

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
ALPOLGÁRMESTER		

J A V A S L A T

B é k e t é r i S p o r t t e l e p F e j l e s z t é s i K o n c e p c i ó j á n a k e l f o g a d á s á r a

Készítette: **Berczeli Emília**
városrendezési irodavezető
Al - Hajal Sándor
területrendezési ügyintéző

Előterjesztő: **Orosz Ferenc**
alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
dr. Polinszky Tibor
főépítész
Baksa Lajos
mb. irodavezető; Városépítési Iroda

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2008. évi **234.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 10. 21.

Az előterjesztés leadva: 2008. október 2.

Testületi ülés időpontja:
2008. 10.21.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A terület lehatárolása: Budapest XXI. Kerület Csepel Szent István út – Béke tér – Völgy utca – Erdőalja út által határolt terület [2. sz. melléklet]

A Csepel SC Alapítványtól (továbbiakban: Alapítvány) megbízást adott egy fejlesztési koncepció elkészítésére, amelynek célja egy olyan programvázlat kidolgozása, amely alapján kialakíthatja a terület hasznosítási arányait.

Az alapítványnak döntési helyzetbe kell hoznia magát az általa üzemeltetett Béke téri sportlétesítmény jövőjével kapcsolatban, mert:

- a jelenlegi finanszírozási modell mellett a Csepel SC szabályos működésének fenntarthatósága nem biztosított
- érzékeli a fokozódó érdeklődést a terület hasznosításával kapcsolatban
- az infrastruktúra elavult, jelentős felújításra, átépítésre szorul
- jobb finanszírozási formák beszerzése szükséges ingatlanfejlesztés útján

Az alapítvány kötelezettségeit a közösség fogalmazta meg. A terület használói is jellemzően a közösség tagjai, ezért fontos hogy, hogy a civil társadalommal, a sportegyesületekkel, való párbeszéddel alapoztuk meg a fejlesztés sport-koncepcióját. A megállapodások alapján a terület fejlesztésével kapcsolatos alapvető célokat az Alapítvány rögzítette.

Jelenlegi övezeti besorolás:

A Csepel SC központi sporttelepe jelenleg a Fővárosi és Építési Keretszabályozás szerint K-SP „városi jelentőségű, kiemelt sportterület” terület felhasználási övezetbe tartozik [2. sz. melléklet]. 569/2007. (IX.25.) Kt határozat szabályozási terv készítéséről döntött. Mivel ez az övezeti kategória csak sport célú hasznosítást enged meg, ezzel nem teszi lehetővé más céllal befektetők bevonását a terület fejlesztésébe, hiszen kizárólagos sport-célú fejlesztés nem lehet megtérülő. Az övezet módosítása következtében a mellékelt funkciók és kapacitások elhelyezése esetén, a jelenlegi árakon kalkulált cca. 50 milliárdos beruházás 10%-ának a sport-célú fejlesztésekre történő visszacsatornázásával valósulhat meg az Alapítvány alapítói szándéka, vagyis a területnek a tartós, és fenntartható sport célú hasznosítása.

A keretövezet változtatása miatt a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletnek a vonatkozó rendelkezései szerint [4. sz. melléklet] szerinti keretövezet módosítási hatástanulmány elkészítése szükséges.

Fejlesztési célok:

- Hatékonyan üzemeltethető, modern, korszerű infrastruktúrát létrehozni, ahová a jelenlegi viszonylag kis látogatottsághoz képest a csepeli lakosság jelentősebb része látogatna el rendszeresen.
- A Béke téri sportkomplexumot egységes fejlesztési területként kezeli, melyben rögzített sport funkció valósul meg, figyelembe véve, a lakosság és az érintett civil szervezetekkel közös tervezésben.
- A városrész hagyományainak, igényeinek és lehetőségeinek megfelelő közösségi központi funkciók meghonosítása. A fejlesztési célok között az alábbi tervezett funkciók találhatók:
 - sportfunkciók (futball, röplabda, kosárlabda, tenisz, futás, kalandpark, gyermekjátszótér, uszoda, sportcsarnok: birkózás, RSG, vívás, squash)
 - intézményi funkciók (vendéglátás, szociális funkció, területet használók számára szálláshely funkció)
 - lakó és kereskedelmi funkció (apartman házak, fecskeházak, ifjúsági szállás, kollégium, kereskedelmi létesítmények)
- A fejlesztés során a fedett sportlétesítmények területe nem csökkenhet, a fedett nem sportcélú hasznosítású területek növekedésével.
- A tervezett fejlesztés főbb paraméterei:

- a terület teljes területe	(kb.10 Ha=100 000m ²)	100%
- maximális beépíthetőség		45%
- burkolt felület		20%
- előírt zöldfelület		35%
- szintterületi mutató:		
a) 2-es szintterületi mutató esetén	200 000 m ² beépíthető szintterület	
b) 2.5-es szintterületi mutató esetén	250 000 m ² beépíthető szintterület	
- A szabadtéri sportolásra, közösségi tevékenységre alkalmas terület mértéke a teljes terület (kb.10ha) 60%-nál nem lehet kevesebb.
- A fejlesztés végrehajtásához a keretövezet módosítási hatástanulmányt kell elkészíteni az 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletnek a vonatkozó rendelkezései szerint [4. sz. melléklet].
- Tekintettel arra, hogy a területet beépített lakóterület veszi körül a szabályozási terv közlekedési munkarésze fokozottan térjen ki a parkolási lehetőségek megoldására, a térség tömegközlekedésének és forgalmi rendjének felülvizsgálatára.

A tervezett fejlesztési programelemek fogalmi tisztázása:

Sport funkció

Sportszakosztályok, valamint a lakosság számára a XXI. század minőségének megfelelő sportfunkciók (futball, röplabda, kosárlabda, tenisz, futás, kalandpark, gyermekjátszótér, uszoda, sportcsarnok: birkózás, RSG, vívás, squash)

Fecskeház

Kis alapterületű (jellemzően 35-55m²) lakások, amelyek azt a célt szolgálják, hogy a fiatal házaspárok átmeneti lakásproblémáját megoldva átmeneti – szerződésben vállalt határidőig történő – kedvező bérletet biztosít.

Idősek otthona

Különböző méretű, 1-2 szobás lakások, melyekben az egyedülállók és házaspárok saját bútoraikkal élnek, a közösségi terek kulturális, szabadidős lehetőségeket biztosítanak, illetve a HELY különlegessége folytán az idősek különböző igényeinek szerinti sportolását teszi lehetővé.

A tervezett kapacításokat, a parkolási igényeket is beleértve a [5. sz. melléklet] tartalmazza.

Kérem képviselő urakat a határozati javaslatokat szavazatukkal támogatassák!

Budapest, 2008. 09. 29.

Orosz Ferenc
alpolgármester

1. sz. Határozati javaslat:

Budapest XXI. Ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szabályozási terv megvalósításáról szóló korábbi
- 569/2007. (IX.25.) Kt
számú határozatát visszavonja [6. sz. melléklet].

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. sz. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy szabályozási tervet, és azzal összefüggésben CSVÉSZ módosítást készített a Szent István út – Béke tér – Völgy utca – Erdőalja út által határolt 201861/1, 201861/2 helyrajzi számú területre [2. sz. melléklet], az alábbi fejlesztési célokkal:

- Hatékonyan üzemeltethető, modern, korszerű infrastruktúrát létrehozni, ahová a jelenlegi viszonylag kis látogatottsághoz képest a csepeli lakosság jelentősebb része látogatna el rendszeresen.
- A Béke téri sportkomplexumot egységes fejlesztési területként kezeli, melyben rögzített sport funkció valósul meg, az önkormányzat igényeit, céljait is figyelembe véve, a lakosság és az érintett civil szervezetekkel közös tervezésben.
- A városrész hagyományainak, igényeinek és lehetőségeinek megfelelő közösségi központi funkciók meghonosítása. A fejlesztési célok között az alábbi tervezett funkciók találhatók:
 - sportfunkciók (futball, röplabda, kosárlabda, tenisz, futás, kalandpark, gyermekjátszótér, uszoda, sportcsarnok: birkózás, RSG, vívás, squash)
 - intézményi funkciók (vendéglátás, szociális funkció, területet használók számára szálláshely funkció)
 - lakó és kereskedelmi funkció (apartman házak, fecskeházak, ifjúsági szállás, kollégium, kereskedelmi létesítmények)
- A fejlesztés során a fedett sportlétesítmények területe nem csökkenhet,
- A tervezett fejlesztés főbb paraméterei:

- a terület teljes területe	(kb.10 Ha=100 000m ²)	100%
- maximális beépíthetőség		45%
- burkolt felület		20%
- előírt zöldfelület		35%
- szintterületi mutató:		
a) 2-es szintterületi mutató esetén	200 000 m ² beépíthető szintterület	
b) 2.5-es szintterületi mutató esetén	250 000 m ² beépíthető szintterület	
- A szabadtéri sportolásra, közösségi tevékenységre alkalmas terület mértéke a teljes terület (kb.10ha) 60%-nál nem lehet kevesebb.
- a fejlesztés végrehajtásához a keretövezet módosítási hatástanulmányt kell elkészíteni az 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletnek a vonatkozó rendelkezései szerint [4. sz. melléklet].
- Tekintettel arra, hogy a területet beépített lakóterület veszi körül a szabályozási terv közlekedési munkarésze fokozottan térjen ki a parkolási lehetőségek megoldására, a térség tömegközlekedésének és forgalmi rendjének felülvizsgálatára.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a szabályozási terv készíttetésével kapcsolatos előkészítő tevékenységet kezdje meg, az „épített környezet alakításáról és védelméről szóló” 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) vonatkozó rendelkezései szerint, valamint keretövezet módosítási hatástanulmányt készíttessen az 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletnek a vonatkozó rendelkezései szerint [4. sz. melléklet].

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

3. sz. számú Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy

- a területrendezési szerződést kösse meg a Csepel SC Alapítvánnyal,
- az „épített környezet alakításáról és védelméről szóló” 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) vonatkozó rendelkezései szerint, valamint a keretövezet módosítási hatástanulmányt, és
- szabályozási tervet készíttessen (területrendezési szerződés alapján).

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

Felelős: Tóth Mihály polgármester

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1. számú melléklet:

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Polinszky Tibor Főépítész

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Budapest, 2008. szeptember „....”.

2. Az előterjesztés egyeztetve: Baksa Lajos mb. Városépítési Irodavezető

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

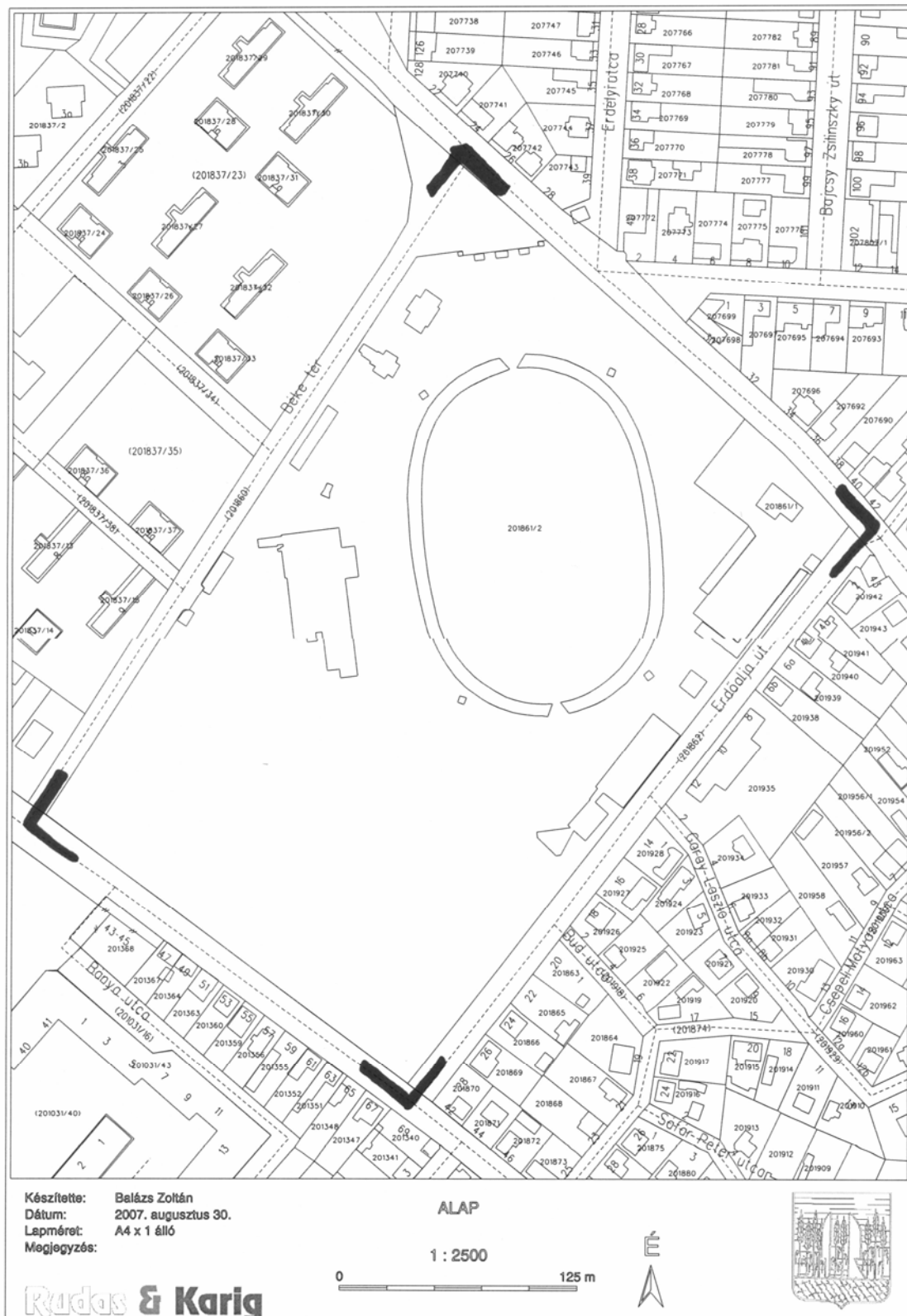
Az előterjesztés 5. sz. mellékletében, a táblázatban szereplő összes beépített területre vonatkozó szám adat nem egyezik a melléklet végén az összesítő táblázatban szereplő szám adatokkal.

Javasgom, az adatok közötti ellentmondás tisztázását.

Baksa Lajos sk.

Budapest, 2008. szeptember „....”.

2. sz. melléklet





48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet

a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), illetve a Kerületi Szabályozási Tervek (KSZT), Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok (KVSZ) összhangjához szükséges követelményekről

A Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítása

5. § (1) A Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítását az annak jóváhagyásáról szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével a kerületi önkormányzat képviselő-testülete a Kerületi Szabályozási Terv(ek) készítése során felmerült igény alapján az annak indokoltságát megfelelően alátámasztó, e rendelet *1. számú mellékletében* meghatározott hatástanulmány benyújtásával kezdeményezheti.

1. számú melléklet a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelethez

A HATÁSTANULMÁNY TARTALMA

1. A tanulmánynak tartalmaznia kell a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítani kívánt szerkezeti egységeire vonatkozó településszerkezeti és területfelhasználási elhatározásokat. A változtatni kívánt keretövezetekre, illetve az FSZKT-ben meghatározott célzott területfelhasználási módú területre vonatkozó javaslatokat M=1:4000-es méretarányú térképen kell ábrázolni és mellékelni szükséges az állami földmérési alaptérkép három hónapnál nem régebbi térképmásolatát.
2. A tervezett módosítás rövid indokolása, mely feltárja a szomszédos területszerkezeti elemekre, területfelhasználási elhatározásokra és keretövezeti, illetőleg övezeti besorolásokra gyakorolt előnyöket, hátrányokat, a módosítás utáni tervi összhang megoldottságát, valamint a zöldterület csökkenése esetén annak pótlási lehetőségét.
3. A módosítandó ingatlanok tételes felsorolása (cím, helyrajzi szám) a hatályban lévő és tervezett keretövezeti, illetőleg célzott területfelhasználási módú besorolással.

CSEPEL SC BÉKE TÉRI FEJLESZTÉS

A TERÜLETEN ELHELYEZENDŐ ÉPÜLETEK ÉS FUNKCIÓK

ép	szint szám	földszinti funkció	nm	db	gk park	földszint feletti funkció	nm	db	gépkocsi elhelyezés	db	gk park	össz terület	össz lakás szoba	össz gk
1	1	fedett uszoda	16 730		100	nincs			mélygarázs			16 730	-	
2	F+5	birkózócsarnok	666		30	5 szinten szálloda	18 186	189	mélygarázs	200	189	18 852	189	
		szolg-keresk	2 964		63							2 964	-	
3	F+5	tánc és közösségi terek	292		30	5 szinten iroda	8 817	87	mélygarázs	100	6	9 109	87	
		szolg-keresk	1 468		32							1 468	-	
4	F	új Bajnokok Csarnoka	328		15	nincs			mélygarázs	40		328	-	
		szolg-keresk	1 612		35							1 612	-	
5	F+2	rendelő	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
6	F+3	fogorvosi rendelő	200	4	13	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
7	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
8	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
9	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	16	12	800	16	
10	F+3	iroda	200	4	13	3 szinten lakás	600	12	térszínen	16	12	800	16	
11	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
12	F+3	iroda	200	4	13	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
13	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
14	F+3	iroda	200	4	13	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
15	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
16	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
17	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
18	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
19	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
20	F+3	lakás	200	4	4	3 szinten lakás	600	12	térszínen	12	12	800	16	
21	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
22	F+2	lakás	200	4	4	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	

23	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
24	F+2	iroda	200	4	13	2 szinten lakás	400	8	térszínen	8	8	600	12	
25	F+9	birkózó klub	166		10	9 szint fecskeház	7 470	124	mélygarázs	150	124	7 636	124	
		szolg-keresk	664		15							664	-	
26	F+9	nehéztatletikai klub	166		10	9 szint fecskeház	9 337	155	mélygarázs	180	155	9 503	155	
		szolg-keresk	664		15							664	-	
27	F+9	rsg klub	166		10	9 szint fecsekeház	9 337	155	mélygarázs	180	155	9 503	155	
		szolg-keresk	664		15							664	-	
28	F+9	cselgáncs klub	131		10	9 szint klinika	5 895	98	mélygarázs	120	85	6 026	98	
		szolg-keresk	524		15							524	-	
29	F+9	öttusa klub	215		10	9 szint fecskeház	19 350	320	mélygarázs	350	320	19 565	320	
		szolg-keresk	1 935		41							1 935	-	
30	F+14	nehézatl. Klub	65		5	14 szint fecskeház	9 100	152	mélygarázs	180	152	9 165	152	
		szolg-keresk	585		13							585	-	
31	F+12	küzdősport klub	75		5	12 szinten iroda	9 000	150	mélygarázs	180	574	9 075	150	
		szolg-keresk	675		15							675	-	
32	F+9	sport klub	77		20	9 szint iroda	6 930	115	mélygarázs	130	442	7 007	115	
		szolg-keresk	693		15							693	-	
33	F+15	közösségi tánc és játéktér	235		20	15 szint kollégium	24 675	411	mélygarázs	440	100	24 910	411	
		szolg-keresk	2 115		45							2 115	-	
34	F+15	kiállító terem	270		20	15 szint fecskeház	24 286	404	mélygarázs	450	404	24 556	404	
		szolg-keresk	2 430		52							2 430	-	
35	F+15	bowling-fallabda	270		10	15 szinten idősek otthona	31 875	283	mélygarázs	310	100	32 145	283	
		szolg-keresk	2 430		52							2 430	-	
36	F+2	fitnessz terem	650		20	2 szinten orvosi rendelők	1 300	20	mélygarázs	26	55	1 950	20	
37	F+4	vívóterem	1 850		50	4 szinten Fecskeház	7 400	100	mélygarázs	120	100	9 250	100	
ÖSSZESEN			45 775	80	995		202 958	2 963		3 364	3 161	248 733	3 043	4359
ebből sport-közösségi			22 352											

További funkciók a területen:	terület
	nm
Központi labdarugó stadion	5200
Labdarugó edzőpályák	2100
Atletikai pályák	2300
Teniszpályák	550
Kosárlabda pályák	950
Gördeszka-pálya	500
Kocogó-ösvény	350
Ping-pong asztalok	400
Falmászó pálya	250
BMX-pálya	800
Sakkasztalok	120
Pétanque pálya	430
Görkorcsolya-ösvény	650
Gyermekjátszóterek	1500
Tornaösvény	500
ÖSSZESEN	16600

Terület adatai		
	nm	%
Beépített össz terület	33000	35
Közlekedési terület	15500	16
Szabadtéri sport	16600	17
Zöldterület	29573	32
ÖSSZESEN	94673	100

6. sz. melléklet

Környezetalakítási vázlat



BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE		

K I V O N A T

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 2007. szeptember 25. (kedden) 9.00 órai kezdettel a Csepeli Munkásotthon rendezvénytermében (1211 Bp. XXI. ker. Árpád u. 1. földszint) megtartott ülésén készült jegyzőkönyvből.

Napirend 14. pontja: (202. sz. előterjesztés)
Javaslat RSD menti fejlesztésekkel kapcsolatos döntésekre

569/2007.(IX.25.)Kt

H A T Á R O Z A T

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy szabályozási tervet és azzal összefüggésben CSVÉSZ módosítást készített az alábbi területre: Budapest, XXI. kerület Szent István út – Béke tér – Völgy utca – Erdőalja út által határolt területre (10. sz. melléklet), mely az alábbi helyrajzi számokat foglalja magába: 201861/1, 201861/2

A szabályozási terv céljai a következők:

- a.) a terület keretövezeti besorolása a 46/1998 (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet szerint: K-SP „városi jelentőségű kiemelt sportterületek” (11. sz. melléklet)
- b.) a területen jelenleg meglévő sporttelep korszerűsítése, fejlesztetősége érdekében a 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy rendelet 49. § (1) bek. d. pontja szerint a K-SP keretövezetben az alábbi fejlesztési célok szabályozhatóak.
 - b1) A területen sportépítmények, sportépítmények kiszolgáló létesítményei, szálláshely szolgáltató építmények, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei, szolgálati lakás, a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények helyezhetők el.
 - b2) A területen telekalakítás, új sportlétesítmény kialakítása, meglévő bővítése, egyes építményeinek, épületeinek használati mód változása csak KSZT alapján lehetséges
 - b3) A parkolás telken belül biztosítandó fásított parkolóban, vagy mélygarázsban. Ha ez a kialakult állapot miatt nem lehetséges, közterületen vagy 500 m-es közelségű telken vagy parkolóházban is biztosítható a gépkocsik elhelyezése.
- c.) Tekintettel arra, hogy a területet beépített lakóterület veszi körül a szabályozási terv közlekedési munkarésze fokozottan térjen ki a parkolási lehetőségek megoldására, a térség tömegközlekedésének és forgalmi rendjének felülvizsgálására.

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a szabályozási terv készítését kezdje meg, a vonatkozó közbeszerzési eljárást folytassa le.

Budapest XXI. ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Csepel SC kuratóriumával az 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A §-a szerint településrendezési szerződést kössön a szabályozási terv céljainak megvalósítására.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2007. november 12.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtásért felelős: dr. Polinszky Tibor főépítész
Szlávik Zoltán beruházási főtanácsadó

18 igen

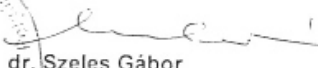
0 nem

0 tartózkodás

elfogadva

K.m.f.


Tóth Mihály
polgármester


dr. Szeles Gábor
jegyző