



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Újpest Megyer Kertváros KÉSZ – döntés a véleményeztetésre történő kiküldésről

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A tervezők, a BFVT Kft. által elkészített Újpest Megyer Kertváros KÉSZ elkészült alátámasztó – vizsgálati és elemző munkarészeit a Képviselő-testület 2017. április 27-i ülésén megtárgyalta, és 80/2017.(IV.27) ÖKT határozatában úgy határozott, hogy a tervezés alapján elfogadta az abban foglaltakat, valamint felkérte a Polgármestert a tervezési és egyeztetési folyamatok folytatására.

Tervezési terület:

Budapest IV. kerület Újpest, Szilas-patak – Baross utca – Fóti út – Váci út által határolt, összességében közel 115 ha nagyságú, jellemzően kert- és kisvárosias lakóterület, melybe részben meglévő temető, működő gazdasági területek valamint átalakuló egykori laktanya területek, és új beépítésre szánt intézmény területek ékelődnek.

Tervezési javaslat:

Tervezők a KT Megyer Kertváros KÉSZ megalapozó munkarészeinek elfogadásáról szóló 80/2017.(IV.27.) határozatában foglaltak alapján a tervezés folytatásaként elkészítették a terv alátámasztó javaslati és jóváhagyandó munkarészeit.

A tervezeteket első körben a hivatal szakmai szempontból véleményezte, az így véglegesített dokumentumokban foglaltak a véleményeztetés tervezett anyagai, melyek az előterjesztés mellékletét képezik, kérjük a döntéshez az abban foglaltak áttanulmányozását. Előljáróban a tervezési követelmények és feladatok közül az alábbiakat tartjuk fontosnak kiemelni:

1. A kerületi építési szabályzat feladata a jelenleg hatályos rendezési tervek által biztosított lehetőségek magasabb szintű jogszabályi környezethez és a fejlesztési célkitűzésekhez történő igazítása, a kialakult állapot és szakmai javaslatok figyelembe vételével.
2. Megyer kertváros jelentős része kialakult, lakóterületi dominanciával rendelkezik. A városrész északkeleti területein várhatók átalakulások. Kulcsfontosságú, változással érintett, komplex beavatkozást igénylő terület a Hunyadi és Petőfi laktanya területe és a Baross utca menti fejlesztési terület. Megyer kertváros szerkezete jellemzően rendezett, a kis- és kertvárosias telkek megfelelőek. A különböző építési korszakokban épülő lakóterületi egységek környezetükhöz jól illeszkednek, a nagyobb területigényű, gazdasági területek jellemzően a Váci út mentén helyezkednek el.
3. A szabályozás elsődleges célja a lakóterületek élhetőségének védelme, közterületek minőségének javítása, zöldterületi ellátottság javítása és a központi funkciók bővítése, melyhez szükséges az alapintézményi és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések támogatása. A lakóterületek vonatkozásában a szabályozás célja, a mikrokörnyezetek identitásának megőrzése. A kertvárosias lakóterületeken differenciált építési övezetek meghatározása, nem lakó rendeltetések szabályozása és beépítés létesítésére vonatkozó követelmények alkalmazása javasolt.
4. Fontos szerkezetalkító elem a Szilas-patak menti területek rehabilitációja, a természetvédelem és a gazdasági, rekreációs hasznosítás összehangolása.
5. Megyer kertvárosban a meglévő intézményrendszer jellemzően a városrész lakosságát szolgálja ki. A tervezési terület ellátottsága azonban nem egyenletes, így a városrész tekintetében a kis- és kertvárosias lakóterületek egy része alapintézmény-hiányos. Jellemzően a Béke tértől északra elhelyezkedő területen nem alakult ki olyan központ, ahol a lakosság alapellátását biztosító intézmények (pl.: háziorvosi rendelő), illetve a mindennapos életvitelt kiszolgáló rendeltetések köre (pl.: kereskedelem és szolgáltatás) megjelenne.

A probléma feloldására a kialakult állapotok figyelembevételével a KÉSZ, a TSZT 2015-tel összhangban intézményi területeket jelöl ki az egykori laktanyák területén és a Baross utca északi részén, ahol az alapintézmények elhelyezhetőségét biztosítja, továbbá a Béke téren olyan kertvárosias lakóterület övezetet határoz meg, ahol a lakosság ellátását szolgáló intézmények, kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás rendeltetés helyezhető el. A nagykapacitású, jelentős átmenő forgalmat biztosító utak mentén (Váci út, Megyeri út, Fóti út) a KÉSZ szintén intézményi övezeteket jelöl ki annak érdekében, hogy a fokozott környezeti terheléssel érintett kertvárosias beépítésű tömbök átalakulását biztosítsa.

6. A volt Petőfi laktanya, valamint a Baross utca végi terület fejlesztésére új környezetalakítási javaslat készült a hatályos tervek szerinti fejlesztési intenzitással jellemzően azonos volumenben.

A terv a korábbi szabályrendszer fő elemeit megőrizve a városrészt a korábbinál mélyebben vizsgálva tesz javaslatot egy olyan településrendezési szabályrendszerre, ami a kertvárosra készült KÉSZ általános készletrendszerét felhasználva Megyer Kertváros városrész településrendezési problémáit kezeli, annak harmonikus fejlesztését is lehetővé teszi, valamint a volt laktanyák és a Baross utca – Szilaspatak menti fejlesztési területek fejlesztését szabályozza.

A terv a hatályos és a felülvizsgálat alatt lévő fővárosi szabályozási környezethez (TSZT2015 és FRSZ) is illesztve készült el, azt a folyamatban lévő, jóváhagyás előtt álló fővárosi tervek felülvizsgálata az alábbiakban érinti:

1. a Hunyadi laktanya területén a terület-felhasználás Gksz-1-ről átmeneti Gksz-1 és Vi-2-re módosul,
2. néhány Vi-2 terület vonatkozásában változnak az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségi értékek a jogfolytonosság érdekében,
3. az FRSZ előírásai több helyen módosulnak a felülvizsgálat során, ezért az alátámasztó munkarész 4.4. fejezete (a KÉSZ illeszkedése az FRSZ-hez) az FRSZ véleményezési szakaszra küldött rendelet-tervezetével összhangban készült.

A tervezés során az alábbi esetben merül fel a hatályos országos előírásoktól eltérés engedélyeztetésének szükségessége, melyet a terv megfelelően kezel:

1. Vi-2/IV-7/6 jelű építési övezetben sport rendeltetés esetén a zöldfelület legkisebb mértékét az OTÉK-tól eltérően, a műszakilag biztosítható paraméterekkel javasolt előírni,
2. Lke-1/IV-7/I jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettséget és a zöldfelület legkisebb mértékét az OTÉK-tól eltérően, a hatályos ÚKVSZ-nek megfelelően javasolt előírni.

Véleményeztetési eljárás:

A melléklet szerinti terveket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. r.) 38. §-ben foglaltak alapján a tájékoztatási szakaszban értesítettek közül azoknak kell megküldeni véleményezésre, akik az eljárásban történő részvételi szándékukat írásban jelezték.

A véleményeztetésre megküldött tervre adott partnerségi, államigazgatási szervi és települési, kerületi önkormányzati vélemények alapján, az esetleges eltérő vélemények tisztázására a Korm. r. 39. §-ben foglalt felhatalmazás alapján, szükség szerint a hivatal egyeztetést tart.

A terv jóváhagyása előtt szükséges az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megkérése a Korm. r) 40. § alapján, melyhez a Korm. r.) 39. § alapján. A tervezet végleges változatát a jóváhagyás előtt, a véleményeztetés zárásakor ismételtelen meg fogják ismerni döntéshozók.

A terv jóváhagyásra csak az Állami Főépítész támogató, hozzájáruló végső szakmai döntésével lesz előterjeszhető.

Egyúttal rögzítem, hogy a mellékelt anyag egy a vizsgálatokra és az előzetes tájékoztatás során kapott ismeretekre alapozott szakmai tervezet, melynek előírt szakmai és partnerségi egyeztetésre való alkalmasságáról kell most döntést hozni. A dokumentum az államigazgatási és partnerségi egyeztetések során még tovább pontosodhat.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az elkészült dokumentumokban foglaltakat ismerje meg, az előterjesztést vitassa meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Mellékletek:

(CD-n)

1. Megyer Kertváros KÉSZ – I. kötet megalapozó munkarész
2. Megyer Kertváros KÉSZ – II. kötet alátámasztó javaslati munkarész
3. Megyer Kertváros KÉSZ – III. kötet jóváhagyandó munkarész

Határozati javaslat**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2017.(XII.14.) határozata az Újpest Megyer Kertváros Kerületi Építési Szabályzata véleményeztetésre történő kiküldéséről:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. Az előterjesztés mellékletei szerinti Újpest Megyer Kertváros Kerületi Építési Szabályzata alátámasztó javaslati és jóváhagyandó munkarészeinek dokumentumaiban foglaltakkal egyetért, a terv véleményeztetési eljárásra alkalmas.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert az egyeztetési és véleményeztetési folyamatok folytatására.

Felelős: polgármester
Határidő: folyamatosan

Újpest, 2017. december ...

Wintermantel Zsolt
polgármester

Az előterjesztést Szesztai György főépítész készítette.