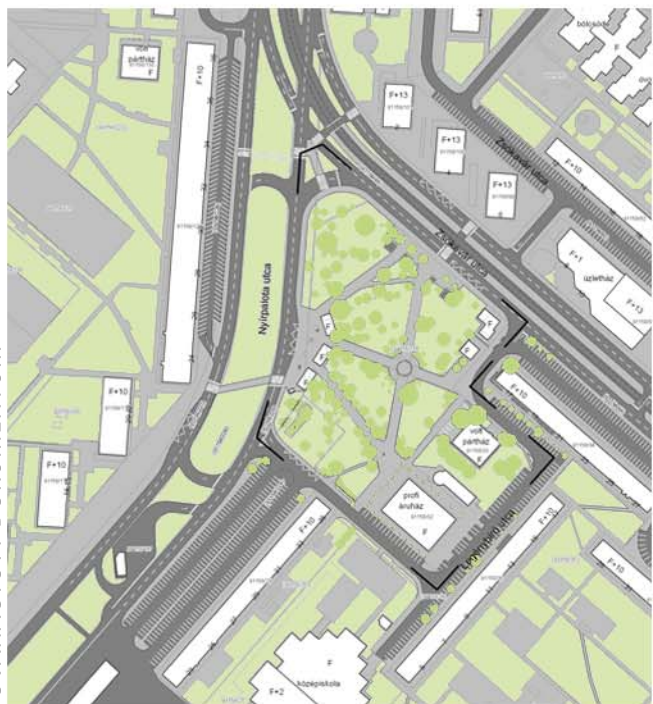


BUDAPEST, XV. KERÜLET
ÚJPALOTA - FŐ TÉR
NYÍRPALOTA U. - ZSÓKAVÁR U. - LEGÉNYBÍRÓ UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

5. ÖSSZEFOGLALÓ

45/2013 (XI.29) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTUM 2013. DECEMBER



ÚJ PALOTA
FŐ TÉR
KÖZÖSSÉGI HÁZ

ÖSSZEFOGLALÓ

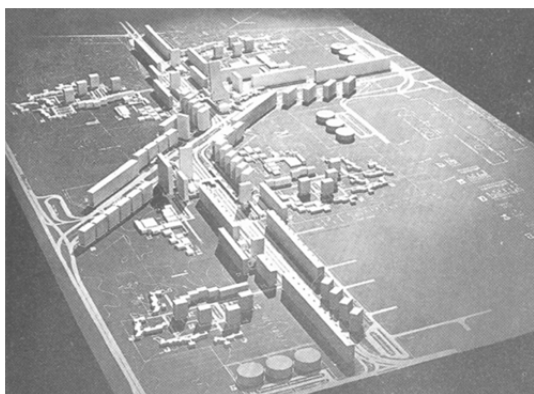
ELŐSZÓ

MÚLT – VÁGYAK A TERVEZŐASZTAL MELLŐL

Az 1960-as évek második felében megfogalmazódott egy gondolat, miszerint a növekvő lakásigények kielégítése érdekében létrehoznak egy új, korszerű városrészt, ahol

„a felépülő házak, lakóinak boldog otthont nyújthatnak, ahol ők és utódaik békében, jólétben fognak élni.”

idézet Újpalota alapköteteli okmányából



Újpalota lakótelep beépítési terve
(Mester Árpád - Tenke Tibor 1967)

A grandiózus új város tervezői szakítani akartak a lakótelepek sivár megjelenésével. Mester Árpád, a lakótelep egyik fő tervezője így fogalmaz:

„Az lenne kívánatos, hogy az utak mentén végig és mindkét oldalon városias hangulatot teremtő elemek – színes kirakatok, hangulatos teraszok, eszpresszók, éttermek – helyezkednének el, hogy a járdák megvilágítását ne kandelláberek adják, hanem a kirakatok fényei, reklámok, a feliratok és – ami ugyancsak lényeges – hogy ezekben az üzletekben belvárosi szintű áruk csalogassák a járókelőket...”

A lakótelep központjának a két főút találkozását, a Fő teret – jelen tervezési feladat tárgyát - jelölték ki, ahová kulturális központot terveztek áruházzal, könyvtárral, mozival, közművelődési helyiséggel. A tér fordítópontként jelent volna meg a 29 szintes toronyház.

A lakótelep kiszolgálni hivatott beruházások azonban elmaradtak. A kívánt színes kirakatok, hangulatos teraszok helyett földszinti lakások, a Fő téren a kulturális központ helyett csak a pártház, és az „ideiglenes ABC” épült fel.

Újpalota lakói immár több mint negyven éve várják, hogy a Fő tér valóban főtér legyen, hogy a tervasztalon maradt álmok közül egy valódi közösségi ház szülessen.

1983-ban megalakult az Újpalotaiak Baráti Köre Művelődési Egyesület, mely a pártházat rendezvények, kulturális események számára bérelte ki. A kulturális úrben ez jelentős előrelépésnek számított.

A rendszerváltás után a pártház Újpalotai Közösségi Házzá alakult, az USZIK szervezésében többféle programot biztosítanak a szűkös termekben.

2005-ben civil kezdeményezésre, szárnyra kapott a gondolat a hányattatott sorsú Fő tér rendezésére. (Álmodjuk meg közösen Újpalotát!) A lakosság széleskörű bevonásával elkezdődött a gondolkodás, újabb álmok, igények fogalmazódtak meg.

2011-ben az újpalotai Fő tér áttervezésére ötletpályázat került kiírásra. A pályázat célja olyan ötletek, tervjavaslatok összegyűjtése volt, mely a Fő teret a városrész fontos területévé teszi, az Újpalotai Közösségi Háznak pedig rendeltetésének megfelelő színvonalú egyedi építészeti arculatot ad.



Újpalota – Fő tér 1973

AZ ÖTLETPÁLYÁZAT ELNEVEZÉSE:

Bp. XV. Kerület újpalotai lakótelep Fő terének
környezetalakítására és az itt lévő Újpalotai
Közösségi Ház fejlesztésére, nagyarányú
bővítésére.

JELEN – A SZABÁLYOZÁSI TERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA



Vizionált új közösségi ház
(Ötletpályázat I. díjas pályaműve)

A 2011-es ötletpályázat komoly eredményekkel zárult. A beadott 65 pályamű közül 61 pályaművet értékelt a bíráló bizottság, melyek közül 11 került díjazásra, megvételre.

Az ötletpályázat eredményeinek kiértékelésekor nyilvánvalóvá vált, hogy mivel az egyik pályázó sem tudta biztosítani a hatályos szabályozási előírásokat, a KSZT módosítására van szükség, a megfelelő színvonalú Fő tér kialakítása érdekében.

2012 januárjában a **43/2012. (I. 25.) ; 44/2012. (I. 25.) ; 45/2012. (I. 25.)** sz. határozataival a kerületi Képviselő-testület a szabályozási terv módosítási eljárásának megindítása mellett döntött.

A HATÁROZATOK ALAPJÁN A KSZT CÉLJA:

- A TERÜLETRE VONATKOZÓ KORSZERŰ SZABÁLYOZÁS JOGI ALAPJÁNAK MEGTEREMTÉSE,
- A TERVEZÉSI TERÜLETEN MEGLÉVŐ KÖZÖSSÉGI HÁZ KORSZERŰSÍTÉSÉNEK, BŐVÍTÉSÉNEK, VALAMINT A FŐ TÉR KÖZTERÜLET JELLEGŰ HASZNÁLAT SOKOLDALÚ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉGEINEK ÉPÍTÉSJOGI FELTÉTELRENDSZERÉNEK KIDOLGOZÁSA, A MEGLÉVŐ ZÖLDÉRTÉKEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL
- A TERÜLET KÖZLEKEDÉSI- ÉS PARKOLÁSI RENDSZERÉNEK FELÜLVIZSGÁLATA ÉS SZÜKSÉG ESETÉN KORSZERŰSÍTÉSE
- A BVKSZ INTÉZMÉNYI KERETÖVEZETÉBEN BIZTOSÍTOTT FUNKCIÓ LEHETŐSÉGEK ÉS A TERÜLETEN BIZTOSÍTANDÓ FUNKCIÓK ÖSSZHANGJÁNAK MEGTEREMTÉSE

Jelen szabályozási terv az ötletpályázat összesített eredményeinek felhasználásával készül, mely által a megkezdett úton halad a folyamat. A tervezés folyamán a pályázatokból leszűrhető konklúziók, trendek, igények alakulhat ki a szabályozási koncepció, majd rendeleti formában a Kerületi Szabályozási Terv.

JÖVŐ – LÉPÉSRŐL LÉPÉSRE

A fent említett határozatok szerint az alábbi ütemezés mellett döntött a Képviselő-testület

1. SZABÁLYOZÁSI TERV (KSZT) KÉSZÍTÉSE
2. A KÖZÖSSÉGI HÁZ ÉS A FŐ TÉR ÉPÍTÉSZETI ÉS KÖRNYEZETALKÉPÍTÉSI TERVPÁLYÁZATA
3. A TERVPÁLYÁZAT ALAPJÁN ENGEDÉLYEZÉSI-, KIVITELI TERVEK KÉSZÍTÉSE
4. MEGVALÓSÍTÁS FÁZISA

A folyamat véghezviteléhez elengedhetetlen, hogy olyan szabályozás szülessen, mely messzemenőig figyelembe veszi a közösségi igényeket, az ötletpályázatban megjelenő jó gondolatokat, kellő keretet, lehetőséget, és intuíciót biztosít a további tervezés és a megvalósítás számára.

Újpalota lakói több mint 40 éve várják, hogy méltó, az igényeiknek megfelelő, korszerű Fő terük, és közösségi házuk legyen, melyet magukénak tudhatnak, használhatnak, megszerethetnek.

Újpalota eredeti, korszerűnek számító terveit korábban hagyták kilúgozódni. Hogy ez még egyszer ne fordulhasson elő, kellő elhatározásra, sok erőfeszítésre, körültekintő tervekre van szükség.

ÚJPALOTA
FŐTÉR
KÖZÖSSÉGI HÁZ

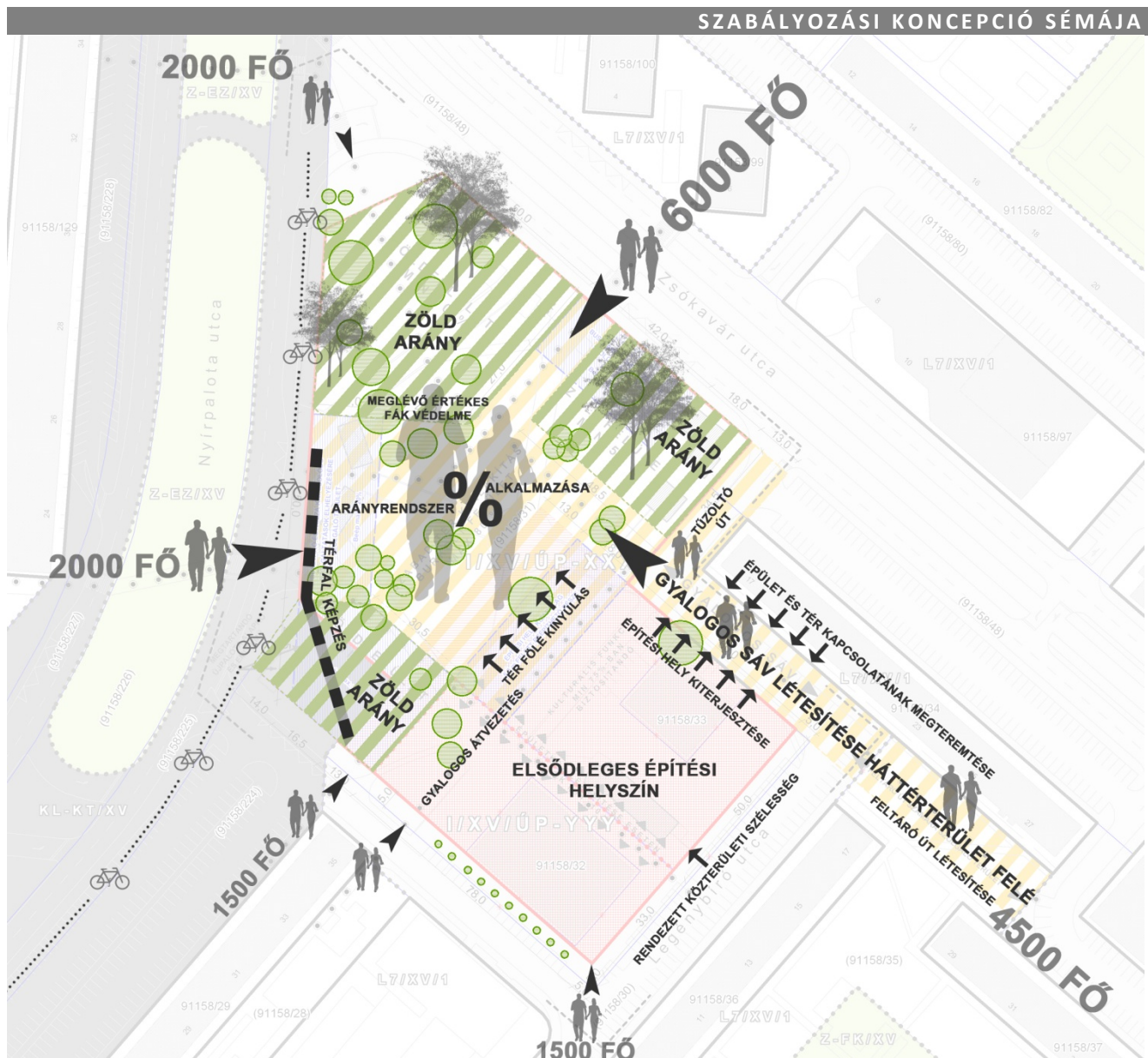
VÁROSRENDEZÉSI JAVASLAT



A tér javasolt kialakítása a tervezési koncepciót figyelembe véve az alábbi szempontok szerint került meghatározásra:

1. térrészek tagolása
2. gépjármű kapcsolatok rendezése
3. Zsókavár utcai lakóépület bekapcsolása a térbe
4. fő gyalogos irányok egyértelmű átvezetése
5. optimális rendezvénytér kialakítása
6. meglévő értékes faállomány megtartása
7. burkolt és zöldfelületek megfelelő arányának biztosítása
8. épületek megfelelő mértékű bővíthetősége, új létesítése
9. buszmegállók és kiszolgáló épületek színvonalas, egységes megjelenése
10. parkolás ésszerű bővítése

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ



A szabályozási koncepció célja, hogy a terület rendezése folyamán:

- rendezze a JOGI – övezeti ANOMÁLIÁKAT (közterület – magánterület stb.)
- az ÚJ KÖZÖSSÉGI HÁZ számára megfelelő építési helyet biztosítson
- a meglévő ÁRUHÁZ BŐVÍTÉSÉT, új kereskedelmi létesítmény elhelyezését lehetővé tegye
- FLEXIBILIS térkialakítást eredményezzen
- VÉDJE a meglévő értékes növényzetet
- a fő GYALOGOS KAPCSOLATOKAT figyelembe vegye

A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS ELEMEI

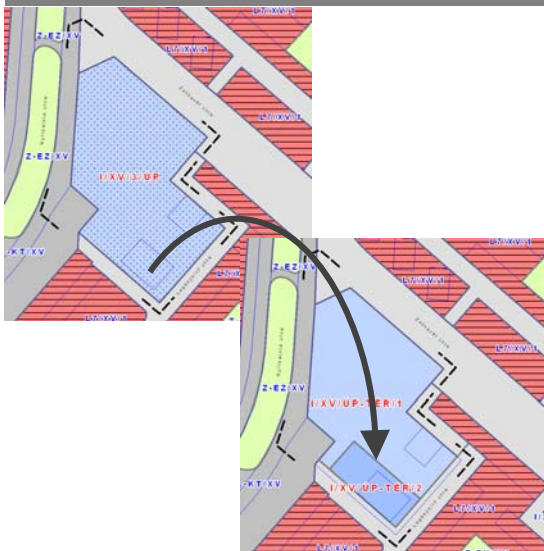
TELEKRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK



A tér megfelelő jogi státusza szempontjából a telekrendezés elkerülhetetlen, feltétele a szabályozott kialakításnak, ugyanis a mai úszótelkes kialakítás alkalmatlan új épületek elhelyezésére. A szabályozás egyik fő célja, hogy rendezze a területen ma fellelhető jogi anomáliákat. Az I keretövezetbe sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában lévő (91158/31) közterület a szabályozás alapján egyesül a 91158/33 szintén önkormányzati tulajdonban lévő telekkel. A tér és a közösségi ház azonos telken alakulhat ki, a 91158/33 hrsz telek (91158/31) hrsz-be való beolvadásával, így a tér, és az épület azonos tulajdonban marad, továbbá biztosítható a téren lévő további kiszolgáló épületek bérbeadása. A (91158/31) hrsz telekből a Legénybíró utca közterülete (91158/30) részére kiszabályozásra kerül a meglévő parkolók és járda sávja, így annak tulajdonosi, üzemeltetői kérdései tisztázódnak. A tér így a közösségi ház „kertjeként” funkcionál a továbbiakban a 14.300 m²-es telken.

A magántulajdonban lévő 91158/32 hrsz ingatlan (áruház úszótelke) részben kiegészül a (91158/31) hrsz telekkel, így megfelelő méretű telek létesül a kereskedelmi létesítmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, paramétereinek tarthatóságához (zöldfelületi mutató, beépítési mérték). A tervben szereplő új telekalakítás szerint az áruház mai 91158/32 hrsz-ú úszótelke helyett 2.600 m²-es telek jön létre a tér délkeleti oldalán, a Nyírpalota utcai épület vonaláig terjedően

ÖVEZETI VÁLTOZÁSOK



A tér jelentős része ma I keretövezeti besorolású az FSZKT szerint, a KVSZ alapján I/XV/3/ÚP övezetbe tartozik. A tér nagyobb része intézményi övezet besorolásúra módosul (I/XV/ÚP-TÉR/1). Ez az övezet szolgál mind az új közösségi ház, mind a tér számára.

A terület délkeleti részén az áruház kibővített telke önálló intézményi övezeti besorolást kap (I/XV/ÚP-TÉR/2), mely által biztosítottá válik a területen a meglévő áruház bővítése.

A teret övezetbe nem sorolt közterület (Zsókvár utca, Legénybíró utca) valamint KL-KT keretövezetű közlekedési célú közterület határolja. A 891158/244 hrsz közterület (Zsókvár utcai parkoló) telke belehasít a tér jelenlegi kontúrjába, megbontva ezzel a tér egységét. Mivel az érintett terület átsorolása csökkentené a KL-KT keretövezet területét, (mely csak FSZKT módosítással csökkenthető) jelen szabályozási terv szerint a térrész megmarad jelenlegi besorolásában. Ezen a térrészen ezért csak a KL-KT/XV övezetben létesíthető épületek helyezhetők el – a városrendezési javaslat szerint fedett kerékpártároló.

ÉPÍTÉSI HELYEK MEGHATÁROZÁSA



Az elsődleges építési helyszín - a pályázati értékelés alapján - a tér dél-keleti oldalán található. Az építési hely mérete lehetőséget nyújt a közösségi ház flexibilis kialakításához.

A szabályozás biztosítja, hogy az új közösségi ház a tér fölé nyúljon – erre szolgál az építési hely kizárólag 4,0 m felett beépíthető része.

Az új közösségi ház és az áruház épülete összeépíthető, amennyiben mégsem így alakul a beépítés, úgy min 10m épületköz alakítandó ki.

A buszmegállóknak meghatározott feltétellel beépíthető építési helyek kerültek kijelölésre. Itt az épület és a tetőzet az adott építési helyhez viszonyított aránya kerül meghatározásra.

FLEXIBILIS TÉRKIALAKÍTÁS



A továbbtervezés számára a tér flexibilitás kialakításának biztosítása elsődleges szabályozási feladat. Egyrészt biztosítani kell a megfelelő zöldfelületi fedettséget, a burkolt felületek arányát, ugyanakkor nem szabad hogy túl sok megkötést tartalmazzon a későbbi továbbtervezés számára. Mint látható volt, a pályázók is sokféle módon oldották meg a tér kialakítását, az ezek alapján képzett átlagok, térstruktúrák adják a szabályozás alapját.

A szabályozásánál ezért „meghatározott arányú zöldfelület” jelölés kerül rögzítésre, melyen belül – az övezetben meghatározott zöldfelületi arányon túlmenően – a tervlapon jelölt arányban kell biztosítani a zöldfelületet. Ezzel a zöldfelületek pozicionálása a pályázatok eredménye alapján biztosítottá válik.

A tér belső részén „gyalogos felület” jelölésen belül a burkolt felületek kerülnek maximálásra. A pályázatok alapján kimutatható, hogy ezen a térrészen a legnagyobb a burkolt felületek aránya, ugyanakkor kellő zöld és vízfelülettel ez a terület is tagolandó. A lehatároláson belüli térrészen a burkolt felületek arányát 80%-ban maximalizálja a szabályozás.

MEGLÉVŐ ÉRTÉKES FÁK VÉDELME

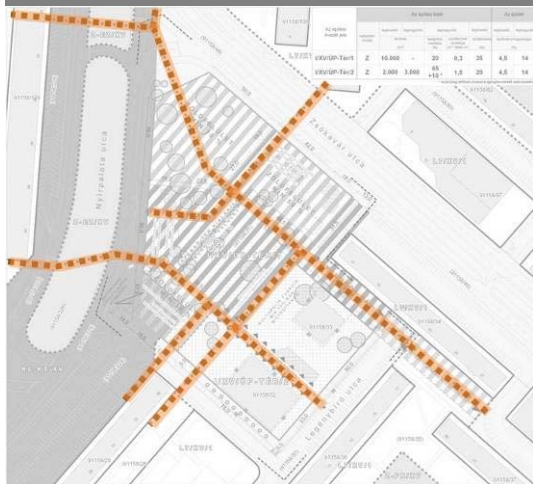


A legjelentősebb értéket jelenleg a téren az ott lévő fák jelentik. Bár nem koncepcionális az elrendezésük, és sok közülük nem is teljes pompájában jelenik meg, mégis a lehető legtöbb eszközzel fel kell lépni védelmükben.

A pályázatoknál (sajnálatosan) nem állt rendelkezésre részletes geodéziai felmérés, és fakataszter, ugyanakkor a pályázók is igyekeztek a meglévő fákat tovább éltetni a tervekben.

A szabályozáshoz elkészített geodézia, és favizsgálat alapján meghatározásra kerültek az értékes, és a megtartásra javasolt egyedek. A térkialakítás kellő flexibilitása érdekében ugyanakkor a szabályozási tervlapon jelölt fák min. 75%-át kell mindenképp megtartani a téren.

MEGHATÁROZÓ GYALOGOS IRÁNYOK

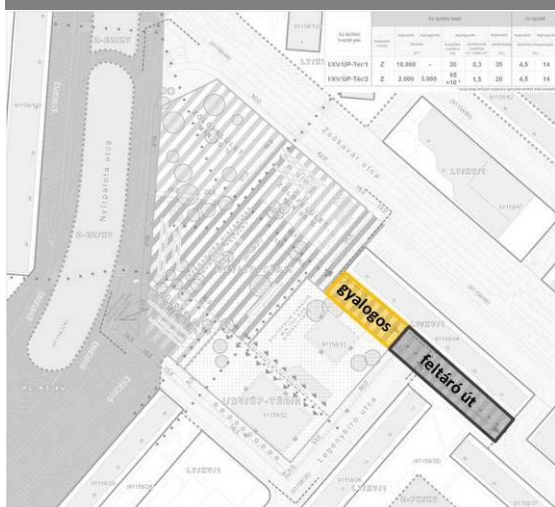


A tér kapcsolatainak kiterjesztése, megtartása érdekében a szabályzási terv rögzíti a fő „gyalogos átvezetéseket”, melyek mentén a gyalogosok átjárását biztosítani kell.

A szabályozási terven jelölt gyalogos átvezetés a gyalogos kapcsolat tényét, és nem annak pontos nyomvonalát jelenti.

Több helyen a gyalogos átvezetések építési helyet érintenek. Ebben az esetben az épületet úgy kell kialakítani, hogy min. 4m-es sávban biztosítottá váljon az átjutás.

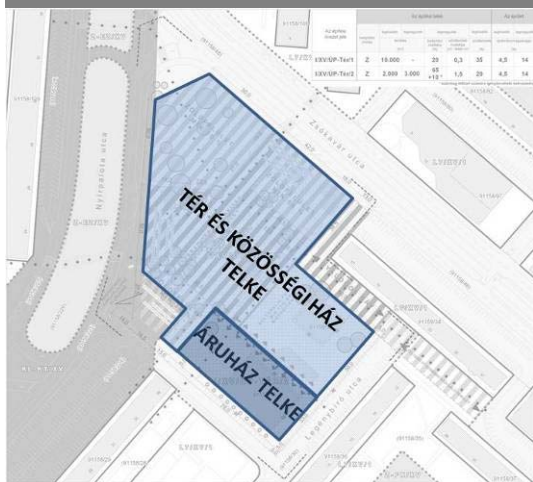
ÚJ GYALOGOS KAPCSOLAT LÉTESÍTÉSE



A Legénybíró utca átstrukturálása a szabályozásban is megjelenik, ugyanakkor övezeti vonzattal nem jár. A meglévő útpálya helyén „GYALOGOS SÁV” felirat és „gyalogos felület” jelzés kap helyet. Az újonnan nyitandó egyirányú feltáró út helyén „FELTÁRÓ ÚT SZÁMÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET” felirat jelenik meg, valamint „Gyalogosforgalom elsőbbségét biztosító vegyes használatú közlekedési felület” jelzés kap helyet.

Így biztosíthatóvá válnak a koncepcióban megfogalmazott célok, hogy a háttérterületek és a Zsókavár utcai lakóépület bekapcsolódjanak a térbe.

TERÜLETKIMUTATÁS



Tér és közösségi ház

Övezeti előírások szerint			
Telek mérete (m ²)	14 305	telekre vonatkoztatva	lehatároláson belüli arány
Beépíthető alapterület összesen (m²)	2 861	20%	
Közösségi ház MAX alapterülete*	2 249	16%	
Nyírpalota utcai szolgáltató épületek MAX mérete (tetőfelület)	333	2%	35%
Zsókavár utcai szolgáltató épületek MAX mérete (tetőfelület)	279	2%	35%
Építhető szintterület összesen (m²)	4 292	0,3	
Közösségi ház MAX szintterülete*	3 942	0,28	
Nyírpalota utcai szolgáltató épületek MAX mérete (alapterület)	190	0,01	20%
Zsókavár utcai szolgáltató épületek MAX mérete (alapterület)	160	0,01	20%
Minimális zöldfelület összesen (m²)	5 007	35%	

Áruház telke - I/XV/ÚP-TÉR/2

Övezeti előírások szerint

Telek mérete (m ²)	2630	telekre vonatkoztatva
Beépíthető alapterület összesen (m²)	1710	65%
Építhető szintterület összesen (m²)	3945	1,5
Minimális zöldfelület összesen (m²)	526	20%