



MOLNÁR GYULA POLGÁRMESTER

Iktatószám: I-11-359/2006.

nyilvános ülés

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület 2006. december 12-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:**Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletnek a Gazdagréti út - Rétköz u. - Nagyszeben u. - Szurdok u. - Rétköz u. által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosítása****2./ sz. napirendi pont****Készítette:**

Schreffel János főépítész

Egyeztetve:**Bizottsági tárgyalás:**

Városgazdálkodási Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:
dr. Filipisz Andrea
2006. december 5.

Tisztelt Képviselő-testület!

XI. ker. Polgármesteri Hivatal megrendelésére elkészült a Bp. XI. Gazdagréti út-Rétköz u.-Nagyszeben u.-Szurdok u.-Rétköz u. által határolt terület kerületi szabályozási terve.

A terv megrendelését az évek óta a Gazdagréti lakótelepen ismételten felmerülő problémák rendezési igénye indokolta.

Vizsgálat

A tervezési terület Budapest XI. kerületének a Budaörsi úttól északra fekvő, az 1980-as években intenzív lakásépítésre felhasznált, eredetileg gyümölcsösökkel borított domboldala.

A területhasználatot nagypaneles, a rétegvonalakkal párhuzamos épületsávokban elrendezett lakóépületek és a hozzájuk tartozó alapfokú közintézmények rendszere alkotja.

A lakótelep területén többlakásos társasházak és ezek intézményei és szolgáltató épületei találhatóak. A lakótelep északi és déli végén két központi ellátó részt kívántak kialakítani, ebből a felső, északi központ épült ki. Az alsó ellátó intézményi központ a Budaörsi út és Rétköz utcák közötti tömbben kapott volna helyet, de ez a lakótelep építésekor nem épült ki és később más funkcióval épült be, így a Nagyszeben tér köré szerveződő alsó központban mindössze a Plusz épülete található. A Gazdagréti téren kialakított felső központnál egy nagyobb ABC, posta, gyógyszertár, rendelő, valamint a 153-as és 139-es buszok végállomása található. A lakóépületek az észak-déli tengelyre merőlegesen kiépített, a terep rétegvonalaira illeszkedő utcák mentén helyezkednek el. A lakóépületek közé sávosan ékelődnek be az oktatási intézmények épületei.

A kisebbik tömb intézményi terület. Az eredeti tervek szerint a tömb északi részén a lakótelepet kiszolgáló kereskedelmi létesítmények, üzletközpont és piac épültek volna. Ennek a koncepciónak megfelelően épült meg az Eleven Center, de a piac helyén végül többlakásos lakóépületek épültek.

Közlekedési vizsgálat

Gazdagrét elsőrendű főúthálózati kapcsolatát a Budaörsi út biztosítja, amelyről Gazdagréttől nyugatra az Egér útnál közelíthető meg az M1/M7 autópálya. A lakótelep forgalmát a Gazdagréti út vezeti rá a Budaörsi útra. A 2x2 sávós csatlakozó szakasztól északra a lakótelep keleti oldalán a Rétköz utca másodrendű főút, a nyugati oldalán a Gazdagréti út gyűjtőút, mindkettő 2x1 forgalmi sáv keresztmetszetű.

A Gazdagréti út és a Rétköz utca szervizútja között a terepviszonyoknak megfelelően vezetett 4 átkötő lakóútca (Regös utca, Törökugrató utca, Torbágy utca, Csíki hegyek utca) kelet felé 2-2 utcára ágazik el. Mindegyik belső út mentén parkolók épültek, a kiépített merőleges beállású parkolókkal ellentétes oldalon leállósáv jelleggel parkolnak, a kétirányú forgalom ezért csak jelentős akadályoztatással bonyolódik le.

A teljes belső úthálózat lakó-pihenő övezetként van kijelölve, a lakótelep tengelyében lévő gyalogos tengelynél sebességcsökkentő küszöbvel kialakítva. Jelentősebb tömbparkolók a lakótelep déli és északi végén lévő kereskedelmi területek mellett a Rétköz utcai szervizút mentén vannak.

A lakótelepen lévő 5237 lakáshoz a kiépült parkolók száma 2116, a belső utak mentén leállósávszerűen további 490 gépjármű tud parkolni. Ezeket figyelembe véve a jelenlegi éjszakai parkoló ellátottság 40%-os, ezen belül a legkedvezőtlenebb a középső lakótelepi sávok helyzete. A lakótelep egészére megállapítható, hogy a területen komoly parkolási gondok vannak.

A lakótelep déli határáig épült ki kerékpárút. A belső területeken a gyalogos tengelyhez kapcsolódó gyalogúthálózat, a lakótelep határán lévő tömegközlekedési megállóhelyekhez vezet, helyenként jelentős szintkülönbséget legyőző lépcsőkkel.

Beépítési javaslat

A lakótelep területén új lakóépületek, illetve lakások nem létesíthetők, csak meglévő lakóépületek, lakások bontásával. A F+4 szintes panelépületek esetében javasoljuk tetőszint kiépítésének lehetőségét, de csak a felső szinti lakások bővítéseként, új lakás nem alakítható ki. A lakások bővítésének lehetősége azért indokolt, mert ezekben az épületekben garzonok találhatóak, szintenként 6 darab. A tetőszint kialakítása esetén sem léphető át az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság. A lakótelep alapfokú ellátását szolgáló intézmények (iskola, óvoda, bölcsőde, gyógyszertár) fejlesztésére a terv lehetőséget ad.

A terület déli részén két magántulajdonú lakótelek teljesen szervesen ékelődik be. A telkek keskenyek, szabadonálló beépítésük esetén gyakorlatilag nem beépíthetők. Javasolt a két telek összevonása és beépítése során a lakótelep beépítéséhez illeszkedő többlakásos társasház kialakítása.

A Rétköz utca mentén a kisebbik tömbbel szemközt helyezkedik el az úgynevezett cserepes iskola. Az épület úszótelkes beépítésű, önkormányzati tulajdonban van. Az intézmény a saját telkénél jóval nagyobb területet használ, mely terület alatt húzódik a lakótelep fűtését ellátó távhővezeték. További problémát jelent, hogy az elkerített területen húzódna a teljes lakótelep területén

végigvonuló gyalogos út. A problémahalmaz megoldásaként az épület jelenlegi telkét javasolt kibővíteni. A távhővezeték védelme és a gyalogos tengely megtartása érdekében közhasználatra átadandó be nem építhető terület lenne a távvezeték védőtávolságának szélességében.

Az épület távlatban történő bővítése, illetve esetleges lebontása esetén új épületet csak a következő feltételek betartása mellett lehet építeni. A közhasználatra átadott területet a földszinten beépíteni nem lehet. Ettől a sávtól északra kizárólag intézmény funkciójú épület építhető be, úgy, hogy a funkcióhoz előírt parkolókat ezen épületrészen belül kell biztosítani. A közhasználatra átadott sávtól délre kizárólag parkolóház építésére van lehetőség. A parkolóházban kialakított parkolók számát az intézményi épületrész parkoló mérlegébe beszámítani nem lehet. Az épületrészek megközelítésére új bejárót a Rétköz utcáról nem lehet kialakítani. A parkolóház megközelítése a jelenlegi felszíni parkolóból történik, ennek érdekében a felszíni parkoló racionálisabb átépítése javasolt a beépítési tervlapon jelöltek szerint. Az intézményi épületrész megközelítése a Rétköz utca melletti szervizútról történik.

A lakótelep legégetőbb problémája jelenleg a parkolás. A szabályozási terv több javaslatot is tartalmaz ennek megoldására. A lakótelep területén felszín alatti parkolók kialakítása és egy parkolóház építése is szerepel.

A terv környezetfejlesztési javaslata részletes előírásokat ad a lakótelep zöldfelületi rendszerének fejlesztésére.

Közlekedésfejlesztések

Gazdagrét hálózati kapcsolataira közvetve, kedvező hatással lesz a Törökbálinti út kiépítése a Gazdagréti út és Budaörs között, illetve a Budaörsi út-Egér út csomóponttól a Törökbálinti útig tervezett új főút, megvalósításuk után a Budaörsi út felől a hegyvidék felé irányuló forgalom a lakótelepet elkerülve is le tud bonyolódni.

A belső úthálózaton a forgalom lebonyolódás javítására javasolt a párhuzamos útszakaszok hurokvonalban történő egyirányúsítása.

A szabályozási tervet a Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság 2006. május 30-i ülésén tárgyalta és a mellékelt 48/VVB/2006/V.30./ sz. határozatot hozta. A határozatban szereplő kiegészítések a tervben szerepelnek.

A terv véleményezési eljárását a Polgármesteri Hivatal az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9. §. (1)-(3) bekezdése alapján lefolytatta. Az állásfoglalások beérkezését követően október 3-án egyeztető tárgyalást tartottunk.

A terv lakossági kifüggesztése 2006. november 6. és december 5. között történik.

A Területi Főépítészeti Irodára a korrigált tervet megküldtük, az Iroda véleménye az előterjesztés készítésének idején még nem állt rendelkezésre. Az állásfoglalás a képviselő-testületi ülésen kiosztásra kerül.

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

Budapest, 2006. november 22.



Molnár Gyula
polgármester