

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

II.KÖTET

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

AZ LK, KF, KKI, VGI, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 ÉS EGYÉB
PONTOSÍTÁS, A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK
BEMUTATÁSA

JAVÍTOTT MUNKAKÖZI ANYAG/2



Megbízó

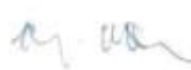
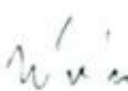
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Kovács Péter polgármester
1163 Budapest, Havashalom u. 43.

A jelen tervdokumentáció munkaközi
egyeztetési anyagát
a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette

az önkormányzati döntésre történő hivatkozásokkal
a HA Tervstúdió Kft. egészítette ki

2023 október hó

a munkaközi egyeztetési tervdokumentációt készítő VÖLGYZUGOLY MŰHELY KFT. Tervezői névsora

Aláírólap		
Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Horváth Ágnes okl. településmérnök TT 01-6397 okl. tervező építésmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Marján Melinda okl. tájépítésmérnök okl. természetvédelmi mérnök	
Közlekedés	Macsinka Klára okl. közlekedésépítő mérnök 13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.)	
Vízi közművek	Biró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
	Szolócki Bálint okl. építőmérnök	
Térinformatika	Sághy Bálint okl. környezetmérnök	
Munkatárs	Hantos Ádám tájrendező és kertépítő mérnök	
VÖLGYZUGOLY MŰHELY Kft. 2023. www.vzm.hu		

TARTALOMJEGYZÉK

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

I.KÖTET – BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS VIZSGÁLATA

II.KÖTET - MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT Az LK, KF, KKI, VGi, K.1. EF.10., 12,13,18, 25 és egyéb pontosítás a normaszöveget érintő változások bemutatása

III.KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

IV.KÖTET - MELLÉKLETEK ÉS TERVIRATOK

V.KÖTET KÉSZMÓDOSÍTÁS RENDELET-TERVEZETE egységes szerkezetben a módosítások bemutatásával, valamint a módosító rendelet-tervezet

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	9
A terv célja, a megbízás ismertetése	9
A tervezési folyamat	13
A módosítással érintett területek	15
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – A KÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE	17
ÁTKERÜLT A V. KÖTET SZERINTI KÉSZ MÓDOSÍTÁS MUNKARÉSZBE	
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	26
1. LK.9. módosítással érintett terület (Varró utca)	27
1.1. LK.9. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	27
1.2. LK.9. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	28
1.3. LK.9. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	30
1.4. LK.9. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	31
2. LK.10. módosítással érintett terület (Batthyány utca 70-72)	32
2.1. LK.10. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	32
2.2. LK.10. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	34
2.3. LK.10. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	38
2.4. LK.10. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	39
3. LK.22., 31. módosítással érintett terület (Magtár utca)	41
3.1. LK.22., 31. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	41
3.2. LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	42
3.3. LK.22., 31. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	44
3.4. az LK.22., 31. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	45
4. LK.41. módosítással érintett terület (Szilaspaták utca 72.)	46
4.1. LK.41. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	46
4.2. LK.41. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	47
4.3. LK.41. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	48
4.4. LK.41. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	49
5. LK.58. módosítással érintett terület (Szerű utca 12.)	50
5.1. LK.58. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	50
5.2. LK.58. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	51
5.3. LK. 58. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	52
5.4. az LK.58. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	52
6. LK.59. módosítással érintett terület (Thököly utca 97.)	53
6.1. LK.59. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	53
6.2. LK.59. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	53
6.3. LK.59. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	54
6.4. az LK.59. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	54
7. LK.62. módosítással érintett terület (Menyhért u. 42. és Muzsika u. 56.)	56
7.1. LK.62. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot	56

7.2.	LK.62. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	57
7.3.	LK.62. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	61
7.4.	az LK.62. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	62
8.	LK.63. módosítással érintett terület (Őrnagy utca 23. és 5.)	64
8.1.	LK.63. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot	64
8.2.	LK.63. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	65
8.4.	az LK.63. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	66
9.	FI.12. módosítással érintett terület (Gyula utca).....	67
9.1.	FI.12. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	67
9.2.	FI.12. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	68
9.3.	FI.12. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	69
9.4.	az FI.12. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	70
10.	FK.1. módosítással érintett terület (103773/4 hrsz.-ú erdőterület).....	71
10.1.	FK.1. módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot	71
10.2.	FK.1. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	71
10.3.	az FK.1. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolás.....	74
11.	KÜI.10. módosítással érintett terület (Budapesti Út)	75
11.1.	KÜI.10. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	75
11.2.	KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	76
11.3.	KÜI.10. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	79
11.4.	a KÜI.10. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	79
12.	KKI.3. módosítással érintett terület (Rádió utca 36.).....	80
12.1.	KKI.3. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	80
12.2.	KKI.3. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	81
12.3.	KKI.3. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	84
12.4.	a KKI.3. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	85
13.	KKI.4. módosítással érintett terület (Segesvár utcai játszótér).....	86
13.1.	KKI.4. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	86
13.2.	KKI.4. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	87
13.3.	KKI.4. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	89
13.4.	a KKI.4. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	90
14.	KKI.6. módosítással érintett terület (Batthyány Ilona utcai játszótér)	92
14.1.	KKI.6. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	92
14.2.	KKI.6. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	93
14.3.	KKI.6. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója.....	95
14.4.	a KKI.6. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	96
15.	KKI.11. módosítással érintett terület (Paulheim József tér)	97
15.1.	KKI.11. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	97

15.2.	KKI.11. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	98
15.3.	KKI.11. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	102
15.4.	a KKI.11. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	102
16.	KKI.12. módosítással érintett terület (Lapát utcai játszótér)	104
16.1.	KKI.12. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	104
16.2.	KKI.12. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	104
16.3.	KKI.12. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	105
16.4.	a KKI.12. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	105
17.	KKI.13. módosítással érintett terület (Hősök fasora)	105
17.1.	KKI.13. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	106
17.2.	KKI.13. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	106
17.3.	KKI.13. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	107
17.4.	a KKI.13. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	108
18.	VGI.1. módosítással érintett terület (Szilaspaták utca 60.).....	109
18.1.	VGI.1. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	109
18.2.	VGI. 1. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	110
18.3.	VGI.1. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	110
18.4.	a VGI.1. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	111
19.	VGI.2. módosítással érintett terület (Budapesti út - Sarjú utca)	112
19.1.	VGI.2. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	112
19.2.	VGI. 2. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	113
19.3.	VGI.2. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	114
19.4.	a VGI.2. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	115
20.	VGI.3. módosítással érintett terület (Temesvári utca)	116
	kikerült a tervmódosítások közül KT döntés értelmében	
21.	VGI.4. módosítással érintett terület (Íjász utca).....	119
21.1.	VGI.4. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	119
21.2.	VGI.4. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	120
21.3.	VGI.4. szabályozási koncepciója	124
21.4.	az VGI.4. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	125
22.	VGI.6. módosítással érintett terület (Cukornád utca)	126
22.1.	VGI.6. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	126
22.2.	VGI. 6. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	126
22.3.	VGI.6. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	127
22.4.	a VGI.6. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	127
23.	VGI.11. módosítással érintett terület (János utca 130.)	128
23.1.	VGI.11. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	128
23.2.	VGI. 11. érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata	128
23.3.	VGI.11. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	129

23.4.	a VGI.11. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	129
24.	VGI.13., EF. 34. módosítással érintett terület (Thököly utca 25., 17.)	129
24.1.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	129
24.2.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	131
24.3.	VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	133
24.4.	a VGI.13. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	134
25.	VGI.15. módosítással érintett terület (Szent korona Utca - Batthyány utca sarka) 136	
25.1.	VGI.15. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	136
25.2.	VGI.15. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	137
25.3.	a VGI.15. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	137
26.	VGI.25. módosítással érintett terület (Szent korona utca - Zólyom utca sarka) 138	
26.1.	VGI.25. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	138
26.2.	VGI. 25. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	138
26.3.	VGI.25. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	139
26.4.	a VGI.25. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	139
27.	VGI.27. módosítással érintett terület (Szlanka utca)	140
27.1.	VGI.27. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	140
27.2.	VGI. 27. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	140
27.3.	VGI.27. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	140
27.4.	a VGI.27. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	141
28.	VGI.28. módosítással érintett terület (Rovás utca utca)	142
28.1.	VGI.28. módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot.....	142
28.2.	VGI. 28. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata.....	142
28.3.	VGI.28. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója	143
28.4.	a VGI.28. módosítással érintett terület TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja, a beépítési sűrűség igazolása	144
29.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területek	145
29.1.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. módosítással érintett területek bemutatása	145
29.2.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területek szabályozási koncepciója	146
29.3.	K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. egyéb pontosítással, javítással érintett területeken történő változás TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja	147
30.	Csak a normaszöveget érintő változások	147
30.1.	LK.4. Épülethossz és az utólagos hőszigetelés viszonya	147
30.2.	LK.20. Zsemlékes út menti vízakna elhelyezhetősége	148
30.3.	LK.25. Kerítések.....	148
30.4.	LK.43. Oromfalak	148
30.5.	LK.49. Hőszivattyúk elhelyezhetősége	149
30.6.	LK.50. Tereprendezés és vízelvezetés	149
30.8.	KKI.1. Napelem, napkollektor és a közterületi fák viszonya.....	149
30.9.	KKI.7-9. Játsszóterek zöldfelületi borítottsága	149
30.10.	Értelmező rendelkezések pontosítása	150
30.11.	Parkolás	150

30.12.	Építési helyen kívül eső meglévő épület felújítása, bővítése	151
30.13.	Gyeprács, gyephézag, zöldfelületi számítás	152
30.14.	Kertvárosias lakóterületen az előírt rendeltetési egységek, főépületek, rendeltetések összhangjának megteremtése	152
30.15.	Egyéb módosítások	153
30.16.	A csak normaszövegben történő változások TSZT-vel, FRSZ-szel való összhangja .	156
31.	A változások területrendezési tervekkel, fővárosi rendezési eszközökkel való általános összefüggések igazolása	156
3.1.	Térségi területfelhasználás, térségi övezetek	156
3.2.	TSZT-vel, FRSZ-szel való általános összhang igazolása	160
4.	Közlekedési javaslat	160
4.1.	Hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	161
4.2.	Közösségi közlekedés	161
4.3.	Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	161
4.5.	Parkolás	162
4.6.	Az egyes módosítással érintett területek közlekedési szempontból	162
5.	Közművesítési javaslat	167
5.1.	Víziközművek	167
5.4.	Energiaközművek.....	167
5.5.	Hírközlés	168
5.6.	egyeb módosítások a közművek szempontjából.....	168
6.	Tájrendezési javaslat, környezetvédelem	170
6.1.	Tájrendezés, tájképvédelem, természetvédelem.....	170
6.3.	Biológiai aktivitásérték.....	171
6.4.	Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem	171
7.	Örökségvédelem	172
IV.	MELLÉKLETEK.....	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
A.	melléklet – Főépítési nyilatkozat	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
ÁTKERÜLT A II. KÖTET SZERINTI MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATBA		

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: KÉSZ) 2018 nyarán került jóváhagyásra. A KÉSZ-t módosította a 25/2018.(XI.16.) ök. rendelet, 16/2019.(VIII.30.) ök. rendelet és a 35/2020.(XI.13.) ök. rendelet, melyek beépítésre kerültek az egységes szerkezetű rendeletbe.

A 2018 óta eltelt időszak alatt az Önkormányzat számos saját módosítási igényt gyűjtött össze, amellett, hogy folyamatosan érkeztek lakossági kérelmek is az Önkormányzathoz. Jelen módosítás általános célja a KÉSZ kérelmek, észrevételek alapján történő módosítása. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

A kérelmek, észrevételek alapján történő módosítási eljárás 2022. nyarán indult meg, az előzetes lakossági fórum megtartásával. Maga a tervezési folyamat több lépcsőben zajlott: a tervezők táblázatos formában feldolgozták a kérelmeket, észrevételeket, előzetesen elbíralták azokat. Az előzetes elbírálás alapján a fővárosi rendezési eszközökkel, a magasabb rendű jogszabályokkal való kapcsolat vizsgálata mellett a szakmai „befogadhatóság”, valamint a kerület jellegével, arculatával összeegyeztethetőség elemzése adta. A tervezők az előzetes elbírálás során szakmai javaslatot is adtak, melyek a főépítési iroda munkatársaival részletesen egyeztetésre kerültek.

A kérelmeket, észrevételeket és a hozzájuk kapcsolódó értékelést a E. melléklet tartalmazza. Jelen dokumentum (az E. mellékleten kívül) azokat az észrevételeket dolgozza fel, melyek vonatkozásában a KÉSZ módosítása javasolt. A dokumentumban szereplő módosítással érintett területek a kérelmek, észrevételek összefoglalása című táblázatban szereplő sorszám szerint számozódnak.

Az alábbi térképek mutatják, hogy mely (területileg leképezhető) kérelem, észrevétel alapján tartalmaz jelen dokumentum módosítási javaslatot. A bordó szín jelöli azokat a helyszíneket, ahol módosítás nem javasolt, a zöld szín jelöli azokat a helyszíneket, ahol módosítás javasolt, a szürke szín pedig azokat a helyszíneket, ahol az észrevétel olyan tartalmú, mely nem releváns településrendezési szempontból.



A területileg leképezhető lakossági kérelmek, észrevételek helyszínei és sorszáma (LK. ...)



A területileg leképezhető, Vagyongazdálkodási Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (VGI. ...)



A területileg leképezhető, Környezet- és Klímavédelmi Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (KKI. ...)



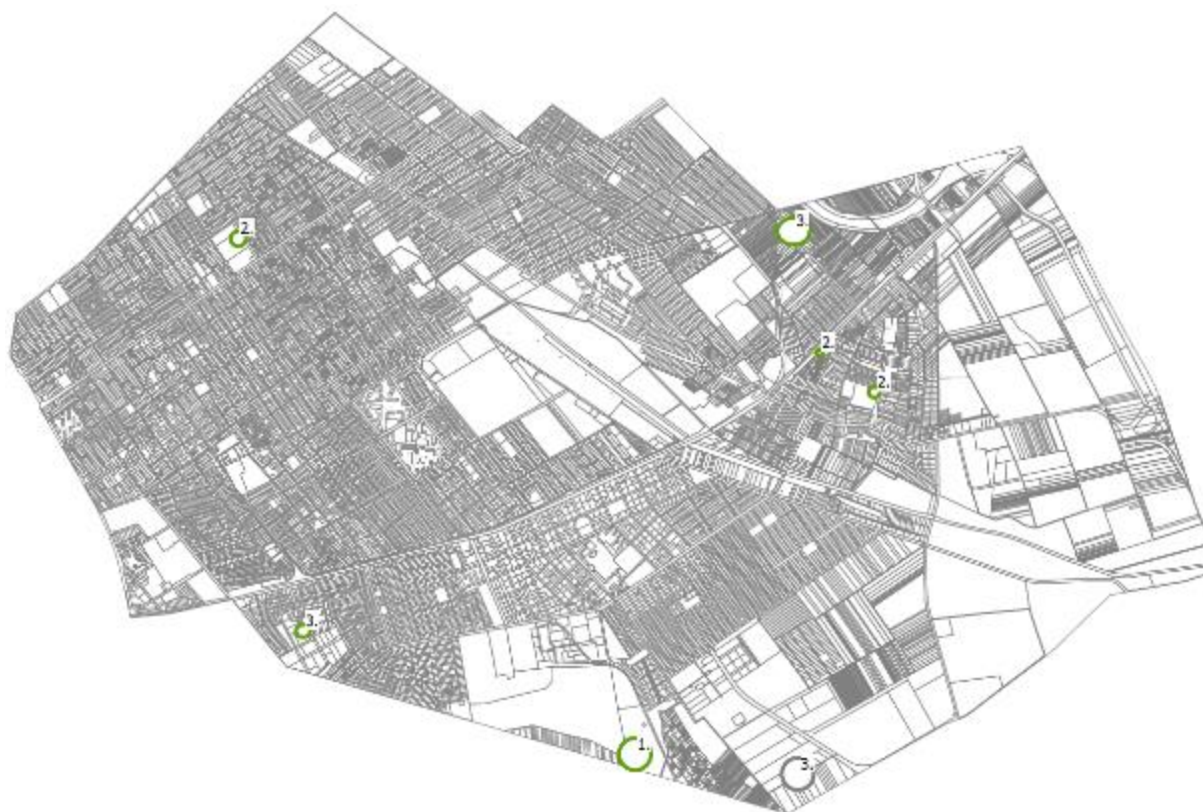
A területileg leképezhető, Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (KÜI. ...)



A területileg leképezhető, Főépítési Iroda általi kérelmek helyszínei és sorszáma (FI. ...)



Az Igazgatási és Ügyfélszolgálati Iroda kérelmei a normaszöveg módosítására irányulnak, melyek területileg nem leképezhetők. Ezen normaszöveg módosítások az IÜI. ... rövidítésű sorszámot kapják.



A területileg leképezhető, Főkertész általi kérelmek helyszínei és sorszáma (FK. ...)

A megalapozó vizsgálatok megkezdése és a KÉSZ módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök általánosan az alábbiak:

TSZT, FRSZ	KÉSZ normaszöveg	KÉSZ melléklet - övezetei paraméterek	KÉSZ melléklet - szabályozási terv
-	+	+	+

A KÉSZ módosítás a fővárosi rendezési eszközöket (továbbiakban: TSZT, FRSZ) és a településképvédelméről szóló 40/2017. (XII.19.) önkormányzati rendeletet (továbbiakban: TKR) nem érinti.

Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a kerületi főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd A. melléklet).

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § bekezdése alapján a legkésőbb 2022. június 30-ig megkezdett módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: korábbi R.) rendelkezik a településrendezési eszköz egyeztetésének és elfogadásának szabályairól.

A KÉSZ módosítását a polgármester egyezteti a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (továbbiakban: véleményezőkkal) a korábbi R. szerinti teljes eljárásban. A teljes eljárás szabályait a korábbi R. 36-40.§-a tartalmazza. Az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 13/2017. (VI.1.) önkormányzati rendeletében.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervkészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési

önkormányzatoknak, valamint az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett partnerekkel. Az előzetes tájékoztatási szakasz a korábbi R. 30.§ (3) bekezdése alapján 30 napig tartott.

A KÉSZ módosítás elkészült tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel a korábbi R. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint a véleményezőkkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi (fővárosi) önkormányzat esetében a megyei terület(fővárosi)rendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési (kerületi) önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. 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 döntés dokumentálásával és közzétételével.

A korábbi R. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a **partnerségi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével történik.** Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a KÉSZ módosítás tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a KÉSZ elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerülő valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. A korábbi R. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a KÉSZ módosítás leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

Jelen dokumentáció a KÉSZ módosításának javított munkaközi anyaga, melyet az Önkormányzata kap meg véleményezés céljából. A munkaközi anyag számos olyan módosítási javaslatot tartalmaz, mely Önkormányzati döntést igényel a véleményezésre kiküldés előtt. Ezen, döntést igénylő témaköröket az F. melléklet tartalmazza (külön dokumentumban).

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az egyes területeken történő módosítás célját, sorszámát és elnevezését a következő táblázat mutatja be röviden:

Módosítással érintett terület				Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	SZT változása	normaszöveg változása	
LK.4.	épülethossz	-	+	Az épülethosszba az utólagos hőszigetelés nem számítson bele.
LK.5., 38.	Lke-1 rendeltetési egységek	-	+ Önk. döntést igényel	Lke-1 építési övezetekben a rendeltetés egységek számának megemlése
LK.9.	Varró utca	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozás vonal pótlása és gyalogos kivezetés kiszabályozása.
LK.10.- 15., 17.	Batthyány utca 70-72	+	+	Működő vengéglátó egységeknek a lakó építési övezetektől eltérő szabályozása a Batthyány utcában.
LK.22., 31.	Magtár utca	+	+	Két rendeltetés egység elhelyezhetőségének biztosítása. Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.25.	kerítések	-	+	Kerítésekre vonatkozó szabályozás módosítása.
LK.41.	Szilaspatak utca 72.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.43.	oromfalak	-	+	Oromfalakra vonatkozó előírás kiegészítése
LK.49.	hőszivattyú	-	+	Hőszivattyúk elhelyezhetőségének szigorítása.
LK.50.	terepalakítás	-	+	Terepszint és a víz szikkasztásának szigorítása.
LK.58.	Szérű utca 12.	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.59.	Thökölly utca 97.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
LK.62.	Menyhért u. 42. és Muzsika u. 56.	+	-	Építési övezet helyének javítása.
LK.63.	Örnagy utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
FI.12.	Gyula utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése, telekalakítás javaslata.
FK.1.	103773/4 hrsz.-ú erdőterület	+	-	Erdő övezeten belüli átsorolás.
IÜI.1- 3.	tevékenységek	-	+	Kertvárosias lakóterületen végezhető tevékenységek listájának pontosítása
KÜI.3.- 4.	csapadékvíz elvezetése	-	+	Csapadékvíz elvezetésére vonatkozó előírások módosítása.
KÜI.7.	vízakna	-	+	Zsemlékes út melletti ingatlanokon vízakna létesíthetőségének biztosítása.
KÜI.8., KKI.12.	fasor	-	+	Szurmay Sándor fasor törlése. Hősök fasora jelölésének pontosítása.
KÜI.10.	Budapesti út	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
KKI.1.	fák és napelemek viszonya	-	+	Közterületi fák és a napelemek viszonyának előírása.
KKI.3.	Rádió utca	+	-	Övezethatár módosítása.
KKI.4.	Segesvár utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.
KKI.6.	Batthyány Ilona utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.

Módosítással érintett terület				Módosítás fő célja
ssz.	elnevezése	SZT változása	normaszöveg változása	
KKI.11.	Paulheim tér	+	-	Közkert "közkert övezetbe" sorolása.
KKI.12.	Lapát utcai játszótér	+	-	Játszótér "közkert övezetbe" sorolása.
VGI.1.	Szilaspatak utca 60.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.2.	Budapesti út - Sarjú utca	+	-	Közterület kiszabályozása és a fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás.
VGI.3.	Temesvár utca	+ Önk. döntést igényel	-	Szabályozási vonal módosítása. HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a tervmódosítást nem támogatja - határozat lásd Teriratok.
VGI.4.	Ijász utca	+	-	Szabályozási vonal pontosítása, törlése.
VGI.6.	Cukornád utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.7.	átmenő telek (106684)	-	+	Átmenő telkek esetében a két főépület elhelyezésének biztosítása.
VGI.11.	János utca 130.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.13.	Thököly utca 25.	+	-	Építési övezet módosítása intézményfejlesztés céljából.
VGI.15.	Szent korona Utca - Batthyány utca sarka	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.16.	Kenéz utca 34.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.20.	Szilaspatak utca 68.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.25.	Szent korona utca - Zólyom utca sarka	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.27.	Szlanka utca	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.
VGI.28.	Rovás utca	+	-	Használaton kívüli közterület megszüntetése.
K.1.	Újszász utca 45/B	+	+	Magánút jeölése, üzemeltetésre vonatkozó előírás pontosítása. Normaszöveg pontosítása.
EF.10.	Baross utcai híd	+	-	Ábrázolás pontosítása.
EF.12.	Kövirózsa utca melletti gazdasági telep	+	-	Magánút jeölése, üzemeltetésre vonatkozó előírás pontosítása. Kötelező fásítás jelölése.
EF.13.	Rákosi úti felüljáró	+	-	A fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás, tervezett felüljáró ábrázolása.
EF.18.	Naplás-tó	+	+	A fővárosi rendezési eszközökhöz való igazodás, kerékpárút ábrázolásának pontosítása. Kilátó és mosdó létesíthetőségének biztosítása.
EF.25.	Elővásárlási jog jelölése	+	+	Elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése.
EF.27.	Állattartás építménye	-	+	Normaszöveg pontosítása.
EF.34.	Thököly utca 17.	+	-	Szabályozási vonal elhelyezése.

A fentiekén túl a KÉSZ normaszövegében a magasabbrendű jogszabályokkal való összhang és a használatot segítő kisebb pontosítások, javítások történnek.

A szabályozási terv SZ-3., SZT-7., SZT-12. és SZT-21. szelvényein módosítással érintett terület nem található.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - A KÉSZ MÓDOSÍTÁS TERVEZETE

HA TERVSTÚDIÓ KFT. MEGJEGYZÉSE:

Az államigazgatási és partnerségi egyeztetésre véglegesült tervdokumentáció alapján a rendeletmódosítás-tervezet újra készült a loklex rendszerbe történő beillesztés szerint
E Jóváhagyandó munkarész fejezet önálló kötetbe kerül. Az egyeztetési tervdokumentáció
III. Kötetként az egységes szerkezetű KÉSZ módosítással együtt kerül bemutatásra.

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A fejezet a módosítással érintett területek bemutatása mellett az adott területre vonatkozó hatályos előírásokat tartalmazza.

Az Étv. 14/A. § (2) bekezdés határozza meg a fővárosi településrendezési eszközöket, ennek megfelelően a vizsgált területet az alábbiak érintik:

- Budapest főváros településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT), valamint
- Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ).

Az Étv. 2. § alapján a TSZT „a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv”.

Az FRSZ pedig „a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz”.

A TSZT az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, magába foglalva a XVI. kerületet is, mely Budapest zónarendszerében az elővárosi zónába esik. Az elővárosi zóna jellemzően a csatolt települések kertvárosias jellegű gyűrűjéből jött létre.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a KÉSZ, azaz a kerületi építési szabályzat vonatkozik a módosítással érintett területre. A KÉSZ tartalmazza a konkrét építésjogi előírásokat. A jelenlegi jogszabályi környezetben a kerületi építési szabályzat a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”, mely a TSZT-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet. Jelen módosítás a TSZT-ben, FRSZ-ben meghatározottaknak megfelelő KÉSZ módosítás.

Jelen módosítás a 2018 óta használatban lévő KÉSZ több, kisebb területen történő változtatása. A változtatás jellemzően egyes telkek közterületi határrendezéséről, játszóterek megfelelő közkert övezetebe sorolásáról, valamint a TSZT területfelhasználásának megfelelő övezetek kijelölését irányozza elő. A módosítás általános célja a KÉSZ használatából adódóan tapasztalt hiányosságok pótlása, valamint a lakossági észrevételek vizsgálata után a megvalósítható igények kielégítése. A módosítás várható hatása, hogy mind a lakosság, mind az Önkormányzat könnyebben, szívesebben használja majd a rendeletet. A fejezet ennek megfelelően tartalmazza a módosítással érintett területeken történő változás szabályozási koncepcióját.

1. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (VARRÓ UTCA)¹

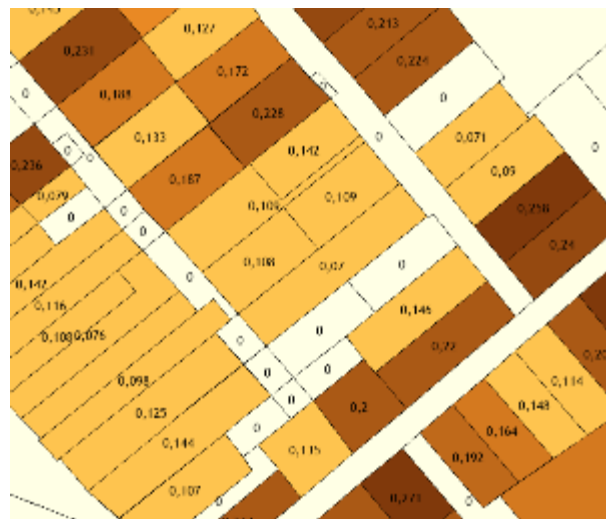
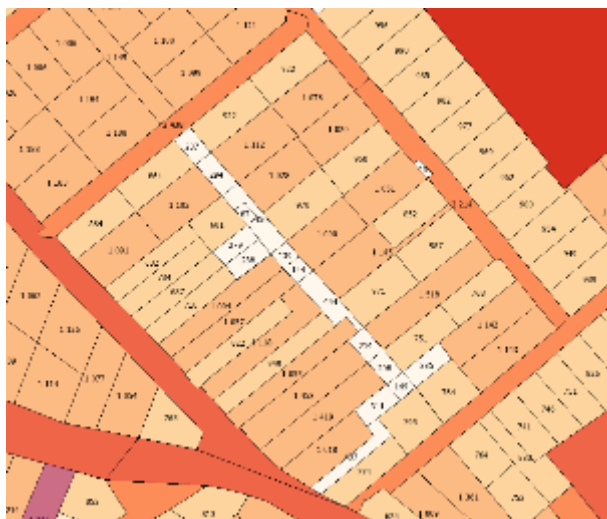
1.1. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.9. módosítással érintett terület 4,75 ha, többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület Cinkotán. Jelenlegi használatot tekintve jellemzően lakóterület. A tömböt a Kocsmáros - Bízató - Lucernás - Bóbitás utcák határolják. A módosítással érintett területet az északnyugat-délkeleti irányú Varró utca tárja fel északnyugati irányból.



Az LK.9. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A Varró utca zsákutca, melynek kiépítése megakadt, mivel a 115815 hrsz-ú építési telekről hiányzik a szabályozási vonal, a telek „belóg” a tervezett közterületbe. A Varró utca délkeleti irányból jelenleg nem megközelíthető, az Önkormányzathoz érkezett lakossági észrevétel alapján a szándék, hogy legalább gyalogos kivezetése legyen az utcának a Lucernás utca felé.



Az LK.9. módosítással érintett terület telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

A módosítással érintett terület telekstruktúrája részben kialakult, a Varró utca déli részén rendezetlen, kiépítetlen a közterület. A Varró utcától nyugatra a telekstruktúra keskenyebb telkekből áll, jellemzően oldalhatáros beépítéssel, míg a Varró utcától keletre fekvő telkek szélesebbek, szabadonálló beépítéssel rendelkeznek. A Varró utca menti beépítés még nem alakult ki, valószínűsíthetően a közterületi kapcsolat hiányából adódóan. A Varró utca északi (115815 hrsz-ig

¹ ! A gyalogos kivezetés a Lucerna utca felé szabályozási vonallal (kisajátítással) jár, így önkormányzati döntést igényel.
HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a gyalogutas kivezetést támogatja - határozat lásd Teriratok.

tartó) szakaszának kiépítése folyamatban van. A déli szakasz kialakításához jelen módosítási eljárás véghezvitele szükséges.

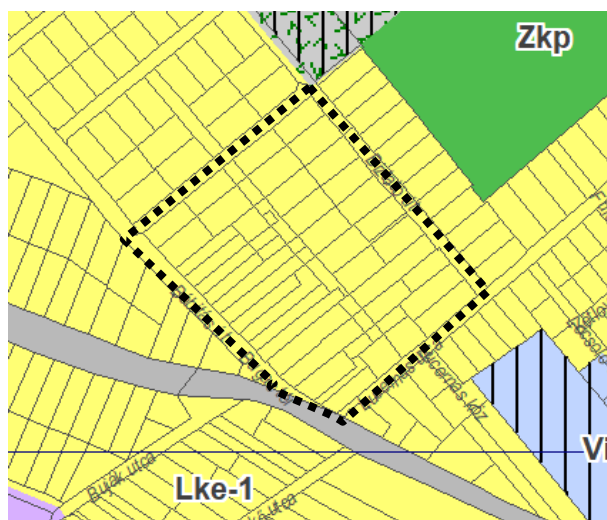


Az LK.9. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

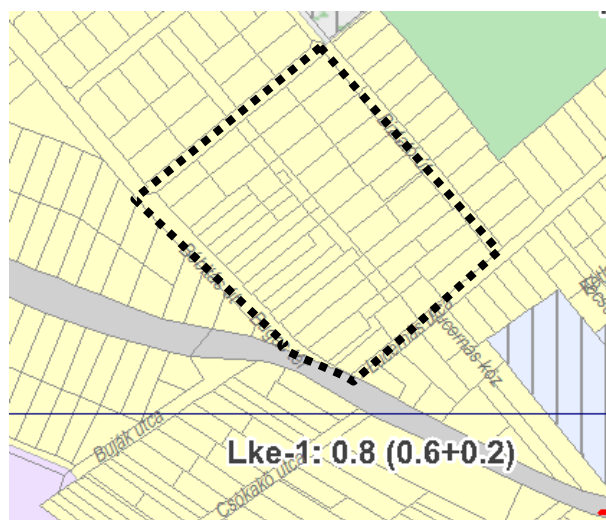
A módosítással érintett területen található telkek méretei eltérő nagyságúak, jellemzően 700 m² és 1400 m² közé esnek. Beépítettség tekintetében a területen a telkeken a legmagasabb értékek 23%-hoz közeliek.

1.2. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.9. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók.



Az LK.9. módosítással érintett terület területfelhasználása
(TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.9. módosítással érintett területre meghatározott
beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

A módosítással érintett terület nyugati része Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.



Az LK.9. módosítással érintett terület (KÉSZ
1. melléklet, 10., 11. szelvény)

1.2.1. LK.9. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.9. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

Az LK.9. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

1.2.2. LK.9. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.9. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

1.3. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.9. módosítással érintett területen a cél a Varró utca kiépíthetőségének biztosítása, azaz a 115814 hrsz-ú telken szabályozási vonal elhelyezése, valamint a Lucernás utca felé történő gyalogos kivezetés biztosítása.



Az LK.9. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/tervezes/terulettervezes/terulettervezes.php>)²

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

1.4. LK.9. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására (pl. „visszacsatolásokra”) vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

² ! A gyalogút kijelölése Önkormányzati (Bizottsági) döntést igényel a véleményezési szakasz előtt.
HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a gyalogutas kivezetést támogatja - határozat lásd Teriratok.

2. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BATTHYÁNY UTCA 70-72)

2.1. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

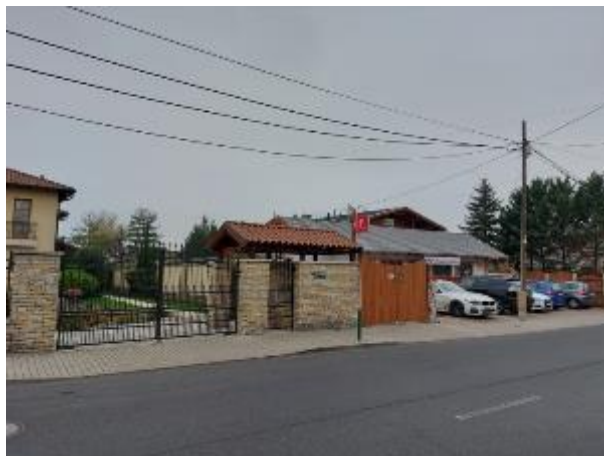
Az LK.10. módosítással érintett terület 4,73 ha, többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület Rákosszentmihályon. Jelenlegi használatot tekintve jellemzően lakóterület a tömb, azonban a tényleges módosítással érintett telkek (110771, 110772 hrsz-ú telkek) vendéglátó (pl. Kis Tirol Étterem), kereskedelmi funkciót töltenek be. A tömböt a Batthyány - Kossuth Lajos utca - Szent Korona utca - Csömöri út határolják.

A 110771, 110772 hrsz-ú telkek a funkciójuk mellett beépítési jellegben is eltérnek a környező kertvárosias lakófunkcióktól. A két telek beépítettsége magasabb arányú, azonban az épületek magassága nem emelkedik ki a környező lakóterületből. A két telken a lakófunkciónak megfelelő hatályos előírások a rendelkezési egységekre vonatkozóan nem felelnek meg kialakult állapotnak, a kereskedelmi, vendéglátó funkcióknak. A két telek funkciója megtartandó, prosperáló egységek a kerületben.

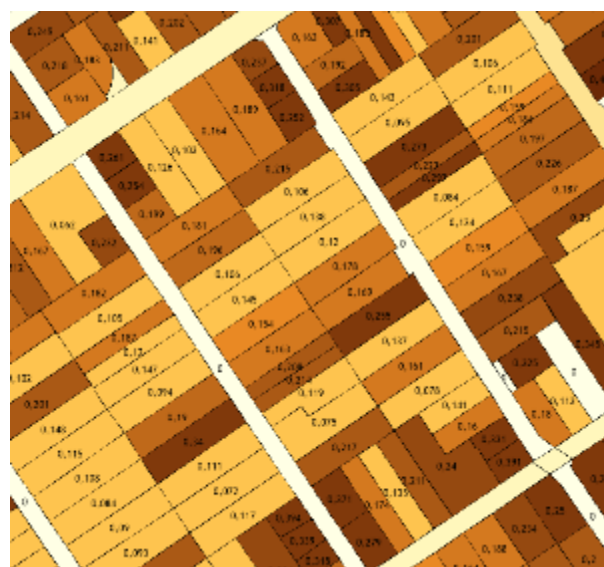
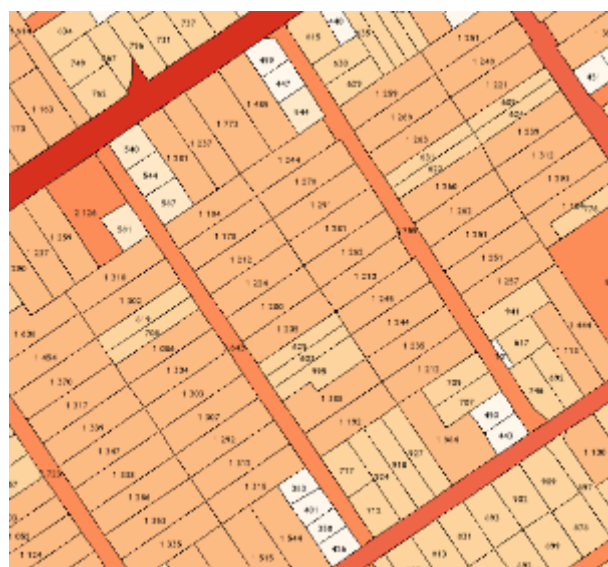


Az LK.10. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A 110772 hrsz-ú telek méretét tekintve 1245 m², a telekhez tartozó beépítettség 25,5%. A 110771 hrsz-ú telek méretét tekintve 1244 m², a telekhez tartozó beépítettség az előzőnél alacsonyabb 13,7%.



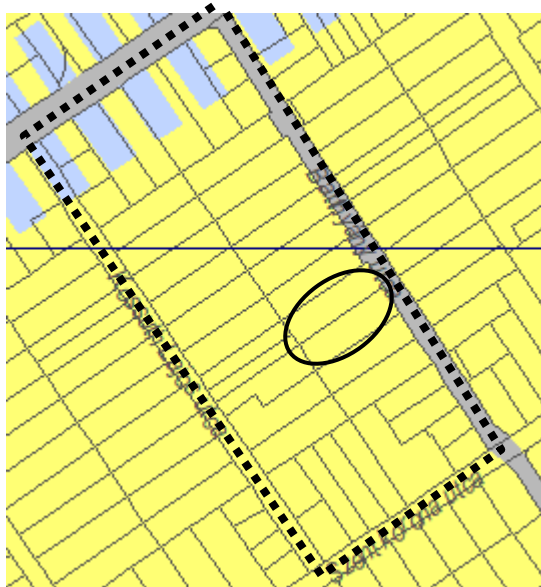
Az LK.10. módosítással érintett terület kereskedelmi, vendéglátó egységei (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



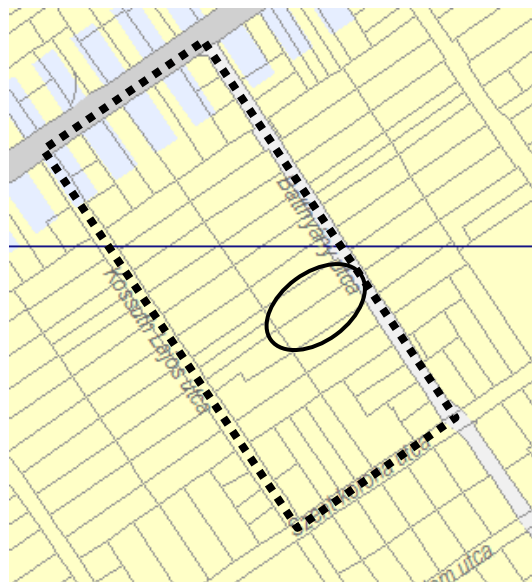
Az LK.10. módosítással érintett terület telekméretek (m) és beépítettség (%) vizsgálata

2.2. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.10. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók. A Csömöri út és a Batthyány utca KÖu, közúti közlekedési területbe sorolt.



Az LK.10. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.10. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)



Az LK.10. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m², a megengedett legnagyobb szinterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet előírásait a KÉSZ 50.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.



Az LK.10. módosítással érintett terület épületmagasság (m) vizsgálata

A módosítással érintett terület és az azon fekvő telkekre jelenleg hatályos Lke-1/XVI/SZ3 övezeti besorolása alapján maximális megengedett épületmagasságuk 5,5 méter. A tömb nyugati szomszédságában található Lke-1/XVI/SZ1 övezet megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 méter, hozzá hasonló beorolású tömbökből több is található a közelben.

2.2.1. LK.10. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások.

Az LK.10. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

A területet északnyugati oldalról II. rendű főút (Csömöri út), északkeletről pedig településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút (Batthyány utca) határolja. A Csömöri út mentén településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor helyezkedik el.

Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem, környezetvédelem veszélyeztető tényezőjú területek, valamint védelmi korlátozási területek nem érintik.

2.2.2. LK.10. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A fővárosi rendezési eszközök beépítési sűrűséget határoznak meg. Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a **beépítési sűrűség** „a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma”. Az FRSZ és a TSZT a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti - korábban nem számító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a **beépítési sűrűség (bs)** térképen jelölt értéke

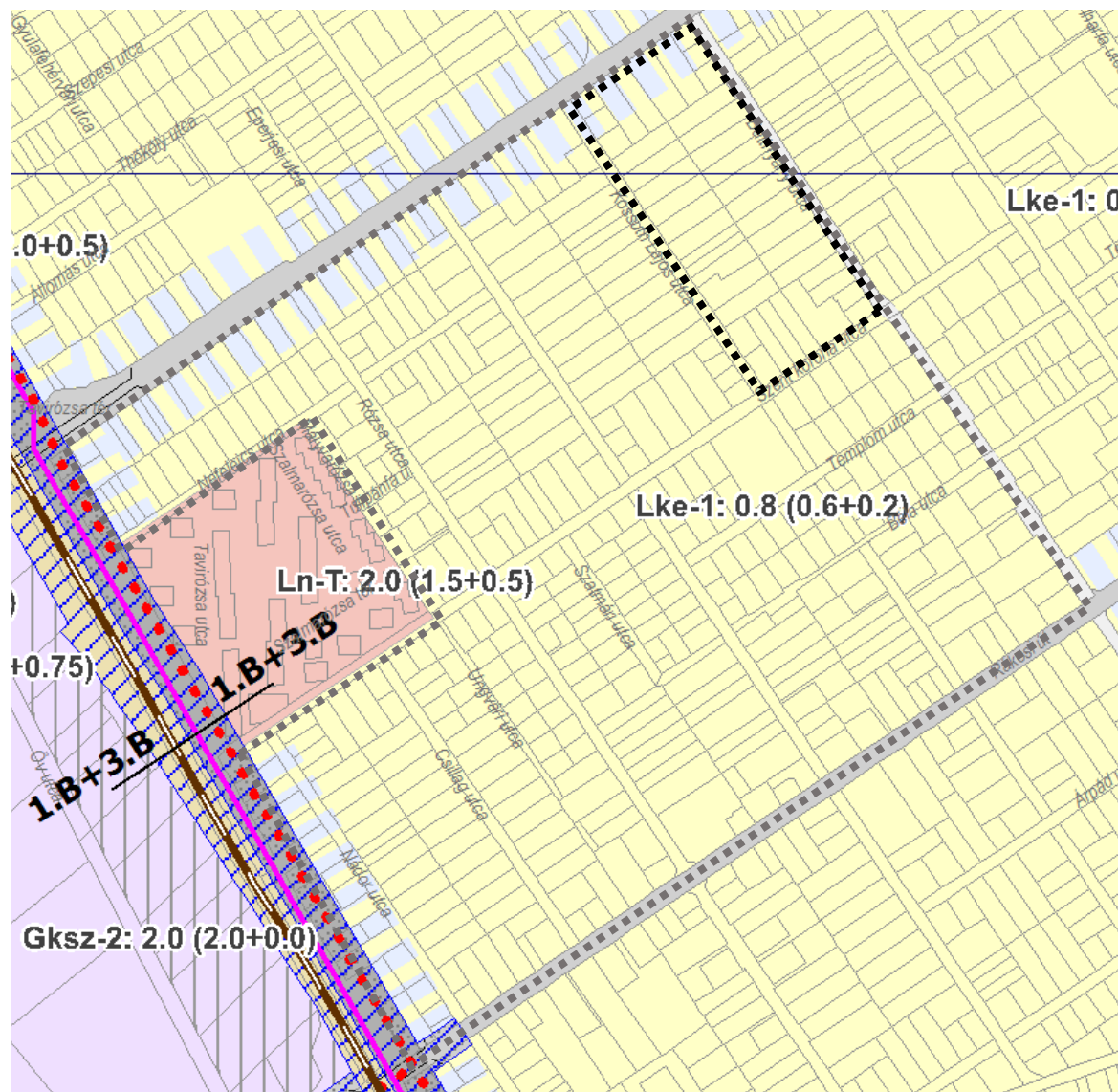
- a területfelhasználási kategória szerint **általánosan elhelyezhető funkciók (bsá)** értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett **parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp)** értékből tevődik össze.

A területfelhasználási egységben, amelybe a módosítással érintett területbe esik, a **beépítési sűrűség 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) lehet.**

A beépítésre szánt területek esetében a fővárosi településrendezési eszközök által meghatározott beépítési sűrűség értéke a területfelhasználási egység teljes területére, az építési telkek és közterületek összességére került meghatározásra. Ennek megfelelően a beépítési sűrűség vonatkoztatott értékét a területfelhasználási egység építési telkein lehet érvényesíteni. Így az egyéb, kerületi jelentőségű közterületek területének kivonásával, az építési telkekre vonatkoztatott tényleges szintterületi mutató nagyobb, mint az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség.

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani az erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádot. A szintterületi mutató (sztm) a telken (vagy azonos területfelhasználási egységhez tartozó tömbrészen) építhető szintterület és a telkesterület (jelen helyzetben tömbterület) hányadosa.

A módosítással érintett **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel nyugati irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.



Az LK. 10. módosítással érintett terület területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

A következő ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

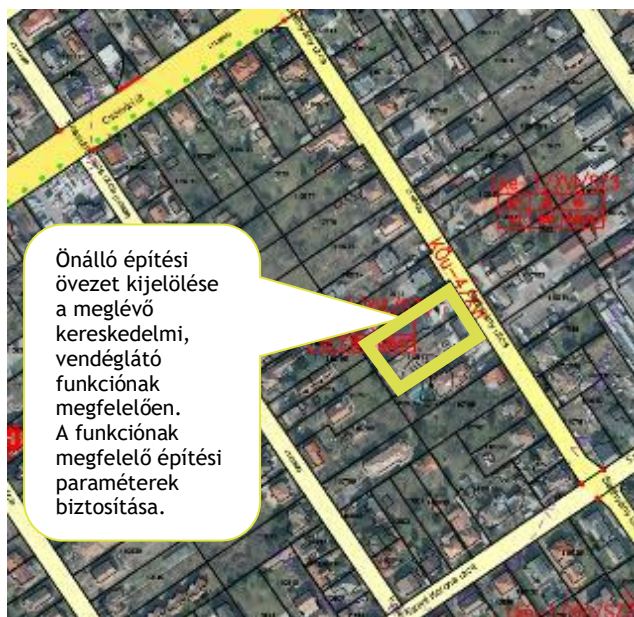
Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségről kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	66 532	0,65	424 989	0,6
		43 246		
Lke-1/XVI/SZ3	230 517	0,65		
		149 836		
Lke-1/XVI/SZ4	59 911	0,5		
		29 956		
Lke-1/XVI/SZ5	11 649	0,55		
		6 407		
Lke-1/XVI/INT	6 135	1,0		
		6 135		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	50 245	-		
		-		

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		235 579	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				254 993

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 19 414 m².

2.3. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

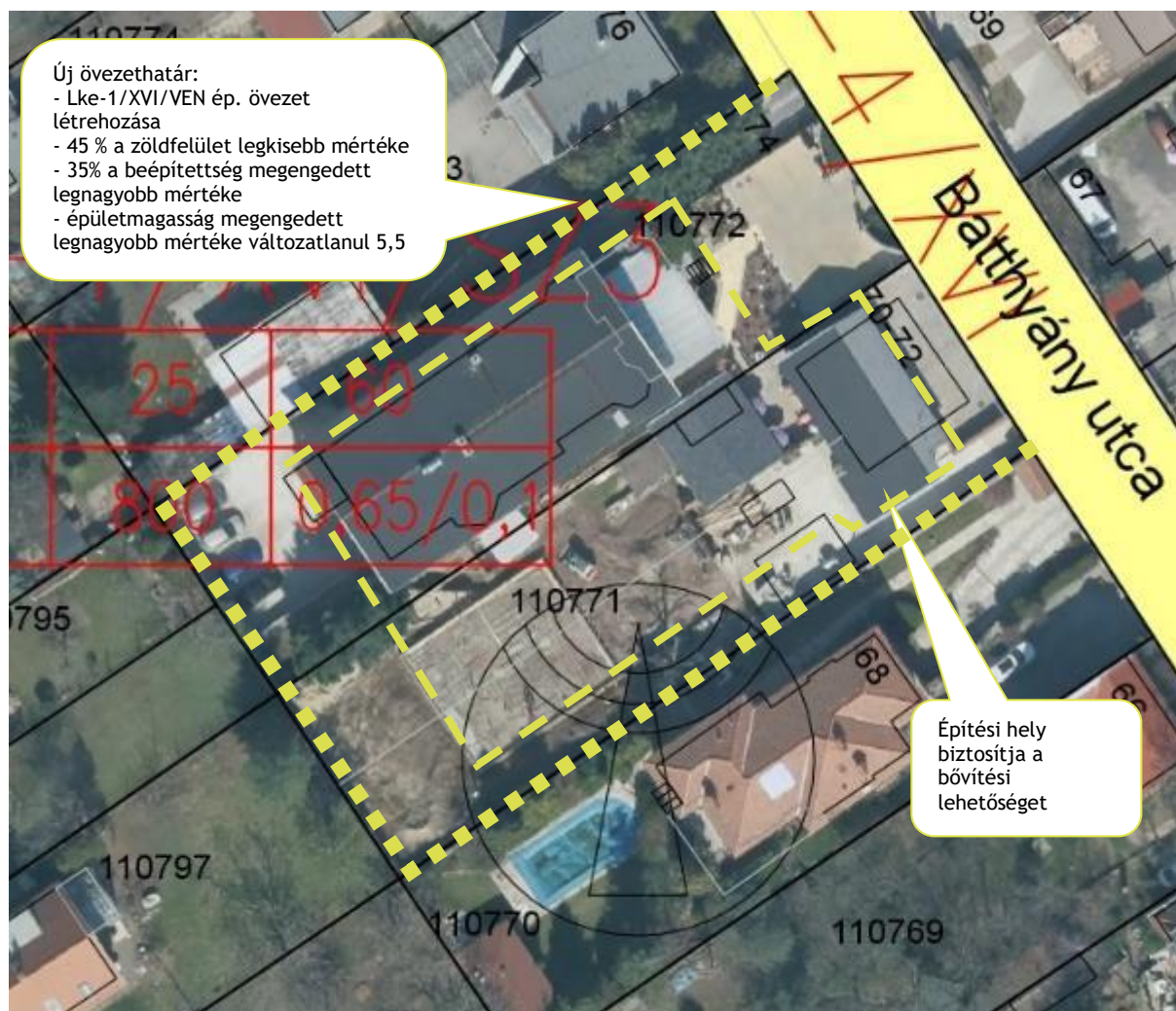


Az LK.10. módosítással érintett területen új építési övezet létrehozása a cél, hogy a kialakult állapot rendezhetővé váljon. Cél, hogy a meglévő vendéglátó, kereskedelmi egységek, valamint a tervezett szállás rendeltetés működőképesse váljon településrendezési szempontból.

Azonban kiemelt cél, olyan építési övezet létrehozása, mely a környező lakófunkciót nem zavarja, valamint az előírásoktól eltérő további terjeszkedést meggátolja.

Cél a terület kertvárosias jellegének megtartása.

A módosítással érintett területen, a 110771 és 110772 hrsz.-ú telkeken kívül változás nem történik.



Az LK.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

Kertvárosias lakóterület, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű, vendéglátó rendeltetésű építési övezet (Lke-1/XVII/VEN)

50/A.§

(1) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter.

(2) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein legfeljebb két főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVII/VEN építési övezet építési telkein kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátás rendeltetés helyezhető el.

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVII/VEN	SZ	800	35	45	5,5	45	0,65	0,1

2.4. LK.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

Az Lk.10.-15.,17. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	66 532	0,65 43 246	424 989	0,6 254 993
Lke-1/XVI/SZ3	228 028	0,65 148 218		
Lke-1/XVI/SZ4	59 911	0,5 29 956		
Lke-1/XVI/SZ5	11 649	0,55 6 407		
Lke-1/XVI/INT	6 135	1,0 6 135		
Lke-1/XVI/VEN	2 489	0,65 1 918		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	50 245	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		235 579	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				254 993

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 19 414 m².



Az LK.10.-15 ., 17.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

3. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (MAGTÁR UTCA)

3.1. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.22., 31. módosítással érintett terület a kerület beépített területeinek keleti részén fekszik, 5,3 ha. A módosítással érintett területet a Budapesti út - belterülethatár - (118071/6) hrsz.-ú út - Magtár utca - Cica utca - belterülethatár határolja.



Az LK.22., 31. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A terület részben kertvárosias, családi házakkal beépült, részben beépítetlen terület, mely két teleksávot alkot a Magtár utca mentén, Cinkotán. A módosítással érintett terület a Magtár utca északi szakaszára terjed ki, mivel az utca délebbre futó szakaszán már kialakult a beépítés. A Magtár utca északi szakaszán található még számos üres telek.

A részben beépült területen nehézséget okoz, hogy a 35/2020. (XI.13.) ök. rendelet 2021-től a létesíthető rendeltetési egységet számát csökkentette, így számos, előkészítés alatt álló beépítés „megrekedt”.

A Magtár utca kiépült, szerkezetileg fontos szerepet tölt be, a forgalmat elvezeti, kerékpársávval ellátott széles utca a kerület beépített területeinek határán. A jogi telekhatár a Magtár utca mentén, a 117665-69 hrsz.-ú telkek szélességében ívesen „kitüremkedik”. Az íves telekhatárt a valóságban a kerítések nem követik, lakossági szándék az ívesség megszüntetése az érintett szakaszon. A Magtár utca tárgyi szakasza közlekedési szempontból kiépült, változás nem várható.

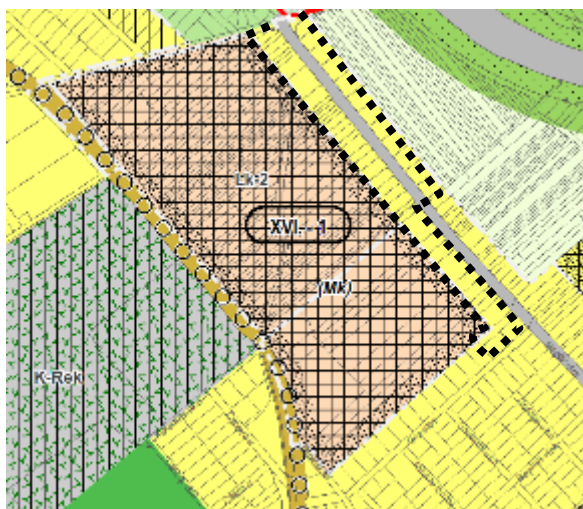


Az LK.22., 31. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A kerületi tulajdonok vizsgálata a Magtár utcát nem tartalmazza, tehát a földhivatali alaptérkép adattartalma alapján a Magtár utca a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezi.

3.2. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.22., 31-. módosítással érintett területet. A Magtár utca túloldalán szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek található, a módosítással érintett területtől nyugatra jelenleg beépítésre nem szánt, kertes mezőgazdasági terület, ún. infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület, melynek távlati területfelhasználása kisvárosias lakóterület. Az igénybevétel feltétele a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója az 5/2015. (II. 16.) fővárosi önkormányzati rendelet 8. melléklete alapján. A Magtár utca közúti közlekedési terület (KÖu).



Az LK.22., 31. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.22., 31. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A módosítással érintett terület nyugati része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².



Az LK.22. 31. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

3.2.1. LK.22., 31. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.22., 31. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással. Környezetvédelmi veszélyeztető tényezőjú területek és védelmi korlátozású területek nem érintik.

A Cica utca környezete „fokozottan védett régészeti lelőhely” részét képezi. Jelen módosítás a régészeti leletekre közvetlen hatással nincsen. A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Az érintett utca (Magtár utca) II. rendű főút, rajta településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor helyezkedik el.

3.2.2. LK.22.,31. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete - Budapest főváros rendezési szabályzatáról 2.§ és 1. melléklet alapján a Magtár utca “Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben KÖU területfelhasználási egységbe sorolt út”.

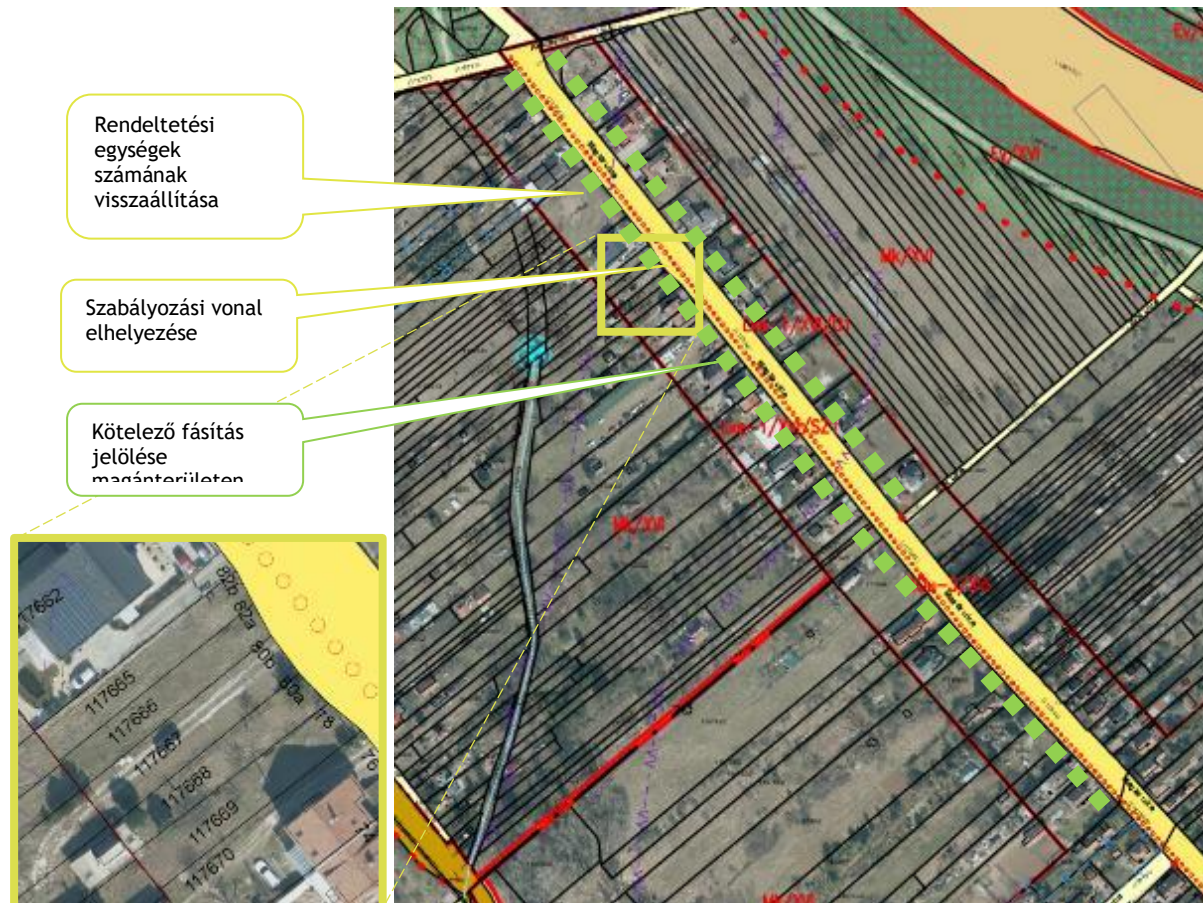
A kerületi településrendezési eszköz készítése során csökkenthető a KÖU területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

3.3. LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.22., 31. módosítással érintett területen a cél a Magtár utca északi szakasza mentén a korábbi rendeltetési egységek számának visszaállítása, valamint az íves közterületi határ megszüntetése.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.22., 31. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A Magtár utca menti két teleksor beépítés alatt álló terület. Az elhelyezhető rendeltetési egységek számára vonatkozó, 2021-ben történt szigorítás így a már építési engedéllyel rendelkező telkek megvalósulását nehezíti. Mivel a Magtár utca fő közlekedési útvonal, valamint a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója várható, így a rendeltetési egységek számának korábbi állapot szerinti visszaállítása javasolt. Ennek megfelelően a hatályos előírás az alábbiak szerint egészül ki:

KÉSZ 48.§ (4) *Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út - Cica utca közötti szakasz menti építési telkein - a (4) bekezdéstől eltérően -

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

KÉSZ 55.§ (2) *Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(9) Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet Magtár utca, Budapesti út - Erős utca közötti szakasz menti építési telkein - a (2) bekezdéstől eltérően -

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

b) 600 m² telekterület felett két önálló rendeltetési egység helyezhető el.

3.4. AZ LK.22., 31. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.22., 31. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

A kerületi településrendezési eszköz készítése során csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával, így jelen módosítás a fővárosi rendezési eszközökben foglaltaknak megfelel.



Az LK.22., 31. módosítás az FRSZ rendelkezéseinek megfelel.

4. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZILASPATAK UTCA 72.)

4.1. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.41. módosítással érintett terület a 113140 hrsz-ú telek a Szilaspatak utca - Gusztáv utca sarkán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az LK.41. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A Szilaspatak utca érintett szakaszáról három telek nyílik, nagy gépjárműforgalmat nem bonyolít, gépjárművek szempontjából zsákutca. Az utca burkolata felújított, változás nem várható.

A kerítések kialakulnak tekinthetők, egy vonalban futnak, nem követik a jogi telekhatár “ki-be ugrálását”. A szomszédos telkek kerítése a jogi határon állnak.

Egy távközlési oszlop (Telekom) van a módosítással érintett telek déli sarkánál, valamint a szennyvízcsatlakozási pontja is a kitolt kerítésnél épült meg.



Az LK.41. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



Az LK.41. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

4.2. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egységbe sorolja az LK.41. módosítással érintett területet. A Szilaspaták utca és a Gusztáv utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok "ugrálnak": a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 6,7 méter, míg a módosítással érintett telek esetében több mint 14 m. A 14 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítés vonala a szomszédos telkekéhez igazodik.



Az LK.41. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 1. szelvény)

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.41. módosítással érintett terület esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel saroktelek:

KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- f) közérdeket nem sért.

4.2.1. LK.41. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.41. módosítással érintett területen védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók, környezetvédelmi veszélyeztető tényezőjű területek és védelmi korlátozású területek nem érintik.

A módosítással érintett területtől északra az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilas-patak) fekszik. A módosítással érintett területen a kialakult állapot változása nem történik, csupán településrendezési szempontú módosítás zajlik, így a patakot, a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

A meglévő kerítés felújításakor a távközlési hálózat oszlopára figyelemmel kell lenni.

Az LK.41. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

4.2.2. LK.41. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.41. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

4.3. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.41. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.41. szabályozási koncepciója (alap:
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)³

4.4. LK.41. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.41. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

5. LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZÉRÚ UTCA 12.)⁴

5.1. LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.58. módosítással érintett terület a 102615 hrsz-ú (Szerű utca 12a számú) telek a Szerű utca - (102598) hrsz-ú kerékpáros közlekedésre szolgáló, Torma Zsófia sétány sarkán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Sashalmon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

A tulajdonosok kezdeményezték, hogy az önkormányzati tulajdonú 102598 hrsz.-ú telekből 328 m²-t megvásárolhassanak, melyet jelenleg bérelnek tőlük.

A 102598 hrsz-ú telken kerékpárút fut, gépjárműves közlekedés elől elzárt terület.

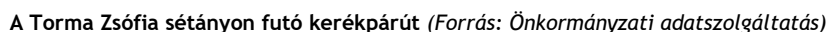


Az LK.58. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.58. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

⁴ ! A (102598) hrsz-on történő szabályozási vonal jelölése Önkormányzati (Bizottsági) döntést igényel a véleményezési szakasz előtt a fő csatornahálózati elem közelsége.



5.5 800 0,65/0,1

102615 102590 102729 102732 102617 102597 102620

102614 102616

102618 102619

102621 102622

102623 102624

102625 102626

102627 102628

102629 102630

102631 102632

102633 102634

102635 102636

102637 102638

102639 102640

102641 102642

102643 102644

102645 102646

102647 102648

102649 102650

102651 102652

102653 102654

102655 102656

102657 102658

102659 102660

102661 102662

102663 102664

102665 102666

102667 102668

102669 102670

102671 102672

102673 102674

102675 102676

102677 102678

102679 102680

102681 102682

102683 102684

102685 102686

102687 102688

102689 102690

102691 102692

102693 102694

102695 102696

102697 102698

102699 102700

102701 102702

102703 102704

102705 102706

102707 102708

102709 102710

102711 102712

102713 102714

102715 102716

102717 102718

102719 102720

102721 102722

102723 102724

102725 102726

102727 102728

102729 102730

102731 102732

102733 102734

102735 102736

102737 102738

102739 102740

102741 102742

102743 102744

102745 102746

102747 102748

102749 102750

102751 102752

102753 102754

102755 102756

102757 102758

102759 102760

102761 102762

102763 102764

102765 102766

102767 102768

102769 102770

102771 102772

102773 102774

102775 102776

102777 102778

102779 102780

102781 102782

102783 102784

102785 102786

102787 102788

102789 102790

102791 102792

102793 102794

102795 102796

102797 102798

102799 102800

102801 102802

102803 102804

102805 102806

102807 102808

102809 102810

102811 102812

102813 102814

102815 102816

102817 102818

102819 102820

102821 102822

102823 102824

102825 102826

102827 102828

102829 102830

102831 102832

102833 102834

102835 102836

102837 102838

102839 102840

102841 102842

102843 102844

102845 102846

102847 102848

102849 102850

102851 102852

102853 102854

102855 102856

102857 102858

102859 102860

102861 102862

102863 102864

102865 102866

102867 102868

102869 102870

102871 102872

102873 102874

102875 102876

102877 102878

102879 102880

102881 102882

102883 102884

102885 102886

102887 102888

102889 102890

102891 102892

102893 102894

102895 102896

102897 102898

102899 102900

102901 102902

102903 102904

102905 102906

102907 102908

102909 102910

102911 102912

102913 102914

102915 102916

102917 102918

102919 102920

102921 102922

102923 102924

102925 102926

102927 102928

102929 102930

102931 102932

102933 102934

102935 102936

102937 102938

102939 102940

102941 102942

102943 102944

102945 102946

102947 102948

102949 102950

102951 102952

102953 102954

102955 102956

102957 102958

102959 102960

102961 102962

102963 102964

102965 102966

102967 102968

102969 102970

102971 102972

102973 102974

102975 102976

102977 102978

102979 102980

102981 102982

102983 102984

102985 102986

102987 102988

102989 102990

102991 102992

102993 102994

102995 102996

102997 102998

102999 103000

103001 103002

103003 103004

103005 103006

103007 103008

103009 103010

103011 103012

103013 103014

103015 103016

103017 103018

103019 103020

103021 103022

103023 103024

103025 103026

103027 103028

...

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.58. módosítással érintett terület esetében nem vonatkozik a rendelkezés, mivel saroktelek.

5.2.1. LK.58. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A 102598-as telek közepén halad át egy 80 cm-es beton szennyvízcsatorna keletről nyugati irányba, mely igen nagy terület (Veres Péter utca - Bökényföldi út - szennyvizeit szállítja.⁵ Bár a szabályozási vonal nem érinti a csatornát, muszáj felhívni a figyelmet, hogy a csatorna esetleges kiváltása nem olcsó mulatság, nyilván a kérelmezőnek kellene finanszíroznia.

Az LK.58. módosítással érintetten egyéb védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

5.2.2. LK.58. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.58. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

5.3. LK. 58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK. 58. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.58. szabályozási koncepciója (alap:
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

5.4. AZ LK.58. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.58. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

⁵ Részletesen lásd. a közművesítési javaslatok c. fejezetben.

6. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (THÖKÖLY UTCA 97.)

6.1. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az LK.59. módosítással érintett terület a 111603 hrsz-ú telek a Thököly utca - Szilágyi Dezső utca sarkán található. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

A környező lakók kezdeményezték, hogy a Thököly utcában lévő közterületi szűkület szűnjön meg, igénylik az utca többi szakaszán kialakult közterületi szélességet. A telken korábban az utcavonalra kiépített épület elbontásra került, az új épület már az utcában kialakult építési határvonalhoz, visszahúzottan épült.

Az LK.59. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.59. módosítással érintett terület (Forrás: [google.hu/maps](https://www.google.hu/maps))

6.2. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.59. módosítással érintett területet. A Thököly és a Szilágyi Dezső utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (telekmérettől függően) 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 400 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,55 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet előírásait a KÉSZ 52.§-a tartalmazza.

A jelenlegi szabályozási szélesség 6,8 m a módosítással érintett telek előtt, míg az utca többi szakaszán 10,6 m.



Az LK.59. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

6.2.1. LK.59. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.59. módosítással érintetten védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

6.2.2. LK.59. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.59. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

6.3. LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.59. módosítással érintett területeken a közterület bővítése, kiszabályozása történik, mivel a korábbi utcavonalas beépítés helyén új, szabadonálló épület létesült, mely lehetővé teszi a jelenlegi közterületi szűkület megszüntetését.

A jelenlegi 6,8 méteres szabályozási szélesség növelése történik (az utca többi szakaszához hasonlóan) 10,6 m-re.



Az LK.59. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

6.4. AZ LK.59. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.59. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

7. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (MENYHÉRT U. 42. ÉS MUZSIKA U. 56.)

7.1. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.62. módosítással érintett terület két részből áll: a 114460 hrsz-ú Árpádföldi Református Egyházközség Menyhért utca 42. (Vadruca u. 56.) alatti ingatlanból, illetve az egy sarokkal arrébb található, 114429 hrsz.-ú, Muzsika utca 56. (Vadruca utca 72-74.) alatti ingatlanból.



Az LK.62.1. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.62.2. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.62.1. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



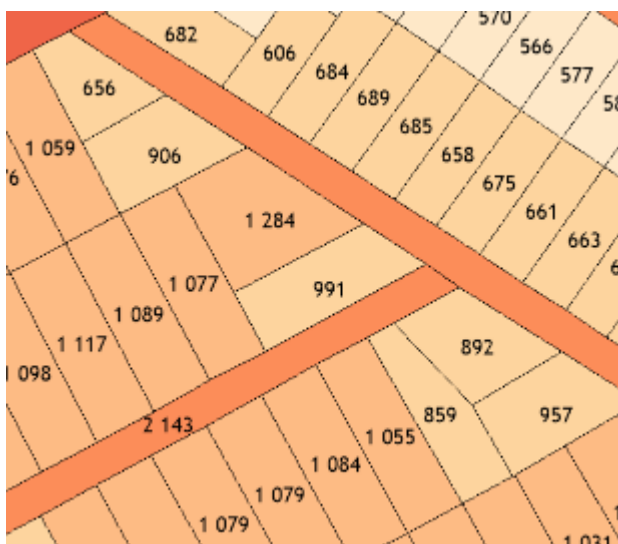
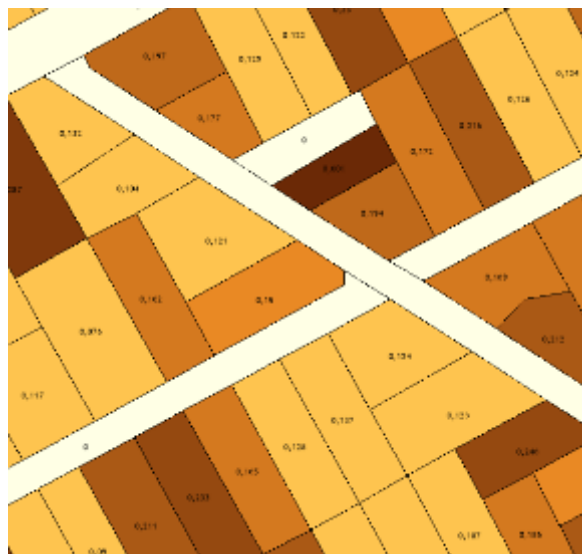
A templom mellé templomtorony építése tervezett, így derült ki, hogy a módosítással érintett területeken a KÉSZ készítésekor véletlenül felcserélődtek az építési övezetek. A módosítással érintett telkek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
114460	templom	1058 m ²	159 m ²	15 %
114429	lakó	991 m ²	217 m ²	21 %

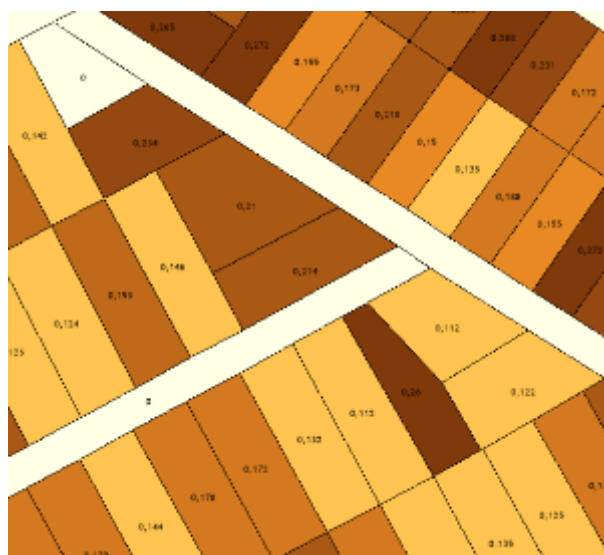
A két módosítással érintett terület telkeinek mérete közt nagyságrendi eltérés nem tapasztalható. A telkekhez tartozó beépítettség mértékek közt 6% különbség van, a magasabb érték a 114429 hrsz-ú telekhez tartozik melynek beépítettsége 21%.



Az LK.62.1. módosítással érintett telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata



Az LK.62.2. módosítással érintett telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata



7.2. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.62. módosítással érintett területeket. A módosítással érintett területek környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók.



Az LK.62. módosítással érintett területek területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Az LK.62. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hitéleti rendeltetés számára (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

FRSZ 20.§ (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 8,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható ...

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és

h) sport rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása a jelen rendelet módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.

Az LK.62.2. módosítással érintett terület (tévesen) Lke-1/XVI/T építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/T építési övezet előírásait a KÉSZ 63.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el. Az Lke-1/XVI/T építési övezet telkein telekosztás nem végezhető. Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekméretől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg:

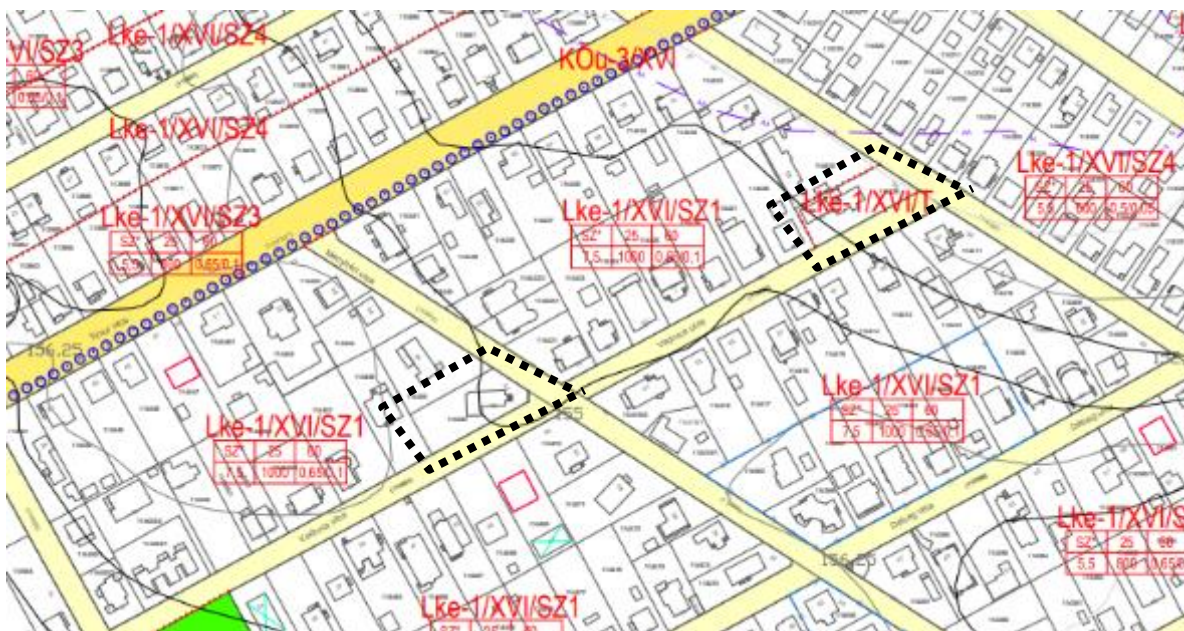
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb színterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/T	SZ	8000	30	50	7,5	50	1,0	0,2

Az LK.62.1. módosítással érintett terület (tévesen) Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb színterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 méter. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi

elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.



Az LK.62. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 5. szelvény)

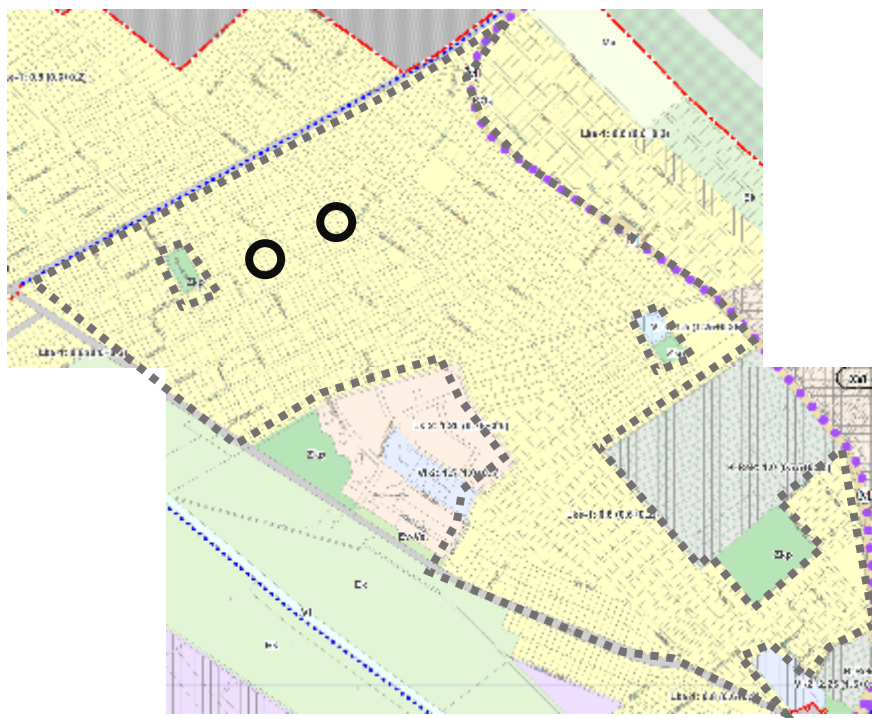
7.2.1. LK.62. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A LK.62. módosítással érintett területeket nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

7.2.2. LK.62. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

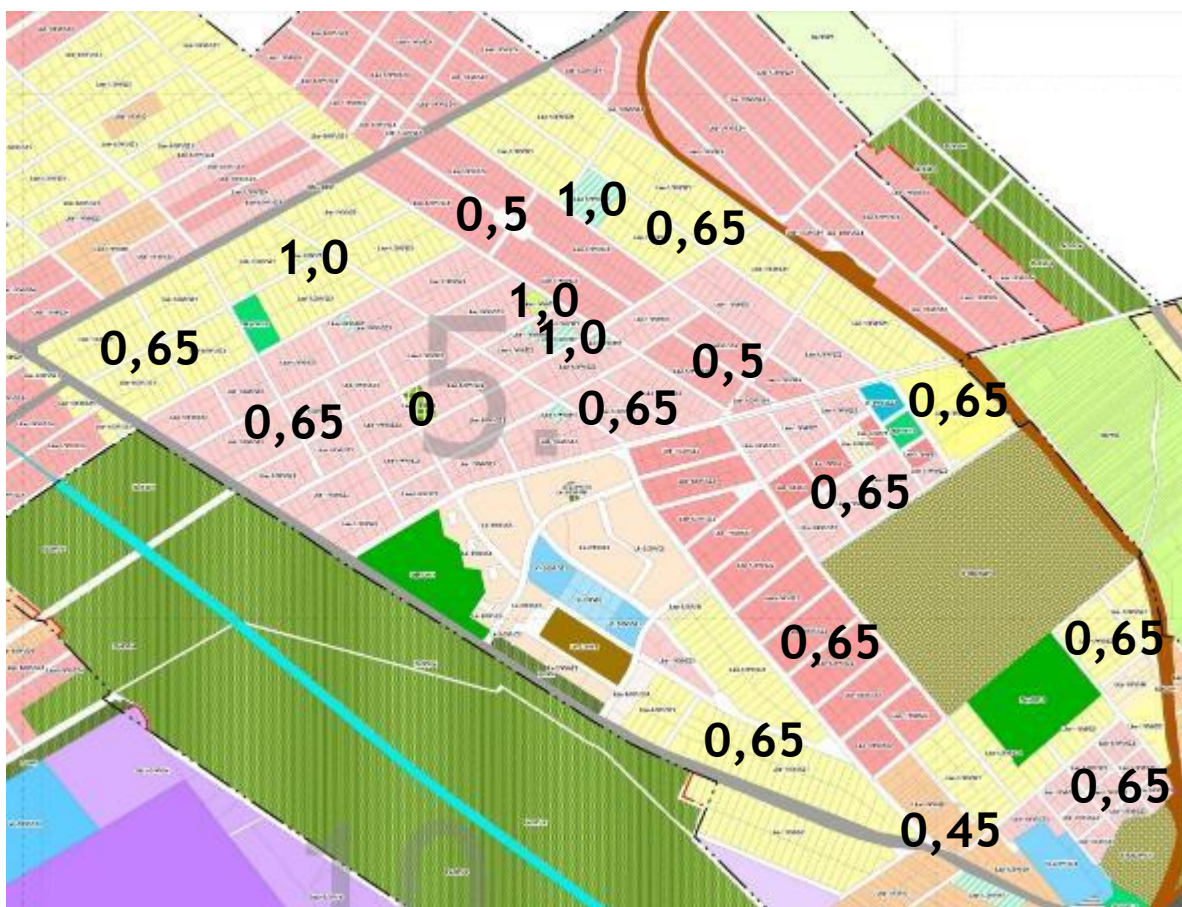
A módosítással érintett **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területekkel déli, keleti és nyugati irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).



Az LK.62. módosítással érintett területek területfelhasználási egységeinek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)		bsá (m ² /m ²)	összes beépíthető szintterület (m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)			
Lke-1/XVI/SZ1	502 409	0,65	1 673 439	0,6	1 004 063
		326 566			
Lke-1/XVI/SZ2	142 723	0,65			
		92 770			
Lke-1/XVI/SZ3	461 470	0,65			
		299 956			
Lke-1/XVI/SZ4	121 957	0,5			
		60 979			
Lke-1/XVI/SZ6	28 573	0,65			
		18 573			
Lke-1/XVI/O1	38 471	0,45			
		17 312			
Lke-1/XVI/Z	15 874	0,7			
		11 112			
Lke-1/XVI/IK	15643	0,55			
		7 822			
Lke-1/XVI/CS1	5 718	1,0			
		5 718			
Lke-1/XVI/T	3 090	1,0			
		3 090			
Lke-1/XVI/INT	15 493	1,0			
		6 135			
építési övezetbe nem sorolt közterületek	322 018	-			
		-			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		859 389	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)	1 004 063

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 144 675 m².

7.3. LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az LK.62. módosítással érintett területeken az Lke-1/XVI/T építési övezet megfelelő helyre történő áthelyezése mellett a KÉSZ normaszövegének kiegészítése, amely megengedi a templomtorny építését 7,5 m-nél nagyobb (de az FRSZ előírásainak megfelelően 12,5 m-nél nem nagyobb) épületmagasság esetében is.



Az LK.62. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az FRSZ 20.§-a rendelkezik a TSZT és az FRSZ alkalmazásáról a kerületi településrendezési eszközökben. A (2) bekezdés alapján a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egység építési övezeteinek építési telkein az OTÉK 2. számú mellékletének 5. sorában foglalt paraméterektől megengedőbb előírás alkalmazható a hiteleti rendeltetés számára (az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján).

FRSZ 20.§ (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 8,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható ...

...
c) hiteleti,
... rendeltetés számára. ...

Ennek megfelelően, a templomtorony építhetősége érdekében az alábbi előírással egészül ki a KÉSZ:

KÉSZ 63.§ (4) Az Lke-1/XVI/T építési övezet építési telkein templomtorony építése esetén - a 2. mellékletben meghatározottól függetlenül - az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 12,5 m.

7.4. AZ LK.62. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

Az LK.62. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)		bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	502 342	0,65 326 522	1 673 439	0,6
Lke-1/XVI/SZ2	142 723	0,65 92 770		
Lke-1/XVI/SZ3	461 470	0,65 299 956		
Lke-1/XVI/SZ4	121 957	0,5 60 979		
Lke-1/XVI/SZ6	28 573	0,65 18 573		

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szma (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/O1	38 471	0,45 17 312		1 004 063
Lke-1/XVI/Z	15 874	0,7 11 112		
Lke-1/XVI/IK	15643	0,55 7 822		
Lke-1/XVI/CS1	5 718	1,0 5 718		
Lke-1/XVI/T	3 157	1,0 3 157		
Lke-1/XVI/INT	15 493	1,0 6 135		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	322 018	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		859 412	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				1 004 063

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 144 651 m².



Az LK.62. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

8. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ÖRNAGY UTCA 23. ÉS 5.)

8.1. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az LK.63. módosítással érintett területek az Örmester utca azon telkei (100358 és 100351 hrsz.-ú telkek), melyek előtt a közterület a jogi telekhatárok kibővülnek a szomszédos telekhatároktól eltérően.

A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Sashalmon, hasonlóan az érintett telkekhez, melyeken lakófunkció található.

Az Örmester utca burkolata felújított, változás nem várható. Az utca forgalma jellemzően csupán a célforgalom, a közterület burkolt, nyílt árkos kialakítású. A szélessége a valóságban 11,20 m. A kerítések kialakultnak tekinthetőek, egy vonalban futnak, nem követik a jogi telekhatár "ki-be ugrálását". A szomszédos telkek kerítései a jogi határon állnak.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az LK.63.1. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



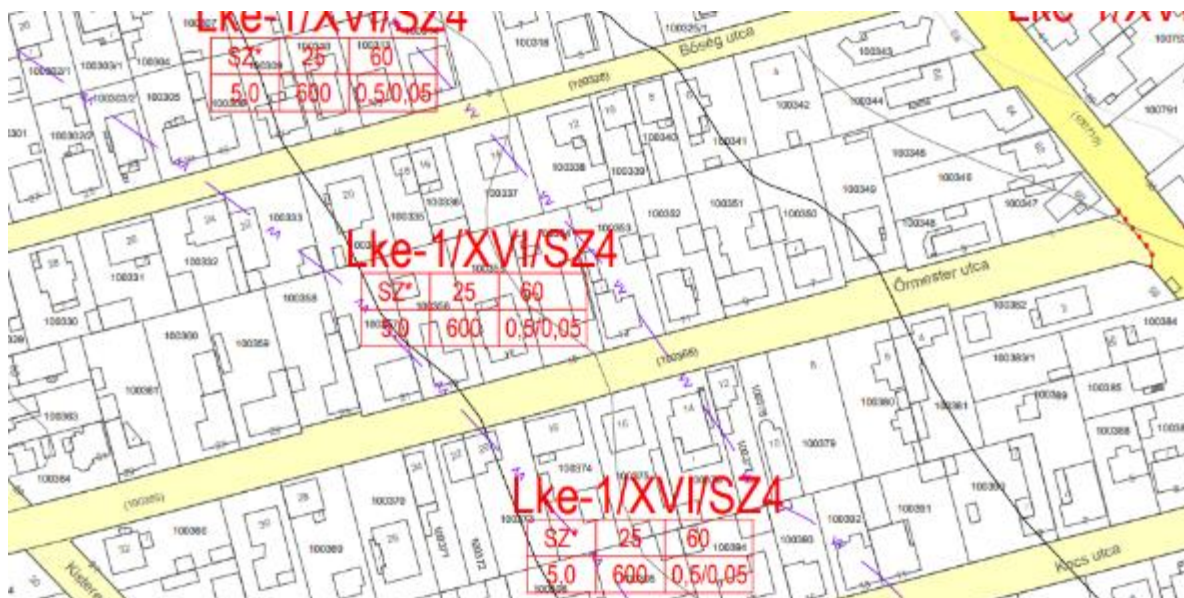
Az LK.63.2. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az LK.63.2. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

8.2. LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az LK.63. módosítással érintett területet. Az Örmester utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.



Az LK.63. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 14. szelvény)

A módosítással érintett területek Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,5 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok "ugrálnak": a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 11,2 méter, míg a módosítással érintett telkek esetében 12,9 m. A mintegy 13 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítések vonala a szomszédos telkekéhez igazodik.

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az LK.63. módosítással érintett területek esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül nem éri el a 12,0 métert:

KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,*
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,*
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,*
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,*
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,*
- f) közérdeket nem sért.*

8.2.1. LK.63. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az LK.63. módosítással érintett területek közötti telkeket érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra várhatóan nincs hatással. Az LK.63. módosítással érintett területeken egyéb védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

8.3. LK.63. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója

Az LK.63. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



Az LK.63. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

8.4. AZ LK.63. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az LK.63. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

9. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (GYULA UTCA)

9.1. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

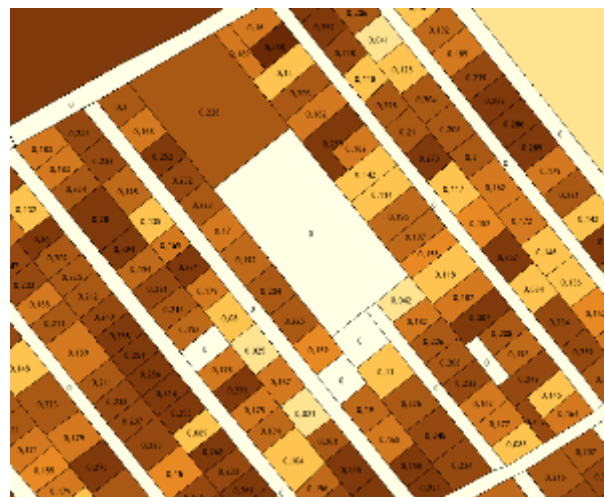
Az FI.12. módosítással érintett terület az FR9 Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonában áll, aki kezdeményezte a KÉSZ módosítást, annak érdekében tervezett lakófejlesztéshez szükséges új feltáró út közterületként kerüljön kijelölésre.

A módosítással érintett terület (106774/2 hrsz.-ú telek) Újmatyásföldön található, az Ikarus gyár területétől délre, a HÉV vonalától északra. Az érintett telek a Margit - Miklós - István király. Fábán utca által határolt terület közepén található, mely az István király utcáról nyíló Gyula utcán keresztül érhető el. Az érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
106774/2	üres	10 042 m ²	0 m ²	0 %

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen, melyet keletről, délről és nyugatról kertvárosias lakóterület vesz körül, míg északi irányban intézményi funkció (az Ikarus Művelődési központ) található.

A megközelíthetőséget a terület felé a Gyula utca kb. 150 m hosszú, kiépített szakasza biztosítja. A Gyula utcában zsákutcás visszafordító nem található.



Az FI.12. módosítással érintett terület telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

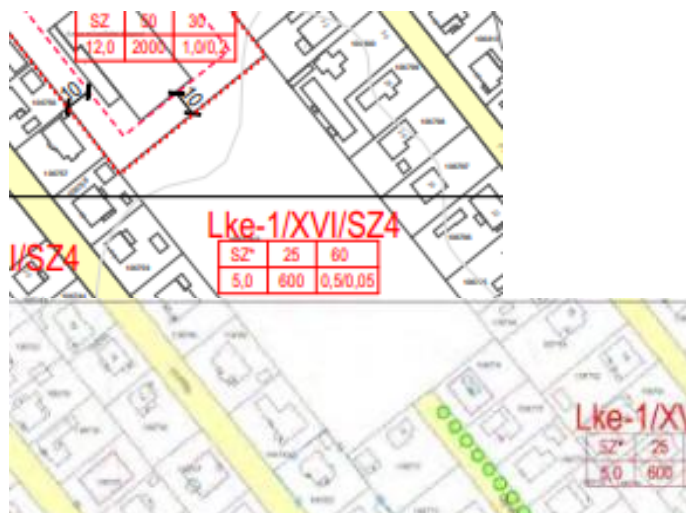
A módosítással érintett telek mérete a környező telkekhez képest magas 10 042 m², aznban a telken nem található épület. A környezetében nem jellemző a beépítetlen telek, a környező telkek beépítettsége változó mértékű, egy két példától eltekintve 28% alatti értékekkel találkozhatunk.



Az FI.12. módosítással érintett terület és környezete (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett terület beépítetlen, azonban beépített területek övezik. A környező családi házas beépítés jellemzően telkenként egy főépülettel, valamint kiegészítő funkciót nyújtó melléképületekkel rendelkezik. Az épületek általában földszintes, földszint + tetőteres, ritkán két szintes magas tetős kialakításúak. Az Ikarus Művelődési központ két szintes, lapos tetős épület.

9.2. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az FI.12. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 10 és 15. szelvény)

A módosítással érintett terület és környezete egyaránt Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett

legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m², a megengedett legnagyobb szinterület általános funkcióra 0,5 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

KÉSZ 51. § (1) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter.

*(2) * A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.*

*(3) * Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.*

(5) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet 12,0 m telekszélességet el nem érő építési telkein az épület elhelyezése történhet oldalhatáron álló vagy ikres módon. Ebben az esetben

a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és

b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó

előírásokat kell figyelembe venni.

*(6) * Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein második vagy további önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés nem helyezhető el.*

*(7) * Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, amelyből új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.*

A Gyula utca nyomvonalán kötelező fásítást jelöl a szabályozási terv. A szabályozási terven a Gyula utca folytatásának kiszabályozása hiányzik, így jelenleg a környező családiházak beépítéséhez hasonló telekosztás kialakítása csupán magánúti kialakítással lehetséges. A kerület területén a magánutak kialakítása nem cél.

A módosítással érintett területtől északra fekvő telek Lke-1/XVI/INT építési övezetbe sorolt.

9.2.1. FI.12. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az FI.12. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A Margit utca túloldalán: potenciálisan talajszennyezett terület, településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek helyezkednek el.

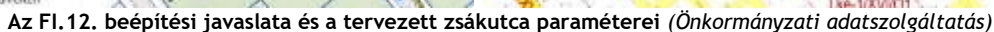
9.2.2. FI.12. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az FI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns (az új közterület kijelölésével a területfelhasználási egységben építhető összes beépíthető szinterület csökken), a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

9.3. FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az FI.12. módosítással érintett területen a jelenleg beépítetlen terület fejlesztésének elősegítése a cél, oly módon, hogy a zsákutca kiszabályozásával lehetővé váljon a feltárás, melyről a kerület arculatához, a környező kertvárosias lakóterülethez igazodó lakóegységek alakuljanak ki.

Cél, hogy a leendő beépítés léptékében, magasságában és telekstruktúrájában is igazodjon a környező területekhez. Ennek megfelelően a hatályos építési övezet módosítása nem javasolt, változás nem érinti.



9.4. AZ FI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

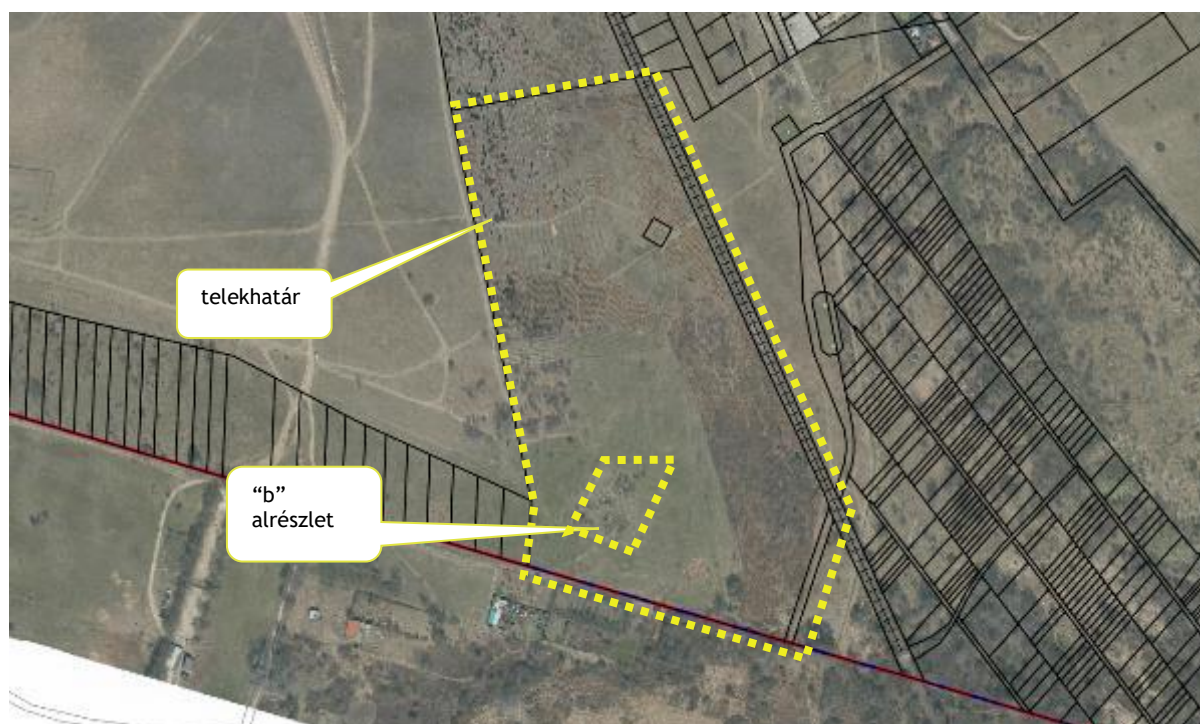
Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az FI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

10.FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (103773/4 HRSZ.-Ú ERDŐTERÜLET)

10.1. FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az FK.1. módosítással érintett terület a kerület déli közigazgatási határa mentén, a repülőtértől délkeleti irányban fekvő, részben tervezett erdőterület. Azonban a telken belül csupán a „b” alrészletet érinti módosítás, mely a telek déli szegmensében található.

A kerület Főkertésze kezdeményezte a módosítást, mivel az Önkormányzat ismeretterjesztő épület elhelyezését tervezi a védelem alatt nem álló alrészleten. A tervezett projekt a „Zöld Tanya” elnevezést kapta, mely kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezését takarja. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül.



Az FK.1. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

hrsz	földhivatali besorolás	telekterület	érintett alrészlet területe	beépített alapterület	beépítettség
103773/4	udvar, egyéb épület	1 140 083 m ²	2 570 m ²	0 m ²	0 %

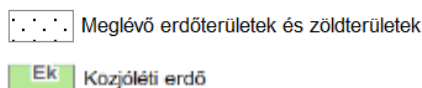
Az alrészlet területén korábban állt egy 39 m² alapterületű épület.

10.2. FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

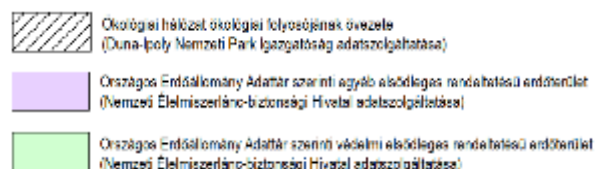
A TSZT közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az FK.1. módosítással érintett területet. A beépítésre nem szánt területekre vonatkozóan az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.



Az FK.1. módosítással érintett területek területfelhasználása (TSZT, szerkezeti terv, területfelhasználás)



Zöldfelület-, táj- és természetvédelem (TSZT, szerkezeti tervlap)



A módosítással érintett terület Ek/XVI/4 övezetbe sorolt. A közjóléti erdőterületek általános előírásait a KÉSZ 100.§-a, az övezet előírásait a 104.§-a tartalmazza.

100. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven Ek/XVI jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

(2) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetében kizárólag a közérdekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű épületek:

- a) erdőgazdálkodási célú, illetve ahhoz kapcsolódó,
- b) vendéglátó,
- c) pihenést és testedzést szolgáló,
- d) ismeretterjesztő,
- e) sportoláshoz kapcsolódó.

(3) Közjóléti rendeltetésű erdőterület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

104. § (1) * Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

A KÉSZ 6.§-a rendelkezik az országos ökológiai hálózattal érintett területekről.

6.§ (4) A kerület területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, valamint a fővárosi védelem alatt álló terület lehatárolását, valamint a helyi jelentőségű védett természeti érték jelölést a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

A vonatkozó jogszabályokat (és azoknak való megfelelést) a 3.1. Térségi területfelhasználás, térségi övezetek fejezet mutatja be.



Az FK.1. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 19., 20., 22. szelvény)

10.2.1. FK.1. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az FK.1. módosítással érintett terület konkrét módosítással érintett részét, a 'b' alrészletet az „országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó övezete” nem érinti, azonban a telek többi részét igen. Jelen módosítás során nem kerül beépítésre szánt terület kijelölésre, nem tervezett bányászati tevékenység, illetve erőmű. Az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait jelen módosítás nem károsítja.

A módosítással érintett terület Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása), benne foltokban: Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása), Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása). A módosítással ténylegesen érintett alrészletet ezen lehatárolások nem érintik.

10.2.2. FK.1. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A beépítésre nem szánt területekre az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget, így a vizsgálat nem releváns.

10.2.3. FK.1. módosítással érintett terület szabályozási koncepciója

Az FK.1. módosítással érintett területen, a közigazgatási határ közelében, tervezett erdőterületen tervezett projekt: a „Zöld Tanya”. Kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezése tervezett. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül.

A módosítással érintett terület 'b' alrészletének területén övezetmódosítás javasolt, hogy az ismeretterjesztő épületek elhelyezésre kerülhessenek. Az alrészlet területén új építési övezetet a KÉSZ már tartalmazza, Ek/XVI/3 jelű övezet kerül kijelölésre.



Az FK.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

10.3. AZ FK.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁS

Az FK.1. módosítással érintett terület beépítésre nem szánt, erdőterületen belüli átsorolás történik, így a változás a beépítési sűrűséget nem érinti.

11.KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BUDAPESTI ÚT)

11.1. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KÜI.10. módosítással érintett terület a Budapesti út (118751 hrsz.) Szárnyaskerek út (118318 hrsz.) és a Magtár utca (117644 hrsz.) közötti szakasza, melynek szélesítése tervezett az út déli oldalán.



A KÜI.10. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



A KÜI.10. módosítással érintett terület, Budapesti út nyugatról kelet felé haladva (Forrás: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))



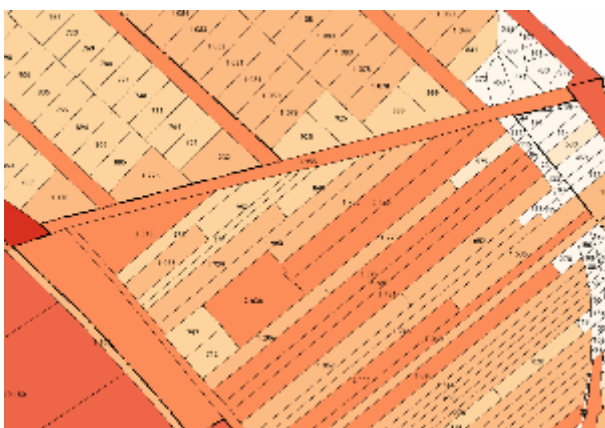
A KÜI.10. módosítással érintett terület, Budapesti út nyugatról kelet felé haladva (Forrás: google.com/maps)

A módosítással érintett utcaszakasz nagy részén nem található járda, a gépjárműves közlekedési felület is szűk.

A területtől északra már kialakult kertvárosias jellegű, családi házas beépítésű lakóterület, valamint kialakulóban lévő, egy teleksornyi lakóterület mellett tervezett erdőterület található.

A Budapesti út déli oldalán kertes mezőgazdasági terület húzódik. A Magtár utca mentén egy teleksorban kialakuló lakóterület fekszik, azonban a Budapesti út és Magtár utca mentén még beépítetlen, üres, egykori szalagtelkek „maradéka” található.

A változással érintett területtől délre szallagos telekkiosztás jellemző melyek telkek mérete változó. Beépítettség mértéke alacsony vagy nem beépített, a legmagasabb érték 5,1%.

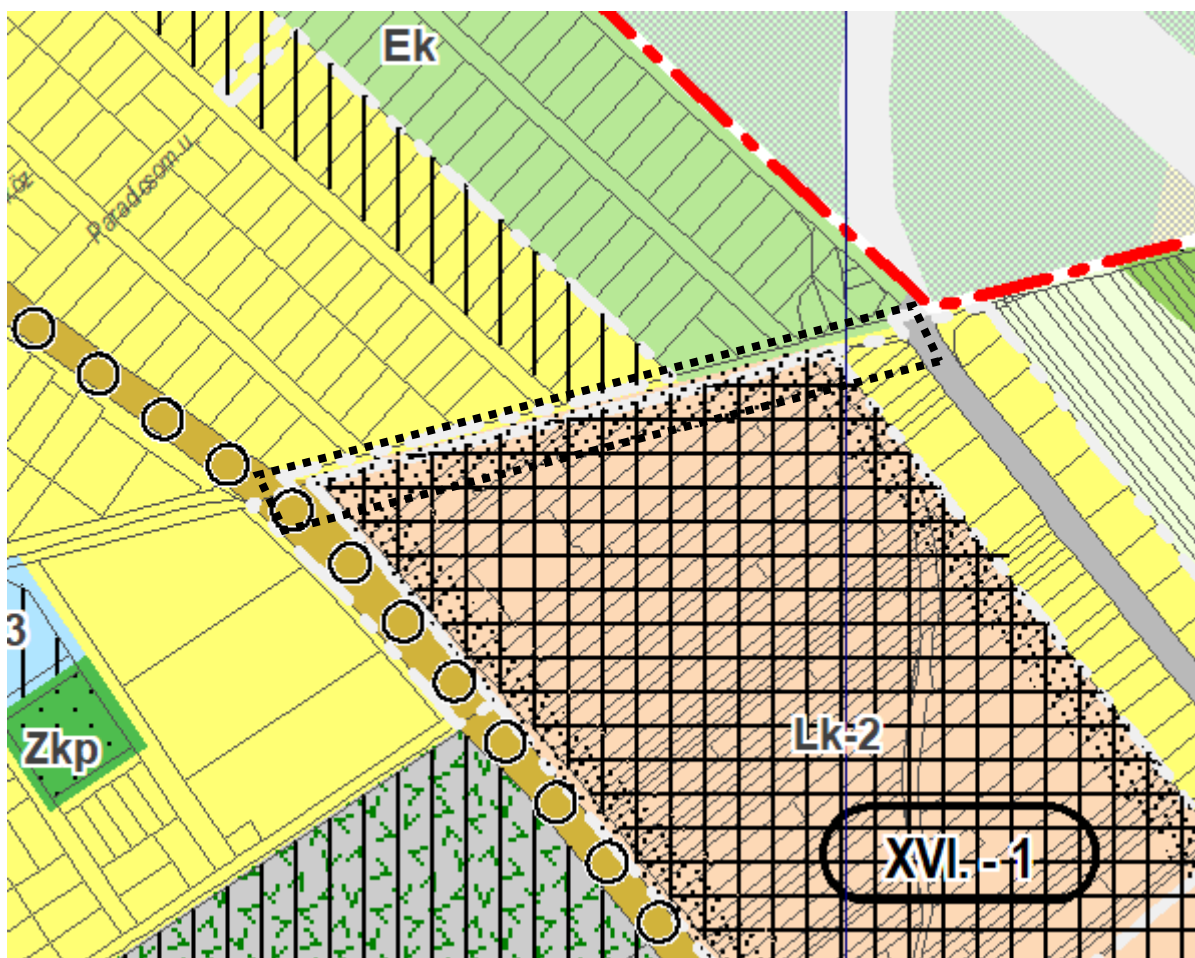


A KÜI.10. módosítással érintett terület telekméretei és beépítettsége (Forrás: google.com/maps)

11.2. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT a Budapesti úttól északra fekvő területek többségét **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)**, valamint **közzöléti erdőterület (Ek)** területfelhasználási egységbe sorolja, míg a déli oldalát infrastruktúra függvényében igénybe vehető területbe, távlati területfelhasználása szerint **kisvárosias lakóterületbe** sorolja. Az igénybevétel feltétele a Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója az 5/2015. (II. 16.) fővárosi önkormányzati rendelet 8. melléklete alapján. A Magtár utca mentén található egy teleksornyi Lke-1 besorolású terület.

A Budapesti út a területfelhasználási egységek részét képező közterület. A HÉV nyomvonalának telke kötőtpályás közlekedési terület (KÖk).



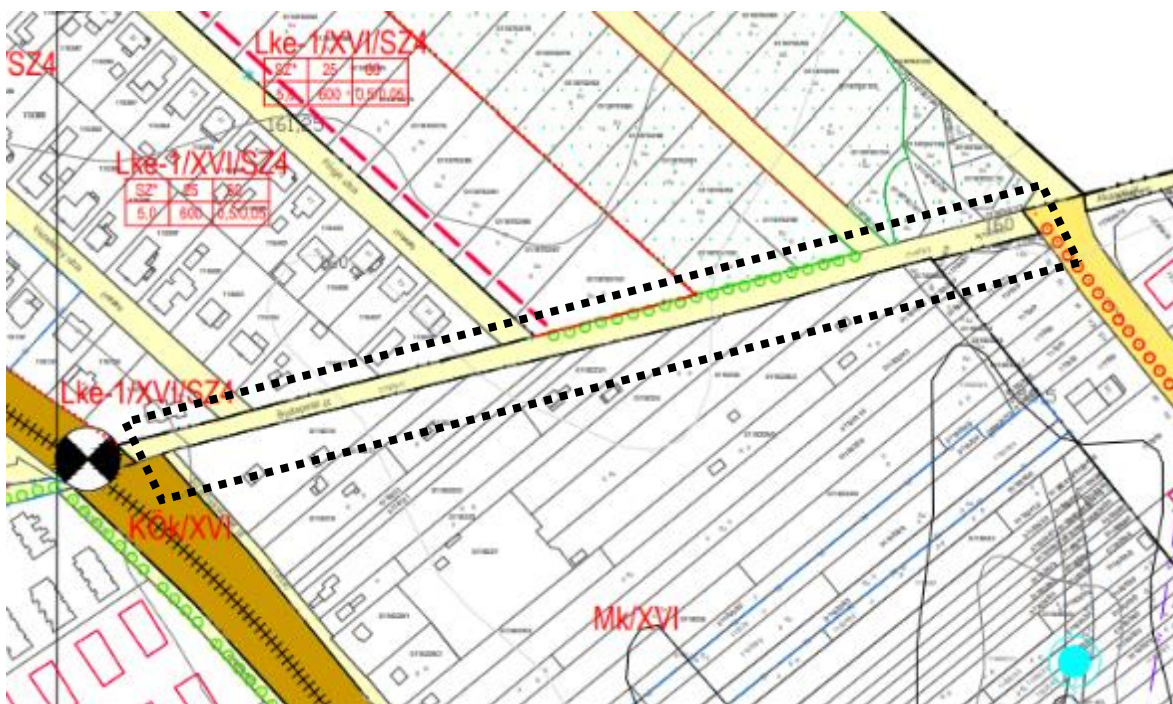
A KÜI.10. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT, szerkezeti terv, területfelhasználás)

Az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűség a beépítésre szánt területfelhasználási egységeken belül az építési övezetekre vonatkozik. A közterület szélesítése alapján nem érinti a beépíthető szintterület mértékét, csupán a kisebb építési telekterületek okán kis mértékben csökkentheti az összes beépíthető szintterületet.

Jelen módosítás kapcsán többségében beépítésre nem szánt övezetek érintettek, mivel az infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület még nem aktivizálódott, Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója nem zajlott le, így a KÉSZ beépítésre nem szánt övezetbe sorolja a Budapesti út déli oldalán található területet.

A módosítással érintett terület északi oldalán többségében Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt területek találhatók, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 600 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,5 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m². Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A módosítással érintett terület északi oldalán, a közigazgatási határ mentén tervezett erdőterület, EK/XVI/4 övezet található. Az Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el, az övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%. Az Ek/XVI/4 övezet előírásait a KÉSZ 100.§-a és 104.§-a tartalmazza.



A KÜI.10. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

A módosítással érintett terület déli oldalán (beépítésre nem szánt) Mk/XVI övezet található. Az Mk/XVI övezet előírásait a KÉSZ 108.§-a tartalmazza.

KÉSZ 108. § (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk/XVI jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

(2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület

a) kertészeti termelés;

b) az ehhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.

(3) Mk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a beépíthető telek legkisebb területe: 1500 m²;

b) a beépítés módja: szabadonálló;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 1%;

d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;

e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%;

f) zöldfelület legkisebb mértéke: 80%;

g) az építhető nettó alapterület legfeljebb 15 m² lehet.

(4) Mk/XVI övezet telkein épület akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.

(5) Mk/XVI övezetben az előkert legkisebb mértéke 10,0 m.

A módosítással érintett terület déli oldalán, a Magtár utcai teleksáv Lke-1/XVI/ISZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m². Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A Budapesti út érintett szakaszán a szabályozási szélesség váltakozó: a legszűkebb 8,3 m (a Vezekény utca kereszteződésénél), a legszélesebb 11,5 m (a 118752/115 hrsz.-ú telek mentén).

11.2.1. KÜI.10. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az érintett Budapesti úton településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor található, egyes szélső telkeken pedig átlagosnál jobb minőségű termőföld található.

A terület nyugati oldalán gyorsvasúti vonal húzódik, vele párhuzamosan: gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága.

A KÜI.10. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02.

08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

11.2.2. KÜI.10. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

11.3. KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az KÜI.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÜI.10. módosítással érintett terület a Budapesti út Szárnyaskerek utca és Magtár utca közötti szakaszának 12,0 m-es szabályozási szélességre történő bővítését irányozza elő. A szélesítés a déli oldalon, a kertes mezőgazdasági terület „rovására” javasolt.

A javasolt szabályozási vonal meglévő épületet nem érint, a szabályozási terven jelölt kötelező fásítás jelölés megtartásra, növelésre javasolt.

A hatályos építési övezetek, övezetek beépítési paramétereiben, előírásaiban változás nem történik jelen módosítás kapcsán.

11.4. A KÜI.10. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KÜI.10. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

12.KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (RÁDIÓ UTCA 36.)

12.1. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.3. módosítással érintett terület a 116828 hrsz-ú telek, a Rádió utca 36. számú önkormányzati ingatlan Cinkota központi részén. A teleken álló családház és a hátsókerti telekhatár mentén álló melléképületet az önkormányzat bérbeadja, funkciója lakó, nem intézményi. A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található.

Az Önkormányzat kezdeményezte, hogy az érintett telek a funkciójából adódóan inkább a lakó építési övezetet kapja, mint a jelenlegi intézményi besorolást. Intézményi hasznosítás nem várható a telken.

A Rádió utca 36. földszintes, magastetős családi ház, mely előkerttel néz a Rádió utca felé.

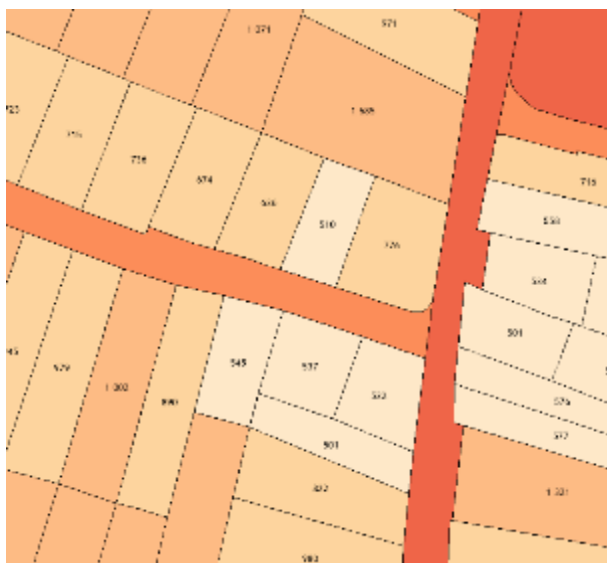
A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116828	lakó	510 m ²	177 m ²	34,7 %



A KKI.3. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett területen található telek a maga 510 m²-ével kicsinek mondható környezetében. A telekhez tartozó 34,7%-os beépítettség a közvetlen környezetében található beépített telkek közt átlagosnak mondható. Az 116828 hrsz-ú telek közvetlen szomszédságában a beépítettség mértéke mindkét oldalról magasabb.



A KKI.3. módosítással érintett telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata



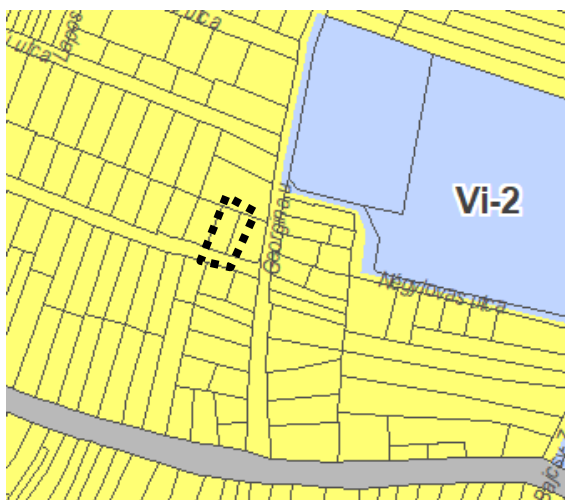
Az KKI.3. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



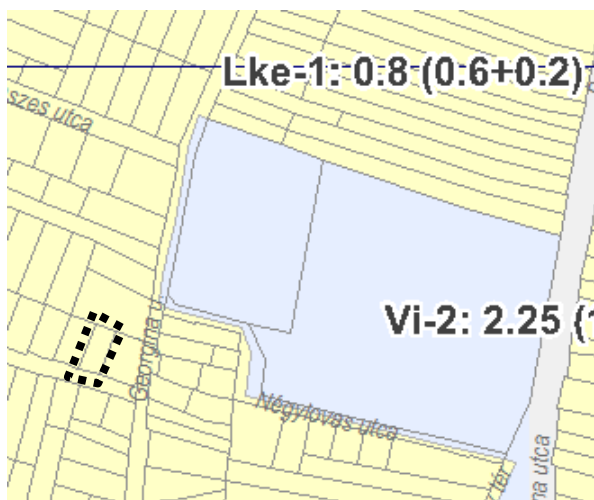
A KKI.3. módosítással érintett terület (Forrás: google.com/maps)

12.2. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.3. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók. Vi-2 besorolású a közelben elhelyezkedő Szerb Antal Gimnázium területe.



A KKI.3. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



A KKI.3. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A KKI.3. módosítással érintett terület Lke-1/XVI/INT építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet előírásait a KÉSZ 64.§-a tartalmazza.

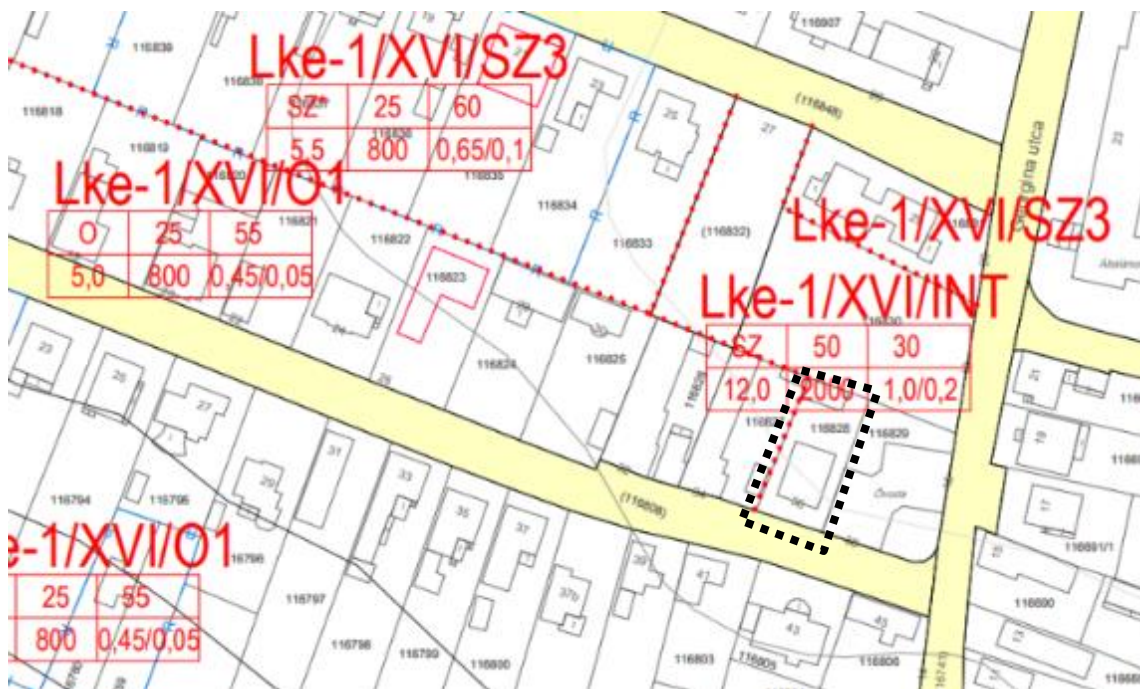
Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetési helyezhető el. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportszarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

A KKI.3. módosítással érintett területtel szomszédos telek Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m². Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 16,0 méter. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el. A kereskedelmi és szolgáltató rendeltetés csak a főépületben helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el. Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani. Új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1 /XVI/O1	O	800	25	35	5,0	55	0,45	0,05



A KKI.3. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

Az érintett telket szabályozási vonal nem érinti.

12.2.1. KKI.3. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

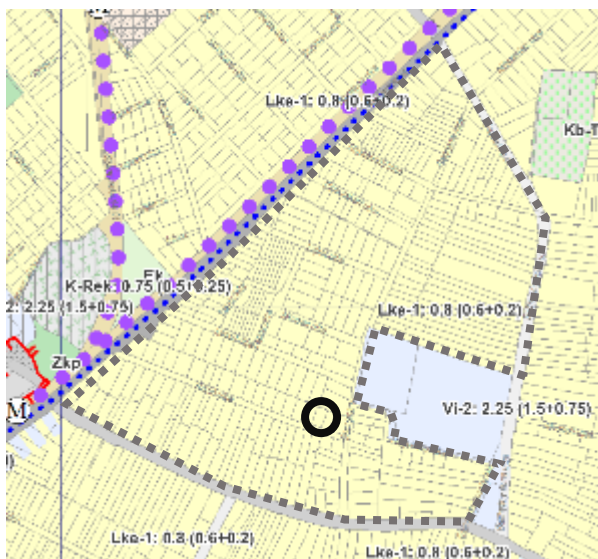
A KKI.3. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.)

A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

12.2.2. KKI.3. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területekkel déli, keleti és nyugati irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).



A KKI.3. módosítással érintett területek területfelhasználási egységeinek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m²)	FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m²)	szmá (m²/m²)		bsá (m²/m²)	összes beépíthető szintterület (m²)
		összes beépíthető szintterület (m²)			
Lke-1/XVI/O3	65 150	0,4	355 182	0,6	213 109
		26 060			
Lke-1/XVI/O1	182 333	0,45			
		82 050			
Lke-1/XVI/Z	10 955	0,7			
		7 669			
Lke-1/XVI/IK	10 278	0,55			
		5 139			
Lke-1/XVI/INT	5 132	1,0			
		5 132			
építési övezetbe nem sorolt közterületek	82 026	-			
		-			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m²)		126 049	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m²)	213 109

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 87 060 m².

12.3. KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.3. módosítással érintett területen az övezethatár pontosítása történik.

A Rádió utcában lévő önkormányzati tulajdon a szomszédos Lke-1/XVI/O1 építési övezet besorolást kapja, az Lke-1/XVI/INT helyett.

A hatályos építési övezetek beépítési paramétereiben, előírásaiban változás nem történik jelen módosítás kapcsán.

12.4. A KKI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.3. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/O3	65 150	0,4 26 060	355 182	0,6 213 109
Lke-1/XVI/O1	182 843	0,45 82 279		
Lke-1/XVI/Z	10 955	0,7 7 669		
Lke-1/XVI/IK	10 278	0,55 5 139		
Lke-1/XVI/INT	4 622	1,0 4 622		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	82 026	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		125 769	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)	213 109

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 87 340 m².



A KKI.3.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

13.KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SEGESVÁR UTCAI JÁTSZÓTÉR)

13.1. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A KKI.4. módosítással érintett terület a Baross utca - Segesvár utca - Csömöri út - János utca által határolt tömb, mely területből változást csupán a 112222 hrsz-ú, a János utca 141-153. szám alatti telken található Segesvár utcai játszótér területét érinti.

A telek önkormányzati tulajdon, a játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található. Az érintett telek jelenleg (a játszótér mellett) a János utcai napközis tábor és a Szentmihályi kulturális központnak ad otthont.

A KKI.4. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A telek értékes, fásszerű növényállománnyal rendelkezik. A játszótér már kialakultnak tekinthető, változás nem várható a területen. A játszótér a növényállományt megtartva került kialakításra. A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
112222	intézmény, játszótér	27 645 m ²	1 509 m ²	5,8 %



Az KKI.4. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A játszótér telke két nagyobb telek közrefogásában található. A telek mérete 27 645 m² az ahhoz tartozó beépítettség pedig 5,8%. A közvetlen szomszédságában található telkek mérete kisebb, viszont az azokhoz tartozó beépítettség magasabb.

A KKI.4. módosítással érintett telekméretet (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

13.2. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.4. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók.

A fővárosi rendezési eszközök jelentős változással érintett területként jelölik ugyan a területet, azonban a kerület kívánja jelenleg kialakult, „zöld” jellegét megtartani.

A KKI.4. módosítással érintett terület Vi-1/XVI/S építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 80.§-a tartalmazza. A Vi-2/XVI/S építési övezet építési telkein a kizárólag sporthoz kapcsolódó rendeltetés helyezhető el, parkolóház kivételével.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1

A kerületben a játszóterek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.

KÉSZ 65.§ (1) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein a 47. § (2) a)-f) rendeltetés nem helyezhető el.

47. § (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.



A KKI.4. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

13.2.1. KKI.4. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az KKI.4. módosítással érintett területet érinti a „magas talajvízállású terület, 1,0 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

Az KKI.4. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

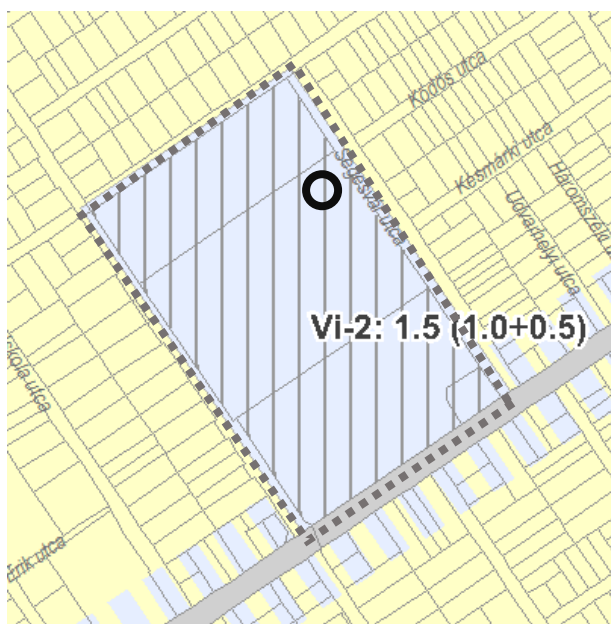
13.2.2. KKI.4. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 1,0 (bsá) + 0,5 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos intézményi területekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálandó, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

A Segesvár utcai játszótér területét a szabályozási terv „építési övezet zöldfelületként megartandó része”-ként jelöli, mely biztosítja az értékes növényállomány megtartását. A játszótér kialakítása ennek megfelel, a növényzet megőrzésre került.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.



A KKI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szma értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szma értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szma (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsa (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Vi-2/XVI/S	49 158	0,3 14 747	69 666	1,0 69 666
Vi-2/XVI/SZ2	10 955	3,0 43 386		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	6 046	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		58 133	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)	69 666

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 11 533 m².

13.3. KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.4. módosítással érintett területen a játszótér önálló övezetbe sorolása történik, mely az üzemeltetést megkönnyíti. A Vi-2 területfelhasználáson belüli „közkert” övezettel kiegészül a KÉSZ.

Vi-2/XVI/KK övezet
létrehozása,
játszótér
besorolása

A KKI.4. szabályozási koncepciója (alap:
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbi övezetekkel egészül ki:

Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVI/KK)

80./A.§

(1) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Vi-2/XVI/KK építési övezet telkein az 73.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
Vi-2 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

13.4. A KKI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.4. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Vi-2/XVI/S	46 865	0,3 14 060	69 666	1,0
Vi-2/XVI/SZ2	10 955	3,0 43 386		
Vi-2/XVI/KK	2293	0 0		69 666
építési övezetbe nem sorolt közterületek	6 046	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		57 446	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²) 69 666

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 12 221 m².



A KKI.4.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

14.KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BATTHYÁNY ILONA UTCAI JÁTSZÓTÉR)

14.1. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A KKI.6. módosítással érintett terület

(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KKI.6. módosítással érintett terület a Batthyányi Ilona utca - Négylovas utca - Georgina utca - 116700 és 116699 hrsz.-ú telek által határolt résztömb, mely területből változást csupán a 116696 hrsz.-ú, Szerb Antal Gimnázium telkét érinti. A telken az oktatási intézmény mellett játszótér is működik.

A játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias, valamint intézményi terület található.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116696	intézmény, játszótér	29 265 m ² (rendezett méret 29 105 m ² lenne)	1873 m ²	6,4 %



Az KKI.6. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

Az intézmény, játszótér funkcióval rendelkező 116696 HRSZ-ú telek eredeti mérete 29 265 m², mely a rendezés után 160 m²-rel csökkent. A rendezetlen telek 6%-os beépítettséggel rendelkezik, mely a rendezés után nem változik.

A KKI.6. módosítással érintett telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

14.2. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.6. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek is találhatók.

A KKI.6. módosítással érintett terület Vi-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 74.§-a tartalmazza.

74. § (1) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein

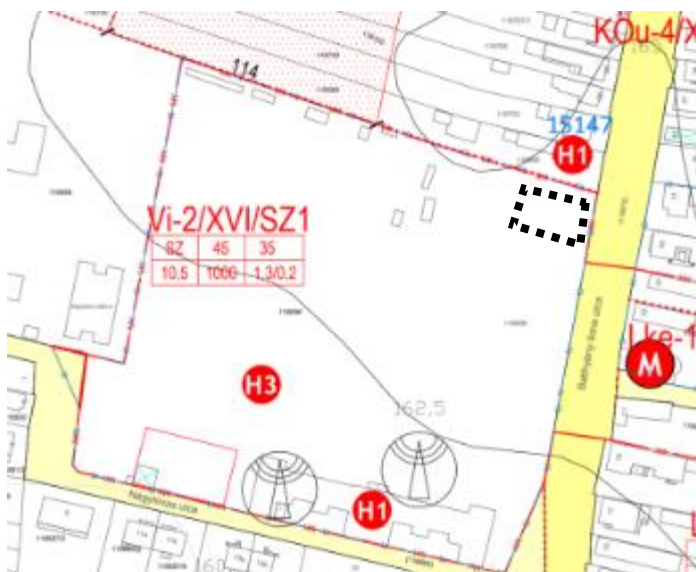
a) lakó rendeltetés nem helyezhető el, ha az építési telek közötti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI, KÖu-3/XVI/P), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervízút választja el,

b) legfeljebb egy lakó önálló rendeltetési egység helyezhető el, az a) pontban foglalt kivétellel.

(2) A Vi-2/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein a meglévő, igazgatási, nevelési, oktatási rendeltetés esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15,0 m.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb színterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2-/XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2

A kerületben a játszóterek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.



A KKI.6. módosítással érintett területek (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A Segesvár utcai játszótér területét a szabályozási terv „építési övezet zöldfelületként megtartandó része”-ként jelöli, mely biztosítja az értékes növényállomány megtartását. A játszótér kialakítása ennek megfelel, a növényzet megőrzésre került.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal érinti a Négylovas utca vonalán, azonban a játszótér, vagy az iskola „maradék” telekrésznek beépíthetőségét, paramétereit nem befolyásolja.

A módosítással érintett területen, valamint azzal szomszédos telken helyi védett, művi értékek találhatók, de a játszótérre ezeknek nincsen hatásuk.

14.2.1. KKI.6. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az KKI.6. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megővése különösen fontos.

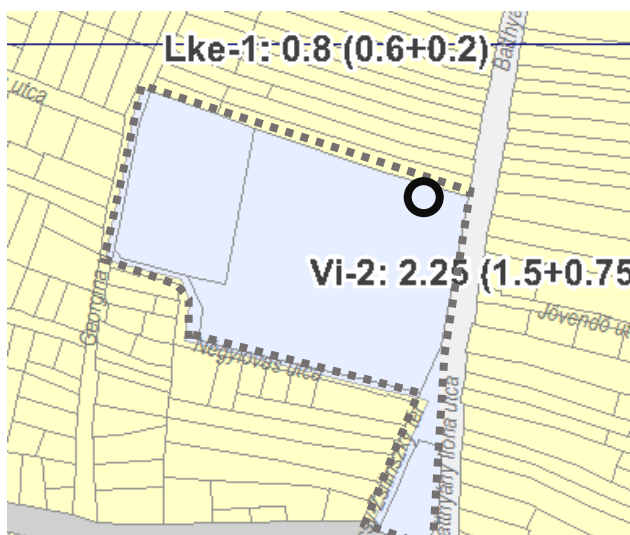
A módosítással érintett területen, illetve amellettt művi értékvédelmi elemek találhatók, műemléki környezet érinti jelen módosítás az értékekre nincsen káros hatással.

14.2.2. KKI.6. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

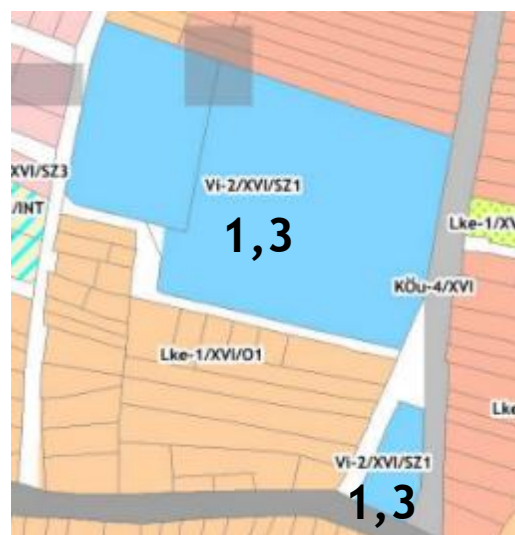
A módosítással érintett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 1,5 (bsá) + 0,75 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos intézményi területekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

A következő ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.



A KKI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szma értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségekből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján					
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ			FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)	összes beépíthető szintterület (m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)			
Vi-2/XVI/SZ1	43 215	1,3	47 004	1,5	70 506
		56 180			
építési övezetbe nem sorolt közterületek	3 789	-			
		-			
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		56 180	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)	70 506

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 14 327 m².

14.3. KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az KKI.6. módosítással érintett területeken a játszóterek önálló övezetbe sorolása történik, mely az üzemeltetést megkönnyíti. A Vi-2 területfelhasználáson belüli „közkert” övezettel kiegészül a KÉSZ.

Vi-2/XVI/KK övezet
létrehozása, játszótér
besorolása



A KKI.6. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A KÉSZ az alábbi övezetekkel egészül ki:

Intézményi, közkert övezete (Vi-2/XVII/KK)
80./A.5

(1) Az Vi-2/XVII/KK építési övezet telkein kizárólag játszóter, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az Vi-2/XVII/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető.

(3) Az Vi-2/XVII/KK építési övezet telkein az 73.§ (2) a)-e) rendeltetés nem helyezhető el.

A KÉSZ 2. mellékletében szereplő Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI) építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi sorral egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
Vi-2 /XVII/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

14.4. A KKI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.6. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)		bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Vi-2/XVI/SZ1	41 865	1,3 54 425	47 004	1,5
Vi-2/XVI/KK	1350	0 0		70 506
építési övezetbe nem sorolt közterületek	3 789	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		54 425	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²) 70 506

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 16 082 m².



A KKI.6.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

15.KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (PAULHEIM JÓZSEF TÉR)

15.1. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.11. módosítással érintett terület a Pauheim József tér, 105926/2 hrsz. -ú telek, és a Szent József plébániatemplommal, mely a térrel szemben található. A telken köztér funkció található. A teret az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a tér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében. A teret kisvárosias lakóterületek övezik, közvetlen szomszédságában templom funkció található.

A módosítással érintett területen belül csupán a teret érinti jelen módosítás.

A módosítással érintett telkek telkének az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
(105926/2)	köztér	1 597m ²	0 m ²	0 %
105926/1	templom	3 081 m ²	437 m ²	14 %



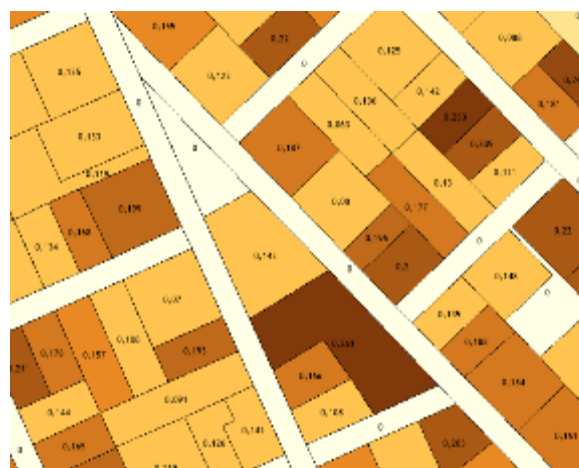
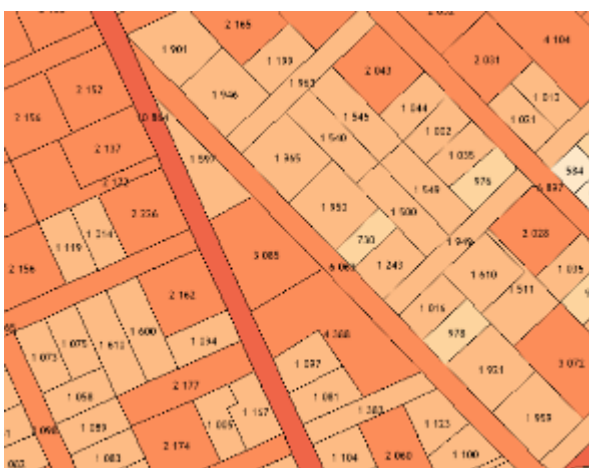
A KKI.11. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)





Az KKI.11. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A módosítással érintett területen két telek található. A Paulheim József tér telke 1596m², a templom telke 3081m². Beépítettség mértékét tekintve a téren nincs beépített terület, a templom telkén pedig 14%.



A KKI.11. módosítással érintett telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

15.2. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.11. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek és nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek találhatók.

A KKI.11. módosítással érintett terület Lk-2/XVI/T építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 43.5-a tartalmazza. Az Lk-2/XVI/T építési övezet építési telkein kizárólag hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lk-2/XVII/T	SZ	8000	20	20	12,5	30	1,0	0,2

A kerületben, az Lk-2 területfelhasználáson belül a közkertek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lk-2/XVII/KK	-	-	-	-	-	70	-	-



A KKI.11. módosítással érintett területek
(KÉSZ 1. melléklet, 15. szelvény)

A Paulheim József tér mentén a szabályozási terv „jelentős fasor”-t jelöl, mely a valóságnak megfelel.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.

A módosítással érintett területen, valamint azzal szomszédos telken helyi védett, művi értékek találhatók.

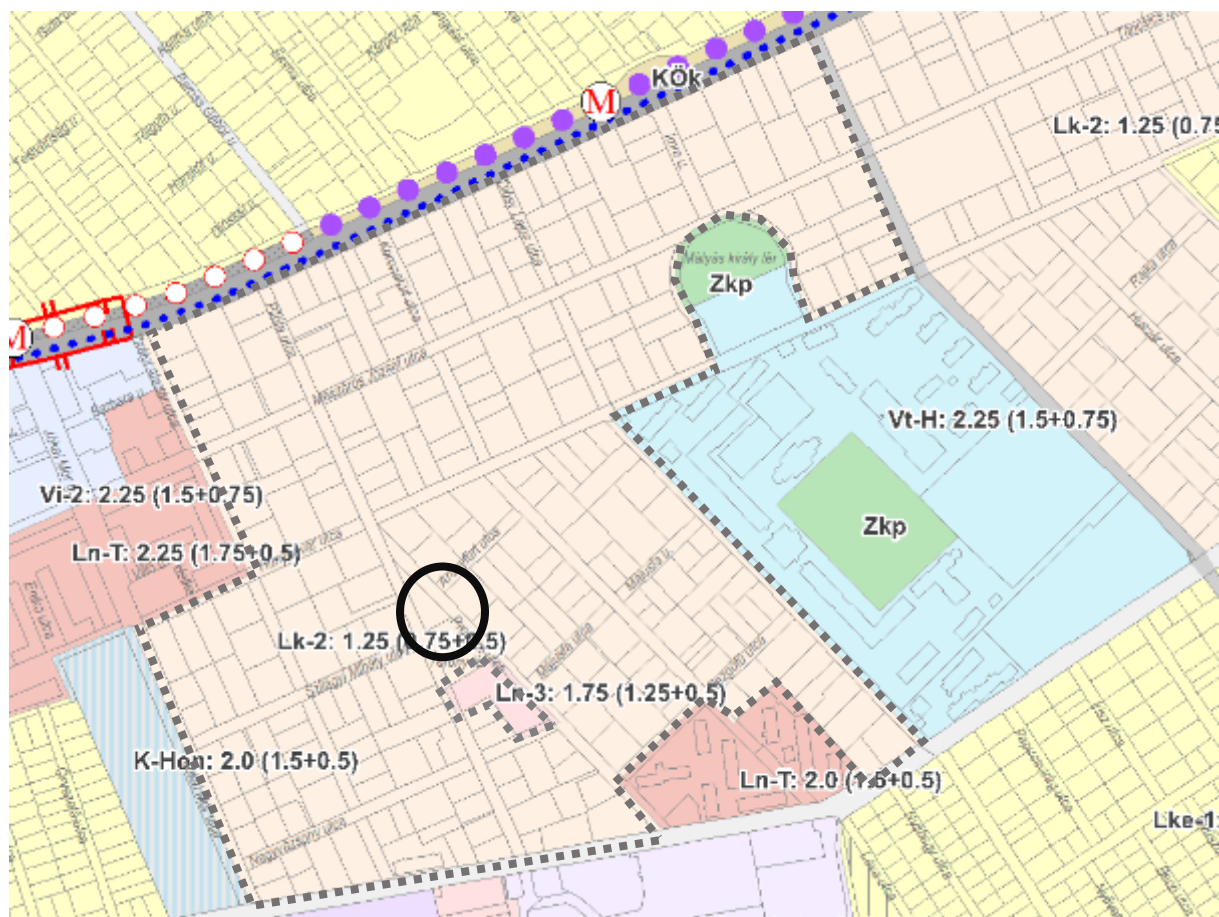
15.2.1. KKI.11. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A KKI.11. módosítással érintett területen fővárosi helyi védettségű építmény található. Nyugatról illetve keletről határoló utcákon (Prodám és Pilóta utcák): településképvédelmi jelentőségű meglévő fasorok állnak.

15.2.2. KKI.11. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett **kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,75 (bsá) + 0,5 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel szomszédos lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálendő, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).



A KKI.11. módosítással érintett terület területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lk-2/XV/SZ3	3 169	0,5	522 703	0,75
		1 585		
Lk-2/XVI/ÓM	415 687	0,5		
		207 844		
Lk-2/XVI/ÓM.INT	10 479	1,5		392 027
		15 719		
Lk-2/XVI/T	4 682	1,0		
		4 682		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	93 368	-		
		-		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		229 829	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				392 027

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 162 199 m².

15.3. KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.11. módosítással érintett területen a Paulheim József tér területfelhasználási egységeken belüli „közkert” övezetbe sorolása történik, mely a tényleges használathoz igazodik.

Az Lk-2 területfelhasználáson belül a KÉSZ rendelkezik „közkert” övezettel, mely besorolást a terület kapja.

Lk-2/XVI/KK
övezetbe
sorolás

15.4. A KKI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A KKI.11. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szma (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lk-2/XV/SZ3	3 169	0,5	522 703	0,75
		1 585		
Lk-2/XVI/ÓM	415 687	0,5		
		207 844		
Lk-2/XVI/ÓM.INT	10 479	1,5		392 027
		15 719		
Lk-2/XVI/T	4 682	1,0		
		4 682		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	93 368	-		
		-		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		229 232	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				392 027

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 163 796 m².



A KKI.11.m ódosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

16.KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (LAPÁT UTCAI JÁTSZÓTÉR)**16.1. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT**

A KKI.12. módosítással érintett terület a Szabadsíki út és a Lapát utca sarkán található játszótér.

A telek önkormányzati tulajdon, a játszótér az önkormányzat üzemelteti. Felmerült az igény a játszótér önálló övezetbe sorolása, a könnyebb üzemeltethetőség érdekében.

A terület szomszédságában kertvárosias lakóterület és a közlekedési terület (a főváros kelet-nyugat irányú sugaras infrastruktúra eleme) található.



A KKI.12. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>, saját készítésű fotók, 2022. október)

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
116178/2	játszótér	380 m ²	0 m ²	0 %

16.2. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a KKI.12. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében is kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók, a Szabadsíki út közúti közlekedési (KÖu) területe mellett.

A KKI.12. módosítással érintett terület kerületi jelentőségű út (egyéb út) övezetbe sorolt.

A kerületben a játszótérek általánosságban „a területfelhasználási egységen belüli közkert” övezetekbe vannak besorolva. Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein kizárólag játszótér, vagy közhasználatú zöldfelület - közkert -, valamint a rendeltetés szerinti használathoz szükséges építmények helyezhetők el. Az Lke-1/XVI/KK építési övezet telkein telekosztás nem végezhető, az építési övezet telkein a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeken (KÉSZ 47.§ (2) által) megengedett rendeltetések közül kizárólag a sport helyezhető el.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-



A KKI.12. módosítással érintett területek
(KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A Lapát utcai játszótér területét a szabályozási terv „kerületi jelentőségű út (egyéb út)”-ként jelöli.

A módosítással érintett területet szabályozási vonal nem érinti.

A játszótér mellett kijelölt kerékpárforgalmi infrastruktúra található.

A Szabadszínház út mentén jelentős fasor található.

16.2.1. KKI.12. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

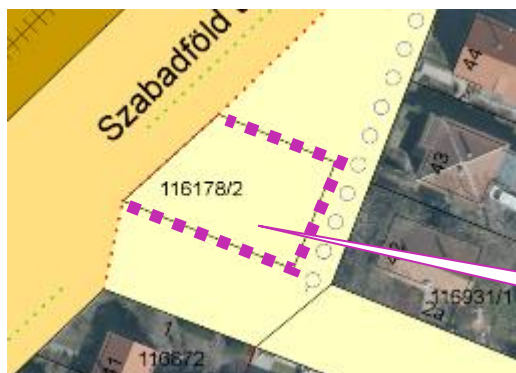
A KKI.12. módosítással érintett területet északról határoló I. rendű főút a Szabadszínház út, mely településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala. Az út túloldalán a gyorsvasúti vonal húzódik, melyen településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor található, illetve a gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága.

A KKI.12. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

16.2.2. KKI.12. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem a hatályos beépítési paraméterek és a tervezett beépítési paraméterek sem hordoznak továbbra sem beépítési lehetőséget, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az KKI.12. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

16.3. KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



A KKI.12. módosítással érintett területen a Lapát utcai játszótér területfelhasználási egységeken belüli „közterület” övezetbe sorolása történik, mely a tényleges használathoz igazodik.

A KÉSZ-ben már szereplő Lke-1/XVI/12 területfelhasználáson belüli „közterület” övezet kerül kijelölésre a területfelhasználási egységeken belüli közterület, kiszolgáló út helyett.

Lke-1/XVI/12
övezetbe sorolás

A KKI.12. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

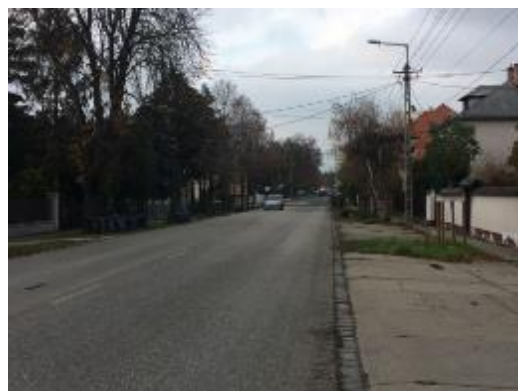
16.4. A KKI.12. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

Nem a hatályos beépítési paraméterek és a tervezett beépítési paraméterek sem hordoznak továbbra sem beépítési lehetőséget, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása nem releváns.

17.KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (HŐSÖK FASORA)

17.1. KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A KKI.13. módosítással érintett terület a Hősök fasora a Veres Péter úttól a Pósa Lajos utcáig. A fasor egységes képet mutat az Veres Péter úttól kezdve. Felmerült az igény, hogy a valóságnak megfelelően kerüljön jelölésre a fasor nyomvonala a szabályozási terven.



A KKI.13. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>, saját készítésű fotók, 2022. október)

17.2. KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A KKI.13. módosítással érintett terület kerületi jelentőségű út (egyéb út) övezetbe sorolt.



A Hősök fasorán a jeletős fasor jelölése a szabályozási terven csupán a Pósa Lajos utcáig tart, hiányzik a jelölés a Veres Péter utca felőli szakaszon.

A KKI.13. módosítással érintett terület (KÉSZ
1. melléklet, 14. szelvény)

17.2.1. KKI.13. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A KKI.13. módosítással érintett területet a gyorsvasúti vonal térszén alatti szakaszának védelmi zónája érinti.

17.2.2. KKI.13. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a KKI.13. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

17.3. KKI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Jelentős fasor
jelölésének pótlása a
Hősök fasorán (a Veres
Péter utca - Pósa Lajos
utca közötti
szakaszon)

A KKI. 13. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

17.4. A KKI. 13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett területen történő változás a fővárosi rendezési eszközökre nincsen hatással.

18.VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZILASPATAK UTCA 60.)

18.1. VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.1. módosítással érintett terület a 112614 hrsz-ú telek a Szilaspatak utca - Baross utca sarkán fekszik. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik Rákosszentmihályon, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az VGI.1. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az VGI.1. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

Az utcaszakasszal csupán két (sarok)telek határos. Az utcaszakasz jelentős gépjárműforgalmat nem bonyolít, kerékpáros és gyalogos utca. Az utca burkolata felújított, változás nem várható.

A kerítések kialakulnak tekinthetők, az érintett telek esetében nem követi a jogi telekhatárt.

18.2. VGI. 1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.1. módosítással érintett területet. A Szilaspatak utca és a Baross utca is a területfelhasználási egység részét képező közterületek.



Az VGI.1. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 1. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód (a telekszélességtől függően) szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m, a kialakítható telek legkisebb területe 1000 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,65 m²/m², parkolási funkcióra 0,1 m²/m².

Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a telekhatárok "ugrálnak": a szomszédos telekhatár menti szabályozási szélesség 5,8 méter, míg a módosítással érintett telek esetében 9,4 m. A 9,4 m-es szabályozási szélesség a valóságban nem érzékelhető, nem létezik, mert a kerítés vonala kintebb található.

A KÉSZ 11.§ (5) bekezdése rendelkezik a telekalakítás olyan lehetőségéről, mely szerint a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható bizonyos esetekben. Az VGI.1. módosítással érintett terület esetében azonban a rendelkezés nem vonatkozik, mivel saroktelek:

KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- f) közérdek nem sért.

18.2.1. VGI.1. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.1. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincsen hatással.

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A módosítással érintett területtől északra az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilaspatak) fekszik. A módosítással érintett területen a kialakult állapot változása nem történik, csupán településrendezési szempontú módosítás zajlik, így a patakot, a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

18.2.2. VGI.1. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.1. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

18.3. VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.1. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővületek" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

A VGI.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

18.4. A VGI.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.1. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

19.VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (BUDAPESTI ÚT - SARJÚ UTCA)

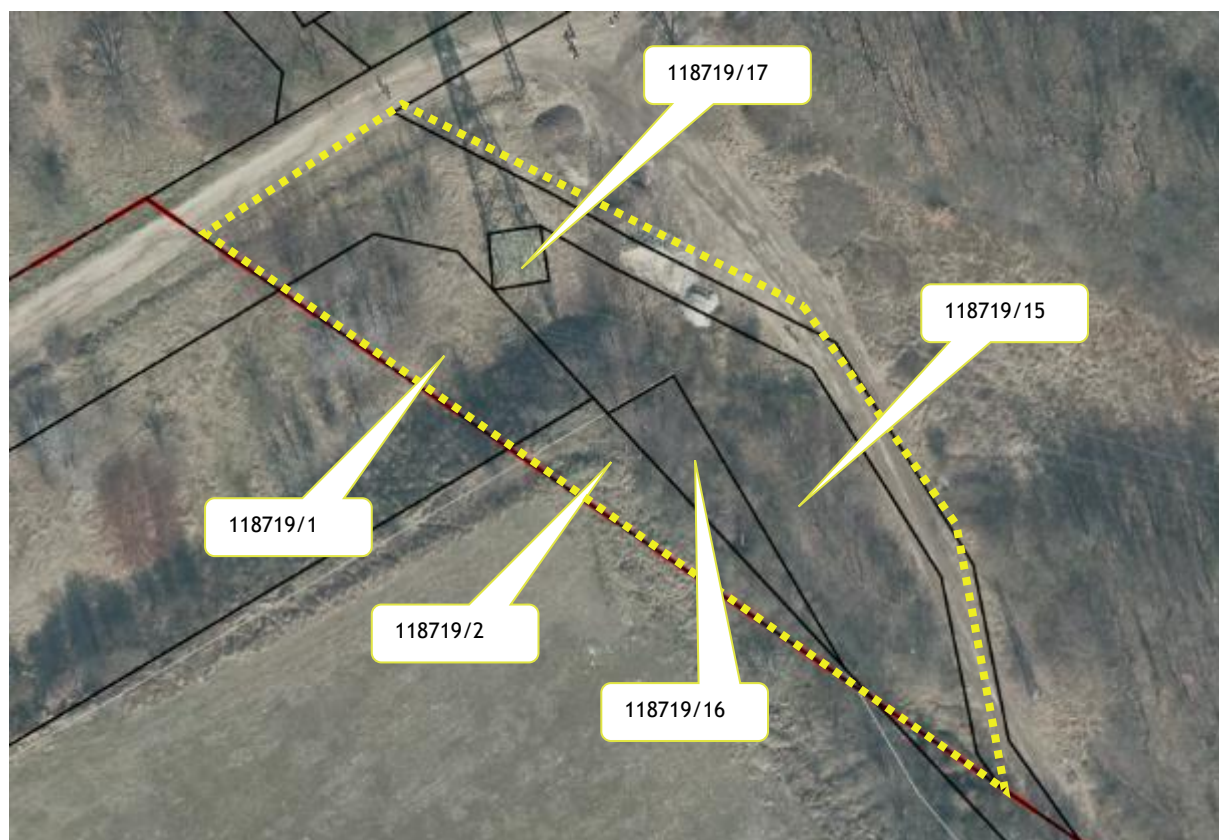
19.1. VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.2. módosítással érintett terület a 118719/1, /2, /15, /16, /17 hrsz-ú telek a Budapesti út - Sarjú utca sarkán, valamint a Budapesti út mentén fekvő zöldfelület (hrsz. 107218/1). A terület környezetében erdőterület, gazdasági területek, kertvárosias lakóterületek találhatók.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, annak érdekében, hogy a Sarjú utca kiépítése megvalósulhasson. A Sarjú utca érintett szakasza jelenleg homokos földút, az utca rendezése a cél.

A módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
118719/1	parlagterület	437 m ²	0 m ²	0 %
118719/2	parlagterület	273 m ²	0 m ²	0 %
118719/15	parlagterület	1007 m ²	0 m ²	0 %
118719/16	parlagterület	181 m ²	0 m ²	0 %
118719/17	villanyoszlop	43 m ²	0 m ²	0 %



Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az VGI.2. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



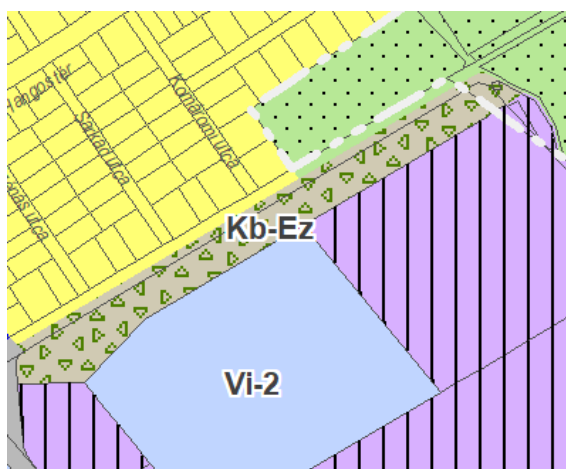
Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része (Forrás: [google.com/maps](https://www.google.com/maps))

A Budapesti út mentén fekvő zöldfelületet (hrsz. 107218/1) változás nem érinti, csupán a fővárosi rendezési eszköz besorolásának való megfelelés történik. Cél, hogy a zöldfelületi jelleg megmaradjon a területen.

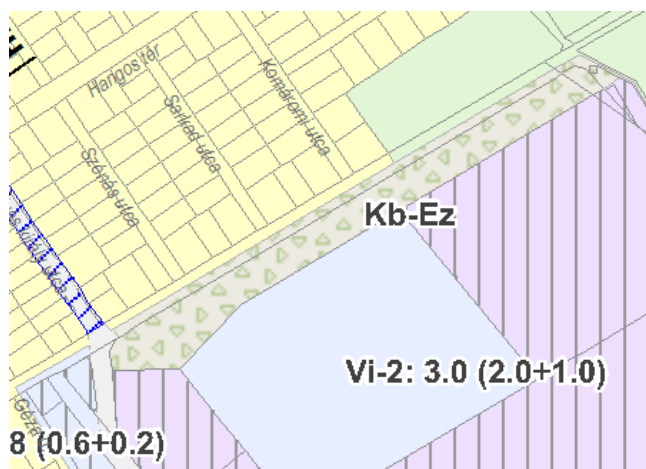
A 69, 67, 66/2021. (IX.15.) Kt. Önk. határozatok alapján a 118719/1, /2, /16 hrsz.-ú ingatlanokat településfejlesztési célból, út kialakítására, fenntartására kívánja az Önkormányzat térítésmentesen tulajdonba venni.

19.2. VGI. 2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2), kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) és közjóléti erdő (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.2. módosítással érintett területet. A Budapesti út és a Sarjú utca is a területfelhasználási egységek részét képező közterületek.



A VGI.2. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



A VGI.2. módosítással érintett területekre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)



Az VGI.2. módosítással érintett terület keleti része
(KÉSZ 1. melléklet, 10. szelvény)

A módosítással érintett terület keleti része Gksz-2/XVI/4 építési övezetbe sorolt, melyben a beépítési mód szabadonálló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35%, a zöldfelület legkisebb mértéke 40%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 15 m, a kialakítható telek legkisebb területe 2500 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 1,6 m²/m², parkolási funkcióra 0 m²/m².

Az építési övezet előírásait a KÉSZ 86.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a belterületbe vonható terület határa követi a beépítésre szánt terület határát.

A területfelhasználási egységen belüli közterület nem jár a TSZT, FRSZ módosításával, utca kiszabályozásakor a fővárosi rendezési eszközök nem módosulnak.

A módosítással érintett terület nyugati részén, a 107218/1 hrsz.-ú telek Ev/XVI övezetbe sorolt. Az övezet előírásait a KÉSZ 99.§-a tartalmazza.

KÉSZ 99. § (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev/XVI jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a kerület és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) Ev/XVI övezetben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló, magasles, erdei kilátó nem helyezhető el.

A KÉSZ Kb-Ez övezetet jelenleg nem tartalmaz.

19.2.1. VGI.2. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.2. módosítással érintett terület felett 132 kV-os villamosenergia főelosztó hálózat fut. Jelen módosítás során út kiépítése várható, a hálózatra nincsen hatással.

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A módosítással érintett terület mellett potenciálisan talajszennyezett terület fekszik.

A módosítással érintett terület mentén, keletre az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója (Szilas-patak mentén) fekszik. A módosítással érintett területen a rendezetlen telekhatárok és jelenlegi földút kiépítése történik, így a védett értéket jelen módosítás nem érinti.

19.2.2. VGI.2. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.2. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

19.3. VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

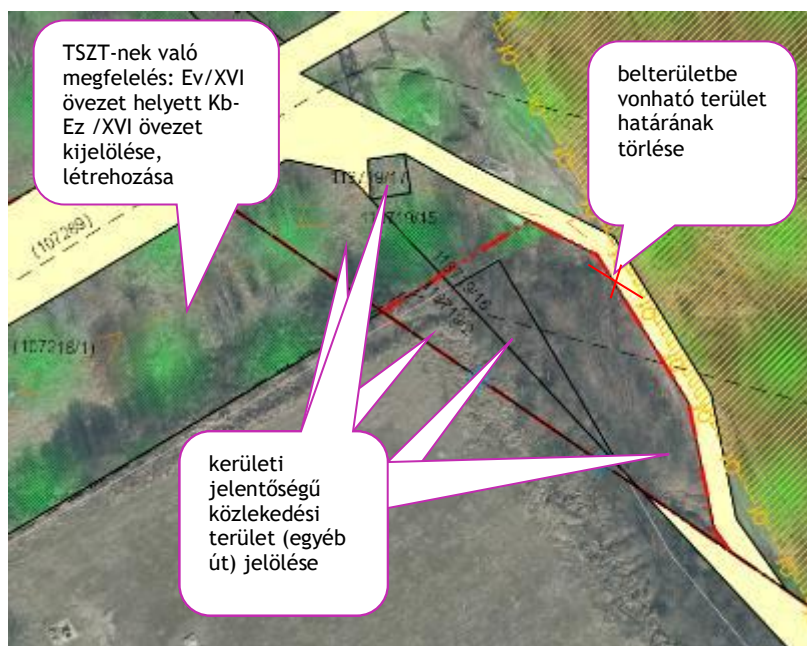
A Budapesti út - Sarjú út menti terület a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés miatt Kb-Ez/XVI övezetbe sorolódik. Ennek megfelelően a KÉSZ (jellegében új övezetkóddal ellátva továbbviszi a hatályos előírásokat az érintett területre vonatkozóan):

KÜLÖNLÉGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET - KONDICIONÁLÓ CÉLÚ, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ (Kb-EZXVI) általános előírásai

110/A.§

(1) A kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület a Szabályozási terven Kb-EZ/XVI jellel jelölt övezet.

(2) Kb-EZ/XVI övezetben épület, tárolásra szolgáló építmény nem helyezhető el.



Az VGI.2. módosítással érintett területen a közterület bővítése, kiszabályozása történik Budapesti út és a Sarjú utca sarkán. Cél a felaprózott telkek rendezése, a Sarjú utca kiépíthetőségének biztosítása.

A VGI.2. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

19.4. A VGI.2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.2. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

Kb-Ez/XVI övezetbe kijelölése a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés miatt történik, így a változás megfelel.



A VGI.2. módosítás az FRSZ rendelkezéseinek megfelel.

20.VGI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (TEMESVÁRI UTCA)⁶

20.1. VGI.3. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

HA TERVSTÚDIÓ KFT. MEGJEGYZÉSE:

az Önk. a tervmódosítást nem támogatja – határozat lásd Teriratok.

A határozat úgy fogalmaz, hogy a módosítási részterület kerüljön ki a tervmódosítás (38. § államigazgatási és partnerségi) véleményezési tervdokumentációból!

⁶ ! A szabályozási szélesség csökkentése miatt önkormányzati döntést igényel.

HA Tervstúdió megjegyzés: az Önk. a módosítást nem támogatja a tervmódosítás részterületei közülkéri törölni - határozat lásd Teriratok.

21.VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ÍJÁSZ UTCA)

21.1. VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



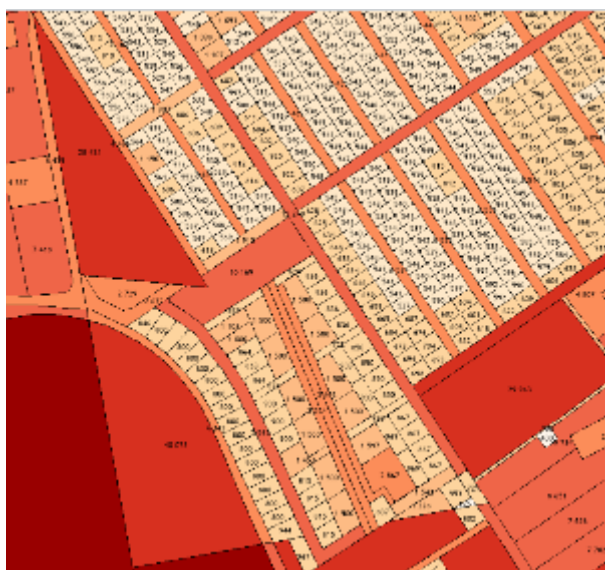
A KKI.4. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A VGI.4. módosítással érintett terület jellemzően beépítetlen, vagy építés alatt áll. A terület a Petőfitelep kertvárosias lakóterületei és az Újszász utca menti gazdasági telephelyek között helyezkedik el.

A KÉSZ 2018-as elfogadásakor a terület teljesen beépítetlen volt, a telekosztás sem történt még meg.

Mára a telekosztás a módosítással érintett terület nagy részén lezajlott, azonban számos, apró eltérést, pontatlanságot tartalmaz a szabályozási terven jelöltekhez képest.

A kialakított telkek méretük tekintetében egységességre törekvőek. A módosítással érintett terület nyugati oldalán a szélső telkek 800 m² nagyságúak, az ott majdan húzódó út telkén túl 900 m² illetve 1500 m² nagyságúak. Beépítettsége szempontjából a terület keleti oldalán került csak beépítésre a terület itt a legnagyobb beépítettség mértéke 27%, az átlagos érték ennél kissé alacsonyabb.

A KKI.4. módosítással érintett terület telekméretek (m²) és beépítettség vizsgálata (%)

21.2. VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a VGI.4. módosítással érintett terület egészét. A terület "jelentős változással érintett területként" jelölt, így az alábbi előírások vonatkoznak rá:

FRSZ 15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, ... „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

...

b) a kertvárosias ... lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges zóldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias ... lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

A VGI.4. módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ7 és Lke-1/XVI/CS2 építési övezetbe sorolt. Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet előírásait a KÉSZ 54.§-a, az Lke-1/XVI/CS2 előírásait a 61.§ tartalmazza.

KÉSZ 54.§ (1) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a kialakítható telek szélessége legalább 18,0 m, saroktelek esetében legalább 20,0 m.

(2) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.

(3) Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb három.

(4) * Az Lke-1/XVI/SZ7 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/SZ7	SZ	800	25	35	6,0	60	0,5	0,2

KÉSZ 61. § (1) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető.

(2) * Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja.

(3) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein négynél több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.

(4) Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein az előkertben lábon álló kerti tető nem helyezhető el.

(5) * Az Lke-1/XVI/CS2 építési övezet építési telkein a beépítettség mértékét - a telekmérettől függetlenül - a 2. melléklet határozza meg.

Beépítési mód	Kialakítható telek	Beépítettség megengedett	Terepszint alatti	Épületmagasság megengedett	Zöldfelület legkisebb	Megengedett legnagyobb szintterület
---------------	--------------------	--------------------------	-------------------	----------------------------	-----------------------	-------------------------------------

Építési övezet jele		megengedett legkisebb területe (m ²)	legnagyobb mértéke (%)	beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	legnagyobb mértéke (m)	mértéke (%)	általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Lke-1/XVI/CS2	SZ	1500	40	45	4,5	50	0,55	0,1

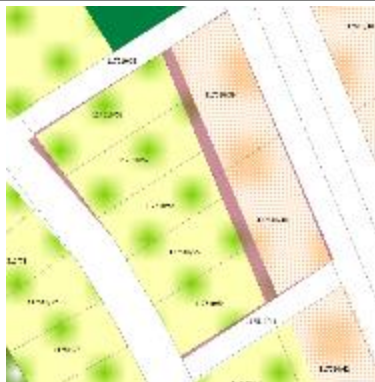


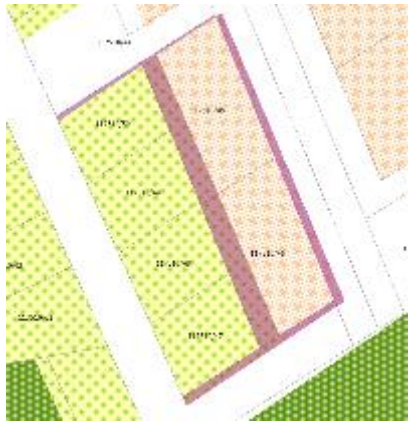
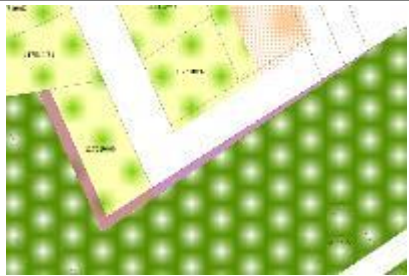
A VGI.4. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 20., 19. szelvény)

A telekosztás és a hatályos telekosztás pontatlansága a beépítés előtt álló területen léptékében, jellegében változtatást nem hordoz, viszont a „pontatlan telekhatárok” miatt számos telek rendezetlenné minősül, így a beépítés nem kezdődhet meg. A területen a szabályozási vonalak kisebb módosítása szükséges.

A telekosztás és a szabályozási vonalak összevetése alapján az alábbi eltérések tapasztalhatók:

	építési telek, telek „bővítése” a telekosztás alapján	építési telek „csökkenése” a telekosztás alapján	építési övezetek, övezetek közötti változás
--	---	--	---

117510/80 hrsz.			
	+41,56 m ² Lke-1/XVI/SZ7 - 41,56 m ² közterület	-7,97 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +7,97 m ² közterület	
117510/35 hrsz.			
	+115,9 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +18,9 m ² Lke-1/XVI/SZ7 - 138,4 m ² közterület	-28,07 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +28,07 m ² közterület	
117510/54, /55, /56, /57, /58, 117510/39, /40			
	+24,86 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -24,86 m ² közterület	-81,35 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -39,66 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +121,01 m ² közterület -5,91 m ² Lke-1/XVI/CS2 -4,72 m ² Lke-1/XVI/CS2 -50,13 m ² Lke-1/XVI/CS2 +60,76 m ² közterület	-248,55 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -222,57 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +248,55 m ² Lke-1/XVI/CS2 +222,57 m ² Lke-1/XVI/CS2
117510/51, /52, /53, /57, 117510/42, /43			
	+117,95 m ² Lke-1/XVI/CS2 -117,95 m ² közterület +7,05 m ² Lke-1/XVI/CS2 +3,72 m ² Lke-1/XVI/CS2 +38,44 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -49,21 m ² közterület	-238,87 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +238,87 m ² közterület -161,92 m ² Lke-1/XVI/CS2 -16,39 m ² Lke-1/XVI/CS2 +178,31 m ² közterület	-207,12 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -296,29 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +207,12 m ² Lke-1/XVI/CS2 +296,29 m ² Lke-1/XVI/CS2

117510/45, /46, /47, /48, /49, /50			
	+16,51 m ² Lke-1/XVI/CS2 +5,35 m ² Lke-1/XVI/CS2 +43,93 Lke-1/XVI/SZ7 -65,79 m ² közterület	-108,95 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +108,95 m ² közterület -283,91 m ² Lke-1/XVI/CS2 -50,87 m ² Lke-1/XVI/CS2 +334,78 m ² közterület	-319,09 m ² Lke-1/XVI/SZ7 -296,29 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +319,09 m ² Lke-1/XVI/CS2 +296,29 m ² Lke-1/XVI/CS2
117510/60			
	+96,13 m ² Ek/XVI/4 -96,13 m ² közterület		-299,98 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +299,98 m ² Ek/XVI/4
117510/73, /74, 75, /76, /77, /78			
	+37,92 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +22,15 m ² Lke-1/XVI/SZ7 +52,15 Lke-1/XVI/SZ7 +72,45 Lke-1/XVI/SZ7 +47,16 Lke-1/XVI/SZ7 +25,5 Lke-1/XVI/SZ7 -257,33 m ² közterület		

A táblázatban nem szereplő esetekben a telekhatárok pontosan, a szabályozási vonalak mentén kerültek kialakításra.

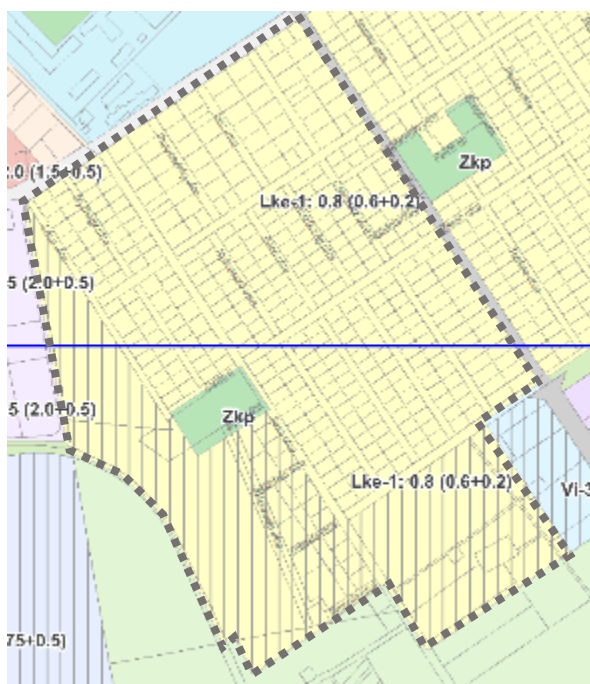
21.2.1. VGI.4. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

Az VGI.4. módosítással érintett terület délkeleti részét szennyvízáttemelő 150 méteres védőtávolsága érinti, valamint a területen a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása szeli át. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

21.2.2. VGI.4. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

A módosítással érintett kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg.

Bár nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az építési övezetek területváltozásából adódóan szükséges a VGI.4. módosítással érintett területen.



A VGI.4. módosítással érintett területek területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)



A területfelhasználási egység építési övezeteiben meghatározott szmá értékek (térképi alap: KÉSZ 6. függelék)

Az előző ábra mutatja a területfelhasználási egységben található építési övezetekhez tartozó hatályos szmá értékeket, valamint a területfelhasználási egység részét képező közterületek elhelyezkedését.

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	61 025	0,65 39 666	512 990	0,6
Lke-1/XVI/SZ4	159 843	0,5 79 922		
Lke-1/XVI/SZ5	6 524	0,55 3 588		
Lke-1/XVI/SZ7	220 498	0,5 110 249		
Lke-1/XVI/O1	23 261	0,45 10 467		307 794
Lke-1/XVI/CS2	17 025	0,55 9 364		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	23 901	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		253 256	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)	307 794

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 54 538 m².

21.3. VGI.4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

Az Írász utca környezetében a telekhatárokhoz igazodó apró módosítás történik, a szabályozási vonalak törlésre kerülnek. Az övezeti változás, pontosítás, a kialakult telekosztás és a szabályozási vonalak összevetése alapján történik.

21.4. AZ VGI.4. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZAHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.4. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	61 025	0,65 39 666	512 990	0,6
Lke-1/XVI/SZ4	159 843	0,5 79 922		
Lke-1/XVI/SZ5	6 524	0,55 3 588		
Lke-1/XVI/SZ7	218 564	0,5 109 282		
Lke-1/XVI/O1	23 261	0,45 10 467		307 794
Lke-1/XVI/CS2	17 992	0,55 9 895		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	24 869	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		252 821	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				307 794

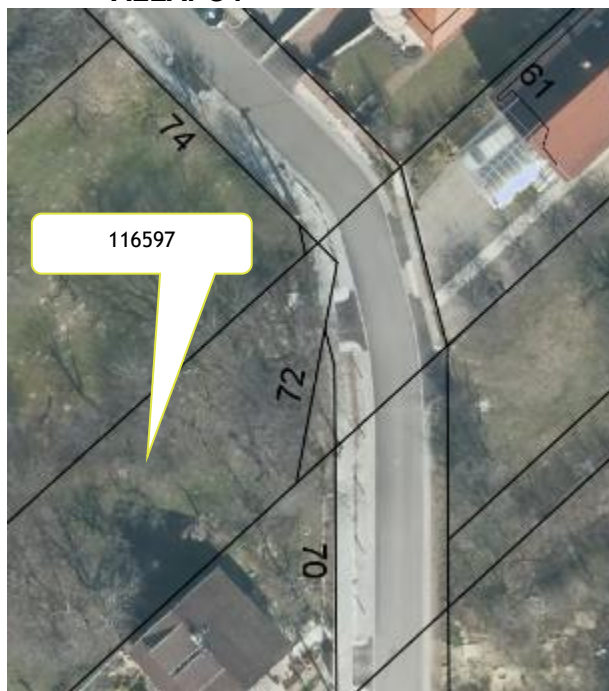
A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 54 973 m².



A VGI.4.módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

22.VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (CUKORNÁD UTCA)

22.1. VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.6. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.6. módosítással érintett terület a 116597 hrsz-ú, átmenő telek a Cukornád utcában Cinkotán. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik, hasonlóan az érintett telekhez, melyen lakófunkció található.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, hogy a kiépült Cukornád utca közterületi határa rendezésre kerüljön.



Az VGI.6. módosítással érintett terület
(<https://google.com/maps>)

22.2. VGI. 6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.6. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 11. szelvény)

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.6. módosítással érintett területet. A Cukornád utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/01 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.

A szabályozási terven a közterületi telekhatár "kiugrik": hiányzik a szabályozási vonal.

22.2.1. VGI.6. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészeti szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

Az VGI.6. módosítással érintett területet nem érinti egyéb védőtávolság, korlátozás.

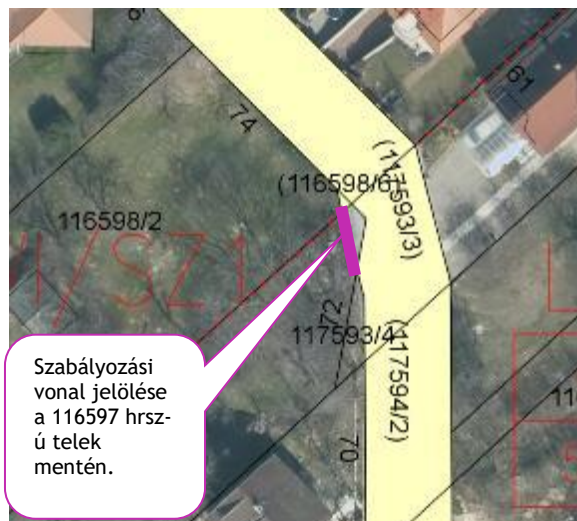
22.2.2. VGI.6. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.6. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

22.3. VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI.6. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, magánterületi "bővületek" leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.



A VGI. 6. szabályozási koncepciója (alap:
<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

22.4. A VGI.6. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.6. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

23.VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (JÁNOS UTCA 130.)

23.1. VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.11. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.11. módosítással érintett terület a 112212 hrsz-ú, telek a János utcában Rákosszentmihályon. A terület környezetében többségében kertvárosias, családi házakkal beépített terület fekszik, illetve szemben sportolási funkciójú intézményterület fekszik. Az érintett telken lakófunkció található.

Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.



Az VGI.11. módosítással érintett terület kerítése (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)

A telekrész nem képezi a valóságban a közterület részét, amert a kerítés a jogi telekhatártól kintebb található.

23.2. VGI. 11. ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.11. módosítással érintett területet. A János utca a területfelhasználási egység részét képező közterületek.

A módosítással érintett terület keleti része Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 48.§-a tartalmazza.

A közterületi telekhatár “beugrik”, a közterület határa bővül, mely a valóságban nem érzékelhető, a kerítés a szomszédos telekhatárok között fut. A szabályozási szélesség a jogi telekhatár alapján az érintett telek előtt 16,95 m, míg a valóságban a közterület szélessége 14 m.



A közterületi telekhatár módosítás az alábbi, hatályos előírás alapján is megvalósítható lenne.

KÉSZ 11.§ (5) Kerületi jelentőségű út (egyéb út) esetén a határos építési telek szélességében a kiszélesedő közterületi telekrész a határos építési telekkel összevonható, amennyiben

- a) az érintett, határos építési telek homlokvonala visszahúzott a szomszédos építési telek homlokvonalaéhoz képest,
- b) a közterületi szélesség a kiszélesedő telekrész nélkül is eléri a 12,0 métert,
- c) a kiszélesedés területének használata nem a közterület részét képezi,
- d) az érintett, határos építési telek nem saroktelek,
- e) a közterület kiszélesedése legfeljebb összesen 36 méter hosszú,
- f) közérdeket nem sért.

Az VGI.11. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

23.2.1. VGI.11. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.11. módosítással érintett területen védőtávolság, korlátozó elemek nem találhatók.

23.2.2. VGI.11. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

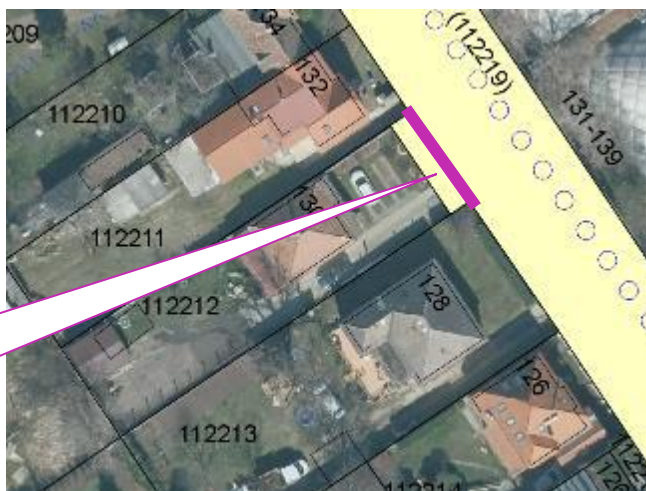
Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.11. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

23.3. VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI. 11. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővület" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

Szabályozási vonal jelölése a 112211 hrsz-ú telek mentén.



A VGI.11. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

23.4. A VGI.11. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.11. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

24.VGI.13., EF. 34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (THÖKÖLY UTCA 25., 17.)

24.1. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A VGI.13., EF.17. módosítással érintett terület 5,22 ha, mely egy intézményi „magot” körbevevő többségében kertvárosias, családi házas beépítéssel rendelkező terület Rákosszentmihályon. A tömböt a Thökölly - Eperjesi utca - Csömöri út - Körvasút sor határolják. A tényleges módosítás csupán a 1110003 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telket, valamint a közterületet leszűkítő 110998 hrsz-ú magán telket érinti. A telek jelenleg beépítetlen. Funkciója mellett telekméretben is eltér a környező lakótelekektől az önkormányzati tulajdonú telek, ahol az önkormányzat intézményi fejlesztést tervez.



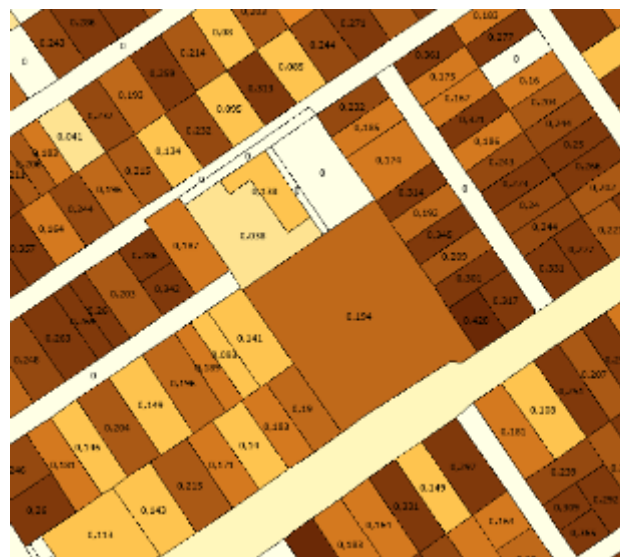
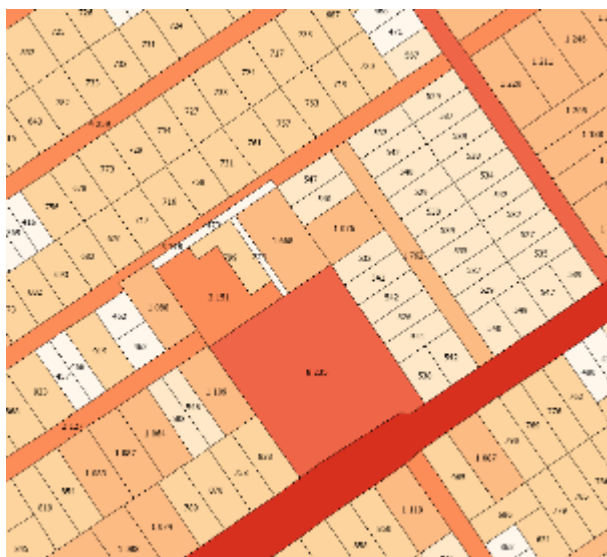
A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fotók, 2022. október)



A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A módosítással érintett területen belül a tényleges módosítással érintett telek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

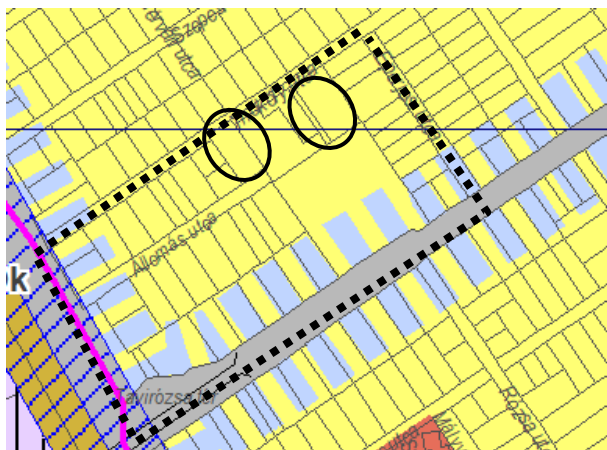
hrsz	funkció	telekterület	beépített alapterület	beépítettség
1110003	beépítetlen terület	1668 m ²	0 m ²	0 %

A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület telekméretek (m²) és beépítettség (%) vizsgálata

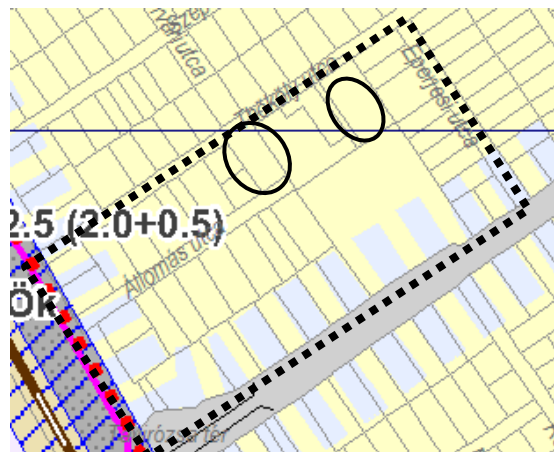
24.2. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja a VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet. A módosítással érintett terület környezetében szintén kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek találhatók. A Csömöri út és a Körvasút sor KÖu, közúti közlekedési területbe sorolt, melyek mentén a TSZT “kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölést alkalmaz.

FRSZ 20.§ (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységei belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet határolható le.



A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület területfelhasználása (TSZT 2021, szerkezeti terv, területfelhasználás)



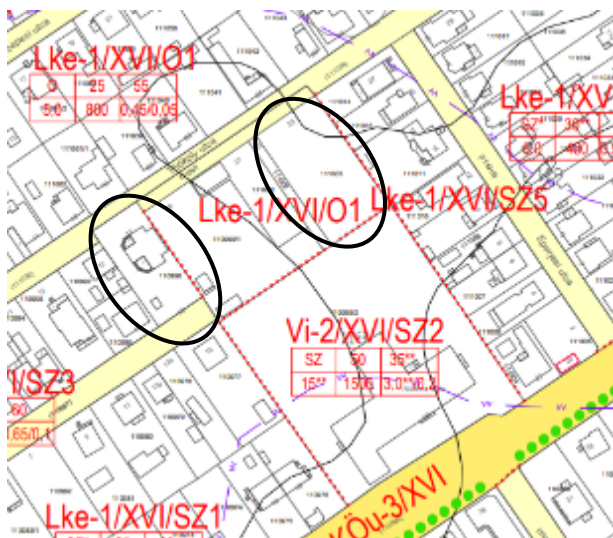
A VGI.13., EF.34. módosítással érintett területre meghatározott beépítési sűrűség: 0,8 (0,6+0,2) (FRSZ, 1. melléklet)

A KÉSZ a “kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelölésnek megfelelően a Csömöri út mentén Vi-2/XVI/SZ2 építési övezetbe sorolja a Szent-Györgyi Albert Általános Iskola területét.

A módosítással érintett terület többi része Lke-1/XVI/SZ5, Lke-1/XVI/SZ3, Lke-1/XVI/SZ1, Lke-1/XVI/O1 építési övezetbe sorolt. A tényleges módosítás az Lke-1/XVI/O1.

Az Lke-1/XVI/O1 a beépítési mód oldalhatáron álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 25%, a zöldfelület legkisebb mértéke 55%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m, a kialakítható telek legkisebb területe 800 m², a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra 0,45 m²/m², parkolási funkcióra 0,05 m²/m².

Az Lke-1/XVI/O1 építési övezet előírásait a KÉSZ 55.§-a tartalmazza.



A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

A Csömöri út mentén található iskola területe Vi-2/XVI/SZ2 építési övezetebe sorolt. Az építési övezet előírásait a KÉSZ 75.§-a tartalmazza.

75. § (1) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(2) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet 1600 m²-nél kisebb telekterületű építési telek esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

(3) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egészségügyi, szociális rendeltetésű épület esetén

a) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 24,0 m,

b) a zöldfelület legkisebb mértéke 10%,

c) a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 85%.

(4) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet KÖU-3/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,2,

b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 0,4.

(5) A Vi-2/XVI/SZ2 építési övezet Ev/XVI menti építési telkein új, nem nevelési, oktatási rendeltetés elhelyezése esetén

a) az általános funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 2,0,

b) a parkolási funkcióra megengedett legnagyobb szintterület mértéke 1,0.

A kerületben a kertvárosias lakóterületekbe ágyazott intézményi funkciók általánosan az Lke-1/XVI/INT építési övezetbe soroltak. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet előírásait a KÉSZ 64.§-a tartalmazza.

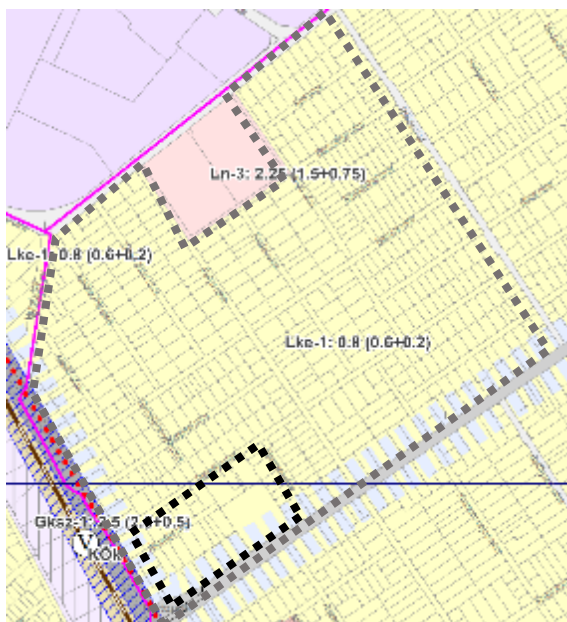
Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein legfeljebb egy lakó rendeltetés helyezhető el. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - lakó rendeltetés nélküli - önálló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület létesíthető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein - a telekmérettől függetlenül - kettőnél több főépület elhelyezhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein egy épület bruttó alapterülete a 300 m²-t meghaladhatja. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 m-rel növelhető. Az Lke-1/XVI/INT építési övezet építési telkein a beépítettség - telekmérettől függetlenül - a 2. mellékletben szereplő táblázatban meghatározott:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb értéke (m)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkció (szmá)
Lke-1/XVI/INT	SZ	2000	50	60	12,0	30	1,0	0,2

24.2.1. VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.13., EF.34. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

24.2.2. VGI.13., EF.34. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata



A VGI.13., EF34. módosítással érintett terület területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (FRSZ, területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek)

A módosítással érintett **kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egység található, ahol az FRSZ 0,6 (bsá) + 0,2 (bsp) beépítési sűrűséget határoz meg. A területfelhasználási egység határa kiterjed a módosítással érintett területtel északi, keleti irányba szomszédos kertvárosias lakóterületekre, így azon területekre vonatkozó beépítési előírások vizsgálata is szükséges, ahhoz, hogy megtudjuk, mekkora szintterületi „tartalék”-ot tartalmaz a hatályos KÉSZ.

Az KÉSZ építési övezetenként határozza meg a vonatkozó szintterületi mutatókat (általános használatra szmá, parkolásra vonatkozóan szmp), azaz az építhető összes szintterület mértékét. A KÉSZ meghatároz a beépítési sűrűségnél (számszerűen) nagyobb szmá értéket így az FRSZ-nek való megfelelés vizsgálandó, viszont nem határoz meg nagyobb szmp értéket, így annak vizsgálata szükségtelen (ha a szintterületi mutató értéke kisebb, vagy egyenlő, mint a beépítési sűrűség számszerű értéke, akkor a szintterületi mutató által meghatározott beépíthető szintterület nem lehet nagyobb, mint a beépítési sűrűség által meghatározott, beépíthető szintterület).

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)		bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szintterület (m ²)		összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	132 671	0,65	494 060	0,6
		86 236		
Lke-1/XVI/SZ3	114 425	0,65		
		74 376		
Lke-1/XVI/O1	156 994	045		
		70 647		
Lke-1/XVI/SZ5	17 735	0,55		296 436
		9 754		
Lke-1/XVI/INT	493	1,0		
		493		
Lke-1/XVI/KK	1 411	0		
		0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	70 331	-		
		-		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		241 507	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				296 436

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 54 929 m².

24.3. VGI.13., EF.34. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A módosítással érintett területeken egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak a 111003 hrsz-ú telken kívül.



A VGI.13. EF.34. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

24.4. A VGI.13. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.13. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)		bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	132 671	0,65 86 236	494 060	0,6
Lke-1/XVI/SZ3	114 425	0,65 74 376		
Lke-1/XVI/O1	155 326	0,45 69 897		296 436
Lke-1/XVI/SZ5	17 735	0,55 9 754		
Lke-1/XVI/INT	2 161	1,0 2 161		
Lke-1/XVI/KK	1 411	0 0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	70 331	- -		

Szingterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²)
		összes beépíthető szingterület (m ²)		összes beépíthető szingterület (m ²)
Összes beépíthető szingterület KÉSZ alapján (m ²)		242 424	<	Összes beépíthető szingterület FRSZ alapján (m ²) 296 436

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szingterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 54 012 m².



A VGI.13. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

25.VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZENT KORONA UTCA - BATTHYÁNY UTCA SARKA)

25.1. VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.15. módosítással érintett terület Rákosszentmihályon, a Szent Korona utca - Batthyány utca sarkán található (110761 hrsz-ú telek). A telken egy családiház áll, mely illeszkedik a környezetéhez.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, hogy a kereszteződésben biztonságos gyalogátkelőhelyet létesíthessen.

A jelenlegi szabályozási szélességben nem lehet a zebrát kialakítani.

A tervezett szabályozási vonal épületet nem érint.

A VGI.15. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Tervezett telekhatárok Forrás: önkormányzati
adatszolgáltatás)



A VGI.15. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű
fénykép, 2022. október)

25.1.1. VGI. 15. módosítással érintett területre vonatkozó hatályos településrendezési eszközök vizsgálata

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.15. módosítással érintett területet. A Batthyány utca közúti közlekedési terület (KÖU).

A módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 50.S-a tartalmazza.



Az VGI.15. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 8. szelvény)

Az FRSZ 21.§ (1) előírása alapján a KÖu területfelhasználási egység növelhető:

A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;...

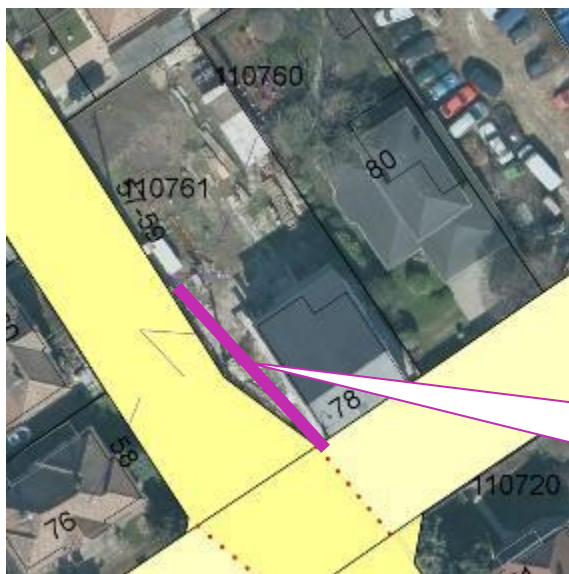
25.1.2. VGI.15. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.15. módosítással érintett terület déli részét érinti a „magas talajvízállású terület, 2,5 m” lehatárolása. Jelen módosítás a talajvízállásra nincs hatással.

25.1.3. VGI.15. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.15. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

25.2. VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.15. módosítással érintett területen az önkormányzat számára gyalogátkelőhely és járda létesítése miatt szükséges hely biztosítása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

Szabályozási vonal jelölése a 110761 hrsz-ú telekre - zebra kialakítás miatti helyszükséglet

A VGI.15. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

25.3. A VGI.15. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZSHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szinterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

26.VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZENT KORONA UTCA - ZÓLYOM UTCA SARKA)

26.1. VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

Az VGI.25. módosítással érintett terület Rákosszentmihályon, a Szent Koron autca - Zólyom utca sarkán található (117298 hrsz-ú telek). A telken egy családiház áll, mely illeszkedik a környezetéhez.



Jelen módosítást a lakosok kezdeményezték az Önkormányzat felé, a jelenleg elkerített önkormányzati tulajdont szeretnék „visszakapni”.

A Zólyom utca sarkánál lévő szélesség a valóságban 12,00 m, mely a telekhatárokkal is megegyezik.

Az utca kiépült, változás nem várható. A terület a valóságban nem képezi a közterület részét.

117298

A VGI.25. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



A VGI.25. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fénykép, 2022. október)

26.2. VGI. 25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.25. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 4. szelvény)

A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.25. módosítással érintett területet. A Batthyány utca közúti közlekedési terület (KÖu).

A módosítással érintett terület Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 51.§-a tartalmazza.

A Szent Korona utca szélessége a valóságban 12,4 m, mely a telekhatárokkal nem egyezik meg, a szabályozási szélesség: 13,6 m.

26.2.1. VGI.25. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.25. módosítással érintett területet nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a TSZT szerkezeti terve alapján (BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021. 02. 08.) A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építésekor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

26.2.2. VGI.25. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.25. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

26.3. VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.25. módosítással érintett területen az önkormányzat számára szükségtelen, a valóságban általában nem a közterület részét képező, közterületi "bővület" visszaadása, leszabályozása történik.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.

A VGI.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

26.4. A VGI.25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem, vagy alig hordoznak, így a beépítési sűrűség igazolása szükségtelen.

27.VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (SZLANKA UTCA)

27.1. VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



A VGI.27. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

Az VGI.28. módosítással érintett terület M0 és a Gödöllői HÉV vonal mellett található, önkormányzati tulajdonú (118123/1 hrsz-ú) telek.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, mivel a szembeni telek tulajdonosa jelezte, hogy a telkére zúdul a víz a magasabban fekvő, módosítással érintett telekről.

Az Önkormányzat hordalékfogó műtárgy elhelyezését tervezi, melynek előnyös lenne, ha közterületen állhatna.

27.2. VGI. 27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az VGI.27. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 6. szelvény)

A TSZT közjóléti erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.27. módosítással érintett területet. A terület menti utca a területfelhasználási egység részét képező közterület. A telek zártkerti művelés alól kivett terület, és egyéb épület a földhivatali alaptérkép alapján.

A módosítással érintett terület Ek/XVI/4 övezetbe sorolt, melynek előírásait a KÉSZ 104.§-a tartalmazza.

KÉSZ 104. § (1) * Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

27.2.1. VGI.27. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.27. módosítással érintett területet nem érinti védőtávolság, korlátozás.

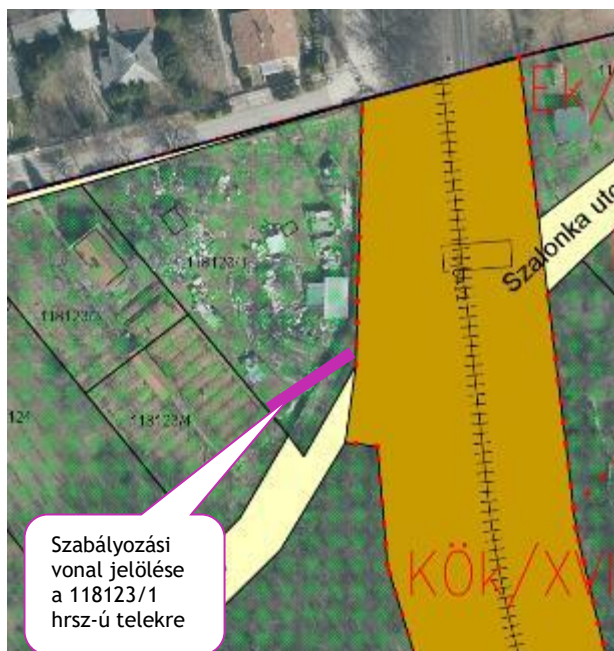
27.2.2. VGI.27. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása a VGI.27. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

27.3. VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A VGI. 25. módosítással érintett területen a közterület bővítése történik, annak érdekében, hogy vízfogó műtárgy elhelyezhető legyen. A műtárgy elhelyezésével a szomszédos magántelkekre folyó víz okozta nehézségek megoldódnak.

A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az övezetek paraméterei változatlanul maradnak.



A VGI.27. szabályozási koncepciója (alap:
[https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.ph](https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php)
p)

27.4. A VGI.27. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG IGAZOLÁSA

A csupán szabályozási vonalak elhelyezésére, a szabályozási szélességek igazítására vonatkozó módosítással érintett területek sűrűségi, szintterületi változást nem hordoz. Emellett a terület beépítésre nem szánt területen fekszik, ahová az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.

28.VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET (ROVÁS UTCA UTCA)

28.1. VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



Az VGI.28. módosítással érintett terület a Rovás utcáról nyíló, önkormányzati tulajdonú (106879 hrsz-ú, 224 m² területű) telek.

Jelen módosítást az Önkormányzat kezdeményezte, mivel az érintett telek a valóságban nem képezi a közterület részét, a szomszédos magántelkekhez csatolható.



A VGI.28. módosítással érintett terület
(<https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

A VGI.28. módosítással érintett terület (Forrás: saját készítésű fénykép, 2022. október)

28.2. VGI. 28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



A TSZT kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1) területfelhasználási egységbe sorolja az VGI.28. módosítással érintett területet. A terület menti utca a területfelhasználási egység részét képező közterület.

A módosítással érintett terület a szabályozási terv alapján kerületi jelentőségű út területe (egyéb út). A valós használatnak a besorolás nem felel meg.

Az VGI.28. módosítással érintett terület (KÉSZ 1. melléklet, 9. szelvény)

28.2.1. VGI.27. módosítással érintett területet érintő védőtávolságok, korlátozások

A VGI.28. módosítással érintett területet nem érinti védőtávolság, korlátozás.

28.2.2. VGI.28. módosítással érintett területet érintő FRSZ és a hatályos KÉSZ összefüggései, beépítési sűrűség vizsgálata

Az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét. Az összevetés alapján megállapítható, hogy jelenleg van-e „tartalék” a területfelhasználási egység területén, mely az KÉSZ módosítása során még felhasználható.

Szintterület-számítás a hatályos előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		területfelhasználási egység területe (m ²)	FRSZ
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)		bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	205 700	0,65 133 705	2 573 843	0,6
Lke-1/XVI/SZ3	660 285	0,65 429 185		
Lke-1/XVI/SZ4	571 618	0,5 285 809		
Lke-1/XVI/O1	535 404	0,45 240 932		
Lke-1/XVI/SZ5	34 500	0,55 18 975		
Lke-1/XVI/Z	31 951	0,7 22 366		1 544 306
Lke-1/XVI/IK	7 210	0,5 3 605		
Lke-1/XVI/I-Z	14 384	1,0 14 384		
Lke-1/XVI/INT	28 505	1,0 28 505		
Lke-1/XVI/T	11 496	1,0 11 496		
Lke-1/XVI/KK	5169	0 0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	467 621	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		1 188 962	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				1 544 306

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján van lehetőség nagyobb beépítésre a területfelhasználási egység területén. A jelenlegi „tartalék” 355 344 m².

28.3. VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.28. módosítással érintett területen az önkormányzati tulajdonú, de elkerített telekrész visszaszabályozása történik oly módon, hogy a közterület sárga jelölése lekerül a tervlapról.

visszaszabályozás
-közterület
megszüntetése

A VGI.28. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

28.4. A VGI.28. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA, A BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG IGAZOLÁSA

A VGI.28. módosítással érintett terület területfelhasználási egysége tekintetében az alábbi táblázat mutatja a KÉSZ módosítás és az FRSZ által meghatározott szintterületi mutatók, illetve a beépítési sűrűségből kalkulált összes bruttó beépíthető szintterület mértékét.

Szintterület-számítás a tervezett előírások alapján				
Építési övezet, övezet jele	KÉSZ		FRSZ	
	építési övezet, övezete területe (m ²)	szmá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)	területfelhasználási egység területe (m ²)	bsá (m ² /m ²) összes beépíthető szintterület (m ²)
Lke-1/XVI/SZ1	205 700	0,65 133 705	2 573 843	0,6
Lke-1/XVI/SZ3	660 285	0,65 429 185		
Lke-1/XVI/SZ4	571 618	0,5 285 809		
Lke-1/XVI/O1	535 404	0,45 240 932		
Lke-1/XVI/SZ5	34 724	0,55 19 098		
Lke-1/XVI/Z	31 951	0,7 22 366		1 544 306
Lke-1/XVI/IK	7 210	0,5 3 605		
Lke-1/XVI/I-Z	14 384	1,0 14 384		
Lke-1/XVI/INT	28 505	1,0 28 505		
Lke-1/XVI/T	11 496	1,0 11 496		
Lke-1/XVI/KK	5169	0 0		
építési övezetbe nem sorolt közterületek	467 397	- -		
Összes beépíthető szintterület KÉSZ alapján (m ²)		1 189 085	<	Összes beépíthető szintterület FRSZ alapján (m ²)
				1 544 306

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek és a KÉSZ módosítás által meghatározott szintterületi mutatók összevetése alapján a módosítás megfelel. A további „tartalék” 355 221 m².



A VGI.28. módosítás az FRSZ által meghatározott beépítési sűrűségnek megfelel.

29.K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

29.1. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA



Az Újszász utca 45/B területén az utcák magánutak, így az Önkormányzat üzemeltetési nehézségekkel küzd. A szabályozási terven magánút jelölése kerül a területre (19. szelvény).

A K.1. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Baross utcai híd helyének pontosítása a szabályozási terv 4. szelvényén.

A EF.10. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Kövirózsa utca melletti gazdasági telep és Lándzsa utcai lakótelep közötti konfliktusok kezelése érdekében a hatályos beültetési köteleesség mellett kötelező fásítás kerül jelölésre a szabályozási terven (18. szelvény).

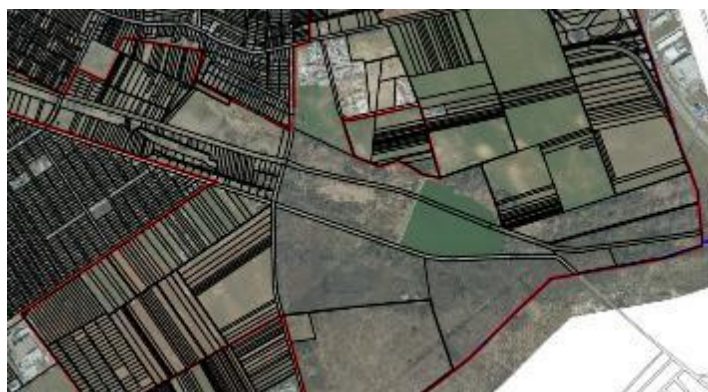
Valamint a gazdasági területek az utcák magánutak, így az Önkormányzat üzemeltetési nehézségekkel küzd. A szabályozási terven magánút jelölése kerül.

A EF.12. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Hiányzik a tervezett felüljáró jelölése a Rákosi út - Körvasút sor kereszteződésében a szabályozási tervlapról (13. szelvény). A felüljárót a fővárosi rendezési eszközök tartalmazzák.

A EF.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



A Naplás tó környezetében a fővárosi eszközök módosultak, a 2021.04.03-tól hatályos állapotnak megfelelően az Ek helyett Tk területfelhasználási egységnek megfelelő övezet kerül jelölésre (16. és 17. szelvény).

A EF.18. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)



Az elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése történik az önálló Mókus-árok mentén, annak biztosítása érdekében, hogy az önálló telekkel nem rendelkező, ideiglenes vízfolyás nem kerüljön elépítésre (2. és 6. szelvény).

A EF.25. szabályozási koncepciója (alap: <https://bp16.minerva.hu/minerva/bp16ker/internet.php>)

29.2. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA

A szabályozási terven magán út jelölése, kötelező fásítás, a hidak jelölésének pontosítása, az elővásárlási joggal érintett telkek körének bővítése történik (lásd. Újszász utca 45/B, Baross utcai hídnál, a Kövirózsa utcai gazdasági terület, Rákosi út - Körvasút sor kereszteződésében, a Mókus-árok környezetében, Cinkotai strandon). A Naplás tó környezetében a fővárosi eszközök módosultak, a 2021.04.03-tól hatályos állapotnak megfelelően az Ek helyett Tk területfelhasználási egységnek megfelelő övezet kerül jelölésre.

A Naplás-tó környezetében a fővárosi rendezési eszközöknek való megfelelés okán az alábbi előírásokkal egészül ki a KÉSZ (jellegében új övezetkóddal ellátva továbbviszi a hatályos előírásokat a területre vonatkozóan, természetközeli területfelhasználásra vonatkozó magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően):

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk/XVI) általános előírásai

104/A.§

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven Tk/XVI jellel jelölt, amely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, és amely területen a természeteshez közelítő állapot jött létre.
- (2) Természetközeli terület övezetében kizárólag a köz- és természetvédelmi érdekekkel összhangban, kivételes esetben helyezhetők el az alábbi rendeltetésű építmények:
 - a) terület fenntartását biztosító,
 - b) pihenést és testedzést szolgáló,
 - c) ismeretterjesztő,
 - d) kerítés.
- (3) Természetközeli terület övezeteiben kutyaiskola, lovas iskola, gépkocsitároló nem helyezhető el.

- (4) Természetközeli terület övezeteiben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalát a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.
- (5) Tk/XVI övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:
- | | |
|---|--------------------------|
| a) <u>a kialakítható telek legkisebb területe:</u> | 100.000 m ² ; |
| b) <u>a beépítés módja:</u> | szabadonálló; |
| c) <u>a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:</u> | 0,2%; |
| d) <u>az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:</u> | 5,5 m; |
| e) <u>legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:</u> | 0%; |
| f) <u>zöldfelület legkisebb mértéke:</u> | 90%; |
| g) <u>szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke:</u> | 0,015. |
- (6) Tk/XVI övezetben elhelyezhető épületek alapterülete egyenként legfeljebb 60 m² lehet.
- (7) Tk/XVI övezetben a természetes terepszinthez képest a feltöltés az 1,0 métert nem haladhatja meg.
- (8) Tk/XVI övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (5) bekezdés f) pontját nem kell figyelembe venni.

29.3. K.1., EF.10., 12., 13., 18., 25. EGYÉB PONTOSÍTÁSSAL, JAVÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁS TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A beépítésre nem szánt területek esetében az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.

A szabályozási tervlapon történő rajzi jelölések változása (pl. híd jelölése, elővásárlási jog jelölés határának módosítása) az FRSZ-re nincsen hatással.

Ezek alapján az alábbi táblázat foglalja össze, hogy mely módosítással érintett területen történik olyan változás, mely a beépítési sűrűség igazolását igényli.

SSZ.	Módosítással érintett terület elnevezése	Beépítési sűrűség igazolása szükséges?
K.1.	Újszász utca 45/B	Nem
EF.10.	Baross utcai híd	Nem
EF.12.	Kövirózsa utca melletti gazdasági telep	Nem
EF.13.	Rákosi úti felüljáró	Nem
EF.18.	Naplás-tó	Nem
EF.25.	Elővásárlási jog jelölése	Nem

A vonatkozó módosítással érintett területek esetében nem releváns az összhang vizsgálata, a változások nincsenek hatással a fővárosi rendezési eszközökre.

30. CSAK A NORMASZÖVEGET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Jelen módosítás a 2018 óta használatban lévő KÉSZ rendelet használatának könnyítésére, valamint az elmúlt években összegyűjtött normaszövegbeli „problémák” kiküszöbölésére hivatott.

30.1. LK.4. ÉPÜLETHOSSZ ÉS AZ UTÓLAGOS HŐSZIGETELÉS VISZONYA

A mai klímaviszonyok tekintetében javasolt a maximalizált épülethosszba az utólagos hőszigetelést nem beleszámítani. Így a hőszigetelés elhelyezését biztosan nem gátolja meg az épületek hosszának korlátozása.

Jelenlegi előírások az alábbiak szerint egészülnek ki:

35.§ (18) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon terület vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek, függőfolyosók vetülete. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

47.§ (19) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben az építési telek közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 20 méternél. Saroktelek esetében az építmény hosszanti méretének meghatározásánál csak az egyik közterületi határvonalat kell figyelembe venni. Az építmény hosszába azon területek vetülete számít bele, mely a szintterület számításakor figyelembeveendő, valamint az erkélyek vetülete. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

57.§ (6) Az Lke-1/XVI/03 építési övezet építési telkein a 47.§ (19) bekezdésben foglaltakat lakó rendeltetést tartalmazó építményre kell figyelembe venni. A lakó rendeltetést nem tartalmazó építmények esetében a közterületi határvonalára állított merőlegesre vetítetten, az építmény hossza nem lehet több 30 méternél. **Az építmény hosszába az utólagos hőszigetelés vastagsága nem számít bele.**

30.2. LK.20. ZSEMLÉKES ÚT MENTI VÍZAKNA ELHELYEZHETŐSÉGE

A Zsemlékes út menti terület a korábbi építésjogi rendszer szerinti építési szabályzatban még mezőgazdasági terület besorolású volt. A 2015-ben életbe lépett fővárosi rendezési eszközök sorolták erdőterületbe. Így a locsolás igénye, a kialakult helyzetre való tekintettel, jogos.

Jelenlegi előírások:

KÉSZ 104. § (1) * Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

Kiegészül az alábbiakkal:

(3) Ek/XVI/4 övezet Zsemlékes út menti ingatlanokon - az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően - vízakna elhelyezhető.

30.3. LK.25. KERÍTÉSEK

A TKR módosítása folyamatban van (a kerítések témakörére vonatkozóan is), mely egyedi és területi építészeti követelményként tartalmazza a kerítések témakörét. A területi építészeti követelmények a KÉSZ-nek irányozzák elő a vonatkozó előírásokat, így a TKR módosításnak megfelelően az alábbi módosítás történik a KÉSZ normaszövegében:

23.5

(1) Kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet, kivéve

- a) a sportpályát határoló labdafogó hálót, kerítést,
- b) **rendvédelmi, honvédelmi rendeltetés területén,**
- c) **a (3/A), (3/B) és (4) bekezdésben foglalt esetekben.**

(2) Utcafronti kerítés

a) lábazatának megengedett magassága

- aa) a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
- ab) a kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületen legfeljebb 0,6 m,
- ac) gazdasági területen 0,3 m.

b) összefüggő tömör szakasza legfeljebb 2,0 m széles lehet,

c) összefüggő áttört szakasza legalább 2,0 m széles legyen.

(3) Utcafronti tömör kerítés kizárólag abban az esetben építhető,

a) ha a beépítés módja zárt sorú, hézagosan zárt sorú jellegű,

b) a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben közbenső telek esetén

ba) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI) határos vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,

bb) a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI) határos vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,

bc) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

a lakó- és vegyes terület építési övezeteiben sarokingatlannál a ba)-bc) esetekben, ha az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.

(3) Utcafronti tömör kerítés nem építhető, kivéve

a) a közúti közlekedési terület (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy attól kizárólag szervizúttal elválasztott telekhatáron,

b) olyan egyéb közterület felé, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

c) olyan sarokingatlannál, ahol az út szegélye és a kerítés közötti távolság nagyobb, mint 3,0 méter.

(3/A) A KÖu közlekedési célú területek határán, valamint azon közterületek határán, amelyeken tömegközlekedési jármű közlekedik, megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg.

(3/B) Zajos intézménykerttel, játszótérrel határos oldal-, hátsókerítési telekhatár esetén megengedett olyan tömör kerítés, amely az 1,8 m magasságot nem haladja meg. (4) Az **tömör áttört** kerítés teljesen átláthatatlan szakasza legfeljebb 1,0 méter, kerítéssel egybeépített hulladék-tároló esetében legfeljebb 2,0 m széles lehet. A tömör szakaszok között legalább 2,0 méter szélességű 1,5 m magasság felett merőleges irányban legalább 50%-ban merőlegesen átlátható kerítésszakaszokat kell építeni.

(5) Az építési telken belül az egyes külön használatú telekrészeket elválasztó

a) kerítés

- aa) legfeljebb 1,8 m magassággal,
- ab) csak áttört kialakítással,
- ac) legfeljebb 0,4 m-es lábazattal,
- ad) merőlegesen legalább 90%-osan átláthatóan,
- b) élő sövény legfeljebb 1,8 méter magassággal alakítható ki.

30.4. LK.43. OROMFALAK

Az épületmagasság számítása kapcsán a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletből (OTÉK-ból) „kikerült a be nem számítandók köréből. Ennek megfelelően a KÉSZ a hagyományosan oromfalas épületekkel rendelkező Cinkota központ területén kezeli a helyzetet:

KÉSZ 57.§ (5) Az Lke-1/XVI/03 építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.



Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke az alábbi övezetekben 5,0 m, ahol az igény felmerülhet:

Lke-1/XVI/03 építési övezet



Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet



Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet



Lke-1/XVI/01 építési övezet



Lke-1/XVI/02 építési övezet

Ezen építési övezetek előírásainak kiegészítése javasolt az alábbi előírással:

Az Lke-1/XVI/... építési övezet építési telkein jellemzően az utcára merőleges tetőgerincű, utcai oromfalas épület esetén a 2. mellékletben, az övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 0,5 méterrel növelhető.

Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül).

30.5. LK.49. HŐSZIVATTYÚK ELHELYEZHETŐSÉGE

A zajhatás miatt a hőszivattyúk elhelyezhetősége szigorításra kerül:

KÉSZ 17.§ (5) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

- a) háztartási méretű kiserőműnek számító szélenergia termelésének feltétele, hogy
 - aa) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg,
 - ab) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- b) levegő hőszivattyú nem helyezhető el
 - ba) az oldalkertben,
 - bb) * az épület oldalkert irányába néző homlokzatán az oldalhatártól mért 10,0 méteren belül,
 - bc) az építési telek oldalhatártól mért 4,0 ~~6,0~~ méteren belül.

30.6. LK.50. TEREPRENDEZÉS ÉS VÍZELVEZETÉS

Hiába kell saját telken a csapadékvíz elvezetését, szikkasztását megoldani, számos olyan probléma adódik a kerületben, hogy a tereprendekezés miatt a szomszédos telekre folyik a víz, mely károkat okoz. A KÉSZ többek mellett tartalmazza ugyan azt az előírást, mely szerint a telekhatártól mért 1 méteren belül az eredeti terepmagasságot nem lehet megváltoztatni, valamint „a telekekről közvetlenül csapadékvizet kivezetni nem lehet. A vízvisszatartásról telken belül gondoskodni kell.”, a probléma fennáll. A probléma megoldására a KÉSZ kiegészül az alábbi előírással:

22.§ (3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen, **valamint a rézsűről lefolyó víz elvezetéséről, szikkasztásról saját telken kell gondoskodni.**

30.7. KKI.1. NAPELEM, NAPKOLLEKTOR ÉS A KÖZTERÜLETI FÁK VISZONYA

A lakóingatlanokon történő napelem, napkollektor elhelyezése után rendszeresen előfordul, hogy a lakosok a közterületi fák kivágását igénylik, mivel leárnyékolják a technológiai berendezést. A fák megtartása elsődleges, a napelemek, napkollektorok telepítését szükséges pontosan végiggondolni. A KÉSZ az alábbi bekezdéssel egészül ki:

17.§ (1/A) Napelem, napkollektor elhelyezésekor a közterületen álló fák kifejezett méretének árnyékoló hatását figyelembe kell venni.

30.8. KKI.7-9. JÁTSZÓTEREK ZÖLDFELÜLETI BORÍTOTTSÁGA

Az önálló telken fekvő játszótereken a 90%-os zöldfelületi borítottságot nem lehet teljesíteni, pedig az Ek/XVI/4-es övezetben az előírás szerepel. Így a KÉSZ az alábbiak szerint egészül ki:

104.§ (1) *Ek/XVI/4 övezetben épület, építmény (kivéve a telekhatáron elhelyezkedő kerítés), terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

(2) Ek/XVI/4 övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 90%.

(4) Ek/XVI/4 övezet közhasználatú játszótér, pihenőpark önálló telken történő létesítése esetén a (2) bekezdést nem kell figyelembe venni.

30.9. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK PONTOSÍTÁSA

Felesleges pont törlése történik az 1. pont esetében.

A csupán sarokkal találkozó, egy főépületnek „bújtatott” több főépület elkerülése miatt a főépület értelmező rendelkezése az alábbiak szerint módosul.

6. Főépület: az építési övezetben, illetve övezetben meghatározott rendeltetés szerinti épület. A 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek külön főépületnek számítanak.

A főépületre vonatkozó értelmező rendelkezés változásához kötődően a kisvárosias és kertvárosias lakóterületek építési előírásai is kiegészülnek:

35.§ (18a) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.

47.§ (10a) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben külön főépületnek számítanak

a) a 3,0 méternél kisebb szakaszon összeérő, vagy egyéb kis léptékű nyaktagszerű épületrészekkel kapcsolódó épülettömegek,

b) a külön tetőszerkezethez tartozó épületrészek.

A lábon álló kert tető fogalmának pontosítása, annak érdekében, hogy a gépjárműtárolását kizárja.

7. Lábon álló kerti tető: jellemzően pihenés, nem gépjárműelhelyezés célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.

A szintterületi mutató fogalma (értelmező rendelkezések 12. pontja) törlésre kerül, mert a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet már tartalmazza.

Így a parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp) a 11. pont helyett a 12. ponthoz kerül, hogy az újonnan bevezetett oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága fogalom a meglévő sorszámozáshoz illeszkedő sorszámot kaphasson. Az szmp-re vonatkozó értelmező rendelkezésből egy felesleges pont törlésre kerül.

Az oromfalas épület oromfal felőli párkánymagasságának fogalma bevezetésre kerül a KÉSZ-be, mert a magasabb rendű jogszabályok nem definiálják egyértelműen és az elmúlt évek tapasztalata alapján nehézséget okoz a vonatkozó rendelkezések alkalmazása (fogalommagyarázat nélkül):

Oromfalas épület oromfal felőli párkánymagassága: az épület oromfalas homlokzati síkja és az eresz alsó vízszintes síkjának metszészvonala.

10. Melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű, tárolás céljára létesíthető épület.

A melléképületek rendezettsége érdekében az értelmező rendelkezés pontosítása történik.

A Szilas-patak menti, magántulajdonban lévő területek megközelíthetőségének biztosítása érdekében történő pontosítás miatt az alábbiak szerint egészül ki az értelmező rendelkezés:

13. Telek be nem építhető része: az építési telek, telek azon része, ahol épület nem helyezhető el, nem építési hely.

30.10. PARKOLÁS

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) (2a) bekezdése hatályba lépett 2021-ben:

„(2) * Az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken - a helyi építési szabályzatnak a terület településen belüli elhelyezkedése, tömegközlekedési ellátottsága és forgalmi terheltsége és az építmény rendeltetése alapján, a (10) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével meghozott eltérő rendelkezése hiányában - a (2a) bekezdésben foglaltak kivételével a 4. számú melléklet szerint meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(2a) * A (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

Így az alábbiak szerint módosul a parkolás témaköre:

19.§

(1) * Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén, az egyes telkek és építmények rendeltetésszerű használatához a telken legalább a vonatkozó jogszabályok szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezését kell biztosítani, amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

(1/A) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

29.§

(7) Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezet építési telkein 3-nál több - nem lakó vagy üdülő - rendeltetési egység elhelyezése esetén lakó-rendeltetési egységenként telken belül legalább 1,5 parkoló biztosítása szükséges.

Az általános előírásokon túl módosul az egyes építési övezetekben előírt tartalom is a 40.§ (11), 48.§ (8), 49.§ (6), 50.§ (7), 51.§ (7), 52.§ (8), 55.§ (6), 56.§ (6), 57.§ (9) bekezdésekben:

40.§ (11) *Az Lk-2/XVI/ÓM építési övezet építési telkein a rendeltetési egységhez két legalább egy személygépkocsi építési telken belüli elhelyezését kell biztosítani, amelyből új épület építése esetén egy személygépkocsi részére a főrendeltetési épületben kell gépkocsi tárolót kialakítani.

48.§ (8) *Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

49.§ (6) *Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

50.§ (7) *Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

51.§ (7) *Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

52.§ (8) *Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

55.§ (6) *Az Lke-1/XVI/O1 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

57.§ (6) *Az Lke-1/XVI/O2 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

57.§ (9) Az Lke-1/XVI/O3 építési övezetben, ~~lévő lakáshoz az építési telken két személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.~~ Új-új építés esetén a 800 m²-nél nagyobb építési telken egy-a személygépkocsi elhelyezését a főépületben kell biztosítani.

30.11. ÉPÍTÉSI HELYEN KÍVÜL ESŐ MEGLÉVŐ ÉPÜLET FELÚJÍTÁSA, BŐVÍTÉSE

A KÉSZ használata során számos esetben felmerült, hogy az építési helyen kívül eső épületek felújítása, magassági bővítése kis mértékben legyen megengedett az építési helyen kívül is, a korszerűsítés, élıhetőség érdekében. Így a KÉSZ 21.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint változik:

(1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúráján belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, ~~de csak~~ építési helyen belül bővíthető, a jogszabályi és az egyéb övezeti előírások figyelembevételével. Az építési helyen kívül eső meglévő főépület, főépületrész kubatúráján kívül kizárólag akkor bővíthető, ha

- tetőszerkezet felújítása esetén a meglévő kubatúra magassága legfeljebb 1,0 m-rel növekszik,
- az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásoknak megfelel,
- a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

30.12. GYEPRÁCS, GYEPHÉZAG, ZÖLDFELÜLETI SZÁMÍTÁS

21.§ (9) A zöldfelület számításba

- a) ~~a beton gyeprácsos elemekkel fedett területek 35-30%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 30%-át tehetik ki,~~
a műanyag gyepráccsal kialakított területek 50-30%-kal vehetők figyelembe és a zöldfelületnek legfeljebb 40%-át tehetik ki, c) ~~a beton gyeprácsos elemekkel fedett területek és a műanyag gyepráccsal kialakított területek együttesen legfeljebb az építési telek legkisebb zöldfelületi mértékének 50%-át tehetik ki.~~

A gyeprács és a gyeprács hosszú távon nem alkot élő növényzetet, így a zöldfelületbe történő beszámíthatóság csökkentése előirányozza az alkalmazásuk csökkenését. A rendelkezés átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.

- (9) Az építési telek övezetben előírt legkisebb zöldfelületi mértékébe teljes értékűen figyelembe vett zöldfelület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára. Amennyiben a gépkocsi közlekedés zöldfelületen történik, a zöldfelület számításba a parkolóhoz vezető keréknyom felülete (0,5 m – 0,5 m széles sávban) nem vehető figyelembe.

(10)

30.13. KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEN AZ ELŐÍRT RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, FŐÉPÜLETEK, RENDELTETÉSEK ÖSSZHANGJÁNAK MEGTEREMTÉSE⁷

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2020. (XI. 13.) önkormányzati rendelete módosította az elhelyezhető rendeltetési egységek számát, azonban a módosítás során a lakó rendeltetési egységeken kívüli rendeltetések nem kerültek tisztázásra. Így jelenleg a kertvárosias lakóterületeken jellemzően a lakóépületen belül, önálló ajtóval rendelkező fodrászüzlet nem létesíthető a lakóház földszintjén, illetve iroda nem létesíthető, amely önálló bejárattal rendelkezik a lakóépületben.

A telepíthető rendeltetések alapterületére vonatkozó előírásai és az előírt önálló rendeltetési egységek számainak összhangba hozatala történik:

48.§

- (2) *Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

- (4) *Az Lke-1/XVI/SZ1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

49.§

- (2) * Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein egy önálló rendeltetési egység helyezhető el, amely nem tartalmazhat fő rendeltetesként kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti funkciótrendeltetést.

- (4) Az Lke-1/XVI/SZ2 építési övezet építési telkein szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 50 m² nettó alapterületen helyezhető el.

50.§

- (2) * Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

- (3) Az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

51.§

- (2) * A Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

- (3) * Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetés-tevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

52.§

- (2) * Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein, a lakóépületen kívüli önálló épületben kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b)-g) szerinti tevékenység-rendeltetés nem létesíthető.

- (3) * Az Lke-1/XVI/SZ5 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.

⁷ ! Önkormányzati döntést igényel, mert a 35/202. (XI.13.) ÖK. rendelet célja, a nem lakó rendeltetésekre vonatkozóan nem egyértelmű. Jelen javaslat a Főépítési iroda munkatársaival megbeszélte, valószínűsíthető szándékot tartalmazza, mely a lakó rendeltetés mellett megengedi kis léptékben az egyéb rendeltetést.

- (4) * Az Lke-1/XVII/SZ5 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve 50 m² nettó szintterületen helyezhető el.

55.§

- (2) * ~~Az Lke-1/XVII/O1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
(3) Az Lke-1/XVII/O1 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó szintterületen helyezhető el.

56.§

- (2) * ~~Az Lke-1/XVII/O2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
(3) * Az Lke-1/XVII/O2 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve, legfeljebb 50 m² nettó alapterületen helyezhető el.

57.§

- (2) * ~~Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy önálló rendeltetési egység helyezhető el.~~
(3) Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein legfeljebb egy főépület helyezhető el.
(4) Az Lke-1/XVII/O3 építési övezet építési telkein egy önálló lakó rendeltetési egység helyezhető el. Főépületen belül kereskedelmi, szolgáltató a 47.§ (2) b) szerinti rendeltetéstevékenység folytatható, mely az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 100 m² nettó alapterületen helyezhető el.

Az előzőekben részletezett, kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületeket érintő összhang megteremtésén túl a munkásszállás elhelyezhetőségének tiltása történik a 47.§ (2) bekezdés módosítása során. A kerületben a kertvárosias arculat megtartása érdekében munkásszállás jelenléte nem kívánt. A munkásszállás az OTÉK-ban 2021 júliusa óta van jelen, így a magasabb rendű jogszabályi változás a KÉSZ módosítását indokolja:

47.§ (2) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
 - b) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - d) kulturális;
 - e) munkásszállás kivételével szállás jellegű;
 - f) igazgatási, iroda
 - g) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

30.14. EGYÉB MÓDOSÍTÁSOK

A Lakóterületen nem végezhető tevékenységek listájának pontosítása az Igazgatási és Ügyfélszolgálati Iroda észrevételei alapján. (IÜI.1-3.)

Szóhasználat pontosítása a 12.§ (2) bekezdésben: csapadékvíz elvezetés mellett elhelyezés is lehetséges. (KÜI.3.)

Szurmay Sándor fasor törlésre kerül a 3. függelékből, mert a kerületi helyi védelmet a természeti értékek védelméről szóló rendelet tartalmazza. (KÜI.8.)

A közterület alakítására és a melléképítmények elhelyezésére vonatkozó előírások kiegészülnek az alábbival, mivel a lakosokat zavarja a csomagautomaták által vonzott forgalom:

5.§ (6) Közterületen csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető.

(8b) Csomagautomata kizárólag a lakóépülettől mért 25 métertől távolabb telepíthető. A közterület alakítására vonatkozó előírások kiegészülnek az alábbival, mivel az úszótelkes, telepszerű beépítésű területeken a szelektív hulladékgyűjtés saját telken nem megoldható:

5.§ (7) Közterületen, úszótelkes beépítés mellett közterületi hulladéktároló helyiség elhelyezhető, de kizárólag szelektív hulladékgyűjtés céljából. A hulladéktároló helyiség alapterülete nem haladhatja meg a 3,0x1,0 métert.

A kerületben a lakosok védelme, az egészséges lakókörnyezet kiemelt fontosságú, így a környezetvédelemről szóló 7. § kiegészül:

7.§ (10) Veszélyes hulladéklerakó nem létesíthető.

A 11.§ szóhasználati pontosítása történik: telek helyett telkek, valamint egyéb út helyett kiszolgálóút, alkóút.

A 12.§ (2) b) pontjában a felesleges tartalom (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott) törlése.

A közművesítés mértékének előírása átstrukturálása, pontosításra kerül, annak érdekében, hogy a teljes közműellátás még nem rendelkező, beépítésre szánt területeken rendeltetésváltás történjen olyan funkcióra, mely a teljes ellátást igényli:

13.§ (1) A területben építés vagy rendeltetés megváltoztatása beépítésre szánt területen akkor lehetséges, ha

- a) a teljes közműellátás
 - ac) - építés esetén - biztosítható,
 - ad) - rendeltetés megváltoztatása esetén - biztosított.
- b) a csapadékvízre vonatkozó előírások teljesülnek,
- c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

A 15.§ (3) bekezdésben a legalább 12,0 m széles kifejezés helyett legalább 12,0 m szabályozási szélességű kifejezés alkalmazása, amellett, hogy az éppen kiépítés alatt álló utakról való rendelkezés történik:

15.§ (3) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak ideiglenesen, kizárólag a hálózat kiépítéséig alkalmazható, ha

- a) a telek állandó megközelíthetőségére legalább 12,0 m szabályozási szélességű,
 - b) legalább engedélyezési tervvel rendelkező
- közhálózati útkapcsolat biztosított.

A TKR-rel való tartalmi összhang biztosítása érdekében a KÉSZ 17.§ (1) bekezdés átstrukturálásra, kiegészítésre kerül:

17.§ (1) Új villamosenergia

- a) ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad,

b) hálózat létesítések, illetve meglévő kiváltások az energiaellátási és elektronikus hírközlés hálózatot földkábeles formában kell kialakítani. A 18.§ (1) és (3) bekezdések közötti összhang megteremtése céljából az (1) az alábbiak szerint egészül ki:

- (1) * Újonnan kialakításra kerülő, kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.

A KÉSZ használatát segítő pontosítás történik a 24.§ (10) bekezdése esetén:

(10) Oldalhatáron álló beépítés esetében szomszéd telekre néző homlokzat, tűzfal legnagyobb párkánymagassága nem haladhatja meg a 2. mellékletben, az építési övezetre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét. Ikresen csatlakozó épületelhelyezés esetén e bekezdés figyelmen kívül hagyható.

A KÉSZ 25.§ (13) bekezdésének pontosítása történik, hogy ne legyen elhelyezhető a szomszédokat esetlegesen zavaró rendeltetés a telkek hátsó kertjében:

25.§ (13) Az építési telek hátsókertjében melléképítmény, tárolóépület, állattartó épület kerti építmény

- a) rendeltetési egységenként egy, de összesen legfeljebb kettő,
- b) a hátsó telekhatártól mért legalább 3,0 m-re helyezhető el.

A KÉSZ használatát segítő pontosítás történik a 26.§ (5) bekezdése esetén:

26.§ (5) Lakóterület építési övezeteiben - a 15.§ (3) szerint ideiglenesen elhelyezett - zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezetben az előírások pontosítása, kiegészítése történik a kialakult állapotnak megfelelően:

37.§ (2) Az Lk-2/XVI/SZ2 építési övezeteinek építési telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység, legfeljebb egy főépület helyezhető el.

A négyszögöllel is jelölt területi méretek zárójelbe kerülnek (KÉSZ 40.§ (1), 41.§ (1)), valamint a nem közhasználatú rendeltetések felsorolásra kerülnek a 41.§ (3) bekezdésben.

A közigazgatási határon túli közlekedési területek figyelembevétele a 47.§ (7) bekezdés módosításának célja:

(1) * Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteiben lakó rendeltetés nélkül a (2) bekezdés szerinti kereskedelmi, szolgáltató b), c), d), e), f), g) rendeltetésű épület, önálló rendeltetési egység kizárólag

- a) a közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk-1/XVI) határos telkek területén, vagy ezektől csupán szervizút választja el, valamint
- b) olyan egyéb közterülettel határos telkek területén helyezhető el, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik,

vagy ezektől csupán szervizút választja el, és ezen esetekben a kereskedelmi, szolgáltató (2) bekezdés szerinti b), c), d), e), f), g) rendeltetésre, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve megengedett nettó alapterületi értéket nem kell figyelembe venni.

A 47.§ (11) bekezdés módosításra kerül, annak érdekében, hogy a nagy telkek (4000 m²-nél nagyobb telkek) az elhelyezhető bruttó alapterület tekintetében nagyobb „építészeti szabadságot” kaphassanak. A telekméret nagyságából adódóan a br. alapterület növekedése településképi szempontból nem meghatározó:

47.§ (11) Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezeteinek építési telkein

a) 4000 m² telekterületnél kisebb telek esetében egy épület földszinti bruttó alapterülete a 300 m²-t nem haladhatja meg,

b) legalább 4000 m² telekterület esetén egy épület földszinti bruttó alapterülete a 400 m²-t nem haladhatja meg,

amennyiben az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.

Sorszámozás javítása történik a 47.§ (20) bekezdése kapcsán.

Az Emlékkő utca - Prohászka Ottokár utca - Pesti határút által határolt területre vonatkozó előírás az Lke-1/XVI/SZ3 építési övezeti előírások közül törlésre kerül, az Lke-1/XVI/SZ7-eshez kerül áthelyezésre, mivel a szabályozási terv az utóbbi építési övezetbe sorolja a területet. Erre a területre vonatkozóan korábban szabályozási terv módosult, melyet a normaszöveg nem követett le, így ez a változás tulajdonképpen hibajavításnak számít.

Az Lke-1/XVI/INT építési övezet 64.§ (1) bekezdésében a szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

A Vt-H/XVI/K és Vt-H/XVI/KK építési övezetek előírásában (70.§ és 72.§-ban) szereplő hibás hivatkozás javítása történik.

A 74.§ a), b) pontjának átstrukturálása történik a könnyebb érthetőség érdekében.

Az Vi-2/XVI/Z építési övezet 76.§ (2) bekezdésében a szóhasználat pontosítása, kimaradt szó pótlása történik.

30.15. A CSAK NORMASZÖVEGBEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÖSSZHANGJA

A normaszövegben történő változások nincsenek hatással a fővárosi rendezési eszközökre.

ssz.	Módosítással érintett terület elnevezése	Beépítési sűrűség igazolása szükséges?
LK.3.	átmenő telek	Nem
LK.4.	épülethossz	Nem
LK.5.,	Lke-1 rendeltetési egységek	Nem
LK.25.	kerítések	Nem
LK.43.	oromfalak	Nem
LK.49.	hőszivattyú	Nem
LK.50.	terepalakítás	Nem
IÜI.1-3.	tevékenységek	Nem
KÜI.3.-4.	csapadékvíz elvezetése	Nem
KÜI.7.	vízakna	Nem
KKI.1.	fák és napelemek viszonya	Nem
K.1.	Újszász utca 45/B	Nem
EF.27.	Állattartás építménye	Nem

31. A VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL, FŐVÁROSI RENDEZÉSI ESZKÖZÖKKEL VALÓ ÁLTALÁNOS ÖSSZEFÜGGÉSEK IGAZOLÁSA

Budapest XVI. kerületére vonatkozó területrendezési terveket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza (MaTrT). A módosítással érintett terület vonatkozásában a törvény 2. melléklete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (OTrT), mely alapján a terület települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartozik.

3.1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Budapest Agglomeráció Szerkezeti Tervét (BATrT) a törvény 7. melléklete tartalmazza. A területrendezési tervek a település területfelhasználás rendszerére vonatkozó előírásokat tartalmazznak, így a területrendezési tervek előírásai a főváros településszerkezeti tervén keresztül érvényesülnek.



Jelen módosítás a térségi területfelhasználást nem befolyásolja.

A térségi övezetek esetében előfordul olyan előírás, mely az építési övezetre, övezetre vonatkozóan tartalmaz elvárást. A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg a BATrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen. A kerület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos övezet megnevezése	A kerület érintettsége	Módosítással érintett terület érintettsége	Lehatárolás, előírás
Ökológiai hálózat magterületének övezete	érinti	EF.18.	MATrT
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	érinti	KKI.9.,10., FK.1.	MATrT
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	-	MATrT
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-	MvM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	-	MvM
Erdők övezete	érinti	EF.18.	MATrT
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	EF.18.	MvM rendelet
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	összes	MvM rendelet
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Tanyás területek övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Földtani veszélyforrás övezete	érinti	összes	MvM rendelet
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	érinti	összes	MATrT
Vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Nagyvízi meder területe övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
VTT-tározók övezete	nem érinti	-	MvM rendelet
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti	összes	MATrT

MATrT 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új

célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A TSZT kijelöli a megfelelő területfelhasználási egységeket, melyhez jelen módosítás során a területfelhasználási egységhez való igazodás történik (KKI.9, EF.18.). Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Jelen módosítás kapcsán új hálózat kiépítése nem várható, ha mégis történik, a magterületet, az ökológiai folyosót érintő közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését várhatóan nem akadályozó műszaki megoldások kerülnek elhelyezésre. Bányatevékenység, illetve erőművek telepítése nem történik, erre vonatkozó előírás sem kerül meghatározásra.

MATrT 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve ... által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Az erdők övezetének területfelhasználási besorolását, illetve a területek arányát a TSZT határozza meg, jelen módosítás arra hatással nincsen. Bányatevékenység, illetve erőművek telepítése nem történik, erre vonatkozó előírás sem kerül meghatározásra.

MATrT 81. § (2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;
- b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló ... településképi rendeletben (...) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A művelési ág megváltoztatása nem településrendezési témakör, a látványvédelmet a településképi rendelet biztosítja. Új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény, csarnok, erőmű nem létesül jelen módosítás kapcsán.

A módosítással érintett területek nem fedik le a teljes közigazgatási egységet. A tájképet veszélyeztető hálózat létesítése nem történik jelen módosítás kapcsán.

MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A főváros egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. A hatályos fővárosi rendezési eszközökben kijelölt építési övezetek és övezetek az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem veszélyeztetik. A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket, a módosítással érintett területet ásványi nyersanyaglelőhely, bányatelek nem érinti.

MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területeket csúszásveszélyes terület, alábányászott terület, alapincézett terület, feltöltött terület, rekultiválandó bánya, lerakó nem érinti.

MATrT 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A XVI. kerületet világörökségi helyszín, világörökségi várományos helyszín területe nem érinti.

MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A TSZT lehatárolja a vonatkozó területeket. A módosítással érintett területeket honvédelmi és katonai célú terület, védőterülettel rendelkező honvédelmi és katonai célú építmény nem érinti.



Jelen módosítás a térségi övezeteket nem befolyásolja.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról a MATrT 12-13.§ és 38.§-a rendelkezik. **A módosítással érintett területen nem történik új beépítésre szánt terület, új lakóterület kijelölése**, az Íjász utca menti terület a hatályos előírások alapján is lakóterület, csupán a telekhatárok kis léptékű igazítása történik jelen módosításban (EF.33.).

MATrT 38. § (7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

Jelen módosítás fejlesztési szándékának ismerete alapján nem történik 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény elhelyezése. A kerület beépített, beépítésre szánt területei közösségi közlekedés szempontjából ellátott területek.



Jelen módosítás a MATrT, MvM rendelet előírásaival nem ellentétes.

3.2. TSZT-VEL, FRSZ-SZEL VALÓ ÁLTALÁNOS ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A TSZT, az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, ezáltal magába foglalja a kerületet is. Budapest zónarendszerében elővárosi zónába esik a vizsgált kerület. Az elővárosi zóna népsűrűsége alacsony.



A KÉSZ előírásai és jelen módosítás az elővárosi zónára jellemző karaktert megőrzik, erősítik azt.



A KÉSZ-ben, illetve jelen módosításban a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetek, övezetek kerültek kijelölésre.

A TSZT meghatározza az egy területfelhasználási egységbe tartozó tömbök - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányát.



Jelen módosítás nem érinti a területfelhasználási egység területére számított – átlagos zöldfelületi arányát.

A TSZT alapján a szimbólummal (kék csíkozással) történő jelölés teszi lehetővé a kerületi szabályozás során a részletek kidolgozását és megfelelő övezetek kialakítását. A KÉSZ ezen területeien intézményi építési övezet jelölhető ki a kertvárosias lakóterület területfelhasználási egységen belül.



Jelen módosítás nem érinti intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezeteket.

Mátyásföld területén az FRSZ 9.§ és 20.§ (2) bekezdések alapján a megengedett épületmagasság - a közhasználatú építményre vonatkozó magasság kivételével - legfeljebb 7,5 méter lehet, valamint a repülőtér területe III. párkánymagassági kategóriába esik.



Jelen módosítás nem érinti azokat a területeket, melyre az FRSZ megengedett épületmagasságot vagy párkánymagasságot határoz meg.

4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

4.1. HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Kerületközi kapcsolatok

A XVI. kerület a főváros keleti szélén fekvő határkerület, amely legfontosabb városi kapcsolatait a 3. sz. országos elsőrendű főút bevezető szakasza, a Kerepesi út - Veres Péter út - Szabadföld út, valamint az M0 autópályát határoló nyomvonala és a közösségi közlekedési útvonalak adják. A kerület kialakult úthálózattal rendelkezik, sűrű, kerületközi kapcsolatokkal. Viszonylag közel helyezkedik el a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtérhez is. Beépítettségét tekintve nagy lakossűrűségű területek (lakótelepek) és családi házas, kertvárosi jellegű beépítések váltakoznak nagyméretű ipari területekkel, kereskedelmi létesítményekkel és sportlétesítményekkel, valamint rekreációs célú zöldterületekkel. Ezen eltérő funkciójú területek közlekedési és parkolási igényei különböznek. A kerület utcahálózata szabályos, geometrikus kialakítású.

A kerület határain nagyforgalmú városi főutak haladnak, amelyek közvetlenül a városközponttal, vagy a csatlakozó kerületek központjaival, vagy a térség központjaival teremtenek közvetlen közúti kapcsolatot (Üllői út, Határ út, Ady Endre út, M5 bevezető, Nagykörösi út). Mindegyik főút közvetlen kapcsolatban áll az M0 autópályával, amely jelentős forgalmat von ki a területről. Ezek az útszakaszokon nagy a forgalmi terhelés (átmenő és helyi forgalom), jellemző a többféle közösségi közlekedési ágazat jelenléte és a magas környezetterhelés. A főúti szakaszok mentén a lakóterületi funkció nagyrésze lecserélődött szolgáltató, kereskedelmi, intézményi funkcióra. Mindezen egységek erős forgalomvonzó hatással bírnak.

Közüti kapcsolatok

A szomszédos kerületekkel összeépült XVI. kerület főbb közúti kerületközi kapcsolatait városi főutak adják, kelet-nyugati irányba (Rákospalotai határút, Csömöri út, Rákosi út, Timur utca), illetve ezekre majdnem merőleges nyomvonalakkal (Szlovák út - Ostoros út - Nagytarcsai út, Bökényföldi út, Cinkotai út, Naplás út).

Kötőtpályás kapcsolatok

Bár a 80a MÁV-vonal Rákos állomásához kapcsolódó Körvasút határolja a kerületet, nagyvasúti állomás nem található itt. A MÁV által üzemeltetett HÉV (regionális vasút) azonban két vonalon is szolgálja a kerület megközelíthetőségét a városközpont irányából és a szomszédos települések felől.

A kerületen áthaladó HÉV-vonalak:

- H8 (Örs vezér tere - Gödöllő)
- H9 (Örs vezér tere - Csömör)

A két HÉV-vonal a főváros egyik nagyforgalmú METRO-vonalának végállomásától, a X. és XIV. kerület határán fekvő Örs vezér téri csomóponttól indul és jelentős lakosszámú agglomerációs településeket (Csömör, Mogyoród, Gödöllő) kapcsol (a kerületen keresztül) a városközponthoz. Ugyanakkor a két HÉV-vonal a XVI. kerület lakosainak közlekedési igényeit is nagymértékben szolgálja.

4.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Fentiek szerint a kerület közösségi közlekedését a sűrű autóbushálózat és a két elővárosi vasútvonal biztosítja a kerületen belül és a szomszédos kerületek, illetve a városközpont felé egyaránt. A HÉV-vonalak az M2 metróvonalra való ráhordást szolgálják. Ez a nagykapacitású földalatti vonal a városközpontba kb. 15 perc alatt juttatja el az utasokat. A buszjáratok az Örs vezér tere mellett Újpest és Újpalota felé szállítják az utasokat. Az éjszakai járatok is megfelelően tárják fel a kerületet.

A kerület közösségi közlekedési ellátottsága (lefedettsége) jónak tekinthető, mivel 300 m rágyalogási távolságot figyelembe véve a megállóig, a beépített területek kb. 80-85 %-a elérhető a megállókban.

4.3. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Jelentős gyalogosforgalmi igény tapasztalható a nagy lakossűrűségű lakótelepeken, valamint a közösségi közlekedési csomópontok és megállók felé vezető útszakaszokon. A lakótelepi részeken megfelelő szélességű gyalogosfelületek állnak rendelkezésre, de a nagyforgalmú, térségi jelentőségű városi főutakon mentén nem mindenhol elég szélesek a járdák. A felületek állapota megfelelő, ezek főleg aszfaltburkolattal épültek. A főutak keresztezése jelzőlámpás forgalomirányítás mellett lehetséges a legforgalmasabb csomópontokban. Általános probléma, hogy a HÉV-vonal gyalogos keresztezése csak a buszmegállóknál és a HÉV-megállóknál lehetséges, szintbeni keresztezéssel.

A kerületben jelenleg több kiépített kerékpárforgalmi létesítmény is található a főbb közlekedéshálózati elemek, illetve a Szilas patak mentén. A lakóutcákra jellemző forgalomcsillapított útszakaszok pedig a lakóterületeket jól kerékpározhatóvá teszik.

4.5. PARKOLÁS

A kerület kertvárosi részein (ahol általában családi házas beépítés jellemző), a személyautók tárolását telken belül oldják meg az ott élők és az utcák (keresztmetszeti paramétereik miatt) általában nem alkalmasak közterületi parkolásra.

A nagy lakósűrűségű lakótelepeken nagyméretű közterületi parkolófelületek állnak az ott lakók rendelkezésére, amelyeket nappal az intézményekhez érkezők is igénybe vehetnek. A lakótelepek mellett nem csupán felszíni parkolóknak, de egyes helyeken garázssorokban is elhelyezhetők a járművek.

Különböző parkolási szokások jelentkeznek az eltérő beépítettségű és funkciójú területeken, mint például a vegyes használatú kerületközpontok, a lakótelepek, kertvárosi részek, oktatási, egészségügyi és sportfunkciójú létesítmények esetében.

A HÉV-vonal megállóinál jelentős igény mutatkozik a P+R típusú parkolásra.

A kerület szabályozási tervéhez jelentős számú módosítási igény érkezett, ezeket vizsgáljuk meg közlekedés szakági szempontból az alábbiakban.

4.6. AZ EGYES MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK KÖZLEKEDÉSI SZEMPONTBÓL

Jelen fejezetben azok a módosítással érintett területek kerülnek tárgyalásra, melyeknek van közlekedési hatása.

LK. 9. Varró utca gyalogos összeköttetésének kérdése

A Varró utca jelenleg zsákutca és semmilyen közterületi kapcsolata nincs a Lucernás utcával. A Lucernás utca fontos kiszolgáló útként üzemel a lakóterület úthálózatában, mivel közvetlen kapcsolata van a városi főútként üzemelő Ostoros úttal, amely fontos kerületközi kapcsolatként működik és menetrendszerinti autóbuszjáratok is járnak rajta. Ezen az úton érhető el a Cinkota HÉV-megálló is, amely a környék lakói számára közvetlen kapcsolatot jelent a városközponttal HÉV és az M2 metróvonalon keresztül.

Fenti hálózati jellemzők miatt közlekedési szempontból erősen támogatandó a Varró utca és a Lucernás utca gyalogoskapcsolatának megteremtése. Amennyiben csak a gyalogosok számára szükséges közterületet kiszabályozni, egy 3 m széles területsáv is megfelelő. A közterületté alakítandó sáv azokból a telkekből szabályozható ki, amelyeknél ez a minimális területcsökkenés nem okoz használati problémákat.

A gyalogút kijelölése és megvalósítása esetén gondoskodni szükséges a megfelelő közvilágítás kiépítéséről is.

LK. 22., 31. Magtár utca

Az Árpádföld északi szélén, az M0 autót közelében, futó, folyamatosan beépülő (lakó)területeket feltáró Magtár utca városi főútként üzemel, mivel fontos úthálózati elem Budapest XVI. kerülete és Csömör között. A Szabadság út és a Budapesti út közötti kiépült szakasza kétirányú forgalom lebonyolítására alkalmas aszfaltburkolattal, széles közterületen, kétoldali járdákkal, kerékpársávokkal és zöldsávokkal kísérve halad.

A lakossági kérelemben az elhelyezhető rendeltetési egységek számának növelését kérik felülvizsgálni (a néhány évvel ezelőtti érvényes szabályozás szerint). Közlekedés szakági szempontból vizsgálva, amennyiben a rendeltetési egységek szám növekszik, nő a vonzott forgalom és a parkolási igény is. Ugyanakkor az útszakasz ki van építve településközi forgalom lebonyolítására, így forgalmi kapacitása nagy ($F_k = 2000 \text{ Ejm/h}$). Amennyiben a lakóegységek száma nő, bár forgalomművekedéssel jár majd, de arányaiban még mindig viszonylag kismértékű növekedéssel számolhatunk, amelyet a főút le tud majd bonyolítani konfliktusok nélkül.

Amennyiben esetleg gazdasági területek is megjelenhetnek az ingatlanokon, ott már (a területhasználati funkció típusától függően) számolni lehet nagyobb forgalom és gazdasági kiszolgáló forgalom megjelenésével és akár a közterületi parkolási igények növekedésével is.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból nincs akadálya a rendeltetési egységszám növelésének a Magtár utca mentén, de gondosan meg kell vizsgálni a következményeket.

Fentiek szerint nincs közlekedés szakági akadálya a Magtár utcában a Cica utca és a Budapesti út közötti szakaszon két önálló rendeltetési egység kialakításának, mert nem jár jelentős közlekedési hatásokkal ez a módosítás.

Szabályozási vonal módosítása a 117665-69 hrsz.-ú telkek esetében:

Közlekedés szakági szempontból a kérelem támogatható, mivel a 18 m széles közterületi szélesség a közterület „kiöblösödése” nélkül is megfelel a városi főúton lebonyolítandó forgalomnak.

LK. 41. Szilaspatak utca 72.

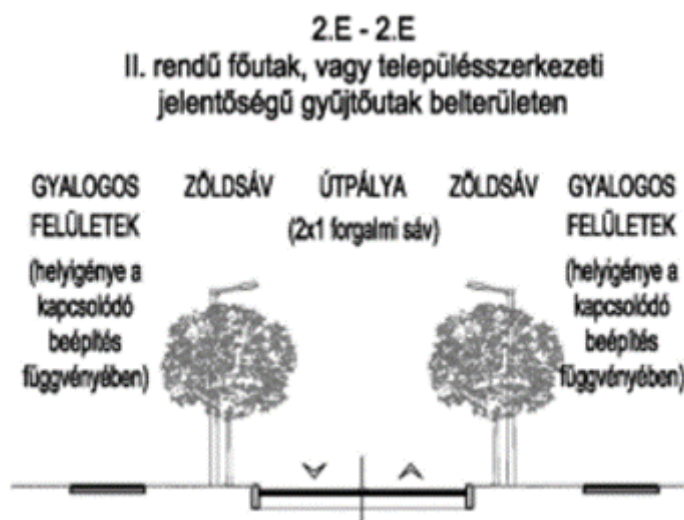
A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A Szilaspatak utca érintett szakaszán (Gusztáv utcától észak-nyugatra) a Szilas-patak mentén kiépült a kerékpárút, ami ezen a szakaszon 3 m széles, vegyes használatú útként üzemel. A gépjárművek csak célforgalomként hajthatnak be az utcába, amely zsákutca és csupán néhány ingatlan megközelítése történik erről a vegyes forgalmú útról. Mivel a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendezés iránti kérelem támogatható.

LK. 42. Budapesti út - Mátyás király utca, saroktelek

A Mátyás király utca és a Budapesti út ezen a szakaszon kerületi jelentőségű gyűjtőút, amelyeken buszok közlekednek és jelentős forgalmat bonyolítanak. A Mátyás király utca kiszabályozott közterületi szélessége 16,50 m, amely szükséges az összes, gyűjtőúton elhelyezendő infrastrukturális elem helyének biztosítására (kétirányú forgalmat lebonyolító útpálya, kétoldali, legalább 2 m széles járda, közmű-nyomvonalak és tartozékok, fasorok, vízelvezetési elemek).

Az utcában még nem minden ingatlan esetében történt meg a kiszabályozás végrehajtása, ezért kifejezetten szűk közterületi szélességek is találhatók több szakaszon és nem minden kötelező pályaelem fér el a szűkszakaszokon. Gyűjtőutak esetében a kiszabályozandó közterületi szélesség nem csökkenthető, mert a hiányzó infrastrukturális elemek közlekedésbiztonsági problémákat is eredményezhetnek. Különösen igaz ez a keresztezések esetében, ahol a csomópont beláthatósága rendkívül fontos a közlekedésbiztonság miatt. A kérdéses ingatlan a Mátyás király utca és a Budapesti út kereszteződésében helyezkedik el, ahol semmilyen indokból nem engedhető meg a kiszabályozott közterületi szélesség csökkentése.

A főváros területén érvényes, főutakra és gyűjtőutakra vonatkozó szabályozás, az FRSZ. 5. melléklete pontosan meghatározza a kötelezően betartandó keresztmetszeti méreteket és elhelyezendő elemeket az alábbiak szerint:



A 2E mintakeresztmetszvényben ábrázolt elemek a szükséges közterületi szélességet 15 m-ben határozzák meg ($2 \times 3,50 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m}$), de az OTÉK általános előírásai szerint 16 m közterületi szélességet kell megadni gyűjtőutak esetében. Ez a helyigény nő, amennyiben a gyűjtőúton kerékpáros infrastruktúra vezetése tervezett.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból a kérelem nem támogatható és ezt támasztják alá az FRSZ vonatkozó előírásai is.

LK.58. Szérű utca

A Torma Zsófia sétány Szérű utca és a Döbrőne utca között haladó szakasza gyalogos- és kerékpárútként kiépített, közvilágítással ellátott közterület. A funkciókhoz szükséges szabályozási

szélesség minimum 4 m. A jelenleg ennél szélesebb kiszabályozott területsáv közlekedési szempontból nem szükséges. Mivel a sétányon közúti forgalom megengedése a jövőben sem tervezett, a közterület szűkítése közlekedési szempontból támogatható.

LK. 59. Szilágyi Dezső utca - Thökölly utca saroképület

A Thökölly utca és a Szilágyi Dezső utca sarkán elhelyezkedő ingatlan kerítése teljesen leszűkíti a kiszolgáló út (Thökölly utca) keresztoszvényét. Jelenlegi állapotban a szűkített útszakasz burkolatszélessége megfelel egyirányú forgalomnak, de a kétoldali járdák keskenyek a vonatkozó elvárt 2 m szélességhez képest és a közműsáv is keskeny (jelenlegi közterületi szélesség 6,8 m).

Bár kiszolgáló utakon rövid szakaszokon eltérhet a beépítés miatti közterület szűkítés, de egy csomópont közeli helyen, forgalombiztonsági szempontból az utca többi szakaszán meglévő szabályozási szélesség biztosítandó (10,5 m).

Közlekedési szempontból szükséges, hogy a már nem beépített területsáv (igazodva a meglévő kerítésvonalakhoz) közterületté váljon a jövőben.

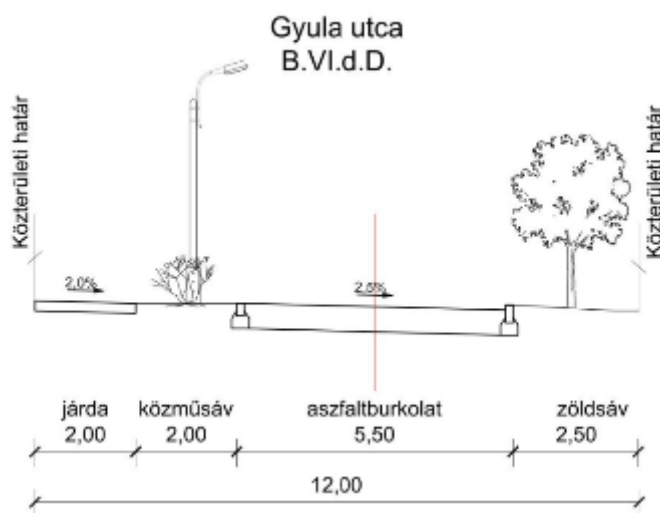
LK.63. Örmester utca

Az Örmester utcában az ingatlan telekhatár-rendezésére vonatkozó kérelem közlekedési szempontból támogatható, mivel a közterület kialakult állapota ma is működőképes, átépítés, további területek közterülethez csatolása nem szükséges.

FI.12. Gyula utca

A Gyula utca 106774/2 hsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon tervezett lakóterületi beépítéshez új, a hatályos szabályozási terven nem szereplő közút kiszabályozása szükséges.

Közlekedési szempontból a csatolt beépítési terv szerint kialakítandó út elfogadható, amennyiben a közterületi szélesség 12 m lesz és a forduló területe 16 m x 16 m nagyságúnál nem lesz kisebb.



Javasolt mintakeresztmetszelvény

KÜI.10. Budapesti út

A Budapesti út Szárnyaskerek utca és Magtár utca közötti szakaszának 12 m közterületi szélességre növelését közlekedési szempontból szükségesnek tartjuk, hogy az összes elhelyezendő pályelem helye legalább egyoldali járda megépíthető legyen az út mentén. A gyalogosforgalom számára fontos lenne ez a biztonságos közlekedést biztosító felület, mert a Budapest út érintett szakaszán közelíthető meg az Árpádföld HÉV-megálló is.

KKI.2. Rádió utca

Az Önkormányzati tulajdonú ingatlan intézményi övezetből kertes lakóövezetbe sorolása közlekedési szempontból elfogadható, mert a lakóingatlanok forgalomkeltése kisebb és parkolási igényük is általánosan biztosítható telken belül.

VGI.1. Szilaspaták utca, 112614. hrsz-ú ingatlan

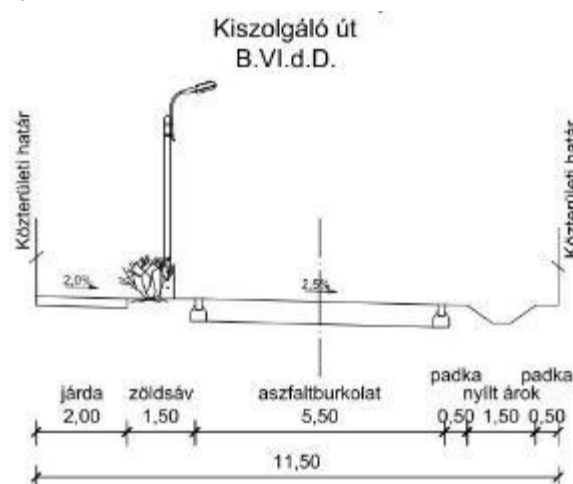
A telekhatár rendezés kérelme közlekedési szakági szempontból támogatható. A Szilaspaták utca érintett szakaszán (Baross utca és Dobó utca között) a Szilas-patak mentén kiépült a gyalog- és kerékpárút, a közterület kialakult, rendezett, a jövőben változás, továbbépítés nem várható. Két ingatlan határos ezzel a kerékpárút szakasszal, de mindkettő a szomszédos utcákból közelíthető meg, a gépjárművek még célforgalomként sem hajthatnak be a Szilaspaták utca érintett szakaszára. Mivel

a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendeztetés iránti kérelem támogatható.

VGI.3. Temesvár utca közterületi szélességének csökkentése

A Temesvár utca Sarkad utca és Szilaspatak utca között haladó, jelenleg még részben beépítetlen szakaszán, a terület beépíthetősége érdekében megvizsgáltuk a hatályos 12 m széles szabályozás csökkentésének lehetőségét.

Mivel az útszakasz kiszolgáló útként üzemel, jelentős forgalom a jövőben sem várható az útszakaszok (figyelembe véve a csatolt területek lakóterületi beépíthetőségét), így közlekedés szakági szempontból elfogadható, az útszakasz közterületi szélességének kisebb arányú csökkentése, az alábbi mintakeresztmetszelvény szerint.



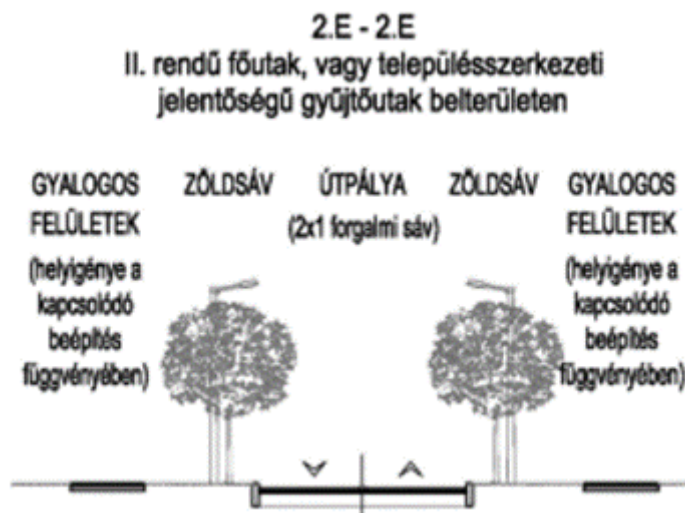
VGI.9. Mátyás király utca (Budapesti út - Csömöri út közötti szakasz)

Közlekedés szakági szempontból megvizsgáltuk a kérdéses útszakasz szükséges közterületi szélességét, a hatályos szabályozási szélesség csökkentésének lehetőségét.

A Mátyás király utca kerületi jelentőségű gyűjtőút, amelyen buszok közlekednek és jelentős forgalmat bonyolít (hálózati szerepe miatt). A Mátyás király utca kiszabályozott közterületi szélessége 16,50 m, amely szükséges az összes, gyűjtőúton elhelyezendő infrastrukturális elem helyének biztosítására (kétirányú forgalmat lebonyolító útpálya, kétoldali, legalább 2 m széles járda, közmű-nyomvonalak és tartozékok, fasorok, vízelvezetési elemek).

Az utcában még nem minden ingatlan esetében történt meg a kiszabályozás végrehajtása, ezért kifejezetten szűk közterületi szélességek is találhatók több szakaszon és nem minden kötelező pályaelem fér el a szűkszakaszokon. Gyűjtőutak esetében a kiszabályozandó közterületi szélesség nem csökkenthető, mert a hiányzó infrastrukturális elemek közlekedésbiztonsági problémákat is eredményezhetnek. Különösen igaz ez a kereszteződések esetében, ahol a csomópont beláthatósága rendkívül fontos a biztonságos kikanyarodások érdekében.

A főváros területén érvényes, főutakra és gyűjtőutakra vonatkozó szabályozás, az FRSZ. 5. melléklete pontosan meghatározza a kötelezően betartandó keresztmetszeti méreteket és elhelyezendő elemeket az alábbiak szerint:



A 2E mintakeresztmetszvényben ábrázolt elemek a szükséges közterületi szélességet 15 m-ben határozzák meg ($2 \times 3,50 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m} + 2 \times 2 \text{ m}$), de az OTÉK általános előírásai szerint 16 m közterületi szélességet kell megadni gyűjtőutak esetében. Ez a helyigény nő, amennyiben a gyűjtőúton kerékpáros infrastruktúra vezetése tervezett.

Fentiek szerint közlekedés szakági szempontból a kérelem nem támogatható és ezt támasztják alá az FRSZ vonatkozó előírásai is.

VGI. 11. János utca 130.

A János utca érintett szakasza kerületi jelentőségű gyűjtőút (útkategória: B.V.c.C.). Kialakult közterületi szélessége nem felel meg az útszakasz hálózati szerepének. Az egyirányú forgalmat lebonyolító útszakaszon közlekedő buszjárat megálló nem öbölben vannak elhelyezve, így a megállóban tartózkodó járművek akadályozzák az útszakaszon közlekedő gépjárműforgalom folyamatos haladását. (EZ forgalomcsillapító eszköz is lehet, így nem feltétlenül hátrányos). Ugyanakkor az útszakaszon kerékpársáv, illetve kerékpáros nyom is jelölt/kiépített, kétoldali keskeny járdák mellett.

Tekintettel arra, hogy az útszakasz kialakult, működőképes állapotú, valamint figyelembe véve a közterület szélesítéséhez szükséges anyagi források hiányát, közlekedési szempontból eltűrhető, de nem javasolt az útszakasz hatályos szabályozási szélességének csökkentése. Amennyiben az önkormányzat tervezi buszöblök építését, illetve az útpálya szélesítését, a közterület szélességének csökkentése nem megengedhető.

VGI. 13. Thököly utca 25.

Az Önkormányzati tulajdonú ingatlanon a tulajdonos közintézmény elhelyezését tervezi (óvoda, bölcsőde, iskola, szolgáltatás). Tekintettel arra, hogy ezek közcélú funkciók, amelyek a környéken élők számára nyújtanak (jelenleg hiányzó) szolgáltatásokat, közlekedési szempontból mindenképpen támogatható a javaslat, azzal a feltétellel, hogy a pontos telepítendő funkció ismeretében közlekedési hatásvizsgálatot kell végezni, vizsgálva a várható használati szokásokat, a megközelíthetőséget, a parkolási lehetőségeket és a közlekedésbiztonság szempontjait. Erre azért van szükség, mert a Thököly utca (és a fő- és gyűjtőutak irányából idevezető útszakaszok többsége) 112 m közterületi szélességnél keskenyebb kiszolgáló út, így nagyobb forgalomkeltés esetén a közlekedési hatásokat előre kell becsülni.

VGI. 16. Kenéz utca 34.

A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A teljes útszakaszon kialakult a működőképes keresztmetszeti elrendezés, amelynek megváltoztatása, bővítése a jövőben sem várható. A meglévő útpálya, járdák és vízelvezetési megoldás nem teszi szükségessé a közterület szélesítését egyetlen telek hosszában. Meglévő, konfliktusok nélküli útszakasz esetén a telekhatár-rendezés elfogadható.

VGI. 20. Szilaspaták utca 68.

A telekhatár rendezés kérelme közlekedés szakági szempontból támogatható. A Szilas-patak utca érintett szakaszán (Aulich utca és Dobó utca között) a Szilas-patak mentén kiépült a gyalog- és kerékpárút, a közterület kialakult, rendezett, a jövőben változás, továbbépítés nem várható. Két ingatlan határos ezzel a kerékpárút szakasszal, de mindkettő a szomszédos utcákból közelíthető meg, a gépjárművek még célforgalomként sem hajthatnak be a Szilas-patak utca érintett szakaszára. Mivel a kialakult helyzet működőképes, konfliktushelyzetek nem alakulnak ki a használat során, a telekhatár-rendezés iránti kérelem támogatható.

VGI. 25. Szent korona utca - Zólyom utca sarka

A Szent Korona utca érintett szakaszán a szabályozási szélesség átlagosan 11,50 - 12,00 m. Amennyiben a kérdéses ingatlan telekhatára a jelenlegi kerítésvonalnak megfelelően alakulna, a közterületi szélesség egyik oldalon 12,50 m, a másik oldalon 11,2 m lenne.

Figyelembe véve, hogy a Szent Korona utca érintett szakasza kisforgalmú lakóutca és a Zólyom utcai csomópontban sebességcsökkentő borda épült ki, az általános haladási sebességet 30 km/h-ként feltételezve kijelenthető, hogy a telekhatár-rendezés után is megfelelő közterületi szélesség áll majd rendelkezésre a kisforgalmú útszakaszok és a kereszteződés konfliktusmentes működéséhez.

Közlekedés szakági szempontból a telekhatár-rendezés elfogadható.

VGI. 28. Rovás utca

A Rovás utca és a Futórózsa között, a Ladháza utca nyomvonalában két közterületi telek húzódik. Mivel közlekedés hálózati szempontból jelenleg nem vehetők igénybe és a terület a kialakult közterületekkel is működőképes, közlekedés szakmai szempontból nincs akadálya a 106879 hrsz-ú ingatlan lakóövezetbe sorolásának.

5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

Budapest XVI. kerület fejlődését lakó- és munkahely kínálata, kedvező környezeti állapota biztosítja, amelyhez kedvező közművesítettsége is hozzájárul. A kerületben a teljes közműellátás lehetősége közel kerületi szintű.

5.1. VÍZIKÖZMŰVEK

Budapest XVI. kerületében a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja a vízellátás a közhálózaton keresztül. A főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A főváros nagy alapterülete, valamint a különböző domborzati viszonyok miatt az ellátó hálózat zónákra van felosztva, amelyekben a szükséges vízmennyiséget és a víznyomást a zónák tározói és a gépházak biztosítják.

Budapesten a vízelvezetést szolgáló csatornahálózat üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. A hálózat a város belső területein zömmel egyesített rendszerű, a külsőbb területi egységeken azonban már elválasztott rendszerű csatornahálózatokat építettek ki. A kerület az Észak-Pesti szennyvíztisztító telep vízgyűjtő területéhez tartozik, tehát az innen elvezetett szennyvizet itt tisztítják meg, a tisztított szennyvizet végső befogadója a Duna.

A beépített területeken a burkolt utak nyomvonala mellett csak kevés helyen épült ki a csapadékvíz elvezetés, amely leginkább nyílt szikkasztó árkos csapadékvíz elhelyező rendszer. A homokos talajadottságok miatt ez a szikkasztó rendszer működőképes kisebb csapadékeseményeknél, de a nagyobb záporok vízmennyiségeit csak késleltetve tudja elszívárogtatni, így ekkor tartósabb vízállások keletkeznek a mélyebb területeken.

5.4. ENERGIAKÖZMŰVEK

A kerület földgázellátásának üzemeltetője a MVM Zrt. A főváros egységes hálózati rendszerének részeként épült ki a térség ellátása. A gázátadó állomásokból indulnak a nagyközépnomású vezetékek, amelyek a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat táplálják be.

A kerületben a korszerű termikus energiaellátás a földgáz komplex hasznosításával biztosítható. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A kerület keleti részén, de szétszórta a nagyközép-nomású vezetékek mentén lévő ipari, illetve nagyobb fogyasztók egy részének a gázellátása közvetlen a nagyközép-nomású gerincvezetékéről táplált bekötéssel biztosított. Ezek a nagyközép-nomású bekötő vezetékek táplálják a telken belül

elhelyezett egyedi nagyközép/kisnyomású nyomásszabályozókat, ahonnan a telken belüli elosztás igény szerint, mint belső hálózat üzemel. A kerület déli és keleti külterületén halad keresztül a Fővárosi földgázellátás gerincét jelentő nagynyomású földgáz szállítóvezeték, valamint a kerületben üzemel az egyik nagy-/nagyközép-nyomású átadóállomása is.

A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. Az iparági alállomásokról induló 132 kV-os főelosztó hálózat táplálja a szolgáltatás hálózati rendszerének bázisainak tekinthető alállomásokat. A kerület területét a MAVIR Zrt. átviteli hálózata és iparági alállomás nem érinti.

A kerületet ellátó és a kerület területén áthaladó 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a kerületben üzemelő Rákoskeresztúr és Mátyásföldi 132/22 kV-os alállomásokat. Ezek az alállomások a 22 kV-os gerinchálózat táppontjai. A kerület régebbi beépítésű nyugati részének középvezetékű ellátása 10 kV-on épült ki, amelynek táppontjai a szomszédos kerületekben üzemelnek. Így a kerület középvezetékű ellátása megosztott, észak-keleti részén az ellátás 22 kV-on, nyugati részén 10 kV-on került kiépítésre.

A kerület fogyasztóinak ellátására a 132/22 és 132/10 kV-os alállomásokról induló középvezetékű elosztóhálózatot építettek, amelyek táplálják a fogyasztói transzformátor állomásokat. A 10 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült, a 22 kV-os hálózat részben oszlopokra fektetéssel, részben földalatti elhelyezéssel került kivitelezésre. A középvezetékű 10, ill. 22 kV-os hálózatok fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kiefeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kiefeszültségű elosztóhálózat, hasonlóan a középvezetékű hálózatokhoz, részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épült.

A 2010/31/EU irányelvet követve Magyarországon a 312/2012. (XI. 8.) kormányrendelet alapján 2021. január 1-jétől a hatóság csak abban az esetben adhatja meg a használatbavételi engedélyt, ha az épület megfelel a közel nulla vagy annál kedvezőbb energiaigényű épület követelményrendszerének. Ezt a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6.§-a pontosítja. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet bár előírja, hogy minden épület már csak kiemelten energiatakarékos üzemelésűként valósítható meg, de a 176/2008 (VI. 30.) kormányrendelet kivette az érintett ingatlanok közül például a logisztikai épületeket, valamint egyéb létesítményeket, amennyiben azok megfelelnek a kormányrendeletben előírtaknak.

A valójában, energetikailag eredményesen hasznosítható megújuló energiahordozó a nap vagy a föld energiája lehet, annak passzív és aktív hasznosításának az igénybevitelével. A legegyszerűbb napenergiát hasznosító panelekkel teljesíteni a megújuló energia hányadot.

A megújuló energiahordozóval az energiatermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes számított energiaigény biztosítására elégséges kapacitásúként kell kiépíteni, de a jogszabályokban előírt időszakon belül teljesíteni kell a megújuló energia részarányokat, hogy a kormányrendeletnek továbbra is megfeleljen az épület.

5.5. HÍRKÖZLÉS

A kerület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontba tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de ahol a villamosenergia elosztóhálózat föld feletti elhelyezéssel, ott részben a hálózat önálló oszlopokra szerelten, részben a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelten épült ki.

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezetékes nélküli táv- és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

5.6. EGYES MÓDOSÍTÁSOK A KÖZMŰVEK SZEMPONTJÁBÓL

Jelen fejezetben azok a módosítások érintett területek kerülnek tárgyalásra, melyeknek van közvetlen hatása a közműhálózatra.

Közművek szempontjából az adott telken megvalósítható bruttó szintterület értéke számít. Az elfogyasztott villany és gáz az épület alapterületének és légköbméterének közvetlen függvénye, a víz és szennyvíz mennyisége szempontjából is a két fele akkora lakásban valószínűleg fele annyi ember fog élni fele annyit fogyasztva, de a két lakás miatt duplán, ami telekszínten végül ugyanannyi lesz. Így a rendeltetésszám változásoknak jelentős közműhálózati hatása nincsen.

Azokon a módosítással érintett területeken, melyek a valós állapothoz, meglévő kerítésekhez igazodó szabályozási vonal elhelyezése történik, a közműbecsatlakozások jellemzően a kerítés vonaláig tartanak, így módosításnak hatása nincsen.

LK.31. Magtár utca

Közművek szempontjából semmi nem indokolja a kiszélesedést, a közművek nyomvonala a kiszélesedés nélküli telekhatár elméleti vonalát követik.

LK.41. Szilaspatak utca 72.

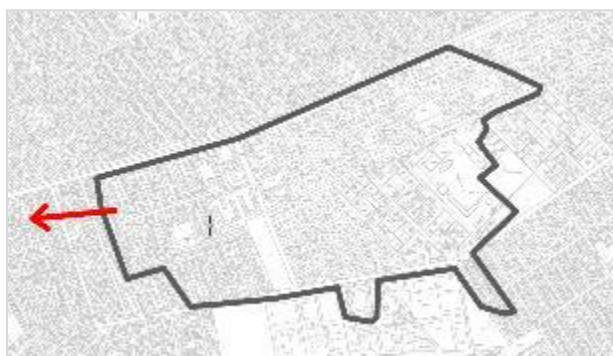
Egy távközlési oszlop (Telekom) van a "szabálytalan" telek déli sarkánál, amit elképzelhető, hogy fel kell számolni.

LK.58. Szérű utca 12.

A kérdéses 102598-as telek közepén halad át egy 80 centis beton szennyvízcsatorna keletről nyugati irányba, mely nagy terület (Veres Péter utca - Bökényföldi út) szennyvizeit szállítja. A közterület magásterülethez csatolásakor figyelemmel kell lenni a csatorna védőtávolságára. A csatorna kiváltása viszont nem olcsó mulatság.



80 cm-es betoncsatorna tengelye



A terület, melynek a szennyvizeit szállítja a csatorna

A 80 cm-es beton kivitelű csatorna szabvány szerinti védőtávolsága 3-3 méter.

VGI.1. Szilaspatak utca

Közműnyomvonalat nem érint a változtatás, a telkek nem keletről ellátottak.

VGI6. Cukornád utca

A Cukornád utca jelenlegi telekszélessége nagyjából 10 m. Az OTÉK alapján minimálisan kötelező 12 méterhez mindkét oldalon 1-1 méteres szélesítés kell, amivel nagyjából a jelenleg magánterületen haladó villamosenergia és hírközlési nyomvonalak is közterületre kerülnek.

VGl.10. János u. 130.

A telek víz-, szennyvíz- és gázbekötése is a kerítésig ér.

VGl.13. Thökölly u.25.

A vizsgált telek jelenleg is rendelkezik víz- és szennyvízcsatlakozással, a telek számára a villamosenergia ellátás is biztosítható lehet a Thökölly utca irányából, valamint igény esetén a földgázhálózat is rendelkezésre áll az utcában. A teljes közműellátás igény esetén biztosítható.

VGl.16. Kenéz utca 34.

A telek víz-, szennyvíz- és gázbekötése is a korábbi telekhatárig ér. Közművek vonatkozásában a telek visszaszabályozása nem került lekövetésre, így a visszaszabályozás semmissé tétele közművek területén cselekvést nem igényel.

VGl.20. Szilaspatak utca 68.

A telek közműbekötései az Aulich utca irányából kerültek kialakításra, a Szilaspatak utca felé semmilyen közműkapcsolata nincs, közterületi közműelem sincs ott.

VGl.25. Szent Korona utca - Zólyom utca sarka

A közműbekötések a Szent Korona utca további telkei esetén egyértelműen a 117298 hrsz-ú telek telekhatáráig épültek ki, ameddig a többi telek kerítése is kilóg. A 117298 hrsz-ú telek kerítése lóg ki a többi telek hivatalos határáig, ami a jelenlegi túllógást okozza. Akadály a várhatóan nincs a telek vonalának többi telek vonalához igazításának.

6. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETVÉDELEM

6.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉPVÉDELEM, TERMÉSZETVÉDELEM

Jelen módosítás a tájszerkezetben jellemzően változást nem eredményez. A módosítással érintett területek két kivétellel nem érintettek természetvédelmi, vagy tájképvédelmi lehatárolásokkal, ezek: az EF.18. (Naplás-tó) és az FK.1. (103773/4 hrsz.-ú erdőterület) módosítással érintett területek.

A **Naplás-tó** környezetében csupán a fővárosi rendezési eszközökben meghatározott (2021.04.03-tól hatályos) területfelhasználási egységeknek megfelelő átsorolást kap. érdemi változás a területet nem érinti (a hatályos KÉSZben EK besorolású területek a jövőben Tk besorolást kapnak, de az övezetre vonatkozó előírás nem módosul). A KÉSZ normaszövegében olyan irányú változás történik, mely a meglévő állapothoz igazítva, a természeti érték szennyezésének lehetőségének minimalizálására törekszik:

- a már tájkép részévé vált, meglévő kilátó létesítését teszi lehetővé településrendezési szempontból, valamint
- a látogatók által okozott esetleges természeti károk csökkentése érdekében mosdó létesítését irányozza elő.

Jelen módosítás kapcsán új hálózat kiépítése nem várható, ha mégis történik, a magterületet, az ökológiai folyosót érintő közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését várhatóan nem akadályozó műszaki megoldások kerülnek elhelyezésre.

Az **FK.1. módosítással érintett területen** a tényleges módosítás a 'b' alrészlet területére terjed ki, mely területet a természetvédelmi oltalomak lehatárolása nem érint, csupán a telek többi részét érinti:

- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű terület,
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület,
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete.

A természeti értékek melletti alrészlet területén a természetközelség megtartása mellett az Önkormányzat a „Zöld Tanya” elnevezésű projektet tervezi, mely épületállomány szempontjából kettő db 3x8 m-es alapterületű épületet és 3x8 m alapterületű esőbeálló elhelyezését takarja. Az épületek „öko” WC-t és mosdót tartalmaznának, gáz- és villamos áram bevezetése nélkül. Ezen a

módosítással érintett területen sem tervezett új hálózat kiépítése, kiemelt cél (hiszen a tervezett projekt is a természeti közeg megóvását oktató, szemléletformáló célt szolgálja) az ökológiai kapcsolatok megtartása.

Több módosítással érintett területen (LK.10., FI.12., VGI.3., EF.12.) történik „kötelező fásítás” jelölése, mely a kerület zöld arculatának további erősítésére szolgál. A kerületben kiemelt cél a fasorok megtartása. Ezt mutatja a KKI.12. módosítással érintett terület, melyen a helyi jelentőségű védett természeti érték (fasor) nagyobb területen való jelölése történik. A zöldfelületek fennmaradását és megfelelő üzemeltetését biztosítják azon módosítások (KKI.4.,6., 11., 12.), melyek során a játszóterek, közparkok olyan övezetbe sorolása történik, mely a későbbi beépítést ellehetetleníti.



Jelen módosítás tájképvédelmi, tájrendezési vagy természetvédelmi érdeket nem sért.

6.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása.



Jelen módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitás érték nem csökken.

6.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítással érintett területen tervezett fejlesztések építési tevékenységekkel jellemzően nem járnak, többségében a kialakult állapothoz igazodó módosítás történik. Építési tevékenység a közterületek, utak rendezése kapcsán várható. Így a környezeti elemek kismértékű sérülésével sem kell számolni. A közterületi építési tevékenységek kapcsán számítani lehet munkagépek megjelenésére, így por- és zajszennyezésre, viszont ezek a munkálatok elvégeztével megszűnnek.

Jelen módosítás kapcsán olyan változás nem történik, mely a termőföldeket érintené. A módosítás következtében nem szűnik meg zöldterület.

A Naplás-tó környezetében történő módosítás mosdó elhelyezhetőségét irányozza elő, mely a látogatók általi szennyezéseket hivatott csökkenteni, megelőzni.

Környezeti értékelés⁸

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Jelen módosítás célja az elmúlt négy évben összegyűlt lakossági kérelmek, észrevételek orvoslása, amellyel, a KÉSZ használhatóbbá tétele az Önkormányzat számára, valamint a kerület üzemeltetésének megkönnyítése.

Azonban a módosítás várható hatását tekintve környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek az előzetes tájékoztatójukban szükségesnek tartják.

⁸ A környezeti értékelést a véleményezési szakaszra kiküldendő dokumentáció tartalmazza majd, ha az Önkormányzati döntést igénylő témakörök meghatározásra kerülnek (különös tekintettel a rendeletési számok esetleges változására).



A környezeti értékelés az Önkormányzati döntést igénylő módosítással érintett területek meghatározása után, a véleményezési szakasz előtt készíthető el.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM⁹

A módosítással érintett terület (a KKI.4. és KKI.11. módosítással érintett területek kivételével) nem érintett örökségvédelmi szempontból lehatárolt övezettel, illetve nem található rajta örökségvédelmi szempontból értékes építmény, vagy tájérték.

A módosítással érintett területek régészeti lelőhely érintettségét az egyes módosítással érintett területen lévő védőtávolságok című fejezet mutatja be.



A terület hasznosításakor, építéskor új burkolt felület építéskor figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani. A terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos.

A KKI.4. módosítással érintett területen, annak szomszédságában található művi értékek az alábbiak:

- Batthyány Ilona u. 12. (Négylovas u. 4.) szám alatti volt leányárvaház és nevelőintézet, melynek mai rendeltetése oktatási intézmény (Szerb Antal Gimnázium) - 116696.
- Batthyány Ilona u. 16. szám alatti egykori lakóház, melynek mai rendeltetése a Cinkotai Tájház - 116699.



A KKI.4. módosítással érintett területen a meglévő játszótér "közkert" övezetebe sorolása történik, mely a művi értékeket nem veszélyezteti.

A KKI.11. módosítással érintett területen, annak szomszédságában található művi értékek az alábbiak:

- A Paulheim József téren álló Mátyásföldi országzászló - 105926/2.
- Paulheim József tér 1. (Prodám u. 1.) szám alatti Szent József templom - 105926/1.



A KKI.11. módosítással érintett területen a meglévő játszótér "közkert" övezetebe sorolása történik, mely a művi értékeket nem veszélyezteti.



Jelen módosítás kulturális értékeket nem sért.

⁹ A KÉSZ készítésekor 2018-ban a kerület egészére készült Örökségvédelmi hatástanulmány. Jelen módosítás annak változásával nem jár.