes egyeztetések során egyértelművé vált, hogy a Vízművek is a keretövezeti besorolás módosításával, a tényleges építési övezeti besorolás differenciálásával értene egyet. Ezt a terv akként oldja meg, hogy – a Vízművek biztonságos üzemvitelének fenntartása érdekében – a terület déli részét (mintegy egyharmadát) továbbra is VT-VB keretövezetben hagyja, ám az ettől északra eső részt különböző intézményi építési övezetekbe, összességében egységesen I (intézményi) keretövezetbe javasolja átsorolni.

Jóllehet a terület sajátos adottsága, hogy az északi irányból érkező, nagy keresztmetszetű vízvezetékek által „felszabdalt” telken a közmű-nyomvonalak tiszteletben tartásával igen nehéz értelmes építési helyeket kialakítani, de a Váci út menti terület kiemelten értékes szakaszán mindenképpen indokolt a részben publikus használatra szánt intézményi funkciók elhelyezése, sőt a Főti úti torkolattal szemben lévő felületen városképileg hangsúlyos beépítés megvalósítása is célszerű lenne. Ez a javaslat összhangban van a Képviselő-testület által elfogadott városfejlesztési koncepcióval is. [Megjegyzem, hogy a terv ezen javaslatával az un. „második körös” egyeztetési eljárás során egyetértett a Fővárosi Önkormányzat (illetve az annak álláspontját rögzítő Városrendezési Ügyosztály) és maga a Fővárosi Vízművek is.]

5. a Tungram-strandtól északra lévő üdülőterület

A Tungram-strand, valamint az attól délre eső Palotai-sziget-csúcs és a tőle északra eső terület városzerkezeti adottságai lényegében azonosak, de a hatályos FSZKT szerinti besorolásuk eltérő. A Sziget-csúcsnál lévő telek és a Tungram-strand besorolása IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület), míg a Tungram-strand és a Flottilla kikötője közötti rész Ü (üdülőterületi) besorolású.



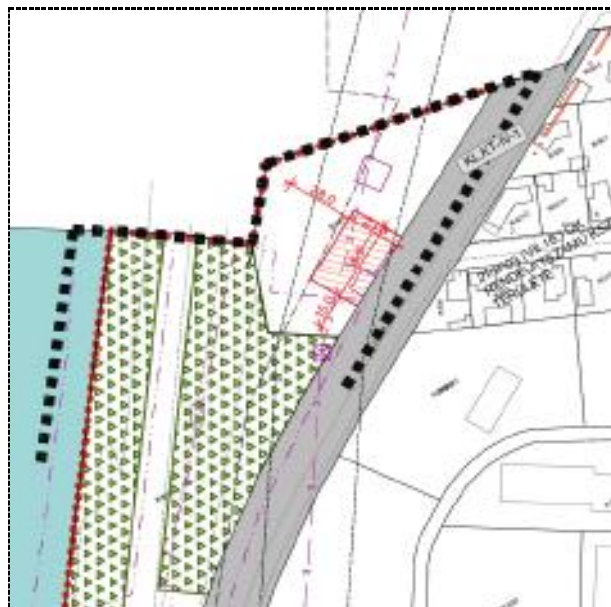
Újpest egyik sajátos (sajnálatos) adottsága, hogy miközben mintegy 6 km-es dunai vízparttal rendelkezik, a folyóval való kapcsolata szinte elhanyagolható, mivel a város beépített területei és a Duna közötti kommunikációt a Palotai-sziget esetében az Észak-pesti Szennyvíztisztító, míg az északi területeken a Flottilla-kikötő, illetve a Fővárosi Vízművek védett területe elvágja, kizárja. Ez azt jelenti, hogy Újpest teljes Duna parti szakaszán egyedül a Tungram-strand és az attól északra eső területen van lehetőség publikus használatra is szánt beépítésre, illetve területhasználatra.

További kedvezőtlen adottság, hogy – mivel az I. rendű árvízvédelmi vonal maga a Váci út – a vízparti területek döntő részben árvízjárta területek, mentetlen „hullámterek”. A KSZT tervezetében olyan megoldást kellett választani, mely legalább az arra alkalmas rövid szakaszon lehető-

séget ad arra, hogy – mértéktartó beépítés mellett – részben közösségi használatra is szánt létesítmények (kereskedelmi szálláshelyek, sport- és rekreációs célú építmények, valamint azokat kiszolgáló kereskedelmi- és vendéglátó egységek) létesülhessenek úgy, hogy továbbra is megmaradjanak, sőt jelentős mértékben növekedhessenek is a part menti köz-, illetve közhasználatra átadott területek. A KSZT ezt magaspart-szakaszok létesítésével oldja meg, ami azt jelenti, hogy az egyébként mély fekvésű területek keleti-délkeleti oldalán kijelölt területrészek mértékadó árvízszint fölé emelésével kialakítható szárazulatokon teljes értékű beépítésekre nyílik lehetőség, míg a támfalaktól (illetve rézsűktől) a Duna felé eső területeken ún. „ártéri építési helyek” adódnak, melyeken kizárólag a sporthajózással kapcsolatos építmények (csónakházak) létesíthetők, a közöttük lévő területek nagy részét pedig – sportpályák, illetve pihenő zöldfelületek létesítése céljából – közhasználatra kell átadni.

Az ekként jelentősen csökkentett nagyságú, beépítésre szánt területeket a KSZT tervezete – a Tungram-strandhoz hasonlóan – IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület) keretövezetbe javasolja átsorolni, ami összességében közel homogén beépítési feltételeket jelent a kijelölt építési helyeken. Fontos ugyanakkor hangsúlyozni, hogy a javasolt (az üdülőterülethez képest intenzívebb) beépítés sem eredményezheti a vízparti területek „túlhasználatát”, ezért viszonylag szerény mértékű beépíthetőség és nagy arányú zöldfelületi fedettség mellett sem lehet olyan beépítéseket megvalósítani, melyek számított magassága meghaladja a Palotai-sziget védett ártéri erdejének korona-magasságát. Tény viszont, hogy a vízi sport újjáélesztése, valamint a folyóparti közhasználatú területek létesítése csak abban az esetben tekinthető reális célnak, ha a beépítésre szánt területek építési paraméterei vonzóak lesznek az építetők számára. Mindezen célok megvalósítása az üdülőterületi besorolás megtartása mellett nem, illetve csak részben lenne lehetséges.

Az FSZKT módosítása tekintetében végezetül mindenképpen foglalkozni kell a tervezési terület legészakibb (Székesdűlővel „szomszédos”) részével is. Közvetlenül Újpest közigazgatási határánál a '90-es évek elején egy kisebb kereskedelmi- és vendéglátó létesítmény épült, melynek beépítési feltételeit a korábbi székesdűlői részletes rendezési terv (RRT) határozta meg. Fontos nyomatékkal kiemelni, hogy a korábban részben a Vízművekhez tartozott terület ma is látható beépítése a Fővárosi Vízművek illetékeseinek dokumentált egyetértésével, támogatásával valósulhatott meg.



Tény ugyanakkor, hogy az FSZKT jóváhagyásakor a Fővárosi Önkormányzat ezt a kialakult állapotot figyelmen kívül hagyta és a teljes parti területet egységesen VT-VB keretövezetbe sorolta. A terület (azóta elhunyt) tulajdonosa több mint egy évtizeden át sikertelenül próbálta az ellentmondásos helyzetet rendezni, és vélhető, hogy a változatlan helyzet miatt az örökösök is folytatni fogják az eljárást. A KSZT egyeztetési eljárása során a Fővárosi Vízművek – noha korábban maguk is hozzájárultak a terület hasznosításához – elzárkózott az esetleges (keret)övezeti átminősí-

téstől. Az egyeztetések összefoglalójának tervezetében a Főépítési Iroda rögzítette, hogy az Önkormányzat csak abban az esetben áll el a (keret)övezet-módosítási javaslatától, amennyiben a Fővárosi Vízművek hivatalosan is kinyilvánítja, hogy az ebből eredően az ingatlan-tulajdonost ért károk a Vízművek megtéríti, illetve a kártalanítás költségét magára vállalja. Mindebből az következik, hogy a KSZT tervezetében célszerű lenne a (keret)övezeti besorolás megváltoztatására javaslatot tenni, ellenkező esetben akár az sem lenne kizárható, hogy egy kedvezőtlen bírósági döntés az Újpesti Önkormányzatot is (részben vagy egészében) kártérítésre kötelezné. A tervező – kifejezett megbízói kérésre – a telken építési helyet ábrázolt és a környezetalakítási terven is feltűntette a lehetséges (amúgy elenyésző nagyságú) beépítést, de az övezetmódosításra vonatkozó javaslatot nem szerepelteti.

Az előzőekben szereplő részletek szorosan összefüggenek a KSZT tartalmával, ugyanakkor a jelen előterjesztés a terv további elemeire nem tér ki, mivel az FSZKT-módosításra vonatkozó javaslatnak a Fővárosi Önkormányzathoz történő előterjesztését követően még sor fog kerülni az államigazgatási egyeztetés során beérkezett eltérő vélemények egyeztetésére, a KSZT tervezetének közszemlére függesztésére (egyben az Önkormányzat honlapján történő közzétételére), majd – az állami főépítész jóváhagyás előtti véleményezését követően – a jóváhagyásra kerülő munkarészek (a rendelet-tervezet és a szabályozási tervlapok) ismételt bizottsági bemutatást és véleményezést követően kerülnek a Képviselő-testület elé.

Végezetül – visszautalva a VVB döntését követően felmerült kérdésekre – ismételtén és nyomatékkal jelzem, hogy egyrészt a KSZT tervezete szerint módosuló FSZKT-besorolás sem lakóparkok, sem bevásárlóközpont létesítését nem teszi lehetővé, másrészt a jelentős átépítésre szánt telkeket, területeket a tervezet településrendezési szerződéssel érintett területként határolja le, ami azt jelenti, hogy még a szabályozási tervben szereplő szabályok betartása mellett is csak abban az esetben lehet építési engedélyköteles építési munkát végezni (jellemzően új épületet létesíteni), ha előzetesen az építető és az Önkormányzat a fejlesztés feltételeiben – az Étv. 30/A. § keretei között – településrendezési szerződést kötnek.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő – a szabályozási terv jóváhagyásának feltételét jelentő – (keret)övezet-módosításokra vonatkozó javaslatot vitassa meg és egyetértése esetén fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

a Képviselő-testület

.../2011. (...) számú határozata

A Képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján megtárgyalta és elfogadja a Váci út és a Duna folyam közötti terület szabályozási tervében szereplő keretövezet-módosításokra vonatkozó javaslatot. Felkéri a polgármestert, hogy – a KSZT tervezetében szereplő tartalomnak megfelelően – kezdeményezze a Fővárosi Önkormányzatnál a főváros szabályozási keretterve (FSZKT) előzetes módosítását.

Újpest, 2011. január 10.

Wintermantel Zsolt sk.
polgármester

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.