

BUDAPEST XXI. KERÜLET		CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ		

J A V A S L A T

C s e p e l - Ó f a l u v á r o s f e j l e s z t é s i c é l j a i r a

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

Előterjesztő: **Gergely István**
képviselő, VKB elnöke

Az előterjesztés egyeztetve:
dr. Polinszky Tibor főépítész
Szenteczky János vezérigazgató; CSEVAK Zrt.
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 **240** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2008. 10. 21.

Az előterjesztés leadva: 2008. október 6.

Testületi ülés időpontja:
2008. 10. 21.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete a 2008. Költségvetésről szóló 6/2008. (II. 21.) Kt. számú rendeletében úgy döntött, hogy Csepel Ófalu városrész meghatározott területére szabályozási tervet megalapozó tanulmányt készített, mely a területhasznosítás további lehetőségeire ad iránymutatást.

A terület lehatárolása: Budapest XXI. Kerület Csepel Ófalu városrész HÉV-től nyugatra, a Budafoki út és Corvin út közötti lakóterülete [[2. sz. melléklet](#)]

A Városrendezési iroda három tervező cégtől kért be árajánlatot. Az árajánlatok kiértékelése után a szerződést az Önkormányzat az Ecorys Magyarország Kft.-vel kötötte meg.

A megbízás értelmében a Társaság szakemberei a HÉV vonalától nyugatra eső, a Budafoki út és Corvin út közé eső lakóterületen a következő feladatokat végezték:

- a jelenlegi helyzet megismerése (a területre vonatkozó eddigi tervek, közmű, közlekedés, tulajdoni viszonyok, ingatlanok)
- a térségben lakók életkörülményeinek, változtatási szándékainak, lehetőségeinek felmérése
- a szóba jöhető fejlesztési lehetőségek megvizsgálása
- javaslatok az Önkormányzat számára a terület jövőbeni hasznosítására.

A munka során a szakemberek a lakókkal történt személyes beszélgetésekkel, kérdőív kitöltésével, az ingatlanok szemrevételezésével, illetve fényképek készítésével végezték a vizsgálatokat. A vizsgálatokról, a munka megállapításairól augusztus végén lakossági fórumot szerveztek. A munkát Gergely István a Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke, a terület önkormányzati képviselője, Kál Károly önkormányzati képviselő, valamint a Polgármesteri Hivatal részéről dr. Polinszky Tibor főépítész folyamatosan figyelemmel kísérte, a Fórumon személyesen adott tájékoztatást.

2008. szeptember 30-án a szerződésnek megfelelően egy konzultációs anyag leszállításra került, ennek összefoglalását tartalmazza a [3. sz. melléklet](#).

Összefoglaló:

A [2. sz. mellékletben](#) lehatárolt területen belül a tanulmány fókuszában a tervezett Gerincút nyomvonalától nyugatra eső lakóterület áll, mivel:

- a gerincút megépültével teljesen elszigetelődik csepel többi lakóterületeitől
- a megnövekedő környezeti terhelés miatt hátrányosabb helyzetbe kerül,

Mindezek figyelembe vételével a terület erősen leértékelődött, melyben közvetett szerepe van a kerületi és a fővárosi önkormányzat döntéseinek, ezért az értécsökkenést a jelenlegi tulajdonos kárára érvényesíteni nem szabad. A tanulmány

alapvető célja tényfeltárás, összehasonlító elemzés, illetve az alapján az Önkormányzat döntés-előkészítő folyamatának támogatása, de nem pótolja az egyedi ingatlan értékfelmérést, problémakezelést.

Az elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiában (IVS) is jelzett program valós költségeinek nagyságrendi meghatározásakor tulajdonos háztartások esetén egyik oldalról a becsülhető ingatlanértékből, másik oldalról pedig az elhelyezési értékből kell kiindulni. Az elhelyezési érték azt tartalmazza, amely összegért a családot jogszabály szerint el lehet helyezni. Ez az érték ezen a területen magasabb az ingatlanértéknél.

Ez alapján a program kalkulálható forrásigénye az alábbi, a lebonyolítási költségek nélkül:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| - elhelyezési érték | 490-520 millió Ft |
| - ingatlanérték | 442-490 millió Ft |

A fókuszterülettel kapcsolatos döntési alternatívák:

1. Az IVS elfogadott koncepciója szerint a jelenlegi magántulajdon jogok megszerzése, bérleti jogok kiváltása azaz a teljes terület önkormányzati tulajdonba vétele.
 - a. Teljes becsült költség cca 500-550 millió Ft.
 - b. Területhasználat „Munkahelyi” övezetben KSzT készíttetés.
 - c. Terület értékesítése (várható bevétel 180-270 millió Ft).
2. A jelenlegi lakóterületi funkció megtartása, a szükséges infrastruktúra, lakókörnyezet megteremtése
 - a. A fókuszterület cca 2 ha-os területének teljes közművel, szilárd úttal, szükséges magas színvonalú zöldfelülettel való ellátásának költsége mai áron elérheti a 800-1000 millió Ft összeget.
 - b. Jelenleg nem ismert a szennyvíz, csapadékvíz befogadó gerincevezeték helyzete, kapacitása, a terület bekötése további – előre nem becsülhető – költséget jelent.
 - c. A környező „Munkahelyi” terület besorolású területek zavaró hatását (zaj-por-rezgés- és forgalmi terhelés) nem lehet kizárólag a lakóterületre terhelni, de a jogszabály szerinti csökkentését a szabályozási tervnél figyelembe kell venni.

Fejlesztési célok:

A terület további hasznosításával kapcsolatban a tanulmány megvizsgálta valamennyi, a városrészi, magasabb jogszabályok által megengedhető, szóba jöhető területhasználatot.

[A] változat:

- Elsőbbséget kapott a munkahelyi területi övezeti besorolás a lakóterületi funkcióval szemben a környezetben elhelyezkedő jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek miatt, melyet a Főváros Szabályozási Keretéről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. sz. rendelet (FSZKT) tartalmaz [\(4. sz. melléklet\)](#).
- a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükségét építmények elhelyezése valamint
- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezése.

[B] változat:

- a lakóterület fejlesztése,
- FSZKT keretövezet módosítás,
- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezése.

Kérem Képviselő Urakat, a határozati javaslatokat szavazatukkal támogassák!

Budapest, 2008. 10. 06.

Gergely István

1. sz. Határozati javaslat

[A] változat:

Budapest XXI. Ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- a) A mellékletben - Budapest XXI. Kerület Csepel Ófalu városrész HÉV-től nyugatra, a Budafoki út és Corvin út között – lehatárolt területen belül a jelenlegi lakáskörülmények nem tarthatók fenn, ezért az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) koncepciója szerint a jelenlegi magántulajdon jogok megszerzése, bérleti jogok kiváltása mellett a teljes területet önkormányzati tulajdonba veszi.
- b) E program becsült összegére a 2009-2010. évi költségvetésben 550 millió forint pénzügyi keretet tervez.
- c) E döntés lebonyolítására az elfogadott IVS alapján projektszervezetet hoz létre a CSEVAK Zrt. keretein belül.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. december 31.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért

felelős: Szenteczky János vezérigazgató CSEVAK Zrt.

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

1. sz. Határozati javaslat

[B] változat:

Budapest XXI. Ker. Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- a) A jelenlegi lakóterületi funkciót megtartja, a szükséges infrastruktúrát és a lakókörnyezet feltételeit megteremti.
- b) A mintegy 2 ha-os fókuszterület közmű (teljes közmű) és közlekedési (szilárd utak, járdák) infrastruktúra kiépítésének, zöldfelülettel történő ellátásának teljes becsült összegére a 2009-2010. évi költségvetésben 1000 millió forint pénzügyi fedezetet tervez.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. december 31.

Felelős: Tóth Mihály polgármester

Végrehajtásért

felelős: Szenteczky János vezérigazgató CSEVAK Zrt.

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. sz. számú Határozati javaslat:

[A] változat (Együtt kezelendő az 1. határozati javaslat [A] változatával)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy szabályozási tervet készített (területrendezési szerződés alapján) a Corvin út – Előd utca – Budafoki út – hrsz:210037/1; 210140/2 – Corvin út által határolt területre, a mellékelt térkép szerint, az alábbi fejlesztési célokkal:

- Elsőbbséget kapott a munkahelyi területi övezeti besorolás a lakóterületi funkcióval szemben a környezetben elhelyezkedő jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységek miatt,
- a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükségét építmények elhelyezése valamint
- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezése.

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 a szabályozási terv és annak megvalósíthatósága érdekében.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. október 31.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
Végrehajtásért
felelős: dr. Polinszky Tibor főépítész

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. sz. számú Határozati javaslat:

[B] változat (Együtt kezelendő az 1. határozati javaslat [B] változatával)

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy szabályozási tervet készített (területrendezési szerződés alapján) a Corvin út – Előd utca – Budafoki út – hrsz:210037/1; 210140/2 – Corvin út által határolt területre a mellékelt térkép szerint az alábbi fejlesztési célokkal:

- a lakóterület fejlesztése,
- FSZKT keretövezet módosítás,
- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezése.

Felkéri a polgármestert, hogy a szabályozási terv készítésével kapcsolatos előkészítő tevékenységet kezdje meg „Az épített környezet alakításáról és védelméről” szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) vonatkozó rendelkezései szerint a szabályozási terv és annak megvalósíthatósága érdekében.

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: 2009. október 31.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
**Végrehajtásért
felelős:** dr. Polinszky Tibor főépítész

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

Térkép melléklet

Corvin út – Előd utca – Budafoki út – hrsz:210037/1; 210140/2 – Corvin út



1. számú melléklet:

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Polinszky Tibor Főépítész

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Az előterjesztéssel egyetértek.

Budapest, 2008. október 06.

Dr. Polinszky Tibor sk.

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

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Az előterjesztéssel egyetértek.

Budapest, 2008. október 06.

Baksa Lajos sk.

3. Az előterjesztés egyeztetve: Szenteczky János Vezérigazgató; CSEVAK Zrt.

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott javaslatok az alábbiak:

Budapest, 2008. október „....”.

2. sz. melléklet



BUDAPEST - CSEPEL XXI. KERÜLET ÓFALU VÁROSRESZ

**HÉV-től nyugatra, a Budafoki út és Corvin út közötti lakóterületének
városfejlesztési döntés-előkészítő tanulmánya**

Készítette: Ecorys Magyarország Kft ¹

-ÖSSZEFOGLALÁS-

A tanulmány teljes szövege a www.budapest21.hu portálon, a szabályozási tervek menüpont alatt, „Csepel - Ófalu szabályozási terv” alatt megtalálható: [Tanulmány](#), [1.sz melléklet](#), [2. számú melléklet](#)

A tanulmány által vizsgált terület a Csepel Ófalu városrész HÉV-től nyugatra, a Budafoki út és Corvin út közötti jelenlegi lakóterület. A területen belül a tervezett Gerincút nyomvonalától nyugatra eső lakóterület áll a tanulmány fókuszában, mivel az út megépültével teljesen elszigetelődik a várostól. A tervezett Gerincút és HÉV között megmaradó terület a jelentősen megnövekedő környezeti terhelés miatt kerül hátrányosabb helyzetbe. A terület közműellátottságán a Gerincút megépítése nem javít, azzal párhuzamos közműfejlesztést nem tervez az Önkormányzat.

Az Ófalu nyugati részének esetleges szanálásakor a Gerincútnál alkalmazott eljárásrend ellenére a piaci értéket nem szabad kizárólagosan alapul venni. Jórészt, mert az elmúlt években a tulajdonosok/lakók szándékaitól és törekvéseitől függetlenül a terület erősen leértékelődött. Ennek oka részben az állandó környezetterhelést jelentő üzemi területek léte, másrészt a Gerincút nyomvonalába eső területek szanálása, a későbbi Gerincút megépülése, amely még inkább elvágja a célterületet a városi szövetétől, s a szanálások nyomán a területen megnőtt a porterhelés, szeméttelpek alakultak ki. Ezek a leértékelő tényezők a kerületi és a fővárosi önkormányzat tevékenységének tudhatók be, ezért az értékcsökkenést a jelenlegi tulajdonos kárára érvényesíteni nem szabad. Ugyancsak a piaci érték szanálási alapként való használata ellen szól, hogy a lakók a Gerincút menti szanálások tapasztalatairól értesültek, tehát arról, hogy a piaci értékkel szemben a Közigazgatási Hivatal eljárása magasabb kifizetési értéket eredményezett.

Az újabb szanálások során várható, hogy a többség ragaszkodni fog a magasabb értéket eredményező folyamathoz. Jelen tanulmány alapvető célja a 2007. évi CXXIII. tv 9.§ szerint megfogalmazottak szerinti tényfeltárás, összehasonlító elemzés, illetve az alapján az Önkormányzat döntéselőkészítő folyamatának támogatása. Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy a tanulmány nem pótolja a kisajátítás során az egyedi ingatlan értékfelmérést, problémakezelést.

¹ Budapest XXI. Kerület – Csepel Önkormányzat megbízása alapján. Kijelölt képviselő: dr. Polinszky Tibor főépítész

Az elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégiában is jelzett szanálás valós költségeinek nagyságrendi meghatározásakor tulajdonos háztartások esetén egyik oldalról a becsülhető ingatlanértékből, másik oldalról pedig az elhelyezési értékből kell kiindulni. Az elhelyezési érték azt mutatja meg, hogy az adott családot milyen összegért lehetne legalább a jelenlegivel megegyező vagy annál jobb lakhatási körülmények közé költöztetni.

Önkormányzati bérlakások esetén a jelenlegi lakásérték nem lehet kiindulópont, hiszen nem tulajdonosi háztartásokról beszélünk. Sokkal inkább a család szerkezete, igényei, jövedelmi helyzete determinálja a továbbköltöztetés szükségleteit.

A továbbköltözés pontos értékét minden család számára egyedileg, tárgyalások során kell megállapítani. A kérdőíves felmérés azt teszi lehetővé, hogy a továbbköltözés szempontjából tipizálhassuk a területen élő háztartásokat, a típusokhoz lakásértéket rendeljünk, és a típushoz tartozó esetszámot hozzárendeljük. Figyelembe kell vennünk, hogy továbbköltözés esetén több esetben is jelenleg különállóként rögzített háztartások együtt, egy ingatlanba költöznének tovább, mert nagyon erős köztük a kölcsönös függőség.

A TOVÁBBKÖLTÖZÉS SZEMPONTJÁBÓL ALKOTOTT CSOPORTOK:

Tulajdonos háztartások:

1. Egy lakásos épület, relatíve magas lakásérték (és/vagy mobilizálható megtakarítás/ hitelképesség), családi ház igény: → közepes értékű családi ház Csepelen vagy agglomerációjában (4 eset) (25-30 millió Ft)
2. Egy lakásos épület, átlagos lakásérték, megfelelő jövedelem és/vagy megtakarítás/hitelképesség → kis értékű családi ház Csepelen vagy agglomerációjában, jobb minőségű társasházi ingatlan (3 eset) (15 millió Ft)
3. Egy lakásos épület, relatíve alacsony ingatlanérték, alacsony háztartásjövedelem → közepes értékű, gázfűtéses társasházi lakás Csepelen vagy a környező kerületekben (6 eset) (11 millió Ft)
4. Alacsony ingatlanértékű – általában többlakásos ingatlanból adódó – lakás, megfelelő havi jövedelem → panelos lakótelepi lakás (6 eset) (9 millió Ft)
5. Alacsony ingatlanértékű – általában többlakásos ingatlanból adódó – lakás, alacsony havi háztartás jövedelem → alacsony ingatlanértékű, alacsony fenntartási költségű társasházi lakás (3 eset) (7 millió Ft)
6. Sok lakásos épület, átlagosan kis lakásértékekkel, alacsony jövedelmű, de közösen költözni akaró háztartásokkal → alacsony fenntartási költségű udvaros ingatlan, vagy bővíthető, átalakítható olcsóbb családi ház (6 eset) (18 millió Ft)

Önkormányzati bérlői háztartások:

1. Sok tagból álló (akár több családot is magában foglaló), alacsony jövedelmű háztartás → alacsony fenntartási költségű ingatlan, vagy bővíthető, átalakítható olcsóbb családi ház (3 eset) (12 millió Ft)

2. Kevés tagból álló, megfelelő jövedelmű háztartás → panelos lakótelepi bérlemény (1 eset) (9 millió Ft)
3. Kevés tagból álló, alacsony jövedelmű háztartás → alacsony fenntartási költségű, kis alapterületű bérlemény (2 eset) (7 millió Ft)

Bizonytalan jogi státuszú, nem rokoni háztartások:

1. Mobilitásra, önálló ingatlan fenntartására képes családok → megfizethető magánbérlet felajánlása (4 eset)
2. Gondoskodást igénylő családok → szociális intézményrendszer (4 eset)

A TOVÁBBKÖLTÖZÉS SZEMPONTJAIT FIGYELEMBE VÉVE KALKULÁLHATÓ ÖNKORMÁNYZATI FORRÁSIGÉNY: 490 – 520 MILLIÓ FT.

A tanulmány készítése során a szanálás szükséges költségigényét egyrészt a fentiek alapján a mobilizációs lehetőségek, szándékok figyelembe vételével, másrészt az ingatlanok műszaki értékéből, illetve az azok alapján meghatározható, a kerületben fellelhető hasonló adottságú lakások értékéből kalkuláltuk.

MŰSZAKI ÁLLAG ÉS ÉRTÉK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL ALKOTOTT CSOPORTOK

Lakások megoszlása szám szerint (db)

	Felújított	Megfelelő	Felújítandó	Szükséglakás (vagy nem lakás célú ingatlan)
Családi ház egy lakással	1	6 (1)	8	0
Társasház több lakással	2	0	32 (5)	2

Zárójelben az önkormányzati tulajdon

Lakások megoszlása alapterület szerint (m²)

	Felújított	Megfelelő	Felújítandó	Szükséglakás (vagy nem lakás célú ingatlan)
Családi ház egy tulajdonossal	93	469 (85)	571	0
Társasház	69	0	1243 (254)	60

Zárójelben az önkormányzati tulajdon

Az egyes ingatlan kategóriákhoz az előzetes vizsgálatok alapján meghatározott megfelelő árszinteket rendeltünk. Ennek alapján a jelenleg magántulajdonban lévő ingatlanok értéke 376 millió Ft, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások (pótlási) értéke 58 millió Ft, míg a helyszínen lévő beépítetlen telkek (az iparvágány és a MOL telken kívül) 12 millió Ft-os értéket képviselnek.

Lakások előzetesen becsült értéke, lakáskategóriák szerint (millió Ft)

	Felújított	Megfelelő	Felújítandó	Szükséglakás (vagy nem lakás célú ingatlan)
Családi ház egy tulajdonossal	22	87	94	0
Társasház	16	0	204	10

ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZAT A MŰSZAKI ÁLLAG ÉS ÉRTÉK FIGYELEMBE VÉTELÉVEL KALKULÁLHATÓ ÖNKORMÁNYZATI FORRÁSIGÉNY MEGHATÁROZÁSÁHOZ:

megnevezés	érték
magántulajdonú lakások előzetesen becsült értéke	370-410 millió Ft
önkormányzati tulajdonú lakások előzetesen becsült (pótlási) értéke	60-65 millió Ft
üres telkek értéke (magán és állami)*	12-15 millió Ft
összesen	442-490 millió Ft

*iparvágány és a MOL telken kívül

A fenti ingatlan értékek csak előzetes becslésen alapulnak, nem helyettesítik a pontos értékbecslést!

A két módszerrel meghatározott forrásigény-szükséglet egybevetésével megállapítható, hogy a terület szanálásának költsége cca 500-550 milliós nagyságrendű terhet jelent. Figyelembe véve, hogy a szanálás révén jelentős, akkut társadalmi probléma oldódik meg, illetve a terület gazdaságos, tervszerű hasznosítása révén jelentős bevétel állítható szembe a kiadási oldallal, a tanulmány a szanálás lebonyolítását javasolja.

Egyik esetben sem számoltunk a szanáláshoz szükséges további költségelemekkel:

- részletes, ingatlanonkénti ingatlanforgalmi értékmeghatározás,
- a szanálás intézményi költségei,
- a felmerülő további jogi és műszaki szakértői díjak,
- bontási-műszaki költségek,
- a terület fejlesztéséhez szükséges költségek (közmű, telekalakítás...).

A mobilizációs folyamat során a kerületi önkormányzat és civil szervezetek erőteljes közreműködésére van igény, még akkor is, ha a háztartások döntő része tulajdonos, tehát elvileg dönteni képes a sorsa felől, és maga is képes az adásvételt egy másik ingatlan megszerzése érdekében lebonyolítani. Több család esetében azonban a jelentősebb pénzösszeg felelősségteljes felhasználása erősen kérdéses, és féltő, hogy

ezek a városi munkaerőpiachoz kötődő családok rövid időn belül munkahely szegény területeken találják magukat, ahol a kapott kisajátítási összeg felhasználható.

Célszerű a szanálás egész folyamatát egy – az Önkormányzat felelős és folyamatos irányítása mellett működő – lebonyolító szervezetre bízni, mely esetben az előre meghatározott feltételrendszer (szociális és gazdasági paraméterekkel) és ütemezés számon kérhető lehet.

Az egész vizsgált területen építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak Kerületi Szabályozási Terv alapján szabad. Épület csak teljesen közművesített építési telken építhető.

A vizsgált fókuszterület esetében a KSZT készítését a szomszédos 3-1 jelű területtel együtt javasoljuk, és célszerű a területtel kapcsolatos lehetséges, minél konkrétabb beruházói szándékot prognosztizálni. A Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítása jelenlegi információk alapján nem szükséges, amennyiben a szabályozási tervezés során ez szükségessé válik, a 48/1998.(X.15.) számú Főv. Kgy. rendelet 5.§-a rendelkezik a teendőkről.

A terület további hasznosításával kapcsolatban a tanulmány megvizsgálta valamennyi, a városrészi, magasabb jogszabályok által megengedhető, szóba jöhető területhasználatot. A prioritást kapott Munkahelyi területi övezeti besorolás alapján a terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgálhat.

Fentiekén kívül ide tartoznak a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, jelentős közlekedésüzemi (elsősorban vasúti) kapcsolattal.

A terület szomszédságában levő tulajdonosok közül az InterMetal Kft jelezte, hogy akár a híd megépítéséhez szükséges szabályozás kapcsán jelentkező kisajátítás csere-ingatlanaként, akár egyszerű vételként érdekli a terület.

A teljes terület tulajdonjogának önkormányzati kézbe kerülése esetén jelenlegi állapotában cca 10-15.000 Ft/m² áron értékesíthető, azaz cca 180-270 millió Ft bevétel prognosztizálható. További lehetőség a terület bontásával, közművesítésével fejlesztve értékesíteni, ebben az esetben cca 25-30.000 Ft/m² ár érhető el (450-550 millió Ft).

A fókuszterülettel kapcsolatos döntési alternatívák:

3. Az IVS elfogadott koncepciója szerinti SZANÁLÁS (azaz a jelenlegi magántulajdon jogok megszerzése, bérleti jogok kiváltása = a teljes terület önkormányzati tulajdonba vétele).

- a. Teljes becsült költség cca 500-550 mill Ft
 - b. Területhasználat „Munkahelyi” övezetben --- KSzT készítés
 - c. Terület értékesítése (várható bevétel 180-270 mill Ft)
 - d. Lebonyolítására szervezet megbízása/létrehozása (a szervezet feladata az egyedi egyeztetések lebonyolítása, készpénzes vétel, vagy lakás biztosítása + a terület értékesítése; esetleges részbeni, vagy teljes előkészítése Munkahelyi területként, vagy jelenlegi formájában önkormányzati tulajdonként)
4. A jelenlegi lakóterületi funkció megtartása, a szükséges infrastruktúra, lakókörnyezet megteremtése
- a. A fókuszterület cca 2 ha-os területének teljes közművel, szilárd úttal, szükséges magas színvonalú zöldfelülettel való ellátásának költsége mai áron elérheti a 800-1000 márd Ft összeget.
 - b. Jelenleg nem ismert a szennyvíz, csapadékvíz befogadó gerincvezeték helyzete, kapacitása, a terület bekötése további – előre nem becsülhető – költséget jelent
 - c. A környező Munkahelyi terület besorolású területek zavaró hatása (zaj-por-rezgés- és forgalmi terhelés) növekszik, a védelem költségeit nem lehet kizárólag az üzemekre terhelni --- további költségek merülnek fel.
 - d. Az előre láthatóan a közeli 5-10 évben nem megoldható szennyvízelvezetés miatt fennmarad a társadalmi-politikai feszültség.

A területet érintő szabályozási terv minimális területének meghatározásához:



Természetesen a tervezési területet ajánlott a legminimálisabb lehatároláson túl ésszerűen meghatározni:

Pl. úgy, hogy az egész munkahelyi területet tartalmazza,



a szomszédos InterMetál Kft területével együtt kerüljön tervezésre:

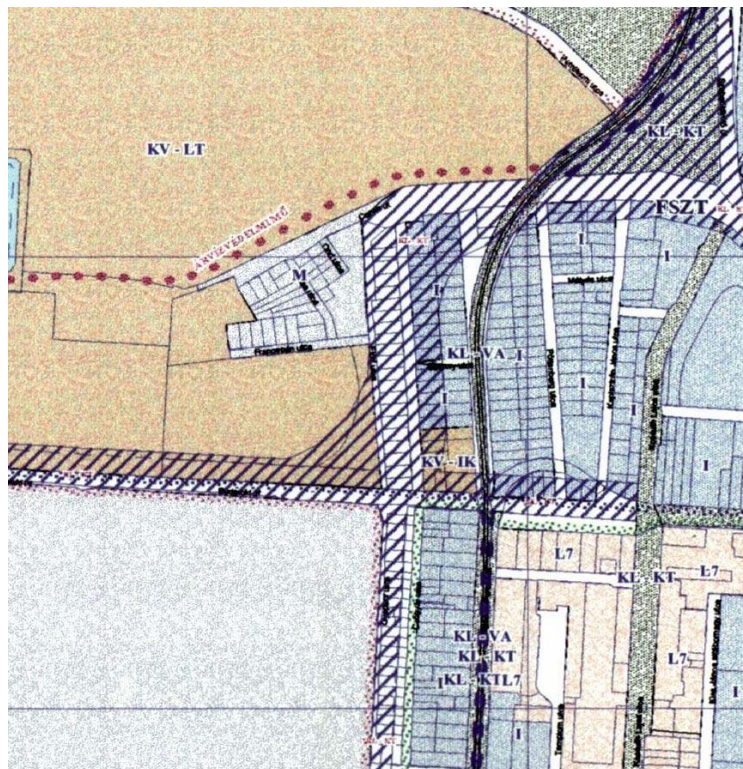


Forrás: Ecorys Magyarország Kft. Városrendezési tanulmány

4. sz. melléklet

Kivonat

a Főváros Szabályozási Keretéről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. sz. rendelet
1. sz. mellékletéből (FSZKT)



Jelmagyarázat

AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

- | | |
|---|--|
|  | BUDAPEST KÖZGAZGATÁSI HATÁRA |
|  | KERÜLETHATÁR |
|  | JELENELGI TÖMBHATÁR |
|  | JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL |
|  | KÖTÖTTPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMBGŐZLEKEDÉS
ÉS VASÚT NYOMVONALAI |
|  | ALULJÁRÓK, FELJÁRÓK |
|  | GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA |
|  | VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK |

**TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ
ELEMEEK:**

KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

LAKÓTERÜLETEK:

- | | |
|-------|--|
| L.1 | NAGYVÁROSI, JELEMLÉZEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.2 | VÁROSI, JELEMLÉZEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.2/A | KISVÁROSI, JELEMLÉZEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.3 | KISVÁROSI, JELEMLÉZEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.4 | INTENZÍV KERTVÁROSI LAKÓTERÜLET |
| L.5 | LAZA KERTVÁROSI, JELEMLÉZEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.6 | HEGYVIDÉKI KERTVÁROSI, JELEMLÉZEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS LAKÓTERÜLET |
| L.6/A | HEGYVIDÉKI KERTVÁROSI, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS NAGYTELEKES LAKÓTERÜLET |
| L.7 | TELEPESZÉRI LAKÓTERÜLET |

VEGYES TERÜLETEK:

- | | |
|----|--|
| VK | VÁROSKÖZPONTI TERÜLET |
| I | INTÉZMÉNYTERÜLET |
| IZ | JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET |

GAZDASÁGI TERÜLETEK:

- | | |
|----|--|
| IP | IPARTERÜLET |
| M | MUNKAHELYI TERÜLET |
| MZ | JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET |

-
- ÜDÜLŐTERÜLETEK

- | | |
|-----------------------|--|
| K | KÜLÖNLEGES TERÜLETEK |
| KV | KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK |
| K_{EL} | KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK |
| Z | ZÖLDTERÜLETEK |
| E | ERDŐTERÜLETEK |
| MG | MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK |
| VT | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK |

**AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI
MÓDÚ TERÜLETEK**

-  CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD
(BVKSZ SZERINTI KÓD)
-  CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK
KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

- | | |
|----|---|
| F1 | INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT
FEJLESZTÉSI TERÜLET |
| F2 | TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET |
| FV | VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET |

EGYÉB ELEMEEK:

- | | |
|---|---|
|  | BELTERÜLETI HATÁRVONAL |
|  | TERÜLETBIZTOSÍTÁST KÉNYŰLŐ PÓTLAK ÉS FÖVÉY SZERKEZETÉNEK JELENTŐSEGEŰ UTAKAT IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZERKEZÉSE |
|  | TERÜLETBIZTOSÍTÁST KÉNYŰLŐ VASÚTTEJELSZÉST IRÁNYADÓ TERÜLET |
|  | P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA |
|  | FŐVÁROSI VÉDELMERE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET |
|  | ÁRVÍZVÉDELMI MŰ |
|  | KIEMELT SZABÁLYOZÁST KÉNYŰLŐ ÖSSZEVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET |
|  | REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST KÉNYŰLŐ TERÜLET |
|  | SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST KÉNYŰLŐ TERÜLET |
|  | EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM |

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!