

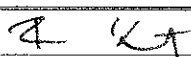

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület

2021. év június hónap 30. napján tartandó rendkívüli ülésére

Előterjesztés tárgya: Döntés telepítési tanulmányterv ügyében


Összeállító:

Név	Tisztség	Aláírás
Pórfia Katalin	FFF főosztályvezető	
Jankovits Vera	Főépítész	
Baksa-Valánszki Sára	Főépítészeti asszisztens	

Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

Név	Tisztség	Aláírás

Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Vrana Réka	JTP főosztályvezető-helyettes	
Somogyiné dr. Szatmári Nóra	JTP főosztályvezető-helyettes	


Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

Név	Tisztség	Aláírás
Buzás Lászlóné	GFO főosztályvezető	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

Név	Tisztség	Aláírás
dr. Ronyecz Róbert	Jegyző	

Tájékoztatva:

Név	Tisztség	Aláírás
Petrovai László	Alpolgármester	
Kassai Dániel	Tanácsnok	

Előterjesztő:

Név	Tisztség	Aláírás
Kőrös Péter	alpolgármester	

Tárgyalja:

Javasolt meghívott: -

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*.
Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó településrendezési ügy tekintetében a 247/2021. (V.18.) számú képviselő-testületi határozattal (a továbbiakban: Határozat) úgy döntött, hogy az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján elfogadja a Budapest XVIII. kerület 147759/17 hrsz.-ú, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területet érintő telepítési tanulmánytervet. A Határozat értelmében a polgármester gondoskodik a terület tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés előkészítéséről és aláírásáról, valamint a szerződés aláírását követően megteszi a szükséges intézkedéseket a kerület teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területre vonatkozó részének a telepítési tanulmányterv szerinti kidolgozására, illetve az ehhez szükséges eljárások lefolytatására.

A Határozat meghozatalakor ismert veszélyhelyzeti rendelkezések alapján 2021. szeptember vége előtt Képviselő-testületi ülésre nem kerülhetett volna sor, mely körülmény miatt a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó döntés meghozatalának elmaradása a terület fejlesztésének, a KÉSZ véglegesítésének előre nem látható ideig tartó elhúzódását jelenthette volna.

A Határozat alapján a településrendezési szerződés megkötésére, és a KÉSZ tervezetének véglegesítésére még nem került sor. A Határozat meghozatala óta eltelt időben a tervezett területfejlesztési szándékkal kapcsolatban érkezett lakossági és képviselői visszajelzések alapján indokoltnak tartom a Határozat felülvizsgálatát, és a Képviselő-testület egyetértése esetén annak módosítását, a településrendezési szerződésben megfogalmazott minimális feltételrendszer meghatározásával történő kiegészítését.

Fentiek figyelembevételével kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Képviselő-testület hatáskörében eljárva a polgármester által meghozott 247/2021. (V.18.) képviselő-testületi határozatot az alábbiak szerint módosítja:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30/A. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés 2. számú melléklete szerint elfogadja a Budapest XVIII. kerület 147759/17 hrsz.-ú, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területet érintő telepítési tanulmánytervet, továbbá felhatalmazza a polgármestert a Tarkó Invest Kft.-vel (a továbbiakban: Beruházó) kötendő településrendezési szerződés kidolgozására oly módon, hogy a településrendezési szerződés legalább az alábbi vállalásokat kell, hogy tartalmazza a Beruházó részéről:

- a) a területet és a környezetét is kiszolgáló, szükséges infrastrukturális és közlekedési hálózati kapcsolatok kiépítését (a fejlesztési területen, és a hozzá kapcsolódó területeken az elfogadott telepítési tanulmányterv alapján elkészült és jóváhagyott szabályozási terven kiszabályozott, a terület feltárását szolgáló új utak közművesítését /közüzemi víz, elektromos áram, közműves csatorna/, a közvilágítás és az utak kiépítését elvégzi, a közterületként kiszabályozott utakat szilárd burkolattal ellátva, kártalanítási igény nélkül térítésmentesen átadja az Önkormányzatnak),
- b) a játszótéri és közösségi zöldfelületi kapacitás fejlesztési terület terhére történő bővítését az Önkormányzattal egyeztetett módon, legalább 800 m²-es területen és műszaki paraméterekkel, szabványos játszóeszközök telepítésével, melynek megvalósítása után azt térítésmentesen átadja az Önkormányzat számára. Továbbá vállalja a Tarkó utca és Óhuta utca meghosszabbításának kereszteződésénél meglévő játszótér körbekerítését,
- c) a területen kialakuló közterületen legalább 2 db e-töltőállomás elhelyezését,
- d) az Óhuta utca meghosszabbításának megnyitása során vállalja az Önkormányzati tulajdonú közterületen, szabványos keresztmetszetű közút kialakítása mellett a jelenlegi parkolási lehetőségek kiépítését és biztosítását,
- e) a beruházás megvalósítását oly módon, hogy a Halomi utat a Herrich Károly térrel összekötő új útról a Herrich Károly tér felé gépkocsiforgalom nem engedhető át, ott csak gyalogos és kerékpáros forgalom számára alakítható ki közlekedő felület,
- f) a jelen határozat meghozatala idején hatályos szabályozási terven jelölt védett fasor megtartásáról és védelméről gondoskodik,
- g) az Önkormányzat beszerzési szabályzata szerinti eljárás keretében az Önkormányzat által kiválasztott, független szakértő által készített vizsgálatnak megfelelően, az abban foglaltak alapján a Beruházó saját költségén maradéktalanul elvégzi a szükséges talajszennyezettség megszüntetésére és lőszermentesítésre irányuló munkákat, és ennek érdekében a kiválasztott független szakértővel, valamint az Önkormányzattal háromoldalú megállapodást köt,
- h) a beruházás megvalósítása során – a védett fason kívül – kivágott fák pótlásáról a mindenkor hatályos előírások szerint gondoskodik,

i) a közösségi szerepvállalás érdekében vállalja a Halomi úton a Tarkó utca kereszteződésénél új gyalogátkelőhely létesítését.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a fenti feltételek alapján kidolgozott településrendezési szerződést terjessze jóváhagyás céljából a Képviselő-testület elé a soron következő rendes ülésre.

Határidő: 2021. július 8.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021 JÚN 23.



Kőrös Péter
alpolgármester

Mellékletek:

1. számú: 247/2021. (V.18.) számú képviselő-testületi határozat

2. számú: Tanulmányterv

247/2021 KT HATÁSKÖRBEV HIRATT PM HATÁROZAT



BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

1184 Bp., Üllői út 400. ☎:1675 Bp. Pf. 49. ☎:296-1300 🌐:www.bp18.hu

**Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata
Képviselő-testületének**

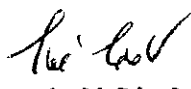
247/2021. (V. 18.) határozata

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdése értelmében a Képviselő-testület hatáskörébe tartozó településrendezési ügy tekintetében úgy dönt, hogy az Önkormányzat az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés 1. számú melléklete szerint elfogadja a Budapest XVIII. kerület 147759/17 hrsz.-ú, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területet érintő telepítési tanulmánytervet. A polgármester gondoskodik a terület tulajdonosával kötendő településrendezési szerződés előkészítéséről és aláírásáról, valamint a szerződés aláírását követően megteszi a szükséges intézkedéseket a kerület teljes területére készülő Kerületi Építési Szabályzat Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területre vonatkozó részének a telepítési tanulmányterv szerinti kidolgozására, illetve az ehhez szükséges eljárások lefolytatására.

Határidő: 2021.06.30.

Felelős: polgármester

Budapest, 2021. MÁJ 18.


Szaniszló Sándor
polgármester

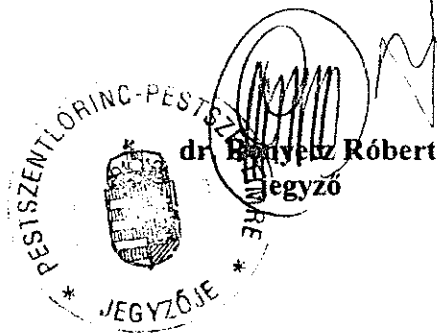


Közzétéve: 2021. MÁJ 18.

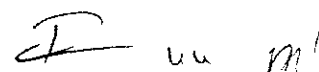
Hiteles másolat
adattal egyező

2021. MÁJ 18.



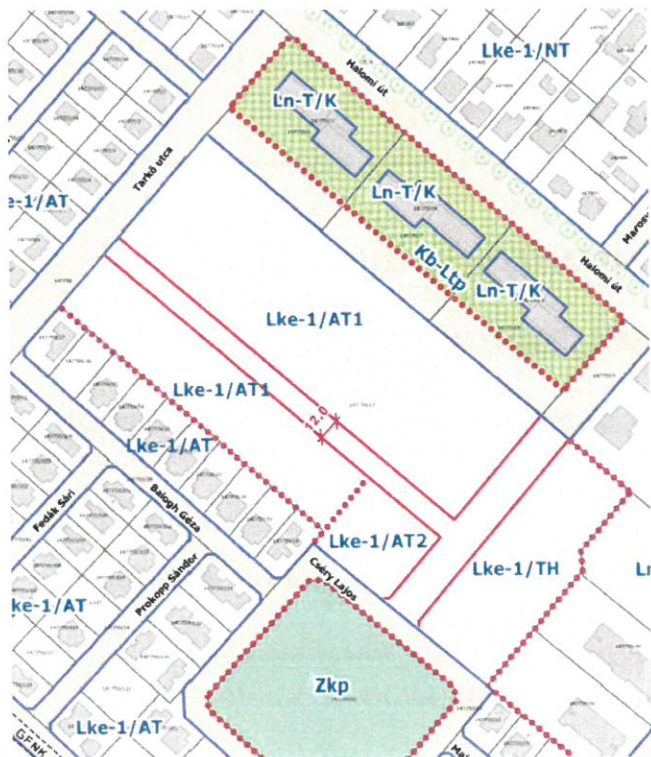


- 5 -





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET
KÉSZÍTÉS ALATT ÁLLÓ ÚJ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA MÓDOSÍTÁSÁNAK
MEGALAPOZÁSÁHOZ A 147759/17 HELYRAJZI
SZÁMÚ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE KAPCSÁN



MEGRENDELŐ
 Tarkó Invest Kft.

TERVEZŐ
 URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

Budapest, 2021. március

TERVEZŐK NÉVSORA



Településrendezési tervező,
ügyvezető:

Településrendezési
munkatárs:

URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Vojnits Csaba Ferenc

Komjáti Emőke Csilla

okl. településmérnök

Komjáti Emőke

A telepítési tanulmányterv, Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatával előzetesen egyeztetett, csökkentett tartalommal készül, melynek infrastrukturális, környezeti és közlekedési hatásait csak összefoglaló jelleggel vizsgáltuk, a tanulmány fő feladata a településrendezési szabályok adta viszonyok és lehetőségek feltárása.

TARTALOM

BEVEZETÉS

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV CSÖKKENTETT TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. Az érintett terület rövid bemutatása
2. A telek és a környezet **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ** vizsgálati bemutatása
3. Beépítési terv
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása
5. Szabályozási koncepció

CSAK ÖSSZEFOGLALÓ JELLEGGEL AZ ALÁBBIAK:

6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló
8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

BEVEZETÉS

BEVEZETÉS

A jelen tanulmányterv keretében a célként megfogalmazott tervezési feladat, a tervezési területen (147759/17 hrsz.), a jelenleg folyamatban lévő Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) egyeztetési anyagának - vonatkozó Szabályozási tervlapjain - a tervezési területen tervezett lakó célú fejlesztések megvalósításához jobban illeszkedő és azt lehetővé tevő szabályozás kialakítása, illetve a kertvárosias lakóterületi területfelhasználáson belül, a tervezett hasznosításhoz legjobban megfelelő építési övezetek kijelölése.

A feladat keretében új közterület kiszabályozása, a meglévő övezethatárok módosítása és új kertvárosias lakóterületi építési övezet kijelölése is szükséges.

A tervezési feladat része a tervezési program megvalósíthatóságának vizsgálata a hatályos településrendezési jogszabályi és tervi környezetben, valamint koncepcionális beépítési és szabályozási javaslat kidolgozása a hatályos településrendezési tervek módosításának kezdeményezéséhez.

A telepítési tanulmányterv, Budapest Főváros XVIII. kerület, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatával (a továbbiakban: Önkormányzat) előzetesen egyeztetett, csökkentett tartalommal készül, melynek infrastrukturális, környezeti és közlekedési hatásait csak összefoglaló jelleggel vizsgáltuk, a tanulmány fő célja a településrendezési szabályok adta viszonyok és lehetőségek feltárása.

Amennyiben a tanulmányterv tartalma a későbbiekben az Önkormányzata részéről is támogatást kap, akkor a tanulmányterv tartalma a tervezettség alatt álló új Kerületi Építési Szabályzat anyagaiba épülhet majd be.

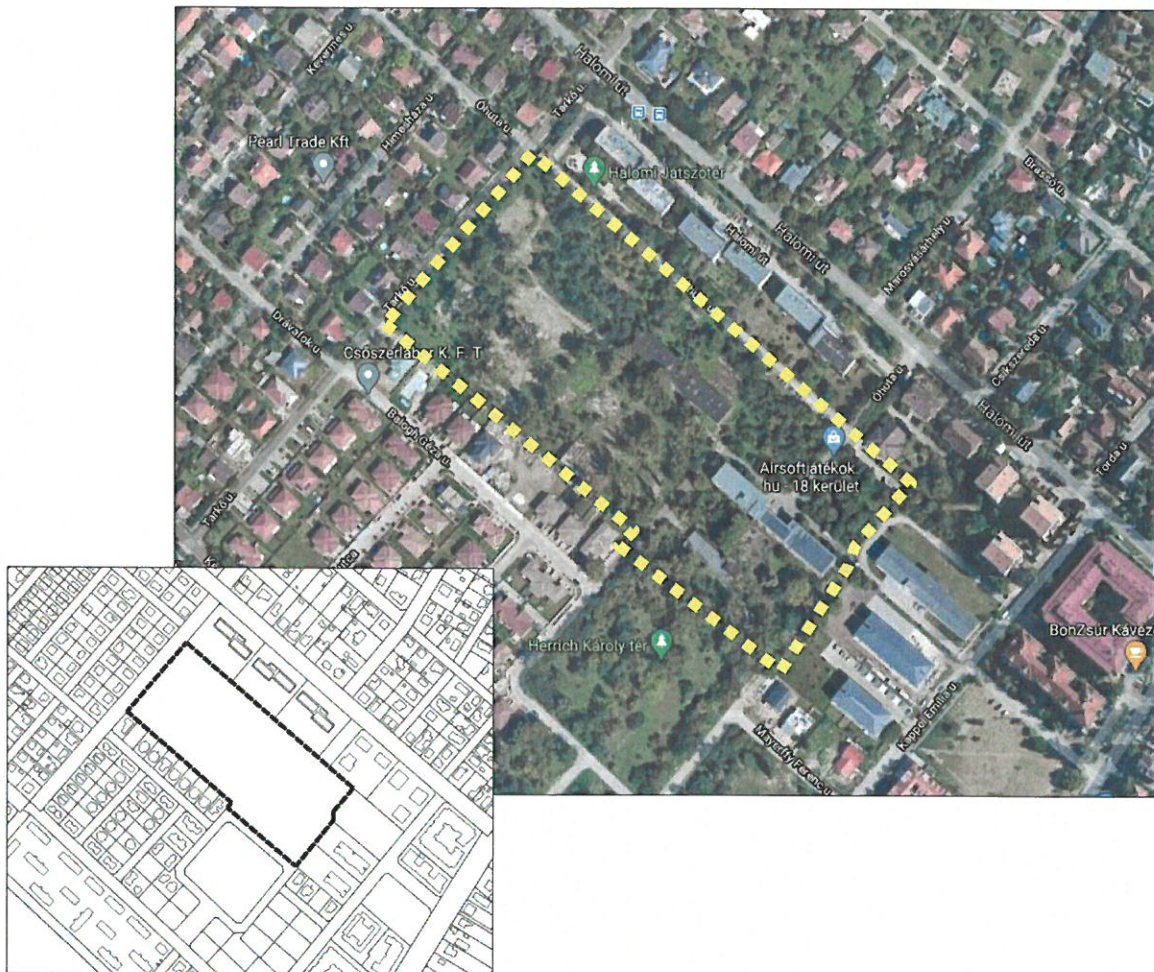
A terület tulajdonosa a Tarkő Invest Kft. a telepítési tanulmányterv elkészítésével az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.- bízta meg.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

ÖNKORMÁNYZATTAL ELŐZETESEN EGYEZTETETT, CSÖKKENTETT TARTALOMMAL

1. A TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

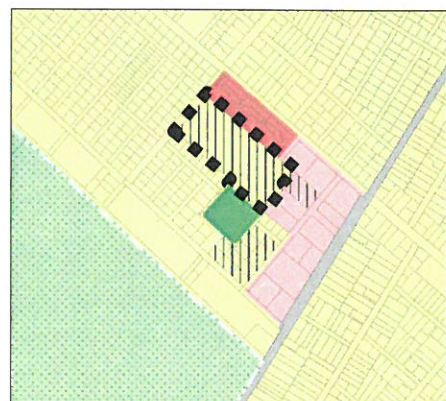
A tervezési terület Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre területén, a Péterhalmi erdőtől északra, a Tarkó utca – Óhuta utca – Herrich Károly tér által határolt területen fekszik.



A területet alapvetően kertvárosias lakóterületek veszik körbe, mely alól kivételt a Halomi út és Kappel Emília utca menti nagyvárosias lakóterületeken elhelyezett többlakásos társasházak beépítés jelent.

A tervezési területen – a hatályos budapesti TSZT-vel összhangban – új kertvárosias lakóterület megvalósítása tervezett, mely beruházás megvalósításához a meglévő épületek elbontása és a terep megfelelő rendezése is szükséges.

Az elvégzett környezeti vizsgálat alapján, a terület korábbi használatából adódó esetleges szennyezettség okán, kármentesítésre nincs szükség.



2. A TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZEMPONTÚ VIZSGÁLATA

2.1. AZ MATrT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT) 2. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve – és 7. melléklete – Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve – szerint a tervezési terület települési térségbe sorolt, így a hatályos TSZT szerinti Lke jelű kertvárosias lakóterületi kijelölés megfelel a magasabb szintű terveknek/előírásoknak.

Az MATrT egyéb mellékletei és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MR.) mellékletei közül az alábbiak érintik még a tervezési területet:

- MATrT 3/4. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete *(a kerület teljes területét érinti)*
- MATrT 3/5. melléklet – Honvédelmi és katonai célú terület övezete *(a kerület teljes területét érinti)*
- MR. 1/4. melléklet – Vízminőség-védelmi terület övezete *(a kerület nagyobb részét érinti)*
- MR. 2/1. melléklet – Ásványi nyersanyagvagyron övezete által érintett települések *(a kerület teljes területét érinti)*
- MR. 2/3. melléklet – Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések *(a kerület teljes területét érinti)*

A felsorolt érintettségek - a hatályos budapesti TSZT vonatkozó tervlapjai alapján - nem befolyásolják érdemben a jelen tanulmánytervben bemutatásra kerülő tervezett beruházást, mivel a felsorolt érintettségek a TSZT szintjén már vagy nem állnak fenn, vagy a kerületi KÉSZ-re vonatkozó általános szabályokat eredményeznek, amit nem ebben a mikrokörnyezetben, hanem kerületi szinten szükséges kezelni.

2.2. A HATÁLYOS BUDAPESTI TSZT ÉS FRSZ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

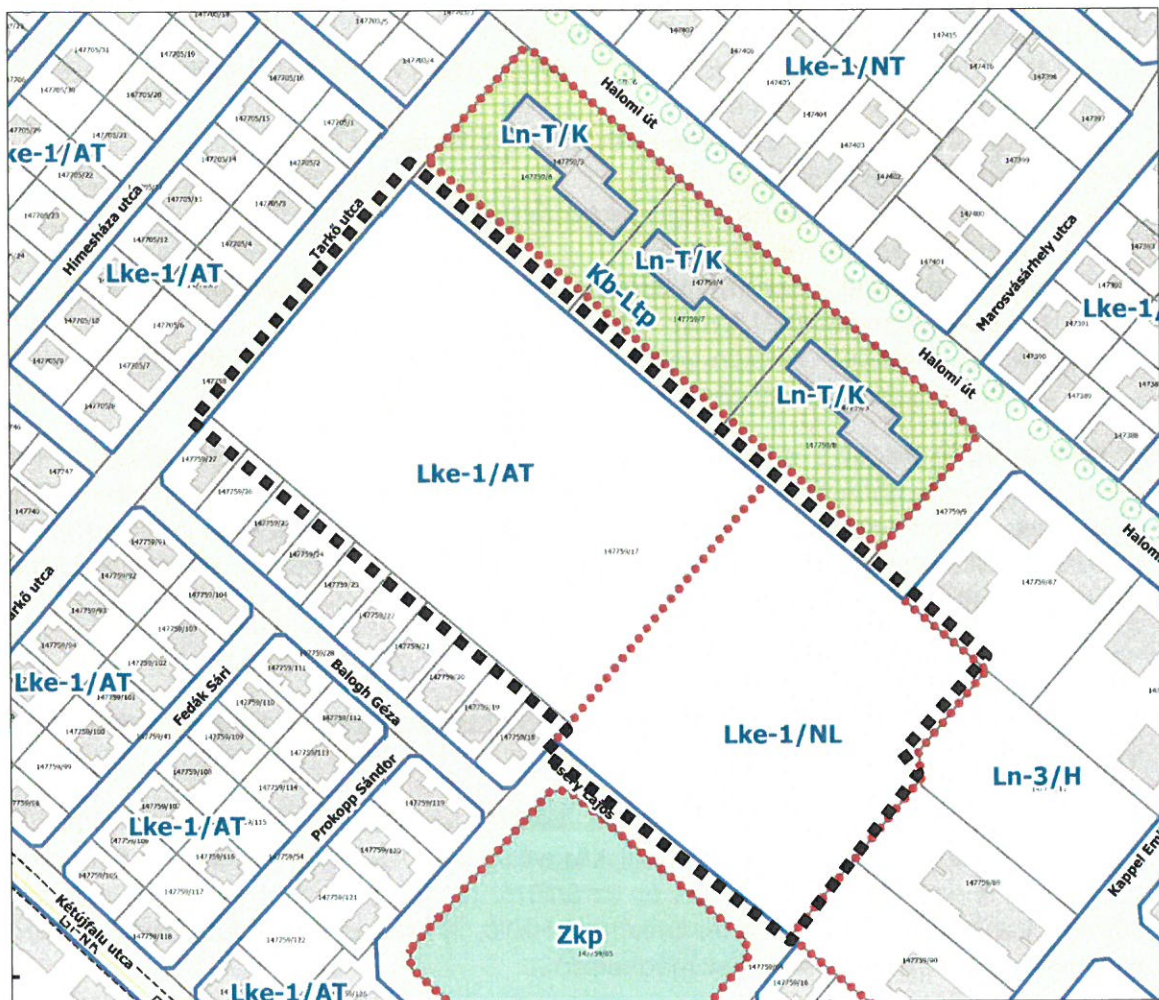
A tanulmányterv keretében bemutatásra kerülő, tervezett új kertvárosias lakóterület kialakítása, összhangban van a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti tervvel és az 5/2015. (II. 16.) számú rendeletével elfogadott Fővárosi Rendezési Szabályzattal is. Emiatt a készülő, új Kerületi Építési Szabályzat tervezett módosítása nem igényli ezen tervek módosítását.

A tervezési terület - a TSZT alapján - „jelentős változással érintett terület” és mint ilyen, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező fejlesztésre kijelölt területként nyilvántartott. Jelenleg a terület alulhasznosított és a tervezett fejlesztés feltételeként a terület belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni. Jelen tanulmányterv – ennek megfelelően - a készülő, új Kerületi Építési Szabályzat módosításának kapcsolódó javaslatát tartalmazza.

2.3. A KÉSZŐ, ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÖSSZEFÜGGÉSEINEK VIZSGÁLATA A TERVEZÉSI TERÜLET VONATKOZÁSÁBAN

Bár a tervezési területre a jelenleg hatályos kerületi településrendezési terv még a régi jogszabályok alapján készült Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (PPVSZ), de jelen tanulmányterv már nem ehhez a tervhez, hanem a hatályos TSZT-n és FRSZ-en alapuló, készítés alatt álló, új Kerületi Építési Szabályzathoz képest tervezett módosításokat mutatja be, mivel a cél, hogy az új KÉSZ már a jelen tanulmánytervben szereplő módosításokat is beépítve kerüljön elfogadásra.

Az új KÉSZ munkaközi állapotának bemutatása:

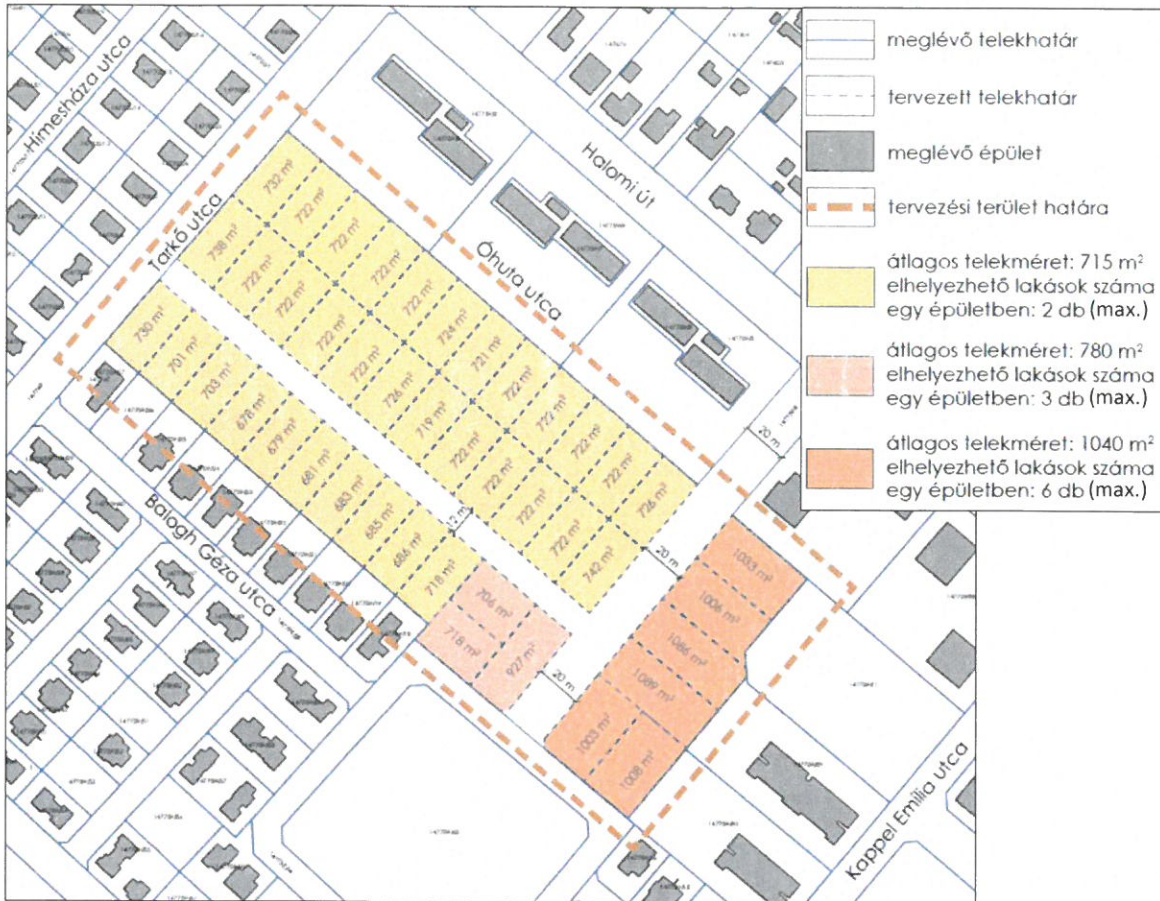


A KÉSZ jelenlegi, munkaközi állapota szerint a tervezési terület, a budapesti TSZT-nek is megfelelő kertvárosias lakóterületi építési övezetekbe sorolt. Nyugati fele Lke-1/AT jelű ún. aprótelkes építési övezetbe, míg keleti fele Lke-1/NL jelű, inkább intézményi funkció számára kijelölt építési övezetbe.

Jelen tanulmányterv ezen az állapoton javasol változtatni, mivel a területen a beruházói szándék nem elsősorban intézmények elhelyezése, hanem új kertvárosias lakóterületek kialakítása.

3. A TERVEZÉSI TERÜLET FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEINEK ÉS BEÉPÍTÉSI TERVÉNEK BEMUTATÁSA

A tervezési területen tervezett fejlesztési elképzelés koncepcionális elemeit az alábbi ábrán foglaltuk össze:



A fejlesztési koncepció szerint a teljes terület nagyobb részén az Lke-1/AT jelű, aprótelkes kertvárosias lakó építési övezet kijelölése javasolt, a kialakítható maximális lakásszám szabályainak módosítása mellett. E területen új telekosztás megvalósítását és telkenként kétlakásos lakóházak létesítését tervezi a beruházó, de a kisebb telekszélességű telkeken az 1 lakásos, önálló családiházak beépítés is reálisan elképzelhető.

A Herrich Károly tér és az Óhuta utca meghosszabbításának sarkán lévő területrészen, geometriai és városépítészeti szempontokat is figyelembe véve, kicsit nagyobb telkek és azokon vagy 3 lakásos sorházak, vagy 2 lakásos prémium lakóházak kialakítását tervezi a beruházó. Ez a javasolt telekosztás és tervezett épület-elhelyezés a megkezdett térfalat folytathatja a Herrich Károly tér körül, ugyanakkor biztosíthatja a tervezett fejlesztés keretében létrejövő új lakóutcák, a környékhez illeszkedő utcaképek kialakulását is.

A Kappel Emília utca menti nagyvárosias lakóterületeken elhelyezett többlakásos, többemeletes társasházak beépítés és az aprótelkes kertvárosias lakóterületek között, az Óhuta utca folytatása mentén kialakítandó telkeken, kisebb lakásszámú (egy épületben max. 6 lakás/telek), F+2 (vagy F+1+penthouse) méretű társasházak beépítés megvalósítása tervezett.

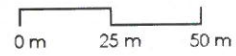
A bemutatott új kertvárosias lakóterületi egységek kiszolgálását új kiszolgáló utak biztosítják majd, melyek szervesen illeszkednek a meglévő kerületi úthálózati rendszerhez. Ennek keretében a Halomi út menti lakóépületeket megkerülő (Óhuta utca) burkolt út kikötése a Tarkó utcára indokolt lehet, illetve ugyanezen útnak a szabályozási terven történő helyes helybiztosítás szerepeltetése is szükséges, mivel a burkolt út jelenleg nem az erre a célra kiszabályozott területrészen, hanem attól északabbra halad.

A fejlesztési elképzelések alapján a tervezett beépítést az alábbi ábrán szemléltetjük:

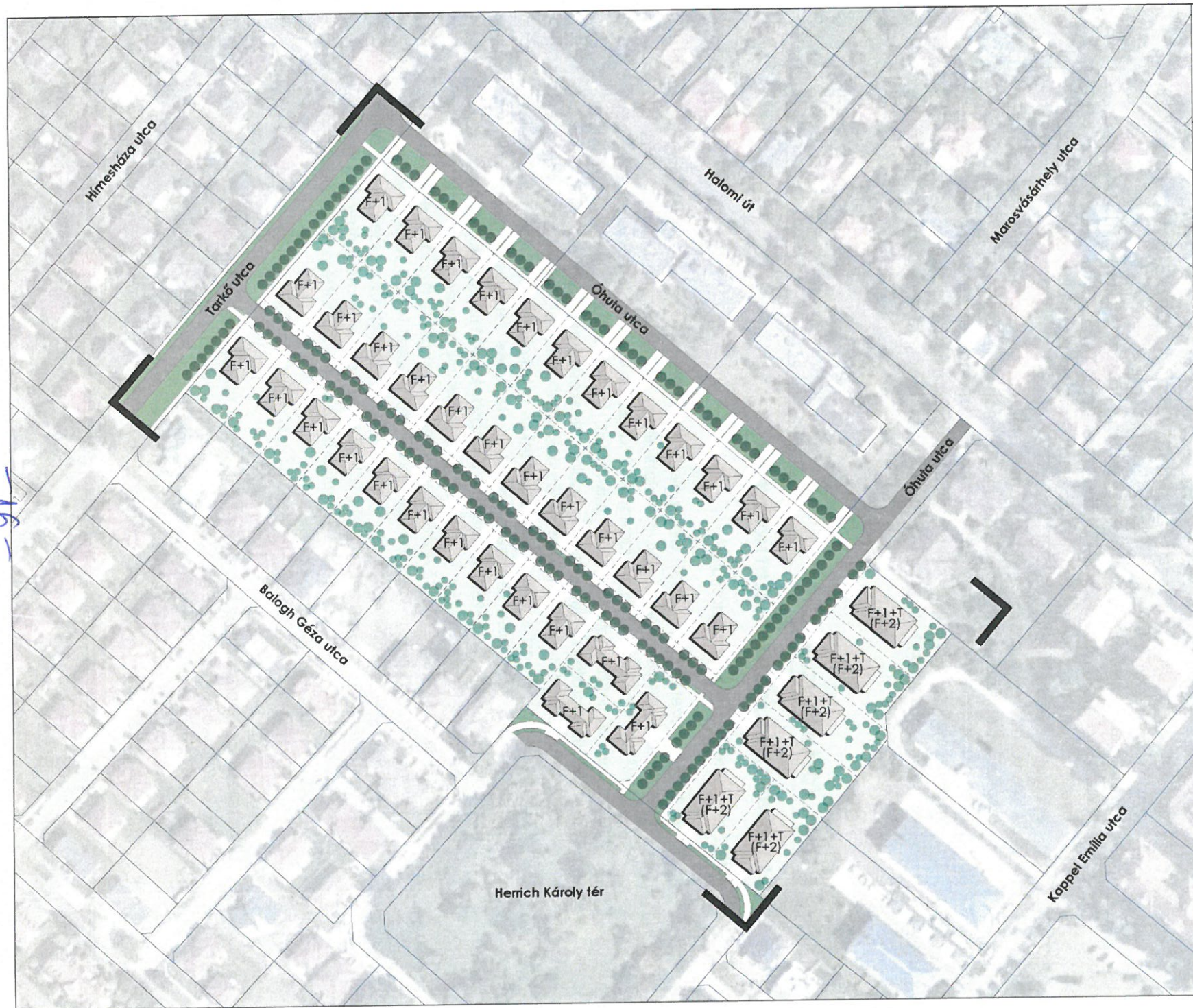
KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Jelmagyarázat

-  tervezett épület
-  szintszám
-  magankert
-  közterületi zöldfelület
-  közterületi fasor
-  kocsibehajtó
-  meglévő telekhatár
-  tervezett telekhatár
-  tervezési terület határa



M = 1 : 2000



16

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás indokát jelentő tervezett kertvárosias lakóterületi beruházás részleteit a korábbiakban bemutattuk. Ennek kapcsán a készítés alatt álló új KÉSZ tartalmát kis mértékben módosítani szükséges, az alábbiak tekintetében:

- Új kertvárosias lakóterületnek megfelelő javasolt telekosztás feltűntetése a szabályozási terven a bemutatott koncepció alapján;
- Új kiszolgáló közterületek kiszabályozása, szintén a bemutatott koncepció alapján;
- Célszerű a KÉSZ Szabályozási tervén szereplő Ln-T/K és Kb-Ltp övezetek közti övezethatárt az Óhuta utca Tarkó utcára merőleges szakaszának valóságban elfoglalt helyéhez igazítani;
- A tervezett aprótelkes, a lakásszámok tekintetében módosított, kertvárosias lakóterületi építési övezet kiterjesztése a bemutatott koncepció szerint;
- Új kertvárosias lakóterületi építési övezetek kijelölése a tervezett 2-3 lakásos, sorházas, vagy ikres jellegű területre és a tervezett 6 lakásos, társasházas területre;
- Az építési szabályzat kiegészítése az újonnan kijelölésre kerülő építési övezetek tekintetében.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

5.1. SZÖVEGES MUNKARÉSZEK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A KÉSZ tervezetének javasolt módosításai:

1. A KÉSZ-tervezet 32. § (2)-(3) bekezdései értelmében az Lke-1 jelű kertvárosias övezetekben általánosan a 800 m² alatti telkek esetében maximum 1 lakás, az 1000 m² alatti telkek esetében maximum 2 lakás, az 1000 m² feletti telkek esetében maximum 3 lakás helyezhető el telkenként. A fejlesztési koncepció szerint, a szomszédos aprótelkes területekkel analóg telekosztások mellett megvalósuló új telekállapotban, a tervezési terület aprótelkes részén létrejövő telkek átlagos mérete 715 m². Ez egyben azt is jelentené, hogy ezeken a telkeken csak 1 lakásos épületek létesíthetők a KÉSZ jelen tervezete szerint. A tervezési terület szomszédságában, hasonló telekméretetek mellett, telkenként 2 lakásos lakóházak valósultak meg, így a tervezési terület ezen részén is javasolt a 2 lakás megengedése. Emiatt vagy a jelenlegi Lke-1/AT jelű építési övezetben javasolt megengedni a 2 lakás elhelyezését, mely megoldás a kerület összes ilyen építési övezetbe sorolt területére kihatna, vagy a tervezési terület szempontjából az is megoldás lenne, ha csak ezen a területen kijelölésre kerülne egy új Lke-1/AT1 jelű, 2 lakás elhelyezését is megengedő új építési övezet. Ez utóbbi esetben a KÉSZ szövege a 33. § (2) bekezdése tekintetében az alábbi j) ponttal egészülhetne ki:

„j) Az **Lke-1/AT1** jelű építési övezetben telkenként 2 lakó rendeltetés helyezhető el.”

2. A fejlesztési koncepcióban bemutatott 2-3 lakásos sorházi, vagy ikres jellegű telkekhez és a 6 lakásos társasházi telkekhez illő építési övezet jelenleg nincs a KÉSZ tervezetében, ezért ezen területekre mindenképpen javasolt új építési övezetek kijelölése. A sorházi, vagy ikres jellegű telkek maradhatnak alapvetően az aprótelkes kategóriában, így kialakulhatna egy új Lke-1/AT2 jelű építési övezet, mely

övezet kapcsán a KÉSZ-tervezet 33. § (2) bekezdése az alábbi k) ponttal egészülhetne ki:

„k) Az **Lke-1/AT2** jelű építési övezetben telkenként 3 lakó rendeltetés helyezhető el.”

Ahhoz, hogy az AT1 és AT2 jelű új építési övezetekre is vonatkozzanak az AT építési övezet egyéb előírásai, módosítani szükséges a 33. § (2) bekezdésének első sorának az alábbi módosítását javasoljuk:

„**Lke-1/AT, Lke-1/AT1, Lke-1/AT2** jelű építési övezetekben...”

A 6 lakásos társasházi telkek nem igazán sorolhatók meglévő kategória alá, így ezen területek tekintetében egy teljesen új Lke-1/TH jelű építési övezet kijelölését javasoljuk. Az építési előírások alapvetően azonosak lehetnének az AT jelű, aprótelkes építési övezetkével, azzal a különbséggel, hogy az Lke-1/TH jelű építési övezetben telkenként 6 lakás elhelyezése is megengedett. A fentiek alapján a KÉSZ 33. §-a az alábbi (9) bekezdéssel egészülhetne ki:

„(9) **Lke-1/TH** jelű építési övezetben

a) az építési telteken a lakó rendeltetésen túl szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m² bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató célú épület és kézműipari tevékenység is elhelyezhető el, az általános előírások betartása mellett.

b) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
ba) járműtároló,

bb) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint

bc) állattartás céljára szolgáló építmények helyezhetőek el.

c) az újonnan kialakítható építési telek építési helyen mért legkisebb szélessége 20 m, lehet

d) új épület elhelyezése esetén - amennyiben a 3. melléklet másként nem jelöli - az előkert méretének

da) az adott utcaszakaszon kialakult mérettel megegyezőnek,

db) vagy amennyiben a da)-ban foglalt méret egyértelműen nem állapítható meg, az oldalhatárok mentén szomszédos ingatlanok előkert méretei közül a nagyobbal megegyezőnek, amennyiben ez a telek beépíthetőségét jelentősen korlátozná legalább 3,0 m-nek kell lennie.

e) az oldalkert mérete a tényleges épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

f) a hátsókerth mérete minimum 6,0 méter,

i) a 800 m² -t meghaladó területű telek esetén a beépíthetőség maximális mértéke 800 m² területig 35%, az ezt meghaladó telekrész területe után pedig 25%,

j) telkenként 6 lakó rendeltetés helyezhető el.”

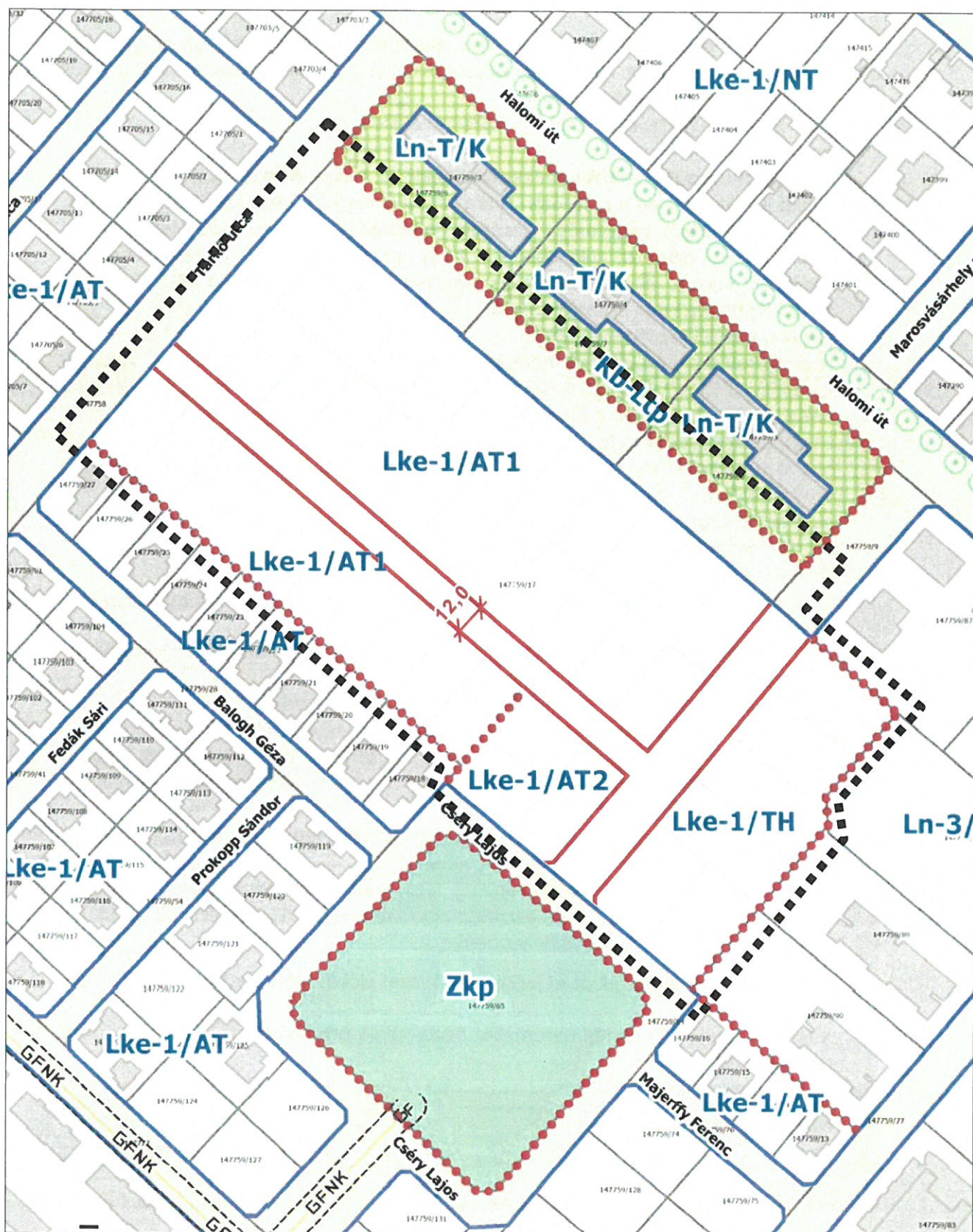
Az aláhúzással jelölt részek az AT jelű építési övezet előírásaitól eltérők.

3. A fentiek alapján az építési övezeteket összefoglaló paraméter-tábla az alábbiakkal egészülhet ki:

Lke-1 Építési övezet jele	A	B	C Beépítés legnagyobb mértéke (%)		E Beépítési magasság megengedett mértéke (m)		G	H Legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	
	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Legnagyobb beépítettség	Terapszint alatti beépítés	Legkisebb épületmagasság	Legnagyobb épületmagasság	Legkisebb zöldfelület mértéke (%)	Általános	parkolásra fordítható többlet
1 Lke-1/AT1	500 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
2 Lke-1/AT2	500 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	6,0 m	50%	0,7	0,2
3 Lke-1/TH	1000 m ²	SZ	35%*	35%	3,0 m	8,0 m	50%	0,85	0,2

5.2. RAJZI MUNKARÉSZEK TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A Szabályozási terv tervezett állapota (M = 1:2000):

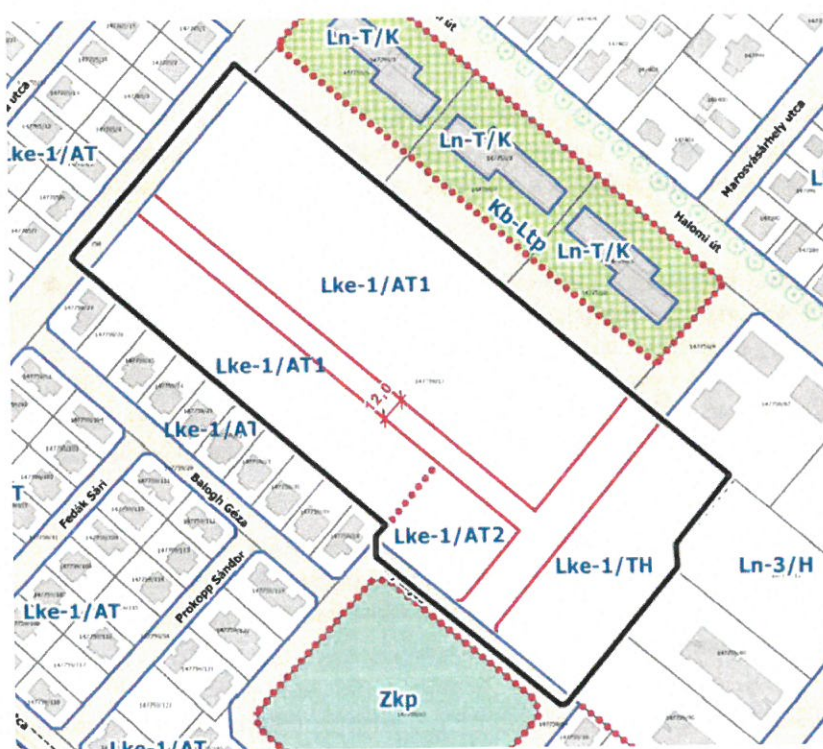


5.3. A TERVEZETT ÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK MEGFELELTETÉSE A MAGASABB SZINTŰ ELŐÍRÁSOKNAK

A Fővárosi Rendezési Szabályzat szerint, az érintett területen és környezetében, az Lke-1 területfelhasználási kategórián belül maximum 0,8-as szintterületi sűrűséget kell tartani, mely 0,6-os általános szintterületi sűrűségből és 0,2-es parkolási célra használható szintterületi sűrűségből tevődik össze.

Ahhoz, hogy a tervezési területen kívül eső területekre jelen tanulmány ne legyen korlátozó hatással, mi a megfelelést a tervezési területen belülre igazoljuk, mely igazolással biztosítható, hogy a területen tervezett építési övezetek kijelölése nem lesz korlátozó hatással a területen kívül eső kertvárosias lakóterületekre.

Az alábbi ábrán – a TSZT területfelhasználási kategóriáinak szerkesztési szabályai szerint – fekete vonallal határoltuk le azt a területet, melyre az igazolást elvégeztük:



A lehatárolt terület összesen 40.334 m², melyen az FRSZ szabályai szerint, **24.200,4 m²** általános célú szintterület (0,6) és **8.066,8 m²** parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el.

A tervezett állapotban az Lke-1/AT1 és Lke-1/AT2 jelű építési övezetek területe – a határoló közterületek nélkül – 26.688 m², melyen 18.681,6 m² általános célú szintterület (0,7) és 5.337,6 m² parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el, a tervezett paraméterek mellett.

A tervezett állapotban az Lke-1/TH jelű építési övezet területe – a határoló közterületek nélkül – 6.229 m², melyen 5.294,65 m² általános célú szintterület (0,85) és 1.245,8 m² parkolási célú szintterület (0,2) helyezhető el, a tervezett paraméterek mellett.

Az Lke-1/AT1, Lke-1/AT2 és Lke-1/TH építési övezetek telkein tehát összesen **23.976,25 m²** általános célú szintterület és **6.583,4 m²** parkolási célú szintterület helyezhető el, mely értékek alatta maradnak az FRSZ-ben meghatározott maximumoknak.

6. A SZAKÁGI MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezett módosítás keretében a meglévő és környező kertvárosias lakóterülethez illeszkedő új lakóterület kialakítása tervezett, melynek kiszolgálását szintén a környezet kialakult utcahálózatához illeszkedő utcarendszer szolgálja ki. Az újonnan kialakításra kerülő kiszolgáló utcákon felül, a tervezett állapotban az Óhuta utca Tarkó utcára merőleges szakaszát is javasolt kikötni a Tarkó utcára.

A terület már a jelenlegi KÉSZ-tervezet alapján is kertvárosias lakóterületként kijelölt, melynek kialakításához feltételezhetően a közmű feltételek rendelkezésre állnak a csatlakozó közterületeken, de a belső területek kiszolgálásához szükséges közműfejlesztések okán, a konkrét kapacitásigények ismeretében szükséges megkeresni az egyes szolgáltatókat.

A terület korábbi hasznosítása miatt elképzelhető lenne a területen a talaj szennyezettsége, ezért a Tulajdonos a GEO-KOVÁCS Kft-vel elkészíttette a terület környezeti állapotának vizsgálatát, melynek az alábbi eredménye született:

Összefoglalva az előbbieket megállapítható, hogy a területen az 1. és 3. fúrásban mutatkozó kismértékű Ba, Cr (bárium, króm) szennyezés feltételezhetően csak pontszerűen jelentkezik és éppen hogy csak meghaladja a területre vonatkozó (B) szennyezettségi határértéket.

A toxikus fém és félfém szennyeződésekkel kapcsolatosan általánosan elmondható, hogy azok nem degradálódnak, továbbá jelenlegi formájukban - a szilárd fázisban - feltételezhetően oldhatatlan csapadék, vagy szeretlen és szerves kolloidok felületén kicserélhető és specifikusan adszorbeált formában vannak jelen. A toxikus fémek kötöttségét jelen körülmények között elsődlegesen a befogadó közeg, illetve az abban időszakosan helyet foglaló víz pH-ja, valamint az abban bekövetkező esetleges változás (számottevő változás) határozza meg.

Mivel a talaj Ba, Cr (bárium, króm) szennyezettsége csak lokálisan fordul elő, és a területen települt agyag, iszap rétegek csökkenthetik annak vertikális irányú mozgását, továbbá a felszín alatti víz mélyen helyezkedik el, valamint a szennyezés felszíni vízbe jutásának kockázata csekély, **műszaki beavatkozás nem javasolt.**

A tervezett módosítás keretében a KÉSZ-tervezet szerinti előzetesen meghatározott minimális zöldfelületeken nem javasolunk változtatni, így e tekintetben jelentős hatás nem várható.

A tervezési területet nem érinti sem a NATURA2000 területe, sem az Országos ökológiai hálózat övezetei. A területen nem található országos, vagy helyi természeti védelem alatt álló érték sem, így a tervezett módosítás kapcsán a környezeti értékek sérülésének lehetősége nem áll fent a tervezési terület vonatkozásában.

A tervezési területen művi érték sem található.

Bár a tervezési terület a jelenlegi KÉSZ-tervezetben is kertvárosias lakóterületként tervezett, de a jelen tanulmányban javasolt módosítás a kialakítható lakások maximális számát is emeli, ezért ehhez kapcsolódóan végeztünk egy humáninfrastrukturális igény-becslést, mely korábbi tervezési irányszámokon alapszik.

A KSH 2020. évi adatai szerint a kerületben 102.345 lakosra 44.455 lakás jut. Ez 2,3 fő/lakás átlagértéket ad. Természetesen az új építésű, kertvárosias ingatlanok esetében reálisabb, vásárlóközönség a fiatal családok csoportja és az ő esetükben akár 3-5 fő/lakás átlagot is elérheti a valós adat. Mindezt figyelembe véve, mi egy átlagos 3,5 fő/lakás értékkel számoltunk. A beépítési terv alapján a területen összesen 113 lakás helyezhető el, de érdemes figyelembe venni, hogy a terület a jelenlegi KÉSZ-tervezet alapján is beépülhetne, így a jelen módosítás kapcsán leginkább a többlet lakásszám után érdemes csak a becslést elvégezni. A tervben szereplő lakásszámot, csökkentve a jelenlegi KÉSZ-tervezet szerint elhelyezhető lakások számával, nagyságrendileg 80 lakással és abban ~280 fő lakossal számolhatunk, akik egy része nem feltétlenül új beköltöző, lehet köztük kerületen belüli átköltöző is. Minden szempontot mérlegelve a humáninfrastrukturális igény-becslést 250 főre készítettük el:

Ellátás típusa	Normatíva	A tervezési területre magántulajdonú részeire vetítve (250 fő, vagy 80 lakás alapján)
Bölcsőde (Alapellátás)	20 férőhely / 1000 fő	+5 férőhely
Óvoda (Alapellátás)	40 férőhely / 1000 fő	+10 férőhely (3 korcsoportban elosztva, korcsoportonként 2-3 hely)
Általános iskola (Alapellátás)	4 terem / 1000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	összesen ~ 24-25 tanuló (8 osztályban elosztva, korosztályonként 2-3 fő)
Középfokú iskola (Középfokú ellátás)	Lakosság x 6% x 47%	+6-7 tanuló (4 osztályban elosztva, korosztályonként 1-2 fő),
Körzeti orvosi rendelő (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyermek szakorvosi rendelő (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely / 1000 lakás	Nem jelentkezik valós többlet igény
Fogorvos (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely / 1000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Gyógyszertár (Alapellátás)	300m ² / 12000-16000 fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Idősek napközi otthona (Középfokú ellátás)	6 férőhely / 1000 fő	+1-2 férőhely
Posta (Szolgáltatás)	150-300m ² / 600-2000/fő	Nem jelentkezik valós többlet igény
Könyvtár (Középfokú ellátás)	1,95 kötet / lakos	A jelenlegi könyvtárak és művelődési központok kielégítik a kerületi szinten mért igényeket, így valós igény nem jelentkezik

Kiemeljük, hogy a táblázat becsléseket és abból is a lehetséges maximumokat tartalmazza. Az összes igény nem feltétlenül ekkora mértékben és nem feltétlenül egyszerre jelentkezhet a területen.