

**BUDAPEST FŐVÁROS XVIII. KERÜLET PESTSZENTLŐRINC - PESTSZENTIMRE  
SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA A 72/A SZÁMÚ KSZT TERÜLETÉN**  
*Határoló utcák: Határ út (hrsz:156066), Boronás utca (hrsz:156046/51), Kerékvágás utca (hrsz: 156045), Szántás utca (hrsz:156046/97)*  
2015.06.11.  
véleményezési dokumentáció

**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/1 01-2320

HAMBEK ZOLTÁN OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

SZAKTERVEZŐK:

WETTSTEIN MIKLÓS  
OKL. KÖZLEKEDÉS MÉRNÖK  
K1d-1-01-2317 VEZETŐ TERVEZŐ

VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

<i>Megalapozó vizsgálat</i>	
Bevezetés	4
A tervezési terület lehatárolása	4
Adatszolgáltatások	5
Tervezési program	5
A módosítással érintett tervek, munkarészek	5
Hatályos területrendezési, településrendezési környezet	5
<i>Alátámasztó javaslat</i>	
Az Alacsikai út szabályozási szélessége	14
Az építési övezet előírásai	14
Közlekedési javaslat	15
Beépítési elemzés - környezetalakítás	15
Emlékeztetők, levelek	16

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ DOKUMENTUMOK

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének .../2015.(...) önkormányzati rendelete a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT****Bevezetés**

Budapest, XVIII. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata a 121/2015 (II. 24.) Önk. sz. határozatában kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását.

**121/2015. (II.24.) határozat**

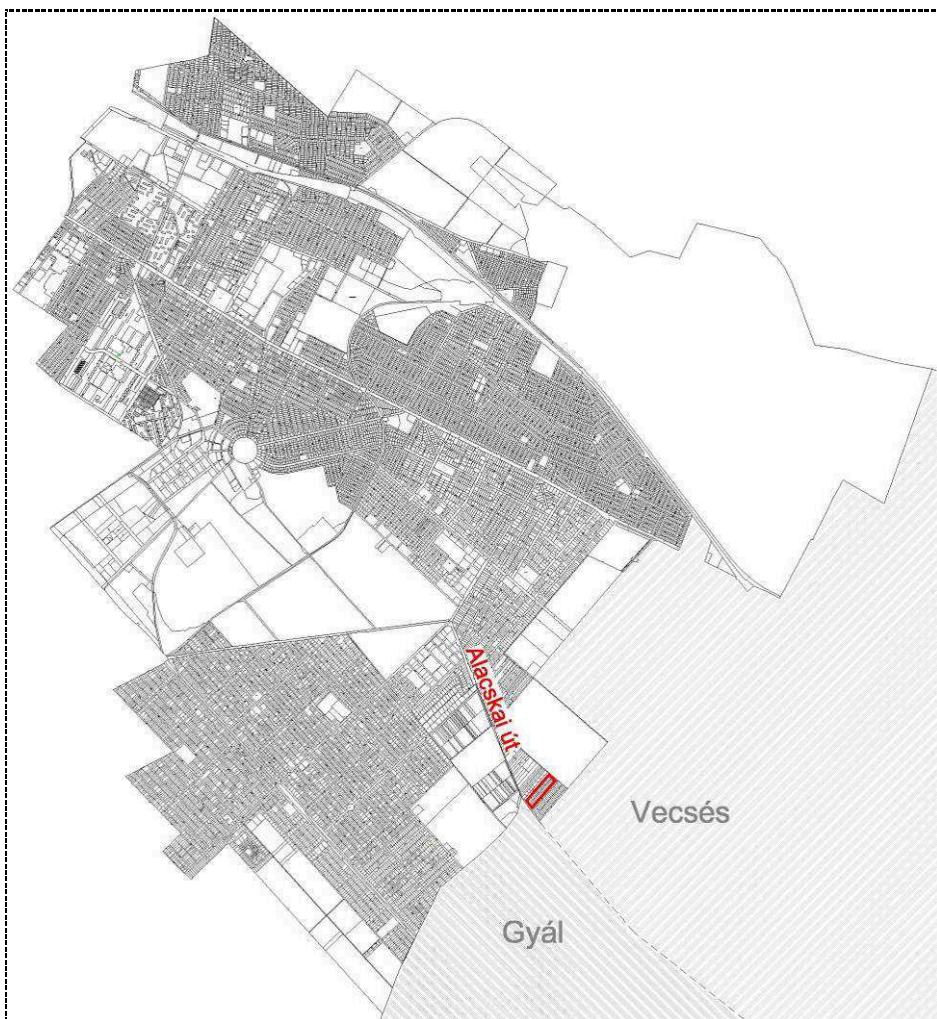
Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete 19 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett úgy dönt, hogy felülvizsgálja a Budapest XVIII. kerület az Alacskai út (gyáli Határ út) – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt 72/A számú kerületi szabályozási tervet, és egyúttal felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 36. §-a szerinti – teljes eljárás megindítására és lefolytatására.

Határidő: 2015. december 31.

Felelős: polgármester

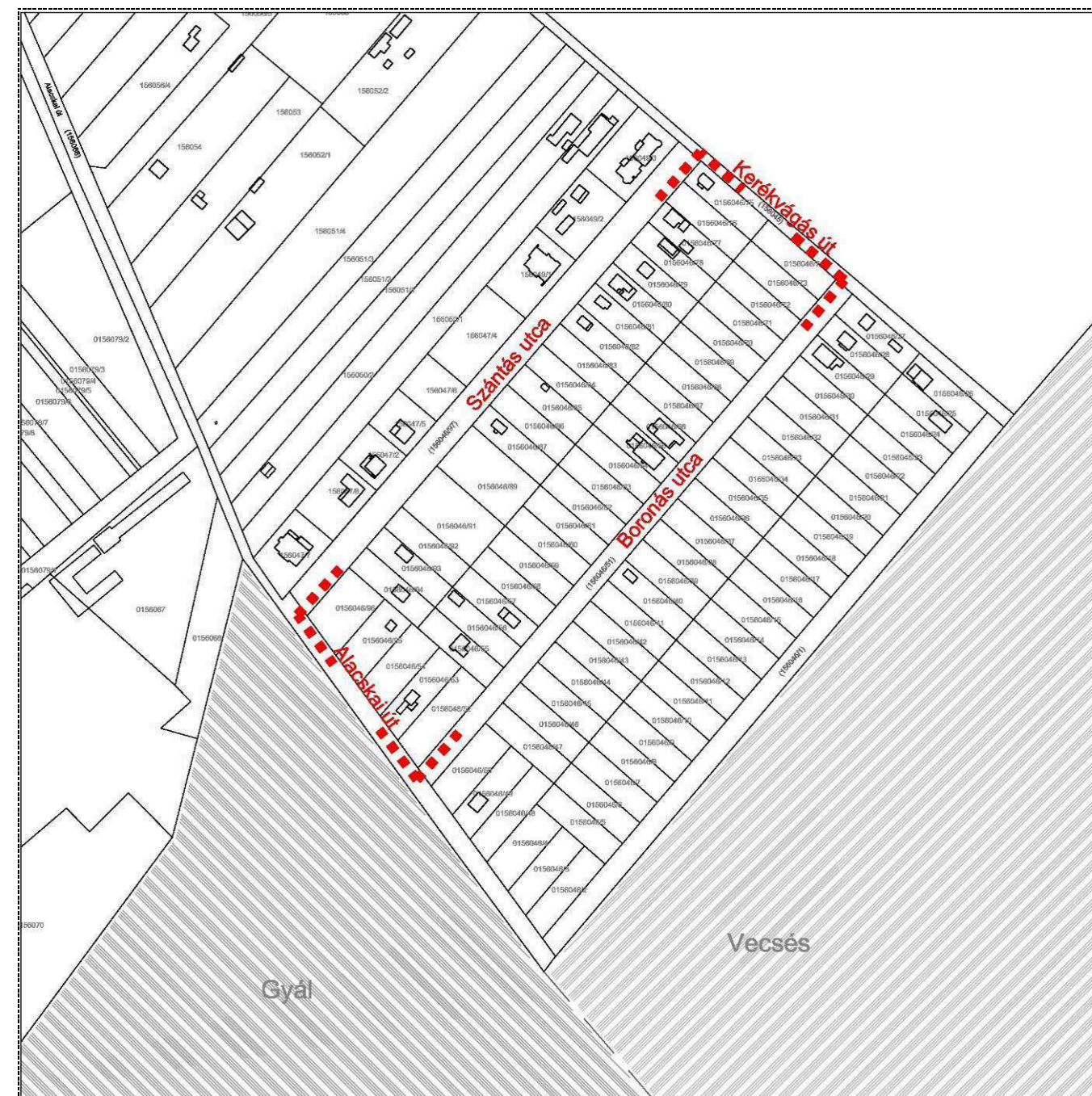
**A tervezési terület lehatárolása - a szabályozási terv határa**

A 72/A tömb elhelyezkedése Pestszentlőrinc - Pestszentimre területén, Vecsés és Gyál határában.



A 72/A tömb határai az alaptérképen.

A 72/A tömb határai: Határ út (Alacskai út folytatása) (hrsz:156066), Boronás utca (hrsz:156046/51), Kerékvágás utca (hrsz: 156045), Szántás utca (hrsz:156046/97)



**A tervezési program****Adatszolgáltatások**

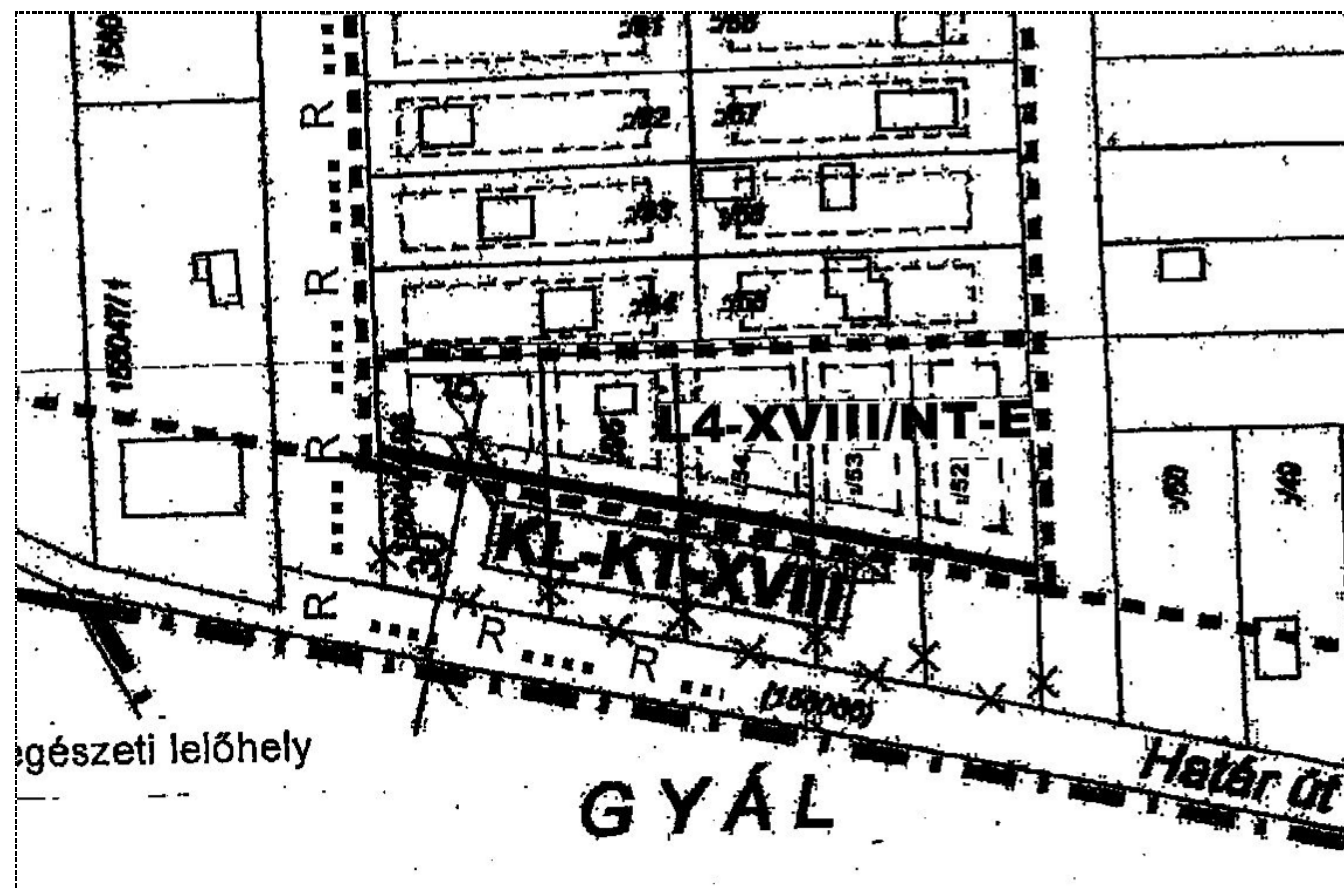
A tervezési programhoz vezető problémafelvetés a 2015. február 24-i testületi előterjesztésben megfogalmazódott.

A KSZT a Fővárosi Településszerkezeti Tervnek (TSZT) megfelelően, a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) alapján, az érintett telektömbök mentén, az Alacsikai út meghosszabbításában lévő gyáli Határ út szélesítését írja elő oly módon, hogy a szükséges területet a XVIII. kerület területén fekvő telkekből szabályozza ki. A szabályozás szerint az érintett telkek jelentős (kb. 50 %-os) területvesztéssel szembesülnek, illetve a telkek egy részének területe az építési övezetben előírt méret alá csökken. Ez utóbbi orvoslására a KSZT az érintett telkek esetén telekcsoport újraosztásra tesz javaslatot. (Megjegyzendő, ha az érintett telkek a tömb többi telkéhez hasonlóan „L4-XVIII/AT-E” építési övezetbe tartoznának, mint ahogy korábban, akkor a méretük alapján, még egyedenkénti szabályozásuk után is, építési telkek maradnának!)

Testületi előterjesztés részlete

A termódosítás célja tehát az, hogy az Alacsikai / Határ út szabályozási szélessége lehetőség szerint kisebb legyen és kevesebbet vegyen el a határos építési telkekből kisebb mértékű kisajátításra legyen szükség.

A hatályos szabályozási terv részlete mutatja a 30 méteres útszabályozást és az L4-XVIII/NT-E építési övezetet.



A munka indításhoz a megbízó Önkormányzattól megkaptuk a következő adatokat

- > Digitális alaptérkép
- > A 72/A tömb 2002-ben készült tervdokumentációját
- > Az előzetes tájékoztatásra érkezett válaszokat
- > A szomszédos települések (Gyál, Vecsés) településrendezési eszköz módosításait

Az Önkormányzat honlapjáról a hatályos kerületi szabályozás letölthető volt

- > Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról az 5/2014. (III.14.) számú módosító rendelettel bezárólag egységes szerkezetben

**A módosítással érintett tervek, munkarészek**

A módosítás nem érinti a településszerkezeti tervet.

A szabályozási tervet és a KVSZ-t az építési övezet besorolásának és az Alacsikai / Határ útnak a szabályozási szélessége érinti.

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

**Hatályos településrendezési környezet****BUDAPEST**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról

A szabályozási terv BVKSZ-FSZKT alapján történő felülvizsgálatára a 314/2012-es Korm. rendelet 46.§ (2) bekezdés b, pontja ad lehetőséget, abban az esetben ha 2015. december 31-ig elfogadásra kerül a terv.

**XVIII. KERÜLET - PPSZ**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének 60/2006.(IX.12.) számú önkormányzati rendelete Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról - utolsó módosítás: 5/2014. (III.14.) számú önkormányzati rendelet.

A PPSZ IV. fejezete tartalmazza sorszámozva a kerület önálló szabályozási tervekkel rendelkező területeire vonatkozó szabályokat.

Jelen termódosítás ezek közül a 72/A számú területre vonatkozik (PPVSZ 65. lap).

A PPSZ 3. melléklete tartalmazza a kerület hatályos szabályozási tervlapjait.

A tervezési területtel szomszédos tömbökre nincs hatályos szabályozási terv. A dél-keleti tömbre a 72/A tömbbel együtt indult a tervekészítés azonban csak a 72/A területre került jóváhagyásra szabályozás. Az észak-nyugati tömbre - 72-es terület - volt érvényben szabályozási terv, de azt a 39/2012. (VII. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte, ott csak néhány szabályozási előírás maradt érvényben.

Szomszédos települések:

### VECSÉS

154/2006. (IX.19.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti Terv (123/2013. (V.28.) számú határozattal módosítva)

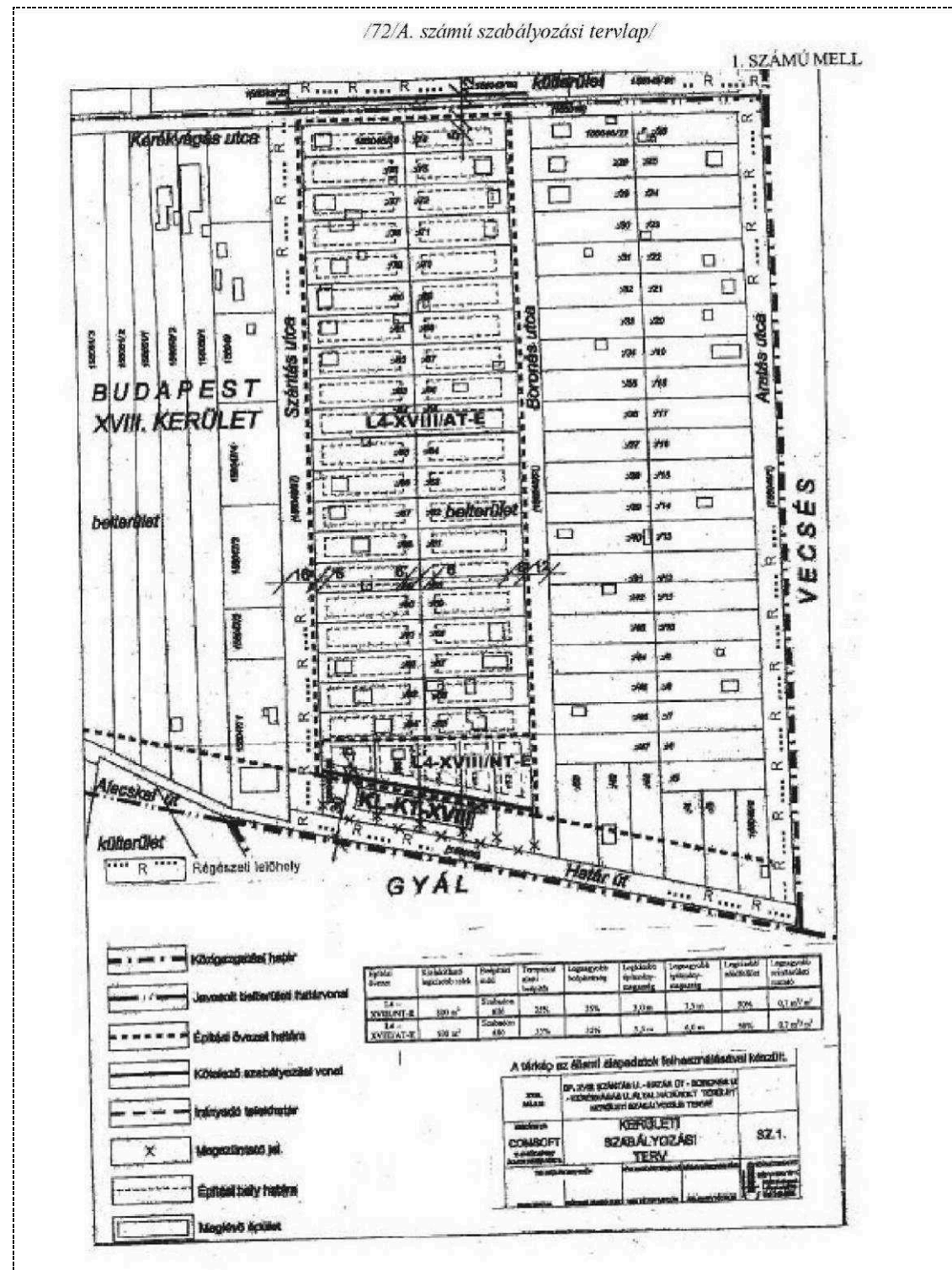
18/2006. (IX.28.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott szabályozási terv (alapterv) jelen tervezési területtel csatlakozó részére készült 25/2011. (IX.16.) számú módosítása.

### GYÁL

190/2014. (XI.27.) számú Kt. határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terve

PPVSZ melléklet - áttekintő lap - A kerület hatályos szabályozási tervei – 2015. május





Az Alacskai / Határ út 30 méteres szabályozási szélessége kerül felülvizsgálatra jelen módosításban.

#### IV. fejezet

#### AZ I-III. FEJEZETBEN FOGLALTAKAT AZ EGYES SZABÁLYOZÁSI TERVEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN KIEGÉSZÍTŐ RENDELKEZÉSEK

##### A 72/A sz. szabályozási terv területén

(Budapest XVIII. kerület, Alacskai út (gyáli Határ út) – Szántás utca út – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt terület)

#### 1. Általános előírások

- 1.1. A belterületi határvonal nyilvántartását a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál módosítani kell.
- 1.2. Valamennyi közterület felőli oldalán járda építendő.
- 1.3. Valamennyi lakóutca tűzoltóautó számára alkalmas paraméterekkel, 6 m széles burkolattal építendő ki.
- 1.4. Alacskai út (gyáli Határ út) – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt terület régészeti érdekű terület.
- 1.5. Bármilyen földmunkavégzést régészeti szakfelügyelet mellett lehet végezni. Ennek érdekében egyeztetni szükséges a Budapesti Történelmi Múzeummal.
- 1.6. Közterületeken az útburkolatok, járdák megépítésével egyidőben, a beruházás részeként a fasori sávokat is ki kell alakítani és a növényzetet be kell telepíteni.
- 1.7. A közterületi fasorokba ültetett faegyedek előnevelt faiskolai áruk legyenek.
- 1.8. Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.
- 1.9. Az Alacskai úttal (gyáli Határ úttal) párhuzamosan, egy telek mélységig akusztikai védelem biztosítását kell előírnunk az építés engedélyezési terveknél.

#### 2. Funkció, építmények elhelyezése

- 2.1. Az építési övezet bármely rendezett telkén maximum 2 lakásos lakóépület, valamint a helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató épület helyezhető el.
- 2.2. Az Alacskai út (gyáli Határ út) mentén fekvő telken a 2.1. pontban meghatározott funkciókon túl a lakosság alapellátását biztosító kiskereskedelmi funkció is engedélyezhető önálló épületben.
- 2.3. Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény nem helyezhető el, a területen csak hobbiállattartás engedélyezett.

#### 3. Közművesítés

- 3.1. Az Alacskai úton (gyáli Határ úton) meglévő közművezetéseket az út kiszabályozásával és átépítésével együtt át kell helyezni.
- 3.2. A közterületek burkolt felületeinek csapadékvíz elhelyezéséről a közterületen létesítendő szikkasztó rendszer kialakításával kell gondoskodni.
- 3.3. A (156 046/51) hrsz-ú közterületen meglévő távközlési légkábel – a 20 kV-os hálózat közelsége miatt – földalatti távközlési ellátásra cserélendő.
- 3.4.

#### 4. Telekalakítás, építési hely

- 4.1. Az Alacskai út (gyáli Határ út) menti telkek beépítése csak a szabályozási terv szerinti építési helyen lehet.
- 4.2. Az Alacskai út (gyáli Határ út) menti telkek összevonásával azok építési helyei is összevonhatóak.

#### 5. Egyéb

- 5.1. Mélyalapozás, és -3,5 m-t meghaladó padlószintű föld alatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján megengedett.
- 5.2. A teljes terület az érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, amelyen a kategóriának megfelelő vonatkozó határértékek betartása kötelező.

PPVSZ - szabályozási előírások - L4-XVIII/NT-E és L4-XVIII/AT-E építési övezetek

**38. § L4-XVIII/NT-E építési övezet**

- (1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, szolgáltatás és legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelem célú épület helyezhető el.
- (2) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 18 m, saroktelek esetében 20 m lehet.
- (3) Az építési hely meghatározása:
- a) az előkert legkisebb mérete 3,0 m
  - b) az oldalkert legkisebb mérete 3,75 m
  - c) a hátsókert legkisebb mérete 7,50 méter, kivéve a 20 méternél kisebb mélységű telkeket, ahol a hátsókert legkisebb mérete 6,00 méter, továbbá a 156 157/67, a 156 157/68, 156 157/69 és a 156 157/70 hrsz-ú telkeket, melyek esetében a hátsókert legkisebb mérete 6,00 méter.
- (4) Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér.
- (5) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 - XVIII/NT-E	800 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	35%	25%	3,0 m	7,5 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**44. § L4-XVIII/AT-E építési övezet**

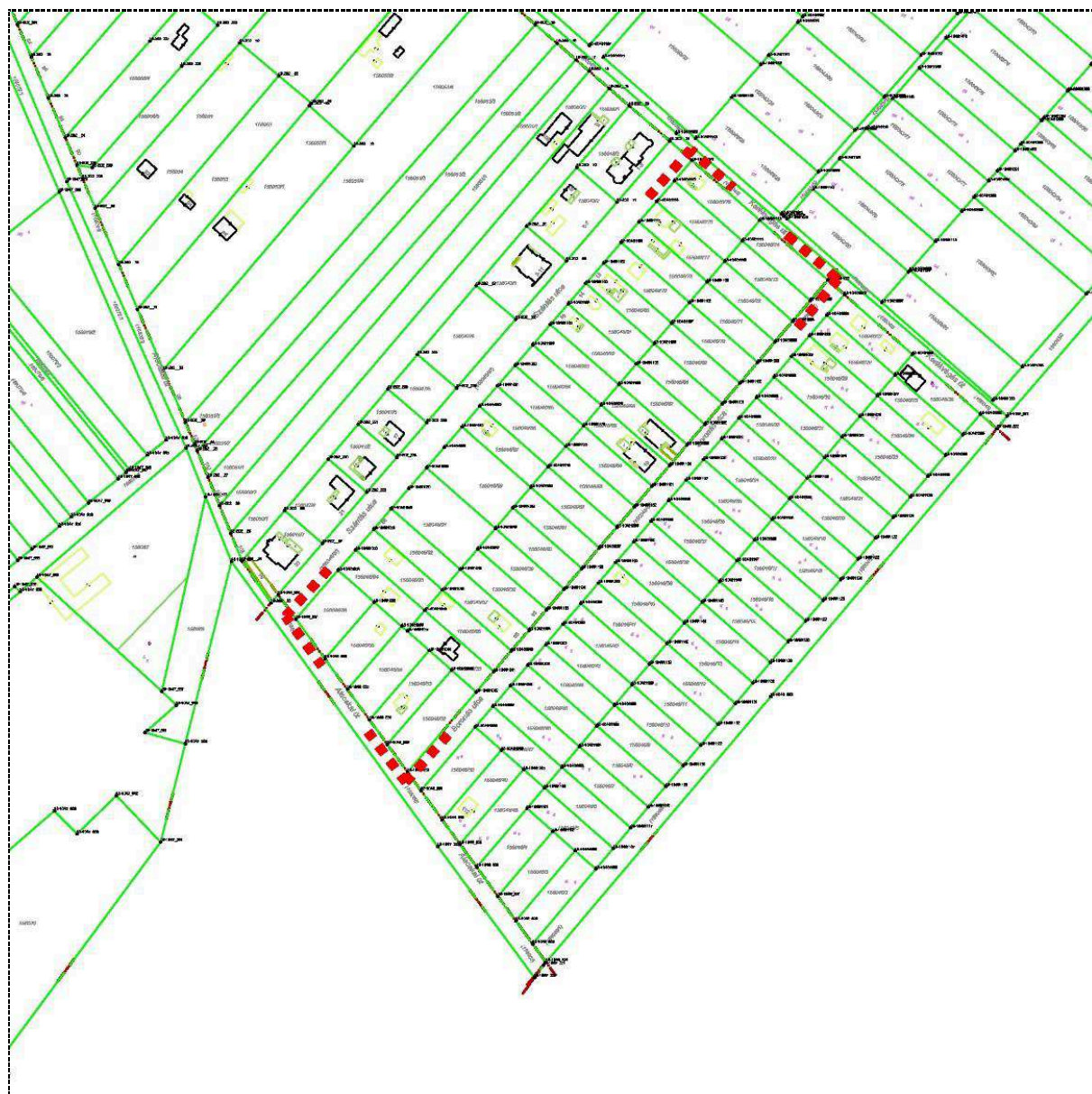
- (1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint legfeljebb 250 m<sup>2</sup> bruttó szintterülettel a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület is elhelyezhető.
- (2) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
- a) járműtároló,
  - b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
  - c) állattartás céljára szolgáló építmény (ahol azt az önkormányzat állattartási rendelete lehetővé teszi) helyezhető el.
- (3) Az újonnan kialakítható építési telek legkisebb szélessége 14 m, saroktelek esetében 16 m lehet, kivéve az olyan már meglévő beépítésű telkeket, melyek megosztva 12 méternél nem kisebb szélességgel is megfelelnek a beépítés szabályainak.
- (4) Az építési hely meghatározása:
- a) az előkert legkisebb mérete 3,0 m
  - b) az oldalkert legkisebb mérete 3,0 m
  - c) a hátsókert legkisebb mérete 6,0 m.
- (5) Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér.
- (6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4 - XVIII/AT-E	500 m <sup>2</sup>	Szabadon álló / oldalhatáron álló*	35%	35%	3,5 m	6,0 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

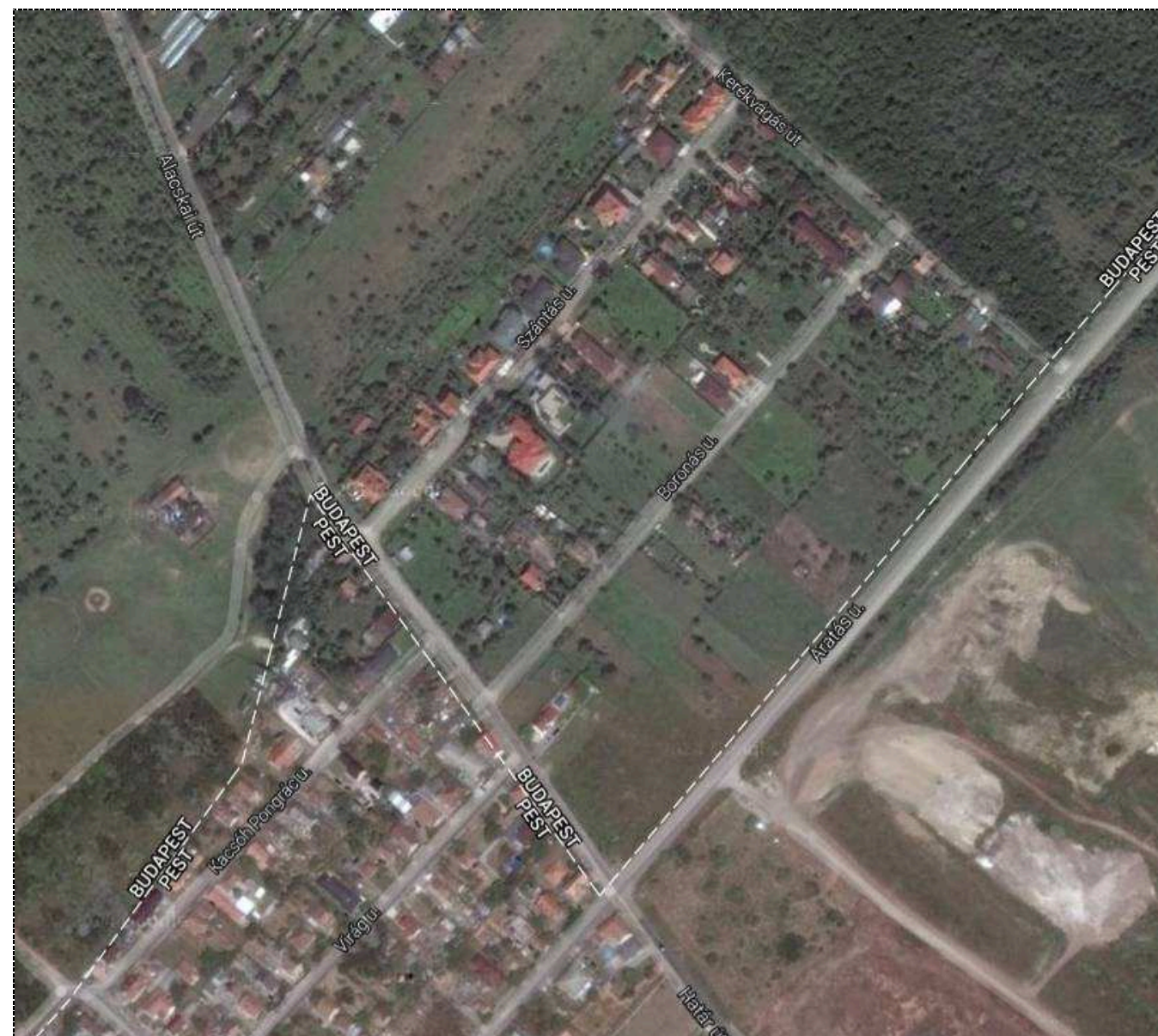
\*előírás a kialakított telekhatárok és a környező beépítés jellege szerint



Az állami ingatlan-nyilvántartási térkép részlete - a szabályozási terv módosítás határával



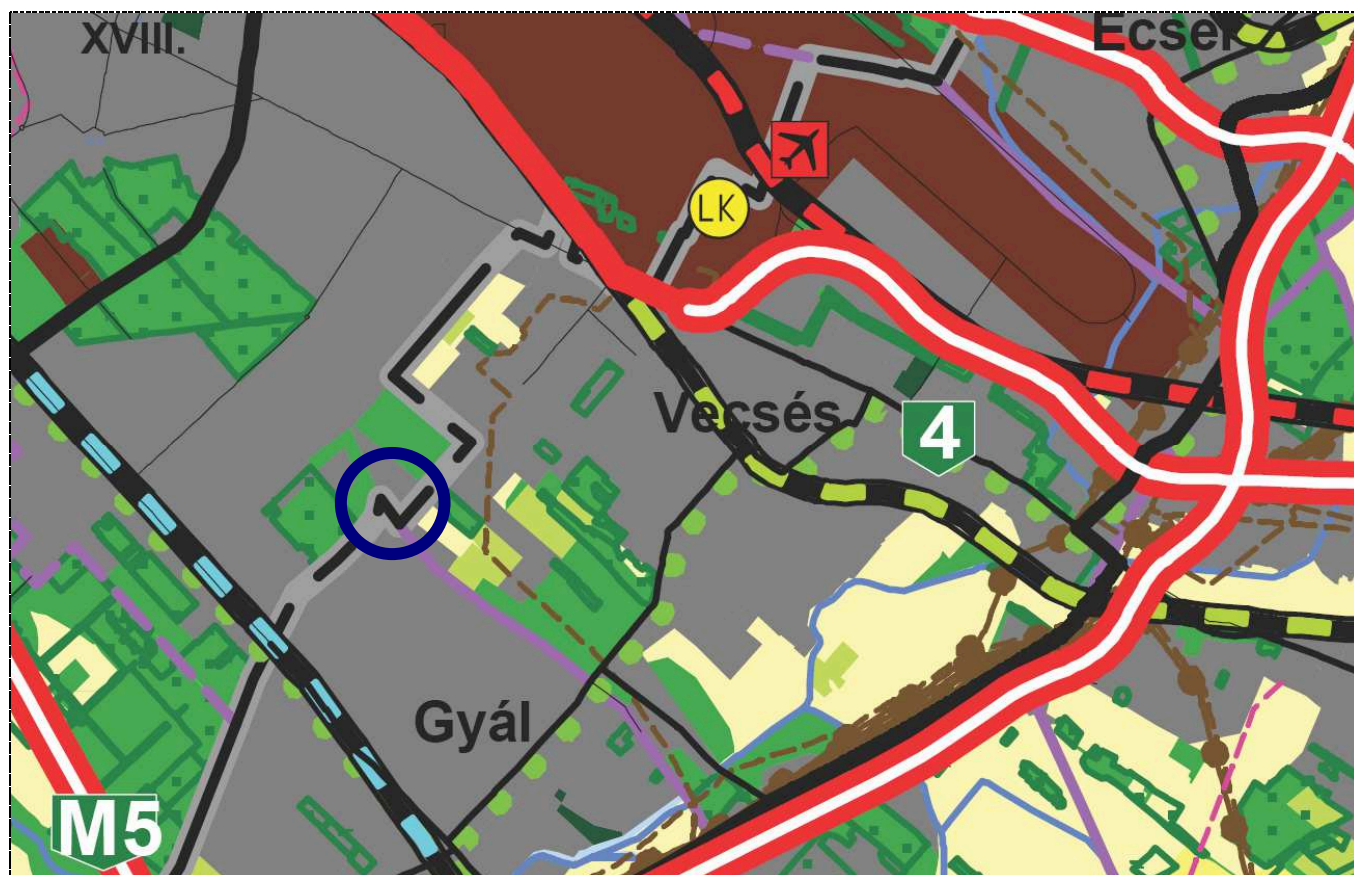
A Google Föld felvétele a tervezési területről



Az alaptérképen nem szereplő épületeket a légi felvétel alapján szerepeltetjük a szabályozási terven.

A javasolt szabályozási szélesség csökkentés alátámasztása céljából bemutatjuk és megvizsgáljuk a környezetet érintő magasabb rendű (Agglomeráció, Fővárosi) és csatlakozó (Vecsés, Gyál) településrendezési eszközöket.

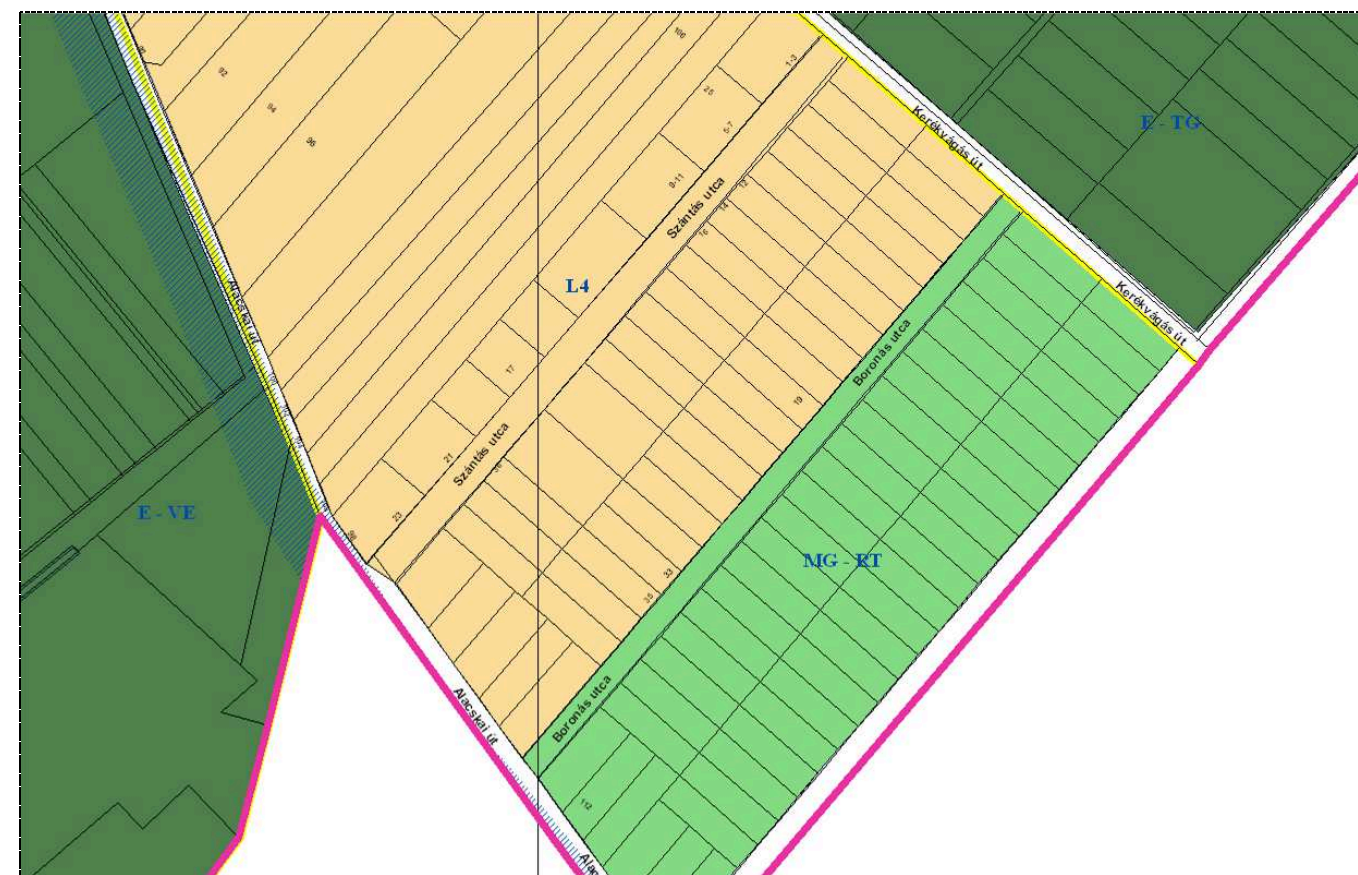
2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről - hatályos: 2015. 04. 01-től  
Szerkezeti Terv



Az Alacscai / Határ út nem tölt be szerkezeti szerepet a terven

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlésének 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelete a Fővárosi Szabályozási Kereterről (FSZKT)

Keretövezetek tervlapja – a tervezési terület L4 keretövezetbe tartozik



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (BVKSZ)

#### L4 Intenzív kertvárosias lakóterület

**31. § (1)** A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint beépített területe, melyben az ikres, oldalhatáron álló, csoportházás, valamint hézagosan zárt sorú vagy zárt sorú beépítés is megengedett.

(2) A keretövezet területén az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretet meg nem haladó méretű telken a KVSZ megengedheti legfeljebb hatlakásos lakóépületek elhelyezését a 25. § (2) bekezdésben foglalt figyelembevételével. Ennél nagyobb telekméret felett az elhelyezhető lakások száma ettől eltérően a KVSZ-ben előírható

(3) A zárt sorú, hézagosan zárt sorú beépítési mód szerint beépült területeken új épület, illetőleg csoportházák elhelyezése esetén KSZT készítése kötelező.

(4) A keretövezet zárt sorúan vagy hézagosan zárt sorúan beépült vagy beépíthető területe a zárt sorú beépítés szabályai szerint meghatározott építési övezetbe sorolható. A már így kialakult beépítési módnál az előkert létesítése nem kötelező, azt a KVSZ meg is tilthatja.

(5) A keretövezetben elhelyezett épület kereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

(6) A keretövezet telkeinek az előírt telekterületnél kisebb telkein 24. § (3) bekezdésben meghatározottak közül csak egy épület, illetőleg az azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú (8) bekezdés szerinti épületek helyezhetők el.

(7) Járműtároló elhelyezése telken belül a 24. § (8) bekezdés figyelembevételével:

- a) a fő rendeltetés szerinti épületben,
- b) önálló épületben, a KVSZ-ben meghatározott módon és feltételekkel,
- c) önálló terepszint alatti építményben

lehetséges.

(8) A keretövezetben elhelyezhető épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként a (13) bekezdésben foglalt eltérés figyelembevételével

- a) a (7) bekezdés b) pontja szerinti járműtároló,
- b) háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- c) barkácsműhely,
- d) műterem

építményei helyezhetők el, melytől használati mód változása esetén sem lehet eltérni.

(9) A keretövezet területén az állattartás célját szolgáló épületek, építmények és melléképítmények csak akkor helyezhetők el, ha helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(10) A keretövezetben speciális építési övezetként csoportházás építési övezet is kialakítható, melynek szabályozási határértékeit KSZT határozza meg, de a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke nem lehet nagyobb 1,0-nél. Az épületeket építészetileg egységesen kell kialakítani.

(11) Kialakult állapotra vonatkozó építési övezetet a következő feltételek mellett lehet meghatározni a keretövezet területén:

- a) ha a kialakult telekméret nem felel meg az általános határértékeknek, a legkisebb újonnan kialakítható telekméretet a kialakult jellemző telekméret alapján kell meghatározni, de az nem lehet kisebb 400 m<sup>2</sup>-nél,
- b) ha a kialakult beépítés zártosú vagy hézagosan zártosú, a beépítés szabályozási határértékeit KSZT-ben kell meghatározni, de a szintterületi mutató értéke nem haladhatja meg az 1,0-es értéket.

(12) Ikres beépítési mód esetén a legkisebb kialakítható telekméret legalább az általános keretszabályozási határérték 50%-ának megfelelő méretű legyen.

(13) A keretövezet területén legalább tömbméretű területet érintően létrehozható olyan építési övezet, melyben a lakóépületen kívül önálló épületben - a keretövezet terhelési kategóriájának megfelelő - kisipari funkciók is elhelyezhetők.

(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.

5. számú táblázat

L4	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél					
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható	
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett	legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága
	m <sup>2</sup>		%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m
<b>általános határértékei</b>						
általános határérték	800	-	25	0,7	-	-
<b>engedményes határértékei</b>						
alapintézm. övezet képzése esetén	2000	-	50	1,0	-	-
<b>kialakult állapot engedményes határértékei</b>						
aprótelkek esetén	400	-	35	0,7	-	-

A hatályos szabályozás a BVKSZ-nek megfelelően készült. Jelen módosítás az Alacsaki út menti öt telek besorolásán kíván változtatni, azokra az általános határérték helyett az aprótelkes határértéket figyelembe venni, ahogyan az a tömb további teljes területén történt.

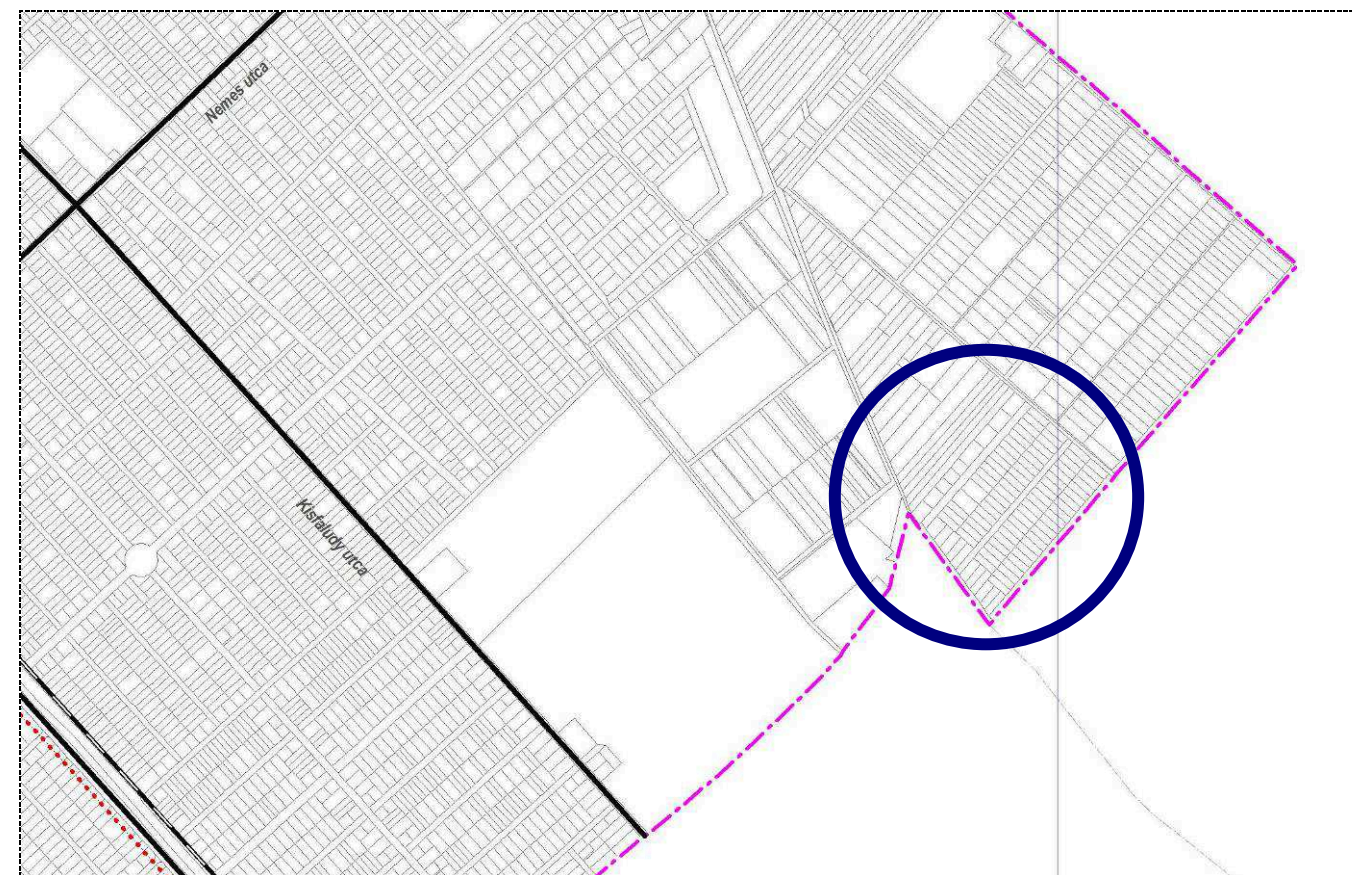
A tervezési terület – a 72/A számú szabályozási terv területe – telkei az Alacsaki út szabályozása után 800 m<sup>2</sup>-nél kisebbek, ezért az aprótelkes kategóriába esnek. Érvényes ez mind az Alacsaki út hatályos terv szerinti 30 méteres szélessége, mind a javasolt módosítás szerinti 22 méteres szélesség esetében.

Ezért a tömb teljes területét a szabályozási terv módosítás javasolja az aprótelkes kategóriába sorolni. A hatályos terven ez alól épp az Alacsaki út menti telkek voltak kivételek, melyekre ott az általános 800 m<sup>2</sup>-es határérték volt előírva. A javasolt módosítás szerint ezen telkek is az aprótelkes kategóriába kerülnek. Szabályozott területük 660 és 780 m<sup>2</sup> között alakul az Alacsaki út tervezett 22 méteres szabályozási szélessége esetében. Övezeti előírásuk a tömb többi telkéhez hasonlóan 500 m<sup>2</sup>-ben lesz meghatározva.

A BVKSZ - FSZKT megfelelés után kitekintést adunk a főváros TSZT - FRSZ megfelelésre is az alábbiakban.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozata Budapest Főváros településszerkezeti tervéről  
Szerkezeti tervlap - 2. Közlekedési infrastruktúra

A tematikus tervlapokon a 65-441 jelű szelvény ábrázolja jelen szabályozási terv módosítás területét

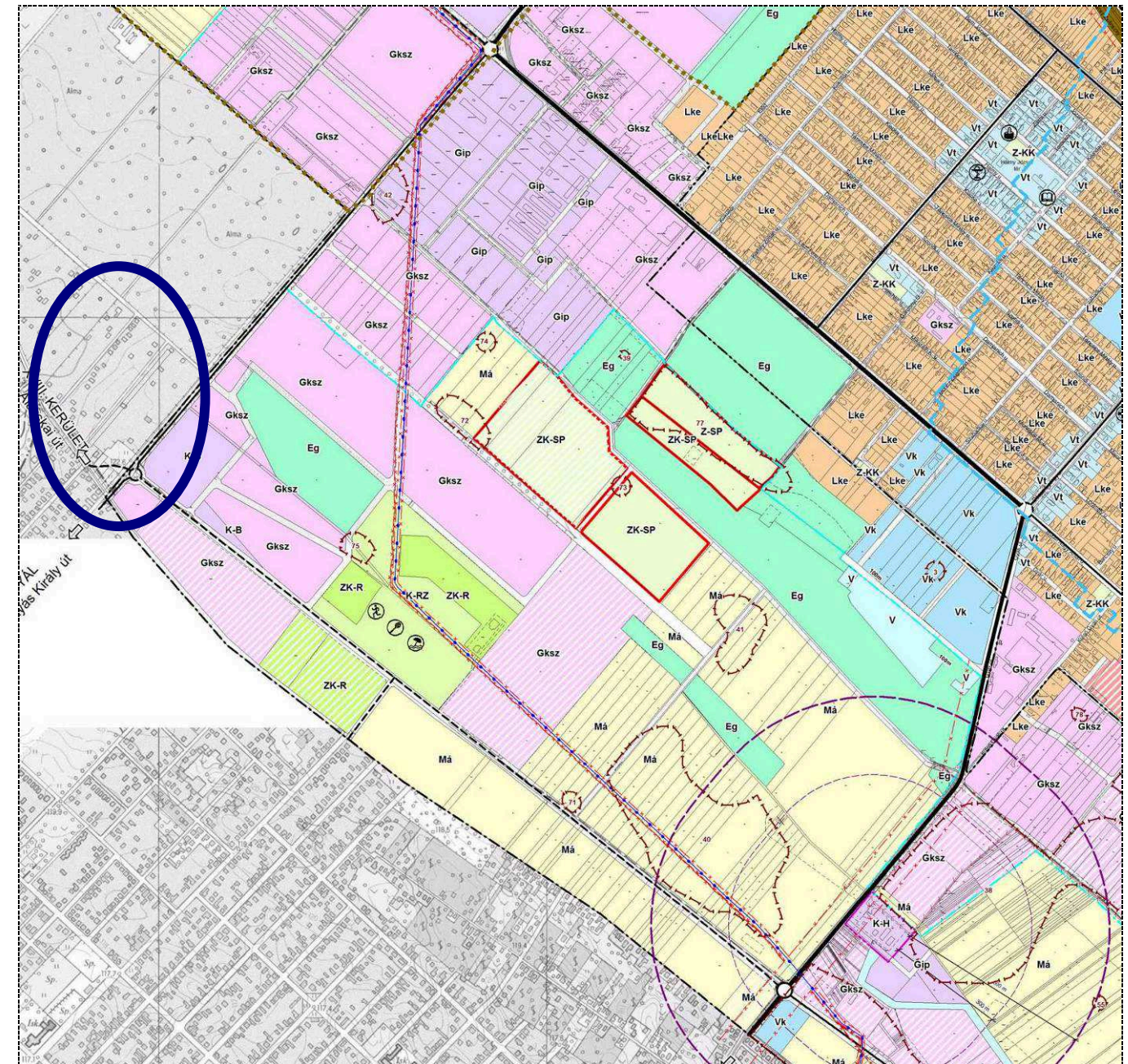
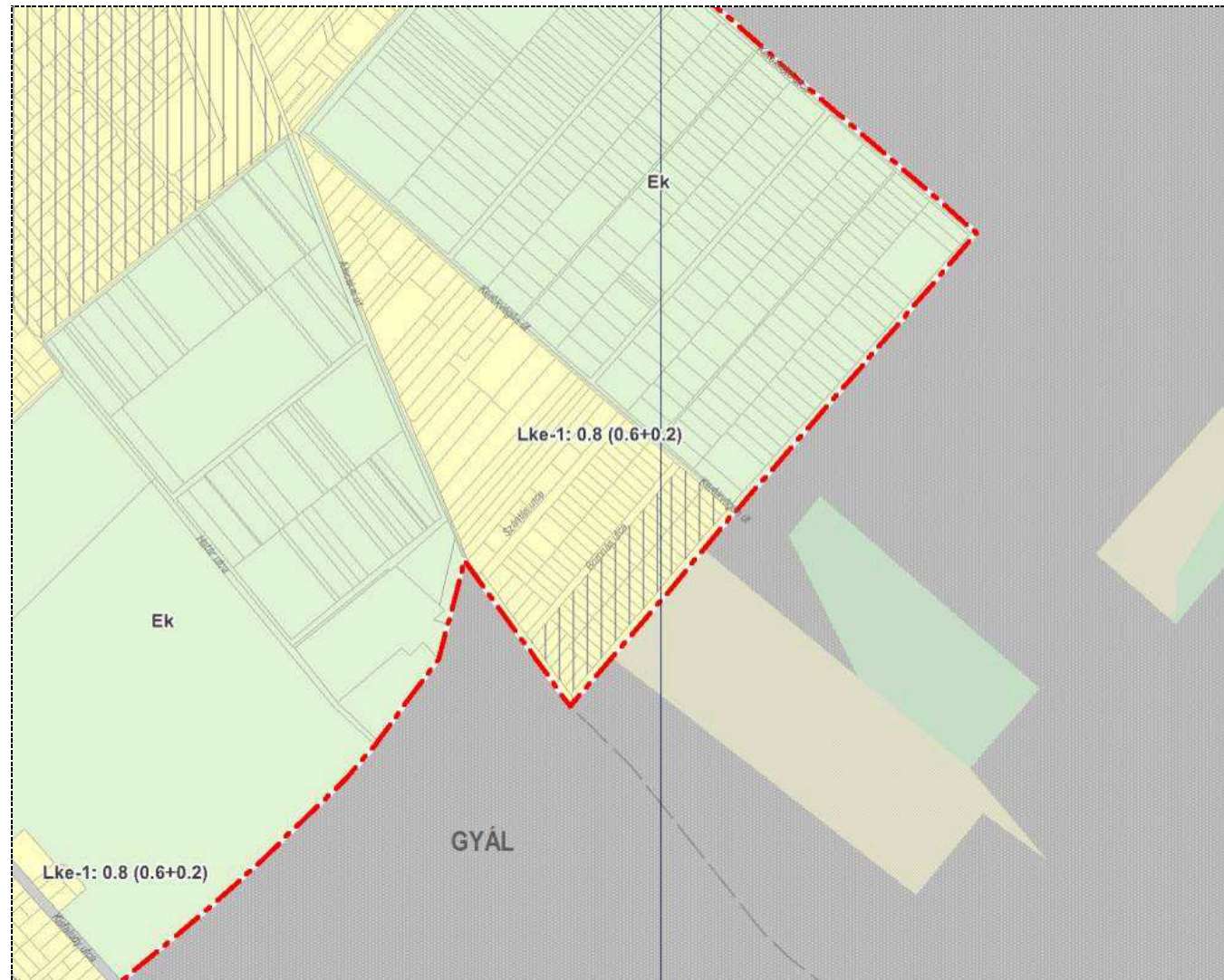


Az Alacsaki / Határ út nem tölt be szerkezeti szerepet a terven. A Kisfaludy utca és a Nemes utca településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete Budapest főváros rendezési szabályzatáról

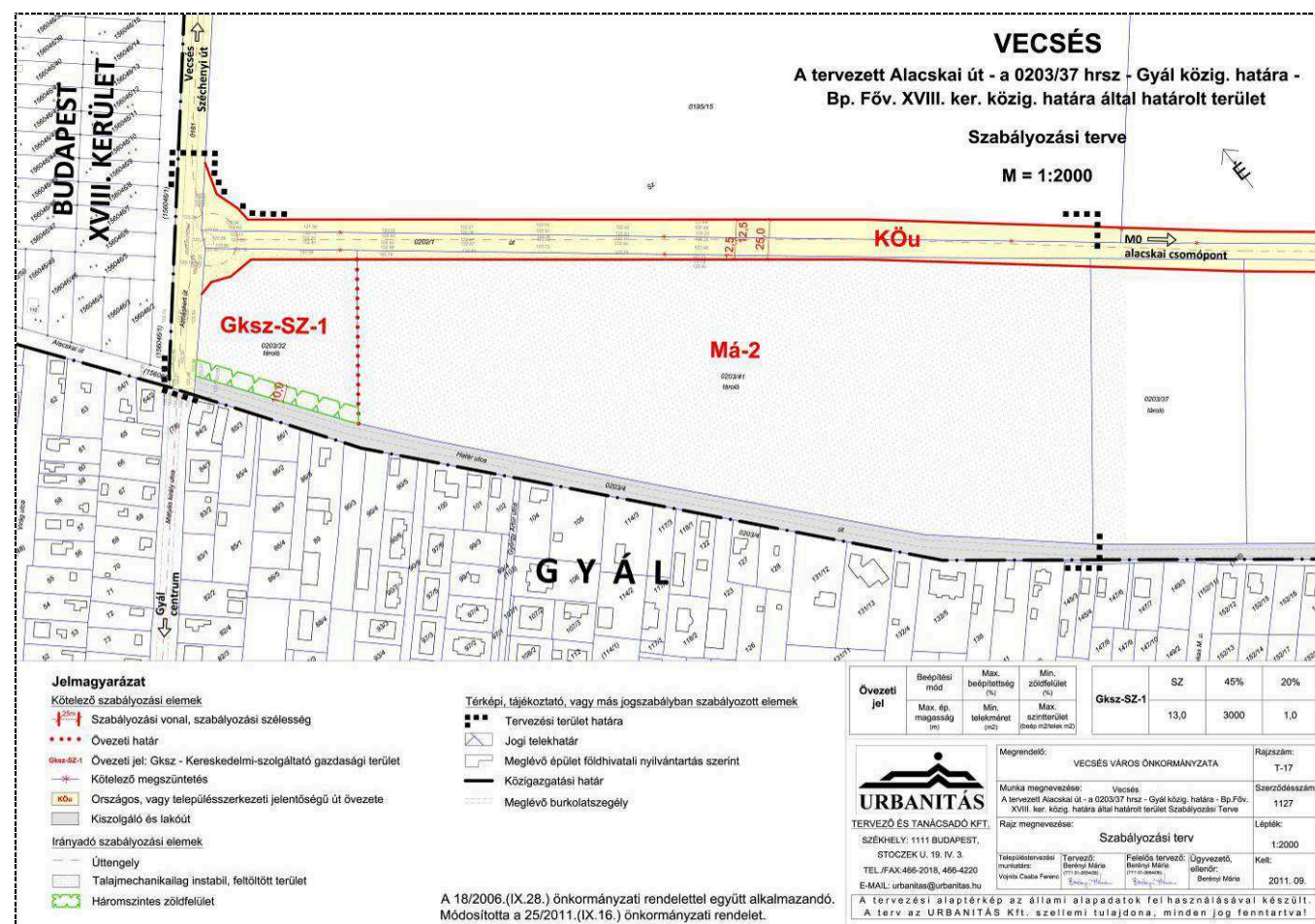
1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek - 65-441 szelvény

Vecsés Város 154/2006. (IX..19.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terve (123/2013. (V.28.) számú határozattal módosítva)



Az Alacskai / Határ út korábban Gyál és Vecsés határán húzódott a gyáli lakóterület mellett. Ezt a nyomvonalat Vecsés módosította a 25/2011. (IX.16.) számú önkormányzati rendelettel. Az új nyomvonal Gyál és Vecsés számára egyaránt kedvező lett. A XVIII. kerület az eljárásban az új csatlakozási pont helyét közömbösnek tartotta, de már ekkor is - a 2010-ben folyt tervezés folyamán - az útvonal összekötő szerepe ellen emelt kifogást. A területén jelzett íves nyomvonal vezetéssel ezért sem értett egyet.

Vecsés 25/2011. (IX.16.) számú önkormányzati rendelet melléklete (A tervezett Alacskai út - a 0203/37 hrsz - Gyál közig. határa - Bp. Főv. XVIII. ker. közig. határa által határolt terület Szabályozási Terve)



A " Vecsés Város Településszerkezeti tervének, Építési Szabályzatának (VÉSZ), valamint T-1/M1 és T-8 jelű szabályozási terveinek módosítása és a tervezett Alacskai út – a 0203/37 hrsz. - Gyál közigazgatási határ – Budapest Főváros XVIII. kerület közigazgatási határ által határolt terület Szabályozási terve" című 2010. júliusi egyeztetési dokumentációnak releváns megállapításait idézzük:

16. oldal

"A XVIII. kerület jelenleg nem támogatja az út budapesti bevezetését és reményeik szerint nem is fog megvalósulni. Ha viszont mégis szükség lesz rá, akkor az I. ütemben megépülő körforgalmú csomópontból való kiágazás sem érinti hátrányosabban a kerületet, mint a jelenlegi szabályozás, amelynek 30 m szélessége szintén ellehetleníti az út menti, ma még mezőgazdasági, de később várhatóan kertvárosias lakóterületi teleksort. (Bár az út megvalósulása esetén inkább az intézményi felhasználás lenne előnyösebb.) A XVIII. kerület tehát tudomásul veszi az út szükséges helybiztosítását annak ellenére, hogy kiépítését nem támogatja a fővárosi szakaszon."

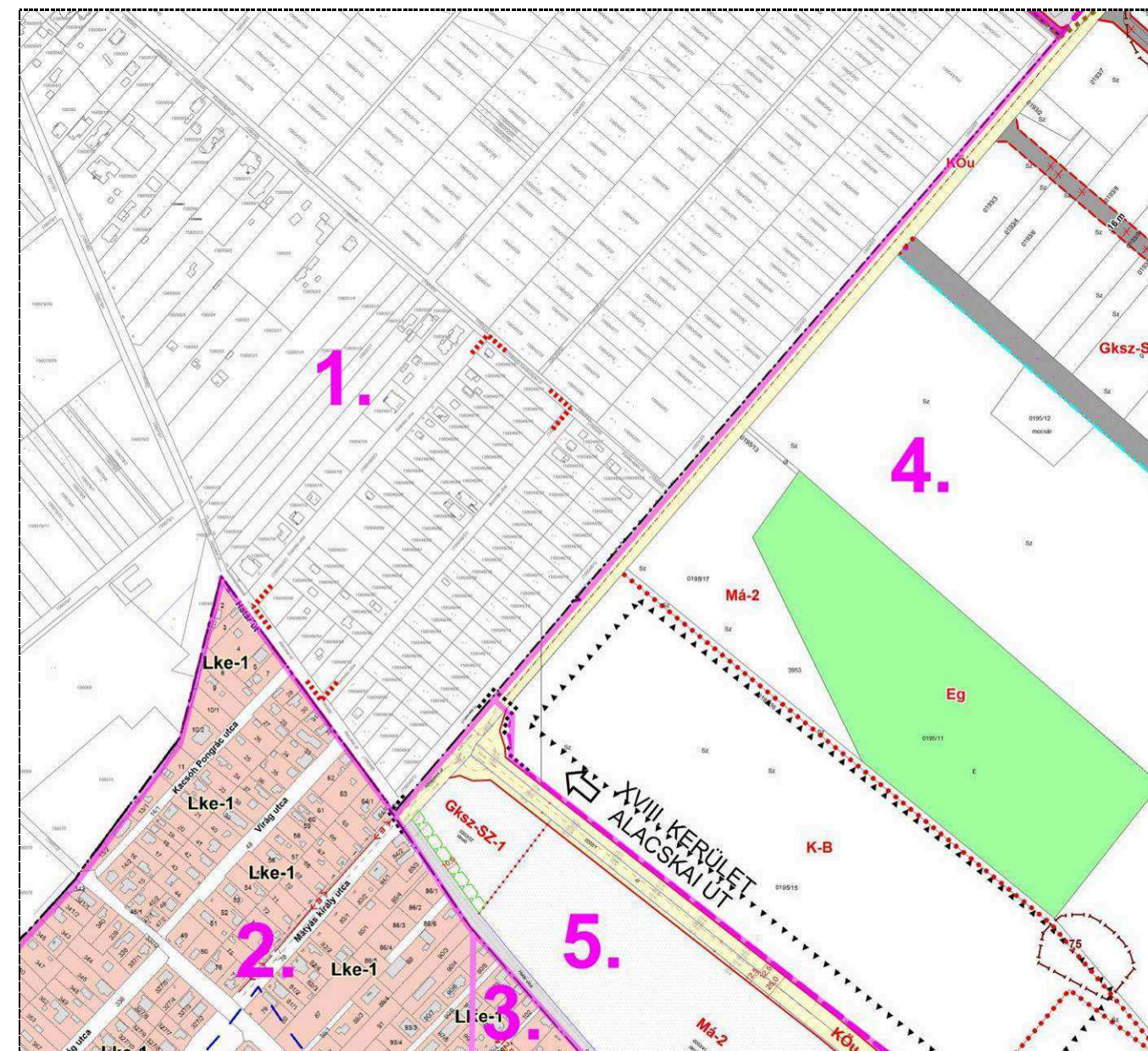
18. oldal

"KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A terület közötti kapcsolatának biztosítására a TSZT az Alacskai út 4602. jelű út (Gyáli út) és a főváros határával párhuzamosan kiépített Vecsés-Gyál települési út közötti megvalósítását irányozza elő. Az Alacskai út XVIII. kerületi kapcsolatát a Gyál határától 40 méterre tervezett körforgalmú csomóponthoz kell csatlakoztatni. Az új út külterületi jellegű, 2 x 1 sávós, települési út tervezési osztálya: K.V.A (belterületi szakaszon: B.V.c.A.)."

A vecsési tervben az Alacskai út 25 méteres szabályozási szélességgel került kialakításra.

A szomszédos településekkel (Gyál és Vecsés) egybeszerkesztett szabályozást bemutató tervlap



Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre

1. részlet: Az állami ingatlan-nyilvántartási térkép részlete

Gyál város szabályozási terv 17/2014. (XII.01.) számú önkormányzati rendelet

2. SZT-1 szelvény

3. SZT-2 szelvény

Vecsés város szabályozási terv 18/2006. (IX.28.) egységes szerkezetben 2015. március 13-tól  
(<http://www.vecses.hu/onkormanyzat/telepulesrendezesi>)

4. SZT-T1/M3 - 4 szelvény

5. T-17 szabályozási terv

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

**Az Alacsikai / Határ út szabályozási szélessége**

Az előző vizsgálatokból leszűrt álláspont szerint az Alacsikai út szabályozási szélességének 30 méterről 22 méterre való változtatása összhangban van

- > a magasabb rendű tervekkel,
- > a szomszédos települések terveivel,
- > az OTÉK 26. § (2) bekezdés 4. pontjában a helyi gyűjtőutakra előírt 22 méteres minimális szélességgel.

A BKK divíziói, a Főváros Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottsága nem kifogásolják a csökkentést, amint arról a következő 13, 14 oldalakon bemutatott iratok tanúskodnak.

Feltételként a 22 méteres szabályozási szélességű út méretezett keresztmetszelyét jelölik meg. Ezt a következő 12. oldalon mutatjuk be.

Az Alacsikai útnak a szomszédos tömbökben pillanatnyilag nincs szabályozása, ezért jelen tervben sem kezdeményezzük a szabályozási vonal kiterjesztését a szomszédos területekre. Erre akkor szükség és lehetőség lesz, ha az Alacsikai út - Kerékvágás utca - Aratás utca által határolt terület egységre összefüggésében készül új szabályozás. Ennek fontossága az Állami Főépítéssel való egyeztetésen is hangsúlyt kapott.

**Az építési övezet előírásai**

800 m<sup>2</sup>-es legkisebb telekméret a hatályos terven az Alacsikai út menti telkekre előírt L4-XVIII/NT-E építési övezetben.

A következő ábrán látható, hogy a visszamaradó telkek a 22 méteres szabályozási szélesség mellett is kisebbek 800 m<sup>2</sup>-nél.

A tervjavaslat szerint az egész tömböt ugyanabba az építési övezetbe soroljuk be, abba, amely az Alacsikai úti teleksor kivételével az összes többi területen hatályos: az L4-XVIII/AT-E építési övezetbe.

Ezáltal az Alacsikai úti telkek

- > legkisebb mérete 800m<sup>2</sup>-ről 500m<sup>2</sup>-re változik,
- > beépíthetősége 25%-ról 35%-ra nő,
- > legnagyobb megengedett építménymagassága 7,5 méterről 6 méterre csökken.

A zöldfelületi mutató, a szintterületi mutató nem változik.

A tervezett állapotban ugyan 600 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek létrejöttével nem kell számolni, de a hatályos övezeti előírás legkisebb 500 m<sup>2</sup>-es telekméretét jelen fázisban nem látjuk célszerűnek változtatni, mert a kerületi szabályozás teljes felülvizsgálatakor kíván ezzel az Önkormányzat foglalkozni.

Az építési helyre vonatkozó előírások pontosítása szükséges.

A PPVSZ övezeti előírása szerint a szabadonálló és az oldalhatáron álló beépítés "elbírálása a kilakult telekalakzatok és a környező beépítés jellege szerint" történik (ld. 8. oldal, 44. § L4-XVIII/AT-E építési övezet)

A gyakorlatban szükséges a 72/A terület saját szabályozási rendszere, mely az építési helyet a tervlapon ábrázolja.

A terv és a szabályozási szöveg összhangja érdekében a 72/A területre vonatkozó saját előírások közül a 4. pont előírásait javasoljuk megváltoztatni.

A 4. pont szerint:

**"4. Telekalakítás, építési hely**

4.1. Az Alacsikai út (gyáli Határ út) menti telkek beépítése csak a szabályozási tervlap szerinti építési helyen lehet.

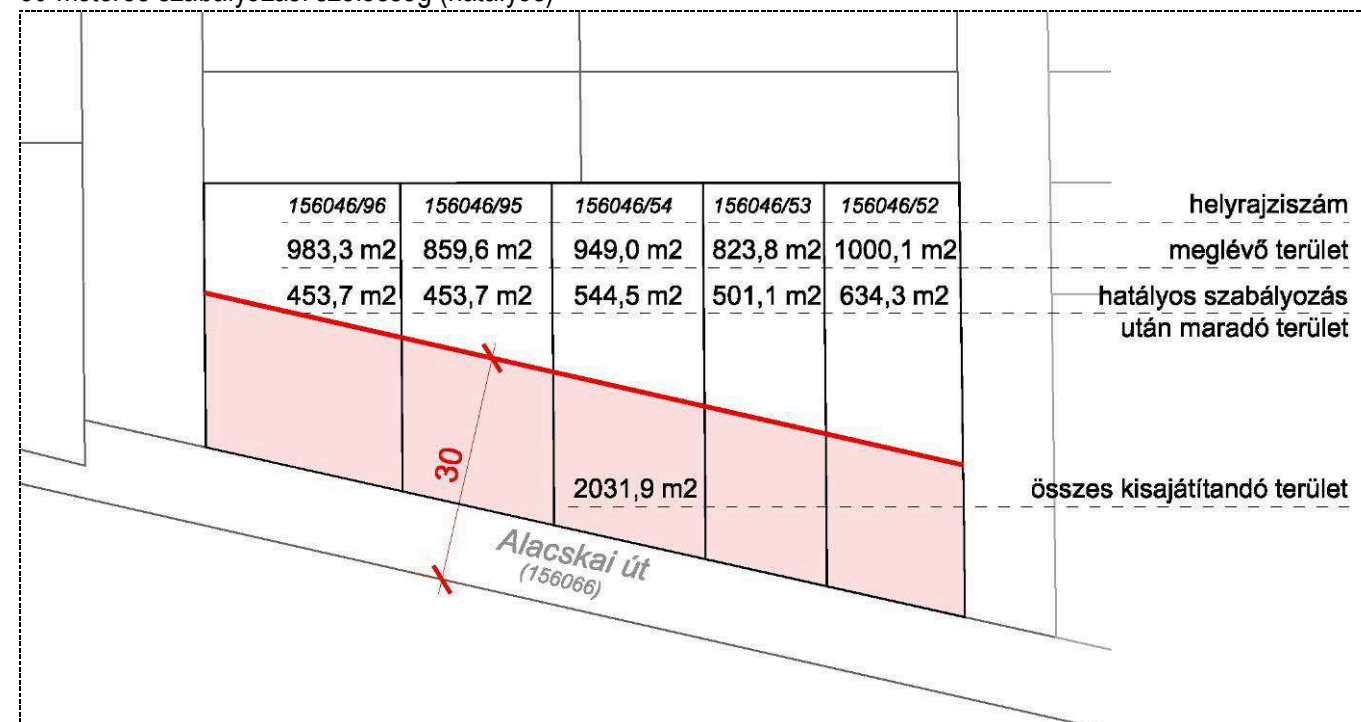
4.2. Az Alacsikai út (gyáli Határ út) menti telkek összevonásával azok építési helyei is összevonhatók."

Az Alacsikai útra vonatkozó megszorítás elhagyását javasoljuk, miáltal a teljes tömbre érvényes lesz az előírás.

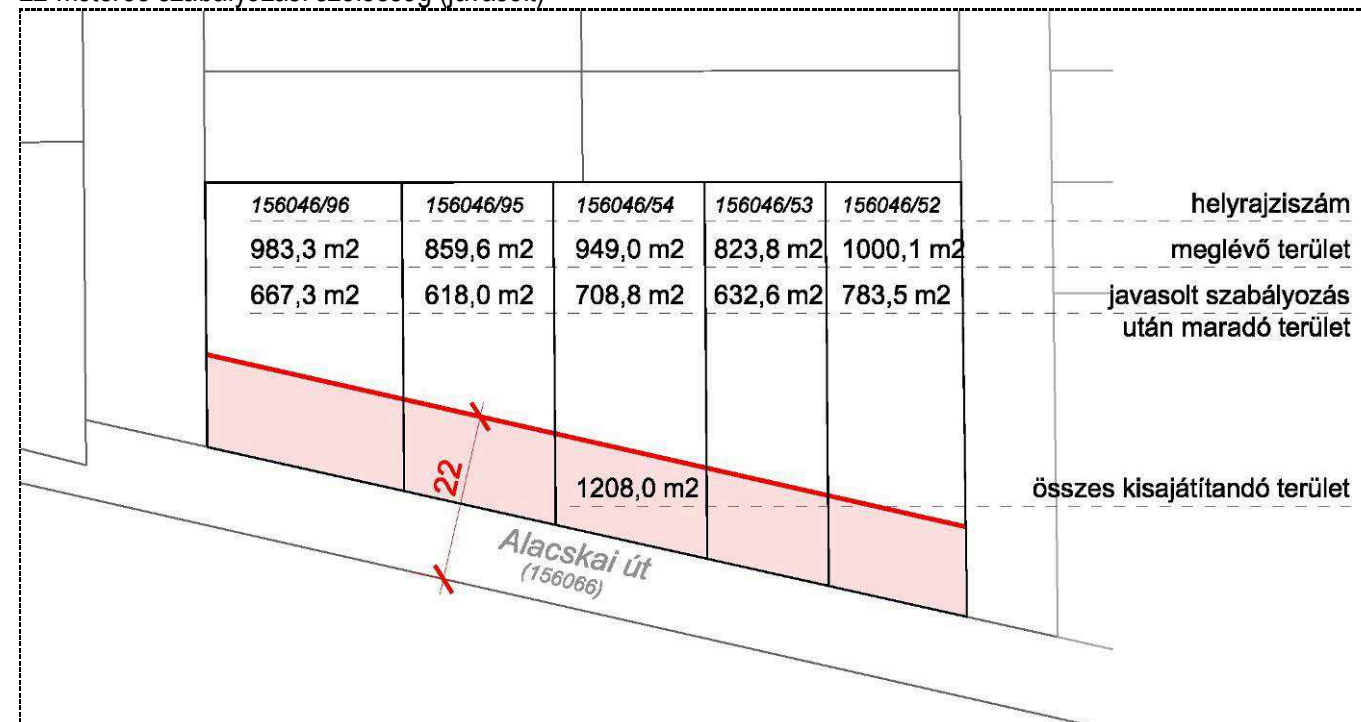
Az Alacsikai út mentén fekvő ingatlanok helyzete

A hatályos 30 méteres és a javasolt 22 méteres szabályozási szélességből eredő különbség

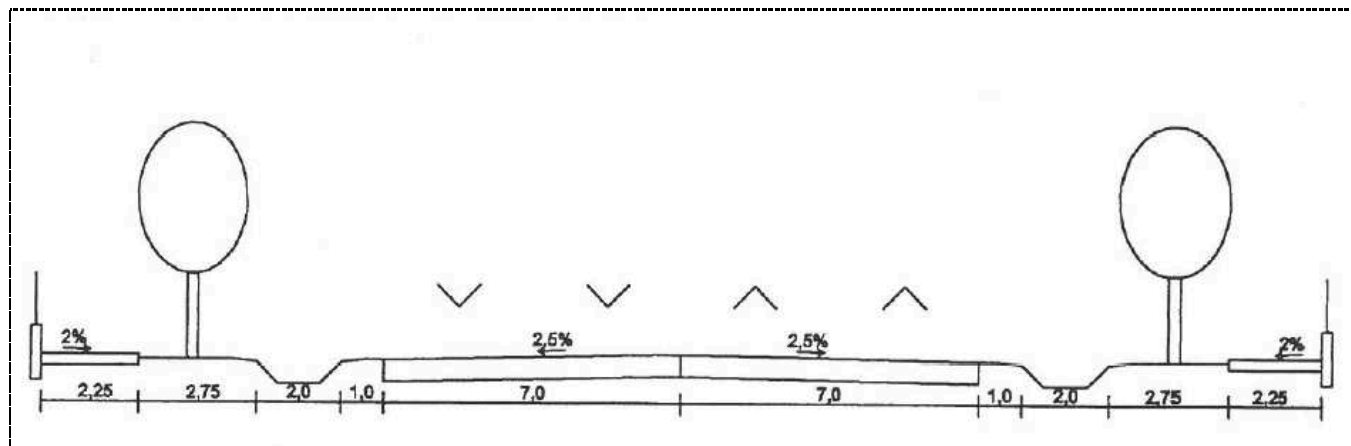
30 méteres szabályozási szélesség (hatályos)



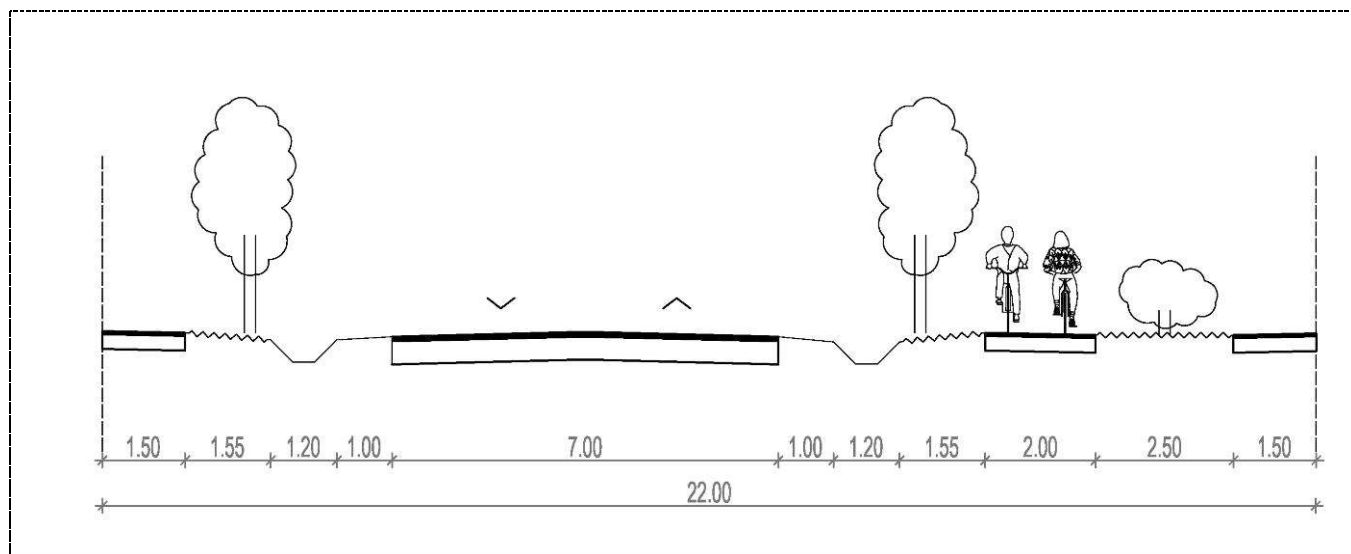
22 méteres szabályozási szélesség (javasolt)



A 2002. januárjában tervezett - 30 méteres szélességre készített - mintakeresztmetszvény



A jelen módosítás során javasolt 22 méteres mintakeresztmetszvény

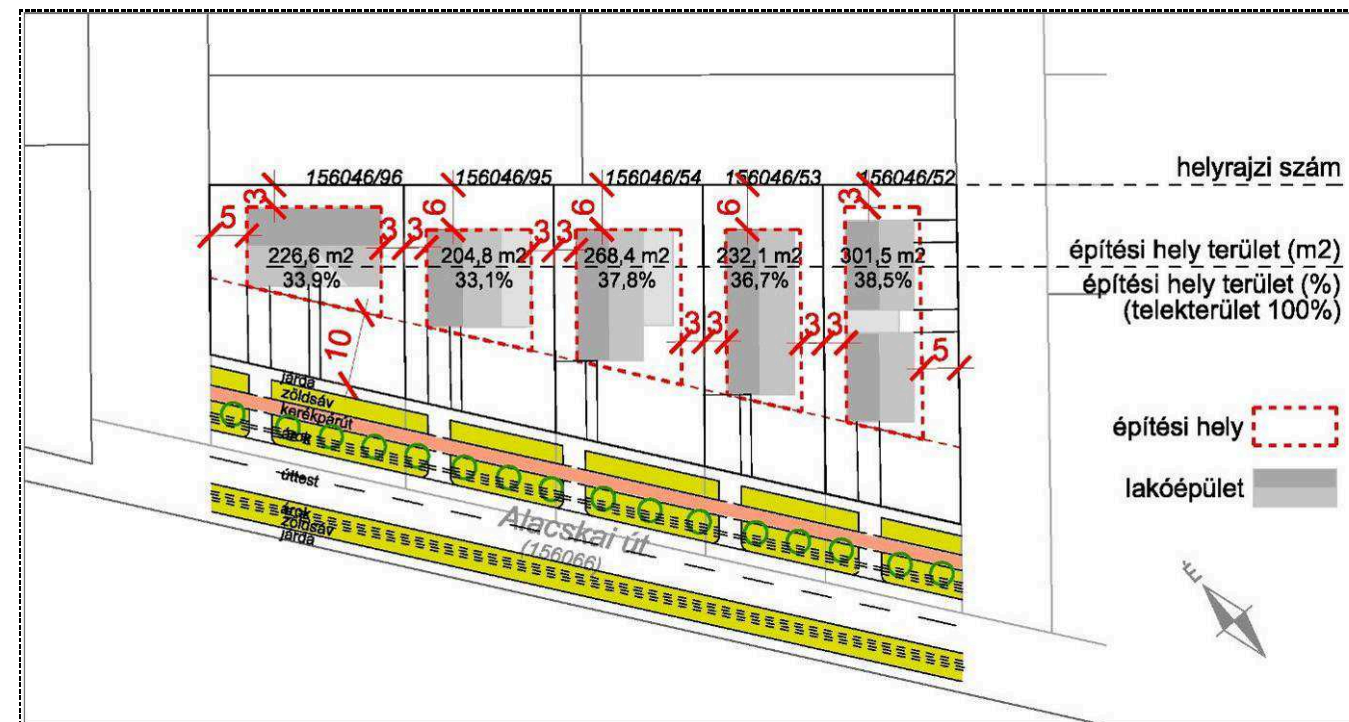


A 22 méteres mintakeresztmetszvény biztosítja a BKK Közúti Közlekedési Divízió által előírt (13. oldal) 2x1 forgalmi sávot, a parkolósávot, a kerékpár utat és a zöldfelületi elválasztásokat.

### Közlekedés javaslat

Az Alacsikai út, hálózati szerepét tekintve gyűjtőút lesz, mely csatlakozhat a Vecsés határán tervezett körforgalmú csomóponthoz. Az út fővárosi szakasza a tervezett beépítéshez igazodva belterületi (lakott területi) gyűjtőút, melynek tervezési osztálya B.V.c.A. A szabályozási szélessége 22,00 m, mely lehetővé teszi az igények esetén a 2x1 forgalmi sávon kívül egy parkolósáv és kerékpárút kiépítését is. A keresztmetszet úgy rendezhető, hogy az eltérő funkciójú felületeket zöldsáv választassa el egymástól, ami a forgalom biztonságát is növeli.

### Beépítési elemzés - környezetalakítás



Az új szabályozással kialakuló telekméretek 632 és 783 m<sup>2</sup> között lesznek. A hatályos szabályozás esetében 453 és 634 m<sup>2</sup> között alakulnának ki - lásd az előző oldal ábráit

Az előkert mérete az Alacsikai út felé nagyobb lesz, az építési hely határa megközelítőleg ott marad, ahol a hatályos szabályozás következtében kialakulna.

A módosítás után előálló építési helyek közel azonosak lesznek a módosított szabályozás által előírt legnagyobb beépíthetőséggel.

## Emlékeztető

Készült a BKK Közúti Közlekedési Divízió hivatali helyiségében a 2015. április 9-én tartott egyeztető tárgyalásról.

Tárgy: Bp. XVIII., Alacskai út – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt terület szabályozási terv felülvizsgálata

Jelen vannak: Vedródi Tamás BKK KKD  
Wettstein Miklós Wettstein és Társa Bt.

A kerületi Önkormányzat megbízásából a tervezők felülvizsgálják a tárgyi szabályozási tervet, mert az Alacskai út melletti telkek beépíthetőségét jelentősen befolyásolja az Alacskai út tervezett 30 m széles szabályozása.

A tervező bemutatta a korábbi terveket, melyek szerint az Alacskai út szabályozási szélessége 30 m. Ez szerepel a Fővárosi Szabályozási Kerettervben (FSZKT) is. Az azóta bekövetkezett változások, és a jelenlegi közlekedésfejlesztési koncepcióhoz illeszkedve forgalomtechnikai szempontból az alábbiakat rögzítik:

- Az Alacskai út szabályozási szélessége 22,00 m-re csökkenthető, és ezt méretezett keresztzelvénnyel kell igazolni.
- Az útpálya keresztmetszeti elrendezésénél 2x1 forgalmi sáv mellett egyoldali parkolósávot is ki lehet alakítani.
- A gyalogos járdán kívül kerékpárút számára is kell helyet biztosítani.
- A különböző funkciójú felületeket zöldsávval, fasorral kell egymástól elválasztani.
- A javasolt kialakítás a BKK Stratégiai, Fejlesztési és Beruházási Divíziójával is egyeztetendő.



Wettstein Miklós



Vedródi Tamás



STRATÉGIA, FEJLESZTÉS ÉS BERUHÁZÁS,  
KÖZLEKEDÉSSTRATÉGIA  
SZAKTERÜLETI VEZETŐ

iktatószám: 1054/14-4/2015/1054  
tárgy: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre 72/A számú szabályozási tervének módosítása az Alacskai út (gyáli Határ út) – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt területre vonatkozóan  
gyújtató: Hernesz Csilla  
telefon: +36 70 / 4433 766  
e-mail: csilla.hernesz@bkk.hu

címzett: Mártonffy Miklós  
cégnév: Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat

cím: 1118 Budapest, Üllői út 400.

### Tisztelt Főépítész Úr!

Tárgyi témában 9/8455-9/2015 iktatószámon, 2015. március 11-én kelt levelében foglalt kérelmét megvizsgáltuk, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. §-ban foglaltak értelmében az alábbi véleményt adjuk.

Az Alacskai út kérdéses ingatlanok menti szakasza nem szerepel a BKK Zrt. rövid távú útfelújítási programjában, szélesítését a közeljövőben nem tervezi, egy esetleges későbbi felújítás során az út szélesítésének lehetőségét biztosítani kell.

A Fővárosi Szabályozási Kerettervben (FSZKT) jelölt közút 30 m széles helybiztosítási sávját vagy szabályozását csökkenteni lehet oly módon, hogy a tárgyi szabályozási terv készítője a távlati közlekedési hálózati szerepnek megfelelő, méretezett keresztmetszettel igazolja a szükséges keresztmetszet valós helyigényét.

Kérjük szakmai véleményünk elfogadását.

Budapest, 2015. március 24.

### Üdvözlettel:

BUDAPEST XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Polgármesteri Hivatal		
IKT. DÁT:	2015. 03. 27.	
IKT. SZÁM:	9/8455-16/2015	MELL. DB: -
ELŐADÓ:	ELŐSZÁM:	IRATI. HL.
GDK		
EL 8-108/2015		

BKK Budapesti Közlekedési Központ  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
cégjegyzékszám: 01-10-046840  
cím: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 19-21.

telefonszám: +36 30 774 1024  
fax: +36 30 774 1001  
web: www.bkk.hu  
e-mail: laszlo.kerenyi@bkk.hu

  
Kerényi László Sándor  
szakterületi vezető  
Budapesti Közlekedési Központ Zrt.

1/1



Az előzetes tájékoztatásra adott válasz - Bp. Főváros Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság  
2015. 04. 09.

Az Állami Főépítéssel folytatott egyeztetésről szóló emlékeztető - 2015. 06. 09.

## A(z) Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság határozata

Határozat száma: 66/2015.(04.09.)

Dátuma: 2015.04.09

Felelős szervezeti egység:

Közreműködő szervezeti egység:

Előterjesztő:

Szeneczey Balázs dr.

Előterjesztés címe:

Javaslat a Budapest XVIII. kerület, Alacskai út – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt terület KSZT módosításának előzetes véleményezésére

Határozat szövege:

A Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottság úgy dönt, hogy: A Budapest XVIII. kerület, Alacskai út (gyáli Határ út) – Szántás utca – Kerékvágás utca – Boronás utca által határolt terület KSZT módosítása véleményezési eljárásának – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm. rendelet) 37. § szerinti – előzetes tájékoztatási szakaszában a következő előzetes tájékoztatást adja: A tervezés során a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) és a Fővárosi Szabályozási Keretéről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (FSZKT) előírásait be kell tartani. Az Alacskai útnak a hatályos KSZT-ben tervezett szabályozását csökkenteni lehet olyan módon, hogy a KSZT módosítás során igazolni kell a szükséges útkeresztmetszet valós helyigényét.

Felelős:

Riz Levente

Szöveges határidő:

folyamatos (2016.04.08)

Dátumos határidő:

Szavazás:

6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás

Határozatot módosítja:

Határozatot hatályon kívül helyezi:

Jelentés dátuma:

Jelentés:

  
Riz Levente  
Elnök



### Emlékeztető

felvéve a Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítési Iroda tárgyalójában  
2015. június 9-én a Budapest, XVIII. kerület 72/a terület rendezési terv módosítása  
tárgyában folytatott tárgyalásról.


Jelen lévők:

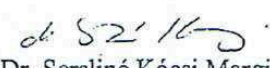
Dr. Sersliné Kócsi Margit - állami főépítész  
Városov Péter tervező – Pomsár és Társai Építész Iroda KFT.

Tervező bemutatta a munkaközi tervet.  
Állami Főépítész a következő észrevételeket tette.

1. Az Alacskai út 22 méterre tervezett szabályozási vonalát a szomszédos tömbben is jelölni szükséges a vecsési közigazgatási határig.
2. Tisztázni kell, milyen övezetekben vannak a határos területek a PPVSZ (kerületi szabályozás) szerint.
3. Meggondolandó, hogy a teljes 72/a területre (tömbre) - új építési övezet bevezetésével - a legkisebb telekméretet ne szabályozzuk-e a jelenlegi 500 m<sup>2</sup> helyett 600 m<sup>2</sup>-ben. Erre a részben beállt, részben még kialakuló néhány telek mérete lehetőséget ad.
4. Helyes lenne minél előbb a teljes (háromszög alakú) összefüggő területre egységesen szabályozási tervet készíteni. (Alacskai út - Kerékvágás utca - Aratás utca (közig határ))

kmf.

  
Városov Péter

  
Dr. Sersliné Kócsi Margit

**RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ DOKUMENTUMOK**

A ..../2015.(.....) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat  
Képviselő-testületének ..../2015.(.....) 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 Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk. (1) bekezdés a.) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában kapott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 37.§ (2) és 38.§ (2) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörben eljáró partnerek, államigazgatási szervek és önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A R. IV. fejezetében a 72/A sz. szabályozási terv területén című rész 4. pontja helyébe a következő szöveg lép:

"4. Telekalakítás, építési hely

4.1. A telkek beépítése csak a szabályozási tervlap szerinti építési helyen lehet.

4.2. A telkek összevonásával azok építési helyei is összevonhatóak.

4.3 A telkek megosztása, telekhatárrendzése után az OTÉK szerint kell az oldalkertet értelmezni a szabályozási terven ábrázolt építési hellyel szemben."

2. §

A R. 3. melléklet ében a 72/A számú szabályozási tervlap helyére az 1. melléklet szerinti SZ-72/A jelű szabályozási tervlap lép.

3. §

E rendelet 1. számú melléklete az Sz-72/A jelű szabályozási terv.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba és a hatálybalépést követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2015. ....

jegyző

polgármester

