

Előterjesztés száma. 153.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület/ Bizottság*

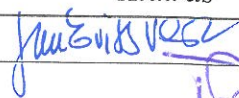

2018. év szeptember hónap 13. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés a Budapest XVIII. kerület Szemeretelep területén, a Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területet érintő telepítési tanulmányterv elfogadásáról és településrendezési szerződés megkötéséről




Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Ughy Attila	polgármester	


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Jankovits Vera	főépítész	
Takács Gusztáv	irodavezető (PJKI)	

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JKPI csoportvezető	
dr. Borbély György	JKPI irodavezető	
dr. Molnár Ildikó	címzetes főjegyző	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Kanti Gábor	GKI irodavezető	

Egyeztetve, tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás

Tárgyalja: TFFB

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges.*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük.*

*a megfelelő rész aláhúzendó

nyilvános ülés / zárt ülés*		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
egyszerű többség / minősített többség*		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Alaptörvény 33. cikk (1) bekezdés, Étv. 30/A. § (2) bekezdés	
* megfelelő rész aláhúzendó		

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztéssel érintett terület a Budapest XVIII. kerület Nagy-Burma vasútvonaltól délre, Szemeretelep városrész határán fekszik. A több telekből álló terület jelenleg jellemzően alulhasznosított, beépítetlen. A telket délről kertvárosias lakóterületek határolják, északon a Nagy-Burma vágja el a további nagy kiterjedésű beépítetlen területektől, nyugaton pedig a pestszentlőrinci temetőtől. A területen korábban az ipari jelleg meghatározó volt, ami a megfelelő közlekedési (vasúti, közúti) kapcsolatoknak volt köszönhető. A Nagy-Burma vasútvonaltól délre lévő területrészen található a jelen előterjesztés fő tárgyát képező 157656 hrsz.-ú terület, egykor Erdérttelep. A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként terül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. Külső, városrészen kívüli kapcsolatai jelenleg kedvezőtlenek, csupán a Szemeretelep vasútállomás melletti szintbeli vasúti átjáró és a Honvéd utca teremt kapcsolatot a kerület egyéb városrészeivel.

A Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt terület a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX.12.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PPVSZ), illetve annak mellékletét képező 34. számú szabályozási terv szerint M-XVIII, munkahelyi építési övezetében, illetve a vasútvonal mentén K-BK2-XVIII jelű közlekedési övezetben található.

2016. évben a 157656 hrsz. ingatlan tulajdonosa, az Alfa FM & Sales Kft. megkeresésére a tulajdonos és az Önkormányzat között tárgyalások kezdődtek meg a jelenleg kihasználatlan, és a lakóterületben zavaró zárványként beékelődő terület optimális hasznosításának, a jövőben várható és elvárható településfejlesztési szándékoknak megfelelő telepítési tanulmányterv kidolgozása érdekében.

A telepítési tanulmánytervet a tulajdonos az Önkormányzattal folytatott egyeztetések alapján elkészítette, mely megjeleníti a terület fejlesztése révén kialakítani tervezett állapotát, ugyanakkor a kerületi önkormányzat és a fejlesztő által megkötendő településrendezési szerződés (TRSZ) műszaki megalapozását is szolgálja, illetve bemutatja a tervezett fejlesztés komplex városrendezési feltételrendszerét. A többféle beépítési koncepciót is tartalmazó telepítési tanulmányterv bemutatja a településszerkezeti tervben tervezett városi jelentőségű szerkezeti elemeket, és olyan javaslatokat fogalmaz meg, amelyek megteremtik a lehetőséget a terület ütemezett fejlesztésének elindítására. A tanulmányterv célja a 157656 hrsz.-ú terület beépítési lehetőségeinek és feltételeinek meghatározása, a helyi adottságok, a fejlesztői szándékok és az önkormányzat elképzeléseinek figyelembe vételével. A tervtanácsi tárgyalás, és az Önkormányzattal folytatott egyeztetések alapján véglegesített, jelen előterjesztés mellékletét képező telepítési tanulmányterv két beépítési és szabályozási koncepciót tartalmaz (I. és II.), melyek közül településrendezési és településfejlesztési szakmai szempontokból a II. változat elfogadása javasolt.

A Képviselő-testület a 31/2017. (II.23.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat elkészíti a Budapest Főváros XVIII. kerület teljes területére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatát (KÉSZ), tekintettel arra, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 46. § (1) bekezdése alapján a továbbiakban: PPSZ 2019. december 31. napjáig alkalmazható. Az építési jogokat megállapító településrendezési eszköz, a kerület teljes területére készülő KÉSZ készítése a kerületi önkormányzat megbízása alapján jelenleg folyamatban van, melybe a telepítési tanulmányterv elfogadása és a településrendezési szerződés megkötése után, a terület fejlesztését lehetővé tevő szabályozási elemek beépíthetőek lesznek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 30/A. § (1) bekezdése értelmében a települési önkormányzat egyes településfejlesztési célok megvalósítására településrendezési szerződést (a továbbiakban: szerződés) köthet az érintett telek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója). A (2) bekezdés szerint a szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

(3) A szerződés tárgya lehet különösen:

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök kidolgozásának finanszírozása,

b) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek a cél megvalósításának

ba) előfeltételei - az érintett terület előkészítése, ennek keretében a telekviszonyok rendezése vagy megváltoztatása, a talaj megtisztítása - vagy

bb) következményei - a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések -, és azok megvalósítása az önkormányzatot terhelné.

A településfejlesztési célok és az ingatlanfejlesztési szándék összehangolására és a fejlesztések legoptimálisabb megvalósítása érdekében településrendezési szerződés megkötése, illetve a területre vonatkozó építési szabályozás fejlesztési szándékokhoz való igazítása szükséges.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest XVIII. kerület Szemeretelep területén, a Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területet érintő telepítési tanulmányterv II. változatát, és felhatalmazza a polgármestert az Alfa FM & Sales Kft-vel kötendő településrendezési szerződés kidolgozására és aláírására, továbbá a kerület teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) a Budapest XVIII. kerület Korpona utca – Pöstyén tér – Érsekújvár utca mentén lévő lakóterület – Krasznahorka utca – Nagy-Burma vasútvonal által határolt területre vonatkozó részének, a telepítési tanulmányterv szerinti kidolgozására, illetve az erre vonatkozó eljárás lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2018. december 31.

Budapest, 2018. SZEP. 05


Ughy Attila
polgármester

Mellékletek:

1. Telepítési tanulmányterv

BUDAPEST XVIII. KERÜLET, SZEMERETELEP

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



BUDAPEST XVIII. KERÜLET, SZEMERETELEP – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ: Alfa Group Kft.

TERVEZŐ: ACZÉL VÁROSÉPÍTÉSZ BT.

Vezető tervező: Aczél Gábor (TT1/É1 01-0057)



.....

Tervező: Schild Dorottya



.....

Munkatárs: Kardos Bálint

Budapest, 2018. június

1. Bevezetés, előzmények

Jelen tanulmányterv célja a Főváros XVIII. kerületében elhelyezkedő 157656 hrsz.-ú terület **beépítési lehetőségeinek és feltételeinek meghatározása, a helyi adottságok, a fejlesztői szándékok és az önkormányzat elképzeléseinek** figyelembe vételével. A terv a helyi önkormányzat és a tulajdonos által megkötendő **településrendezési szerződés megalapozását is szolgálja.**

A tervezési területre 2018 januárjában már elkészült egy telepítési tanulmányterv, melyet a BFVT Kft. készített el a telek fejlesztőjének megbízásából. A XVIII. kerületi Önkormányzat a tanulmánytervet átdolgozásra javasolta, mellyel a tulajdonos cégünket bízta meg 2018 májusában. Mivel a BFVT Kft. által készített korábbi tanulmányterv igen részletes vizsgálatokat tartalmazott, melynek tartalmi vonatkozásai az elmúlt félév során nem változtak, így jelen tanulmányterv csak **főbb vonalakban, a terv megértéséhez és alátámasztásához szükséges mértékben tér ki a vizsgálati témákra.** A tanulmányterv kidolgozása során áttekintésre kerültek a hatályos fejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint vizsgáltuk a telek és szűkebb környezetének épített környezetét, közlekedési, közművesítési és zöldfelületi kapcsolatait. A telepítési tanulmányterv a 314/2012. (XI. 8.) *Korm. rendelet* tartalmi követelményeit követve, beépítési terveket és szabályozási koncepciókat tartalmaz, melynek az Önkormányzat által **elfogadott elemei beépítésre kerülnek a készülő Kerületi Építési Szabályzatba (KÉSZ).**



A terület lehatárolása

2. Tervezési terület áttekintő vizsgálata

2.1. A terület elhelyezkedése a településszerkezetben

A tervezési terület Budapest XVIII. kerületében, a Nagy-Burma vasútvonaltól délre, Szemeretelep városrész határán fekszik. A 157656 hrsz-on nyilvántartott terület jelenleg beépítetlen, alulhasznosított. A telket délről kertvárosias lakóterületek határolják, északon a Nagy-Burma vágja el további nagy kiterjedésű beépítetlen területektől, nyugaton pedig a pestszentlőrinci temetőtől.

A terület jelenleg szervesen kapcsolódik a településszerkezetbe, zárványként terül el Miklóstelep és Szemeretelep határán. Külső, városrészen kívüli kapcsolatai jelenleg kedvezőtlenek, csupán a Szemeretelep vasútállomás melletti szintbeli vasúti átjáró és a Honvéd utca teremt kapcsolatot a kerület egyéb városrészeivel.

2.2. Hatályos fejlesztési dokumentumok vizsgálata

A tervezési területet a következő településfejlesztési dokumentumok érintik:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020 (Budapest ITS 2020),
- Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Településfejlesztési Koncepciója és Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020 (Dávid Károly-terv)

Budapest 2030:

Megfogalmazott célok a tervezési területre vonatkozhatón a következők lehetnek:

- *Egységes Budapest,*
- *Egészséges környezeti feltételek megteremtése,*
- *Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás,*
- *Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése,*
- *Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város,*
- *Intelligens mobilitás.*

Budapest ITS 2020:

Megfogalmazott célok a tervezési területre vonatkozhatón a következők lehetnek:

- *Intelligens városműködés,*
- *Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet*

Dávid Károly-terv:

Megfogalmazott célok a fejlesztésre vonatkozhatón a következők:

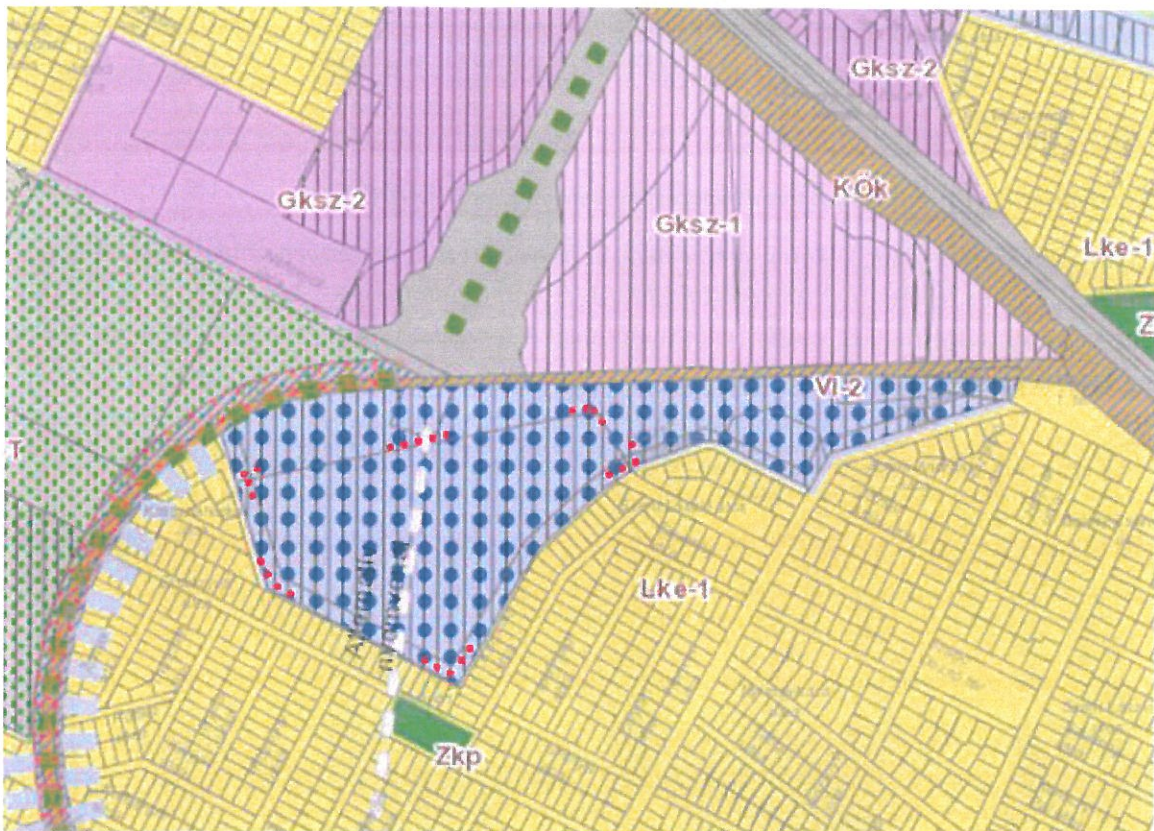
- *Környezeti célok – Komfortos és biztonságos, minőségi, zöld (kert)városi lakókörnyezet*

A tervezési területet egy tematikus komplex projekt és egy hálózatos projekt is érinti:

- „TEM-6. Innovatív, környezetbarát gazdaságfejlesztés – a megújuló barnamezős területek menedzselésével” projekt: Célja új, innovatív iparágak megtelepedésének előmozdítása, melynek egyik megfelelő helyszíne lehet a tervezési terület, illetve annak északi környezete.
- „HAL-1. A kerületen belüli közlekedési kapcsolatok javítása, a környezetbarát módok előtérbe helyezésével” projekt: Célja egy differenciált kerületi kerékpárforgalmi-hálózat létrehozása, melynek része a tervezési területet érintő Nagy-Burma vasút nyomvonalán zöldben vezetett kerékpárút kialakítása, távlatban a Duna menti kerékpárforgalmi-hálózathoz csatlakozva.

2.3. Hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ)



TSZT KIVÁGAT (Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/varosrendezes/tszt2015/>)

A TSZT 2017 vizsgált területre vonatkozó területfelhasználási egységei:

- **VI-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület**

A területen „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés is szerepel. Ez szimbolikusan jelöli azt a területet, ahol környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.

A tervezett Külső Keleti Körút a Nagy-Burma vasútvonal mentén, vagy alternatív nyomvonalként a tervezési területen haladnak keresztül a TSZT „Távlati közötti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal” jelölése szerint.



TSZT KIVÁGAT (Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/varosrendezes/tszt2015/>)

A TSZT Szerkezeti tervlap „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapján a terület „Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület”-ként jelölt, és új beépítés csak teljes közművesítettség esetén valósítható meg. A tervezési terület továbbá a Repülőtér külső zajgátló védőövezetébe tartozik.



FRSZ KIVÁGAT (Forrás: <https://geoportal.budapest.hu/varosrendezes/frsz/>)

A hatályos FRSZ 1. melléklete a tervezési területen található területfelhasználási egységre a következő beépítési sűrűségi értéket állapítja meg:

- **Vi-2: 3,0 (2,0+1,0)** - Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

A telek szintterület sűrűségének értékét az FRSZ-ben meghatározottak alapján a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni.

A terület „Jelentős változással érintett terület” jellel érintett, melyre vonatkozóan az FRSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,

d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.”

„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.”

Az FRSZ 3. melléklete alapján a tervezési területet „Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” jelölés érinti.

A III. párkánymagassági kategóriára vonatkozóan az FRSZ az alábbi előírásokat tartalmazza:

„7. § (1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.

8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonaltól

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok).

(2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 45 fok,

b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.”

„(4) A (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.

(5) Az (1) – (4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

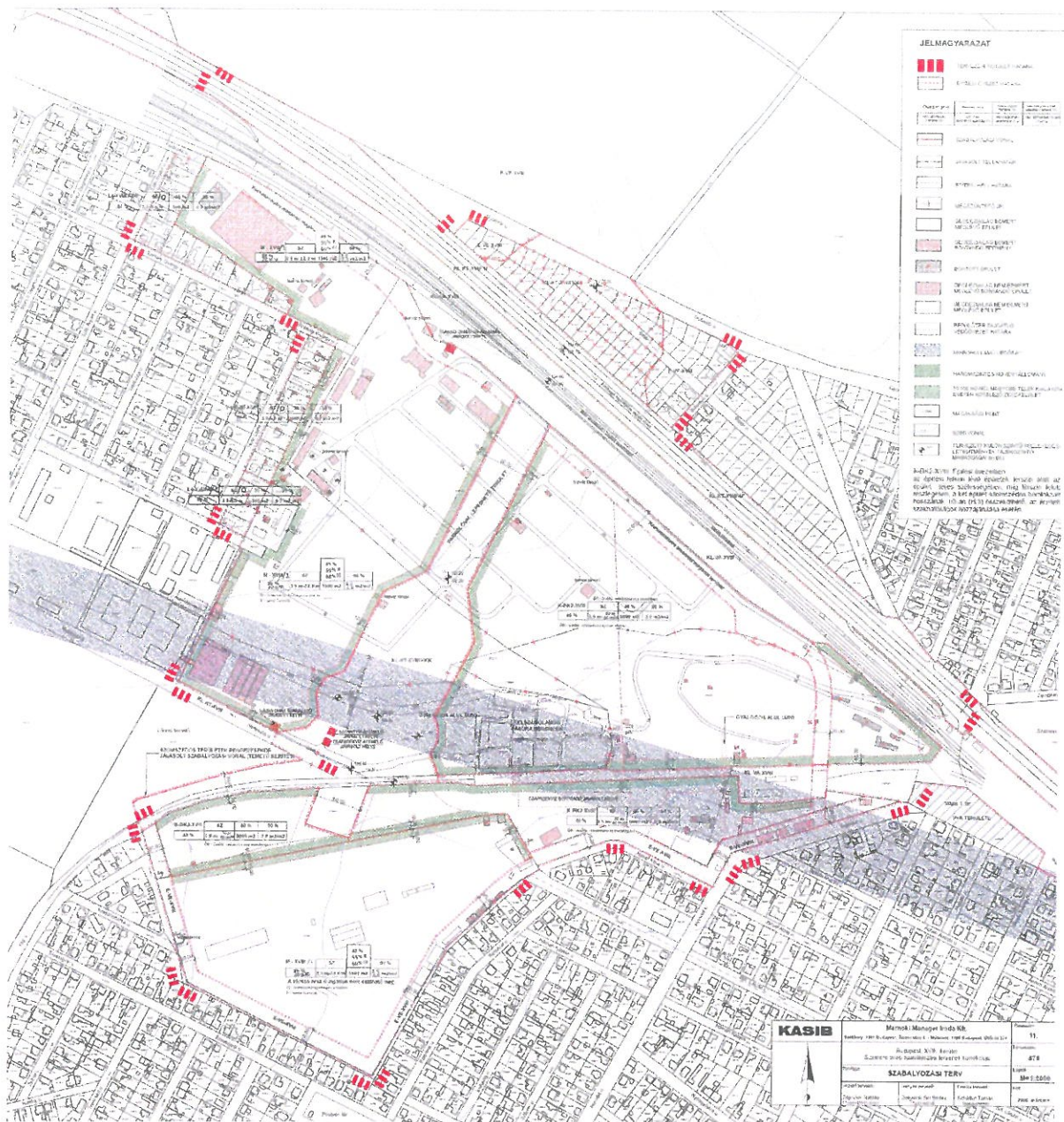
a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is,

b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.”

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata (PPVSZ)

A hatályos KVSZ a kerület teljes közigazgatási területére vonatkozik, de a tervezési terv területére külön kerületi szabályozási terv (KSZT) is érvényben van. A terv elkészítését 2002-ben a terület pakurával való szennyezettsége és az új fejlesztési szándékok tették szükségessé. A KSZT szabályozási elemei és előírásai 34-es számmal épültek be a jelenleg hatályos PPVSZ előírásai közé.



A területre hatályos KSZT tervlapja

A hatályos KSZT alapján a területen az alábbi építési övezet és övezet található:

- M-XVIII/1 jelű munkahelyi terület
- E-VE-XVIII jelű védőerdő övezet

Az új kerületi építési szabályzat jelenleg tervezési fázisban van.

2.4. Részletes vizsgálatok

Területfelhasználás, épületállomány

A terület jelenleg beépítetlennek mondható (kb. 2,5% a beépítettsége), csupán kisebb gazdasági épületek találhatóak, döntően a telekhatárok mentén.

Korábban a területet faanyag kereskedelemmel foglalkozó cég használta telephelyként, jelenleg hasznosítatlan.

Telekmorfológia, tulajdonviszonyok

A 157656 hrsz.-ú, közel 100 000 m² méretű, ötszög alakú telek tulajdonosa az SZL2 Kft.

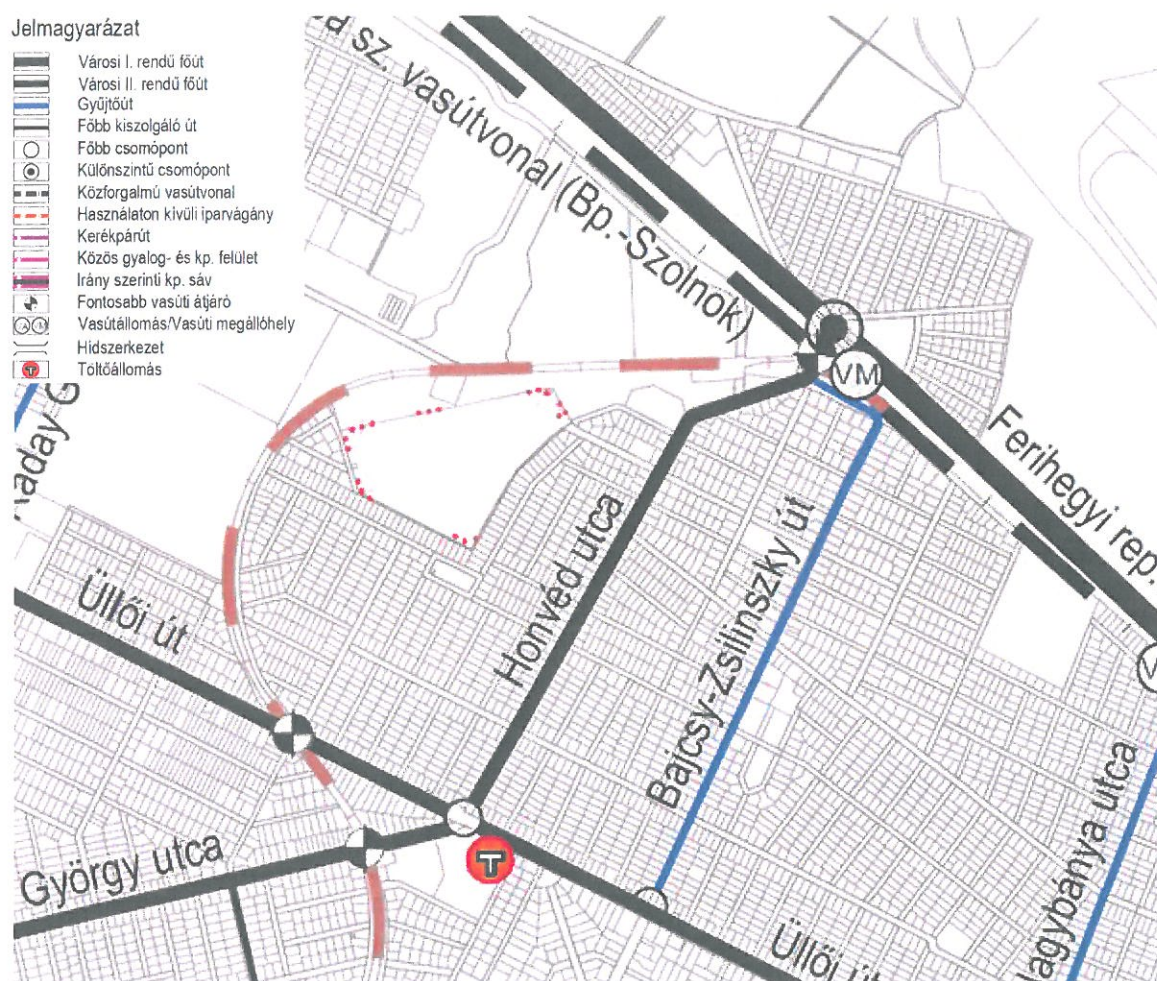
Közlekedési kapcsolatok vizsgálata

• Közúti kapcsolatok

A terület a belső tagolását biztosító közúthálózattal jelenleg nem rendelkezik, külső közlekedési kapcsolatai pedig kedvezőtlenek, hiányosak. A kerületközi kapcsolatot csupán a tervezési terület közelében húzódó 2x1 sávos Honvéd utca biztosítja, mely a Budapest - Cegléd vasútvonalat szintben keresztezve biztosít kapcsolatot a kerület keleti részei valamint a Gyömrői út és a Ferihegyi Repülőtérre vezető út között. A szintén kerületközi kapcsolat biztosítására alkalmas Nefelejcs utca nem éri el a tervezési terület, hiányzik a Honvéd utcával való összeköttetése. A környező kertvárosias lakóterületek a 30 km/h-s forgalom korlátozási zóna részei.

Jelmagyarázat

	Városi I. rendű főút
	Városi II. rendű főút
	Gyűjtőút
	Főbb kiszolgáló út
	Főbb csomópont
	Különszintű csomópont
	Közforgalmú vasútvonal
	Használaton kívüli iparvágány
	Kerékpárút
	Közös gyalog- és kp. felület
	Irány szerinti kp. sáv
	Fontosabb vasúti átjáró
	Vasútállomás/Vasúti megállóhely
	Hidszerkezet
	Töltőállomás

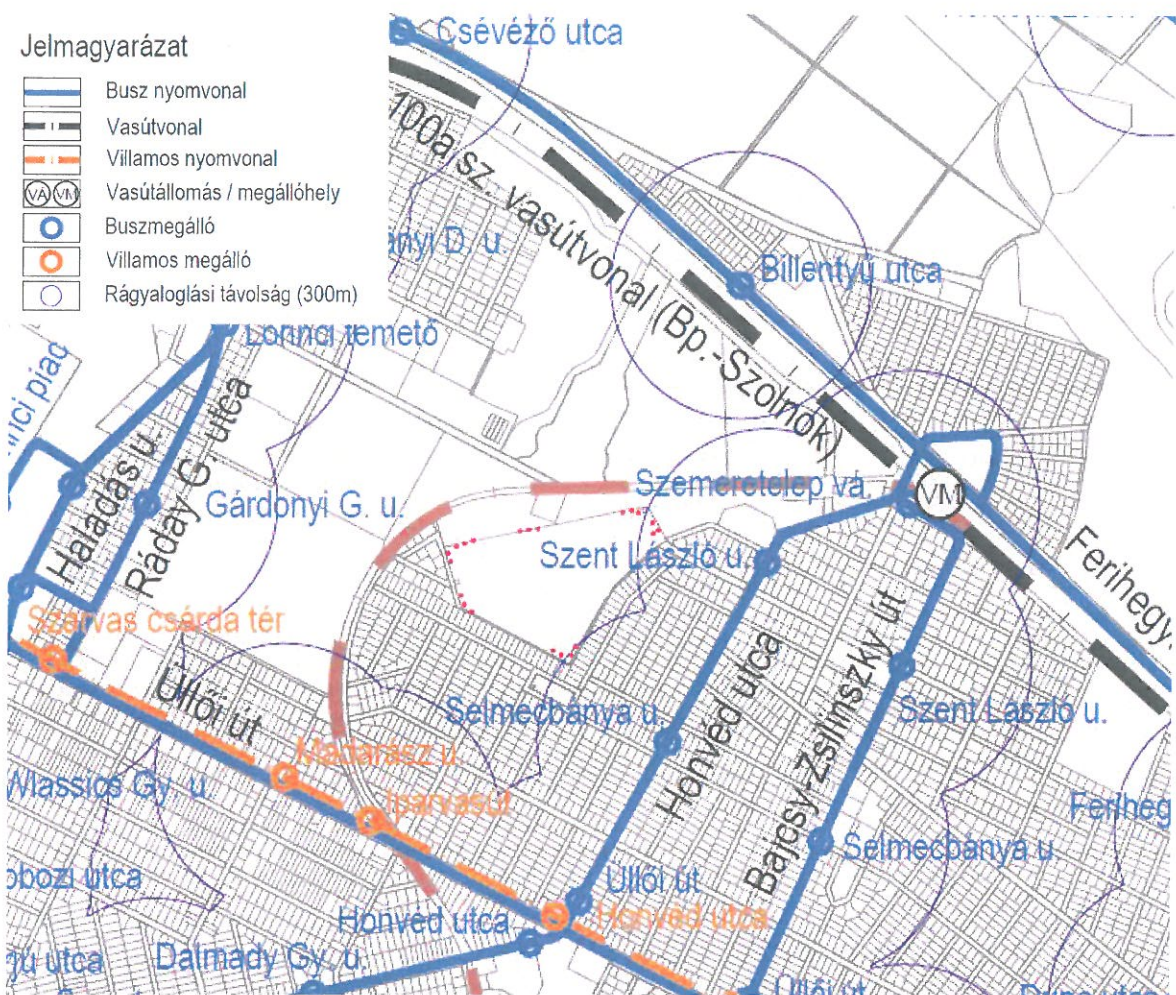


Részlet a KÉSZ-hez készült közlekedési vizsgálati tervlapból (Mobilcity Kft.)

- **Kötőpályás és közösségi közlekedés**

Az országos kötőpályás közlekedési rendszer részét képezi a tervezési területtől északra húzódó Budapest-Cegléd (100-as számú) vasútvonal, mely a fővárosi vasútvonalak közül az egyik legjelentősebb elővárosi fogalmat lebonyolító vonal. A területtől északra elhelyezkedő Nagy-Burma vasútvonal egy vágányú, villamosítás nélküli, melyen forgalom jelenleg nem bonyolódik. A vasútvonal megszüntetésére honvédelmi célok miatt nem kerülhet sor.

A tervezési terület közösségi közlekedés szempontjából kedvezőtlen helyen fekszik, a meglévő megállóhelyek 300 méteres gyaloglási távolságai nem fedik le a területet. A tágabb környezet legjelentősebb közösségi közlekedési útvonala az Üllői út, melyen villamos és autóbusz is közlekedik. Az Üllői úton kívül a tervezési területhez közelebb eső Honvéd utcán is zajlik autóbuszos közlekedés, azonban ennek jelentősége a magas követési idő miatt csekély.



Részlet a KÉSZ-hez készült közlekedési vizsgálati tervlapból (Mobicity Kft.)

- **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A tervezési területen sem kerékpáros, sem gyalogos infrastruktúra nincs kiépítve, a környező lakóterületekhez gyalogos útvonalaihoz szervesen kapcsolódik.

Közművek vizsgálata

- *Vízellátás*

A vízellátásról a 23-as számú Keletpesti felső nyomászóna vezetékai gondoskodnak, az ivóvízellátást és a tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. Ivóvíz főgerincvezeték húzódik a környező területeken a Krasznahorka, Érsekújvár, Korpona és Szent László utcán.

A vizsgált terület határán a Krasznahorka utcában földfeletti tűzcsap, a Szent László utca felőli telekhatárnál földfelszín alatti tűzcsap található.

- *Csatornázás*

A tervezési területen nincs kiépített csatornahálózat, a közvetlen környezetében a meglévő csatornák elválasztott rendszerben épültek ki. A gravitációs rendszerű csatornahálózat a Honvéd utcában található szennyvízcsatorna és a Rozsnyó utcai szennyvízcsatorna felé folyik.

- *Energiaellátás*

A tervezési terület környezetének ellátását a Pestszentlőrinc 120/10 KV-os alállomás biztosítja. A közép feszültségű hálózat a Vág utcán keresztül érkezik a területtel határos Krasznahorka utcai 3323-as számú transzformátorállomáshoz.

A térség gázellátását a FŐGÁZ Zrt. kisnyomású elosztóhálózata biztosítja.

A területen távhőszolgáltatás nem üzemel.

- *Hírközlés*

A tervezési terület és környezete a Magyar Telekom Nyrt. ellátási területéhez tartozik. A hálózat földalatti kivitellel, alépítményes rendszerrel épült ki jellemzően. A három nagy mobilszolgáltató hálózata is megfelelően kiépült, a terület közelében egy antennatartó torony is található a Krasznahorka utca mentén.

Zöldfelületi rendszer és környezeti állapot vizsgálata

A tervezési terület többnyire burkolt terület, ahol a zöldfelület igen kismértékű, döntően nem értékes faegyedek és ruderalis jellegű gyepszintű növénytakarás alkotja. A környező utcák fásítása vegyes, előfordulnak kétoldali fasorral ellátott utcaszakaszok, de találhatóak fasor nélküli szakaszok is. A tervezési terület környezetében egy közösségi zöldfelület (közkert) található – a Pöstyén tér –, amit foci pályaként hasznosítanak.

A tervezési területen és környezetében védett természeti érték, oltalom alatt álló terület nem található.

A Nagy-Burma vasútvonaltól északra fekvő területen korábban a Tüzép-telep pakura tároló medencéi helyezkedtek el, melyek a nem megfelelő fenntartás következtében súlyosan elszennyezték a környék talaját és a talajvizet. A 2000-es évek elején a helyi önkormányzattal kötött megállapodás alapján a terület kármentesítése megtörtént. A tervezési területen szennyezésről nincs információ. A tervezési területtől északra, a Nefelejcs utca meghosszabítása mentén hulladékkal feltöltött területrészek találhatóak.

A tervezési területen a közúti, vasúti és üzemi zajterhelés mind nappal, mind éjjel határérték alatti a 2007-ben készült zajtérkép alapján.

3. Beépítési terv

3.1. Településrendezési koncepció, elérendő célok

Szerkezet, telekstruktúra

A tervezési terület belső szerkezetének kialakításánál alapvető koncepció volt a már kialakult kertvárosias lakóterület szerkezetéhez való szerves illeszkedés, annak kiegészítése. Ennek fontos eleme a Krasznahorka utca vonalának továbbvezetése a tervezési területen, amely lehetővé teszi az Érsekújvár és Korpona utca mentén kialakult fél telektömbök befejezését. A tervezési terület elzárt jellegének feloldására javaslatot tettünk egy utcanyitásra a Pöstyén tér felé, amely egyetlen ingatlan kisajátításával megoldható.

A terület belső szerkezetének kialakításánál meghatározó szerepet játszott a Külső keleti körút alternatív nyomvonalának szabadon tartása, amelyet egy központi elhelyezkedésű közpark kialakításával lehet megoldani. A közpark pontos helyének függvényében két beépítési változat alakult ki.

- *I. változat*

Az első változat a Külső keleti körút TSZT-ben ábrázolt alternatív nyomvonalát pontosan követi le, ez határozza meg a tervezett közpark helyét. A kialakuló utcahálózat így csak részben tud alkalmazkodni a környező utcák kialakult koordinátájához, ennek következtében szabálytalan alakú tömbök alakulnak ki. A tervezett telekstruktúrát alapvetően a vállalkozó építészeti elképzelése határozta meg, amely szerint 4-lakásos ikerházak, négylakásos csoportházak, és többalakásos társasházak létesülnének a területen. A tanulmányterv az ikerházakat az Érsekújvár utcai és a Korpona utcai beépítéshez kapcsolódóan helyezte el, ami lehetővé tette a kialakult telekrendszerhez történő szerves kapcsolódást. A többalakásos, F+3 szintes társasházak a központi közpark körül helyezkednek el, a többi tömböt a 4-lakásos csoportházak foglalják el. A területen – az önkormányzat kérésének megfelelően – egy 20 férőhelyes óvoda elhelyezése számára is biztosítottunk helyet. A változat számol a tervezési terület és a Nagy Burma vasútvonal közötti terület részbeni beépítésével is. Így a vázolt elképzeléssel összesen 433 lakás helyezhető el a tervezési területen.

- *II. változat*

A második változatban a Külső keleti körút a TSZT-ben ábrázolt alternatív nyomvonalától kis mértékben eltér, azt az északi szakaszhoz kapcsolódóan egyenes vonalban folytatja. Az út nyomvonala fölött tervezett közpark a környezet kialakult telekstruktúrájához és koordináta-rendszeréhez pontosan igazodik, egyben meghatározza a teljes terület úthálózatának és beépítésének rendjét is. Ebben a változatban a meglévő és az új beépítés a lehető legszerveesebben kapcsolódik egymáshoz. Az egyes épülettípusok elhelyezése az 1. változathoz hasonlóan történik, de a terület keleti részén, egy tömbben F+2 szintes társasházak is épülnek. A terület nyugati részén kialakuló tömbben helyeztük el az óvodát, valamint a környező lakosságot kiszolgáló üzletek, szolgáltató létesítményeket. Az elhelyezhető lakások száma 408.

Területfelhasználás

A tervezési terület alapvetően lakóterületté válik, a környező kertvárosi beépítéshez való illeszkedéssel. A Külső keleti körút alternatív nyomvonalának felszínre érkezését biztosítani kell a

területen, ezért szükséges egy beépítetlen sáv kijelölése, amelynek közparkként való felhasználása javasolt. A közpark pozíciójára alternatív megoldásokat tartalmaz a tanulmányterv. A területen el kell helyezni egy óvodát is, amelyre szintén változatokat dolgoztunk ki.

A tervezési területen kívül helyezkedik el, de a tervezett fejlesztés szempontjából alapvető fontosságú a Nagy-Burma vasútvonal menti területek tervezett hasznosítása. Mivel a vasút fenntartásával hosszútávon is számolni kell, ezért a kerületi elképzelések szerint nosztalgia-villamos, kerékpárút, gyalogos sétány létesül a vasúti területen, attól délre pedig rekreációs jellegű fejlesztések (sportpályák, uszoda, stb.) megvalósítása várható.

Tervezett beépítés

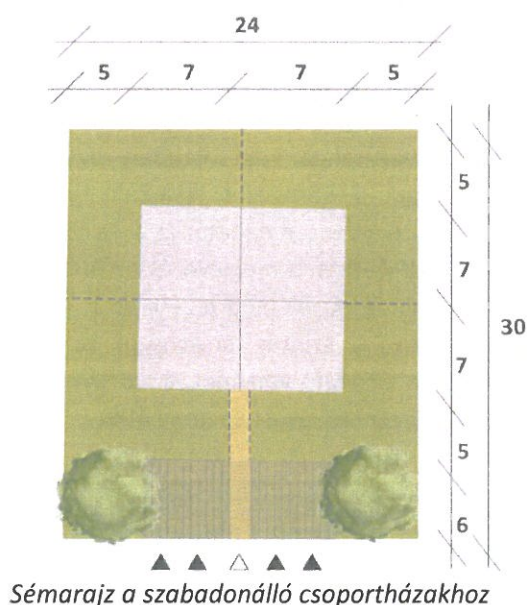
A beépítési terv mindkét verzióban három fő lakóépület típust helyez el a tervezési területen.

Ikerházak

Az Érsekújvár és a Korpona utca menti tömb befejezéseként ikres beépítésű, földszint (vagy magasföldszint) + 1 emelet magasságú, 2 lakásos épületek kerülnek elhelyezésre. Ez az elhelyezés a kialakult telekviszonyokhoz való tökéletes igazodást biztosítja. A lakásokhoz saját, lekeríthető kertrész tartozik. A parkolást az épületben, vagy ahhoz kapcsolódóan lehet megoldani, de mindenképpen biztosítani kell az építészeti egységes megjelenést. A beépítési terven a fedett kocsibeállók számára fenntartott helyek is kijelölésre kerültek, ezek a területek épületen belüli gépkocsi-elhelyezés esetén a zöldfelület mértékét növelik.

Szabadonálló csoportházak

A vállalkozói elképzelés szerint a legtöbb újonnan kialakuló tömbben földszint (vagy magasföldszint) + 1 emelet magasságú, 4 lakásos, szabadonálló beépítésű lakóépületek helyezkednek el, akár egymástól eltérő lakásstruktúrával. Minden lakáshoz saját, lekeríthető kertrész kapcsolódik. A gépkocsi elhelyezése a telek utcavonalán történik, nyitott – de részben, vagy egészben (pl. pergolával) fedetten –, építészeti összefogott, egységes megjelenésű parkolóállások létesítésével, vagy épületen belüli teremgarázs kialakításával. A beépítési terven a fedett kocsibeállók számára fenntartott helyek is kijelölésre kerültek, ezek a területek épületen belüli gépkocsi-elhelyezés esetén a zöldfelület mértékét növelik. Az épület telken való elhelyezkedését az alábbi vázlat szemlélteti:



3-4 szintes társasházak

A közpark környezetében, valamint a tervezési terület észak-keleti határa menti háromszög-alakú tömbben kissé magasabb, földszint (vagy magasföldszint) +2, illetve földszint (vagy magasföldszint) +3 szintes társasházak helyezhetőek el. A szükséges parkoló-mennyiség fásított felszíni parkolóban, vagy fél parkolósínt térszín alá süllyesztéssel biztosítható.












Intézményi és rekreációs sportterületek

A lakóépületeken kívül a tervezési területen helyet kap egy óvoda is, valamint a lakosság igényeit kiszolgáló üzletek, szolgáltató létesítmények számára is biztosítottunk területet.

A tervezési területhez északról kapcsolódó – jelenleg az Auchan tulajdonában álló – terület közvetlenül kapcsolódik a Nagy-Burma vasútvonalhoz, amelynek zöldsíntengelyként való hasznosítását tervezi a kerület. Ehhez illeszkedően az Auchan területén elsősorban rekreációs jellegű fejlesztésekre, sportlétesítmények elhelyezésére kell számítani.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
I. VÁLTOZAT

JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő épület
-  Tervezett épület színtszámmal
-  Építési telek
-  Zöldterület
-  Vasúti terület
-  Közlekedési pályák
-  Parkoló terület
-  Közterületi járdafeület
-  Tervezett és megtartandó telekhatár
-  Tervezési területen kívüli építési telkek
-  Tervezési terület határa



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
II. VÁLTOZAT

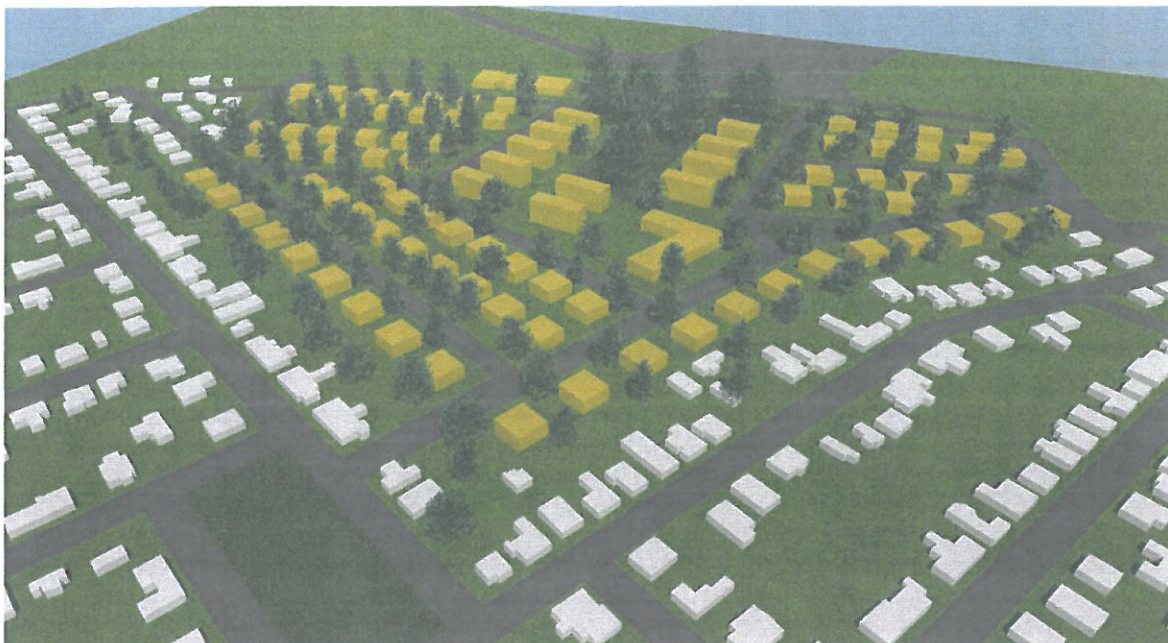
JELMAGYARAZAT

- Meglévő épület
- Tervezett épület szintszámmal
- Építési telkek
- Zöldterület
- Vasúti terület
- Közlekedési pályák
- Parkoló terület
- Közterületi járdafelület
- Tervezett és megtartandó telekhatár
- Tervezési területen kívüli építési telkek
- Tervezési terület határa



LÁTVÁNYKÉPEK

I. VÁLTOZAT



II. VÁLTOZAT





Beépítési tervek terület-kimutatása:

I. VÁLTOZAT

TÖMBSZÁM	ÖVZETI JEL	BEÉPÍTÉSI %	SZINTTERÜLETI MUTATÓ Ált.+Park.	TÖMB TERÜLETE (m ²)	TERVEZETT LAKÁSSZÁM	TERVEZETT ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET
1. TÖMB	Vi-2/IK	30	0,6 + 0,3	7900	36 (~100m ²)	3600
2. TÖMB	Vi-2/IK	30	0,6 + 0,3	11210	48 (~100m ²)	4800
3. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	12990	68 (~100m ²)	6800
4. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	6433	24 (~100m ²)	2400
5. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	9080	44 (~100m ²)	4400
6. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	5188	28 (~100m ²)	2800
7. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	3672	20 (~100m ²)	2000
8. TÖMB	Vi-2/T	30	0,9 + 0,3	21268	165 (~60m ²)	9900
SZUMMA				77741	433	36700

Összes zöldterület: **6114,5 m²**












II. VÁLTOZAT

TÖMBSZÁM	ÖVZETI JEL	BEÉPÍTÉSI %	SZINTTERÜLETI MUTATÓ	TÖMB TERÜLETE	TERVEZETT LAKÁSSZÁM	TERVEZETT ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET
1. TÖMB	Vi-2/IK	30	0,6 + 0,3	7900	36 (~100m ²)	3600
2. TÖMB	Vi-2/IK	30	0,6 + 0,3	11210	48 (~100m ²)	4800
3. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	18023,7	84 (~100m ²)	8400
4. TÖMB	Vi-2/SZ	30	0,6 + 0,3	18800	72 (~100m ²)	7200
5. TÖMB	Vi-2/SZ2	30	0,9 + 0,3	3621	48 (~100m ²)	4800
6. TÖMB	Vi-2/T	30	0,9 + 0,3	11080	120 (~60m ²)	7200
7. TÖMB	Vi-2/SZ	Intézmény, kereskedelem				
SZUMMA				77552,7	408	36000

Összes zöldterület: **6258,2 m²**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
I. VÁLTOZAT












JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő épület
-  Tervezett épület szintszámmal
-  Építési telek
-  Zöldterület
-  Vasúti terület
-  Közlekedési pályák
-  Parkoló terület
-  Közterületi járdafeület
-  Tervezett és megtartandó telekhatár
-  Tervezési területen kívüli építési telkek
-  Tervezési terület határa



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
II. VÁLTOZAT

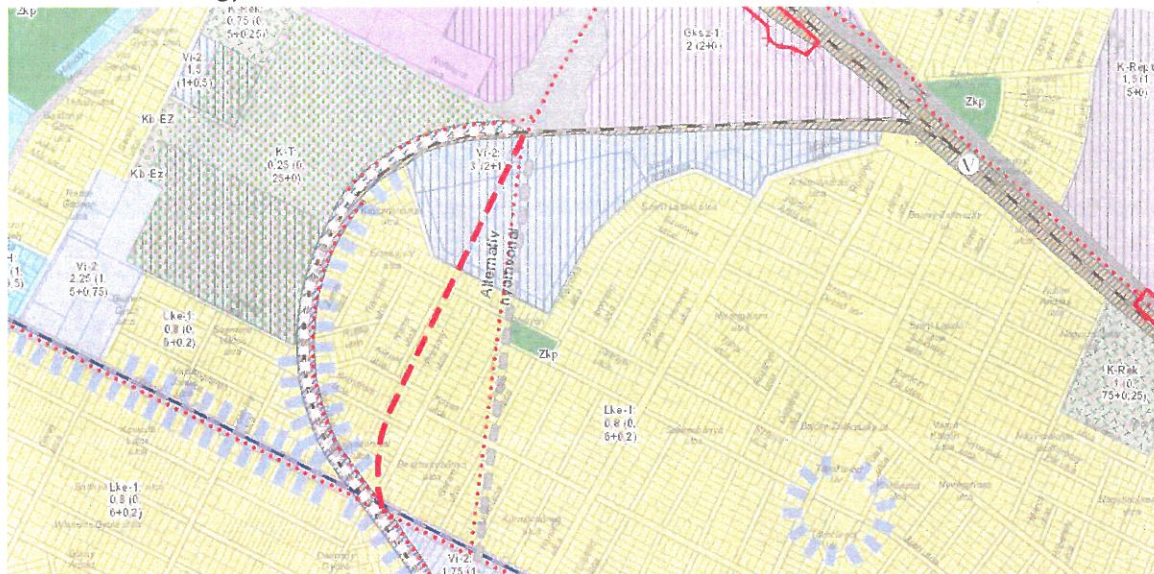
JELMAGYARÁZAT

-  Meglévő épület
-  Tervezett épület szintszámmal
-  Építési telek
-  Zöldterület
-  Vasúti terület
-  Közlekedési pályák
-  Parkoló terület
-  Közterületi járdafejlet
-  Tervezett és megtartando telekhatár
-  Tervezési területen kívüli építési telkek
-  Tervezési terület határa



3.2. Közlekedési javaslat

A beépítési terv II. változata szerint a Külső keleti körút nyomvonala a TSZT-ben ábrázolt alternatív nyomvontól kis mértékben eltér, az az északi szakaszhoz kapcsolódóan egyenes vonalban folytatódik. Ez a módosítás nemcsak a tervezési terület szerkezetének strukturálása szempontjából jelent előnyt, de magának az útnak a vonalvezetése is kedvezőbbé válik, lényegesen rövidebb hosszon éri el a Nagy Burma vasútvonalat.



A vizsgálatok során említett kedvezőtlen közúti kapcsolatok javítása érdekében a terv a Nefelejcs és a Fedezék utca meghosszabbítását tervezi a Május 1. térig, melyek fontos feltáró nyomvonalat jelentenek a tervezési területen. A tervezett Nefelejcs utca a nosztalgia villamos vonalát keresztezve kapcsolódna be egyrészt Szent László utcába, majd Honvéd utca - Május 1. tér csomópontjába, amely így négyágú csomóponttá válik. A forgalmi igények növekedése esetén a kereszteződés jelzőlámpás forgalomirányításúvá építhető át. A Honvéd utca és a vasúti megállóhely felé vezető út marad a főirány. A Rozsnyó utca nem csatlakozik a csomóponthoz, igény esetén zsákutcává alakítható.

A Szemeretelep vasúti megállóhelyhez tervezett P+R parkolót a Nefelejcs utcához és a vasúttal párhuzamosan tervezett kiszolgáló úthoz lehet csatlakoztatni. A tervezett csomópont és a szintbeli vasúti átjáró között nem lehet új csomópontot kialakítani. A P+R parkoló és a vasúti megállóhely gyalogos kapcsolatának megkönnyítése érdekében a vasútvonal fejlesztésének idején a megállóhelyet javasoljuk a P+R parkoló mellé helyezni.

A tervezési terület megfelelő feltárása érdekében javasolt a terület fő belső közlekedési tengelyének kikötése a Pöstyén tér irányába egy építési telek kisajátításával.

A közösségi közlekedés javítását a Burma-vasút mentén közlekedő nosztalgia villamos mellett a meglévő autóbuszos viszonylat átszervezésével lehet megoldani a Nefelejcs utca - Szent László utca vonalára, amely nem eredményez hosszabb útvonalat, ellenben javítaná a Pestszentlőrinci temető megközelíthetőségét is.

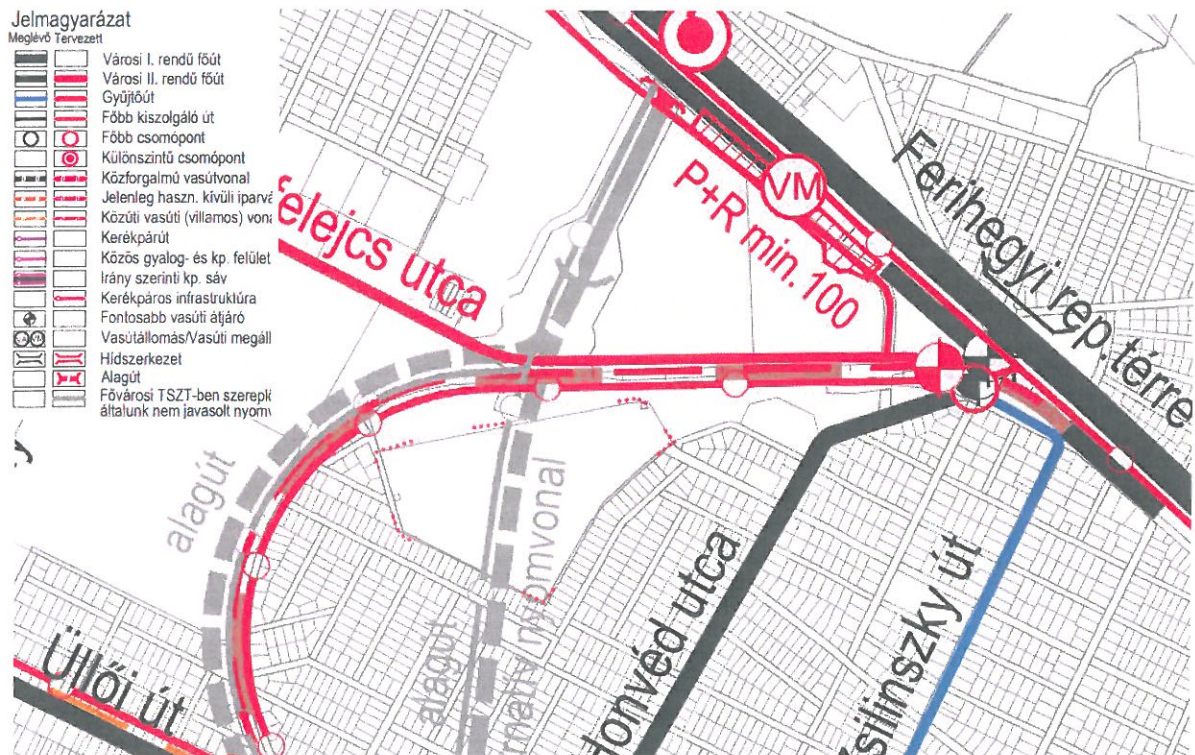
A tervezett új gyűjtőúti elemeken, valamint a Nagy-Burma vasútvonal mentén javasolt irányhelyes kerékpársávok kialakítása. A terület belső feltárását szolgáló lakó utcák alkalmasak a kerékpározásra önálló kerékpáros infrastruktúra kialakítása nélkül is.



Részlet a KÉSZ-hez készült közlekedési alátámasztó javaslati javaslatokból (Mobilcity Kft.)

A lakóterületi fejlesztés által kiváltott forgalmi növekmény elsősorban a reggeli csúcsidőszakban várható. Az alapellátást szolgáló tervezett intézményi és kereskedelmi szolgáltató funkciók érdemi forgalmi növekményt nem generálnak. Forgalmnövekedésre elsősorban a Nefelejcs, a Honvéd és a Ráday Gedeon utcán kell számítani.

A beépítési javaslat lakásonként 1 db felszíni parkolót ábrázol az egyes építési telkeken úgy, hogy azok között a telekhatárok mentén zöldfelület kialakítására is lehetőség nyílik.



Részlet a KÉSZ-hez készült közlekedési alátámasztó javaslati tervlapból (Mobilcity Kft.)

3.3. Zöldfelületi rendezési javaslat

A TSZT által kötelezően előírt minimum 5%-os közcélú zöldfelület kialakítására a Nagy-Burma vasútvonal menti területek, valamint a Külső keleti körút vonalába eső területek javasoltak, melynek két verzióját mutatják be a beépítési tervek. Ezen kívül a beépítési változatok függvényében egyéb kisebb zöldterületek is elhelyezésre kerültek, melyek a lokális mikroklíma javítását is elősegítik.

A lakótelkek esetében az egyes lakásokhoz tartozó saját használatú zöldfelületeket javasolt sövénnyel, vagy középmagas növényssávvá elválasztani. A hősziget-hatás csökkentése érdekében javasolt többszintes növényállomány telepítése a lakóterekben.

3.4. Hatályos településrendezési eszközök módosítási igényei

A tervezett fejlesztéshez szükséges lehet a területről a TSZT által jelölt "Lakó funkció kizárása" jelölés levétele.

3.5. Javasolt változtatás hatásai, infrastrukturális igényei

A javasolt fejlesztés hatására forgalmi növekménnyel kell számolni, elsősorban a reggeli csúcsidőszakban. A belső úthálózat kiépítése mellett szükséges a Nefelejcs utca meghosszabbítása és gyűjtőúttá fejlesztése a Ráday Gedeon utcától a tervezési terület irányába. A forgalomnövekmény enyhe zaj- és levegőterhelési többletet is ró a területre. A fejlesztés lehetővé teszi a közösségi közlekedés megfelelő átszervezését is a javaslatnak megfelelően, ami javítja a jelenleg ellátatlan területek helyzetét.

A belső úthálózat kiépítésével párhuzamosan szükséges a közművek kiépítése is. A jelenleg beépítetlen terület tervezett beépítése és a megközelítésre szolgáló közlekedési felületek kiépítése a csapadék zavartalan beszivárgását meggátolják, ezért a tetővizek és a burkolatokról származó csapadékvizek gyűjtését és szabályos elszikkasztását meg kell oldani.

A fejlesztés megvalósítása során a humán infrastruktúra fejlesztési igényeivel is számolni kell, így szükséges legalább két csoportos óvoda kialakítása a tervezési területen.

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében sem épített, sem természeti érték nem található, így a fejlesztés megvalósításával örökségi vagy környezeti érték nem sérül.

A fejlesztés hatására egy jelenleg alulhasznosított, zárványszerűen a kerület testébe ékelődő terület problémája oldódna meg, a környező településszerkezetbe és területhasználatba illeszkedő módon. Minőségi kortárs épületek megjelenésével, rendezett növénytelepítéssel a területen új településképi érték teremthető.

4. Szabályozási koncepció

4.1. Építési övezetekre vonatkozó szabályozási javaslatok

A **Vi-2/IK jelű** vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok:

- Az építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: ikres
Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
Általános szintterületi mutató: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Parkolási szintterületi mutató: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Épületmagasság maximális értéke: 9,0 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 350 m^2
Kialakítható legnagyobb telekterület: 1000 m^2
Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- Előkert mérete minimum 3 méter
- Hátsókert minimális mérete 6 méter, oldalkertek minimális mérete az épület magasságának a fele.
- 350 m^2 -t meghaladó, de 500 m^2 -t el nem érő telek esetén 2 lakás helyezhető el. 500 m^2 -t meghaladó telekméret esetén minden megkezdett 200 m^2 - után 1 db lakás helyezhető el.
- Kizárólag lakó, nevelési, oktatási, hitéleti, sport és rekreációs funkciójú rendeltetések helyezhető el.
- Telken belül a lakásokhoz tartozó saját használatú kertrészek kizárólag növényzettel, vagy 1,5 méteres magasságot meg nem haladó kerítéssel keríthetők el.
- A szabályozási terven jelölt területrészen épület csak a közúti alagút megépítését és az üzembehelyezését követően, vagy az alternatív nyomvonal TSZT-ből való törlését követően lehetséges.

A **Vi-2/SZ jelű** vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok:

- Az építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
Szintterületi mutató: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Parkolási szintterületi mutató: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Épületmagasság maximális értéke: 9,0 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m^2
Kialakítható legnagyobb telekterület: 3000 m^2
Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- Előkert mérete a szomszédos telkekhez igazodva, de minimum 3 méter
- Minden megkezdett 250 m^2 - után 1 db lakás helyezhető el.
- Kizárólag lakó, nevelési, oktatási, hitéleti, sport és rekreációs funkciójú rendeltetések helyezhető el.

- Telken belül a lakásokhoz tartozó saját használatú kertrészek kizárólag növényzettel, vagy 1,5 méteres magasságot meg nem haladó kerítéssel keríthetők el.
- A vasút védőtávolságán belül épület csak a jogszabályban meghatározottak szerint helyezhetők el.
- A szabályozási terven jelölt területrészen épület csak a közúti alagút megépítését és az üzembehelyezését követően, vagy az alternatív nyomvonal TSZT-ből való törlését követően lehetséges.

A **Vi-2/SZ2 jelű** vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok:

- Az építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
Szintterületi mutató: $0,9 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Parkolási szintterületi mutató: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Épületmagasság maximális értéke: 12,0 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m^2
Kialakítható legnagyobb telekterület: 6000 m^2
Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- minden megkezdett 150 m^2 telekméret után 1 db lakás helyezhető el.
- Kizárólag lakó, nevelési, oktatási, hitéleti és sport funkciójú rendeltetések helyezhető el.

A **Vi-2/T jelű** vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok:

- Az építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
Szintterületi mutató: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Parkolási szintterületi mutató: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Épületmagasság maximális értéke: 15,0 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m^2
Kialakítható legnagyobb telekterület: 6000 m^2
Legkisebb zöldfelület mértéke: 30 %
- Előkert mérete a szomszédos telkekhez igazodva, de minimum 3 méter
- minden megkezdett 150 m^2 telekméret után 1 db lakás helyezhető el.
- Kizárólag lakó, nevelési, oktatási intézményi funkciójú épület helyezhető el.
- Telken belül a lakásokhoz tartozó saját használatú kertrészek kizárólag növényzettel, vagy 1,5 méteres magasságot meg nem haladó kerítéssel keríthetők el.
- A vasút védőtávolságán belül épület csak a jogszabályban meghatározottak szerint helyezhetők el.

A **Vi-2/I jelű** vegyes intézményi építési övezetre vonatkozó szabályozási javaslatok:

- Az építési övezet paraméterei:
Beépítési mód: szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke: 35%
Szintterületi mutató: $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Parkolási szintterületi mutató: $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Épületmagasság maximális értéke: 15,0 m
Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m^2
Kialakítható legnagyobb telekterület: 3000 m^2
Legkisebb zöldfelület mértéke: 40 %
- Kizárólag nevelési, oktatási, hitéleti, iroda, sport és rekreációs funkciójú rendeltetések helyezhető el.

4.2. Közlekedési területekre vonatkozó szabályozási javaslatok

- A kialakítandó új utak szabályozási szélessége a magasabb jogszabályi előírásoknak megfelelően minimum 12 méteres szélességgel, a magánutak pedig a kiszolgáló utak paramétereivel alakítandók ki.
- A járművek tárolására a szabályzat mellékleteiben normatív módon kerül majd szabályozásra a rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek minimális mennyisége.
- A tervezet gyalogút vagy gyalogos kapcsolat a közforgalom számára megnyitottan, minimum 3 méteres szélességgel alakítandó ki.
- Ábrázolásra került a vasúti védőtávolság, valamint a Külső Keleti Körút számára fenntartandó területbiztosítás, mint telken belüli védőterület.

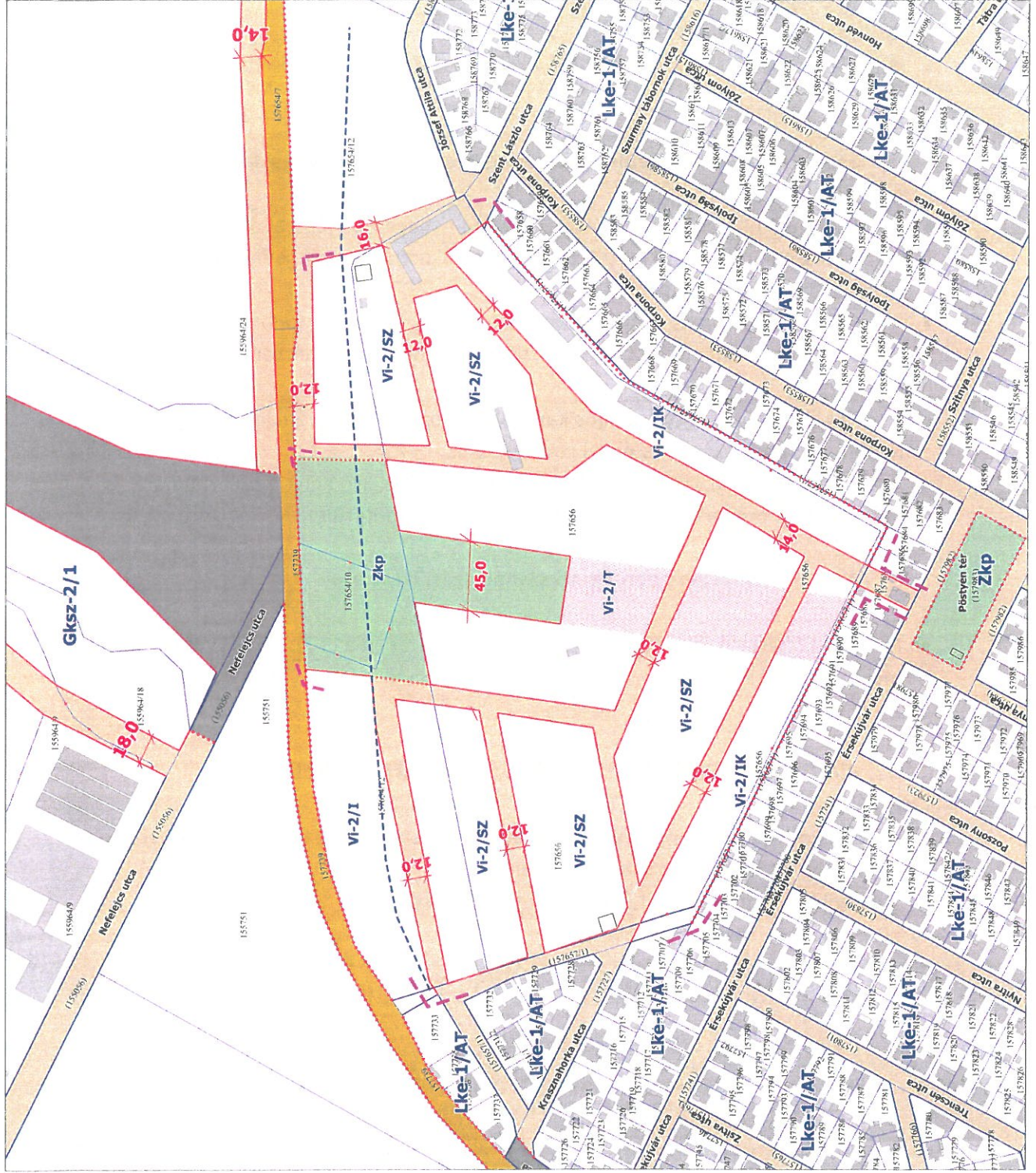
4.3. Közművekre vonatkozó szabályozási javaslatok

- Az FRSZ előírásai alapján a beépítésre szánt területeken a teljes közművesítettség megteremtése szükséges.

4.4. Zöldfelületekre vonatkozó szabályozási javaslatok

- A szabályozási terv jelentős méretű zöldterületeket szabályoz ki a Küldő Keleti Körút alternatív nyomvonalaához kapcsolódóan.
- 2 parkoló-állásonként legalább egy fa telepítése kötelező.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOK - I. változat













Szabályozási Konceptió

I. változat

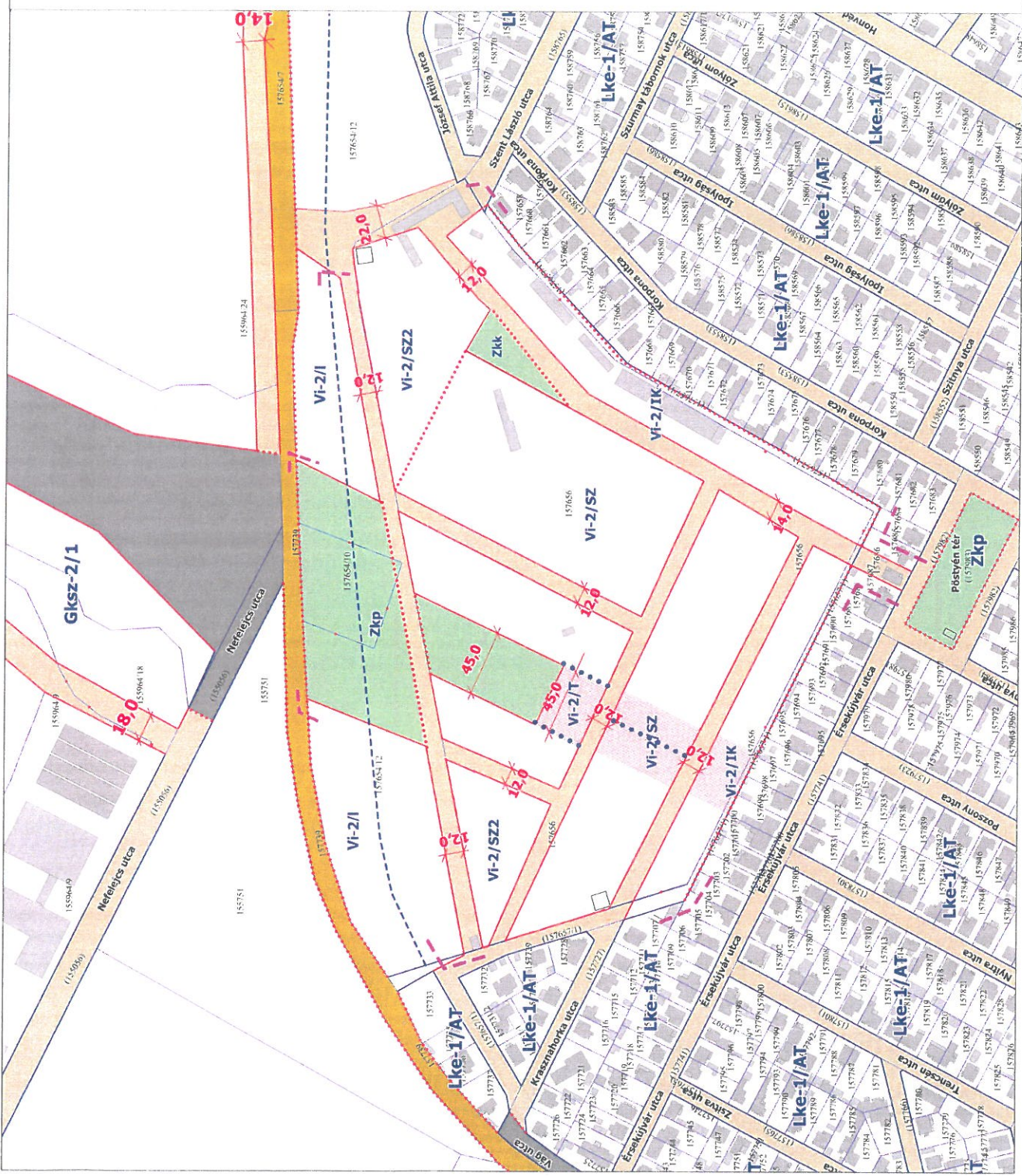
Alapterképi elemek

-  Telekhatárok
-  Meglévő épületek
-  Szabályozási terv határa

Kötelező elemek

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Övezethatár
-  Övezeti jel
-  Közpark terület
-  Kerületi közút
-  Kötelező megszüntetőjel
-  Építési teleken belüli védőövezet
-  Gyalogút
-  Vasút védőávahiága

szabályozási TERVLAPOK - II. változat











Szabályozási koncepció

II., változat

Alaptérképi elemek

-  Telekhatárok
-  Meglévő épületek
-  Szabályozási terv határa

Kötelező elemek

-  Szabályozási vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Övezhatalár
-  Övezeti jel
-  Közpark területe
-  Kerületi közút
-  Kötelező megszüntetőjel
-  Építési teleken belüli védőövezet
-  Gyalogút
-  Vasút védőtávolsága