



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
deri.tibor@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ID 114 601 0024
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2022.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság részére

Tárgy: Javaslat a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti módosításának kezdeményezésével és ehhez kapcsolódó módosítás indítással kapcsolatos 170/2019.(XI.28.) határozat módosítására, és döntés a véleményeztetésre történő kiküldésről

Bizottsági ülés időpontja: 2020. szeptember 22.

Készítette: Mártonffy István főépítész

Jogi szempontból ellenőrizte: dr. Dallos Andrea jegyző

Melléklet: Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ meglévő zöldfelületekkel kapcsolatos módosításának döntés előkészítő tervdokumentációja

Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság!

Előzmények:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete 2019. november 28-i ülésén a „Javaslat a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti módosításának kezdeményezésével és ehhez kapcsolódó módosítás indításával” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és meghozta 170/2019.(XI.28.) határozatát, az alábbiak szerint:

„ Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának a Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ-t érintően:

1. egyes jelenleg beépítetlen zöldfelületeken beépítést eredményező fejlesztések elhelyezhetőségének biztosítása nem támogatható, valamint a közösségi funkciókat is befogadó parkerdő telepítése tervezett, ezért szükségessé válik a hatályos terv szerinti előírások felülvizsgálata és módosítása; ezért
2. kezdeményezi a KÉSZ eseti, meglévő zöldfelületek megmaradását biztosító és új parkerdő kialakítását célzó módosítását, és
3. felhatalmazza a Polgármestert a KÉSZ eseti módosításával kapcsolatos ajánlatkérések beszerzésére, a szerződések, megállapodások aláírására, a KÉSZ eseti módosítása tervezettségének megindítására és elkészíttetésére, valamint a KÉSZ módosítás véleményeztetésre történő kiküldésére és a véleményeztetés zárásának előterjesztésére.”

A döntésnek megfelelően a több területegységre vonatkozóan a tervezés elindult, és többszöri vezetői egyeztetést, és különböző lehetséges szabályozási koncepciók megvitatását követően elkészült egy végleges döntés előkészítő anyag a módosítással érintett területekről, valamint a szükségessé vált módosítás szabályozási javaslatával.

Az eredeti 10 helyszínből az alábbi területegységek kikerültek a módosítási csomagból:

1. Az Óceán-árok utca – Külső-Szilágyi út sarok, 76561/69 hrsz-ú tömbtelek déli része; és
2. a Megyeri út – Homoktövis utca, déli sarkán elhelyezkedő Megyeri út 197. szám, 76546/16 hrsz-ú 6844 m² területű, beépítetlen ingatlan.

A törlések indokolása:

1. Óceán-árok utca – Külső-Szilágyi út sarok
Az ingatlanon a meglévő burkolt, parkoló felület helyén a hatályos KÉSZ a lakótelep új fogadó-pontjaként, új beépítést enged meg. Tekintettel arra, hogy ez a fejlesztés nem jár a meglévő fás területek csökkenésével ezért továbbra is a terv része marad, abban semmilyen változtatásra nincs szükség.
2. Megyeri út – Homoktövis utca, déli sarka
A Hivatal vezetése az Íjász Szövetség képviselőivel folyamatosan egyeztetéseket folytat. Az egyeztetések során közösen több lehetőséget is megvizsgáltak, de még nem zárult le az egyeztetés.

Tervezési javaslat:

A többi nyolc területegységre Tervezők a mellékelt tervanyag szerint készítették el a módosítási javaslatokat, melyek a meglévő zöldfelületek megtartását, megmaradását teszik lehetővé különböző szabályozási eszközökkel.

Az új tényekre tekintettel a Káposztásmegyeri lakótelep Kerületi Építési Szabályzata zöldfelületek megmaradását célzó elhatározásokkal kapcsolatos döntéseit felül kell vizsgálni, és ezzel kapcsolatban a Képviselő-testület a Káposztásmegyer lakótelep KÉSZ eseti, meglévő zöldfelületekkel megmaradását célzó módosításának indításával kapcsolatban hozott 170/2019.(XI.28.) határozatát fentiek alapján a jelen előterjesztés mellékletét képező döntés előkészítő anyagban szereplő elhatározásoknak megfelelően módosítani javasoljuk.

Véleményeztetési eljárás:

A jelen előterjesztés melléklete szerint elkészítendő véleményeztetési terveket a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: Korm. r.) meghatározott, az eljárásában résztvevő államigazgatási szerveknek, területi és települési önkormányzatoknak, továbbá egyéb véleményezőknak kell megküldeni véleményezésre. A véleményeztetéssel párhuzamosan a partnerségi eljárást is le kell folytatni, és lakossági fórumot tartani a Korm. r. 29/A. §-ban, és a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-

testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 11/2017. (IV.28.) önkormányzati rendeletében rögzítettek szerint.

A véleményeztetésre megküldött tervre adott partnerségi, államigazgatási szervi és települési, kerületi önkormányzati vélemények alapján, az esetleges eltérő vélemények tisztázására a Korm. r. 39. §-ben foglalt felhatalmazás alapján, szükség szerint a kerületi hivatal egyeztetést tart.

A terv jóváhagyása előtt szükséges az Állami Főépítész végső szakmai véleményének megkérése a Korm. r) 40. § alapján, melyhez a Korm. r.) 39. § alapján a „véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével." A tervezet végleges változatát a jóváhagyás előtt, a véleményeztetés zárásakor ismételten meg fogják ismerni döntéshozók.

A terv jóváhagyásra csak az Állami Főépítész támogató, hozzájáruló végső szakmai döntésével lesz előterjeszhető.

Egyúttal rögzítem, hogy a mellékelt anyag egy a vizsgálatokra, elemzésekre, a településképi, valamint településfejlesztési elhatározásokra alapozott szakmai döntés előkészítő tervezet, melynek fentiek szerint előírt szakmai és partnerségi egyeztetésre történő megküldéséhez szükséges véleményeztetési dokumentumok elkészítésére alkalmasságáról kell most döntést hozni.

A dokumentum az államigazgatási és partnerségi egyeztetések során még tovább pontosodhat.

Kérem a Tisztelt Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az előterjesztésben és a mellékletben foglaltak alapján az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

Budapest, 2020. szeptember ...



Déri Tibor
polgármester

a Városüzemeltetési és Városfejlesztési Bizottság .../2020. (...) VVB határozata

A Bizottság a polgármester előterjesztése alapján megtárgyalta a Káposztásmegyeri lakótelep KÉSZ eseti, meglévő zöldfelületek magmaradását biztosító módosításának indításával kapcsolatos 170/2019.(XI.28.) határozat módosításáról, valamint döntés a véleményeztetésre történő kiküldéséről szóló előterjesztést, az abban foglaltakkal egyetért, javasolja a Képviselő-testületnek a véglegesített tervezési program elfogadását az előterjesztés melléklete szerint. Javasolja a Képviselőtestületnek a döntés előkészítő anyagban foglaltak alapján a KÉSZ módosítás véleményeztetési tervdokumentációja elkészíthetőségének kimondását, valamint kérje fel a Polgármestert a KÉSZ módosítás egyeztetési és véleményeztetési folyamatainak az elindítására.

Felelős: bizottság elnöke
Határidő: 2020. szeptember 30.

Előterjesztés mellékletei a szokásos módon elektronikusan és papír alapon is megküldésre kerülnek meghívottak részére, illetve megtekinthetők a Főépítész irodán.

1. HOMOKTÖVIS UTCA – AUTÓBUSZ VÉGÁLLOMÁS

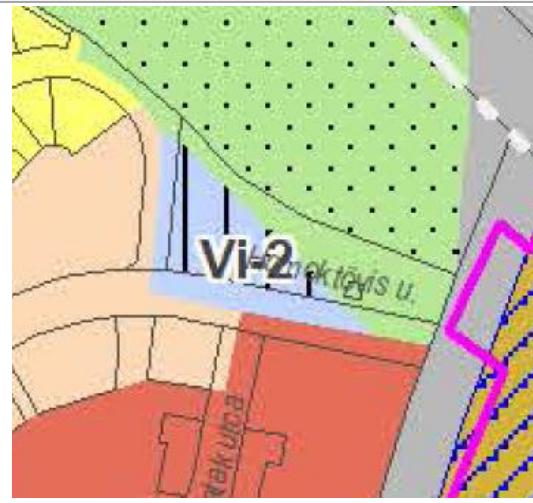
A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76512/398 helyrajzi számú, 6492,54 m² nagyságú közterületként nyilvántartott telek ad helyet a Káposztásmegyér, Mogyoródi-patak buszmegállónak (buszforduló). A terület részben burkolt (amely az autóbuszok közlekedésére szolgál), részben pedig zöldfelület, jelentősebb faállomány azonban csak a Körösbánya utca menti területsávban található. **A korábbi rendezési terv (ÚKVSZ) a teljes telket lakóterületbe sorolta (L7-IV-1/2).**

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN (TSZT 2017)



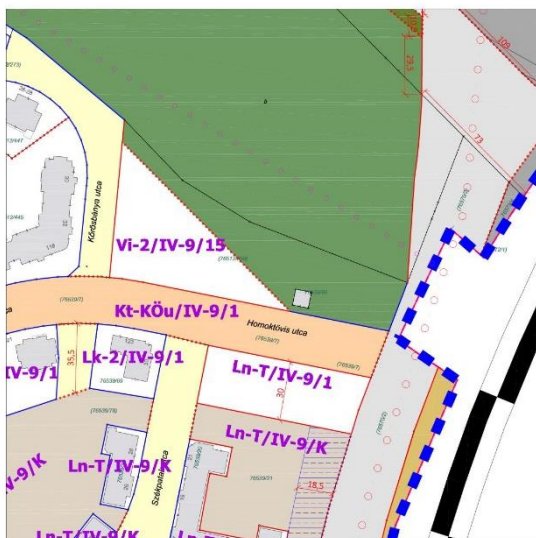
A terület Körösbánya utca és Homoktövis utca „sarkán” található része a hatályos TSZT-ben Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási kategóriába sorolt és változással érintett, a telek fennmaradó része (a valóságban a buszfordulónak helyet adó, burkolt terület) közjóléti erdőbe sorolt.

(Megj.: a TSZT alapvetően nincs összhangban a valósággal a kialakult rendeltetés és a ténylegesen zöldfelülettel fedett részek tekintetében, feltételezhetően az MO gyorsforgalmi út védőtávolságát figyelembe véve került az övezethatár kijelölésre. Ugyanakkor nem egyértelmű, hogy a TSZT szinten a már korábban beépítésre szánt terület építési jogainak ilyen jellegű felülírását mi indokolta, hiszen nem újonnan beépítésre szánt területről volt szó. (OTÉK 38.§ (8) a))

A TSZT tehát sajtószerűen a jelenlegi erdős területen jelölt ki beépíthető területet, míg a jelenlegi autóbusszforduló üres területének erdőszítését írta elő!!! A terület valós határvonalakhoz (telekhatárokhoz), illetve felszínborítottsághoz igazodó rendezése csak a fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) módosításával lehetséges!

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

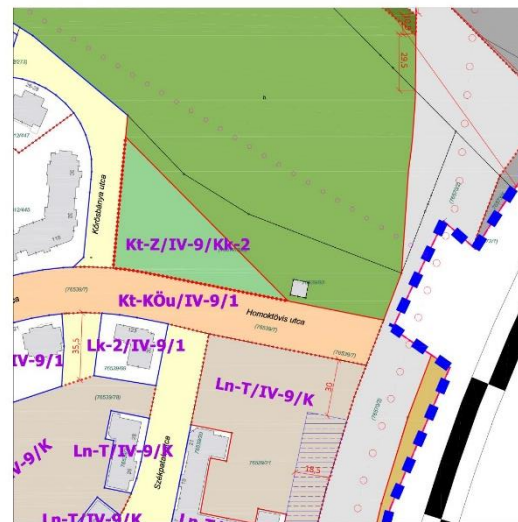


A KÉSZ a TSZT alapján állapítja meg a terület övezeti rendszerét ► a területfelhasználási egységek határa jelenti a KÉSZ-ben a telket érintően a vegyes intézményi (Vi-2), valamint közjóléti erdő között húzódó övezethatárt. A KÉSZ a Homoktövis utca F+3 szintes beépítéséhez igazodó lakó vagy intézményi funkciójú épület elhelyezésére szolgáló építési övezet megállapításával.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/15	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	–
Kial. telek szélesség min.:	–
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	35%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,0
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	4,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	50 %

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A javaslat szerint a Vi-2/IV-9/15 jelű építési övezet a kerületi terveszközből átsorolásra kerül kerületi jelentőségű Kt-Z jelű közkert övezetbe.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezetében a megengedett beépíthetőség 3%, azonban a területen nem cél bármilyen építmény elhelyezésének a lehetővé tétele, így javasolt a KÉSZ 2. mellékletének 13. táblázatát kiegészíteni egy új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezettel, ahol a beépítés nem megengedett (0%).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	–
Kialakítható telek ter. min:	–
Kial. telek szélesség min.:	–
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	–
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



2. HOMOKTÖVIS UTCA – KÜLSŐ-SZILÁGYI ÚT SAROK

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76539/21 hrsz-ú terület északi része beépítetlen zöldfelület, de a korábbi rendezési tervben beépítésre szánt terület volt (ÚKVSZ: L7-IV-1/2).

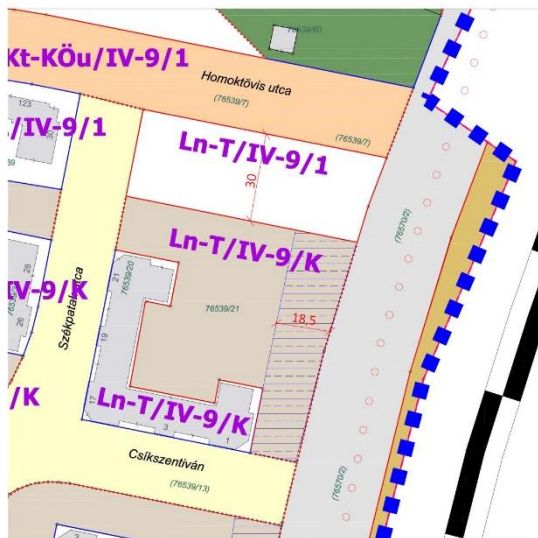
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A TSZT a lakótelepi egységeket együtt kezeli: az úszótelkek és a tömbtelkek együttesen Ln-T területfelhasználási egységbe soroltak.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

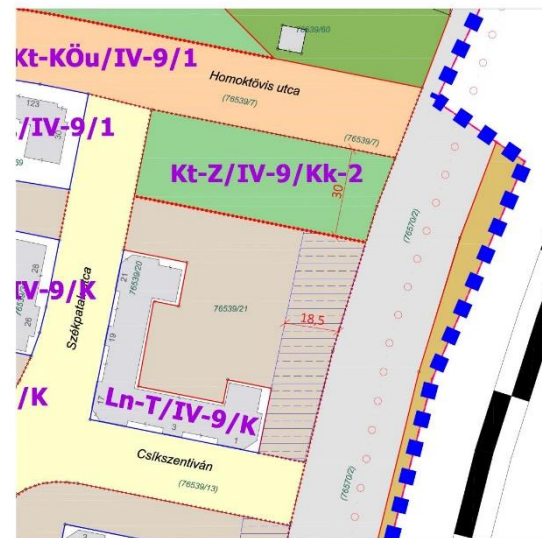
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A hatályos KÉSZ a tömbrészes közfunkciójú épülettel (a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és irodai funkciójú létesítmények, a lakó rendeltetés tiltásával) való lezárását teszi lehetővé kisvárosias léptékű, többszintes épülettel, közhasználat számára megnyitott kialakítással.

A KÉSZ a lakótelepi területeken az ÚKVSZ szabályozási paramétereit átvette, a Szilágyi út menti, jelenleg zöldfelületként, parkolóként kialakított területeken, a keretjelleggel szabályozott területeken határozott meg új beépítési paramétereket.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A javaslat szerint a Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet a kerületi terveszközben átsorolásra kerül kerületi jelentőségű Kt-Z jelű közkeret övezetbe.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezetében a megengedett beépíthetőség 3%, azonban a területen nem cél bármilyen építmény elhelyezése a lehetővé tétele, így javasolt az 1. területtel azonos módon az új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezet alkalmazása, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 0%.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépíthettség	
terepszint felett:	60%
terepszint alatt:	70%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	7,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	30%

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	-
Kialakítható telek ter. min:	-
Kial. telek szélesség min.:	-
Megengedett legnagyobb beépíthettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	-
max:	-
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



3. BŐRFESTŐ ÓVODA, BÖLCSŐDE

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76561/134 hrsz-ú telek (Bőrfestő Óvoda) Szilágyi út felőli része jelenleg elkerítetlen, beépítetlen. A terület nagysága 17397 m², az ÚKVSZ beépítésre szánta (I-IV-6 övezet).

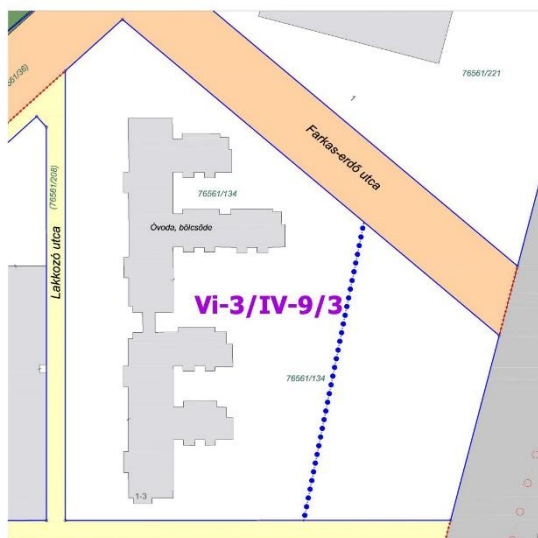
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A teljes terület a hatályos TSZT-ben Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület területfelhasználási egységbe sorolt.

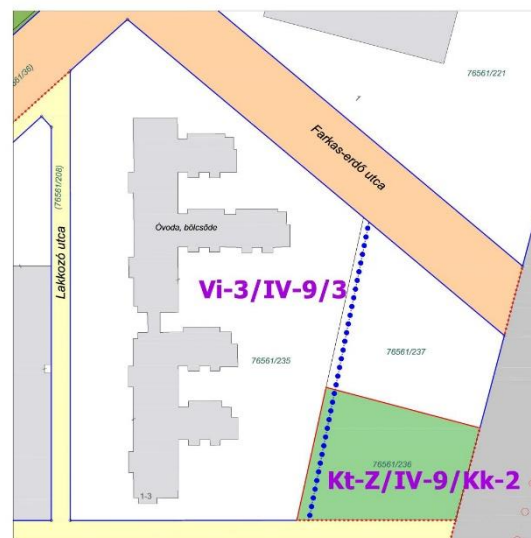
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A telek intézményi hasznosítását teszi lehetővé a hatályos KÉSZ – a TSZT-vel összhangban – a meglévő óvoda-bölcsőde alapintézményi övezetében, ahol a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények helyezhetők el, és ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A Vi-3/IV-9/3 jelű építési övezet területéből a 76561/236 hrsz ingatlan területe kiszabályozásra kerülne kerületi jelentőségű közkert övezetként, ahol – az 1. és 2. sorszámú területtel azonos módon – az új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezet alkalmazásával a beépítés nem megengedett.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-3/IV-9/3	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	1000 m ²
Kial. telek szélesség min:	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	5,0 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT (MEGMARADÓ) VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	-
Kialakítható telek ter. min:	-
Kial. telek szélesség min.:	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	-
max:	-
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



4. KÜLSŐ-SZILÁGYI ÚT - ZÖLDFELÜLET

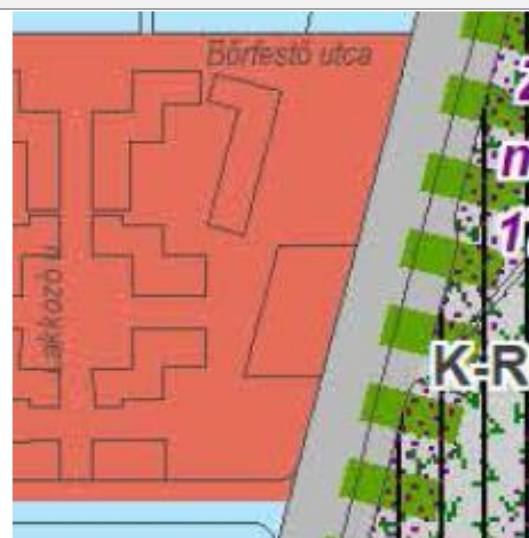
A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLGI ÁLLAPOT



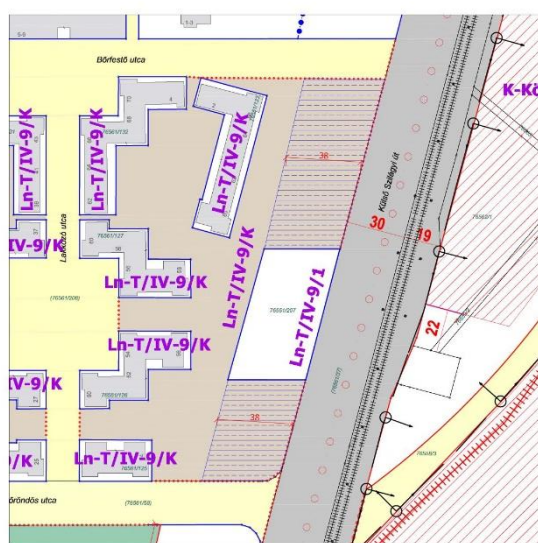
A 76561/207 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen, alacsony intenzitású zöldfelület. Az ÚKVSZ beépítésre szánta (L7-IV-1/2 övezet).

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A TSZT a lakótelepi egységeket együtt kezeli: az úszótelkek és a tömbtelkek együttesen Ln-T területfelhasználási egységbe soroltak.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



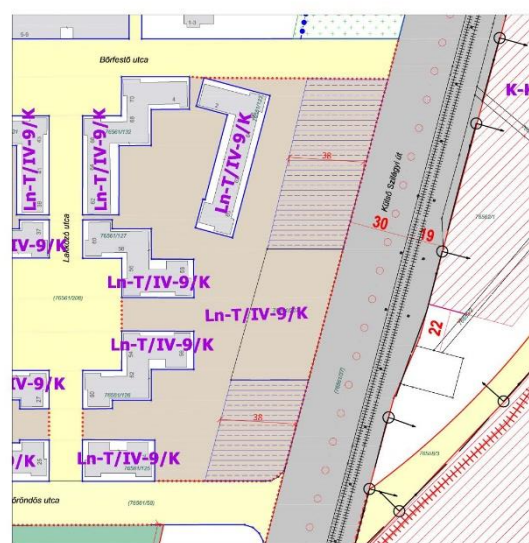
A telek beépítése a mögötte álló lakótelepi egység beépítéséhez igazodva lehetséges a hatályos KÉSZ előírásai alapján, 4-5 szinttel. Lakófunkció a Külső Szilágyi út jelentős forgalma miatt nem létesíthető, vegyes funkciójú épület(ek) javasolt(ak) (pince: garázs, fszt: kereskedelem, emeletek: iroda).

A KÉSZ a lakótelepi területeken az ÚKVSZ szabályozási paramétereit átvette, a Szilágyi út menti, jelenleg zöldfelületként, parkolóként kialakított területeken, a keretjelleggel szabályozott területeken határozott meg új beépítési paramétereket. A korábbi kialakult lakótelepekre alkalmazott építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke nem került megállapításra. Ezzel szemben a KÉSZ az érintett területre alkalmazott új építési övezet esetén a zöldfelületi mértéket is rögzítette.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	60%
terepszint alatt:	70%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	7,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	30%

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A terület a Külső Szilágyi út és a lakótelepi beépítés közötti széles, beépítetlen sáv része. Városépítészeti szempontból itt jelentősebb (4-5 szintes) épületek elhelyezése nem hiányzik. A terület megmaradhat beépítetlen zöldfelületként – vagy akár fásított parkolóként – a hozzá északról és délről kapcsolódó „parkolólétesítési zónához” hasonlóan.

Az Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet átsorolása Ln-T/IV-9/K övezetbe és a lakótelepi közterület jelölés kiterjesztése (tehát a területen építményt elhelyezni kizárólag a KÉSZ közterületekre vonatkozó, valamint az azt kiegészítő egyedi rendelkezései alapján lehet).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/K	
Beépítési mód	KA
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	KA
terepszint alatt:	KA
Szintterületi mutató:	
általános:	KA
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	KA
max:	KA
Legkisebb zöldfelület	KA

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



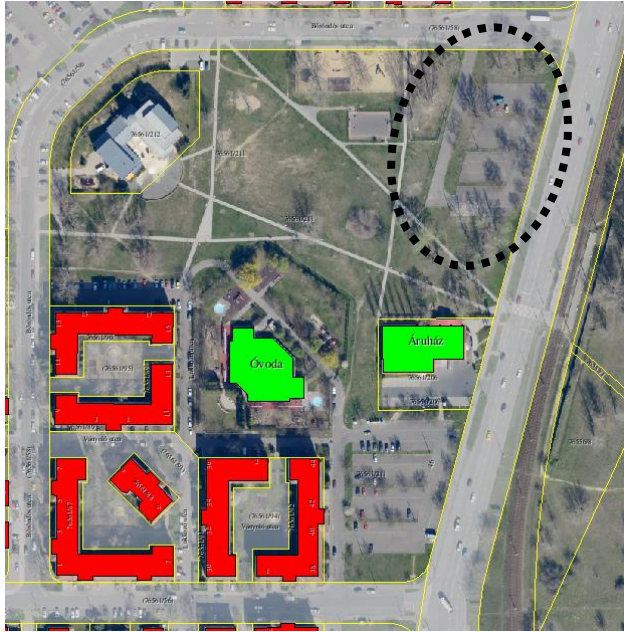
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



5. PARK ÓVODA KÖRNYEZETE

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLGI ÁLLAPOT



A 76561/211 hrsz ingatlan jelenleg részben közparkként funkcionál, de a telken helyezkedik el a Park Óvoda is. A Káposztásmegyeri Református templom és a Spar áruház úszótelkes kialakítással ékelődik a területbe. A 43889 m² nagyságú területen az ÚKVSZ részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területet tervezett (L7-IV-1/1 övezet: óvoda, L7-IV-2 övezet: déli parkoló, IZ-IV-2 övezet: park+áruház, Z-KK-IV-1 övezet: templom+park).

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A teljes terület a hatályos TSZT-ben Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználási egységbe sorolt.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A hatályos KÉSZ a telkek rendezését teszi lehetővé, a kialakult használat szerint: építési telkek kialakításával a meglévő közintézmények számára, új építési lehetőség biztosításával a Böröndös utcai csomópontnál, összefüggő zöldterület kialakításával a tömbbelsőben. A Külső Szilágyi út mentén, a Böröndös utcai csomópontnál lévő, jelenleg parkolóként használt terület beépítését teszi lehetővé a hatályos KÉSZ, ez így valójában tehát nem meglévő zöldfelületen megengedett fejlesztés.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A területre új, jelentős mértékben korlátozott építési övezet kerül megállapításra (Vi-3/IV-9/7 sorszámmal – 2. melléklet kiegészítése), továbbá a teljes területena „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elem is alkalmazásra kerül.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-3/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telkek ter. min:	2000 m ²
Kial. telkek szélesség min:	30 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	35%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,25
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	4,5 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	50 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET!

Vi-3/IV-9/7	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	4500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	0%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,1
parkolási:	0,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	4,5
Legkisebb zöldfelület	80%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



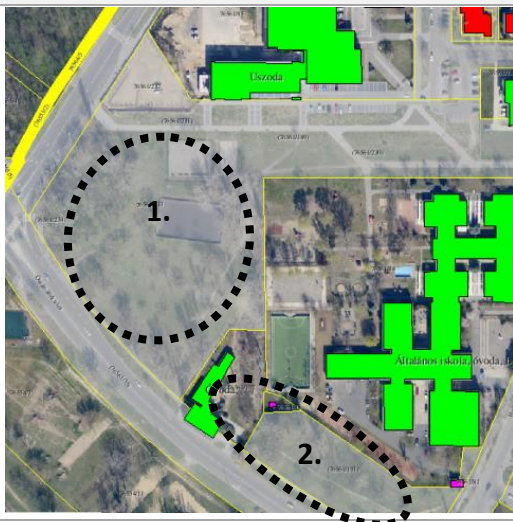
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



6-7. KÓSA PÁL SÉTÁNY – ÓCEÁNÁROK UTCA ÉSZAK

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



Az **1. sorszámmal** jelölt terület jelenleg beépítetlen, alulhasznosított, rossz állapotú gyepfelületekkel, sport területekkel. A korábbi – a KÉSZ alapját képező – KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) a szomszédos uszodához kapcsolódó strandterület kialakítását javasolja a területen.

A **2. sorszámmal jelölt** (76561/191 hrsz-ú, 4803 m2 alapterületű) közterületi ingatlanon ma egy zajvédő domb áll. A mögötte lévő 76561/192 hrsz-ú, 2249 m2 alapterületű ingatlan nem közterület, melyen jelenleg egy használaton kívüli (egykori óvoda) épület áll az Óceánárok utca területébe – telken kívül – belógva (tehát az épület már telekjogi okokból is bontásra van ítélve). A korábbi KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) beépítésre szánt övezetet alakított ki a területen (I-IV-6).

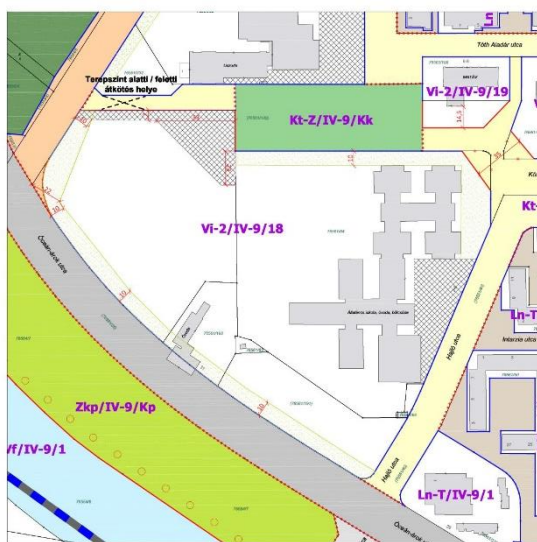
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



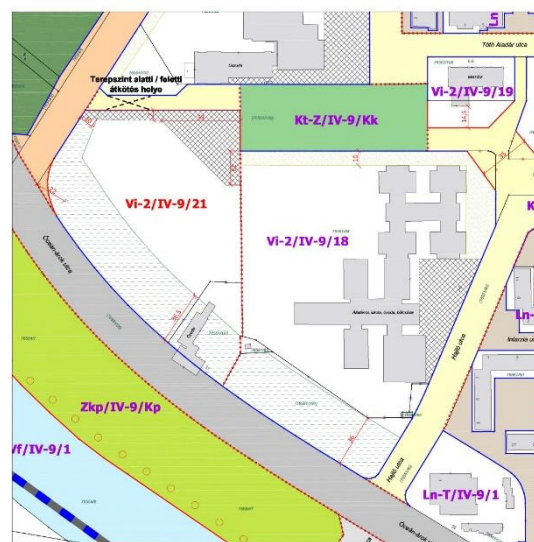
Mindkét terület a hatályos TSZT-ben közös, Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység területén helyezkedik el.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A **hatályos KÉSZ** alapján a teljes terület egy, az általános iskolával megegyező intézményi építési övezetbe sorolt, a szomszédos általános iskola esetleges bővíthetősége céljából.

A **javaslat** szerint az **1. terület** „leválasztásra kerül” a Vi-2/IV-9/18 jelű építési övezetről és egy önálló, **Vi-2/IV-9/21** jelű, az építési paraméterek tekintetében korlátozott építési övezet kerül újonnan megállapításra a területre (2. melléklet kiegészítése) továbbá a területen elhelyezhető rendeltetések köre is a célzott – rekreációs, közpark – területfelhasználtnak megfelelően megállapításra kerülne a KÉSZ-ben.

A javasolt új övezethatár a 76561/192 hrsz telek keleti határai mentén futna ki az Óceánárok utcáig. Ebben az esetben a jelenleg „szabálytalanul” álló épületet tartalmazó telek területe a korlátozott, rekreációs célra szánt területét növelheti, továbbá az övezetben elhelyezhető célzott rendeltetések az épület egy esetleges későbbi, ismételt oktatás/nevelés célra szolgáló rendeltetésváltását sem tenné lehetővé, ezzel a szabályozási terv szerinti rendezett településfejlődés beláthatóbb időtávban végrehajtható.

A **2. terület** továbbra is megmarad az itt található komplex intézmény „fejlesztési területének”: valójában a telkek javasolt egyesítésével az iskola jelenleg is beépített/beépíthető telekrészén használható fel a területnövekedésből származó többlet építési lehetőség a telekalakítás végrehajtása esetén. Az Óceánárok utca menti telek rendeltetését tekintve a továbbiakban is zajvédő dombként funkcionál, ahol új építmény elhelyezése nem javasolt (nem engedett). Utóbbi erősítésére az út mentén futó „telek be nem építhető része” elem kiszélesítése javasolt (ill. önkormányzati döntés, hogy a jelenleg alkalmazott elem helyett a „kötelezően telepítendő védő zöldszáv” elem kerüljön-e alkalmazásra.)

(Megj.: az új övezetben elhelyezhető rendeltetések köre, valamint a zöldszáv pontos szélessége/vonala önkormányzati döntés alapján kerülhet véglegesítésre.)

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/18	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	1000 m ²
Kial. telek szélesség min:	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	2,5
parkolási:	1,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	6 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET!

Vi-2/IV-9/21	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	0%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,1
parkolási:	0,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	4,5
Legkisebb zöldfelület	80%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



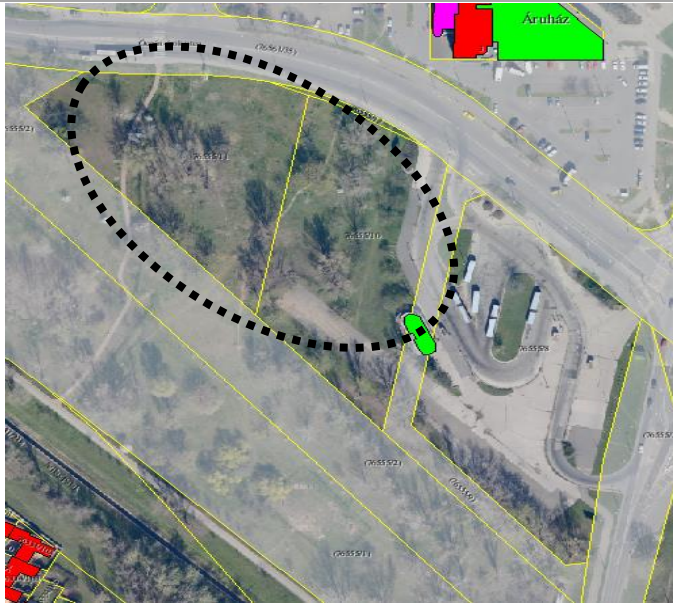
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



8. ÓCEÁNÁROK UTCA MENTI TELKEK – DÉL

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76555/10 hrsz-ú, 7479 m² alapterületű, és a 76555/11 hrsz-ú, 7165 m² alapterületű ingatlanok beépítetlen, használaton kívüli, füves-fás területek. A területre készített KSZT-t az önkormányzat 2012-ben hagyta jóvá. A KSZT a területen jellemzően közlekedési létesítmények (autóbusz-végállomás, P+R parkoló, benzinkút) és egyéb kiszolgáló funkciók elhelyezését javasolta.

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



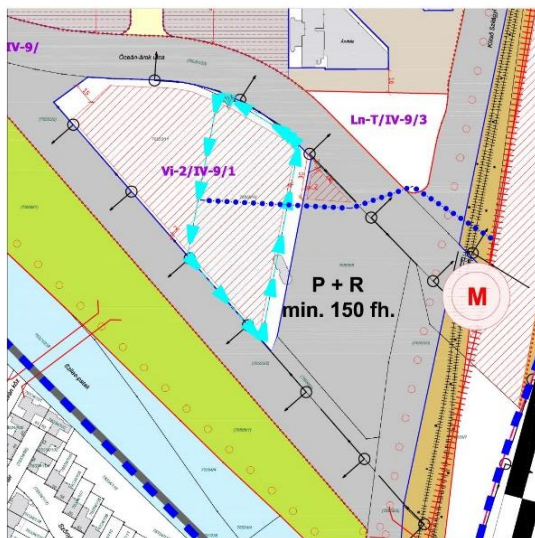
A terület nyugati része a hatályos TSZT-ben Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási kategóriába sorolt és változással érintett.

A keleti – a jelenlegi buszforduló területét magába foglaló – területrészt közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba sorolt.

A TSZT 2017 közlekedési infrastruktúra c. tervlapja – a tervezett metróállomáshoz és a Káposztásmegyeri intermodális csomóponttal kapcsolódóan 150 férőhelyes P+R parkoló elhelyezésére jelöli ki a területet. A TSZT 2020 tervezetének vonatkozó tervlapjáról azonban a P+R parkoló **törlésre került**.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

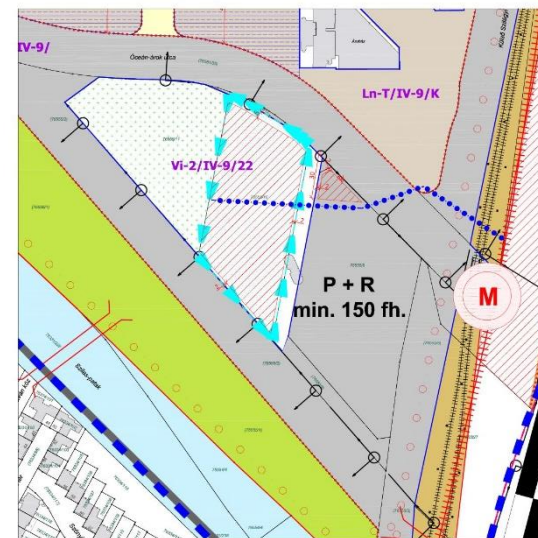


A hatályos KÉSZ a 2007-ben készült KSZT elhatározásait, bele értve a zöldfelületi szabályozási határértékeit változtatás nélkül átvette.

A KÉSZ a TSZT-nek megfelelően a Külső Szilágyi út felé eső közlekedési célú közterületen a 150 férőhelyes P+R parkoló számára a területet a kerületi tervezésben biztosítja.

Az autóbusz-végállomás elhelyezése megfelelő. Az Óceánárok utca és a Szilas patak között egy új utcanyitást tervezett, ami szigetszerű helyzetbe hozza a keleti, beépítésre szánt területet. Ezen a területen üzemanyagtöltő állomás és az autóbusz végállomáshoz kapcsolódó funkciók kaphatnak helyet.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A területre üzemanyagtöltő állomás elhelyezését teszi lehetővé a KÉSZ, azonban a vonatkozó egyedi előírás (36.§ (1) bek. c)) szerint ez kizárólag épületen belül valósítható meg. Ennek érdekében, hogy a KÉSZ biztosította lehetőség, valamint a terület jelenlegi zöldfelületeinek egy része megmaradjon, javasolt az építési helyet kizárólag az üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére kijelölt területre csökkenteni, és az övezet nyugati részén a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elemet alkalmazni. Javasolt továbbá egy új, a korábbi építési lehetőségekhez képest csökkentett paraméterekkel bíró építési övezet bevezetése (lásd. lentebb Vi-2/IV-9/22).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	5000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	50%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,75
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	5,0 m
max:	16,0 m
Legkisebb zöldfelület	35 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Vi-2/IV-9/22	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	10%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,2
parkolási:	0,1
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	7,5
Legkisebb zöldfelület	70%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)

