


BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

JAVASLAT

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL RÓZSA U. – II. RÁKÓCZI FERENC ÚT – KÖZIGAZGATÁSI HATÁR - NAGY-DUNA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET FEJLESZTÉSI PROGRAMJÁRA

Készítette: **dr. Polinszky Tibor**
Főépítész
AI - Hajal Sándor
Területrendezési ügyintéző

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**
Alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve: (1. sz. melléklet szerint)

Szenteczky János
Vezérigazgató; CSEVAK Zrt.

Baksa Lajos
Irodavezető; Városépítési Iroda

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2010. évi 144. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2010. 06. 15.

Az előterjesztés leadva: 2010. MÁJUS. 31. nap

Képviselő- Testületi ülés időpontja
2010. június 15.

Tisztelt Képviselő - testület!

Előzmények

2010. tavaszán a terület több tulajdonosa megkereste Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatát azzal, hogy fejlesztési elképzeléseik a korábbiakhoz képest nagyobb volumenűek, és meghaladják a jelenlegi Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban: KSZT) kereteit.

A meghallgatást követően gondolataikat és javaslatukat egy tanulmányban fogalmazták meg, melyet eljuttattak Tóth Mihály Polgármester Úr részére. [2. SZ. MELLÉKLET] Javaslatuk a terület jelentősebb (intenzívebb) felhasználására vonatkoznak.

Polgármester Úr felkérte Főépítész Urat arra, hogy a kérdéses terület terhelhetőségét és fejleszthetőségét megvizsgáló Fejlesztési Programot készítessen.

2010. március 31-én Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata árajánlatokat kért be a Csepel Nagy-Duna menti területnek a városfejlesztést megalapozó, döntést előkészítő Fejlesztési Programjának elkészítésére. 2010. április 22-én, a Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata szerződött a nyertes Tervezővel. A szerződés értelmében Tervező a *”Budapest XXI. kerület Csepel Rózsa utca – II. Rákóczi Ferenc út – közigazgatási határ – Nagy-Duna által határolt terület Fejlesztési Programja”* c dokumentumot 2010. május 17-i teljesítési határidővel leszállította [3. SZ. MELLÉKLET].

A terület lehatárolása: Budapest XXI. Kerület Csepel Rózsa utca – II. Rákóczi Ferenc út – Közigazgatási határ – Nagy-Duna által határolt terület (a továbbiakban: Nagy-Duna menti terület) [4. SZ. MELLÉKLET].

Az átalakuló funkciójú területre vonatkozó Fejlesztési Program célja annak tisztázása, hogy a lehatárolt területen belül, illetve annak egyes részein az igényelt fejlesztéseket miként lehet végrehajtani. A dokumentum javaslatot tesz a fejlesztési célok megvalósításához szükséges városrendezési övezetekre és a főbb paraméterekre. Ezért az elkészült dokumentáció tartalma elsősorban egy beépítési javaslat a szabályozási elvek meghatározásával.

A Tervezőnek meg kellett vizsgálni a tervelőzményeket, környezetvédelmi háttér-dokumentációkat [5. SZ. MELLÉKLET].

Figyelembe vett egyéb szempontok, vizsgált problémák elsősorban

- Árvízvédelem: tekintettel arra, hogy a terület egy része jelenleg ártér, az elsőrendű árvízvédelmi védvonal helyben hagyásának, illetve esetleges áthelyezésének lehetősége, magaspart kialakításának lehetősége a terület-felhasználás optimalizálásával az önkormányzati ingatlanokon és a magántelkeken.
- Ivóvízbázis-védelem: a tervezési terület jelentős része vízbázis-védelmi terület, ebből adódó kötıtségek tisztázása.
- Nagy-Duna part: Natura 2000, parti sáv kezelése, Duna-part látványának védelme, hasznosíthatósága (sétány, kerékpárút, stb. céljára) a jogszabályban előirt kezelési terület biztosításával,
- Csepeli Tehermentesítő út úrszelvénye: a vizsgált területre tervezett, illetve az áthaladó tehermentesítő út minimális úrszelvény kialakíthatóságának vizsgálata (2x1 sáv).
- Területet átszelő közművek: Jelentősek a területen áthaladó „meghatározó” közművek nyomvonalvezetéséből adódó kötıtségek (pl. nagynyomású gázvezeték, nagyfeszültségű elektromos földkábel, nagynyomású vízvezeték).

A programkészítés során figyelembevett, vizsgált javaslatok:

A part menti önkormányzati területet be kell vonni a tervezett magaspart kialakításába. Mintegy 30-40 m széles magaspartot kell kijelölni, ezen vezetni a sétáló- és kerékpárutat. A magántelkeket érintő partszakaszt ki kell sajátítani és közterületté nyilvánítani. Az új szabályozási terv készítésénél célszerű a magaspartnak a 200084/1 hrsz. déli oldalára történő tervezése. Az építési helyek kialakításánál alkalmazkodni kell a területet átszelő nagynyomású gázvezetékhez, vízvezetékhez. Meglévő magasparti szakasz hosszában célszerű megengedni, hogy az északi területek egy részén megindítható legyen a fejlesztés. Az építési helyek szélét célszerű úgy kijelölni, hogy a kialakítandó magasparttal közvetlenül határosak legyenek. Az építési területek teljes mélységű feltöltése az építések előtt nem célszerű. A hatályos szabályozási terv 1,0 szintterületi mutatót, terepszint alá pedig 0%-os beépítést enged meg. A tervezési terület 1. szektora az ún. „Maduna” terület. E területre vonatkozó beépítési javaslat: intenzív lakóterület (2-2,5 de legfeljebb 3,0 m²/m² szintterületi mutató).

A terület fejlesztését meghatározó adottságok, problémák

Az árvízvédelem, az árvízvédelmi védvonal

A térképen jól kivehető, hogy a terület nagy része hullámtér.

A Csepeli Vízmű hidrológiai védőterülete

A Fővárosi Vízművek Csepeli Vízművéhez tartozó Csepel-Halásztelek Vízbázis védőterületének kijelölését a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség (a továbbiakban: KTFV) KTFV: 5020-3/2008. és az azt módosító KTFV: 11490-3/2009. határozata alapján lett ábrázolva. A határozat rögzíti a belső és külső védőterületre, illetve a hidrológiai „A” és „B” védőterületre vonatkozó előírásokat, korlátozásokat a vízbázis védelme érdekében.

A csepeli tehermentesítő út tervezett nyomvonala

A hatályos településrendezési tervekben hosszú évek óta előirányzott tehermentesítő út tervezése már az engedélyezési eljárás fázisában van, megvalósítására a közeljövőben számítani lehet. A terv az engedélyezési terv szerinti nyomvonalat ábrázolja.

A területet érintő közmű-nyomvonalakból adódó kötöttségek

A fejlesztési koncepcióhoz tartozó közmű fejezet ismerteti a terület legfontosabb közmű szempontból korlátozó, ill. a fejlesztéshez felhasználandó adottságait.

Régészet

A munkához külön régészeti szakvélemény nem készült, a korábbi tervek és a Budapest XXI. Kerület Csepel Városrendezési és Építési Szabályzatában (CSVÉSZ) nyilvántartott régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok, ill. az újabbakhoz készített örökségvédelmi hatástanulmányok régészeti fejezetei kerültek felhasználásra.

A Nagy-Duna parti Natura2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózathoz tartozó területek

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól (a továbbiakban: DINPI-től) kapott digitális adatszolgáltatás szerint lettek ábrázolva a törvény által kijelölt Natura2000 és az ökohálóhoz tartozó területek. A területet érintő ökohálóhoz tartozó területek az ökológiai folyosó övezet részei, amelyre vonatkozóan az Országos Területrendezési Tervről (a továbbiakban: OTRT) szóló 2003. évi XXVI. törvény 18.§-a rögzít előírásokat.

Ennek legfontosabb eleme, hogy a területen belül beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Ugyanakkor a hatályos fővárosi és kerületi tervek már beépítésre szánt területként jelölték ki egy részét, így az ellentmondás feloldási lehetőségét tisztázni szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata megbízásából elkészített Fejlesztési Programjavaslat

Az 1. jelű, ún. Rózsadomb I. terület javasolt terület felhasználása:

A terület határai: Duna – Rózsa utca – tervezett tehermentesítő út – Csepeli Vízmű.

Intézményi keretövezetbe javasolja átsorolni a jelenlegi munkahelyi keretövezetből, a megkezdődött funkcióváltást segítené elő a keretövezet-módosítás.

Az ún. Vízmű-lakótelep távlatban is jelenlegi formájában maradhat fenn telepszerű lakóterületként.

A Csepeli Vízművek területe is változatlan marad.

A telephely északi részén lévő, üzemen kívüli kutak továbbra is tartalékként megmaradnak.

A II. Rákóczi F. út végén lévő, a hatályos Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) által VT-VB vízbeszerzési terület keretövezetbe sorolt teleksávot MG-RT jelű mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs terület keretövezetbe javasolja átsorolni.

A területnek a Klapka utca vonaláig való részleges feltöltése és a többi részen egy magas part létesítése adhat megfelelő alapot a területfejlesztéshez.

A Dunához közeli részén városias lakóterület (L2 keretövezet), a tervezett tehermentesítő út mentén pedig intézményterület (I keretövezet) létesülhet. A területet feltáró utakat a meglévő nagy átmérőjű gázvezetékek és vízvezetékek nyomvonalához és védőtávolságához ajánlja igazítani, olyan módon, hogy minden tömb mellett legyen a vízparthoz kifutó utca is.

A 2. jelű, ún. Rózsadomb II. terület javasolt terület felhasználása:

A terület határai: Rózsa utca – II. Rákóczi F. út – Fácánhegyi u. (7274. út) északi oldalán lévő teleksor határa – tehermentesítő út.

A terület északi része kertvárosi lakóterület marad távlatban is, amely lakó-pihenő övezetként működhet. A II. Rákóczi F u. menti sávot, ahol távlatban a HÉV, ill. gyorsvillamos végállomása van előirányozva, intézményi keretövezetbe javasolja átsorolni.

A Rózsa utcai kertvárosi lakóterület és a tehermentesítő út közötti Z-EZ jelű övezet területe és zöldfelülete: a lakóterületnek – a közúti közlekedésből eredő zavaró mértékű – zaj- és rezgésterhelés, valamint a légszennyező hatás ellen védelmet nyújthat, ill. szükség esetén egy későbbiekben létesítendő zajvédő domb kialakítására is lehetőséget biztosít.

A Klapka utca déli oldalán lévő tömb a gyorsvillamos-végállomás megvalósulása esetén rendkívüli módon felértékelődhet. Ez lenne a vízparti lakó- és intézményterület gyalogos kapcsolatának tengelye is. Ezért a tömböt intézményi keretövezetbe javasolja átsorolni munkahelyi keretövezetből. Az innét délre lévő átalakuló munkahelyi területek a terv távlatában is fennmaradnak.

A 3. jelű hárosi terület javasolt terület felhasználása:

A terület határai: Duna – Csepeli Vízmű és a Fácánhegyi u. (7274. út) északi telekhatára – II. Rákóczi F. út - közigazgatási határ

A területen két új szerkezeti jelentőségű közlekedési elem jelenik meg, a tehermentesítő út a Vízmű melletti töltésen és ennek összekötése a II. Rákóczi Ferenc úttal, a volt BVM telephely területén keresztül.

Az un. MaDuna-területre vonatkozó fejlesztési szempontok alapján újra kell gondolni a terület jövőbeni fejlesztési lehetőségét, amelyet továbbra is alapvetően határoz meg az árvízmentesítés szükségessége. Akár egy árvízvédelmi töltés, akár magas part, akár a terület teljes feltöltése rendkívül költséges beruházással jár. A jelenlegi fejlesztési szándékok az árvízmentesítéssel egybekötött intenzívebb fejlesztés irányába mutatnak. A várható magas költségek miatt, a megbízás keretében az alternatív lehetőségek is megvizsgálásra kerültek.

A fejlesztés érdekében módosítandó tervek, rendeletek

1. Az Országos Területrendezési Tervről (a továbbiakban: OTRT) szóló 2003. évi XXVI. törvény.
2. Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (a továbbiakban: TSZT).
3. A 46/1998. (X.15.) Főv Kgy rendelet által elfogadott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT)
4. „Csepel az értékek szigete” c Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS)

Az FSZKT-ról szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet 2.§ (1) bekezdése előírja:

„Az FSZKT módosítását a kerületi önkormányzat képviselő-testületének jelen rendelet és a Fővárosi Önkormányzatnak a fővárosi és a kerületi település-rendezési tervek, valamint az építési szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló rendelete alapján kell előkészítenie, kezdeményeznie.”

A fentiek módosításának kezdeményezéséhez szükséges az egybehangzó két dokumentumban foglaltak elfogadása, melyek alapjait képezik az Étv. szerinti területfejlesztési célok meghatározásának.

Az Étv. 9.§ (2) bekezdése előírja:

„A településrendezési eszköz kidolgozása előtt - beazonosítható módon - meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ki kell nyilvánítani a rendezés célját és várható hatását oly módon, hogy az érintettek azzal kapcsolatban 15 munkanapon belül javaslatokat, észrevételeket tehessenek, véleményt nyilváníthassanak.

Ennek során biztosítani kell:

a) a helyben szokásos módon a kidolgozás elhatározásának tudomásra hozatalát és az érintett lakosság, szervezetek, érdek-képviselői szervek véleménynyilvánítási lehetőségét,

b) az érintett települési önkormányzati szervek bevonását az előkészítésbe úgy, hogy azok írásban ismertethessék a település fejlődése és építési rendje szempontjából jelentős terveiket és intézkedéseiket, valamint ezek várható időbeli ütemezését,

c) az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott államigazgatási szervek megkeresését oly módon, hogy azok véleményt nyilváníthassanak és ismertethessék

ca) a rendezési feladat ellátásához szükséges - nyilvántartásuk részét képező - mindazon adatokat, amelyek a rendezés alá vont területtel kapcsolatosak, továbbá

cb) a hatáskörükbe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló követelmények érvényre juttatásának feltételeit.”

Ezek alapján szükséges a városrendezési folyamatoknak mind az Étv. mind a 48/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet szerinti eljárásrendjének beindítása.

A továbbtervezéshez szükséges az Önkormányzatunk megbízásából elkészített Fejlesztési Program és a befektetők részéről átadott dokumentum elfogadása egyaránt.

Kérem előterjesztésem megvitatását és a határozati javaslatok elfogadását.

Orosz Ferenc

1. SZ. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő- Testülete úgy dönt, hogy

– „*Budapest, XXI. kerület Csepel Rózsa utca – II. Rákóczi Ferenc út – Közigazgatási határ – Nagy-Duna által határolt terület Fejlesztési Programja*” című dokumentációt, valamint a

– „*Városfejlesztési és műszaki előkészítési tanulmány, Budapest, XXI. kerület, Rózsadomb*” című dokumentációt a továbbtervezés alapjául elfogadja.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató javaslata szükséges.

2. SZ. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő- Testülete úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert a .../2010. (VI.15.) sz. Kt. határozattal elfogadott tanulmányok alapján:

- Indítsa el az Étv. és a 48/1998. (X.15.) Föv. Kgy. rendelet szerinti egyeztetési folyamatokat.
- Gondoskodjon a tanulmányokban elfogadott szempontrendszer beépítéséről a „*Csepel az értékek szigete*” című Integrált Városfejlesztési Stratégiába.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2010. szeptember 30.

felelős: elfogadásra: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásra: Dr. Polinszky Tibor főépítész

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató javaslata szükséges.

Az előterjesztés egyeztetve:

1. Szenteczky János vezérigazgató, CSEVAK Zrt.

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Szenteczky János sk.

Budapest, 2010. május

2. Baksa Lajos irodavezető, Városépítési Iroda

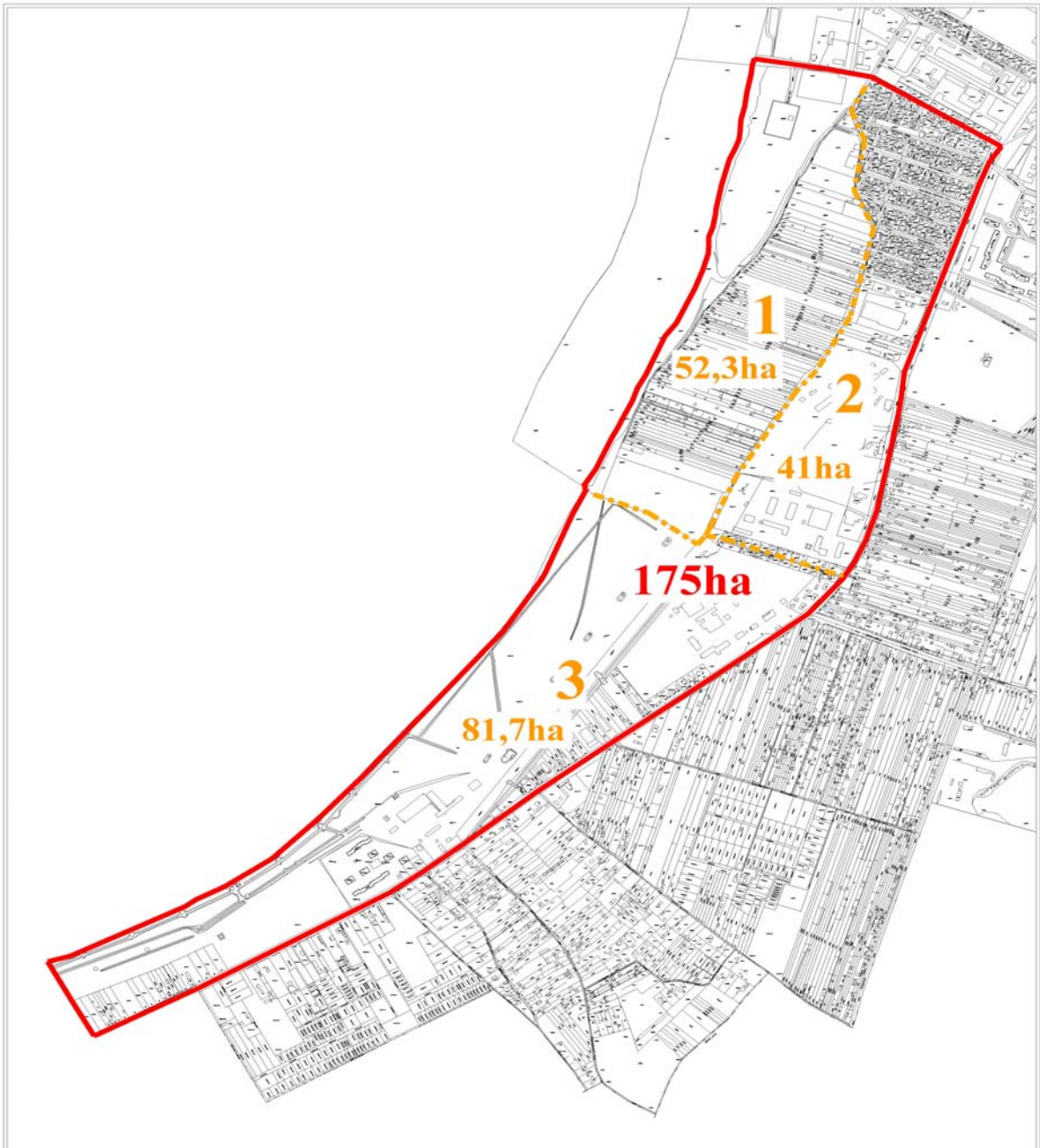
Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Baksa Lajos sk.

Budapest, 2010. május

Az 2. és 3. számú mellékletek külön kinyomtatott anyagban találhatóak

4. SZÁMÚ MELLÉKLET



5. SZÁMÚ MELLÉKLET

A TERÜLETET ÉRINTŐ JELENLEG HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK (KSZT-K)

CSSZT-XXI-19 BP. XXI. CSEPEL, RÓZSADOMB-DUNAPART KSZT (RÓZSADOMB I.)

A terv 2001. évi keltezésű, módosítva nem volt. A jogszabályi környezet módosult. Jelen fejlesztési koncepció önkormányzati támogatása esetén gyakorlatilag új terv készítendő a területre a megváltozott fejlesztési program alapján. Ehhez kezdeményezni kell a Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) és a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT)előzetes módosítását.

CSSZT-XXI-20 BP. XXI. CSEPEL, VÍZTISZTÍTÓ MŰ ÉS KÖRNYEZETE (DUNA-KERÜLETHATÁR – II. RÁKÓCZI F. ÚT – 7274 U. KÖZÖTTI TERÜLET) KSZT

A terv 2002. évi keltezésű, azóta jóváhagyott módosítása nem volt, de a terv módosítása szükséges, mivel

- a tervezett tehermentesítő út és Lámpás utca között előírányzott és szükséges közúti kapcsolat ennek hiányában nem engedélyeztethető,
- valamint javasolt a tervnek jelen fejlesztési programot figyelembe vevő módosítása is.

CSSZT-XXI-01 BP. XXI. CSEPEL, RÓZSA U. – II. RÁKÓCZI F. U. – 7274. SZ. ÚT TERVEZETT TEHERMENTESÍTŐ ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT (RÓZSADOMB II.)

Az eddigi területhasználat módosult az alábbiak vonatkozásában:

- a tervezési terület határa a terület déli oldalán csökken a 7274. utca menti teleksor kikerül belőle,
- a Klapka utcánál a volt kenyérgyár és a szomszédos két kisebb telek intézményi építési övezetbe kerülne a tervezett MaDuna-területhez kapcsolódó gyalogos tengellyel,
- a Baumax-áruház bekötőútja és ennek folytatása közterületként szabályozandó ki a tehermentesítő útig,
- az építési előírások – különös tekintettel a II. Rákóczi F. útra – módosítandók a városkép javítása elősegítése érdekében.