

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Dr. Bajkai István alpolgármester

Iktatószám:

Napirendi pont:

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési
Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. április 13-ai rendkívüli ülésére

Tárgy: Döntés Budapest Főváros VII. kerület Százház utca 1-27. szám alatt található telekingatlan koncepció tervének elfogadására vonatkozóan

Készítette:

Bencsik Mónika
alpolgármesteri referens

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:

Dr. Gotthard Gábor
jegyző

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni

A határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

<p style="text-align: center;">Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Dr. Bajkai István alpolgármester</p>

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros VII. kerület Százház utca 1-27. szám alatt található telekingatlan (a volt sportcsarnok telke) közösségi, szabadidős tevékenység folytatását lehetővé tevő hasznosítási koncepció, döntés előkészítő anyag elkészítésére vonatkozóan a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság az EVIKVÁR Kft.-t kérte fel. Az EVIKVÁR Kft. végelszámolásáról született Képviselő-testületi döntést követően a témát megvizsgálva azt gondoljuk, hogy mielőtt mindenre kiterjedő megvalósíthatósági tanulmány készülne a Tisztelt Képviselő-testületnek el kell fogadnia azt a koncepció vázlatot, amely alapját képezi a megvalósíthatósági tanulmánynak.

A koncepció készítése során igyekeztünk a legszélesebb körben összegyűjteni azokat a lehetséges funkció igényeket, amelyek fölmerülnek az önkormányzat, az intézmények és a lakosság részéről.

Célunk a megvalósíthatósági tanulmány fő irányának meghatározása a városképi megjelenés és a várható funkciókínálat tekintetében, az elkészült építészeti vázlatok alapján.

A terület fejlesztésével korábban már több képviselő-testületi és bizottsági határozat foglalkozott. Jelen előterjesztés három változatban mutatja be az előkészítő munkát, a 2015. évben lezajlott lakossági fórumok megállapításaira alapozott előzetes építészeti vázlatterveket.

Főbb megállapítások az előkészítő munkák, lakossági fórumok alapján:

Fontos, hogy a terület történelmileg mindig hátrányos státusa végleg megszűnjön, s csatlakozzon egyszer és mindenkorra Erzsébetváros fejlettebb részeihez.

Ennek érdekében egy olyan épület- és szabadtér-együttes kialakítása a feladat, amely alapvetően sokszínű, korszerű közösségi tereket biztosít a kerület lakóinak kulturális, pihenési, vagy éppen sportolási vonatkozásokban is. Ugyanakkor figyelmet kell fordítani a kereskedelmi, piaci funkciókra is, hogy a létesítmény önfenntartó lehessen és a közösségi funkciókat szolgáló létesítmények hosszútávon is fenntarthatóak legyenek.

A bevételt hozó működési lehetőségek közé tartozhatnak a szolgáltató jellegű tevékenységek, így sportpályák, tornatermek kiadása, amelyeket a kerületi iskolások természetesen díjtalanul használhatnának. Ide sorolható a korszerű bérlakások és mélygarázs építése is.

A felmérések alapján leginkább támogatott célok a következők voltak:

- Szép, esztétikus, rendezett kialakítású környezet.
- Zöldfelület, közösségi funkciók, és ízléses lakófunkciók.
- A térségből hiányzó funkciók megtelepítése, közösségi tér kialakítása, kornak megfelelő, modern épület.
- Uszoda (tanuszoda iskoláknak).

Alapvető elvárás, hogy nagyforgalmú, nagy - egybefüggő alapterületű - kereskedelmi létesítmény ne kerüljön elhelyezésre a területen.

A tervezett változatok a környezethez való illeszkedésen túl biztosítsák a terület intenzív bekapcsolásának lehetőségét a városi életbe, valamint adjanak lehetőséget korszerű, környezettudatos, energiahatékony megoldások alkalmazására. A funkciókínálat vegye figyelembe a kerület határán csatlakozó sport-területek lehetséges Olimpiai fejlesztéséből adódó területfelértékelő hatását.

Városrendezési vonatkozásban a hatályos előírások kerültek figyelembevételre. Az előírt övezeti paraméterektől való eltérés sűrűség, magasság tekintetében lefelé, zöldfelületi minimum kialakításában felfelé megengedett. Szabályozási terv módosítása nem javasolt.

A változatok rövid ismertetése

A hrsz: 32874 ingatlanon, az előzetes megállapításokra alapozott fejlesztési lehetőségeket bemutató döntés-előkészítő építészeti vázlattervek 3 változatban kerültek kidolgozásra. A tervek a vonatkozó 28/2004.(XI.22.) rendeletben foglalt városrendezési előírásoknak meg kell, hogy feleljenek. Bemutatják a lehetséges fejlesztés irányok városépítészeti összefüggéseit, valamint az ingatlanon telepítendő eltérő funkcionális egységek térbeli elkülönülését és kapcsolatait.

Alapadatok:

A hrsz: 32874 ingatlan mérete 4578 m².

A vonatkozó városrendezési előírások főbb paraméterei:

Övezeti besorolás: VK-VII-6.

Terepszint feletti beépíthetőség 70%

Szintterületi mutató 4,5 m²/ m²

Zöldfelület min.: 15%

Építménymagasság: 15-25 m

Legkisebb kialakítható telekméret: 750 m².

Funkciók:

Mindegyik változat tartalmazza a következő főbb funkciócsoportokat:

- Zöldfelületek, közhasználat célú
- Sportlétesítmény, mely illeszkedik a Kerület oktatási-alapellátási rendszeréhez
- Lakás

Illetve

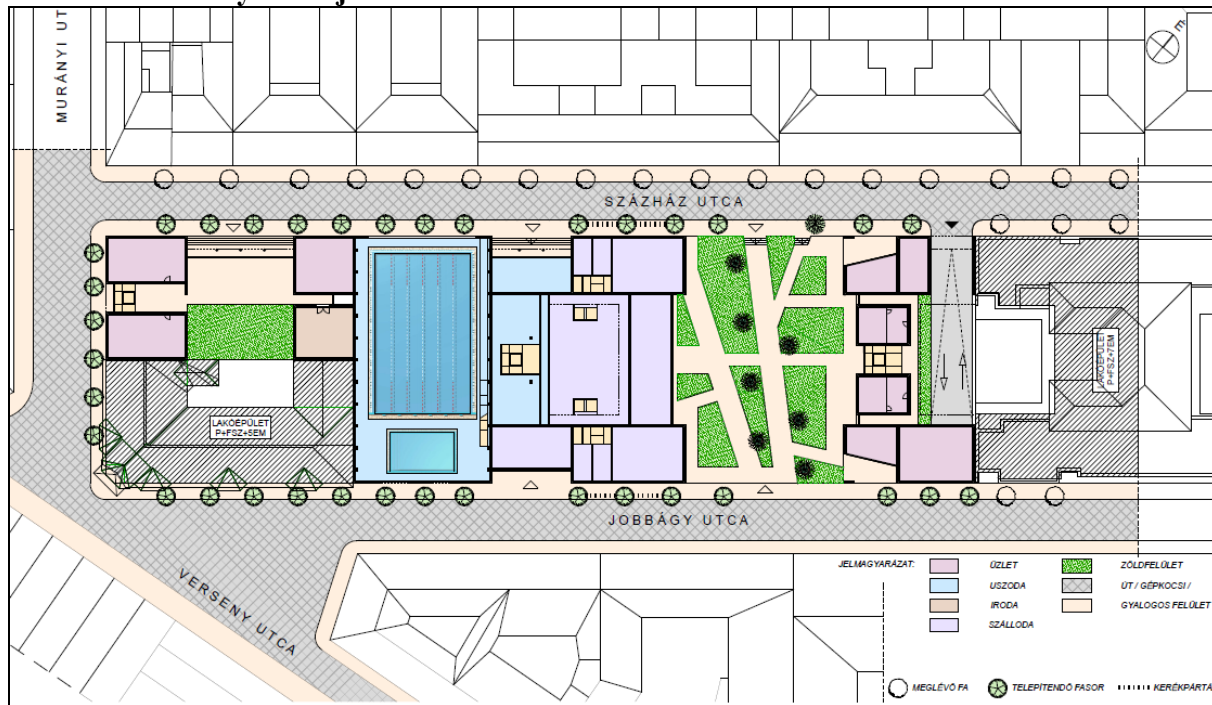
- Opcionálisan: iroda, szolgáltatás
- Opcionálisan: szolgáltatás, kereskedelem, max földszinten és 1. emeleten.

Városépítéset:

A változatok leginkább a közhasználatú zöldfelület tagoltságában, közvetlen közterületi kapcsolatainak kialakításában, a városi térfal nyitott, félig nyitott, illetve zárt kialakításában, valamint a funkciócsoportok elhelyezésében különböznek.

Ez a változat koncentráltan és határozottan elkülönülten ad teret a közhasználatú szabad zöldfelület létesítésére. Biztosítja a K-i irányban megépült új lakóépület lezárását az új, gyermek-játszóterként kialakítható tér felé, egyben módot ad a tervezett sport célú fejlesztés tömbbelsőben történő elhelyezésre. Jól ütemezhető, a tömb ny-i szakaszán a funkcionális kínálat csereszabatos.

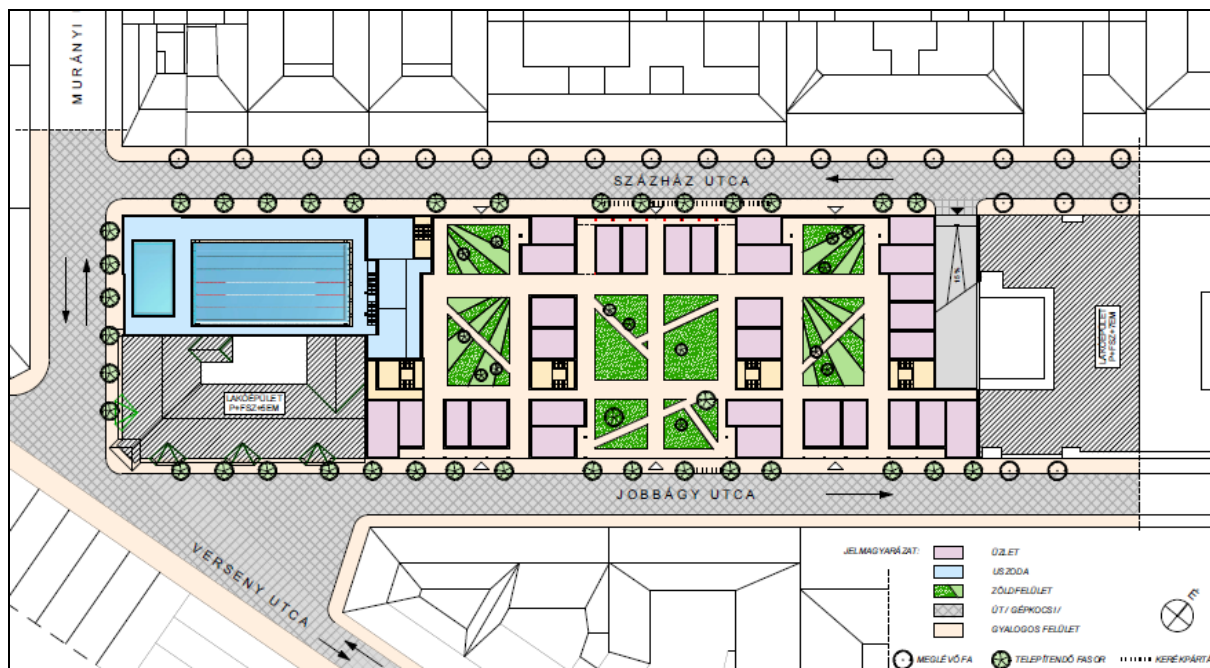
A - Tervezett helyszínrajz:



B Változat

A „meander” vonalú beépítés a Százház és a Jobbágy utca felé felváltva nyitja a zöldfelületeket. Lehetőséget nyújt a városi térfal félig nyitott alakítására. Határozott, karakteres városképi megjelenést biztosít, ám kötött rendszere miatt ütemezhetősége, illetve a funkciók csereszabatos telepítése nehezen megoldható.

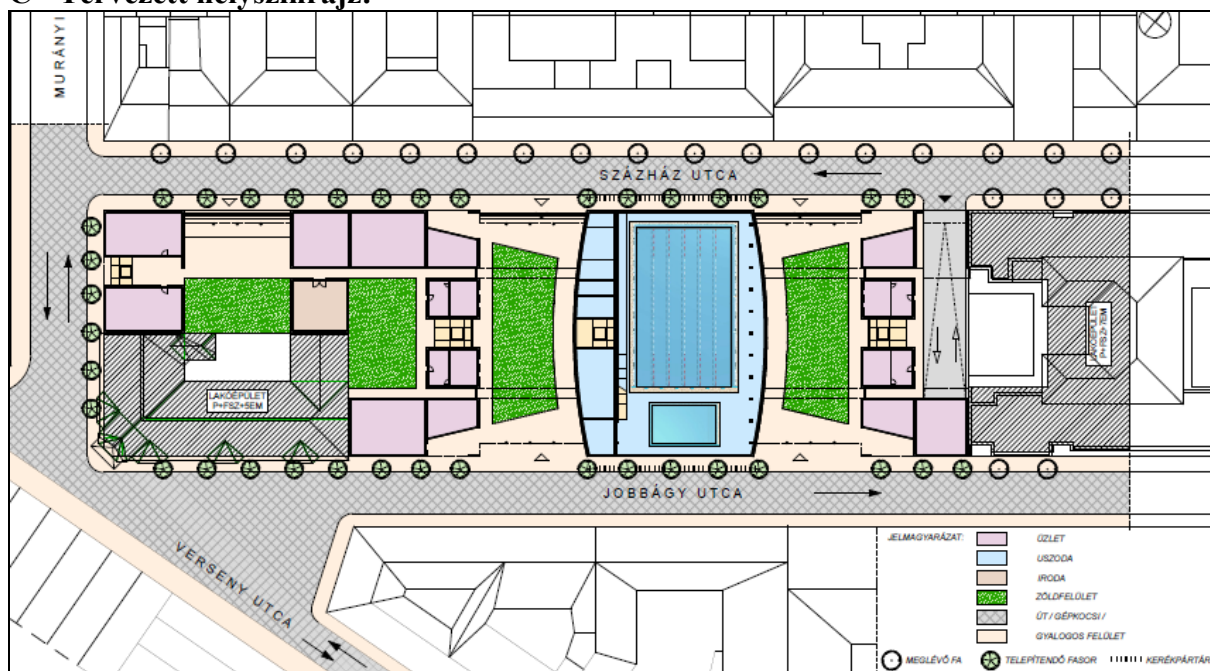
B - Tervezett helyszínrajz:



C Változat

Ez a beépítés illeszkedik leginkább a terület hagyományos zárt sorú beépítési módjához, azzal, hogy a tömbbelsőben kialakított udvarokat összekapcsolja a földszinten. A tagolt, de zárt térfal mögött több különálló kisebb zöldfelület alakítható ki, melyek a földszinti átjárhatóság révén összekapcsolhatók. A sportlétesítmény a telek súlypontjában helyezkedik el, mellette két oldalt szimmetrikusan kialakított zöldfelületekkel. Kötött rendszere miatt ütemezhetősége, illetve a funkciók csereszabatos telepítése nehezen megoldható. Tetőkertek kialakítására itt adódik a legnagyobb felület.

C - Tervezett helyszínrajz:



Határozati javaslat

A

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Százház utca 1-27. szám alatt található - 32874 helyrajzi számú – önkormányzati tulajdonú telekingatlan fejlesztésére vonatkozó megvalósíthatósági tanulmányt az előterjesztés „A” változatú koncepció terv alapján kívánja kidolgoztatni.

Ezzel egyidejűleg felhatalmazza Dr. Bajkai István alpolgármestert a megvalósíthatósági tanulmány elkészítésének koordinálási feladatainak ellátásával és a megvalósíthatóság érdekében a szükséges forrás szerkezet kialakítására vonatkozó javaslat előkészítésével.

Felelős: Bajkai István alpolgármester

Határidő: 2016. október 31.

B

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Százház utca 1-27. szám alatt található - 32874 helyrajzi számú – önkormányzati tulajdonú telekingatlan fejlesztésére vonatkozó megvalósíthatósági tanulmányt az előterjesztés „B” változatú koncepció terv alapján kívánja kidolgoztatni.

Ezzel egyidejűleg felhatalmazza Dr. Bajkai István alpolgármestert a megvalósíthatósági tanulmány elkészítésének koordinálási feladatainak ellátásával és a megvalósíthatóság érdekében a szükséges forrás szerkezet kialakítására vonatkozó javaslat előkészítésével.

Felelős: Bajkai István alpolgármester

Határidő: 2016. október 31.

C

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Százház utca 1-27. szám alatt található - 32874 helyrajzi számú – önkormányzati tulajdonú telekingatlan fejlesztésére vonatkozó megvalósíthatósági tanulmányt az előterjesztés „C” változatú koncepció terv alapján kívánja kidolgoztatni.

Ezzel egyidejűleg felhatalmazza Dr. Bajkai István alpolgármestert a megvalósíthatósági tanulmány elkészítésének koordinálási feladatainak ellátásával és a megvalósíthatóság érdekében a szükséges forrás szerkezet kialakítására vonatkozó javaslat előkészítésével.

Felelős: Bajkai István alpolgármester

Határidő: 2016. október 31.

Budapest, 2016. április 08.

Bajkai István
alpolgármester