

**SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA A HRSZ. 145111/292 (Határ utca), 145111/113 - 145111/139 (Orgonafüzér utca), 145111/146 (Égerfa utca),
145111/144 (Platánliget utca), 145201/1 - 145111/6 - 145111/385 (Alacskai út), 156080 (névtelen) UTAK KÖZÖTTI TERÜLETEN
2013. 12. 12.**

Étv. 9. § (6) bekezdés szerinti eljárás anyaga (2013. 1. 1. előtt indított eljárás)

TERVEZŐK**TARTALOMJEGYZÉK**

GENERÁLTERVEZŐ:

POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT.
 1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ UTCA 25.
 TEL: 36-13318494
 EMAIL: pomsart@enternet.hu

VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
 VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK
 VEZETŐ TERVEZŐ TT/1É 01-2320

POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
 VEZETŐ TERVEZŐ TT/1É 01-1734

HAMBEK ZOLTÁN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

ZIKKERT ZOLTÁN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

SZAKTERVEZŐK:

JÁMBOR LÁSZLÓ
 OKL. KÖZLEKEDÉS, VÁROS- ÉS VÍZÉPÍTŐ MÉRNÖK
 MMK: 13-10203 „A” KAT. K1D-1 VEZETŐ TERVEZŐ

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

<i>Vizsgálat</i>	
Bevezetés	4
Adatszolgáltatások	4
A tervezési terület lehatárolása	4
A módosítással érintett tervek, munkarészek	4
Hatályos szabályozási környezet	4
Egyéb adottságok	5
Közlekedés	5
Közművek	7
<i>Javaslat</i>	
Alapvető cél	7
Rész célok	8
Egyéb megfontolások	8
Közlekedés	8
Ábrák	10
Összevetés	16
Beépítési javaslat	17
Mellékletek	18
<i>Egyeztetési eljárás dokumentumai</i>	
ÉTV. 9. § (3) véleményezés – vélemények, válaszok	25
ÉTV. 9. § (4) szerinti egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve	30

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014.(.....) önkormányzati rendelete (tervezet)	33
--	----

Határ út – Orgonafüzér utca – Égerfa utca – Platánliget utca – Alacsikai út – 156080 hrsz-ú út által határolt terület:

- SZ-1 Szabályozási terv 1:2000

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Vizsgálat

Bevezetés

Budapest, XVIII. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a 331/2011 (IV. 28.) Önk. Sz. határozatban kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

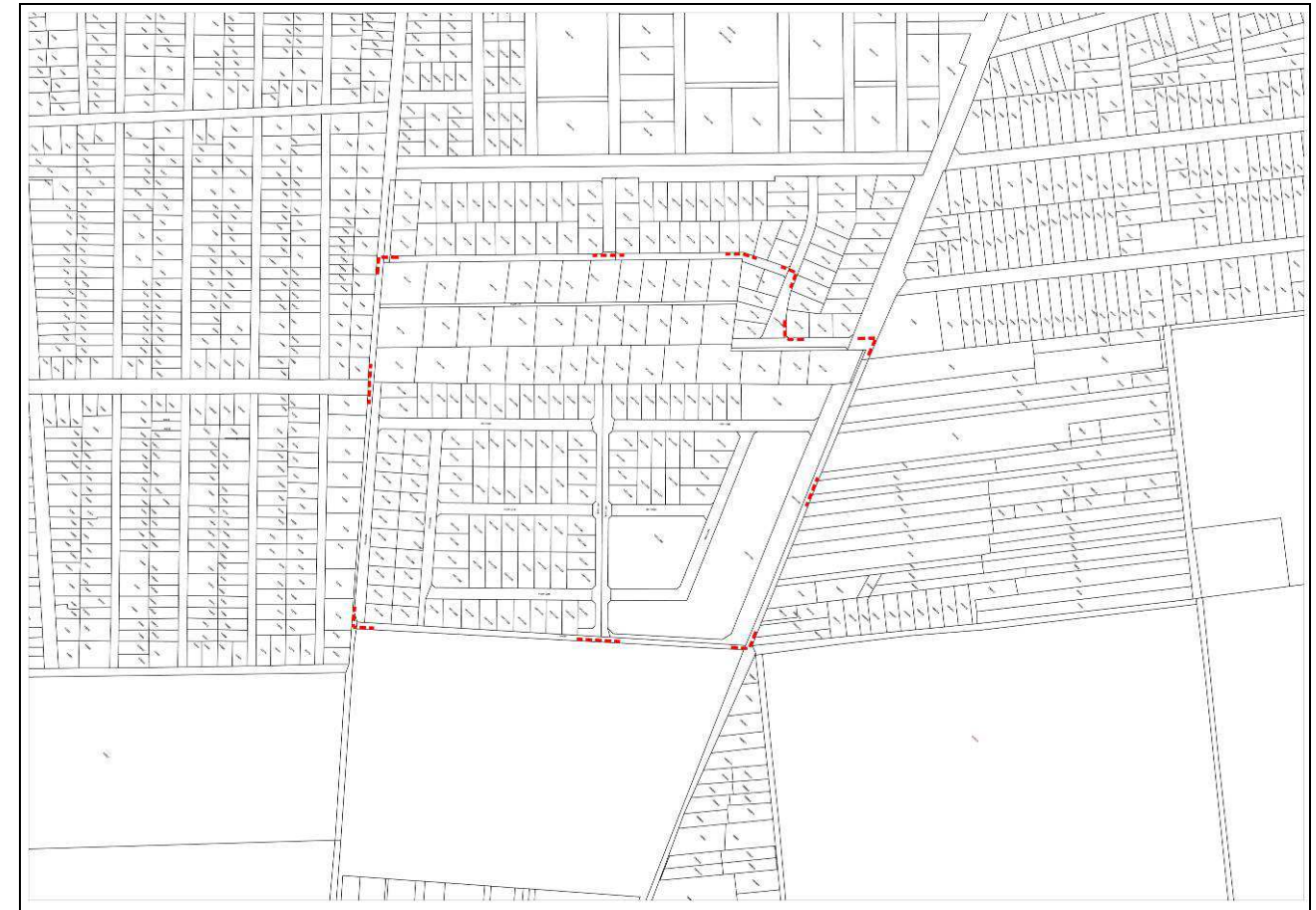
Adatszolgáltatások

- > Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal - papíralapú alaptérkép - 2011.
- > Bp. XVIII. kerületi Önkormányzat - digitális alaptérkép
- > geodéziai felmérés - hrsz: 145111/8, 145111/10, Bp. XVIII. kerületi Önkormányzat
- > Ingatlantulajdonosok adatai, szándékai, közös teletulajdonra való készségük, telkek pozíciójára való igényük - informális megbeszélések, email-egyeztetések útján

A tervezési terület lehatárolása



Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - A tervezési terület elhelyezkedése Pestszentlőrinc - Pestszentimre területén.



Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - A tervezési terület lehatárolása

A módosítással érintett tervek, munkarészek

A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet. A szabályozási tervet és a KVSZ-t illetően is csak az utak és telektömbök határai, övezethatárok, előkert-méreték módosulnak.

Mivel a változások a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészei közül csak a közlekedési munkarészt érintik, csak ez került kidolgozásra.

Hatályos szabályozási környezet

BVKSZ: 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet

PPVSZ: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról

A PPVSZ IV. fejezete tartalmazza sorszámozva a kerület önálló szabályozási tervekkel rendelkező területeit. Jelen termódosítás ezek közül a 89-es (Alacskai út) és a 73-as (Almáskert) számú területre vonatkozik (PPVSZ 68. 69. oldal).



A PPVSZ fenti részterületre vonatkozó speciális előírásai

"A 73. számú szabályozási terv területén

(a Péteri út – Alacscai út – 145111/3 hrsz-ú ingatlan – Határ út által határolt terület)

1. A tervezési területen létesített csapadékvíz szikkasztó árkokat fűvesíteni kell.

2. A tervezési terület mély fekvésű részét minimum 123,00 m. Balti fölötti szintre (mintegy 150 x 150 m-es területen átlag 1m-es feltöltés) kell feltölteni, a csapadékvizek helyi kezelése érdekében.

3. A tervezési terület 1600 m²-nél kisebb lakótelkein telkenként egy db, maximum kétlakásos lakóépület építhető.

Az 1600 m²-nél nagyobb, de 2400 m²-nél kisebb lakótelken maximum két db, kétlakásos épület építhető."

"A 89. számú szabályozási terv területén

Az Almáskert 1. lakóterület építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az ikres beépítési módú telkeket, ahol telkenként 1 lakás helyezhető el."

A PPVSZ - a tervezési területet meghatározóan érintő - általános előírásai

"37. § Intenzív kertvárosias lakóterületek általános előírásai

.....

(5) A szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető építési övezetekben ikres beépítés is alkalmazható, ha a már meglévő és a telkek megosztása útján keletkező új telkek homlokvonala legalább 12 m, és területe nem kisebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret felénél. Ikres beépítés alkalmazása esetén az 500 m²-nél kisebb telkeken csak egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Az ikres beépítés esetén az ikerházak egységes megjelenése érdekében a két épület tömegformálását, párkány-, eresz- és homlokvonalát, tetőhajlásszögét, homlokzatalakítását, anyaghasználatát és színezését össze kell hangolni. Amennyiben az ikerház két tagja nem egyszerre épül, úgy a később épülő épület paramétereit az előbb épülőéhez kell igazítani.

(7) Újonnan kialakított lakóterületeken a főrendeltetés szerinti és azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciókat egy épülettömegben kell elhelyezni."

A 89-es területen érvényes övezeti előírások

"39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb szélessége 18 m, saroktelkek esetében minimum 20 m lehet.

(2) Az építési övezet területén legfeljebb négylakásos épületek helyezhetők el.

(3) Az építési övezet területén telkenként egy épület építhető.

(4) A területen szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épülete, önálló irodaház és sportlétesítmény nem helyezhető el.

(5) A fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként nem helyezhető el a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú épület.

(6) Ahol a szabályozási terv az építési helyet nem tartalmazza, ott

a) az előkert legkisebb mérete: 6,0 m,

b) az oldalkert legkisebb mérete: 3,75 m

c) a hátsókeret legkisebb mérete: 10 m.

(7) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(8) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-E1	800 m ²	szabadon álló	25%	25%	3,5 m	7,5 m	60%	0,7 m ² /m ²

(9) A Rendelet 3. számú mellékletében 89-es számon jelölt szabályozási terv területén a lakásszámot a Rendelet IV. fejezetének „A 89. számú szabályozási terv területén” címszó alatt található előírásoknak megfelelően kell meghatározni."

A 73-as területen érvényes övezeti előírások

"40. § L4-XVIII/NT-E2 építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telkek legkisebb szélessége 16,0 m, legkisebb mélysége 30,0 m lehet.

(2) A lakótelkeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

(3) A lakóépületben a lakótól eltérő rendeltetési egység kizárólag a gyűjtő- vagy főközlekedési utak mentén húzóódó telkeken helyezhető el, ahol az épületek földszintjén a földszinti szintterület 60%-ig kereskedelmi, és szolgáltató funkció is megvalósítható.

(4) Telkenként elhelyezhető épületek és lakások száma:

a) az 1600 m²-nél kisebb lakótelkein telkenként egy, kétlakásos lakóépület,

b) az 1600 m²-nél nagyobb lakótelken legfeljebb kettő, kétlakásos épület.

(5) Az építési hely meghatározása:

a) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m

b) az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m

c) a hátsókeret legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

a) a főközlekedési útról nyíló telkeknél a köztúttól 8,0-10,0 m között,

b) egyéb esetben 5,0-7,0 m között.

(7) A tervezési területen kizárólag magastetős épület építhető. A tető hajlásszöge az 50o-ot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.

(8) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telkek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-E2	800 m ²	szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,5 m ² /m ²

(9) A Rendelet 3. számú mellékletében 73-as számon jelölt szabályozási terv területén a lakásszámot a Rendelet IV. fejezetének „A 73. számú szabályozási terv területén” címszó alatt található előírásoknak megfelelően kell meghatározni."

Egyéb adottságok

A hatályos szabályozási környezetben kívül két megépült ház jelent a tervezési területen adottságot. Ezek geodéziai bemérése megtörtént (lásd adatszolgáltatások). A javasolt telekosztás során ezeket adottságként kell kezelni.

Ugyancsak adottság a déli, 89-es területen a megtervezett közműhálózat és a szabályozási terv szerint kialakított telekstruktúra.

Közlekedés

A településrendezési eszközök módosítását megalapozó közlekedési szakági munkarész kidolgozásakor figyelembe vettük a Parlament 19/2004. (III. 26.) OGY. számú határozatával elfogadott 2003 – 2015-ig szóló Közlekedéspolitikai Konceptió prioritásait, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Integrált Városfejlesztési Stratégiájában és Városfejlesztési Konceptiójában a településrendezés céljaként meghatározott közlekedésfejlesztési szempontokat.

E dokumentumokban meghatározott követelmények levetíthetők a kerület belső elérhetőségi adottságára is. A közlekedés fejlesztésének legfontosabb célja tehát a kijelölt akcióterületen belül is a helyváltoztatási célok elérhetőségének megteremtése a helyi társadalom különböző rétegeinek megfelelő biztonságos és környezetkímélő közlekedési eszközökkel és azokhoz igazított közlekedési pályákon. A közlekedés a településfejlesztési koncepcióban meghatározott alapvető értékek megőrzését, bemutatását is kell, hogy szolgálja.

Tervezési program:

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának célja, hogy az itt élő polgároknak a kerület ne csak lakóhelye, hanem igazi otthona legyen. A kerület természeti adottsága, a kiépített és karbantartott utak vonzóvá és lehetővé teszik, hogy mind többen keressék fel és telepedjenek le a községben. Az Önkormányzat Képviselőtestülete elő kívánja segíteni a kerület népességének gyarapodását az által is, hogy újabb területet nyilvánít beépítésre szánt területté. A településrész közlekedés-földrajzi helyzete – a Főváros délkeleti szélén az M0, M5 jelű autópálya, illetve a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér között fekszik – megkívánja, hogy a kijelölt 145111 hrsz-ú terület szabályozása, beépítése előtt megalapozó vizsgálat keretében mutassuk be a meglévő közlekedési hálózatokat és a hálózati kapcsolatokat, a közúti- és a közösségi közlekedés helyzetét a gyalogos és kerékpáros forgalomra is kiterjesztve, továbbá a parkolási adottságokat.

A négyszög alakú – Almáskert elnevezésű – mintegy 25,0 hektár méretű tervezési terület határa megegyezik a szabályozásra kijelölt együtt tervezendő területet körbe ölelő közlekedési célú területek – Alacskai út (156066 hrsz.), Névtelen utca (156080 hrsz.), Határ út (145111/292 hrsz.), Orgonafűzér utca (145000/113 és :/139 hrsz.), Égerfa utca (145111/146 hrsz.). Platán liget utca (145111/144 hrsz.) – külső határával. Ez a körülmény egyértelművé tette a közlekedési területek kizárólagosan befelé, a tömbbelsőik irányába történő szélesítését.

A tervezési programot az előzetes egyeztetések, valamint a tervekészítés törvényi háttere alapján a következőkben foglalhatjuk össze:

A módosítás célja ennek a beépítésre szánt területnek a szabályozása normáltelkes kertvárosias lakóterületté. A településtervezés közlekedési alátámasztó munkarészeiben javaslatot kell kidolgozni a területen lakók közlekedési igényének korszerű levezetésére.

1. Közlekedési vizsgálat

A vizsgálat célja összefoglaló közlekedési helyzetértékelést adni a tervezéssel érintett településrész közlekedésének általános jellemzőit bemutatva, rávilágítva azokra a közlekedési problémákra, amelyek a forgalomnövekedés és a terület-felhasználás változása kapcsán fejlesztést tesznek szükségessé. Mindenekelőtt áttanulmányoztuk a hatályos településrendezési terv közlekedési alátámasztó munkarészét, és megvizsgáltuk, hogy az abban dokumentált megállapítások, javaslatok ma is helytállóak-e. Vizsgálatunk sem tévedést, sem hiányosságot nem állapított meg.

1.1 Vasúti közlekedés

A tervezési területen nem vezet át vasútvonal. A legközelebbi vasúti megállóhely a 142. számú Budapest – Kecskemét vasútvonalon, Pestszentimre vasútállomás. A tervezési terület középpontjától a Szigeti Kálmán és a Vasút utcán át 1,6 km. távolságra van. Ezt a távolságot gyalog 20 perc, kerékpárral 10 perc alatt megteszi az ember. Ennyi gyaloglás, testmozgás naponta kétszer egészségmegőrző hatással bír. Pestszentimre vasútállomás és Budapest-Nyugati pályaudvar közötti távolságot (14 km.) 18 perc alatt teszi meg a vonat. Az utazási sebesség tehát 46 km/óra. A személyszállító vonatok napközben és csúcsidőben egyaránt félóránként közlekednek.



Pestszentimre vasútállomás

1.2 Közúti közlekedés

1.2.1 Közutak

A tervezéssel érintett területet a Nemes utca nevű főútról a Határ utcán és az Alacskai úton-, a Kisfaludi utca nevű főútról a Szigeti Kálmán utcán át lehet megközelíteni. A szabályozni tervezett terület északkelet-délnyugat irányban átszeli egy gazdasági út. Ez az út burkolatlan, szabályozási szélessége 4,0 méter. Járófelülete közúti gépjárművek közlekedésére nem-, csak mező- és erdőgazdasági gépek közlekedésére alkalmas, vízelvezetése megoldatlan.

1.2.2 Forgalmi adatok

A tervezési terület közúti közlekedését érintő önkormányzati úthálózaton (Határ utcán és az Alacskai úton) forgalomszámlálás nélkül is megállapítható, hogy a teljes gépjárműforgalom mértéke sehol nem éri el a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalomnagyság (800 E/h) mértékét. A tervezési területen megvalósítani tervezett kertvárosias lakóterület jellegéből adódó személy- és áruszállítási (építési, költözködési) igény határozza meg a várható forgalomnagyságokat.

1.2.3 Nemzetközi és regionális kapcsolatok

Az új kertvárosban élők számára az M0 jelű autópálya a környüből induló autópályákon át nemzetközi közúti kapcsolatot biztosít. Budapest főváros központjával és Pest megye dél-keleti részével a Nemes utcán át elérhető Nagykőrösi út, illetve a Királyhágó utcán át elérhető Üllői út biztosítja a tervezési terület közúti kapcsolatát. Az autópálya gépjárművel 5 perc alatt érhető el. E nagytérségi kapcsolatok tovább javulnak az M0 autópályát 11 jelű főút – M10 autópályát közötti szakaszának, várható kiépítésével. A hazai közlekedési ágak 2014 – 2020 évekre tervezett fejlesztési igényei megalapozását a 2013. évben elkészülő Nemzeti Közlekedési Stratégia szolgálja.

1.2.4 Közutak tervezési osztályba sorolása (e-UT 03.01.11 Közutak tervezése 1.1.3 pont, illetve az 1.1 táblázat szerint):

Belterületen:

Országos elsőrendű főút (4. jelű):

Belterületi másodrendű főutak (Nemes utca, Kisfaludi utca)

Gyűjtőutak (Határ út, Alacskai út)

B. III. a. B.

B. IV. b. C.

B. V. c. A.

1.2.5 Csomópontok

A tervezési terület ma a Határ úton, illetve az Alacskai úton át lehet megközelíteni. E gyűjtő utak csatlakozása a másodrendű főutakra (Nemes utca, Kisfaludi utca) jól kiépített, szabályozott csomóponton történik.

1.3 Közösségi közúti közlekedés

A távolsági közúti közlekedési igényüket a személygépkocsival nem rendelkező helybeliek a BKV Zrt. autóbusz járataival elégíthetik ki. Az autóbusz közlekedés – mint a közúti közlekedés egyetlen közcélú eszköze – elavult, az évtizedekkel ezelőtt kialakult hálózat nem a valós igényeket elégíti ki. A tervezési területől a Főváros központjába a 182 számú busszal és az M3 metróval lehet eljutni. A menetidő az átszállás nélkül 54 perc. A megtett távolság 19,4 km. Utazási sebesség 21,5 km/óra. A megállóhelyek száma 25 + 10. Az utasokat a megállóhelyeken jól olvasható ábra és menetrend tájékoztatja a járatok indulási időpontjáról. A buszmegállóknál az utasokat esőtől, szélről megvédő váróhelyek vannak. A tervezéssel érintett terület súlypontja és a legközelebbi buszmegálló közötti távolság 1492 méter.

A kötöttpályás közúti közösségi közlekedésről szólva az 50-es villamos vonal alapvetően kedvezően szolgálja ki a Pestszentlőrinc gerincét alkotó Üllői úti térséget. A tervezési területtől azonban jelentős gyaloglás után érhető el. A járatok haladását jelentősen akadályozza a keresztutcák forgalma, ezért nem felel meg a korszerű, nagy távolságot megtevő külvárosi villamosjáratról elvárható igényeknek, mint azt az IVS. helyzetértékelése kifejti. Vasúti közlekedésre (Ferihegy) ráhordó buszjáratral a menetidő a leghosszabb, 1 óra 17 perc.

1.4 Kerékpáros és Gyalogos közlekedés

A tervezéssel érintett terület közelében kerékpárút nincs, de a kerékpárforgalom levezetésére a tervezési területet három oldalról átölelő önkormányzati kezelésű utak alkalmasak, ha ezt a funkciót jelzőtáblákkal elismeri az út kezelője. Az érintett területen és határoló útjain járda nem található. A csekély gyalogos forgalom az útburkolaton vagy az útpadkán zajlik.

1.5 Parkolás

Közterületi várakozóhelyek nincsenek kiépítve a tervezéssel érintett területen.

2. Forgalmi tervezés

A tervezési programban lehatárolt terület beépítését laza, kertvárosias lakóterületként tervezi az Önkormányzat szabályozni. Egy telken legfeljebb két lakás építése felel meg az előzetes felmérés szerinti igényeknek és a szomszédos területek beépítéséhez történő illeszkedés (Étv. 18. § (2) bekezdés, OTÉK 6. § (2) bekezdés) szabályának is. A demográfiai előrejelzéseket és a statisztikai adatokat figyelembe véve legfeljebb három fő/lakás értékkel számolhatjuk a településrész népességének gyarapodását e lakóterület várhatóan hat-nyolc év alatti beépítésével. Vagyis a tervezési területen legfeljebb 720 lakos közlekedési igényét kell kiszolgálni. A Fővárosban fekvő kertvárosi területek közlekedési adatainak átlagát figyelembe véve a lakos szám kétharmada, tehát 480 fő jár majd naponta dolgozni vagy tanulni. Feltételezzük, hogy a naponta bejárók 1/5-e a kerületben fog tanulni, dolgozni, 80 % pedig a Főváros központjába vagy egyéb kerületeibe jár naponta. A Pest megyébe dolgozók, tanulók számát figyelmen kívül hagyjuk a biztonságos tervezés javára. Ez 384 utas hivatásforgalmat jelent.

A közlekedésfejlesztés Parlament által elfogadott koncepciójában megfogalmazott irányzatot (vasúti, kerékpáros, tömegközlekedés prioritása) figyelembe véve biztonsággal tervezhető, hogy a naponta ingázók legfeljebb fele fog személygépkocsival közlekedni. Egy személygépkocsiban átlag 1,5 utast feltételezve a belterületi másodrendű főutak és a gyűjtő utak forgalmát a tervezési terület – 8 év alatt várható – teljes beépítése 128 E/nap értékkel fogja növelni. Ez a forgalomnövekedés a főutak jelenlegi kihasználtságát 1,0 % alatti értékkel fogja növelni, amely érték elhanyagolható.

Közművek

A 89-es tömb közművek szempontjából változatlan (az Alacskai út menti teleksor beépítése változik zárt sorúráról szabadon állóra, de a telek- épület- lakásszám ugyanaz) ezért a hatályos terv alátámasztó munkarészei változatlanul érvényesek.

A 73-as területen a hatályos terv 160 családi házzal számolt. A jelen módosítással kialakuló lakásszám ezen a területen: 73 meglévő, 61 tervezett, összesen 134 lakás, ami kevesebb a korábban tervezettnél; ezért a hatályos terv alátámasztó munkarészei ez esetben is érvényesek. A hatályos terv alátámasztó munkarészeinek közműnyilatkozatait mellékeljük (4. sz. melléklet).

Bár az FSZKT a területen megengedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazását, a hatályos PPSZ 8.§ (2) és (3) bek. ezt tiltja, ezért a területen a beépítés feltétele a teljes közművesítés.

Javaslat

Alapvető cél

Az alapvető célkitűzés a hosszú és többször változó szempontú tervezési folyamatban változatlan maradt. Nevezetesen az, hogy a telektulajdonosok igényei közül a méltányolhatókat minél pontosabban ki lehessen elégíteni.

Tulajdonosi igények

A két terület közül a délin, a 89-es jelűn a terület tulajdonosai egységesen haladnak előre a tömbök fejlesztésével, a közművek engedélyezési eljárása folyamatban van. A konkrét tulajdonosi igény teljesítése egyszerűen megoldható: a zárt sorú beépítés előírásának törlése, ezt az Önkormányzat is támogatta.

A korábban zárt sorú beépítésű tömb is szabadonálló beépítési előírást kap, mint a terület többi tömbje.



Az északi, 73-as területen a 100-as nagyságrendet elérő tulajdonos-szám nehezebb helyzetet teremt.

A tulajdonosi igények kielégítése viszonylag kevés "jövahagyandó", szabályozási elemet érint (telekszélesség és következményei). A fő hangsúly mindvégig az "alátámasztó" telekalakítási javaslaton volt.

Az 1. számú mellékletben részletezzük a sokirányú egyeztetést, mely az Önkormányzat és a tulajdonosi közösségek képviselőivel, egyes tulajdonosokkal folyt, melyek következtében a kimutatásban részletezett sok tervváltozat készült.

A 2. számú melléklet tartalmazza Bp. Fővárosi Kormányhivatal Állami Főépítésének a tervvel kapcsolatos észrevételeit, javaslatait, melyek közül a 4. pontra vonatkozóan tervezői álláspontunk a következő: a hátsókerterek vonalában húzódo

övezethatár következtében az utca mindkét oldalán azonosak a beépítési paraméterek, ami kedvezőbb utcaképet eredményez. (Itt húzódik egyébként a 73-as és 89-es tömbök határa is.)

A végeredmény a beépítési terven bemutatott változat, amely a korábbi „A” változat pontosításával készült. Ugyanakkor – döntésük szerint – a korábbi „B” változatnak megfelelő telekalakítást is megvalósíthatják a tulajdonosok a szabályozás módosítás jóváhagyása után.

Rész célok

Építési hely, telken belüli zöldfelület helye

A rész-célkitűzések között a tervezés első fázisában egy határozottabb előírásrendszer igénye merült föl az építési vonalak, a beültetési kötelezettség határainak rögzítésével. Ebben a tervezési szakaszban a saroktelkek építési vonallal is megkötött hangsúlyozása is előtérbe került. Később, épp ellenkezőleg, a sokkal megengedőbb szabályozásban jutott az Önkormányzat és a Tervező konszenzusra. Ez csak az általános építési helyi előírásokra korlátozódik, mert a laza, kis lépésekben beépülő terület kertvárosias jellege így is biztosítható, határozott építési vonallal alakított utcaképi elvárás nem szükséges. Különösen érvényes ez a sok tulajdonos kezében lévő északi, 73-as területre, ahol a telekalakítás kényszerű alkuit (méret, pozíció, egy telekbe kényszerülés) jelentősen terhelte volna az építési hely lemerevítése.

Az északi 73-as területen – ugyancsak a sok eltérő és más-más tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonos miatt – a javasolt telekméreték között jelentősebb lesz a különbség, mint a déli 89-es területen. A 89-es terület telekosztása már javarészt kialakult, már most is a rendezettség benyomását kelti. Itt is csökkentettük ugyan a hatályos terv szigorát az "építési hely határa" és a "kötelező építési vonal" előírások elhagyásával, de előírtunk a telkek északi közterületi határán irányadó építési vonalat. Ezzel biztosítjuk a napos kertrész utcától távolabb való elhelyezkedését, másrészt a homlokzat formálásban több lehetőséget kap a tervező és az építető, amikor nem kell az egész homlokzatot egy (kötelező) építési vonalra illeszteni. Az irányadó építési vonalat a PPVSZ már alkalmazza a szabályozásban egy másik építési övezetben: az 52. számú területen (IV. fejezet, 62. oldal).

Telekszélesség

A 73-as terület legkisebb telekszélessége mindvégig fontos kérdés volt a tervjavaslat kidolgozása során. A sok eltérő tulajdoni hányad miatt szükséges a kisebb telkek kialakítása. A hatályos terv által meghatározott 16 méteres szélességet csökkentve ezek kialakíthatók az érintett tömbben. Itt új övezetet hozunk létre, amelynek az előírásai egyebekben egyeznek a környező tömbökével. Az új övezetben a tervezett telekosztás aprólékos tanulmányozása alapján 14,5 méteres minimum telekszélességet javasolunk.

Telekméret

A legkisebb telekméret kérdése is csak a 73-as területen merül föl. a fent említett indokokkal előnyös lenne a tulajdonosok számára 800 m²-nél kisebb terület meghatározása, ez azonban a BVKSZ előírása miatt nem lehetséges.

L4 Intenzív kertvárosias lakóterület

31. §

.....

(14) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (10)-(11) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - az 5. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
az építési telkekre meghatározható				az épületre meghatározható		
L4	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek						
általános határértékek	800	-	25	0,7	-	-
engedményes határértékek						
alapintézményi						

övezet képzése esetén	2000	-	50	1,0	-	-	-
kialakult állapot engedményes határértékei							
aprótelkek esetén	400	-	35	0,7	-	-	-

5. számú táblázat

A fenti táblázat 800 m²-nél kisebb telek előírását új osztású telektömbben nem engedi a következő BVKSZ előírással együtt értelmezve.

2. §

(1) Új telektömböt és azon belül telket, építési telket, építési területet kialakítani csak KSZT alapján és az építési övezeti előírásoknak megfelelően szabad.

Vizsgáltuk a 10%-os eltérés lehetőségét, melyre a 2. § (2) bekezdése utal, ez azonban a már felosztott tömbökről rendelkezik:

(2) A telkekre már meghatározó módon felosztott telektömbben az építési telkek kialakítása a telek építési övezetben előírt legkisebb területének legfeljebb 10%-os csökkentésével lehetséges, ha az így kialakítható egyedi telkek az övezeti és más általános érvényű hatósági előírások figyelembevételével beépíthetők.

Ezért a tervezés közben számításba vett (10 %-kal csökkentett) legkisebb telekméretet (720m²) el kellett vetnünk.

A 145111/19 hrsz telek (dűlőút) szabályozása

A tulajdonosok nagy hányada egyetértett a /19-es út közterületi szabályozásával, hogy így függetlenedjenek – a közterületek lejegyzése után – az egyes tömbök tulajdonosai a tömbön belüli osztás során.

Városrendezési szempontból azonban jelentős ellenérvek hangzottak el és a tulajdonosi függetlenedést sem oldja meg lényegében a "gyalogút" koncepciója.

A tömbök egymással – majdnem mindegyik tömb – össze vannak kötve a közterületeken átívelően is a "vándorlások" miatt. Egyes tulajdonosok, résztulajdonosok új telküket, résztelküket másik tömbben kapják meg a terület újraosztása után. Ennek oka részben az, hogy jelenleg is több helyen tulajdonosok és ezeket a szétszórta tulajdonokat össze kell terelni. Másik oka az, hogy az útlejegyzések nem egyformán érintik a tömböket, emiatt területük nem egyformán csökken, de a vándoroltatással az egyensúly valamennyire helyrebillenhet. Véggkövetkeztetésünk tehát az, hogy a gyalogút, mint közterület nem csodaszer, nem osztja valóságban kis csoportokra a tulajdonosok nagy közösségét.

Egyéb megfontolások

Közlekedési hálózat

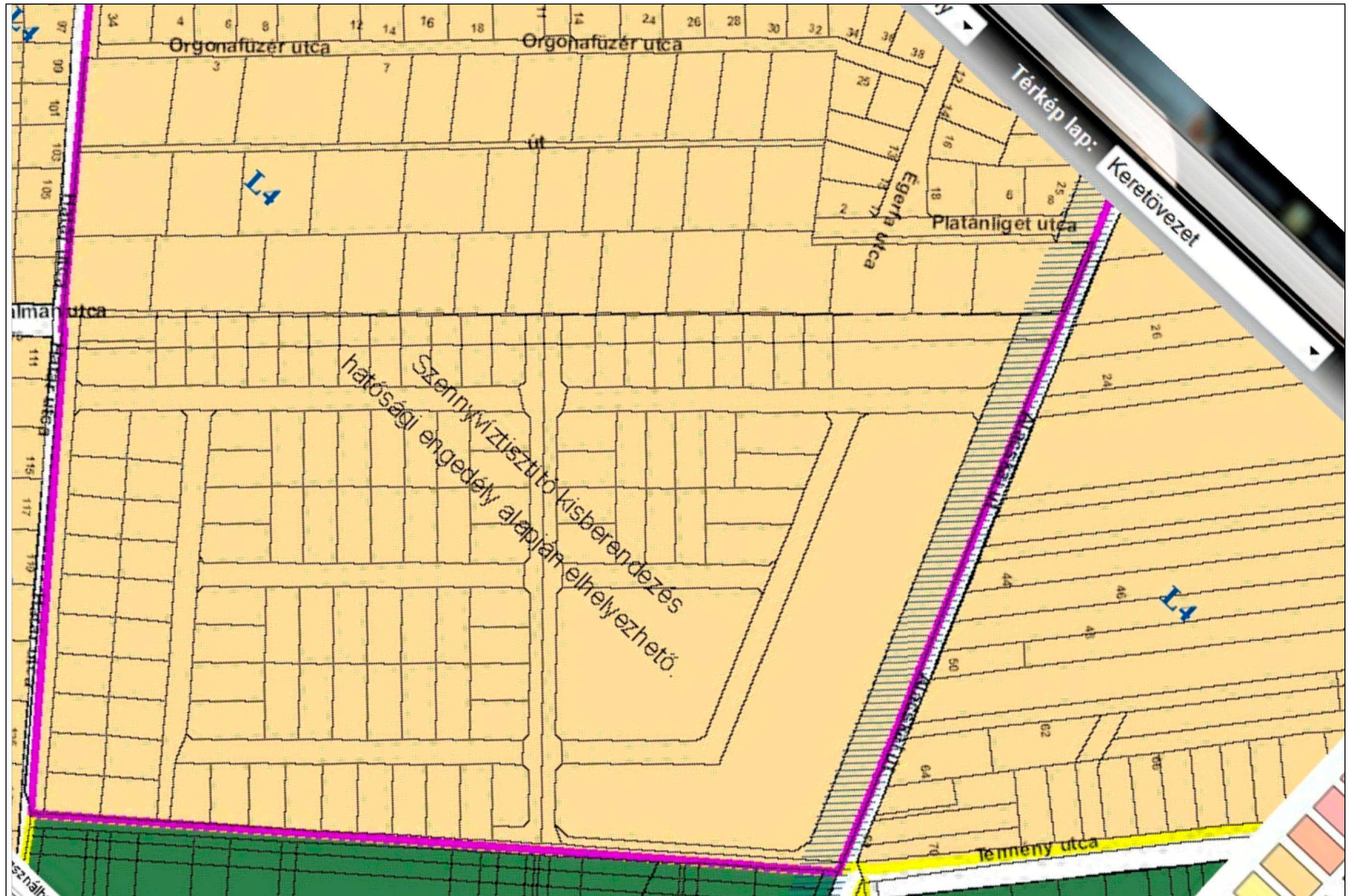
A 73-as terület telekszélességi, építménymagassági, előkert méretbeli változtatásán kívül csekély változtatást javasolunk a közlekedési rendszerben. Ez a Platánliget utca egyenes kivezetését jelenti a Határ utcára a korábban tervezett L alakú vonalvezetéssel szemben. A közlekedési rendszer így a kelet-nyugat irányú kiszolgáló utcákra épít. Észak - dél irányban meghagyjuk a korábban tervezett nyomvonalakat, de azokat a közművek elhelyezésén kívül kifejezetten gyalogos, kerékpáros célra javasoljuk. Vonalvezetésük is ezt hangsúlyozza.

Közlekedés

Tervező a településrendezési tervek alátámasztásául – miután megvizsgálta a településen élők közlekedését és feltárta a közlekedéssel szemben rejlő igényeket – a vizsgálat (1. fejezet) megállapításai és a településfejlesztési koncepcióban és az Integrált Városfejlesztési Stratégiában jóváhagyott elvek figyelembevételével tesz javaslatot annak fejlesztésére. E fejezetben – a vizsgálat eredményének összegzéseként – közlekedési ágazatokra bontva a „mit kell tenni” kérdésen kívül, a „hol és hogyan” kérdésekre válaszolunk.



Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - Hivatalos földhivatali alaptérkép



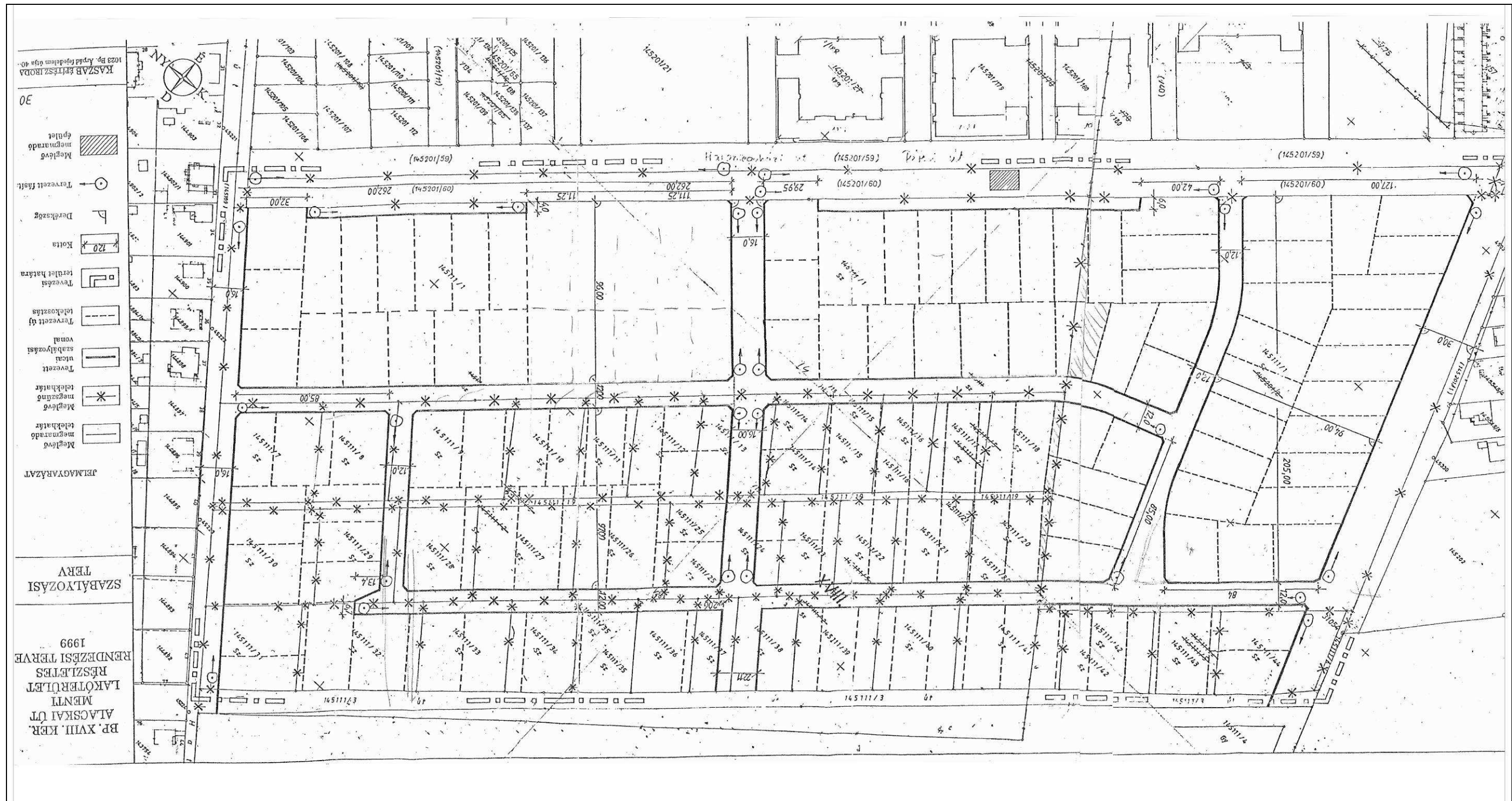
Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - Alacskai út menti terület , Almáskertek - Fővárosi Szabályozási Keretterve (FSZKT) - Keretövezet - részlet



Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - Alacskai út menti terület , Almáskertek - Pestszentlőrinc - Pestszentimre Városrendezési és építési szabályzata (PPVSZ) - övezeti tervlap részlete

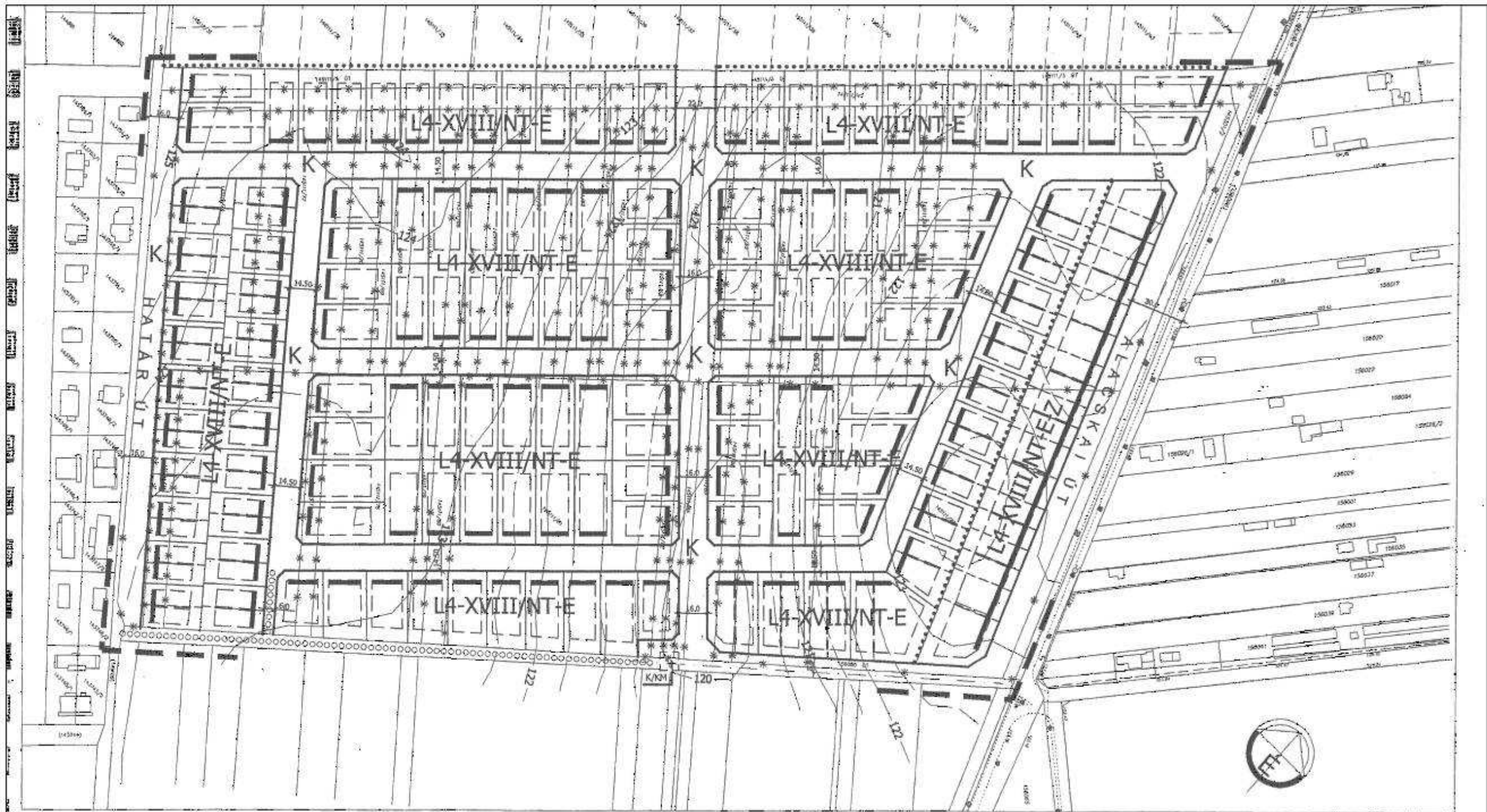


Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. és 89. számú terület - Alacskai út menti terület , Almáskertek - Google légifotó



Bp. Pestszentlőrinc - Pestszentimre - 73. számú terület - Alacskaí út menti terület - hatályos szabályozás

(A jelen dokumentációval azonos pozíció érdekében - az eredeti tervlap eltérő tájolása miatt - elfordítottuk a tervet 180 fokkal)



TERVEZŐ:

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

JELMAGYARÁZAT

PORTATERV
VÁROSRENDEZÉSI
ÉS ÉPÍTÉSZETI
TERVEZŐ IRODA

BUDAPEST - XVIII. KER. ALMÁSKERT I. ÜTEM
(ALACSKAI ÚT-145111/3 HRSZ ÚT-HATÁR ÚT-156080 HRSZ ÚT)
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE:

SZABÁLYOZÁSI TERV

- Tervezési terület határa
- Övezet határ
- Szabályozási vonal
- Meglévő telekhatár
- Kötelező telekhatár
- Irányadó telekhatár
- Építési hely határa
- Kötelező építési vonal
- Megszüntetett jel
- Szabadonálló beépítési mód
- IKRES BEÉPÍTÉSI MÓD
- Z
- ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD

ÉPÍTÉSI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI:

02/09/21 11/19/19
735/8 888/40/107

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE:

- L4-XVIII/NT-E INTENZÍV KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET-KERÜLET/NORMÁL TELKES-ELŐKERTES
- L4-XVIII/NT-E-Z INTENZÍV KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLET-KERÜLET/NORMÁL TELKES-ELŐKERTES ZÁRTSORÚ KÖZLEKÉSI TERÜLET KÖZTERÜLETEN ELHELYEZHETŐ KÖZMŰLÉTESÍTMÉNY
- K
- K/KM

A BEÉPÍTÉSI MÓDNAK MEGFELELŐEN,
A TELKEN KIALAKÍTHATÓ ÉPÍTÉSI HELYEK:

M = 1 : 2 000

SZABADONÁLLÓ IKRES ZÁRTSORÚ

2002. MÁJUS HÓ

TERVSZÁM: 228/00

RAJZSZÁM: 1.



Összevetés

Az összevetés céljából párhuzamosan bemutatjuk a hatályos és a javasolt előírások közötti különbséget.

Hatályos rendelet

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

.....

40. § L4-XVIII/NT-E2 építési övezet

.....

(5) Az építési hely meghatározása:

- az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m
- a hátsókert legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

- a főközlekedési útról nyíló telkeknél a közöttől 8,0-10,0 m között,
- egyéb esetben 5,0-7,0 m között.

.....

Rendelet tervezet

39. § L4-XVIII/NT-E1 építési övezet

Új rendelkezés:

A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.

40. § L4-XVIII/NT-E2 építési övezet

Módosuló rendelkezés:

(5) Az építési hely meghatározása:

- az előkert legkisebb mérete: 5,0 m kivéve, ahol a szabályozási terv ettől eltérő méretet jelöl
- az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m
- a hátsókert legkisebb mérete: 6,0 m.

Törlendő rendelkezés:

(6) Az épületek közterületek felőli építési vonala:

- a főközlekedési útról nyíló telkeknél a közöttől 8,0-10,0 m között,
- egyéb esetben 5,0-7,0 m között.

Új rendelkezés:

40/A § L4-XVIII/NT-E2/A építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,5 m lehet..

(2) A lakótelkeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

(3) A lakóépületben a lakótól eltérő rendeltetési egység kizárólag a gyűjtő- vagy főközlekedési utak mentén húzódó telkeken helyezhető el, ahol az épületek földszintjén a földszinti szintterület 60%-ig kereskedelmi, és szolgáltató funkció is megvalósítható.

(4) Telkenként elhelyezhető épületek és lakások száma:

- az 1600 m²-nél kisebb lakótelkein telkenként egy, kétlakásos lakóépület,
- az 1600 m²-nél nagyobb lakótelken legfeljebb kettő, kétlakásos épület.

(5) Az építési hely meghatározása:

- az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m
- a hátsókert legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) A tervezési területen kizárólag magastetős épület építhető. A tető hajlásszöge az 50 fokot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.

(7) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépített-ség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöld-felület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-E2/A	800 m ²	szabadon álló, 16 m-nél keskenyebb telek esetén oldalhatáron álló is lehet	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,5 m ² /m ²

(8) A Rendelet 3. számú mellékletében 73-as számon jelölt szabályozási terv területén a lakásszámot a Rendelet IV. fejezetének „A 73. számú szabályozási terv területén” címszó alatt található előírásoknak megfelelően kell meghatározni.

Mellékletek

1. sz. melléklet - Egyeztetések időrendje

Az egyeztetési anyag összeállítását megelőzően az önkormányzattal és a telektulajdonosokkal egyeztetéseket folytattunk le, melyekhez számos tervváltozat készült. Az egyeztetések időrendjét az alábbi táblázat mutatja be.

	A	B
1.	2012. 02.	szabályozási terv, beépítési terv 3 változat
2.	2012. 06.	lakossági egyeztetések - önkormányzatnál 06. 12, 06. 13.
3.	2012. 11.	szabályozási terv, telekalakítás, területkimutatás 2 változat
4.	2013. 02.	telekalakítás, területkimutatás
5.	2013. 02.	lakossági egyeztetések - tervező irodában 02.22, 02.26., 02.28.
6.	2013. 03.	szabályozási terv, telekalakítás, területkimutatás
7.	2013. 04.	szabályozási terv, telekalakítás, területkimutatás 2 változat
8.	2013. 04.	szabályozási terv, telekalakítás, területkimutatás 2 változat
9.	2013. 05.	telekalakítás, területkimutatás
10.	2013. 05.	telekalakítás, területkimutatás 3 változat
11.	2013. 07.	telekalakítás, területkimutatás 2 változat
12.	2013. 07.	telekalakítás, területkimutatás 2 változat
13.	2013. 07.	szabályozási terv, telekalakítás, területkimutatás 2 változat

Az egyeztetési anyag elkészítését követően az önkormányzat tervismertetést és lakossági fórumot tartott a telektulajdonosok számára a tervezők részvételével 2013. 09. 30-án.

2. sz. melléklet - Emlékeztető

Emlékeztető

a 2013. 13. kedden 9. órakor a Bp. Fővárosi Kormányhivatal Állami Főépítésének irodájában tartott tárgyalásról

Jelen voltak: Kócsi Margit áll. főép.
Mártonffy Miklós XVIII. ker. önkorm. főép.
Kapás Zsanett XVIII. ker. önkorm. személyügyi csop. vez.
Szerdahelyi-Németh Klára XVIII. ker. önkorm. főép. asszisztens
Városov Péter tervező - Pomsár és Tsai. Ép. Ir. kft.

Tárgy: Alacskai és almáskerti szab. terv. módosítás

A terv bemutatása után az állami főépítész a következő észrevételeket, javaslatokat tette:

1. A meglévő - alaptérképtől eltérő - állapotot fel kell tüntetni a szabályozási terven.
2. 800 m²-nél kisebb telek nem lehet a javaslatban, mert a szabályozásban sem lehet. A BVKSZ tömb új felosztása esetén nem ad erre lehetőséget, csak ha kialakult állapot esetén engedi meg
3. Kisebb telekszélesség engedése esetén kisebb épületmagasságot kell előírni.
4. Övezethatár ne válassza el a tömb két oldalát a hátsókerterek vonalában.
5. A /19-es telek ne legyen közterületként kiszabályozva, mert a terület használhatatlan lenne gyakorlatban.

Az emlékeztetőt összeállította: Városov Péter

Bp. 2013. augusztus 13.

EMLÉKEZTETŐ

TÁRGY: Tervezői egyeztetés Budapest. XVIII. ker., Alacsikai út (156066 hrsz.), Névtelen utca (156080 hrsz.), Határ út (145111/292 hrsz.), Orgonafűzér utca (145000/113 és :/139 hrsz.), Égerfa utca(145111/146 hrsz.)és Platán liget utca (145111/144 hrsz.) által határolt területre készülő szabályozási terv közlekedési munkarészei kapcsán

KÉSZÜLT: 2013. december 18.9 óra

HELYSZÍN: Budapesti Közlekedési Központ IV. emelet 404. tárgyalója

JELEN VOLTAK: Hartung Melinda BKK SFB
Domszky Zsolt BKK TK
Jámbor László közlekedéstervező Pomsár és Társa Építész Iroda Kft. munkatársa

Jámbor László tervező, a Pomsár és Társa Építész Iroda Kft. munkatársa előadta, hogy a Tervező Iroda készíti Bp. XVIII. ker. helyi építési szabályzat **módosítását** az Almáskert területén. A négyszög alakú mintegy 25,0 hektár méretű **tervezési terület** határa megegyezik a szabályozásra kijelölt együtt tervezendő területet körbe ölelő közlekedési célú területek – Alacsikai út (156066 hrsz.), Névtelen utca (156080 hrsz.), Határ út (145111/292 hrsz.), Orgonafűzér utca (145000/113 és :/139 hrsz.), Égerfa utca (145111/146 hrsz.)és Platán liget utca (145111/144 hrsz.) – külső határával.

Az Önkormányzat Képviselőtestülete elő kívánja segíteni a kerület népességének gyarapodását az által is, hogy a tíz évvel ezelőtt beépítésre szánt területté nyilvánított terület helyi építési szabályzatát, szabályozási tervét a közösség és a fejlesztők érdekeit összehangolva módosítja. A településrész közlekedés-földrajzi helyzete – a Főváros délkeleti szélén az M0, M5 jelű autópálya, illetve a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtér között fekszik – megkívánja, hogy a kijelölt 145111 hrsz-ú terület szabályozásának módosítása előtt alátámasztó vizsgálat keretében mutassuk be a meglévő közlekedési hálózatokat és a hálózati kapcsolatokat, a közúti- és a közösségi közlekedés helyzetét a gyalogos és kerékpáros forgalomra is kiterjesztve, továbbá a parkolási adottságokat.

Tervező bemutatta a tervezési terület egy részére vonatkozó jelenleg is hatályos szabályozási terv közlekedési alátámasztó munkarészét. A javaslat utolsó bekezdése tartalmazza a tömegközlekedés két ütemben történő fejlesztését, a tervlapok pedig a tervezett autóbuszvonal bővítési lehetőségét. Tekintettel arra, hogy a közösségi közlekedési igény szempontjából a helyi építési szabályzat módosítása nem

tartalmaz változtatást, ezért a bemutatott dokumentumban ismertetett javaslatot tervező elfogadta, és azt elfogadásra javasolta. Tervező kérte a BKK jelenlévő munkatársait, hogy ismertessék a BKK tervezési területet érintő hálózatfejlesztési terveit, és nyilatkozzanak a vizsgálat és javaslat tartalmát illetően.

A BKK jelen volt képviselői tervező kérdésére úgy nyilatkoztak, hogy a rendezéssel érintett területet érintő fejlesztési terveik, elképzeléseik jelenleg nincsenek.

Az emlékeztetőhöz csatolt – jelenleg is hatályos szabályozási terv – vizsgálati és javaslati munkarészeinek tartalmát közúthálózati- és tömegközlekedési szempontból elfogadhatónak tartották.

Kmf.

Az emlékeztetőt összeállította:

Jámbor László
okl. közlekedés, város- és vízépítő mérnök
MMK: 13-10203 „A” kategóriás tervező
K1d-1 Terület- és településrendezés

Közlekedési javaslat

Közlekedési vizsgálat

A tervezési terület jelenleg szilárd burkolaton az Alacskai úton és a Határ úton keresztül közelíthető meg. Pillanatnyilag egyik útnak sincs jelentősebb hálózati szerepe, a két út közül mégis az Alacskai út a fontosabb. Az Alacskai út külterületi jellegű, burkolata elfogadható minőségű, két nyomú aszfalt burkolat. Az utat mindkét oldalról mezőgazdasági jellegű, kert, ill. zártkerti terület határolja. A Határ út a területünktől nyugatra lévő családiházias területet kiszolgáló lakóút. A területet K-Ny irányban, kb. a Bagamér utca folytatásában haladó földút határolja délről, és az északi határ is földút. A terület jellegéből fakadóan nincsenek épített gyalogos vagy kerékpáros utak. Tömegközlekedés (autóbusz) is viszonylag messze, északon a Nemes utcán, nyugatra a Kisfaludy utcán található.

Közlekedési javaslat

A terület megközelítését a tervezett állapotban is szolgálják a már kialakult utak, útvonalak.

Közülük jelentősebb szerepe az Alacskai útnak lesz majd. Gyálon keresztül tulajdonképpen az M0 autópályához is kapcsolatot biztosító útvonallá válik, az FSZKT szerint forgalmi út szerepkörrel. Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve viszont, ugyanolyan kapcsolatokkal, de gyűjtőútként szerepelteti az Alacskai utat. A Főváros Közlekedési Ügyosztályával történt egyeztetés értelmében ez utóbbi besorolás tekinthető mértékadónak. Függetlenül az út távlati besorolásától a szabályozási szélességét a területünktől északra eső szakaszra már elfogadott 30 méterben határoztuk meg. Az út túoldalán lévő területre egyidejűleg készülő terv tervezőivel történő folyamatos egyeztetés során alakult ki az az álláspont, hogy a térség két fő feltáró csomópontjának helye, a Ganz utcánál, ill. a Bp.-Gyál közigazgatási határnál lehet. Ez utóbbi csomópont számára a legkedvezőbb formának a körforgalom tűnik. A szabályozási szélességen belüli keresztmetszeti kialakításra a tervezés során több változat is felmerült. Bár gyűjtőútról az út menti telkek közvetlenül is megközelíthetőek, tekintettel az út kapcsolataira, megfelelőbbnek láttuk az átmenő és a helyi célforgalom elválasztását. Ez történhet a 2×1 mozgó nyom melletti kétoldali szervíz sáv kialakításával, vagy külön szervízúttal is. A szomszédos terület alátámasztó munkarészeiben az előbbi dolgozták ki, mi az önálló szervízutas megoldást mutatjuk be. Az ábrázolt megoldás az Alacskai úti épületekben kialakítható helyi kereskedelmi, szolgáltató funkciót jól szolgálja, és az Alacskai út teljes átépítése nélkül is az átmenő forgalomtól független megközelítést biztosít.

A Határ út távlatban is lényegében mai funkciójának megfelelően működhet.

A területünktől délre tervezett temető megvalósulása esetén elképzelhető, hogy az Alacskai út és a Bagaméri út összekapcsolása nagyobb szerepet kaphat. Ennek területi igényét a temető rovására kell majd biztosítani, jelen tervnek a keretében egyelőre csak a területünk közvetlen megközelítését szolgáló szakaszt, ill. gyalogutat szabályoztuk ki ezen a nyomvonalon.

A területen belüli közlekedést jellemzően 14.5 méter szabályozási szélességű utcák biztosítják. Egyedül a terület súlyvonalában húzódó, az északabbra lévő iskolához,

óvodához vezető út szélesebb, északról délre haladva 22 méterről csökken a szabályozási szélessége, de csak 16 méterre.

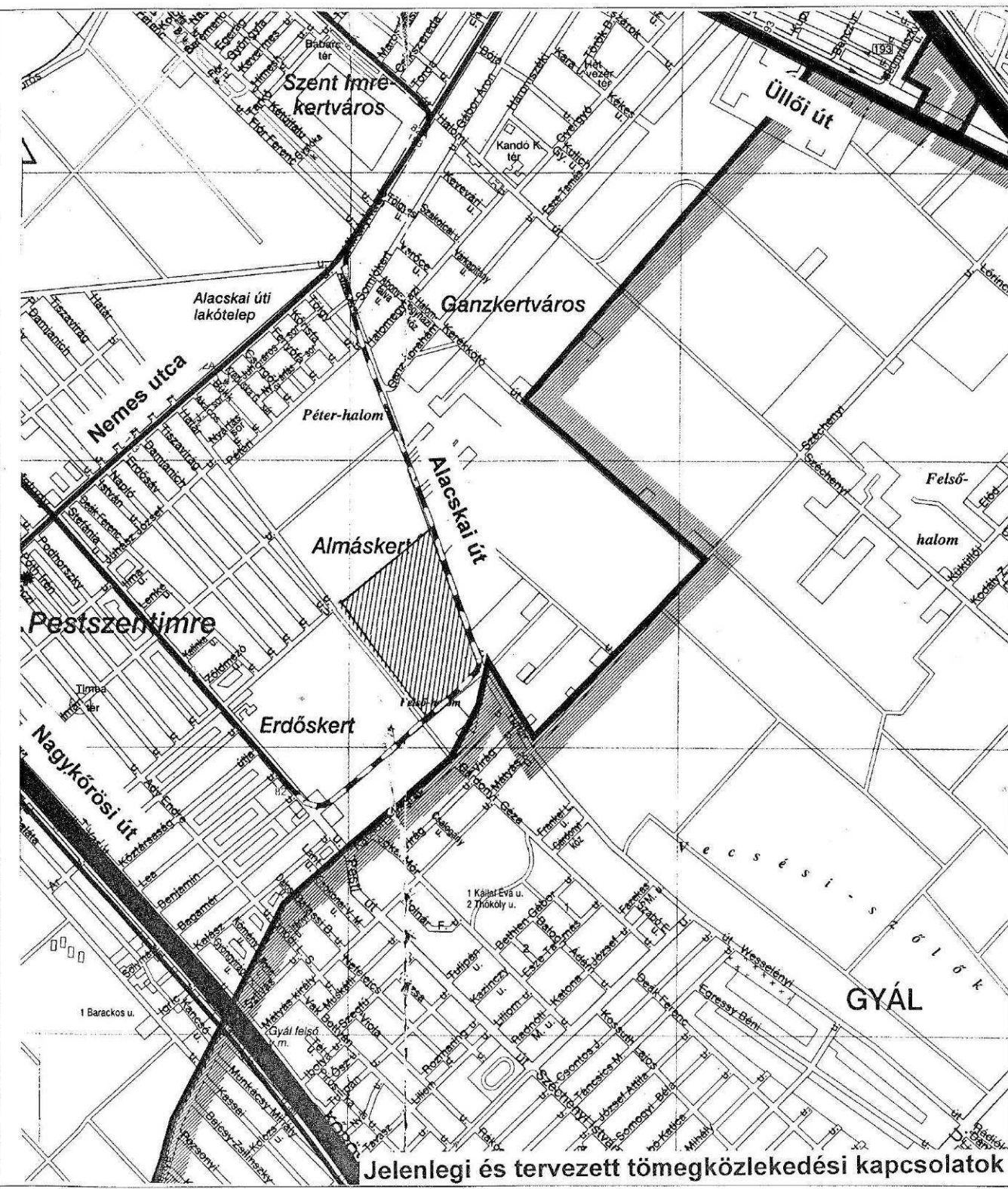
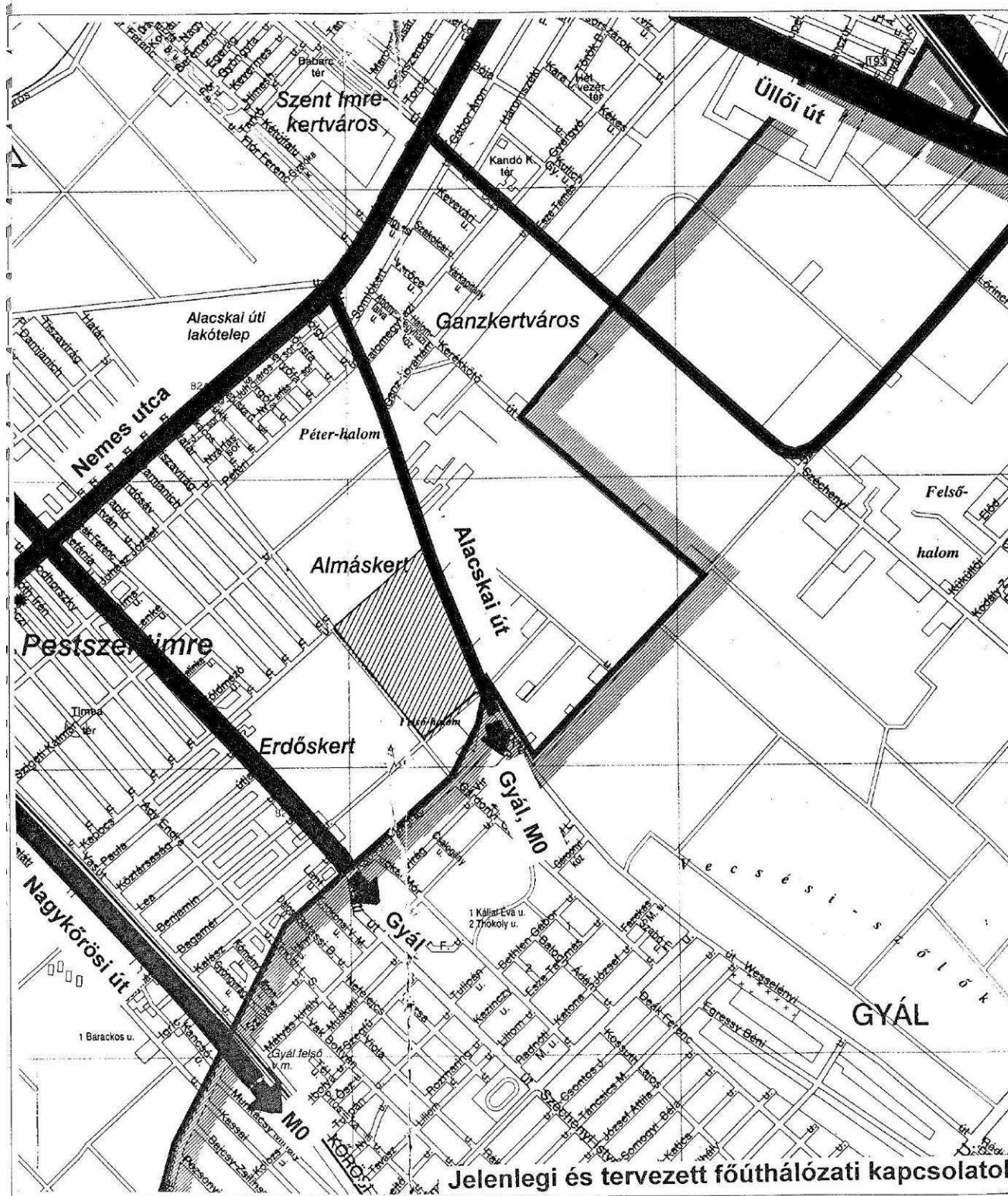
A Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve dokumentáció szerint távlatban jelentősebb kerékpárút halad majd keresztül a területünkön észak-déli irányban. Ennek útvonalául a szélesebb lakóutcát, majd a területünk északi határától az Alacskai utat javasoljuk. Ez az útvonal jól felfűzné a helyi intézményeket, üzleteket, a széles Alacskai út pedig még a szervíz sáv, utas kialakítás, és az árkos csapadékvíz elvezetés mellett is elég területtel rendelkezik a kerékpárút számára is.

A területünk jellegéből fakadóan az OTÉK szerinti telken belüli parkolás sehol sem jelenthet problémát.

A családiházias beépítés forgalmilag sem jelenthet komolyabb terhelést az úthálózat számára. Ennek ellenére persze a tömegközlekedést kellene preferálni az egyéni közlekedéssel szemben, és a térség fokozatos átalakulásával igény is merülhet fel a tömegközlekedési ellátás iránt. Előzetes egyeztetés értelmében, első ütemben a tervezett Alacskai úti körforgalomig kivezető járatmeghosszabbítás jöhet szóba, a temető megvalósulása azonban jelentősebb hálózatbővítést is indukálhat. Ebben az esetben talán célszerű lenne az Alacskai úti és a Kisfaludy úti járatok összekapcsolása a temető északi határán vezető úton keresztül.

Zöldfelületi javaslat

A tervezési területen Budapest VIII. kerületének 145111/46-től 145111/88-ig számozott belterületi gyümölcsös művelési ágba sorolt telkei valamint a 145111/45, 145111/3, 156080 számú kivett-út besorolású telkei helyezkednek el. A terület enyhén hullámos felszínű cca. 1.5% átlagos lejtéssel. Magasabban fekvő területek a Határ út és az Alacskai út felőli részeken találhatóak, míg ezek között egy ennél 3 m-rel alacsonyabb, mély fekvésű vízvezető völgyület húzódik. A kert művelésű ágyú telteken gyümölcs (alma) ültetvény már csak a terület körülbelül felén található a Határ utcához közelebb eső részeken. Az itt található gyümölcsfák előregedtek, jól láthatóan gondozatlanok. A gyümölcsösökben megtelepedett agresszív pionír és ruderális jellegű fajok (ezüstfa [*Eleagnus angustifolia*], mezei juhar [*Acer campestre*], nyár [*Populus sp.*]) szintén jelzik, hogy a terület már nem áll rendszeres és gondos mezőgazdasági hasznosítás alatt. A tervezési terület Alacskai út felőli felén gondozatlan parlagterületet találunk, ahol kopár és gyeperes területek váltogatják egymást. Az itt megtelepedő gyomnövényzet (pl. parlagfű) potenciális pollenszennyezési forrást jelent. A területen védendő, botanikai vagy dendrológiai értéket képviselő társulások illet. növénygyedek nem találhatóak. Ennek megfelelően feltételezhető, hogy védett állat fajoknak sem szolgál fészkelő illetve búvóhelyül. (Mivel a terület közvetlen szomszédságában a Határ út és a Kisfaludy utca között egy kb. 35 ha-os erdőfolt található feltételezhető, hogy az állatok inkább ott húzódnak meg.) A területet ÉNy-ról és DK-ről határoló földutak mentén végig kisebb-nagyobb illegális hulladék- és törmelék lerakások találhatóak, melyek egyrészt talajvízszennyező források, másrészt vizuálisan zavaróak.



TERVEZŐ:

PORTA TERV
VÁROSRENDEZÉSI
ÉS ÉPÍTÉSZETI
TERVEZŐ IRODA

MUNKA MEGNEVEZÉSE:

BUDAPEST - XVIII. KER. ALMÁSKERT I. ÜTEM
(ALACSKAI ÚT-145111/3 HRSZ ÚT-HATÁR ÚT-156080 HRSZ ÚT)
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

RAJZ MEGNEVEZÉSE:

JELENLEGI ÉS TÁVLATI KÖZÚTHÁLÓZATI RENDSZER
ÁTNÁZETI HELYSZÍNRAJZA
JELENLEGI ÉS TÁVLATI TÖMEGKÖZLEKEDÉSI RENDSZER
ÁTNÁZETI HELYSZÍNRAJZA

Főforgalmi út

Forgalmi út

Gyűjtőút

Tervezési terület

MÁV vonal tervezett elővárosi közlekedéssel

Tervezett METRO

Autóbuszvonál

Autóbuszvonál bővítési lehetőség

M = 1 : 10 000


2002. JÚNIUS HÓ

TERVSZÁM: 228/00

RAJZSZÁM:

13.

4. sz. melléklet - A hatályos HÉSZ alátámasztó munkarész közműnyilatkozatai

Levelünk száma: G 83 /99.MSZF. 536/99. Mérn.O.	 FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 1056 Budapest, Március 15. tér 3. Levél cím: 1364 Budapest, Főposta PF. 74. Tel. / Fax: 118-1676, 118-2866	Levelük kelte és száma:
Mérnöki Oszt.	T.	
Ügyintézőnk: Jungferné P. Andrea 215-0500	KÉSZ Kft. 1016 Budapest Naphegy u. 26.	Ügyintézőjük:

Tárgy:
Bp., XVIII. ker. Alacskai út - Péteri út - Határ út által határolt terület RRT készítéséhez előzetes elvi tájékoztatás.

T. Cím megkeresésére az alábbiakban válaszolunk.

A terület elválasztott rendszerben csatornázandó.

A tárgyi terület a Dél-pesti szennyvíztisztítótelep vízgyűjtőjén fekszik.

Szennyvízelvezetés

A tervezett 160 családi ház szennyvízmennyisége (110 m³/nap.) bevezethető a területeket határoló utcák — Péteri út, Alacskai út (Ganz Á. u-ig) — meglévő csatornahálózatába.

A terület magassági viszonyait nem ismerjük.

A befogadóhoz való csatlakozás tervezői feladat.


Az Alacskai u-i ltp. csatornázásához épült átemelőbe való csatlakozásnál egyeztetést tartunk szükségesnek részvénytársaságunk Átemelőtelepek Osztályával.

Csapadékvízvezetés

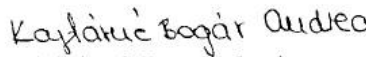
A terület csatornázására készült általános terv a terület csapadékvízvezetését helyi szikkasztással oldja meg.

Ezen tájékoztatásunk levelünk keltétől számított 1 évig érvényes.

Bp., 1999. március 09.


Kovácsölgyi József
főosztályvezető

FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 40.


Kajtárné Bogár Andrea
osztályvezető



Hanczár Zsoltné úrnő
tervező

Budapest, 1999. április 30.
Ikt. szám: K-331/HFO
Ügyintéző: Schnabel György

KÉSZ Kft.

Budapest
Naphegy u. 26.
1016

Tárgy: XVIII., Alacskai út – Péteri út – Határ út RRT

A tárgyban írt levelük és a megküldött helyszínrajz alapján az Alacskai lakótelep bővítését tervezik.

A Péteri úton és a Határ úton DN 200 méretű nagyközépnomású és DN 200 növelt kisnyomású vezetékünk üzemelnek. A tervezett beépítés 160 db családi házas ingatlan kialakítását irányozza elő, amelyek gázellátását a meglévő növelt kisnyomású vezetékünkön, ill. azok továbbépítésével tudjuk biztosítani.

Az építendő gázhálózat paraméterei és költségviselése a telekalakítások, beépítési tervek, utépítések ismeretében tudunk visszatérni.

Fentiek ismeretében ismételt megkeresést kérünk.

Tisztelettel

FŐVÁROSI GÁZMŰVEK Rt.
HÁLÓZATTERJESZTÉSI OSZTÁLY


Lemke Frigyes
osztályvezető

From :



Fővárosi Vízművek Részvénytársaság

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK RÉSZVÉNYTÁRSASÁG 1134 Budapest, Váci út 23-27.

K É S Z Kft.

BUDAPEST

Naphegy u.26.
1016

Cím: 11-1134 Budapest, XIII., Váci út 23-27.

Postacím: 1566 Budapest, Pf.: 512

Telefonszám: (36-1) 270-3333

Telefax: (36-1) 120-9649

Bankszámla szám: BBRT.:10102093-16411103-00000007

Dátum: 1999.03.09. Hivatkozási szám: **18/5/4**

Iktatószám: 23 - 163 Ügyintézők: Pöhl Tamás

Tárgy: XVIII., Alacscai út - Péteri út - Határ út által határolt terület vízellátása

Hivatkozással megkeresésükre, a tárgyi területen elhelyezésre tervezett 160 db családi ház vízellátásával kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk:

A területet ellátó medence fenékszintje: **168,8 m Bf.** A 120 m³/nap vízigény és a 900 l/p oltóvízigény a területet körülvevő meglévő, ill. az arról leágaztatott új közcsőhálózatról elégíthető ki.

Az új közcsőhálózat nyomvonaláról és a vezeték átmérőkről beépítési tervek alapján tudunk nyilatkozni.

A vezetékek tervezésének és kivitelezésének költségei a megrendelőt (tervezett létesítmények beruházóját) terhelik.

A kiviteli terveket a közcsőhálózat vonatkozásában a Hálózatüzemeltetési osztály, míg az ingatlanon belüli fogyasztói hálózat és a bekötések vonatkozásában a Vízgazdálkodási osztály hagyja jóvá. E témákban a tervkészítés során felmerülő kérdésekre az osztályok adnak felvilágosítást.

Amennyiben a vízszolgáltatási szerződést megkötő fogyasztó gazdálkodó szervezetnek minősül, úgy a vízigény után víziközmű fejlesztési hozzájárulást kell fizetni a befizetés időpontjában érvényes áron, ez jelenleg 105.000 Ft/m³/nap.

A jóváhagyásra benyújtott kiviteli tervdokumentációnak tartalmaznia kell a Fővárosi Vízművek Rt. által kiadott nyilatkozatokat, a hivatalos helyszínrajzot, ill. telekalakítás esetén az önkormányzat által jóváhagyott térrajzot.

Jelen nyilatkozatunk két évig érvényes! Kérjük fentiek szíves tudomásulvételét.

FŐVÁROSI VÍZMŰVEK
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Fejlesztési Osztály

Elselt Géza
osztályvezető

Véleményező szervezet	Önkormányzat tervezővel egyeztetett válaszai
Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Hivatal Állami Főépítész	
<p>1. A rendelettervezetben kérem a területi lehatárolást pontosítani. „A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 6. § szerint (1) A jogszabály területi hatálya a Magyar Köztársaság területére, az önkormányzati rendelet területi hatálya a helyi önkormányzat közigazgatási területére terjed ki. (2) A jogszabály személyi hatálya a) a Magyar Köztársaság területén a természetes és jogi személyekre, a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre, valamint a Magyar Köztársaság területén kívül a magyar állampolgároknak, b) önkormányzati rendelet esetében az önkormányzat közigazgatási területén a természetes és jogi személyekre, valamint a jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre terjed ki. (3) A jogszabály területi, illetve személyi hatályát a jogszabályban akkor kell kifejezetten meghatározni, ha az az (1)-(2) bekezdéstől eltérő területre, illetve személyi körre terjed ki.”</p>	A módosítás nem változtat az alaprendelet területi hatályán.
<p>2. A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban BVKSZ) SSZT lehatárolású területekkel kapcsolatos értékvédelmi alátámasztó munkarész hiányolom a dokumentációból. A BVKSZ 1. § (14) bekezdése szerint „Az FSZKT-ben RSZT, SSZT lehatárolással jelzett területeken, valamint értékvédelem (műemlékvédelem, helyi védettség, városképi védelem) alatt álló területen közterületet kiszabályozni, telket alakítani, valamint új épületet elhelyezni, meglévő épületet lebontani, átalakítani, rendeltetését, használati módját megváltoztatni csak kötelező értékvédelmi alátámasztó munkarész is tartalmazó KSZT alapján lehet.”</p>	A tervezet nem érint az FSZKT-ben SSZT lehatárolással jelzett területet. A tervezési területen megjelenő lila határvonal a közműpótló kisberendezésekre vonatkozik, mely kérdéskörrel a Budapest Főváros Önkormányzata észrevételeinek 3. sorában a válaszok közt foglalkozunk.
<p>3. Az irányadó építési vonal a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 6. melléklete szerint előírt a beépítési tervlapra vonatkozó jelmagyarázatok között nem szerepel, helyesen építési vonal vagy meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal. A rendelettervezet 4. § (6) bekezdésében az épületek közterületek felőli építési vonala meghatározást (az alaprendeletől eltérően) nem szerepeltetik, továbbá a szabályozási terv ellentmond az a) pontban foglaltaknak. Kérem a rendelettervezet és szabályozási terv építési vonalának megnevezését és mértéket egységesen szabályozni.</p>	<p>OTÉK szerinti jelmagyarázat érvényes, mert 2012. december 31. előtt indított eljárásról van szó. Az irányadó építési vonalat a PPVSZ már alkalmazza a szabályozásban egy másik építési övezetben: az 52. számú területen (IV. fejezet, 62. oldal).</p> <p>A szövegrészt javítjuk. Az L-4 XVIII / NT-E2 övezetben nem ábrázoltunk építési vonalat, azt csak a rendelettervezet rögzíti, így ellentmondás sem lehetséges közöttük.</p>
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve	
<p>1. Bp. XVIII. ker. Határ u. – Orgonafűzér u.- Égerfa u. – Platánliget u. - Alacskai út (156080) hrsz-ú közterület által határolt terület Kerületi Városrendezési Szabályzat módosításának tervdokumentációját áttanulmányoztam. Közegészségügyi szempontból a módosításra vonatkozó javaslattal kapcsolatban észrevételt nem teszek.</p>	Nincs teendő.
Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Ütügyi Osztály	
<p>1. A tervezési terület telkeinek újraosztásánál a 14511/19 hrsz-ú telek felosztásával, a B változatot tartjuk közlekedési szempontból megfelelőbbnek, azonban az Orgonafűzér u. és a Platánliget u. közötti átkötő utak esetében, amennyiben a telekosztás miatt gépjárművel történő feltáró szerepet is kapnak, úgy minimum 8 m-es szélességűre kérjük kiszabályozni, vagy az utca elkeskenyedő szakaszát kizárólag gyalogos útként kérjük a szabályozási terven feltüntetni. A vizsgálati munkarész szerinti, a tervezési terület súlypontja és a legközelebbi buszmegálló közötti közel 1,5 km távolság közösségi közlekedési kiszolgálásnak <u>nem megfelelő, fejlesztése szükséges</u>, melyet előzetes véleményünkben is jeleztünk. A dokumentáció sem közúti sem közösségi közlekedési hálózati ábrát nem tartalmaz, a beépítési terv közlekedési szempontból kidolgozatlan. A közutak tervezési osztályba sorolását a rendeletben <u>kérjük rögzíteni</u>. Megjegyezzük továbbá, hogy a megküldött dokumentáción egyetlen tervezői aláírás sem szerepel.</p>	<p>Az átkötő utakat minimum 8 méteres szélességre kiszabályozzuk.</p> <p>Közösségi közlekedés szempontjából a tervmódosítás nem tartalmaz változtatást, ezért azt részletesebben nem szükséges kidolgozni (OTÉK 4. § (5) b) 2.). A beépítési tervet kiegészítjük a közlekedési területek berendezésével. A módosítás nem változtat az alaprendeleten a közutak tervezési osztályba sorolását illetően. A digitális dokumentációt is ellátjuk aláírásokkal.</p>

	<p>Levegő Munkacsoport</p> <p>1. Köszönjük tárgyi területre vonatkozó szabályozási terv CD adathordozón való megküldését és az alábbiakban adjuk meg azzal kapcsolatos, a helyi, Zöld Sorompó Egyesülettel egyeztetett véleményezésünket.</p> <p><u>Idézzük a helyi társadalmi szervezet: Zöld Sorompó Egyesület véleményét:</u> „A „Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról” (PPVSZ) szülő módosítás tervezetével és azt alátámasztó szakanyag előterjesztésével a nevezett önkormányzat a 20 éve tartó rendezetlen állapot szabályozását kívánja elérni. A szabályozás előkészítésébe a tervezők és az önkormányzati szakemberek messzemenően bevonták az érintett tulajdonosokat külön-külön csoportokba rendezve az eltérő területekkel, igényekkel bírókat. A tulajdonosok igénye volt, hogy a terület beépítésre szánt területté váljék és ezt a terület elhelyezkedése és a környék közlekedési hálózata lehetővé teszi. Ezt a tanulmány megfelelő részletességgel be is mutatja. A módosítás célja ennek a beépítésre szánt területnek a szabályozása normáltelkes kertvárosias lakóterületté. A településtervezés közlekedési alátámasztó munkarésében javaslatot kell kidolgozni a területen lakók közlekedési igényének korszerű levezetésére is.</p> <p>A tervezéssel érintett területet jó megközelítése megoldott, ám az egyes telkeké nem. A szabályozni tervezett területet északkelet–délnyugat irányban átszeli egy gazdasági út. Ez az út burkolatlan, szabályozási szélessége 4,0 méter. Járófelülete közötti gépjárművek közlekedésére nem-, csak mező- és erdőgazdasági gépek közlekedésére alkalmas, vízelvezetése megoldatlan.</p> <p>A négyszög alakú – Almáskert elnevezésű – mintegy 25,0 hektár méretű tervezési területről van szó. Ennek határa megegyezik a szabályozásra kijelölt együtt tervezendő területet körbe ölelő közlekedési célú területek külső határával – Alacskai út , Névtelen utca, Határ út , Orgonafűzér utca, Égerfa utca, Platán liget utca.</p> <p>Ez a körülmény, a közlekedési utak adottsága, egyértelművé tette a közlekedési területek kizárólagosan befelé, a tömbbelsőik irányába történő szélesítését, mely csak a telkek rovására oldható meg. A szabályozási tervet az eltérő adottságoknak és igényeknek megfelelően tömbökben készítette el a tervező. A két terület közül a délin, a 89-es jelűn a terület tulajdonosai egységesen haladnak előre a tömbök fejlesztésével, közművek engedélyezési eljárása folyamatban van. A zárt sorú beépítés előírásának törlése tulajdonosi igény, ezt az önkormányzat is támogatja.</p> <p>A 73 jelű tömb kialakítása több telek átalakításával jár, itt 20-14 %-nyi tulajdonrész csökkenés várható a közlekedést megoldó 12 és 16 m széles utak kialakítása miatt.</p> <p>Az alapvető célkitűzés a hosszú és többször változó szempontú tervezési folyamatban az volt, hogy a telektulajdonosok igényei közül a méltányolhatókat minél pontosabban ki lehessen elégíteni. A közösségek képviselőivel, egyes tulajdonosokkal folyt egyeztetések következtében sok tervváltozat készült.</p>	<p>Nincs teendő.</p>
--	---	----------------------

1.

Idézzük a tervből a tulajdonosok méltányolható igényeinek megfelelő részletes tervezési szempontokat:

1. A tulajdonosok egymáshoz viszonyított meglévő tulajdoni aránya megközelítőleg azonos legyen a telekalakítás, utak kialakítása után is. Másképpen: mindenki hasonló arányban adjon területet az utakba.
2. Az újonnan kialakított utak révén létrejövő új tömbökben kialakított új telkek tulajdonosai a lehető legnagyobb mértékben egyezzenek meg a tömbök által érintett eredeti telkek tulajdonosaival. Másképpen: a tömbök között a lehető legkevesebb legyen a tulajdonvándorlás, hogy a tulajdonosok tömbönként tudjanak telket alakítani, és a tulajdonolt telkek meglévő elhelyezkedése, fekvése kevésbé változzon
3. A több különböző meglévő telekben is tulajdonnal rendelkező tulajdonosok összevonhassák tulajdonaikat egy-egy új telekbe. Akinek elég tulajdonrésze van, több új telekbe irányíthassa a tulajdonait.
4. Az önálló telekhez elég tulajdonrészrel rendelkező tulajdonosok önálló telket kapjanak, az önálló telekhez elég tulajdonrészrel nem rendelkező tulajdonosok lehetőség szerint kettősével kapjanak új telket.
5. Azon tulajdonosok, akiknek az út területek levonása után is elég nagy területe marad, két önálló telket is kialakíthatnak igény szerinti módon, lehetőleg egymás mellett.
6. A területen meglévő két épület és a hozzájuk kialakított két telek lehetőség szerint maradjon érintetlen az új telekalakítás szerint is.
7. A 145111/19-es telek (önmagában is 40 tulajdonos néven van) felosztásától függetlenül is lehetséges legyen a telekosztás. A szabályozást ne érintse ez a kérdés."

Ismereteink szerint a tervezők a fenti tervezési szempontokat és egyéb egyedi szempontokat is messzemenően figyelembe vettek a terv elkészítésénél. A szabályozási terv két változata közül a **B változat elfogadását támogatjuk**, véleményünk szerint ebben a tervben a tulajdonosok telekarányuknak megfelelően egyenletesebb arányban adnak le területet a közlekedési utak kialakításához.

A telekalakítást környezetvédelmi szempontból is támogatandónak tartjuk, mert a jelenlegi nem művelt, elhagyott állapot helyett a rendezett tulajdonú telkeken egyedi beépítéssel lakóépületek alakíthatók ki."

A Levegő Munkacsoport véleménye környezetvédelmi szempontból:

Az L-4 XVIII/NT-E-1, valamint az L-4 XVIII/NT-E-2 övezetek beépíthetőségi paraméterei a BVKSZ általános határértékeinek megfelelnek, az építménymagasságok a kertvárosi környezet jellegéhez illeszkednek, és a legkisebb kötelező zöldfelületre vonatkozó előírások a terület biológiai aktivitásértékét kedvező szinten fogják tartani.

	Budapest Főváros Önkormányzata Városfejlesztési Főpolgármester helyettes	
1.	A tervezési terület a Fővárosi Szabályozási Kereterről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) szerint L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe sorolt, közművesítését szöveges szabályozási elem (Szennyvíztisztító kisberendezés hatósági engedély alapján elhelyezhető) írja elő.	-
2.	A területet az FSZKT-ban – területbiztosítást igénylő tervezett közúti főhálózati elemként – az irányadó szabályozással jelölt Alacskai út határolja. A Fővárosi Önkormányzat 2011. december hóban adott előzetes véleménye egy telektömbbel nagyobb tervezési területre vonatkozott, de a tervezési terület csökkenése nem jelent lényegi változást és a lehatárolás megfelel a törvényi előírásoknak. A tervjavaslat biztosítja a lakótömbök lakóutcákkal történő feltárását és az Alacskai út 30 m-es szabályozási szélességének megtartását tartalmazza. A javaslatok elsősorban az Orgonafűzér utca alatti telektömb nagyobb méretű ingatlanainak megosztására irányulnak.	-
3.	A Fővárosi Önkormányzat előzetes véleményében kért szakági egyeztetések nem történtek meg, sem a közlekedési, sem a közműkérdések vonatkozásában. Nem történt egyeztetés a Főpolgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Főosztály Közlekedési Osztályával és a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) Zrt. Stratégiai, Fejlesztési és Beruházási Igazgatóságával. A közlekedési munkarész nem tér ki az Alacskai út szerepét és így a szabályozási szélességét érintő időközben tervezett változásokra. Tervezői egyeztetést tartok szükségesnek a BKK Zrt.-vel a közlekedési kapcsolatok és közösségi közlekedési kiszolgálás tisztázása érdekében. Kérem a közlekedési alátámasztó munkarészben hálózati rajzok bemutatását, dokumentálását, továbbá a közlekedésfejlesztési javaslat pótlását, mintakeresztszelvényekkel alátámasztott közúthálózati javaslat kidolgozását. A tervjavaslat közművesítéssel kapcsolatos munkarészt nem tartalmaz, a hivatkozott, változással nem érintett alátámasztó munkarész, illetve az Almáskert területén megtervezett közműhálózat dokumentációja nem ismert. A dokumentáció nem tartalmazza azt a kívánatos célt, hogy megtörténik-e a házi szennyvíztisztító kisberendezések kiváltása. A terület közműellátásáról a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. és a Fővárosi Vízművek Zrt. nyilatkozatait csatolni szükséges, és ezek alapján kell a közműfejlesztet elkészíteni.	Közlekedés tervező a Főosztállyal egyeztetést kezdeményez. A közösségi közlekedésre és a hálózatra nézve nem tartalmaz változást a terv, ezért annak kidolgozása nem kötelező. (OTÉK 4. § (5) b) 2.). Mintakeresztszelvényt a megváltozó 8 méteres utcára a dokumentációba illeszt a tervező. Közművek tekintetében nem tartalmaz változás a tervmódosítás. A hatályos terv - melynek közművesítési tervfejezete a Fővárosi Vízművek és a Fővárosi Csatornázási Művek leveleit is tartalmazza - elválasztott rendszerű, teljes csatornázást ír elő, azaz a házi szennyvíztisztító kisberendezések kiváltását tartalmazza.
4.	Mindemellett - az ingatlantulajdonosokkal történt hosszadalmas egyeztetéseket követően - a tervjavaslat, a telekalakítások mindkét változata az Állami Főépítésszel történt egyeztetésen rögzítettek, illetve az FSZKT szerinti szabályozási paramétereket betartja. A terv a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) és a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) előírásainak megfelel. A Fővárosi Önkormányzat a szakági egyeztetések pótlása és az így szükséges kiegészítések átvezetése után a tervjavaslat jóváhagyását nem kifogásolja.	

	Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség	
1.	<p>Tárgyi terület Városrendezési és Építési Szabályzatának módosításával - a megfogalmazott szándékokkal és szabályozásokkal - a Felügyelőség egyetért.</p> <p>A módosítás a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészei közül csak a közlekedési munkarészt érintette, így a benyújtott dokumentációban csak az került kidolgozásra.</p> <p>Táj- és természetvédelmi, vízvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Városrendezési és Építési Szabályzat módosításával kapcsolatban a Felügyelőség kifogást nem emel.</p> <p>Jelen vélemény nem helyettesíti a tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges engedélyek beszerzését, illetve a Felügyelőség, mint környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi szakhatóság bevonását az egyes eljárásokba, a hatáskörébe utalt szakkérdések vonatkozásában.</p>	Nincs teendő.

ÉTV 9.§ (4) szerinti egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve



BUDAPEST XVIII. KERÜLET
PESTSZENTLŐRINC-PESTSZENTIMRE
POLGÁRMESTER
1184 Budapest, Úllői út 400.



Ikt.: 9/602- /2013
Ügyint.: Mártonffy Miklós

Jegyzőkönyv

Tárgy: Az Étv. 9.§ (4) bekezdés szerinti egyeztető tárgyalás - Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat módosítása a Határ út, Orgonafűzér utca, Égerfa utca, Platánliget utca, Alacska út és 156080 hrsz-ú út közötti területen (2013. január 1. előtti indított eljárás)

Készült: 2013. december 18-án, 14 órakor Budapest XVIII. kerület Polgármesteri Hivatalában, Budapest XVIII. kerület Úllót út 400. 1. emeleti aulájában megtartott egyeztető tárgyalásról

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint 8 fő

Mártonffy Miklós főépítész köszönti a megjelenteket és az egyeztető tárgyalást megnyitja. Az elhangzottakról jegyzőkönyv készül. A Főépítész Ismerteti a tárgyalás tárgyát és az előzményeket:

Az egyeztető tárgyalás összehívása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (4) bekezdésében foglaltak alapján, az eltérő vélemények tisztázása érdekében történt.

A PPVSZ módosítását véleményezésre 2013. szeptember 9-én küldtük meg az államigazgatási szerveknek. A véleményezési eljárás során az államigazgatási szervek által tett észrevételek megválaszolására, illetve elfogadásra kerültek, melyet az egyeztetési meghívó mellékleteként az érintettek megkaptak.

Az Étv 9. § (3) szerint írásos véleményt adott és nem jelent meg az egyeztető tárgyaláson:

- KDV Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
- Levegő Munkacsoport

Az Étv 9. § (3) szerint írásos véleményt adott és írásban jelezte, hogy az egyeztető tárgyaláson nem vesz részt:

- Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Felügyelősége Útügyi Osztály

Az Étv 9. § (3) szerint írásban jelezte, hogy kifogást nem emel és az egyeztető tárgyaláson nem kíván részt venni:

- Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság

Az Étv. 9. § (5) bekezdése szerint, azt az érdekeltet, aki a véleményezési eljárás során írásbeli – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt nem adott, vagy adott, de az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, a továbbiakban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Telefon/Fax.: 296-1333
e-mail: foep@bp18.hu



A jelenlévők nyilatkozatai

KÖVESI GYÖRGY, BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL

1. Az utak szabályozási szélessége, legyen feltüntetve a szabályozási terven.
2. Egy új övezet az L4-XVIII/NT-E2/A véleményezése nem történt meg, de a változás kis mértéke miatt nem jelent problémát.

MÁRTONFFY MIKLÓS FŐÉPÍTÉS, BUDAPEST XVIII. KERÜLET POLGÁRMESTERI HIVATALA

A 2. pontra vonatkozóan, az L4 XVIII/NT-E2/A építési övezetet egy telektömbre vonatkozóan volt szükséges meghatározni, hogy keskenyebb (14,5 m széles) telek is, oldalhatáron álló módon, beépíthető legyen.

KÖVESI GYÖRGY, BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL

- A 2. pontra adott választ elfogadja.
3. A jelkulcs az OTÉK-nak megfelelő, elfogadják.
 4. A szabályozási terven feltüntetett irányadó építési vonalak és a szabályozásban megadott elő-, oldal- és hátsókerterek előírásainak összehangoltságát kéri ellenőrizni.
 5. A rendelet záró rendelkezéseinek meghatározott területi hatályát kéri a szövegezés elején is feltüntetni.
- A továbbiakra vonatkozóan kéri, hogy a rendelet tervezetét és a szabályozási tervlapot papíralapon is küldjék meg részükre, az alátámasztó munkarészeket nem szükséges.

POMSÁR ANDRÁS, POMSÁR ÉS TÁRSAI KFT.

A 1., 4., és 5. pontban kéréteket ellenőrizik és a szükséges átvezetéseket elvégzik.

TAKÁCS ETELKA, BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA NÉPEGÉSZSÉGÜGYI SZAKIGAZGATÁSI SZERVE

1. A tervezői válaszokat a BFKH Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve elfogadja.
2. A szabályozással érintett lakásszámot tekintve javasolják az intézményi ellátásra terület biztosítását, különösen az egészségügyi alapellátásra vonatkozóan.

POMSÁR ANDRÁS, POMSÁR ÉS TÁRSAI KFT.

A lakásszámban és beépítésben a hatályos tervhez képest többlet nem keletkezik. Az alátámasztó munkarészek közül azokkal foglalkoztak, amelyeket a változás érint.

MÁRTONFFY MIKLÓS FŐÉPÍTÉS, BUDAPEST XVIII. KERÜLET POLGÁRMESTERI HIVATALA

Az Önkormányzat szándékozik bővíteni az intézményi ellátást, elsősorban nevelési-oktatási téren. Bölcsőde már jelenleg is működik, a szabályozással érintett terület közelében.

KOCZPEK IRÉN, BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA VÁROSFELJESZTÉSI FŐPOLGÁRMESTER-HELYETTESI IRODA

1. A rendeletmódosítás az FSZKT és a BVKSZ előírásainak megfelel, alapvető kifogást nem emelnek.
2. A dokumentációban célszerű lett volna a korábban kidolgozott és nem változó munkarészeket becsatolni, vagy utalni rá.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat
Képviselő-testületének/2014.(.....) önkormányzati rendelete**

**a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.(IX.12.)
önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) módosításáról**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. (a továbbiakban: Ötv.) 16.§ (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló – 2012. december 31-én hatályos - 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában és 13.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazások alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az Étv. 9.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró lakosság, szervezetek, érdekképviselői szervek, települési önkormányzati szervek, államigazgatási szervek, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló - 2012. augusztus 6-án hatályos - 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 5. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

Módosító rendelkezések

1. §

E rendelet hatálya a Határ út - Orgonafüzér utca - Égerfa utca - Platánliget utca - Alacskai út - 156080 hrsz. út által határolt területre terjed ki.

2. §

A R. 39. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A szabályozási terv szerinti irányadó építési vonalon helyezendő el az épülethomlokzat 50%-a.”

3. §

A R. 40. § (5) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m kivéve, ahol a szabályozási terv ettől eltérő méretet jelöl”

4. §

A R. a következő 40/A. §-sal egészül ki:

„40/A § L4-XVIII/NT-E2/A építési övezet

(1) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14,5 m lehet.

(2) A lakótelekeken kizárólag lakóépületek helyezhetők el, amelyekben a kiszolgáló funkcióknak is helyet kell biztosítani.

(3) A lakóépületben a lakótól eltérő rendeltetési egység kizárólag a gyűjtő- vagy főközlekedési utak mentén húzódó telkeken helyezhető el, ahol az épületek földszintjén a földszinti szintterület 60%-ig kereskedelmi, és szolgáltató funkció is megvalósítható.

(4) Telkenként elhelyezhető épületek és lakások száma:

- a) az 1600 m²-nél kisebb lakótelekeken telkenként egy, kétlakásos lakóépület,
- b) az 1600 m²-nél nagyobb lakóteleken legfeljebb kettő, kétlakásos épület.

(5) Az építési hely meghatározása:

- a) az előkert legkisebb mérete: 5,0 m
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 3,0 m
- c) a hátsóker legkisebb mérete: 6,0 m.

(6) A tervezési területen kizárólag magastetős épület építhető. A tető hajlásszöge az 50 fokot nem haladhatja meg, a tetőtér egy szinten építhető be.

(7) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/NT-E2/A	800 m ²	szabadon álló, 16 m-nél keskenyebb telek esetén oldalhatáron álló is lehet	35%	25%	3,0 m	7,5 m	60%	0,5 m ² /m ²

(8) A Rendelet 3. számú mellékletében 73-as számon jelölt szabályozási terv területén a lakásszámot a Rendelet IV. fejezetének „A 73. számú szabályozási terv területén” címszó alatt található előírásoknak megfelelően kell meghatározni.”

Hatályon kívül helyező rendelkezések

5. §

Hatályát veszti a R. 40. § (6) bekezdése.

Záró rendelkezések

6. §

E rendelet 1. számú melléklete a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Határ út, Orgonafüzér utca, Égerfa utca, Platánliget utca, Alacskai út, 156080 hrsz. utca közötti területre kiterjedő Sz-1 jelű szabályozási terv.

7. §

- (1) E rendelet-én lép hatályba és a következő napon hatályát veszti.
- (2) E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Budapest - Pestszentlőrinc-Pestszentimre, 2014.

polgármester

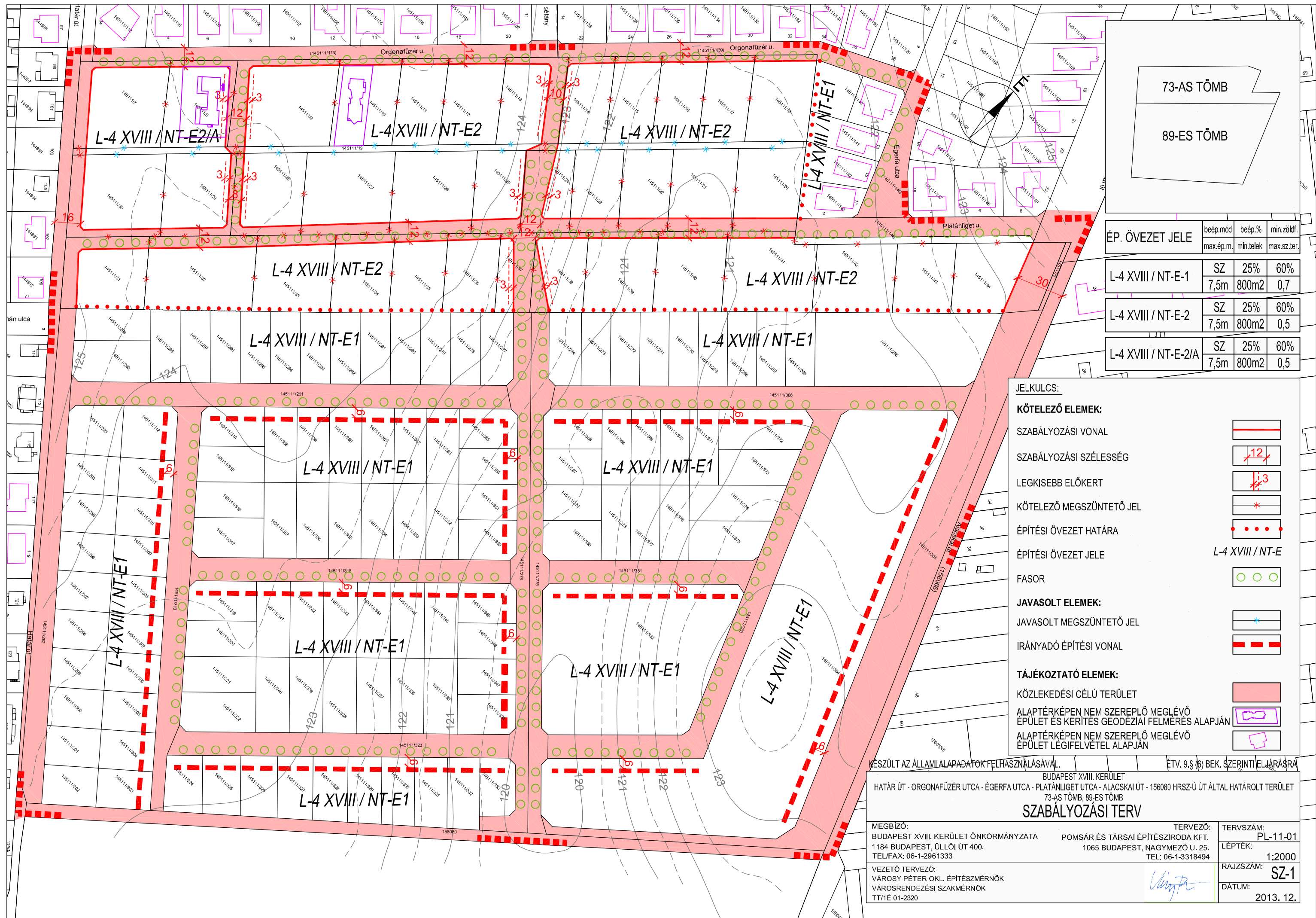
jegyző

Kihirdetve és kifüggesztve.

Budapest - Pestszentlőrinc-Pestszentimre, 2013.

jegyző

SZABÁLYOZÁSI TERV



ÉP. ÖVEZET JELE	beép.mód	beép.%	min.zöldf.
	max.ép.m.	min.telek	max.sz.ter.
L-4 XVIII / NT-E-1	SZ	25%	60%
	7,5m	800m2	0,7
L-4 XVIII / NT-E-2	SZ	25%	60%
	7,5m	800m2	0,5
L-4 XVIII / NT-E-2/A	SZ	25%	60%
	7,5m	800m2	0,5

JELKULCS:

KÖTELEZŐ ELEMÉK:

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
- LEGKISEBB ELŐKERT
- KÖTELEZŐ MEGSZÜNTETŐ JEL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE
- FASOR

JAVASOLT ELEMÉK:

- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- IRÁNYADÓ ÉPÍTÉSI VONAL

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:

- KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
- ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET ÉS KERÍTÉS GEODÉZIAI FELMÉRÉS ALAPJÁN
- ALAPTÉRKÉPEN NEM SZEREPLŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET LÉGIFELVÉTEL ALAPJÁN

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. ÉTV. 9.§ (6) BEK. SZERINTI ELJÁRÁSSAL.

BUDAPEST XVIII. KERÜLET
 HATÁR ÚT - ORGONAFÜZÉR UTCA - ÉGERFA UTCA - PLATÁNLIGET UTCA - ALACSKAI UT - 156080 HRSZ-Ú UT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
 73-AS TÖMB, 89-ES TÖMB

SZABÁLYOZÁSI TERV

MEGBÍZÓ: BUDAPEST XVIII. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATA 1184 BUDAPEST, ÜLLŐI ÚT 400. TEL/FAX: 06-1-2961333	TERVEZŐ: POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZIRODA KFT. 1065 BUDAPEST, NAGYMEZŐ U. 25. TEL: 06-1-3318494	TERVSZÁM: PL-11-01
VEZETŐ TERVEZŐ: VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK VÁROSRENDEZÉSI SZAKMÉRNÖK TT/1É 01-2320	RAJZSZÁM: SZ-1	DÁTUM: 2013. 12.