



---

MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

---

Iktatószám: I-67-161/2010.

nyilvános ülés

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2010. július 14-én tartandó rendkívüli ülésére

**Tárgy:**

**Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Budapest XI. kerület, Kelenföldi pályaudvar és környezete II. ütem kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítása**

**3./sz. napirendi pont**

**Készítette:** Schreffel János főépítész

**Egyeztetve:**

**Tanácskozási joggal meghívott:** Schreffel János főépítész

**Bizottsági tárgyalás:** Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Filipsz Andrea  
2010. július 12.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzata megbízásából, a BFVT Kft. elkészítette a Kelenföldi pályaudvar és térsége I.-II. ütem kerületi szabályozási tervét.

A szabályozási tervet a 2010. május 20.-i Képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület napirendre tűzte, megtárgyalta és az **I. ütemet (Bartók Béla út - Somogyi út - Etele út - Hadak útja - Borszéki utca - Hajtány sor - Egér út - Péterhegyi út - Boldizsár út - Budaörsi út - Rimaszombati út által határolt terület) 17/2010./V.28./ XI. ÖK. számú rendelettel jóváhagyta**, a II. ütem azonban technikai okok miatt nem került megszavazására. Ezért a II. ütem a Képviselő-testülethez történő ismételt előterjesztése vált szükségessé.

Az korábbi előterjesztés II. ütemre vonatkozó része – **(Rimaszombati út - Balatoni út – (756/7) hrsz.- terület - M1-M7 autópálya bevezető szakasza – Neszmélyi köz - Budaörsi út - Szent Kristóf u. – Pecz Samu u. – Ugron Gábor u. - Bozókvár u – Budaörsi út – 2802 hrsz.- ú és 2801 hrsz.-ú telke által határolt terület)** – változatlan tartalommal került dokumentálásra, mind a szabályozási tervlap, mind pedig a rendelettervezet teljesen megfelel a 2010. május 20. állapotnak.

Jelen előterjesztésben a továbbiakban, emlékeztetőül csak a Kelenföldi pályaudvar és térsége II. ütem kerületi szabályozási tervét érintő anyagrészek szerepelnek.

A kerületi szabályozási terv (KSZT) az M1-es és M7-es autópályák közös szakaszának, valamint a Budaörsi útnak találkozásánál elhelyezkedő mintegy 18 hektár nagyságú területre készül. A tervezési terület határai: Rimaszombati út – Balatoni út – (756/7) hrsz.-ú terület - M1-M7 autópálya bevezető szakasza - Neszmélyi köz - Budaörsi út - Szent Kristóf u. – Pecz Samu u. – Ugron Gábor u. - Bozókvár u – Budaörsi út – 2802 hrsz.- ú és 2801 hrsz.-ú telkek. A terület a Kelenföldi pályaudvar térségére készült KSZT területéhez észak-nyugati oldalról közvetlenül kapcsolódik. A tervezési területen alakítandó az a nagyon fontos közlekedési csomópont, amelyen keresztül a vasútállomás környezetében tervezett legnagyobb budapesti intermodális tömegközlekedési csomópont az autópályák irányából megközelíthető. A tervezés célja a tervezési területre tervezett közlekedési csomópont megvalósítását lehetővé tevő közterület és annak közvetlen környezetébe kialakítható területfelhasználás és beépítés feltételeit meghatározó szabályozás kidolgozása.

## Meglévő állapot, helyzetfeltárás

A tervezési terület egymástól alapvetően eltérő funkciójú területrészeire tagolódik. A nyugati oldali domboldalakon családi- és társasházakkal sűrűn beépített hegyvidéki lakóterület helyezkedik el, melynek Budaörsi út menti sávjában elhelyezkedő ingatlanok értékét az erős gépjárműforgalmi terhelés nagymértékben csökkenti. A Budaörsi úttal közvetlenül határos, lakófunkció számára alkalmatlan feltételeket nyújtó telkeken fokozatos intézményesedési folyamat tapasztalható. A társasházakban irodák működnek, kereskedelmi célú épület és autószervez, ill. autószalón létesült. E területek nagyobb részét már korábban az FSZKT *intézményterület* keretövezetbe sorolta.

A terület közepén a lakóterületek íves karéjára szorulva, e szakaszon fonódó és rendkívül erősen megterhelt közúti folyosó húzódik. A széles közterületek legnagyobb részét a meglévő forgalmi felületek töltik ki. A forgalmi sávok mellett megmaradó hulladék-területek állapota különböző, de sok rendezetlen felület miatt a terület összképe kedvezőtlen.

A gyalogos felületek minősége rossz, kevés a zöldfelület és hiányoznak a védő-, takaró fasorok.

A Budaörsi út keresztirányban mind a gyalogos, mind a gépjárműforgalom számára gyakorlatilag átjárhatatlan. A főút két oldala között egy felüljáró nyújt kényelmetlen és balesetveszélyes átkelési lehetőséget. A térségben a törvény által előírt akadálymentes közlekedés feltételei nem biztosítottak.

A keleti oldalon, az út és a vasút között, néhány családi ház, a bevezető főútvonalra alapozó, a gépjárműforgalmat kiszolgáló kereskedelmi- és szolgáltatóegységek találhatóak. Itt a „Wien” szálloda a legnagyobb üzemelő funkció. E területrészek - funkcionális zsákutca lévén – az átmenő forgalmaktól védettek. A területen már a hatályos KSZT is a Kelenföldi pályaudvar fejlesztéséhez kapcsolódóan nagyobb léptékű átalakulás lehetőségét teremtette meg, de ez idáig itt csak két nagyobb irodaház épült, így a terület még jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik.

## A szabályozási terv javaslatai

A KSZT a tervezési területre tervezett közlekedési csomópont-változat megvalósíthatóságához szükséges városrendezési-szabályozási kereteket teremti meg, a hatályos szabályozás kisebb pontosításai révén:

– A tervezett közlekedési csomópont kialakításához a meglévő közterületek szélesítésére van szükség, beépítésre szánt területeket kell igénybe venni, épületeket kell elbontani. Szabályozás érinti a 28. számú tömb kivételével a tervezési terület minden tömbjét. A 27. és 29. számú tömbökben több telek igénybevétele és épületek bontása is szükséges.

– A terület jelenlegi állapota beavatkozást, rendezést sürget. Az érintett tömbök nagyon eltérő adottságainak megfelelően eltérő mértékben fejleszthetők.

Továbbra is a hatályos KSZT-ben meghatározott övezeti paraméterek szerint, nagy volumenű fejlesztés valósítható meg a 25. és a 26. számú tömbben, ill. területegységben. A KSZT készítése idején konkrét fejlesztési szándék itt nem vált ismertté. A terv a „Wien” szálloda jelenlétét figyelembe veszi, szállásférőhely-szolgáltatási funkció továbbfejlesztésének lehetősége a KSZT-ben a továbbiakban is biztosított. E helyen megvalósítható fejlesztések a térség és a Budaörsi út városképi arculatát alapvetően meghatározzák. A terület lakások építésére a nagy környezeti terhelés miatt nem alkalmas. A területre hatályos KSZT már korábban kijelölte a Március, Május és Rimaszombati utcák mentén a közterületek szélesítése érdekében bontandó épületeket.

– Az úttól észak-nyugatra elhelyezkedő tömbökben kialakult viszonylag homogén lakóterületi struktúrák átalakulására nem lehet számítani. A magas környezeti terhelések ellenére domináns marad a lakófunkció jelenléte és a főúthoz közelebbi sávban várhatóan folytatódik a lassú intézményesedési folyamat. Az elbontandó épületek pótlására az eredeti helyszínen nem marad elegendő hely, itt zajvédő falak és védő-takaró növényzet telepítendő.

– A főútvonalak által közrefogott 31., 32. és 33. számú tömbökben továbbra is elsősorban a közlekedéshez kapcsolódó szolgáltató funkciók preferáltak. A KSZT javasolja az előkertek növelését. Az ide telepítendő növényzet a városkép egységesítését szolgálja.

– A KSZT javaslatai nem igénylik az FSZKT tervezési területére vonatkozó keretövezeteinek módosítását.

– Ismert fejlesztési elképzelések szerint a 30. számú tömbben, a Beregszászi út menti telken az autószerviz- és szalon funkció helyébe iroda-, vagy más intézményi funkció települ.

– A XI kerületi Önkormányzat a tervezési területre a Önkormányzat Városgazdálkodási Bizottsága határozata értelmében Szent Kristóf (a hagyomány szerint az úton lévők védőszentje) szobrot kíván állíttatni. E célra a KSZT két javasolt helyszínt jelöl ki.

Jelen KSZT keretei között történő fejlesztés során a tervezési területen az épített környezet minősége jelentős mértékben javulhat. A közlekedési csomópont átépítése révén a közterületek rendezettebbé válnak, a határoló tömbökben különböző nagyságrendű fejlesztések várhatók.

A megvalósítható fejlesztések eredményeként a terület képe, a városképi minősége is javulhat. A terület vasút felőli oldalán a Kelenföldi pályaudvar térségi fejlesztések részeként jelentősebb nagyságrendű beépítés valósulhat meg, amely a Budaörsi út arculatát nagymértékben átalakítja, új karaktert határoz meg. A jelenlegi telekrendszer jelentős átrendeződése, az eddigiektől merőben új beépítési struktúrák megjelenése várható. Az új beépítés a térségben kialakuló városrészközpont és Budapest legnagyobb intermodális csomópontját hangsúlyozza ki.

A szabályozás nagyobb funkcionális egységek kialakítását segíti elő, a területen nagyobb tömegű, középmagas épületek létesíthetők, átmenetet képezve a pályaudvar térségében esetlegesen megjelenő magasépületek irányába.

A főút nyugati oldalán jelentősebb fejlesztésre a meglévő beépítési struktúra nem nyújt elegendő helyet. Itt építeni csak meglévő épület bontása esetén lehet, ez a gyors átalakulás esélyét és nagyobb volumenű épületek megjelenését gyakorlatilag kizárja.

A közlekedési csomópont kialakításához igénybe vett, a Beregszászi és Sasadi utak között elhelyezkedő telkek fel nem használt részeire jelen KSZT nem teszi lehetővé új épület létesítését.

Az útépitést követően visszamaradó területrészek részben a szomszédos kertekhez csatolhatók, részben zöldterületként alakítandók ki. E területrészekben zajvédő falat kell létesíteni, védő-takaró növényzettel kell telepíteni.

A Beregszászi út és Balatoni út sarkán elképzelt, az autószalont felváltó beépítés nagyságrendjét a környező kialakult beépítéshez szükséges illeszkedés feltételei szabják meg.

Közterületeken a tervezett zöldfelületek és fasorok telepítése nagymértékben hozzájárulhat a terület komfortjának növeléséhez a városkép javításához.

A tervezési terület több tömbjében kialakulhatnak tekinthető a beépítés, ezért ezeken a helyeken jelen KSZT sem számol új fejlesztéssel.

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(3) bekezdése alapján lefolytatta. A Kelenföldi pályaudvar és térsége I. ütemre vonatkozóan az állásfoglalások beérkezését követően 2009. november 5.-én egyeztető tárgyalást tartottunk, majd a felmerülő nézeteltérések tisztázása érdekében újabb egyeztető tárgyalás megtartására került sor 2010. március 8.-án. A Kelenföldi pályaudvar és térsége II. ütemre vonatkozóan az állásfoglalások beérkezését követően 2009. december 16.-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

A 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete értelmében a Kelenföldi pályaudvar és térsége II. ütem is kiemelt szabályozást igénylő öszvárosi érdekű (FSZT) terület, így a Fővárosi Közgyűlés egyetértési jogának gyakorlása szükséges. Többszöri halasztás után – a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletben előírt 45 napos határidőt túllépve – a Fővárosi Közgyűlés megtárgyalta a szabályozási tervet és azzal nem értett egyet, mivel álláspontja szerint a II. ütemet az I. ütem nélkül önállóan nem célszerű tárgyalni.

A szabályozási terv március 22.-én kifüggesztésre került, észrevételeket az érintettek április 22.-ig tehettek.

Az Állami Főépítési Irodára a korrigált tervet április 19.-én megküldtük, véleménye az előterjesztés mellékletét képezi. Az Állami Főépítész a törvényben foglalt előzetes egyeztetési eljárás során beérkezett véleményében nyomatékosan felhívta a figyelmet arra, hogy a „településrendezési szerződéssel kapcsolatos előírások törlendők”, így azok törléséről jelen előterjesztésünkben gondoskodtunk.

A Kelenföldi pályaudvar és térsége II. ütem szabályozási tervét a Városgazdálkodási Bizottság 2009. május 19-i ülésén megtárgyalta és a 47/VB/2009. (V.19.) számú határozatával támogatta.

A Képviselő-testület 10/2009/XI.ÖK./ I. 22./ határozatának megfelelően a KSZT

II. üteme két lehetséges helyszínt jelöl meg a Szt. Kristóf szobor elhelyezésére:

1. a Budaörsi út, M1-M7 autópályák találkozásánál (BÉTEX épület, volt Jamaha torony előtti terület)

2. a Budaörsi út, Sasadi út sarka.

A Városgazdálkodási Bizottság a tervet 2010. május 18. ülésen megtárgyalta és támogatta annak jóváhagyását. A bizottsági határozat előterjesztésem mellékletét képezi.

Kérem a T. Képviselő-testületet a szabályozási terv jóváhagyására.

Budapest, 2010. július 5.



Molnár Gyula  
polgármester