HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

314/2012. KORM.R. 38.§ – PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI-ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

III.KÖTET

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT BPTM RÉSZTERÜLETEKRE

BUDAPEST **FŐVÁROS** XVI. KERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

2023 OKTÓBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne Horváth Adrienne	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea Kiss-Polák A.	okl. tájépítészmérnök, településmérnök TK01-5205, TT01-5205, K01-5205
Közlekedés	Macsinka Klára Macsinka Klára	okl. építőmérnök, közlekedéstervező KÉ-K, Tkö/13-1017
Közműtervezés Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök Bíró Attila	MK 01-2456
Közműtervezés Energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné Hanczár Zsoltné	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418

HA TERV STÚDIÓ
HA Tervstúdió Településrendezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 215/2023

TARTALOMJEGYZÉK

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

I.KÖTET – BEVEZETÉS - **ELŐZM**ÉNYEK
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

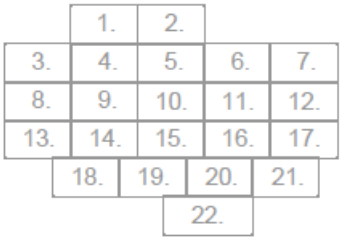
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BPTM.1. SARJÚ ÚT MELLETTI TERÜLETRE (tervezett sportterület) (Vi-2/XVI/SZ6).....8
BPTM.2a. FARKASHALOM UTCA 42-44. – óvoda - TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ7) 24
BPTM.2b. TÓTH ILONKA TÉR - TERÜLETRE (Zkp-XVI/3) 42
BPTM.3. JÁNOS UTCA 175. SZ. ALATTI TELEPHELY TERÜLETÉRE (Vi-2/XVI/SZ5) 58
BPTM.4. IKARUS IPARI PARK TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ3 és (Vi-2/XVI/SZ4, Gksz-2/XVI/3)...76
VGI.29. BÓBITÁS ÚT ÉSZAKI OLDALÁNAK SZABÁLYOZÁSA 101

MELLÉKLETEK

1.melléklet – **FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT**, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL.....106

A tervezési részterületek érintett szelvényei az alábbiak:



Módosítással érintett területek sorszámai szelvényenként

1. LK.41. / VGI.1.
2. EF.25.
3. BPTM.3.
4. BPTM.3. / EF.10. / KKI.4. / VGI.11. / VGI.16. / VGI.20. / VGI.25.
5. BPTM.2b. / EF.25. / LK.62. / LK.62.
6. LK.22. / LK.31. / VGI.27.
8. EF.34. / LK.10. / LK.59. / VGI.13. / VGI.15.
9. BPTM.4. / VGI.2.
10. BPTM.1. / BPTM.4. / FI.12. / LK.9. / VGI.2. / VGI.29.
11. EF.25. / KKI.3. / KKI.6. / KKI.12. / LK.9. / VGI.6. / VGI.29.
13. EF.13
14. KKI.13. / LK58. / LK.63. / LK.63. / VGI.15. / VGI.28.
15. FI.12. / KKI.11.
16. BPTM.2a. / EF.18.
17. EF.18.
18. EF.12.
19. FK.1. / K.1. / VGI.4.
20. FK.1. / VGI.4.
22. FK.1.

HA TERVSTÚDIÓ TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ÉPÍTÉSZETI TANÁCSADÓ KFT.

II.KÖTET

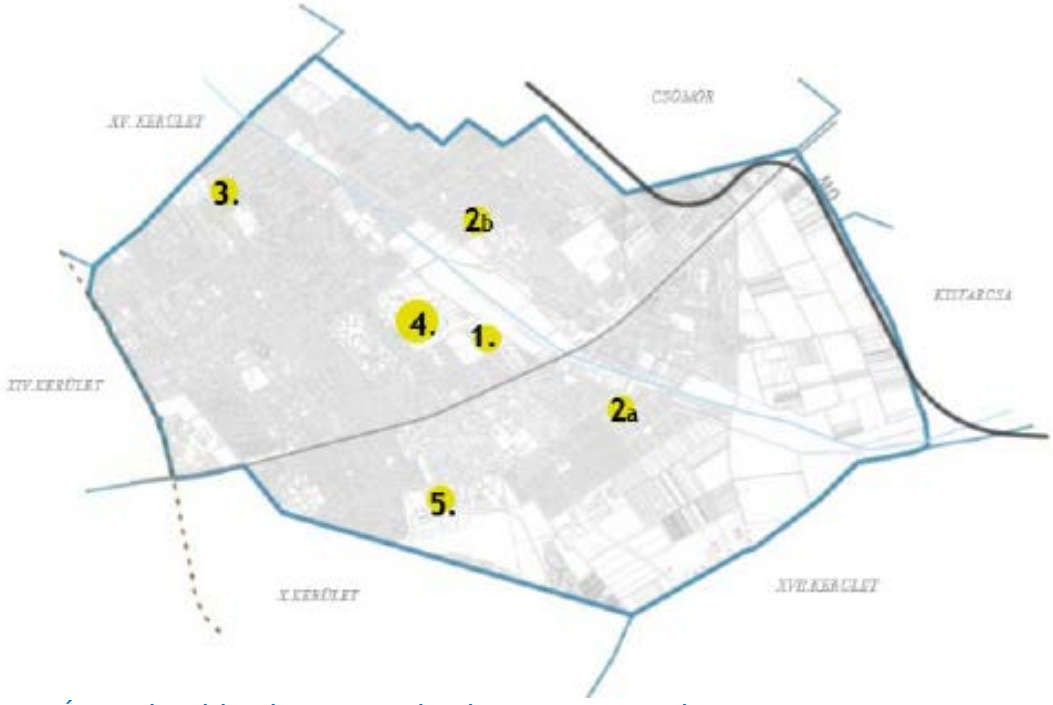
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

a BPTM.1., BPTM.2a., BPTM.2b., BPTM.3., BPTM.4., **valamint a VGI.29. jelű** területekre

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI JAVASLAT

a fővárosi terveket módosítását igény**lő** részterületekre
(a fővárosi tervek 2022 októberében és novemberében jóváhagyásra kerültek)

1. Sarjú út, 2a. Farkashalom utca 42-44. és 2b. Tóth Ilonka tér,
3. János utca 175. és 4. Ikarus Ipari Park terület
(5. volt Mátyásföldi Repülőgépgyár-kikerült a módosítási feladatok közül)



Mivel a KÉSz módosítás részterületei és részfeladatai az alábbi 314/2012. Korm.rend. 38. § szerinti egyeztetési tervdokumentációban (mind a szöveges, mind a tervrajzi munkarészekben betűjellel kerültek megjelölésre. A Fővárosi tervek (TSZT és FRSZ) módosítását igénylő 5 db részterületre és az arra készülő munkarészekre az alábbi tervszám-kódok kerülnek bevezetésre a jelen egyeztetési tervdokumentációban:

- BPTM.1. - Sarjú út melletti terület,
- BPTM.2a. - Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe,
- BPTM.2b. - Tóth Ilonka tér,
- BPTM.3. - János utca 175. sz. alatti telephely,
- BPTM.4. - Ikarus Ipari Park területének részbeni átsorolása.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Megalapozó vizsgálati és alátámasztó munkarészek a Fővárosi tervek TSZT és FRSZ módosításához elkészültek, az véleményező államigazgatási szervek azokat észrevételezték, és véleményükben elfogadták.
A jóváhagyáskor a jóváhagyó tervdokumentáció azok vizsgálati és alátámasztó munkarészeit tartalmazzák.

E m**unkarészek Budapest Főváros Önkormányzatának hivatalos oldalán** is megtalálhatók az alábbi link segítségével, ezért ezek jelen tervanyagban felhasználhatók, újbóli elkészítésük, illetve jelen tervben történő szerepeltetésük – mivel már véleményezésre kerültek – az előzőekben kivonatolt 314/2012. korm. rend. szerinti szabályozás értelmében nem szükséges.

Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációja (az alátámasztó munkarészekkel együtt) az alábbiak szerint láthatók, valamint a **következő linken tekinthető meg:**

BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_	•••	2022. november 23.	Tóth-Bihary Zsófia
TSZT_mod_XVI_jovahagyott	•••	2022. november 23.	Tóth-Bihary Zsófia
TSZT-FRSZ_jovahagyott_szelvenyek	•••	2022. november 23.	Tóth-Bihary Zsófia

BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

Fenti link szerinti tervdokumentációban EGYÜTT szerepelnek:

- I.JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK (8-18. oldal)
- II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK (19. oldal-146.oldal)

Az alábbiakban az 5 db részterület általánosságban kerül bemutatásra, amelyet kiegészít a fenti linken elérhető dokumentáció aktuális alátámasztó és szakági munkarészeire történő utalás.

A jelen egyeztetési terv dokumentációban történik az egyes részterületekre vonatkozó Szabályozási koncepció részletes kifejtése a részterülete bemutatása keretében.

BPTM.1.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA SARJÚ ÚT MELLETTI TERÜLETRE (tervezett sportterület) (Vi-2/XVI/SZ6)	KÉSZ mód 75/C.§ SZT mód. 10.szelvény

Tervezési feladat és fejlesztési cél:
A jelen módosítás során a Margit utca - Sarjú utca – István király utca – Lőtér utca által határolt tervezési részterület tömbjének Lőtér utca menti lakóterület területsávján kívüli része a HATÁLYOS Gksz-2/XVI/4 jelű gazdasági jellemzően raktározást termelést szolgáló terület építési övezeti besorolásból Vi-2/XVI/SZ6 intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetbe kerül.
Az intézményi területi átsorolás oka a terület sportcélú átalakítása, amely jobban illeszkedik a terület környezetében lévő lakóterülethez és sportterülethez.
A területen országos jelentőségű fejlesztés keretében kézilabdapálya elhelyezésére szolgáló sportcsarnok és ehhez kapcsolódó létesítmények kerülnek elhelyezésre.
E KÉSz módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:

A XVI. kerület közigazgatási területének közepén található 106867, 106868/1, 106868/3, 106868/4 és 106869 hrsz telkeket magába foglaló, egykori ún. Sarjú-bánya tervezési területe 8,35 ha területnagyságú.

Az István király utca és a Sarjú út mentén kismértékben beépítéssel (építőanyagkereskedések telephelyeivel) rendelkező terület a volt Ikarus gyártól délkeletre helyezkedik el. A Margit utca mentén beerdősödött, beépítetlen, itt kismértékű terepemelkedéssel rendelkezik. A Lőtér utca menti területsáv földszint, illetve földszint és tetőteres családiházakkal beépült kertvárosias lakóterület, amelyen túl nyugati irányban sportterület található.

Domborzati viszonyok: A terület délkelet – Sarjú út - István király u. kereszteződése - irányába lejt.

Vízrajz: A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 230 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.

Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:

A KÉSz módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSz módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.

E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi

Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.
E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat 20
1.1.Sarjú út melletti terület 20
1.1.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot 20
1.1.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása 23
1.1.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 23
1.1.5. Védelmi és korlátozó elemek 25
Táj- és természetvédelmi elemek, területek 25
Kulturális örökségvédelmi elemek 25
Védőtávolságok 25
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat 61
4.1.Sarjú út melletti terület 65
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat 70
5.1.Sarjú út melletti terület 73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem 74
7.Örökségvédelem 74
8.Környezeti értékelés 75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata 75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása 77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal 82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése 85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok 89
8.6.Intézkedési javaslatok 90
8.7.Monitorozási javaslatok 90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása 90
9.mellékletek 91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre

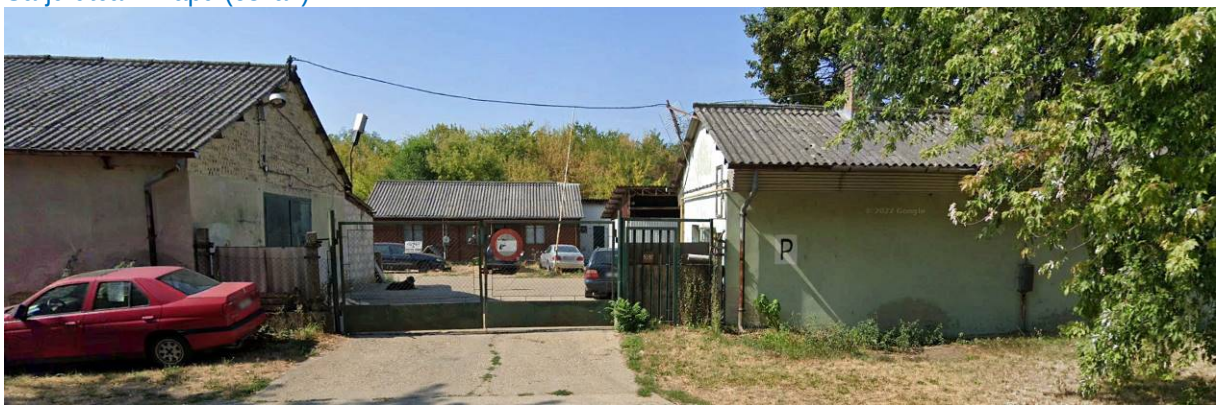
A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

Délkeleti területrész: Sarjú utca – István király utca

Sarjú utca 3. kapu (déli)

Sarjú utca 2. kapu (középső szakasz)

Sarjú utca 1. kapu (észak)



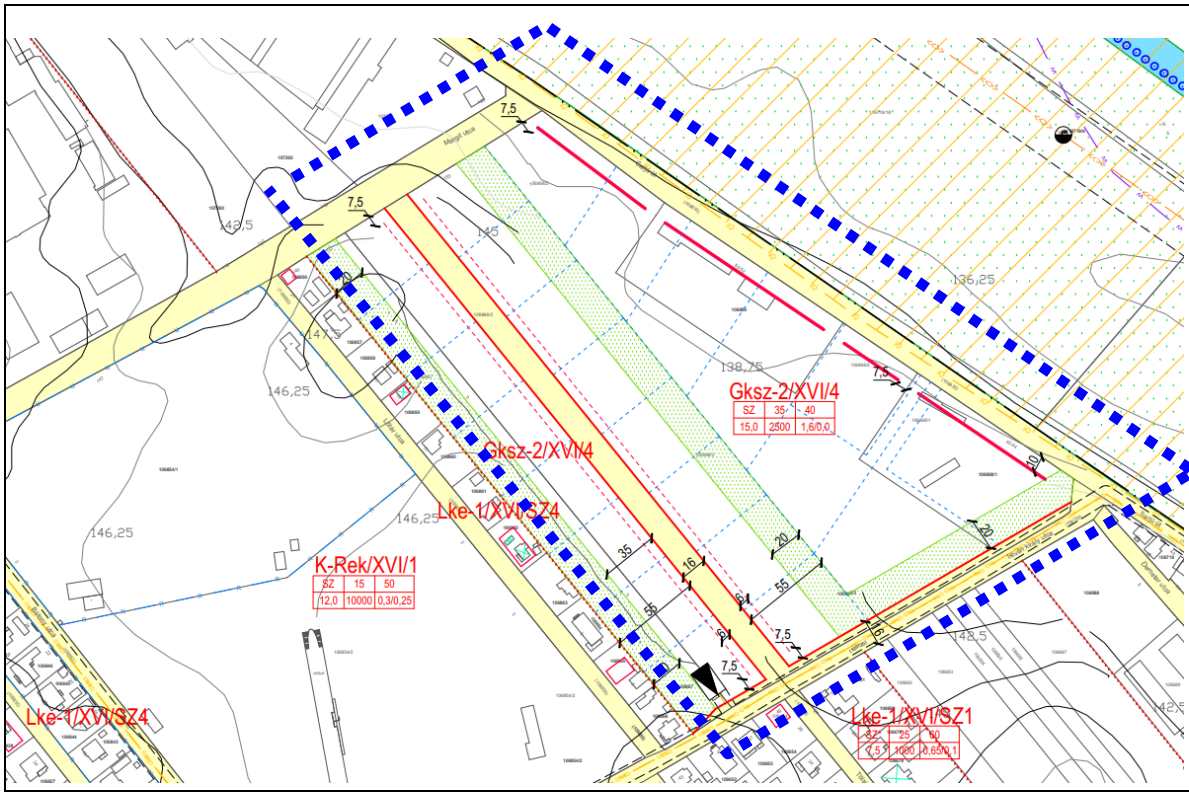
Északi területrész: Margit utca menti beépítetlen – tereplejtéssel rendelkező telekrész

A tömb nyugati határát jelentő Lőtér utca menti kertvárosias lakóterület területsávja

*HATÁLYOS **FŐVÁROSI TERV** (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:*

Fővárosi TSZT és FRSZ: kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.

Kerületi KÉSZ és SZT: a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) - HATÁLYOS

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0

KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN **FIGYELEMBE VEENDŐ** ADOTTSÁGOK A **SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS**HOZ:
(Megjegyzendő: ezen információk részben a TSZT és FRSZ módosítás során is figyelembevételre kerültek)

Államigazgatási szervek 314/2012. Korm.rend. 37. § szerinti előzetes véleményei alapján:

- Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály: 2022. október 21-én Budapest XVI. Kerület KÉSZ módosítása tárgyában kiadott (Ü.i.sz: PE-06/KTF/28175-3/2022.) tájékoztatása alapján a módosítással érintett területen a korábbi aktív ipari-gazdasági hasznosítás miatt potenciálisan talajszennyezett terület. A terület rekultiválatlan hulladéklerakót érint. A lerakott hulladék humán-egészségügyi-, illetve környezeti kockázata nem ismert, egyben emiatt is kérte lakórendeltetés korlátozását.
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Budapesti Bánya-felügyeleti Osztály adatszolgáltatása alapján a terület egykori anyagnyerőhely, feltöltött terület, süllyedésre érzékeny. Beépítése esetén építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

TSZT és FRSZ **Közműszakági** munkarész alapján:
A területen az István király utca és Lőtér utca találkozásánál gáznyomáscsökkentő műtárgy üzemelő, mely a KÉSZ módosításkor figyelembe veendő abból a szempontból, hogy helyben marad vagy áthelyezésre kerül a jövőben. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

Építési Engedély – a tervezett kézilabda csarnok épületére:
Az egykori lerakó egy részére tervezett kézilabda munkacsarnok építési engedélyes terve szerint az elvégzett feltáró fúrások 1,4-3,6 m vastagságú törmelékes, részben salakkal és szeméttel kevert feltöltést azonosítottak. Az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges. – Erre figyelemmel került megfogalmazásra a KÉSZ előírás tervezet.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA

Szabályozási Koncepció:

- Szabályozási tervlapon törlésre kerültek: a tervezési terület tömbjének keleti, Sarjú út menti részéről a javasolt telekhatárok, Sarjú út menti „építési vonal" módosításra került, mint „építési határvonal", mivel az intézményi besorolás kedvezőbb területhasználatot jelent a tömbbelsőben a korábban ábrázolt javasolt telekhatár törlésével a „telken belüli kötelező zöldfelület" is okafogyottá vált és így törlésre került. Természetesen a lakóterületek határán, illetve azok felé eső oldalon a „telken belüli kötelező zöldfelület" megtartásra került!
- KÉSZ tervezett szabályozási előírások: figyelembe veszik az államigazgatási szervek előzetes észrevételeiben foglaltakat, valamint a területi adottságokat. A területen működő közműműtárgy (gáznyomáscsökkentő műtárgy) önálló telekre rendezésére lehetőséget ad a tervezett előírás.

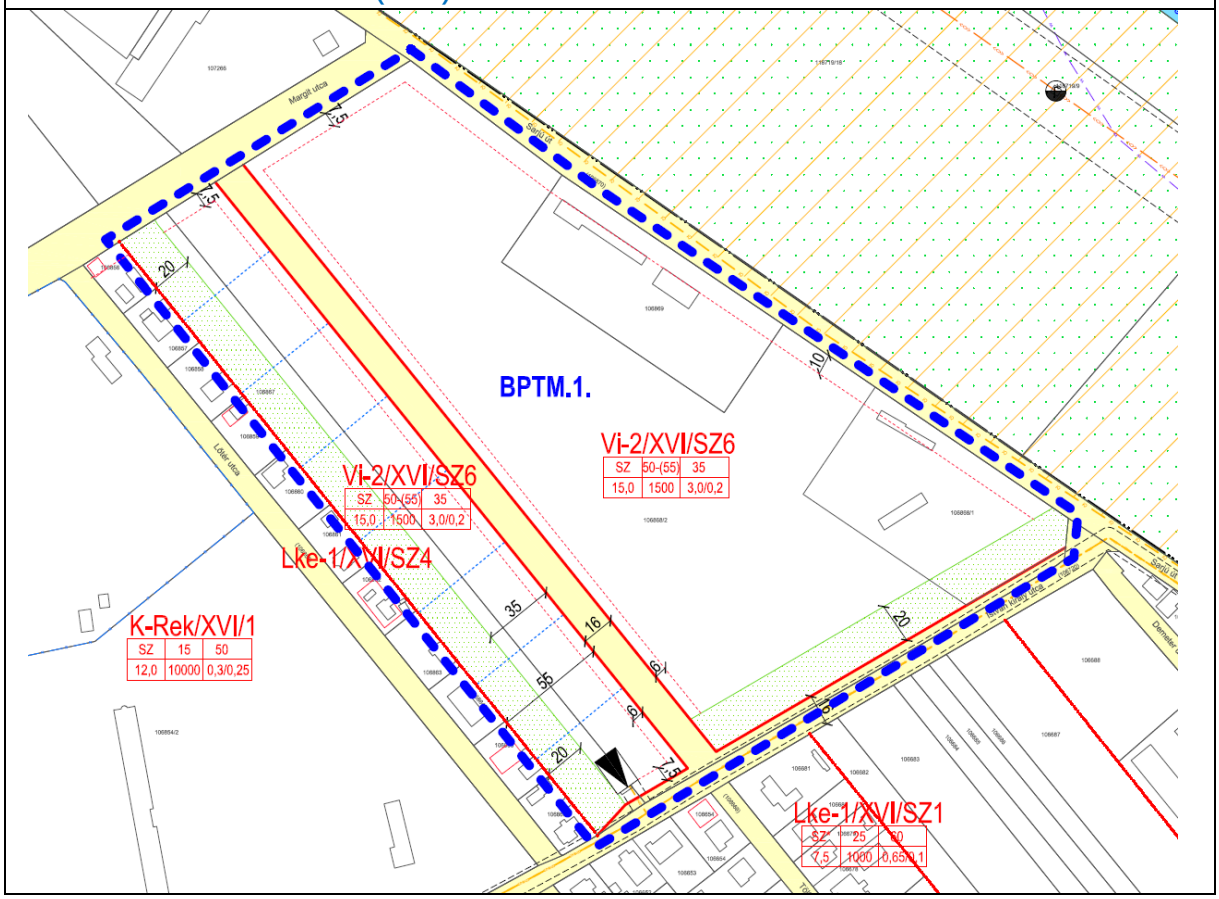
2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

2.5.1.In**tézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terü**let (Vi-2/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
3c.	Vi-2 XVI/SZ6	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - BPTM.1. TERÜLETRE



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET

„71/.C. Intézményi, nagytelkes, **szabadonálló beépítésű épít**ési övezet (Vi-2/XVI/SZ6)

75/C. § (1) A Vi-2/XVI/SZ6 építési övezeteiben elhelyezhető épület.

a) iroda;
b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
c) kulturális, közösségi szórakoztató;
d) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
e) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Meglévő közműműtárgy önálló telekre rendezése esetén az építési övezet által meghatározott „Kialakítható telek megengedett legkisebb területe”-nél kisebb telek kialakítható.

(4) Az építési övezetben építési tevékenység geotechnikai jelentés alapján végezhető a feltöltés vastagságának, az alapozásra alkalmas kőzetek (altalaj) helyzetének tisztázására.

(5) Az építési övezetben építési tevékenységet megelőzően a (4) bekezdés szerinti geotechnikai jelentés készítése érdekében végzett talajfeltárás során a feltöltés kémiai összetételét is vizsgálni szükséges. E vizsgálat eredménye szerint az egykori hulladéklerakó tekintetében talaj- és vízvédelmi szempontból a felső, szennyezett rétegek kiemelése, kezelése és biztonságos lerakóban való deponálása szükséges.

A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

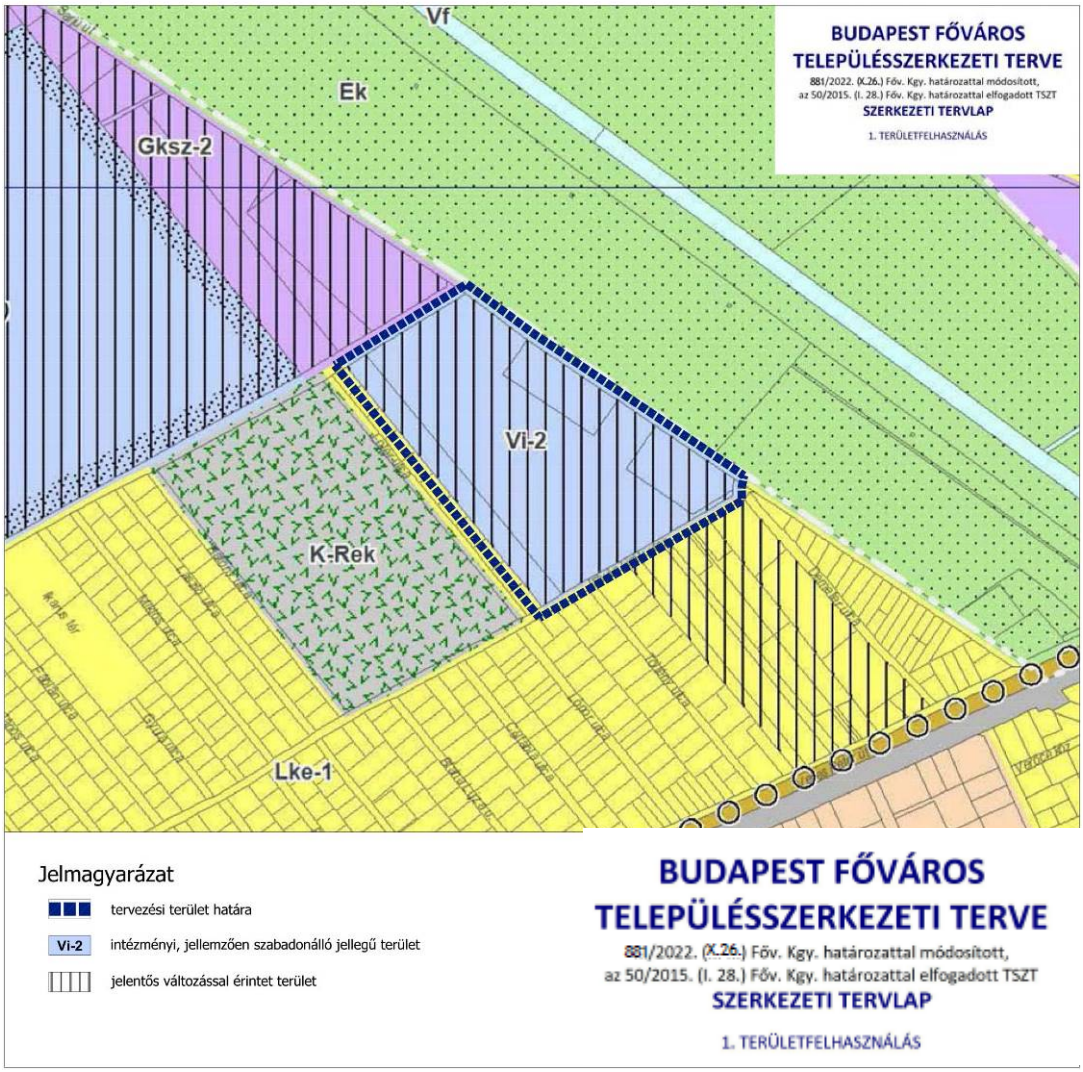
A **FŐVÁROSI TERVEK** – TSZT és FRSZ

A (106867, 106868/1, 106868/3, 106868/4 és 106869 hrsz) területek fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti** Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Fő̈v. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest **Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt.

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi** TSZT-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP
1. Területfelhasználási

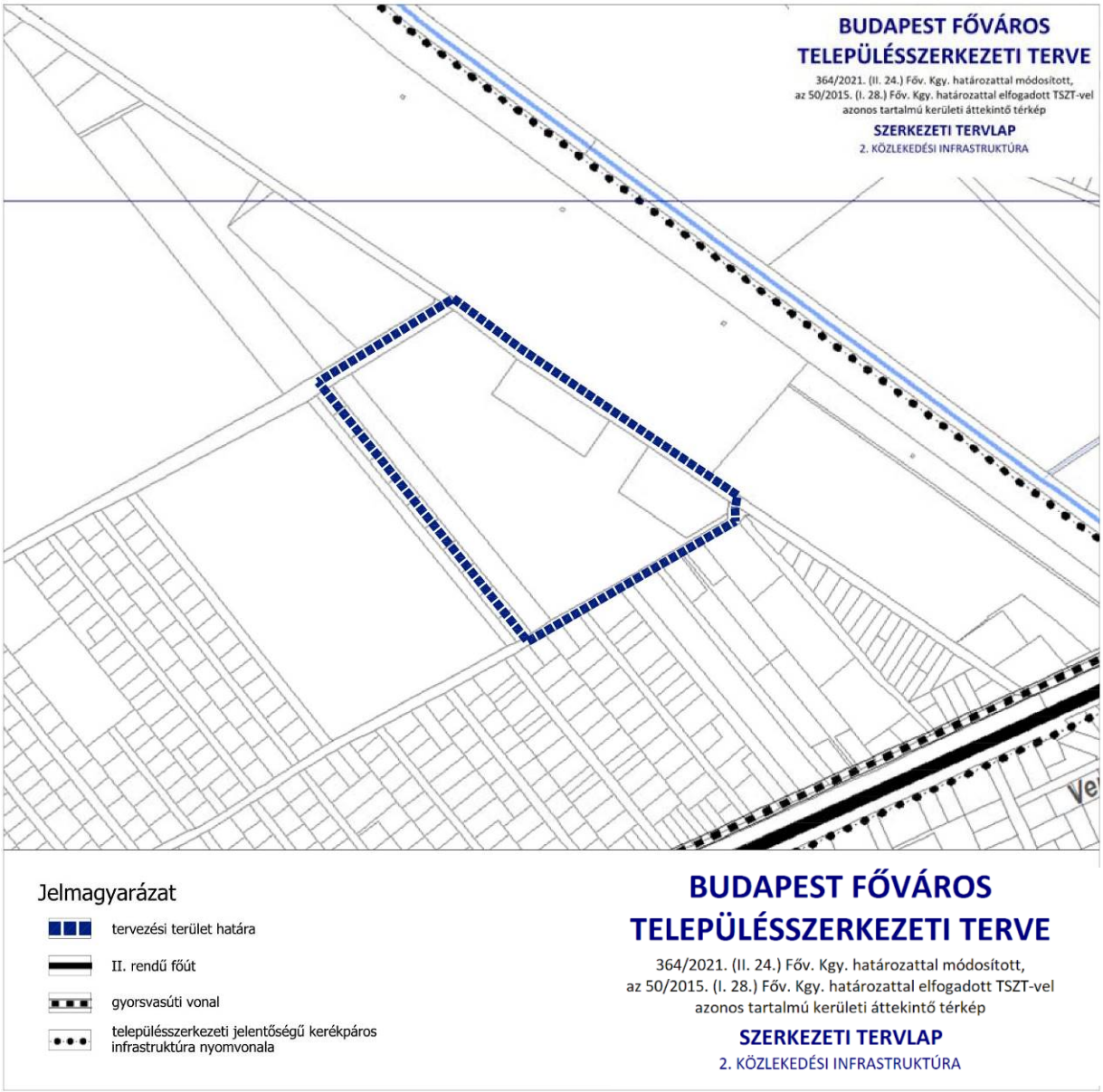
881/2022. (X.726.) Fő̈v. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Fő̈v. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

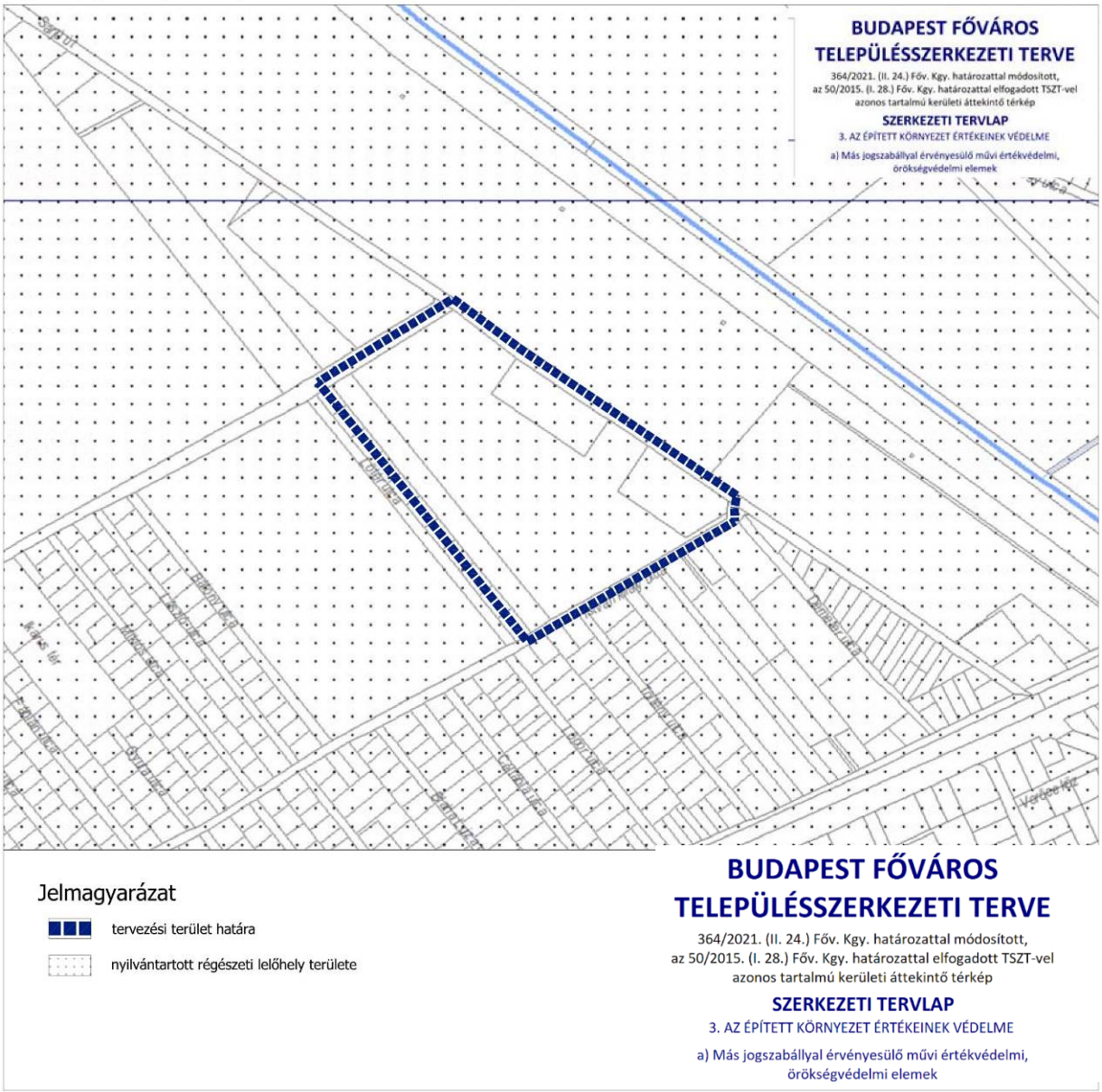
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



A területet közvetlen közelében csak az Arany János utca gyűjtőút található. Meghatározó a Veres Péter utca I. rendű főút közelsége. Térségi jelentőségű kerékpárutat is a területtől távolabb található.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más **jogszabállyal érvényesülő művi** értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

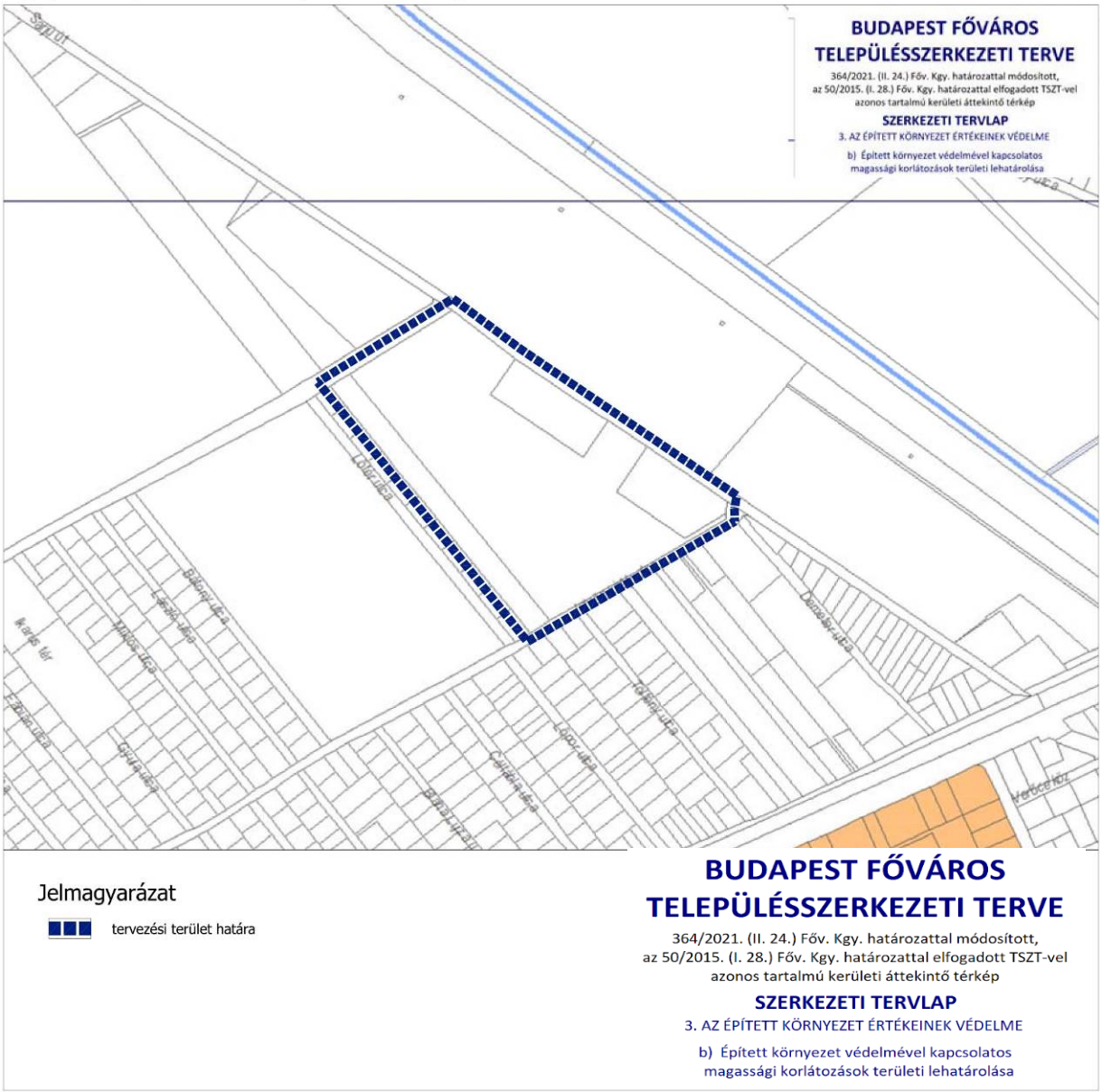
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

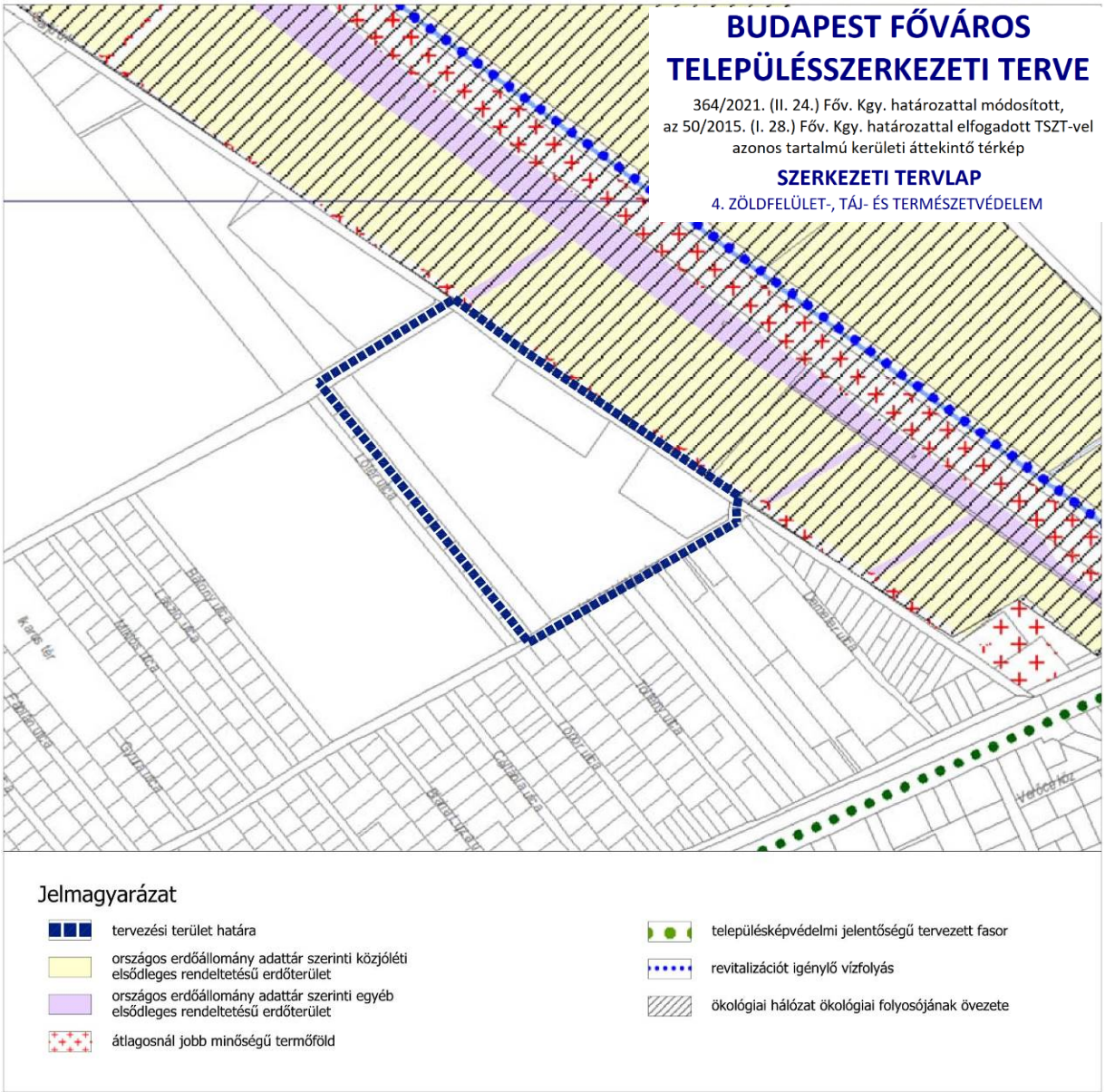
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

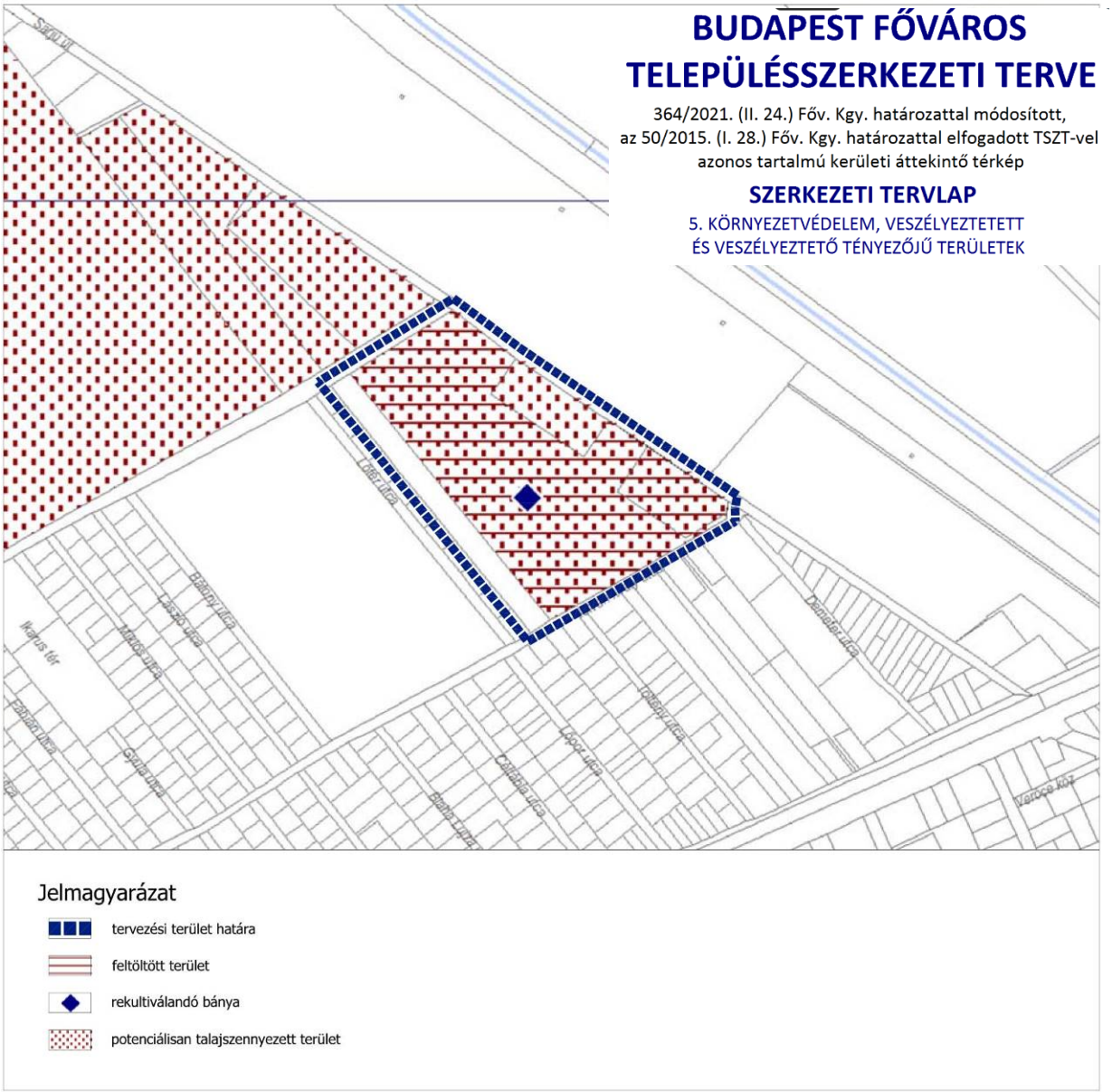
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyósó” kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.

TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek”

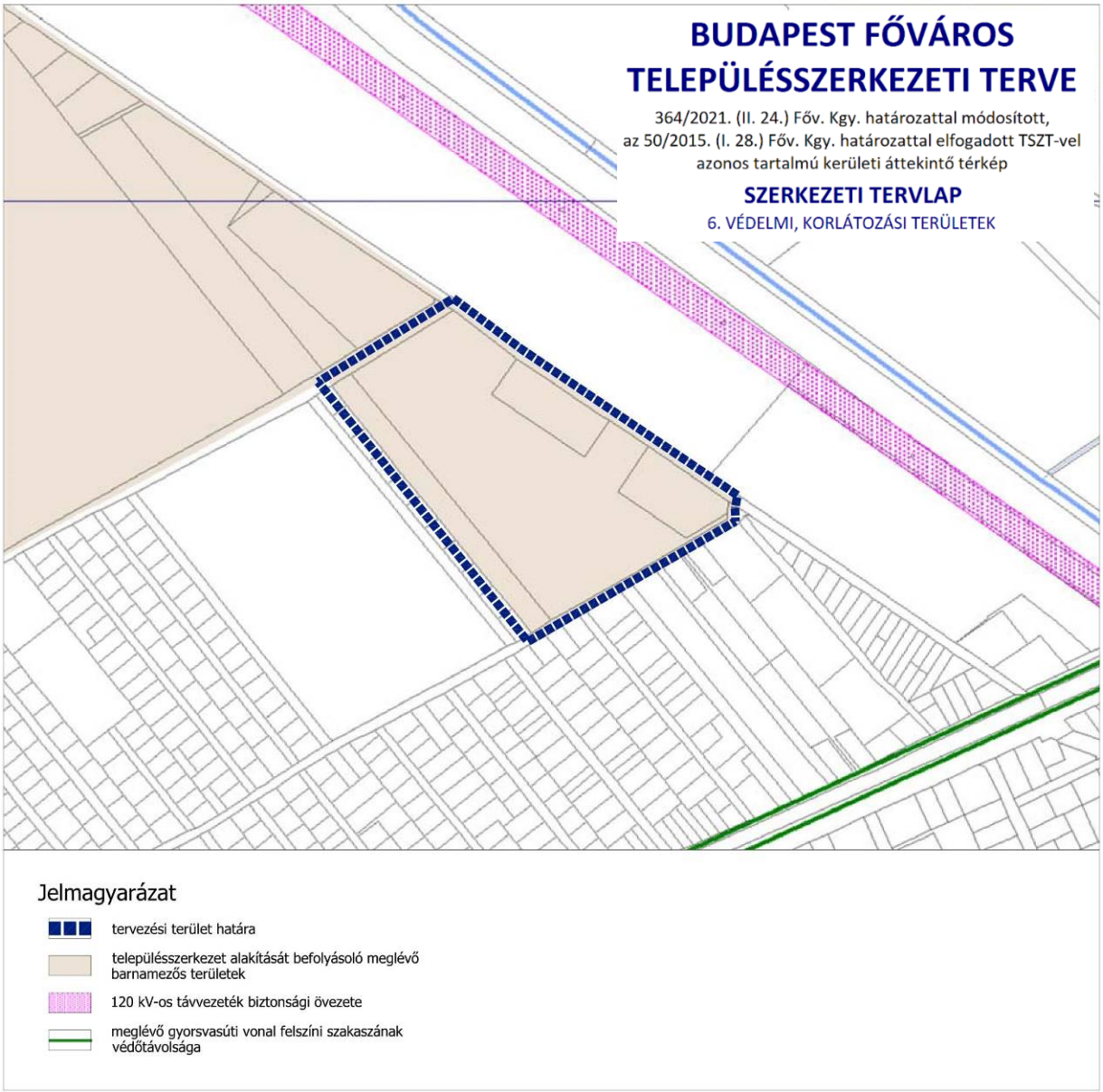
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK



A területet „potenciálisan talajszennyezett terület”-ként jelölt.

TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A terület „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-ként ábrázolt a tervlapon, amely a terület fejlesztési és tervezési szempontból meghatározó alapvető sajátosságait összegzi:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. Építési törvény (2. § Fogalommeghatározások az alábbiak szerint határozza meg a barnamezős területeket:

> 43. ***Barnamezős terület:*** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

Egyrészt bizonyos (építészeti, területhasználati) szempontból akár több évtizedes terület megújítása szükséges („barnamező” szóhasználat). Másrészt a különleges kiterjedésű tömbméretet adottságnak tekinti, ugyanakkor nem zárja ki annak lehetséges megváltoztatását sem. A besorolásnak szintén nincs közvetlen hatása a tervezett módosításra, de a terület fejlesztését alátámasztja.

A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4.,5. és 6. tervlapokkal összhangban van.

A **FŐVÁROSI TERVEK** – FRSZ

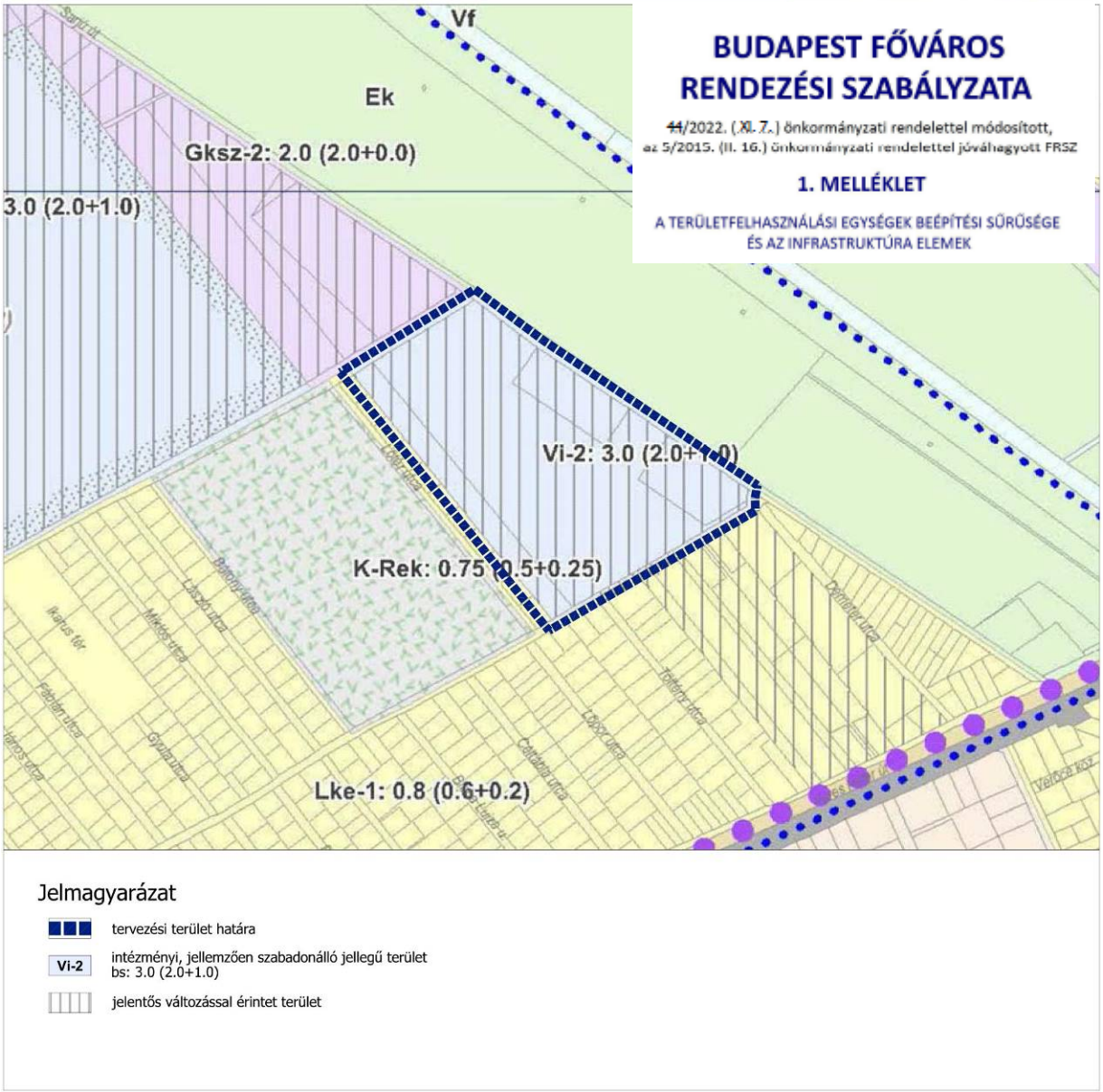
*A **területre** jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

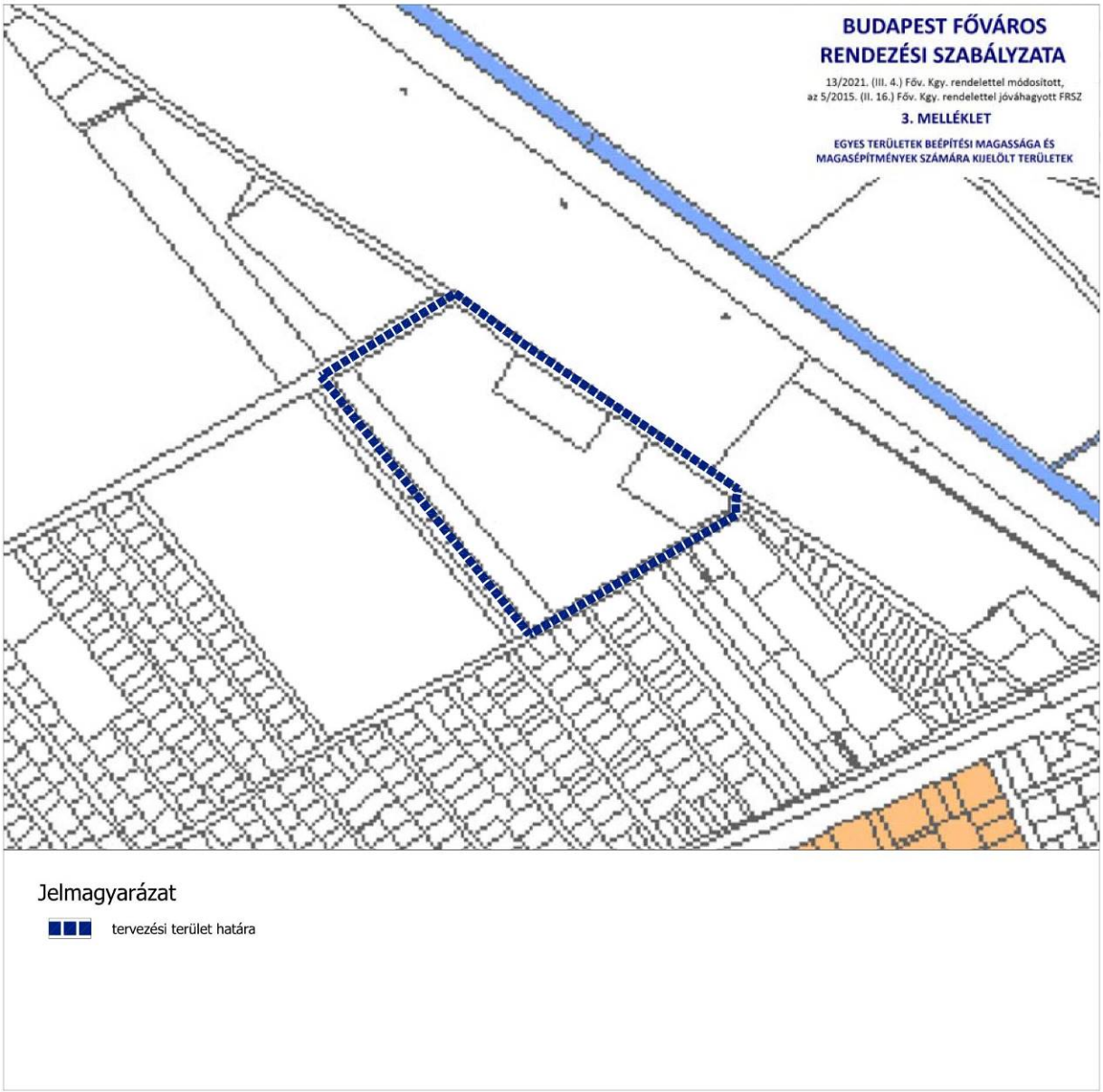
44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK



13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK



E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ **tervlapoknak megfelelő,** azokkal összhangban van.

BPTM.2a.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA FARKASHALOM UTCA 42-44. – óvoda - TERÜLETRE (Vi-2/XVI/SZ7)	KÉSZ mód 75/D.§ SZT mód. 16.szelvény

Tervezési feladat és fejlesztési cél:

A jelen módosítás a kerület keleti településrészén, Mátyásföldön található. A 7065 m² területnagyságú,104261 hrsz területű ingatlanon a Mátyásföldi Fecskefészek Óvoda működik. Az óvoda területének tömbjét északról az Újszász utca (a kerület egyik főútja), keletről az Andocs utca, délről az Album köz (nem közterület, hanem az óvoda területének része), nyugatról a Farkashalom utca határolja. Az óvoda területét kertvárosias lakóterület öleli körbe.

E tervezési terület mind a fővárosi, mind a kerületi tervekben tévesen került besorolásba, mint zöldterület-közpark (Zkp). A tervmódosítás célja a meglévő területhasználatnak megfelelő besorolás, amely jelen esetben az intézményi építési övezet lehet. Az ún. beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén. Erre a Tóth Ilonka tér területén van lehetőség, mert a Tóth Ilonka tér esetében éppen fordítva történt a meglévő közpark területfelhasználásának nem megfelelő lakóterületi besorolás. A Tóth Ilonka tér esetében egy meglévő közpark területre került kertvárosias lakóterület kijelölés. E két részterület tehát a jogszabályi előírások betartása (legalább 5 % zöldterület kijelölés) okán egymás párjai, amelyekre történő módosítást egymással párhuzamosan szükséges elvégezni.

A Farkashalom utca 42-44. sz. ingatlant érintő módosítás a BPMT.2a, míg a Tóth Ilonka tér átsorolása során a BPTM.2b. jelölést kapta.

E KÉSz módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt meg e két terület átsorolása.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:
A XVI. kerület közigazgatási területének keleti Mátyásföld kerületrészében található a módosítással érintett óvoda telke. A terület tömbjét északról a kerület egyik főútja az Újszász utca határolja.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.
Vízrajz: A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 500 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.
Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:
A KÉSz módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSz módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.
E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.
E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

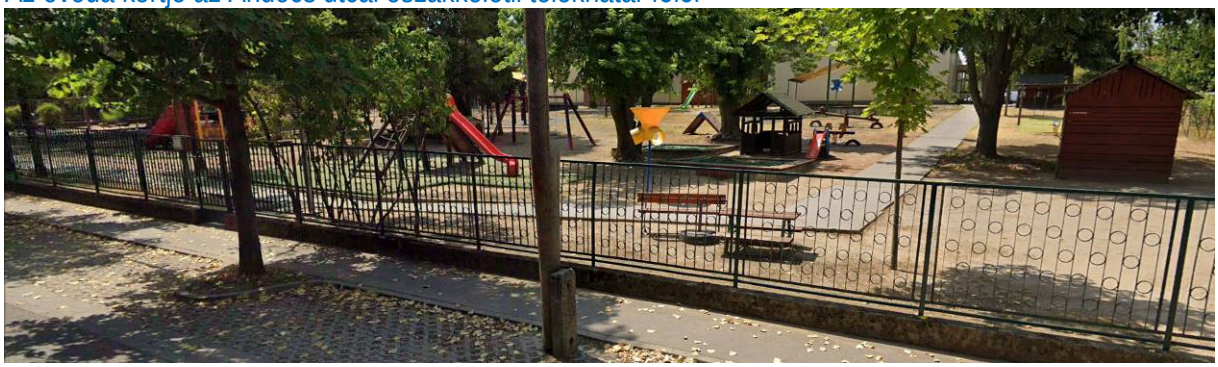
Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat 20
1.2. Farkashalom utca 42-44. 26
1.2.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot 26
1.2.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása 31
1.2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 32
1.2.5. Védelmi és korlátozó elemek 33
Táj- és természetvédelmi elemek, területek 33
Kulturális örökségvédelmi elemek 33
Védőtávolságok 33
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat 66
4.2. Farkashalom utca 42-44. 66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat 70
5.2. Farkashalom utca 42-44 73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem 74
7.Örökségvédelem 74
8.Környezeti értékelés 75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata 75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása 77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal 82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése 85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok 89
8.6.Intézkedési javaslatok 90
8.7.Monitorozási javaslatok 90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása 90
9.mellékletek 91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre

A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

Az óvoda egyik kapuja és kertje az Andocs utca és Album köz felől

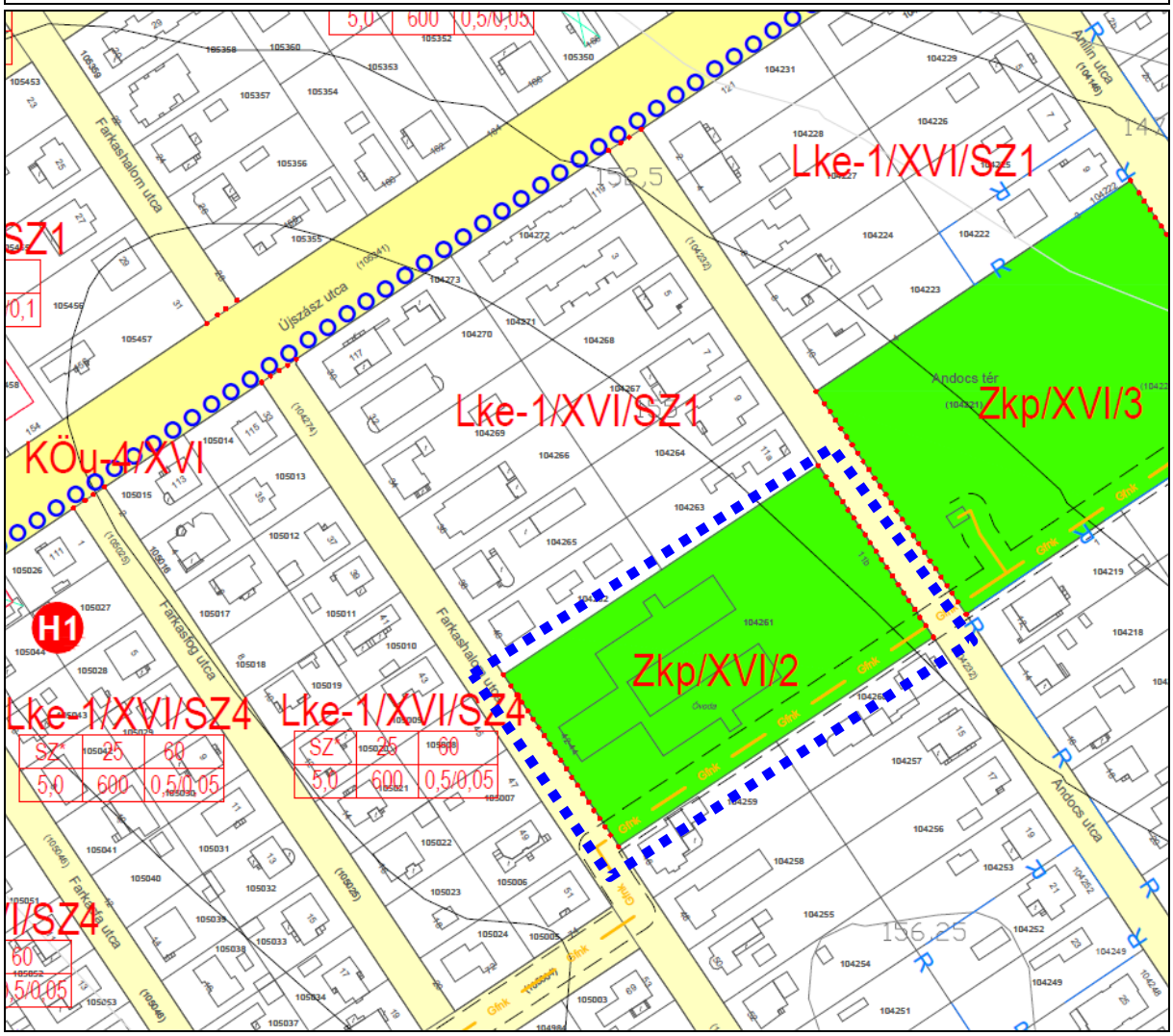
Az óvoda kertje az Andocs utcai északkeletii telekhatár felől



Az óvoda bejárat a Farkashalom utca felől

Másik kapu a Farkashalom utca Album köz sarka felől

*HATÁLYOS **FŐVÁROSI TERV** (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:*
Fővárosi TSZT és FRSZ: kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.
Kerületi KÉSZ és SZT: a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



93.Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)

97.§

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	5000 m²;
b) a beépítés módja:	szabadonálló
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	3%;
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	7,5 m;
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:	3%;
f) zöldfelület legkisebb mértéke:	70%.

KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN **FIGYELEMBE VEENDŐ** ADOTTSÁGOK A **SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS**HOZ:

Új beépítésre szánt terület kijelölése:

Az ún. ÚJ beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) alábbi 12.§ (3) bekezdés előírása:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Fenti jogszabály értelmében e módosítás elválaszthatatlan részét képezi a Tóth Ilonka tér területére vonatkozó módosítás, amely a szükséges legalább 5 % területnagyságnak megfelelő zöldterület kijelölést jelenti.

Területszámítás:

A Farkashalom u. 42-44. hrsz telek 7065 m^2, a Tóth Ilonka tér 3053m^2 területű. A Farkashalom u. menti terület átsorolásával 7065 m2 új beépítésre szánt terület jelenik meg, a Tóth Ilona tér átsorolásával 3053 m2 zöldterület kerül kijelölésre. Mivel a 7065 m2 5%-a 353 m2, azaz az átsorolt terület ennek 8,6-szorosa, tehát a két párhuzamosan történő módosítás megfelel a fenti jogszabályi előírásnak.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA

Szabályozási Koncepció:

- A KÉSz előírások a meglévő területhasználatnak megfelelő beépítési előírásokat határozza meg a jelen területre.
- Szabályozási tervlapon a z ingatlant délről határoló Album köz területe az óvoda ingatlanjának területsávja, nem közterület. Mivel e területsáv alatt több közművezeték (földgáz és elektronikus hírközlés) halad, a teleksávot a Szabályozási terv, mint a „telek be nem építhető része” kerül kijelölésre a szabályozási tervmódosítás során.

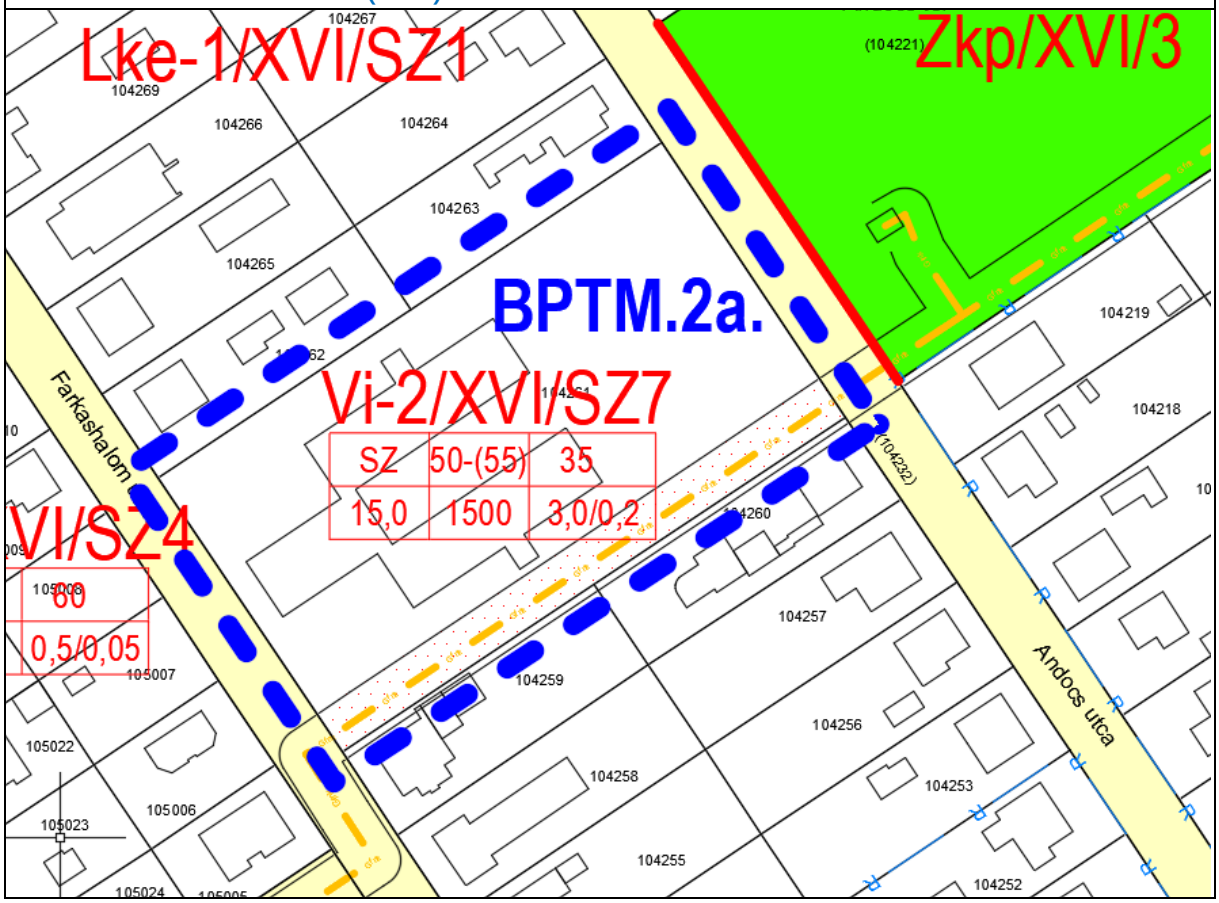
2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

2.5.1.Intézmény**i, jellemzően szabadonálló jellegű terü**let (Vi-2/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
3d.	Vi-2 /XVI/SZ7	SZ	1500	50	55	15,0	35	3,0	0,2

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - BPTM.2a. TERÜLETRE



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET

71/D. **Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet** (Vi-2/XVI/SZ7)
75/D. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ7 építési övezeteiben elhelyezhető épület.
a) iroda;
b) nevelési, oktatási, egészségügyi,
c) kulturális,
d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó (telkenként 1 db lakás)
e) sport
rendeltetést tartalmazhat.”

A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

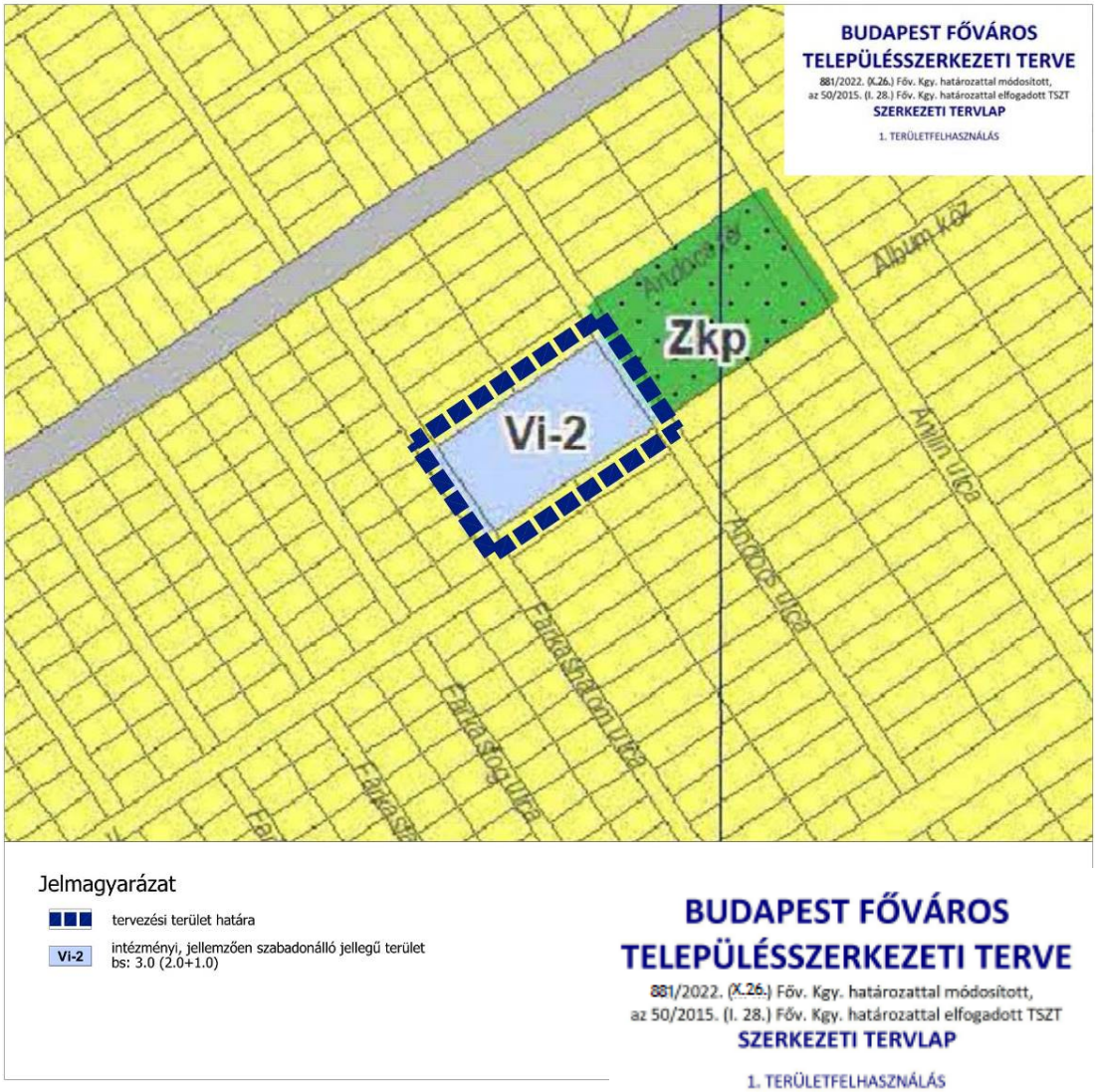
A **FŐVÁROSI TERVEK** – TSZT és FRSZ

A (104261 hrsz) terület fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében** (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a **teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt.**

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi** TSZT-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP

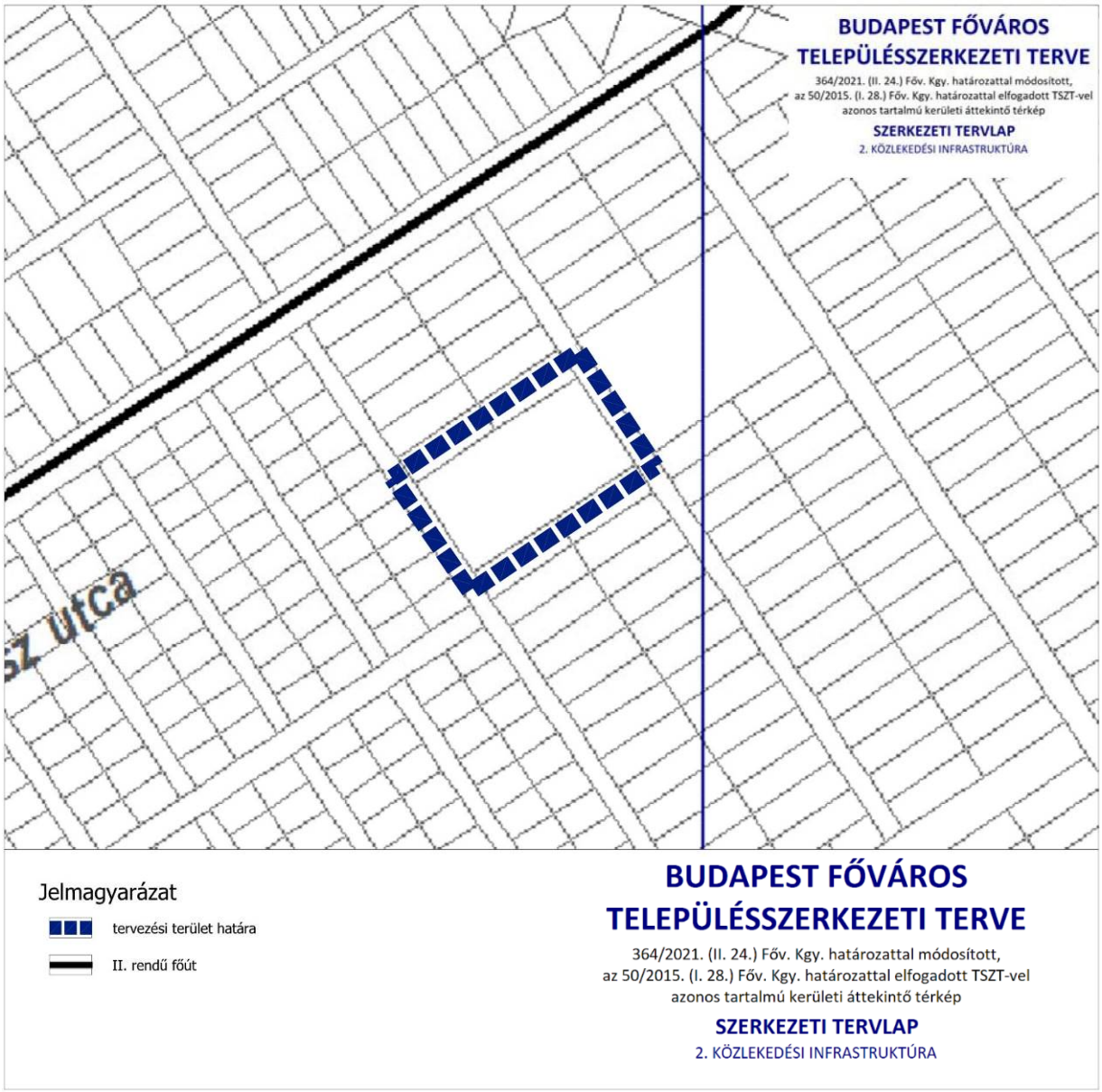
1. Területfelhasználási
881/2022. (X.726.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



A területet tömbjének északi határát jelentő Újszász utca II. rendű főút.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más **jogszabállyal érvényesülő művi** értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

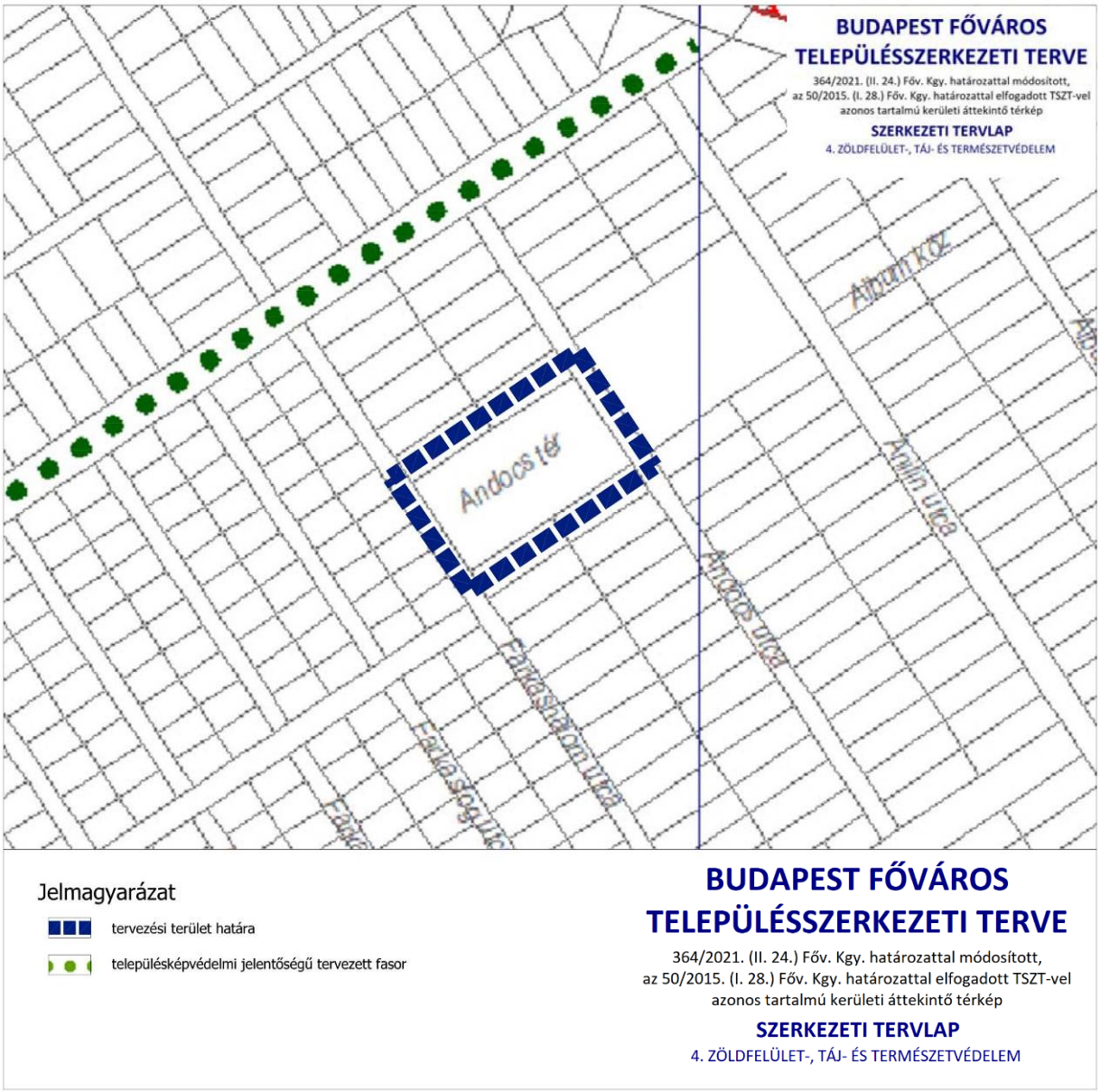
TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti.

TSZT „5. Környezetvédelem, **veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek”**

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A terület és környezete nem érintett Környezetvédelem szempontból nem tartozik sem a veszélyeztetett és sem a veszélyeztethető tényezőjű területek közé.

TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A területet nem érintett korlátozással.

A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4.,5. és 6. tervlapokkal összhangban van.

A **FŐVÁROSI TERVEK** – FRSZ

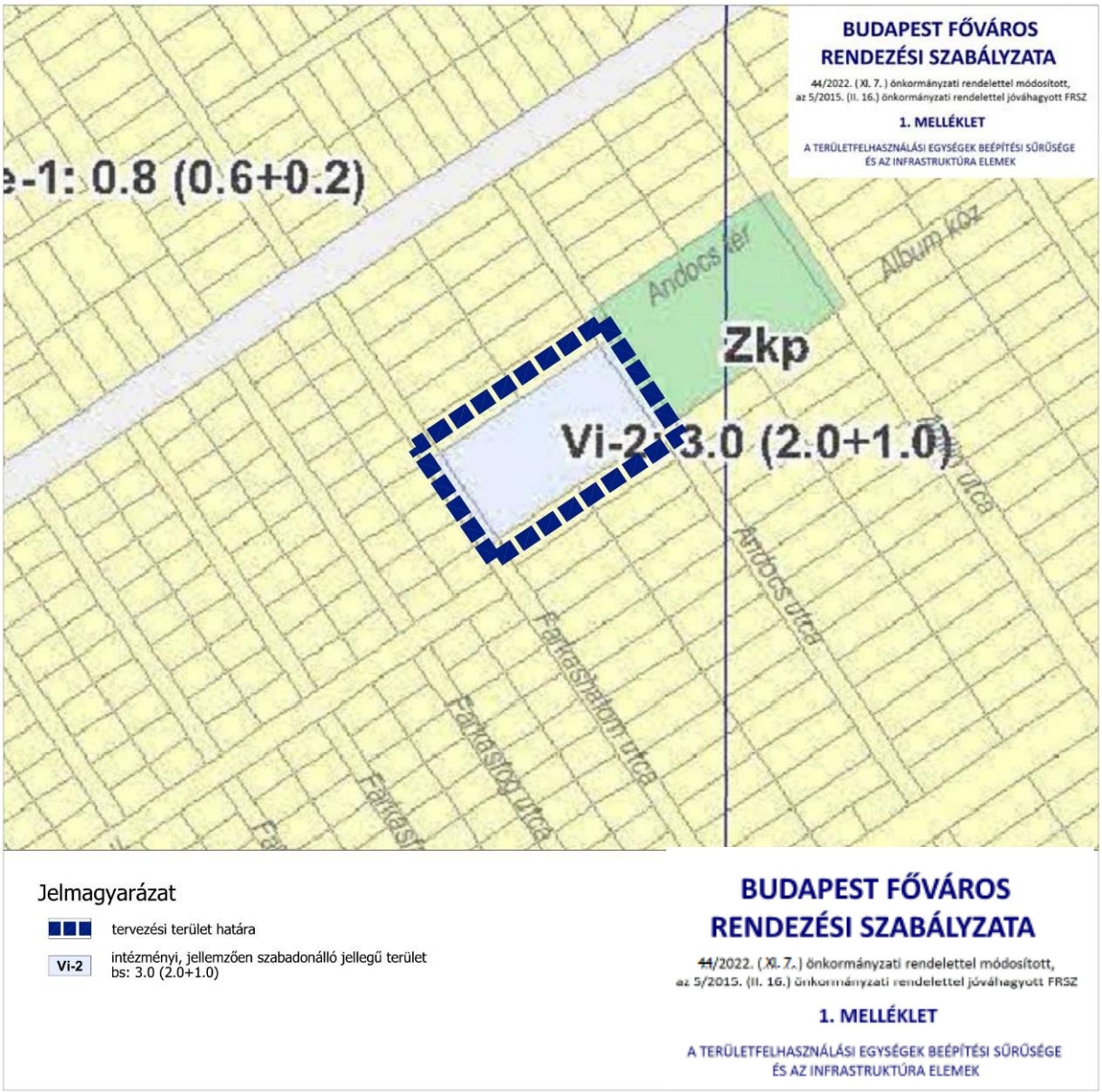
*A **területre** jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben*

BUDAPE**ST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK



A terület intézményi területként jelölt az FRSZ-ben.

13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ **tervlapoknak megfelelő**, azokkal összhangban van.

BPTM.2b.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA TÓTH ILONKA TÉR - TERÜLETRE (Zkp-XVI/3)	KÉSZ mód - SZT mód. 5.szelvény

Tervezési feladat és fejlesztési cél:

A tervezési részterületet jelentő 3053 m² területnagyságú 114692 és 114709 hrsz közpark, a kerület északi részén Árpádföldön található. A Tóth Ilonka tér esetében egy meglévő közpark területére került kertvárosias lakóterület kijelölés. E részterület az előzőekben bemutatott Farkashalom utca 42-44. sz. részterület, amely ingatlanját érintő módosítás a jogszabályi előírások betartása (legalább 5 % zöldterület kijelölés) okán a Tóth Ilona tér területére vonatkozó módosítás jelentő párja, amelyekre történő módosítást egymással párhuzamosan szükséges elvégezni.

A Farkashalom utca 42-44. sz. ingatlant érintő módosítás a BPMT.2a, míg a Tóth Ilonka tér átsorolása során a BPTM.2b. jelölést kapta.

A jelen módosítás a közparkjának tömbjét északról az Állás utca, keletről foci- és teniszpályák és lakótelkek, délről a Monoki utca, nyugatról a Zöldséges utca határolja.

E tervezési terület mind a fővárosi, mind a kerületi tervekben tévesen került besorolásba, amely a meglévő közpark területhasználat helyett kertvárosias lakóterület. A tervmódosítás célja a meglévő területhasználatnak megfelelő besorolás, amely jelen esetben a zöldterület közpark lehet, így a BPMT.2.a. jelű Farkashalom utcai óvoda téves közpark besorolását az intézményi besorolásra változtató tervmódosításhoz a jogszabályok által előírt zöldterület közpark besoroláspárja lehet, Mivel az ún. beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén. E KÉSz módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt meg e két terület átsorolása.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:

A XVI. kerület közigazgatási területének északi Árpádföld kerületrészében található a módosítással érintett közpark telke. A terület tömbje kertvárosiascsaládiházas lakóterület.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.
Vízrajz: A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található.
Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület önkormányzati tulajdonban van.

A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:
A KÉSz módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSz módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.
E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.
E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

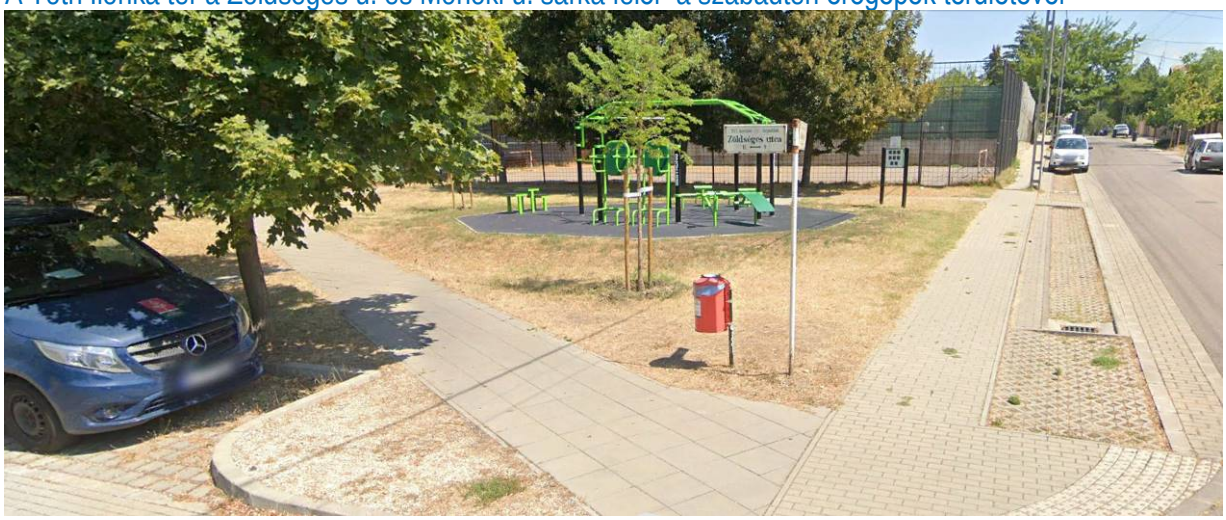
Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat 20
1.2. Tóth Ilonka tér. 26
1.2.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot 26
1.2.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása 31
1.2.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 32
1.2.5. Védelmi és korlátozó elemek 33
Táj- és természetvédelmi elemek, területek 33
Kulturális örökségvédelmi elemek 33
Védőtávolságok 33
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat 66
4.2. Tóth Ilonka tér.. 66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat 70
5.2. Tóth Ilonka tér.. 73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem 74
7.Örökségvédelem 74
8.Környezeti értékelés 75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata 75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása 77

8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal 82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése..... 85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok 89
8.6.Intézkedési javaslatok 90
8.7.Monitorozási javaslatok 90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása 90
9.mellékletek..... 91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre

A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

A Tóth Ilonka tér a Zöldséges u. és Monoki u. sarka felől -a szabadtéri erőgépek területével



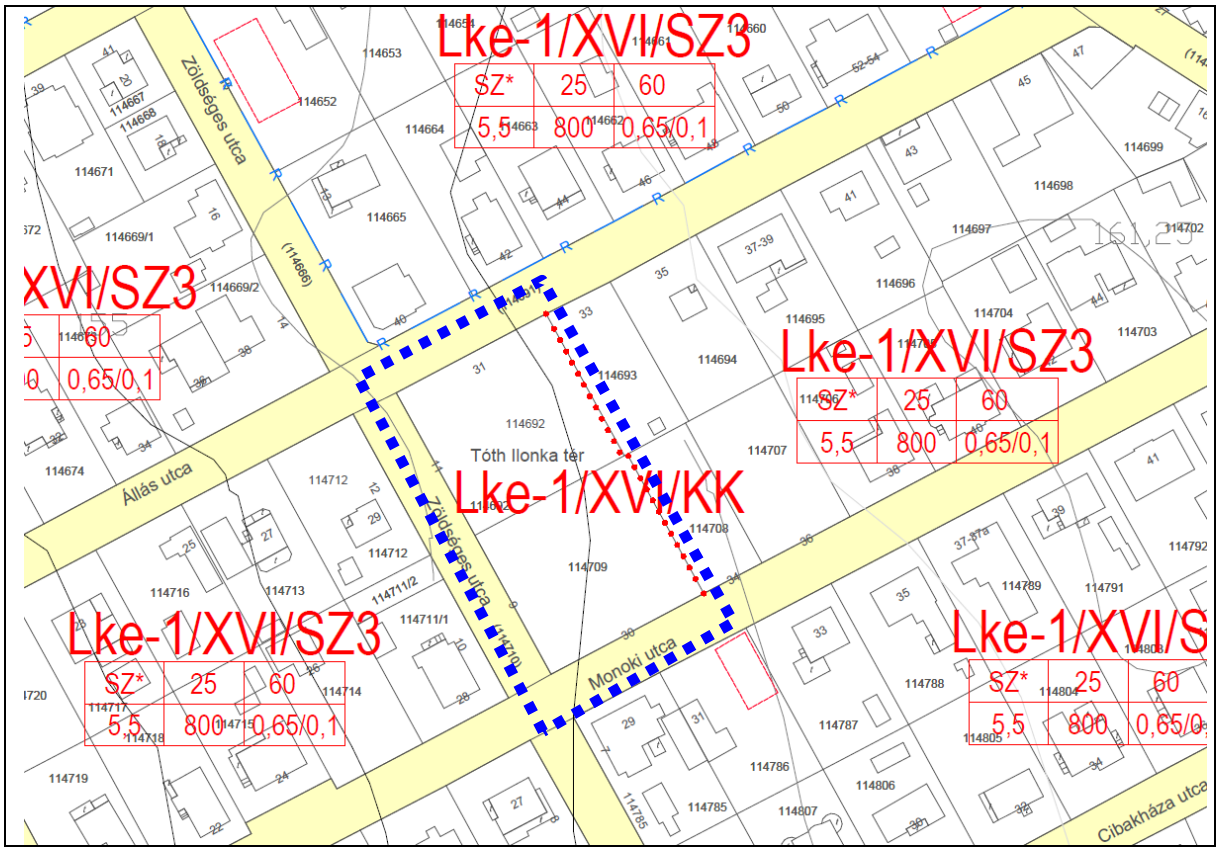
A Tóth Ilonka tér a Monoki u. felől a foci pályával és háttérben a gyermekjátszótérrel

Park az Állás utca és a Zöldséges utca sarka felől

*HATÁLYOS **FŐV**ÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:*

Fővárosi TSZT és FRSZ: kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.

Kerületi KÉSZ és SZT: a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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 /XVI/KK	-	-	-	-	-	70	-	-

KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN **FIGYELEMBE VEENDŐ** ADOTTSÁGOK A **SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS**HOZ:

Új beépítésre szánt terület kijelölése:

Az ún. ÚJ beépítésre szánt területbe történő átsorolás során - legalább az átsorolt terület 5 %-nak megfelelő területnagyságú - zöldterületet szükséges kijelölni a kerület területén.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) alábbi 12.§ (3) bekezdés előírása:

8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

„12. § (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén

zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

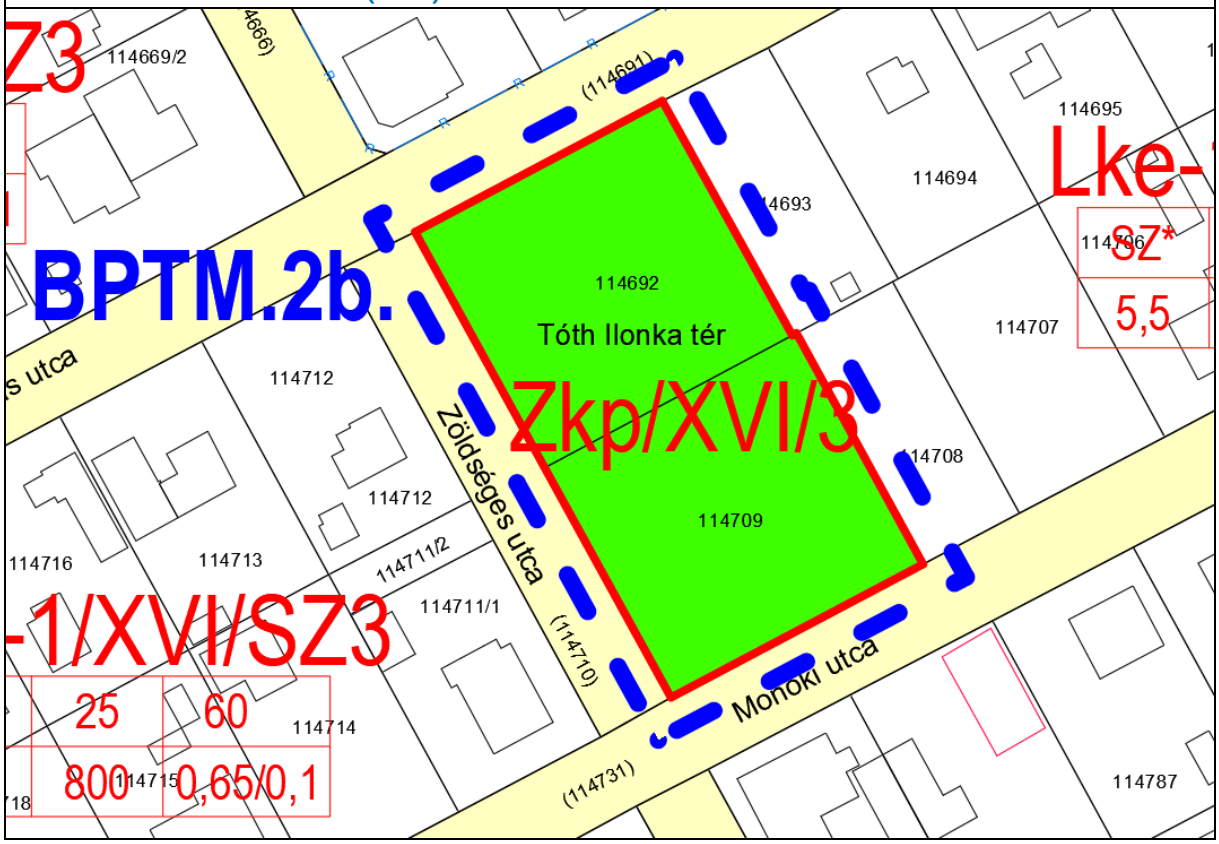
Fenti jogszabály értelmében e módosítás elválaszthatatlan részét képezi a Tóth Ilonka tér területére vonatkozó módosítás, amely a szükséges legalább 5 % területnagyságnak megfelelő zöldterület kijelölést jelenti.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA

Szabályozási Koncepció:

- A KÉSz előírások a Farkashalom u. 42-44. hrsz-re korábban jelölt a KÉSz előírások között már meglévő Zkp/XVI/2 közpark övezetet jelöli ki a területre.

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - BPTM.2b. TERÜLETRE



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET

93.Zöldterület, oktatási jellegű övezet (Zkp/XVI/2)

97.§

Zkp/XVI/2 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	5000 m²;
b) a beépítés módja:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	3%;
d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	7,5 m;
e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség:	3%;
f) zöldfelület legkisebb mértéke:	70%.

A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

A **FŐVÁROSI TERVEK** – TSZT és FRSZ

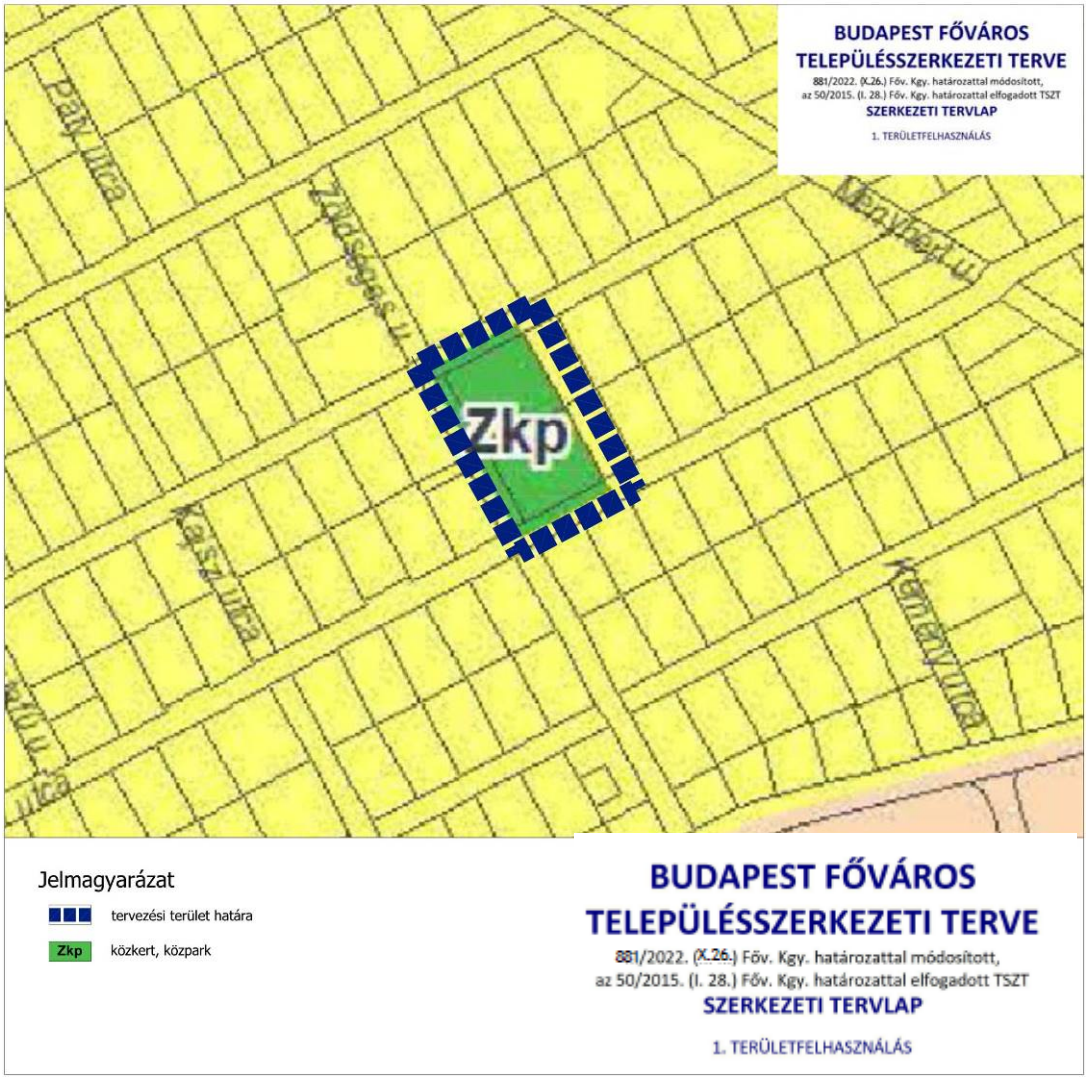
A (114692 és 114709 hrsz) terület fejlesztése érdekében **Budapest Fő**város Településszerkezeti Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest **Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a valós területhasználatnak **megfelelő** Zöldterület - közpark terület kijelölése történt.

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővár**osi TSZT-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP

1. Területfelhasználási

881/2022. (X.726.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A területet környezetében nem található jelentősebb közlekedési hálózati elem.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más **jogszabállyal érvényesülő művi** értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

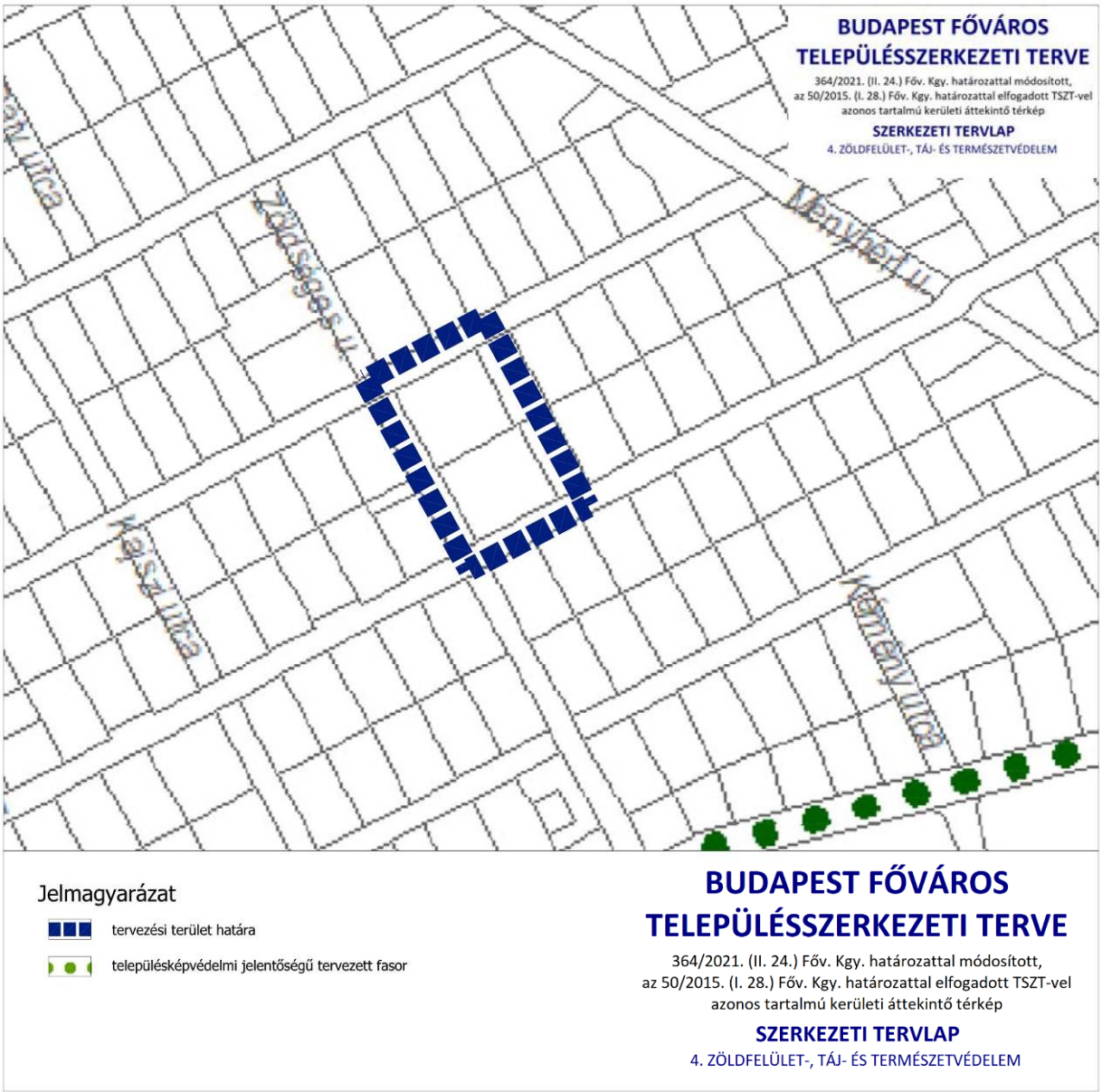
TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti.

TSZT „5. Környezetvédelem, **veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek”**

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A terület és környezete nem érintett Környezetvédelem szempontból nem tartozik sem a veszélyeztetett és sem a veszélyeztethető tényezőjű területek közé.

TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

A területet nem érintett korlátozással.

A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4.,5. és 6. tervlapokkal összhangban van.

A **FŐVÁROSI TERVEK** – FRSZ

*A **területre** jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben*

BUDAP**EST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK

A terület zöldterület közpark területként jelölt az FRSZ-ben.

13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ **tervlapoknak megfelelő,** azokkal összhangban van.

BPTM.3.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA JÁNOS UTCA 175. SZ. ALATTI TELEPHELY TERÜLETÉRE (Vi-2/XVI/SZ5)	KÉSZ mód 75/B.§ SZT mód. 4.szelvény

Tervezési feladat és fejlesztési cél:

A jelen módosítás során lakóterületek közé ékelődő, régóta üzemelő telephely – amely a hatályos kerületi szabályozás szerint kertvárosias lakóterület (Lke)- kerül átsorolásra intézményi vegyes terület (Vi) építési övezetbe. A régóta üzemelő telephely és a környezetében fekvő lakóterület különböző területfelhasználása nem jelent problémát, de a meglévő területhasználat szerint a terület tulajdonosa rendezni szeretné a tevékenységének megfelelően a terület építési jogi besorolását. Továbbá a meglévő irodaépület bővítését szeretné további egy szinttel, illetve új csarnoképületet kíván elhelyezni.

E KÉSz módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás. A területfelhasználási megváltozása nem jelen a környezetre jelentős hatást, mivel évtizedek óta telephelyként működik a terület. A területnek korábban ún. munkahelyi övezet volt a besorolása. A telephely területén a tulajdonos a parkolók felett, illetve az épülete tetőzetén napelemeket kíván elhelyezni.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:

A XVI. kerület közigazgatási területének északnyugati - Rákosszentmihály - kerületrészében található. A János utca 175. sz. alatti 112869 hrsz meglévő telephely 17395 m² területnagyságú. A főbejárata a János utca felől van. Az évtizedek óta üzemi telephelyként működő terület családi házas környezetben fekszik.

Északról a Gusztáv utca, keletről a Piski utca menti földszint és tetőteres családiházas lakóterületsáv, délről a Vörösmarty utca és nyugatról a János utca határolja. A területtől északnyugatra, szintén a János utca mentén Lidl Áruház, nyugatra intenzívebb társasházas beépítésű lakóterület található. A János utca fontos szerkezeti közlekedési kapcsolattal rendelkezik északi végén a Rákospalotai határútra – amelyen keresztül az M0 autóút könnyen elérhető – valamint a kerület másik fontos útjával a Csömöri úttal is rendelkezik a tervezési területtől kb. 500 m távolságra csomóponttal.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.
Vízrajz: A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 800 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.
Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület magántulajdonban van.

A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:
A KÉSz módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSz módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.
E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók.
E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat 20
1.3. János utca 175. 34
1.3.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot 34
1.3.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása 39
1.3.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 39
1.3.5. Védelmi és korlátozó elemek 40
Táj- és természetvédelmi elemek, területek 40
Kulturális örökségvédelmi elemek 41
Védőtávolságok 41
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat 61
4.3. János utca 175. 66
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat 70
5.4. János utca 175. 73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem 74
7.Örökségvédelem 74
8.Környezeti értékelés 75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata 75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása 77

8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal 82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése..... 85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok 89
8.6.Intézkedési javaslatok 90
8.7.Monitorozási javaslatok 90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása 90
9.mellékletek..... 91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre

A tervezési terület bemutatása a határoló utcák felől

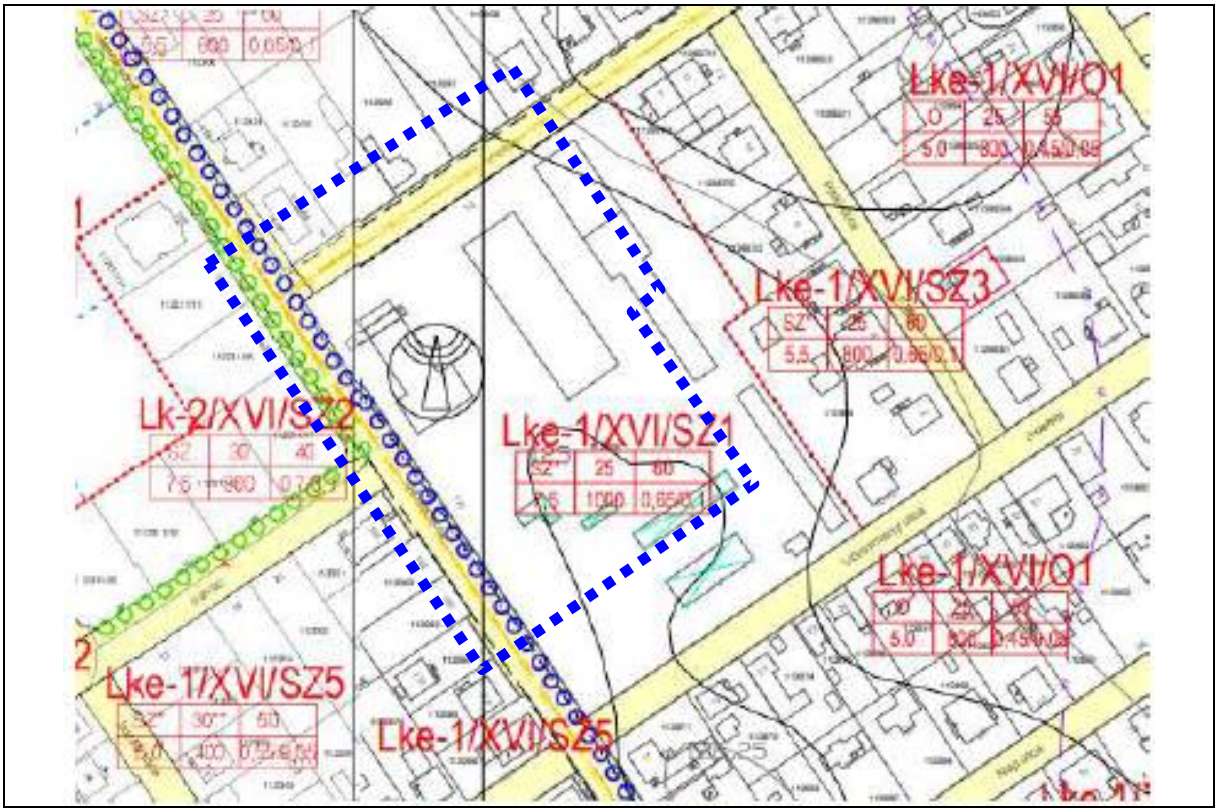
János utca felöli főkapu és a parkolóterület a fölé elhelyezett napelem tartószerkezettel

János u. Gusztáv utca sarka felől

Vörösmarty utca felől

A tömb keleti határát jelentő Piski utca felőli lakóterületsáv

*HATÁLYOS **FŐVÁROSI** TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:*
Fővárosi TSZT és FRSZ: kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.
Kerületi KÉSZ és SZT: a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.



Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/XVI) – hatályos ép. övezet

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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 /XVI/SZ1	SZ*	1000	25	35	7,5	60	0,65	0,1

KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN **FIGYELEMBE VEENDŐ** ADOTTSÁGOK A **SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS**HOZ:

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV:
Készített a Völgyzugoly Műhely Kft. (2021. június). A telepítési tanulmánytervben foglaltakat a Képviselő-testület határozatában elfogadott, az abban foglaltakon kívül a szabályozási szempontból 3 szintű növénytelepítést kér a lakótelkek telekhatárán a telephelyen belül.

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY HATÁSTERÜLETRŐL:
A területre elkészített Telepítési tanulmánytervhez Szakértői vélemény készült a Zajkibocsátás meghatározásáról (készítette BIMTON Expert Mérnöki Tervező és Tanácsadó Kft.). A dokumentáció szerint kijelölt hatásterület maga az ingatlan területe.

TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK:
Településképi Arculati Kézikönyv (Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 306/2017. (IX. 20.) Kt. határozat) **és Településképvédelmi rendelet** (Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 40/2017. (XII. 19.) önkormányzati rendelete) a terület az ún. **„hagyományőrző kertvárosi" karakter** besorolásban ábrázolja, a terület rendezéséhez a Településképi dokumentumok módosítása is szükséges besorolás karakterének módosítása érdekében, valamint azért is, hogy lapostetős épület is legyen kialakítható a telephelyen.

HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ MÓDOSÍTÁS - KIVONATA

Szabályozási Koncepció:

- A KÉSz előírások az alábbiakat is tartalmazzák az építési előírásokon kívül:
  - A lakóterületi közös telekhatár mentén többszintű (három) növénytelepítést ír elő a szabályozás.
  - A telephely területén a tulajdonos a parkolók felett, illetve az épülete tetőzetén napelemeket kíván elhelyezni.
  - A területen elhelyezhető épületek rendeltetésének meghatározása mellett a telephelyen végezhető - a korábban ún. munkahelyi övezetben is végezhető – tevékenységek is felsorolásra kerültek, annak érdekében, hogy a szomszédos lakóterület zavartalansága továbbra is megmaradjon.

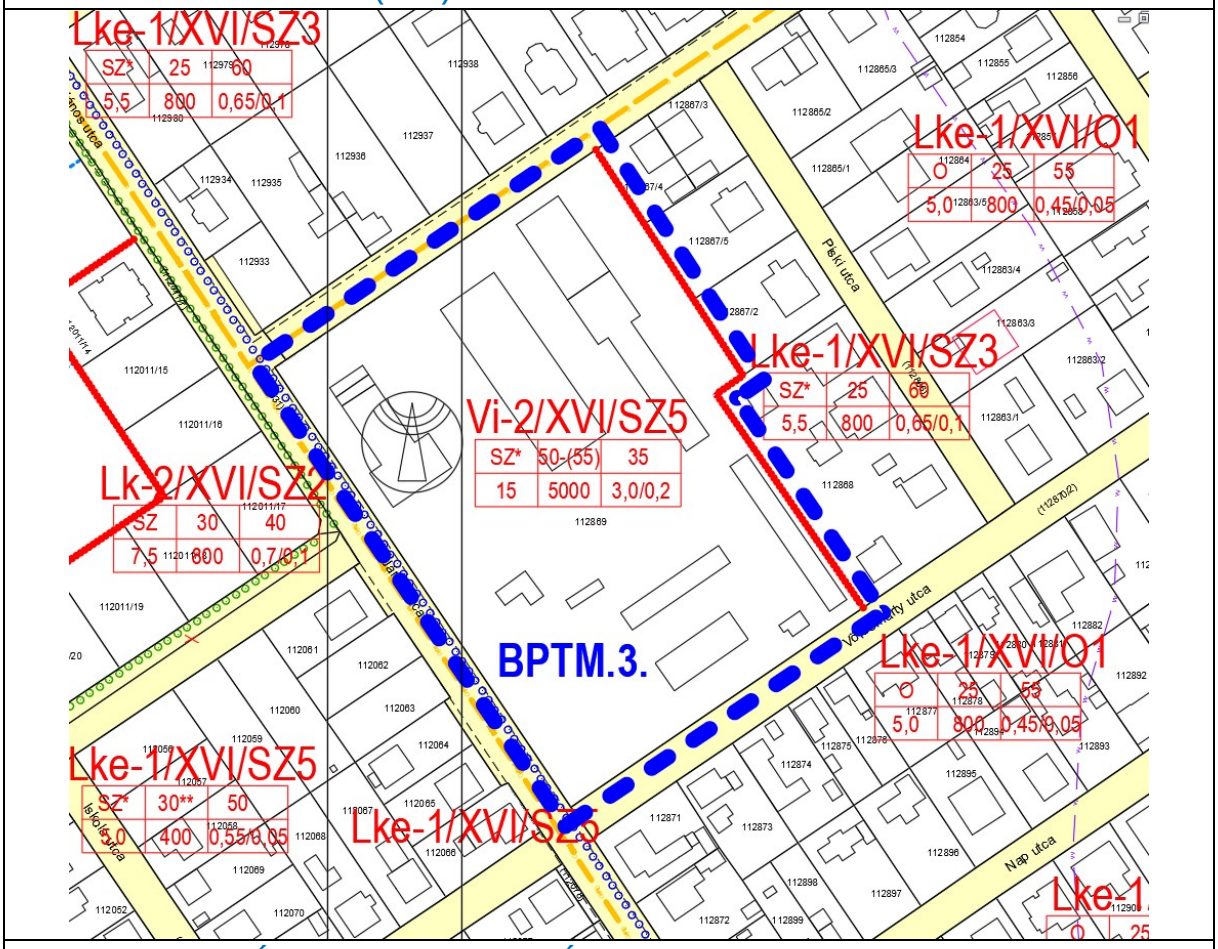
2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezet**ek telekalakítási és beépítési előírásai** - - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

2.5.1.In**tézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terü**let (Vi-2/XVI)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
3c.	Vi-2 XVI/SZ5	SZ	5000	50	55	15,0	35	3,0	0,2

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA - BPTM.3. TERÜLETRE



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET

71/E. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ5)

75/E. §

(1) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben elhelyezhető épület:
a) iroda;
b) oktatási,
c) kereskedelmi, szolgáltató,
rendeltetést tartalmazhat.

(2) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületeken túl a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, védőtávolságot nem igénylő, a terület és a közvetlen szomszédos lakóterület használatát nem korlátozó gazdasági-, valamint termelő- és raktározó tevékenység elhelyezésére szolgáló épület elhelyezhető.

(3) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezeteiben nem végezhető
a) a lakókörnyezetet zavaró tevékenység,
b) telepengedély-köteles tevékenység,
c)telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható tevékenységek közül a KÉSZ 6. mellékletében felsorolt tevékenység.

(4)A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetben nem helyezhető el:
a) üzemanyagtöltő állomás,
b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A Vi-2/XVI/SZ5 építési övezetében megengedett rendeltetés szerinti új épület építése, meglévő épület bővítése esetén telken belül a közvetlenül szomszédos Lke-1/XVI/SZ3 kertvárosias lakóterület telekhatára mentén többszintes növényállomány kialakítása szükséges.

(6) Megújuló energiaforrás tartószerkezete és műtárgyai a parkoló felett vagy az épületek tetőzetén elhelyezhetők a jelen rendelet 17.§ (3) bekezdés előírásainak figyelembevétele mellett.

A tervezett módosítás illeszkedése a hatályos Településrendezési Eszközökhöz

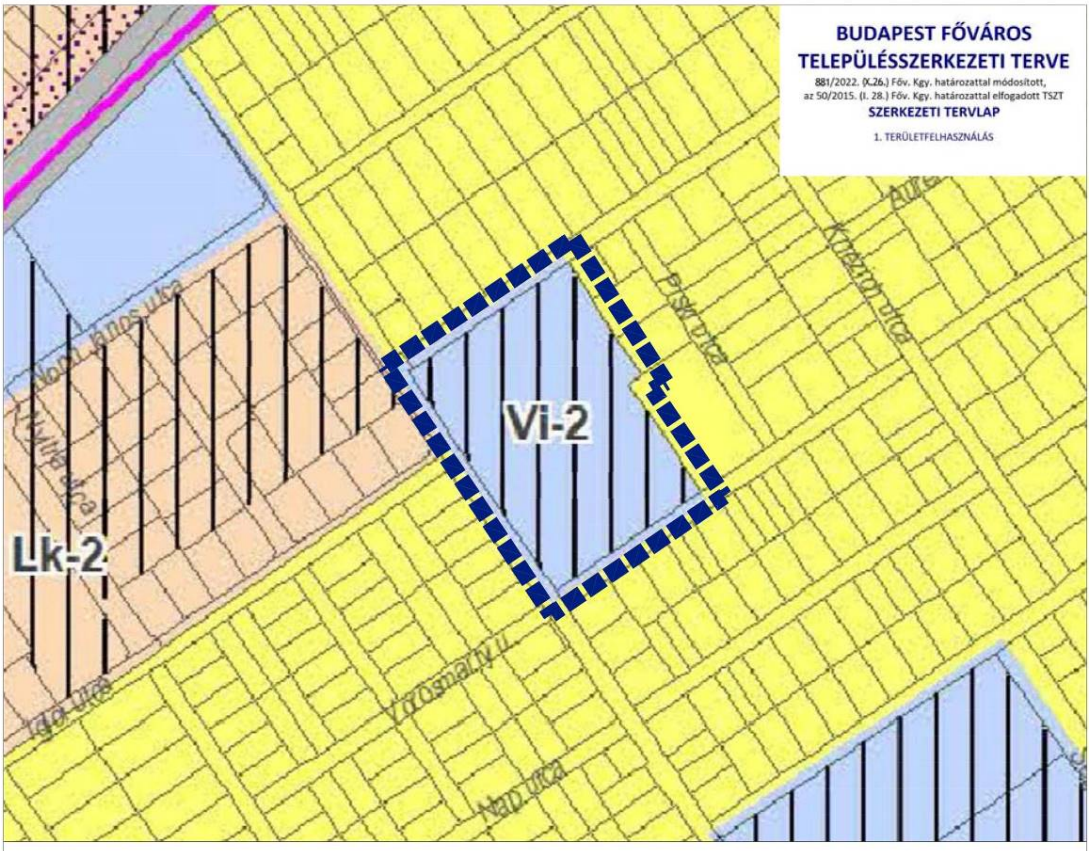
A **FŐVÁROSI TERVEK** – TSZT és FRSZ

A (112869 hrsz) terület fejlesztése érdekében **Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében** (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a **Budapest Főváros rendezési szabályzatáról** szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a **teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése** történt.

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi** TSZT-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP
1. Területfelhasználási

881/2022. (X.726.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Jelmagyarázat

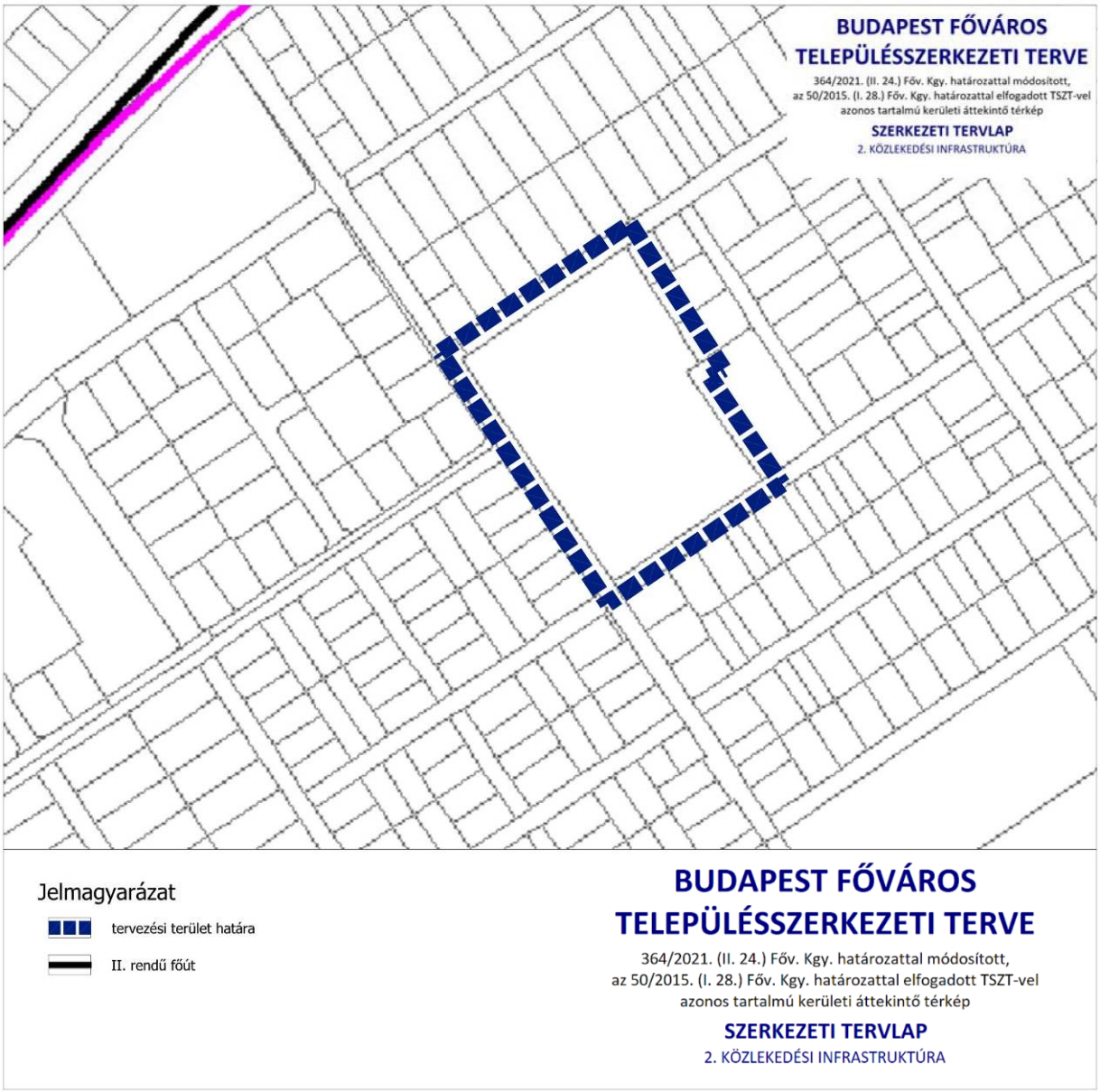
- tervezési terület határa
- Vi-2 — intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület bs: 1.5 (1.0+0.5)
- jelentős változással érintet terület

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP
1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”

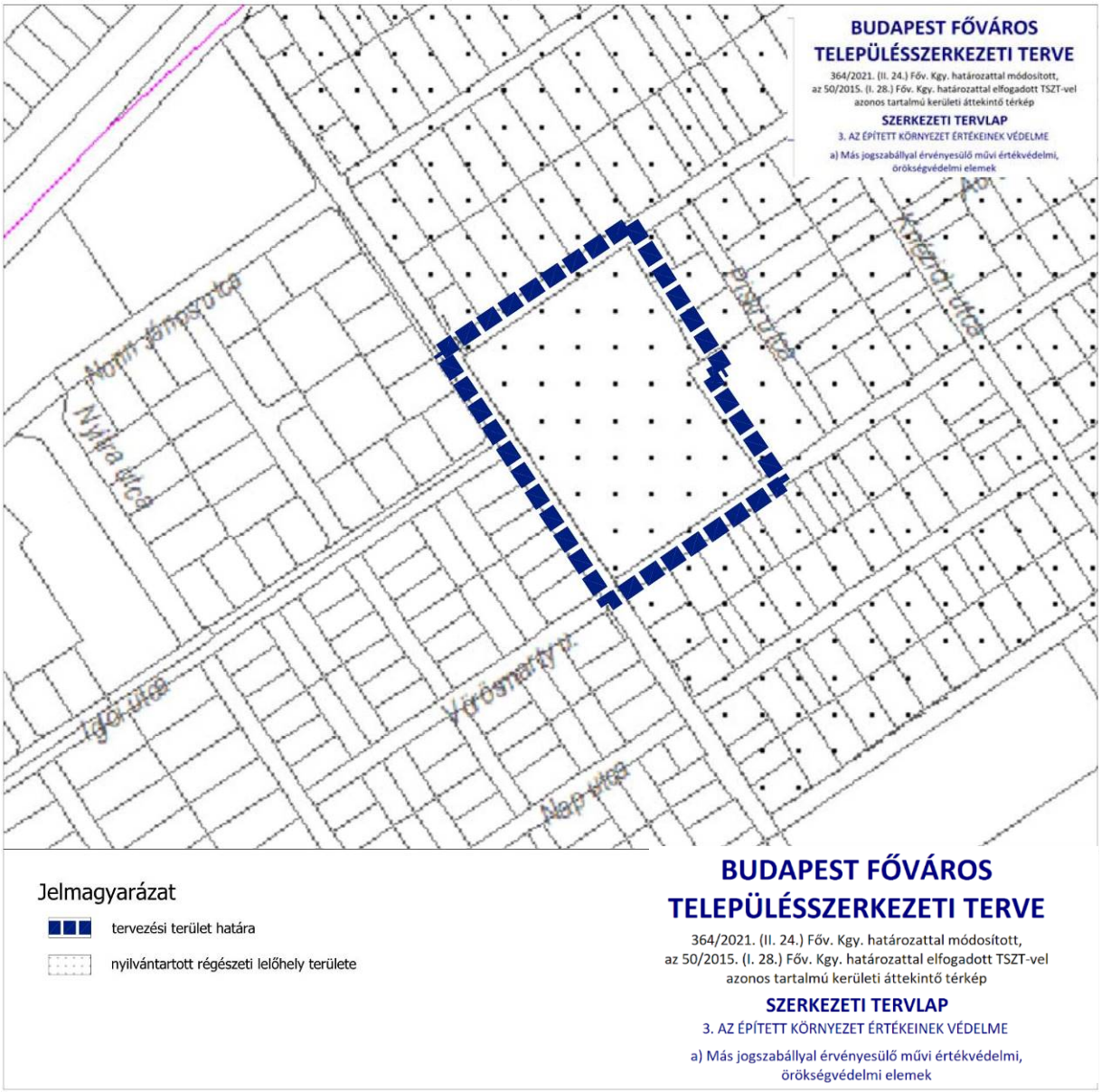
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA



A területet közvetlen közelében meghatározó a Rákospalotai határút II. rendű főút közelsége.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más **jogszabállyal érvényesülő művi** értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”

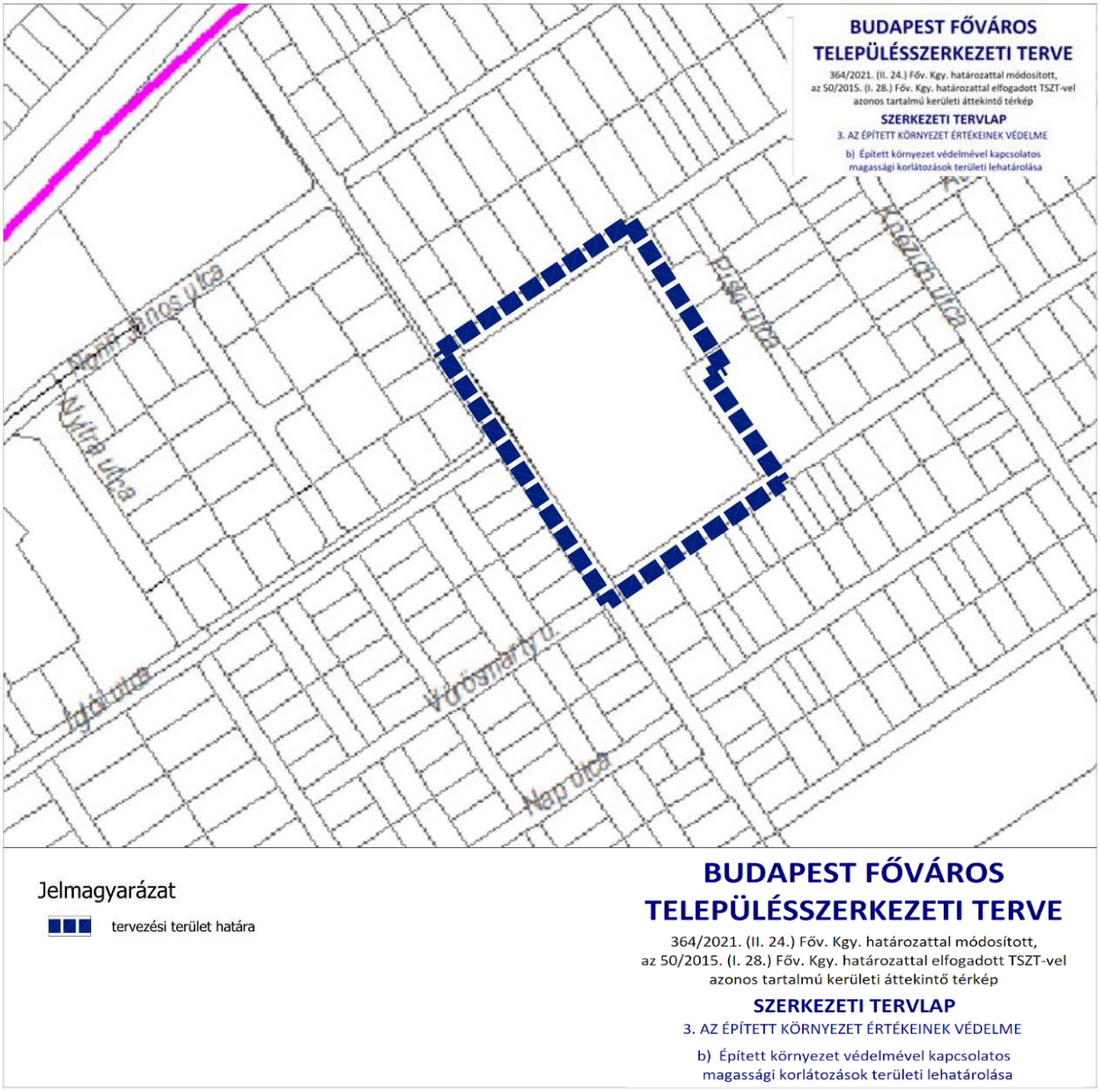
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
a) más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

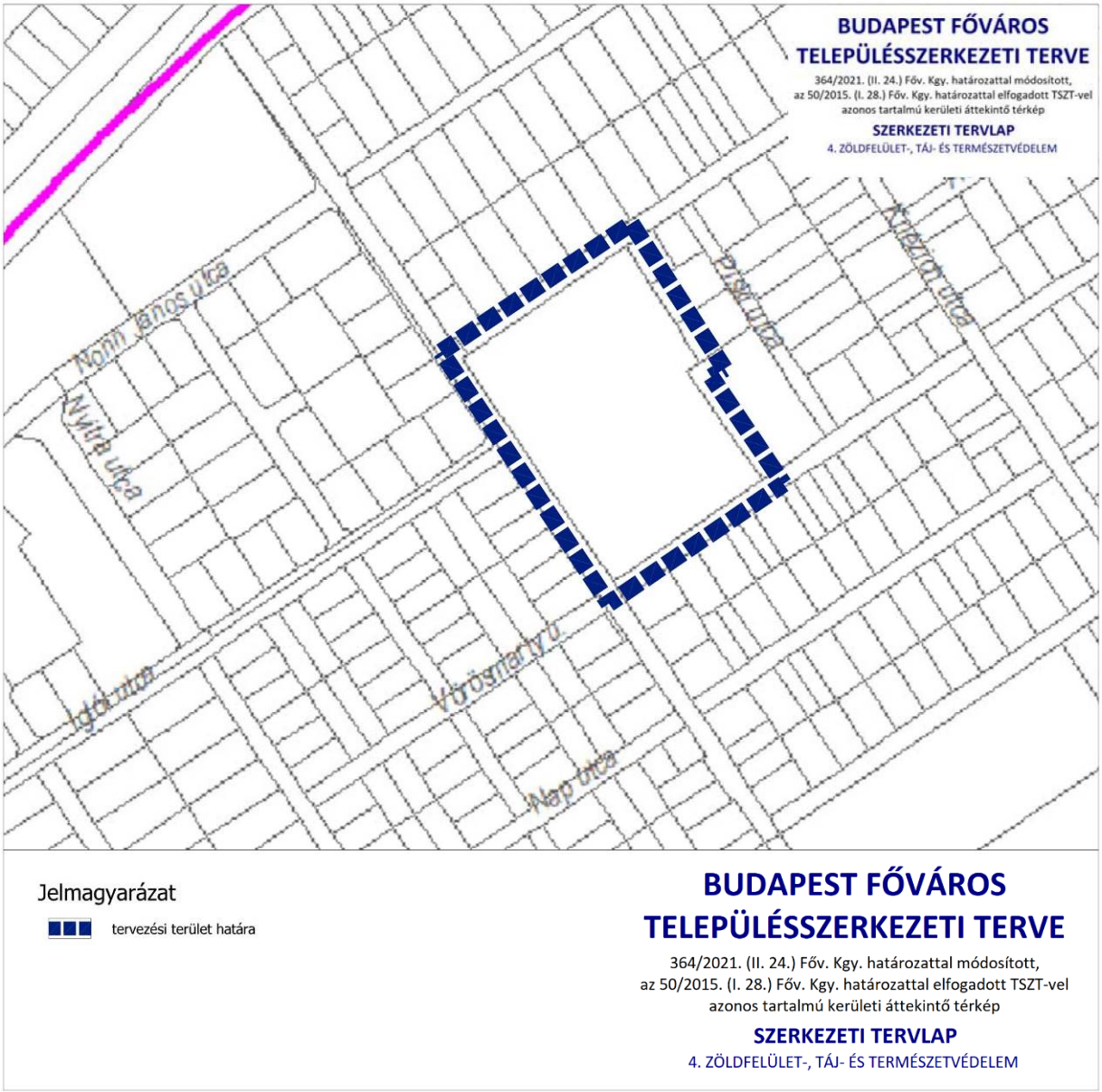
364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 4. ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti.

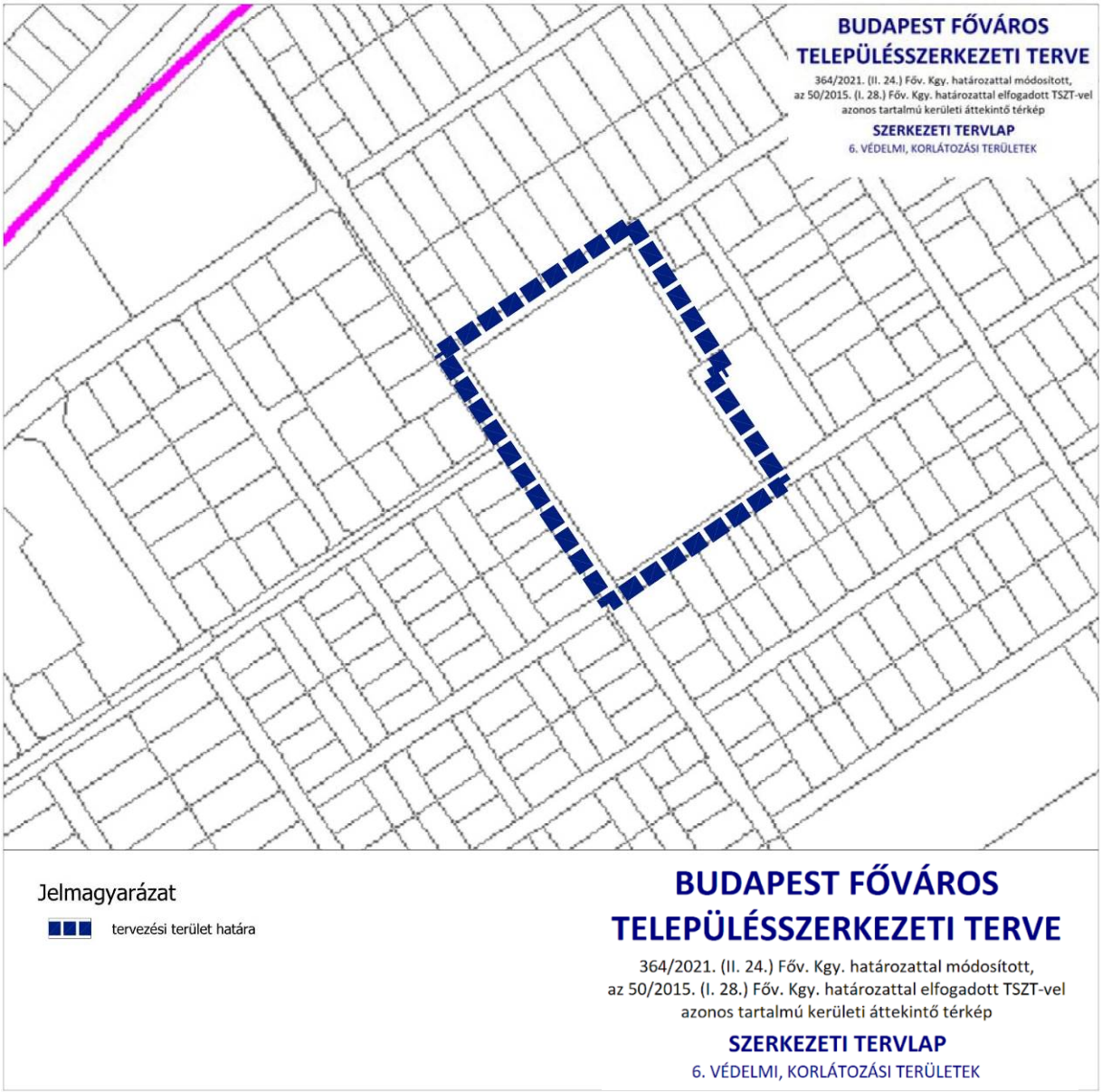
TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A terület és környezete nem érintett Környezetvédelem szempontból nem tartozik sem a veszélyeztetett és sem a veszélyeztethető tényezőjű területek közé.

TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”

364/2021. (II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti terve
SZERKEZETI TERVLAP - 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK



A területet nem érintett korlátozással.

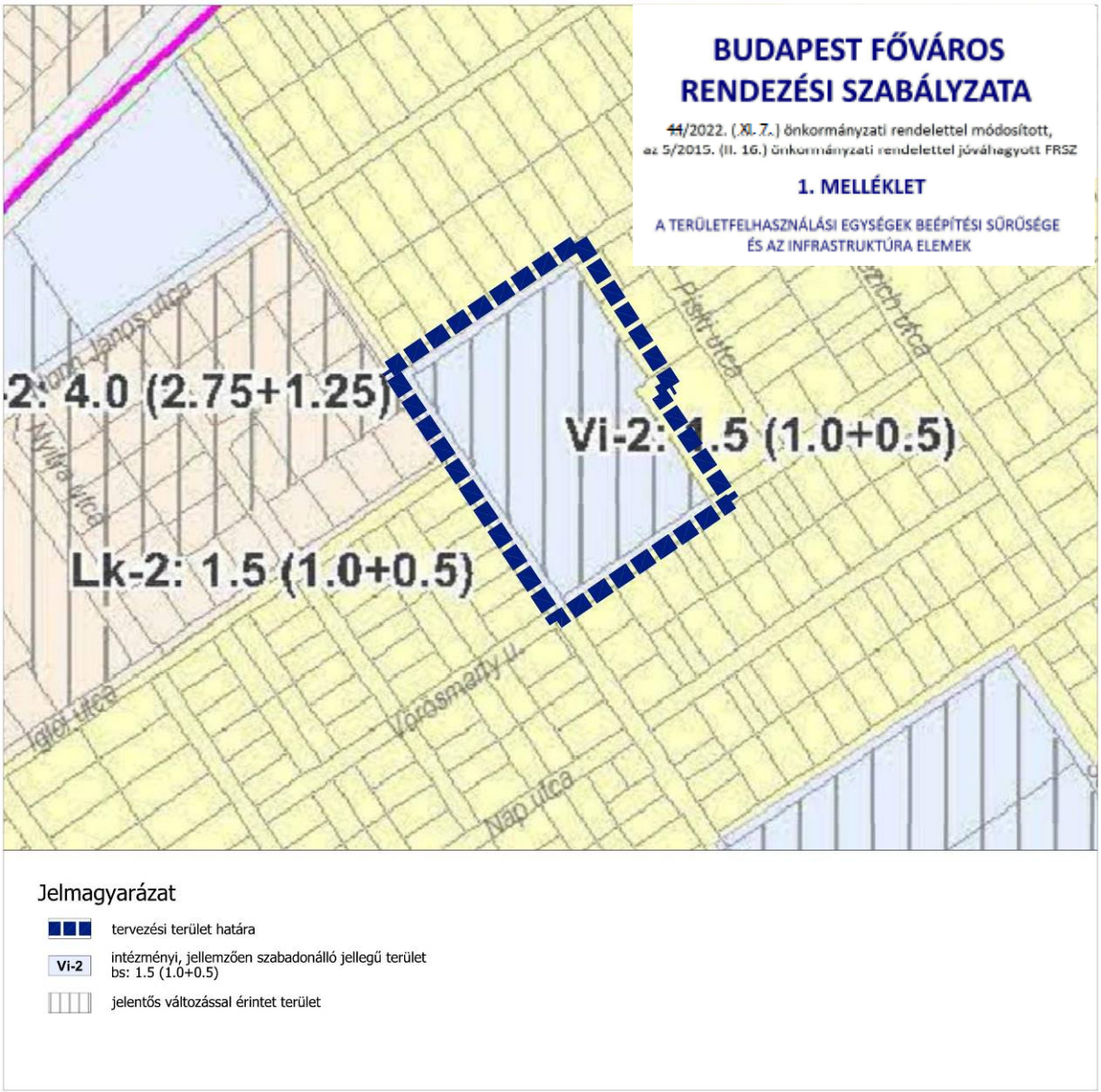
A tervezett módosítás a TSZT 2, 3.a és b., valamint a 4.,5. és 6. tervlapokkal összhangban van.

A **FŐVÁROSI TERVEK** – FRSZ

*A **terület**re jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ
1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
1. MELLÉKLET - A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK



A terület intézményi területként jelölt az FRSZ-ben.

13/2021. (III.4.) önkormányzati rendelettel módosított,
5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzat
3. MELLÉKLET - EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

E tervlap nem tartalmazza a területet a magasépítmények számára kijelölt területek között.

A tervezett módosítás FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.

BPTM.4.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA IKARUS IPARI PARK TERÜLETRE (Arany János út és Margit u. menti területsávra) (Vi-2/XVI/SZ3 és (Vi-2/XVI/SZ4, valamint Gksz-2/XVI/3)	KÉSZ mód 75/A. és 75/B.§ SZT mód. 9. és 10.szelvény

Tervezési feladat és fejlesztési cél:

A jelen módosítás során az Arany János utca és a Margit utca mentén a volt Ikarus Gyár jelen 107259 hrsz Ikarus Ipari Park tömbjének közterületekkel határolt területsávja vegyes intézményi besorolást kap. HATÁLYOS Gksz-2/XVI/3 jelű gazdasági jellemzően raktározást termelést szolgáló terület építési övezeti besorolásból Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezetbe kerül. Míg az Arany János utca és Margit utcai kereszteződés területsávjában szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) kerül kialakításra a volt Ikarus Irodaépületének átalakításával (Vi-2/XVI/SZ3), addig az ezen utcák menti sávban a szállás funkció lehetősége nélkül jellemzően kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egészségügy, szociális, nevelés, oktatatás rendeltetések kerülhetnek elhelyezésre.

Az intézményi területi átsorolás pozitív határú, mivel jobban illeszkedik a terület környezetében lévő lakóterülethez és sportterülethez.

A tömbbelső megtartja jelenlegi gazdasági területi besorolását.

A fejlesztéshez kapcsolódik a Margit utca és Arany János utcai kereszteződésben kiépítendő körforgalom, valamint a teherforgalom csökkentése a Sarjú út menti megközelítés kiszabályozásával. E KÉSz módosítást megelőzte a fővárosi tervekben történt átsorolás.

2023 májusában a HA Tervstúdió Kft. által az Ikarus Ipari Park területrén a Vi-2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására elkészített Telepítési tanulmánytervet az Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadta. A Telepítési tanulmánytervet lásd a Terviratok 2.mellékleteként.

Tervezési terület lehatárolása, fekvése, területfelhasználása, beépítettsége:
A XVI. kerület közigazgatási területének középsőrészén Rákosszentmihály területrészen található 107259 hrsz telkeket magába foglaló Ikarus Ipari Park tervezési területe 283 227 m^2, azaz kb. 28ha (területnagyságú
A területet északról a Csonka János Műszaki Szakközépiskola és Szakiskola, keletről a Sarjú út menti területek, délről a Margit utca és nyugatról az Arany János utca határolja. Az egykori ún. Ikarus Gyár területén jelenleg raktár és műhely, a területen számos vállalkozás működik. A terület több irányból – több kapun keresztül - közelíthető meg, az Arany János utca felőli kapun, illetve a Margit utca felől 2 db bejárata is van. A tervezési terület jelenleg egy önálló telek. Megosztása a jelen módosítást követően tervezett.

Domborzati viszonyok: A terület tervezési szempontból sík.
Vízrajz: A terület közvetlen közelében vízfolyás nem található. Keleti irányban kb. 230-340 m távolságra található a Szilas-patak állandó vízfolyása.
Tulajdonvizsgálat: A tervezési terület magán tulajdonban van.

A KÉSZ módosítás rendezési tervi feltétele – TSZT és FRSZ módosítás:
A KÉSz módosítás során történő építési övezet módosítása elsőként a területfelhasználás módosítását tette szükségessé. A KÉSz módosítást tehát meg kellett, hogy előzze a fővárosi tervek szerinti gazdasági területfelhasználás intézményi területfelhasználásba történő átsorolásának.
E terveket a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette el a XVI. Kerületi Önkormányzat megbízásából.

A Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosítása 2022 október-novemberében megtörtént.

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítását a Fővárosi Közgyűlés 44/2022. (XI. 7.) önkormányzati rendelettel, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervének módosítását a Fővárosi Közgyűlés 881/2022. (X. 26.) Főv. Kgy. határozattal hagyta jóvá.

A fővárosi tervek módosítását megelőzően Koncepcióterv, majd a fővárosi tervekkel párhuzamosan Telepítési tanulmányterv készült a KÉSz módosítás megalapozásához. A Telepítési tanulmánytervet szintén a jelen tervmódosítást is (részben) készítő HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. készítette el, amelyet a Képviselő-testület a jelen KÉSz módosítás alapjául elfogadott.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK - Völgyzugoly Műhely Kft.

Fenti fővárosi (TSZT és FRSZ) tervmódosításhoz a Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített vizsgálati és alátámasztó – köztük szakági - munkarészek jelen tervhez is felhasználhatók. E munkarészek az alábbi link segítségével tekinthetők meg, az alábbiak szerint tartalomjegyzék alapján a Sarjú úti részterületre:

https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/TSZT%202021%20%C3%A9s%20FRSZ%20eseti%20m%C3%B3dos%C3%ADt%C3%A1sa%20a%20XVI.%20ker%C3%BClet%20egyes%20ter%C3%BCleteire%20vonatkoz%C3%B3an/j%C3%B3v%C3%A1hagyott%20munkar%C3%A9sz/BP16_TSZT_FRSZ_mod_221117_.pdf

Tartalomjegyzék – kivonat -TSZT és FRSZ (Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített):

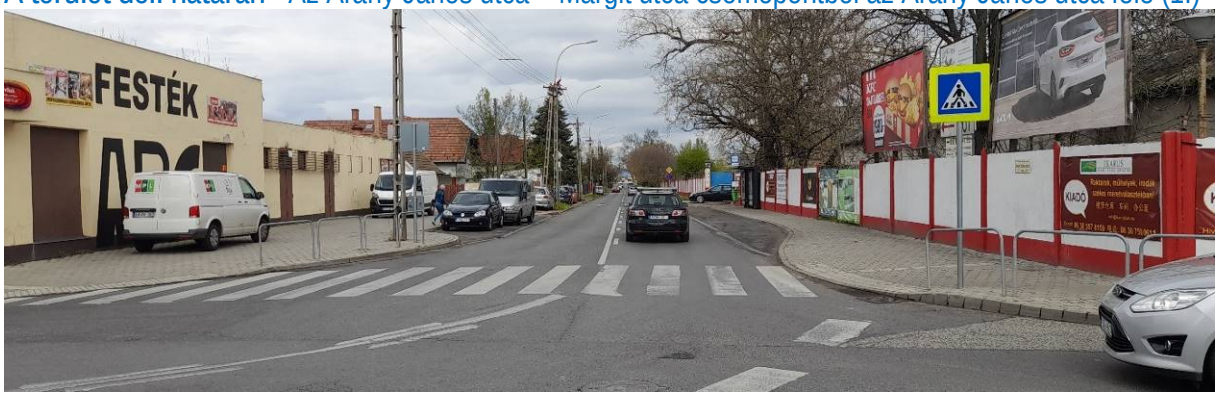
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK 19
1.A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési javaslat.....20
1.4.Volt Ikarus telephely terület 42
1.4.1. A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot 42
1.4.3. A módosítás céljának ismertetése és várható hatása 45
1.4.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer 45
1.4.5. Védelmi és korlátozó elemek.....47
Táj- és természetvédelmi elemek, területek.....47
Kulturális örökségvédelmi elemek.....47
Védőtávolságok 47
4.Közlekedési vizsgálat és javaslat 61
4.4. Volt Ikarus telephely terület 69
5.Közművesítési vizsgálat és javaslat 70
5.4. Volt Ikarus telephely terület 73
6.Környezeti hatások és feltételek, környezet- és talajvédelem.....74
7.Örökségvédelem 74
8.Környezeti értékelés.....75
8.1.A Környezeti értékelés kidolgozásának folyamata 75
8.2.Helyzetértékelés, Vizsgálat - A terv megvalósítása, Környezeti hatásainak feltárása 77
8.3.A Terv céljainak összevetése a nemzetközi, közösségi, országos, vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal 82
8.4.A terv megvalósulása esetén várható, a környezetet érő hatások előrejelzése 85
8.5.A várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére vonatkozó javaslatok.....89
8.6.Intézkedési javaslatok 90
8.7.Monitorozási javaslatok.....90
8.8.Környezeti értékelés összefoglalása 90
9.mellékletek 91
Állagvizsgálat a módosítással érintett részterületekre

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – HA TERVSTÚDIÓ KFT.
- KIVONAT A TELEPÍTÉSI TANULMÁNY**TERVBŐL**-

A tervezési terület bemutatása a határoló utc**ák felől**

A terület északnyugati határán
KÚT '97 BT Ikarus üzemanyagtöltő állomás – az Arany János utca mentén, (6.)

A terület déli határán - Az Arany János utca – Margit utca csomópontból az Arany János utca felé (1.)

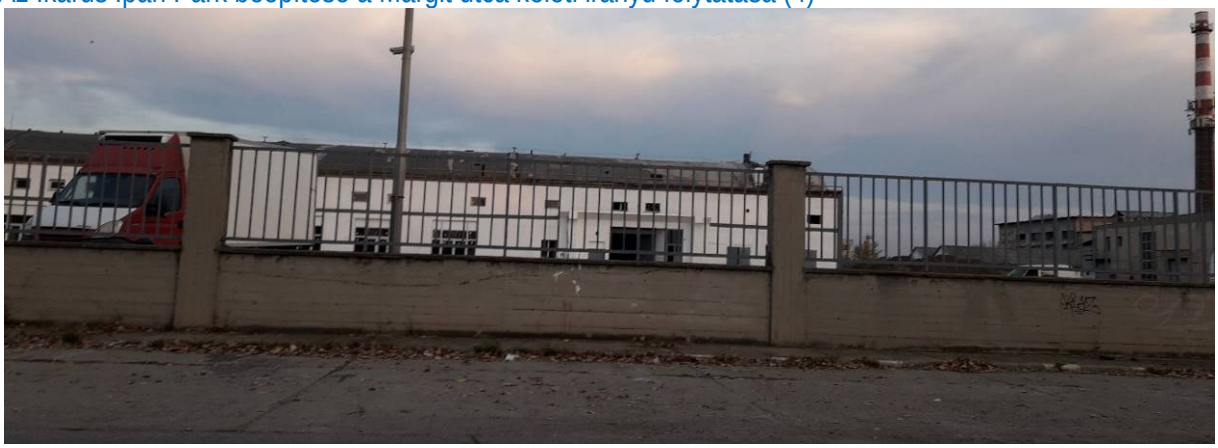


A terület délkeleti oldala metén

Az Arany János utca – Margit utca csomópontból a Margit utca felé (2.)

A Margit utcai egyik bejárat – volt irodaépület déli szárnya, tervezett szálláshely (3)

Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (4)



Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (5)

A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója

A szabályozás (KÉSZ) módosításra vonatkozó szándékok és lehetőségek, valamint javaslatok

A tulajdonos-fejlesztő kérései a kerületi szabályozás módosítására:

- Intézményi Vi-2 területrész kerüljön kijelölése az Arany János utca és Margit utca menti területsávban, a tömbbelső többi területrésze maradjon gazdasági Gksz-2 jelű építési övezetben.
- A Vi-2 területrészen (konkrétan a „41" és „42" sz. épületekre vonatkozóan szállás (hotel) rendeltetés legyen megengedett, mert ezen épületek ilyen célú átalakítása tervezett,
- Az „1" sz. csarnoképület (a 107259 hrsz. telek északnyugati részén) és környezetet számára különálló telek kialakítására legyen lehetőség.

Fentiek kapcsán az Önkormányzat részéről (Főépítészi Iroda) megfogalmazott koncepcionális feltételek, igények:

- Az Arany János utca és a Margit utca mentén kialakításra kerülő intézményi Vi-2 jelű területsáv beépítése legfeljebb földszint + 2 szintes lehet kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda, egészségügyi stb. rendeltetés számára.
- A Vi-2 területrészen található 41 és 42 sz. épület körül kialakított övezetben szállás (turista és hostel) rendeltetés lehetséges, de munkásszállás elhelyezése tilos.
- A tömbbelső gazdasági Gksz-2 jelű területen a KÉSZ által biztosított lehetőség alapján – meghatározott feltételekkel – megengedhető az ottlakás „szállás" rendelltetés a 86. § (2) bek. „e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;" szerint.
- Az „1" csarnok környezetében a megvalósítani kívánt új telek csak úgy alakítható ki, ha az teljesen Gksz-2 területben marad, mivel annak Arany János utca felé eső részén üzemanyagtöltő működik. Üzemanyagtöltőállomás pedig az OTÉK szerint intézményi területen nem helyezhető el!

Telepítési, Fejlesztési javaslatok, elemzések

Intézményi Vi-2 jelű terület lehatárolása:

A tulajdonos-fejlesztő szándékai szerint alapvetően a határoló Arany János u. és Margit u. közterületek mentén a meglévő beépítés és használat szerint kb. 55 m széles területsávot foglalna el a (javasolt) Vi-2 terület(rész). Az ezen kívüli – tömbbelső - területrész a meglévő használat alapján gazdasági Gksz-2 jelű területfelhasználásban marad.

A terület lehatárolás szempontjából kiemelt figyelembe veendő szempont, hogy transzformátorháznak helyet adó épület, illetve a nagy méretű 1., 13./22. és 35. számú csarnok épületek, továbbá az Arany János utcáról nyíló üzemanyagtöltő állomás Gksz-2 jelű gazdasági terület építési övezetben kell, hogy maradjanak.

A Margit utca menti, korábban irodaépületként használt F+2, illetve F+3 szintes 41-42 sz. épületben pedig hotel (szállás) funkció létrehozására van fejlesztési szándék, amely megvalósítására az intézményi Vi-2 jelű területen van lehetőség.

Az övezet, illetve a telekhatár kijelölése az épületek járművel való körbejárhatósága szerint került pontosításra (az épület körüli 8-10 m távolságok tartása). Az övezeti lehatárolással a tulajdonosi és önkormányzati elvárások teljesíthetők:

Területfeltárás

A gazdasági Gksz-2 (illetve intézményi Vi-2) terület(ek) fő feltárását alapvetően két 14,0 m széles magánútként kialakított gerincútról javasoljuk megvalósítani, melyek a meglévő fő feltáró utakat követik. A területen igény szerint további magánutak alakíthatók ki, minimum 12,0 m-es szélességgel /a KÉSZ 18. § előírás szerint/. (lásd 2. sz. ábra).

Mivel a terület fejlesztését számos szempont, adottság és ma még alig ismert lehetőség (vagy azok hiánya) befolyásolja, ezért a tulajdonossal és a kerületi főépítészi irodával végzett egyeztetések alapján a tömbbelsőt feltáró **közterületi kiszabályozást nem javaslunk rögzíteni a szabályozási terven**.

A **magánutakat** a területen (a Vi-2 és Gksz-2 területen egyaránt) **közforgalom számára nem megnyitott** magánútként javasolt kialakítani.

Ugyanakkor a **Margit utca – Arany János utca kereszteződésben új csomópont** kialakítása a terület fejlesztéshez kapcsolódóan szükséges, ezért ennek részbeni területigényét a (kb. 220 m^2) a 107259 hrsz.-ből biztosítani kell a szabályozási terven (az Önkormányzat által rendelkezésünkre bocsátott közlekedési koncepcióterv szerint).

Fenti fejlesztési igények jellemzően a meglévő KÉSZ szabályozási előírásai megtartásával teljesíthetők, és a tulajdonosi és önkormányzati érdekekkel sem ellentétesek. Annyi módosítást szükséges az előírások között a KÉSZ-ben rögzíteni, hogy az Ikarus Ipari Park területén, a Vi-2 jelű intézményi területrészen is létesülhet közforgalom céljára nem megnyitott magánút.

Fejlesztési lehetőségek biztosítása

A terület egyes területrészei ritkábban, mások sűrűbben beépültek. Új telkek alakításánál a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének teljesülnie kell. Az ehhez esetlegesen szükséges épületbontások reális helyét a jövőben felmerülő aktuális igények fogják meghatározni. E lehetőségek biztosítása miatt még a magánutak helyét sem javasoljuk kötelezően rögzíteni a KÉSZ-ben és szabályozási terven.
A tulajdonos által megtartani kívánt 1 sz., raktárépület környezetében elképzelt önálló telek kialakítása úgy valósítható meg, hogy a raktárépület környezetet az Arany János utcáig teljes egészében gazdasági Gksz-2 területben marad. E telekalakítás amiatt is csak így lehetséges, mert az Arany János utca melletti területen üzemanyagtöltő állomás működik, mely az OTÉK 10. § (3) alapján intézményi területen (ilyen a Vi-2 is) nem helyezhető el. Továbbá a szándék szerinti új telek kialakítása csak a beépítés mértékének betartása mellett lehetséges, amely csak egy területben/övezetben lévő telek esetén teljesíthető: jelenleg 43%-os a beépítettség a területre hatályos Gksz-2/XVI/3 építési övezetben meghatározott 45%-os maximumhoz képest. Ha azonban a viszonylag beépítettlen Arany János utca menti sáv más (Vi-2) területi övezetbe kerülne az építési övezeti paramétereket részterületekre is teljesíteni kellene, azaz a KÉSZ szerint hatályos 45%-ot túllépésre kerülne.

Övezeti szabályozás

Az intézményi Vi-2 területen két övezet kerül kijelölésre a 41 és 42 sz. épületek térségében a szállás funkciót megengedő építési övezetet, illetve a többi Arany János és Margit utca menti területrészen egy a szállás rendeltetést meg nem engedő másik. Az építési övezeti paraméterek tekintetében jellemzően – az épületmagasságon és a rendeltetéseken kívül - átvehetők a területre érvényes (Gksz-2-n belüli) Gksz-2/XVI/3 építési övezeti beépítési paraméterek, az épületmagasság az ÚJ intézményi építési övezetben 10,0-ban maximalizálandó. Ez az intézményi területsáv a megmaradó gazdasági terület és a szemközti lakóterületek között megfelelő átmenetet biztosít.

A fejlesztés I. ütemére vonatkozó tulajdonosi fejlesztési lehetőségek biztosíthatók a fenti javaslatokkal. A fejlesztés további ütemeiben a Vi-2 és Gksz-2 területek sűrűbben beépített részein megvalósítandó telekosztásoknál figyelembe kell venni beépítettséget, ennek okán valószínűleg bontások válhatnak szükségessé.

Beépítési koncepció

A fővárosi tervben jelölt intézményi és gazdasági területfelhasználási lehetőségek jelen Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) módosítás során kerülnek részletesen szabályozásra. A megcélzott lehatárolásról a tulajdonos konkrét javaslatokat készíttetett (egy belső tömböket kijelölő fejlesztési koncepciót (2020.11.06. keltezéssel), majd a Telepítési tanulmányterv megalapozását szolgáló Gksz/Vi-2 átsorolás kezdeményezésére, illetve annak lehatárolására javaslatot tevő anyag is készült 2021-ben), amelyet szintén jelen tervmódosítás tervezői készítettek el.

Legfontosabb jellemzők:

- az Arany János utca és Margit utca mentén tervezett eltérő használat és beépítés. A közterületek mentén vegyes intézményi használat alacsony beépítéssel tervezett. A Margit utca menti volt irodaépület, mint szálláshely: hostel, turistaszálló, (nem munkásszálló!) jelenik meg a tervben.

Arany János utca látványa:

Margit utca látványa:

Felújított 42 sz. épület koncepció látványa a Margit utca felől:

Arany János utcai területi bejárat és 1. sz. épület:

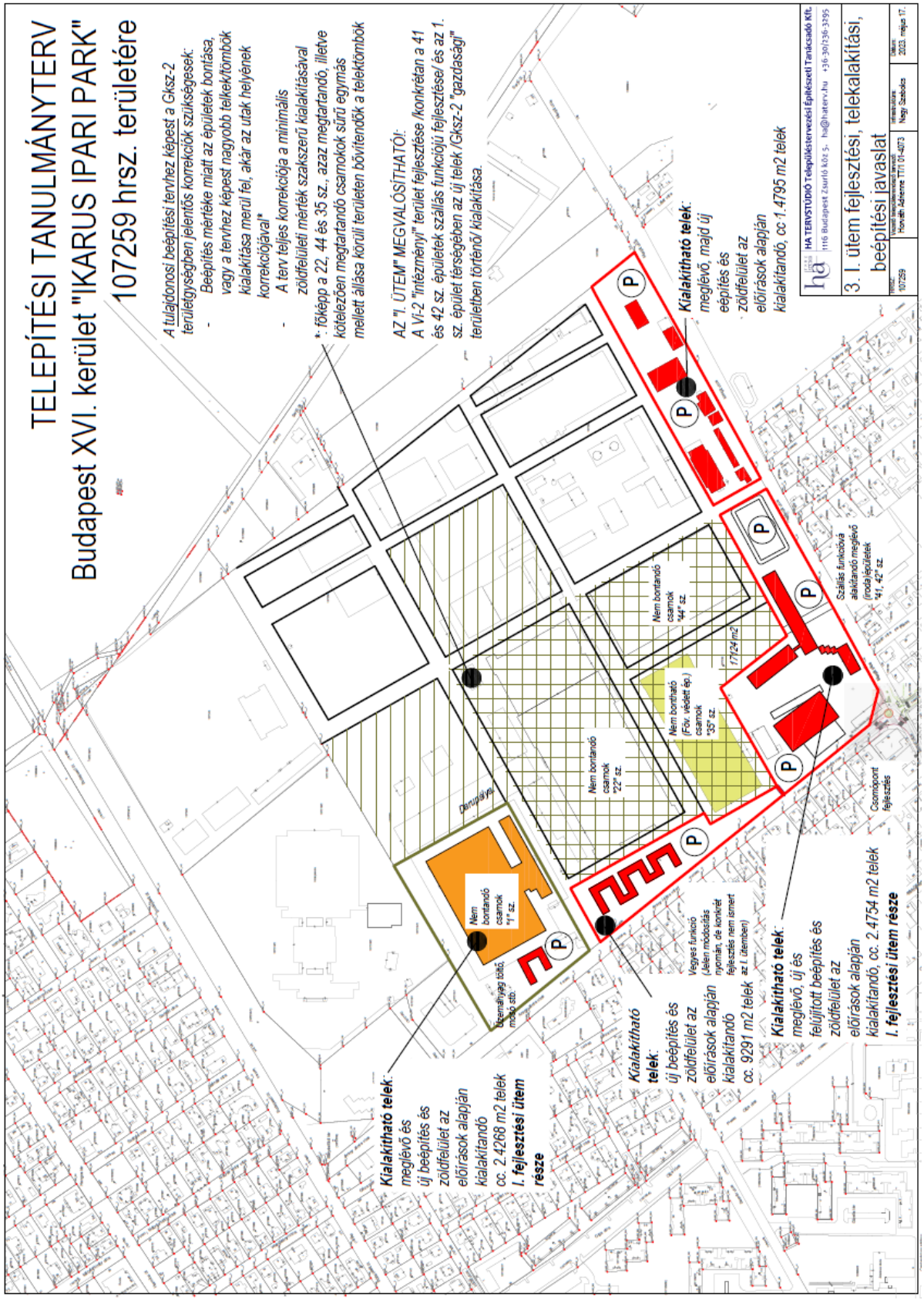
Margit utcai Arany János utca sarkának, illetve az Arany János utcai beépítések későbbi ütemben:

Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)

A beépítési tervek és jelenlegi fejlesztési elképzelések nyomán készített telekalakítási koncepció:

Az I. fejlesztési ütemben (rövid táv: 1-3 év)

- Az 1. sz. épület térségében kb. 2.4268 m^2 nagyságú telek kialakítható. A telken tovább működhet az üzemanyagtöltő állomás és egy újabb épületcsoport is elhelyezhető. Zöldfelületek a telek szegélyein létesíthetők. Feltárás a közterületről és az Arany János utcai főbejáratnál meglévő út magánútként történő kialakítása nyomán megoldható
- A 41 és 42 sz. épület környezetében kb. 2.4754 m^2 nagyságú telek kialakítható. A 41 és 42. sz. épületek szállás rendeltetés céljára történő átépítése megkezdhető, a telek a meglévő Margit utcai behajtón feltárható. Ezzel egyidőben az új épület(ek) helye, rendeltetése, funkciója, feltárása pontosítandó,
- Az Arany János utca mentén reálisan egy kb. 9221 m^2 nagyságú telek, illetve a Margit utca mentén egy kb. 1.4795 m^2 nagyságú (tovább osztható) telek alakítható ki. Ezekkel kapcsolatban fejlesztési szándékok nem ismertek.


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
Budapest XVI. kerület "IKARUS IPARI PARK"
107259 hrsz. területére
A tulajdonosi beépítési tervhez képest a Gksz-2 területgységben jelentős korrekciók szükségesek:
- Beépítés mértéke miatt az épületek bontása, vagy a tervhez képest nagyobb telkek/tömbök kialakítása merül fel, akár az utak helyének korrekciójával*
- A terv teljes korrekciója a minimális zöldfelületi mérték szakszerű kialakításával
* főképp a 22, 44 és 35 sz., azaz megtartandó, illetve kötelezően megtartandó csarnokok sűrű egymás mellett állása körüli területen bővítendők a telektömbök
AZ "I. ÜTEM" MEGVALÓSÍTHATÓI:
A VI-2 "intézmény" terület fejlesztése /konkrétan a 41 és 42 sz. épületek szállás funkciójú fejlesztése/ és az 1. sz. épület térségében az új telek /Gksz-2 "gazdasági" területben történő kialakítása.
Kialakítható telek: meglévő, majd új beépítés és zöldfelület az előírások alapján kialakítandó, cc 1.4795 m2 telek
HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@hatervs.hu +36-30/236-3395
3. I. ütem fejlesztési, telekalakítási, beépítési javaslat
107259
Horváth Adrienne TT/01-4073
Nagy Szabolcs
2023. május 17.
Nem bontandó csarnok "44" sz.
Nem bontandó csarnok "22" sz.
Nem bontható (Föv. védett ép.) csarnok "35" sz.
171/24 m2
Szállás funkcióvá alakítandó meglévő (moda)épületek "41, 42" sz.
Csomópont fejlesztés
Nem bontandó csarnok "1" sz.
parkoló sáv
Üzemanyag töltő, mosó stb.
Kialakítható telek: meglévő és új beépítés és zöldfelület az előírások alapján kialakítandó cc. 2.4268 m2 telek I. fejlesztési ütem része
Kialakítható telek: új beépítés és zöldfelület az előírások alapján kialakítandó cc. 9291 m2 telek
Vegyes funkció (Jelen módosítás nyomán, de konkrét fejlesztés nem ismert az I. ütemben)
Kialakítható telek: meglévő, új és felújított beépítés és zöldfelület az előírások alapján kialakítandó, cc. 2.4754 m2 telek I. fejlesztési ütem része

A 41. 42 sz épületek átépítésre vonatkozó koncepciótervek:

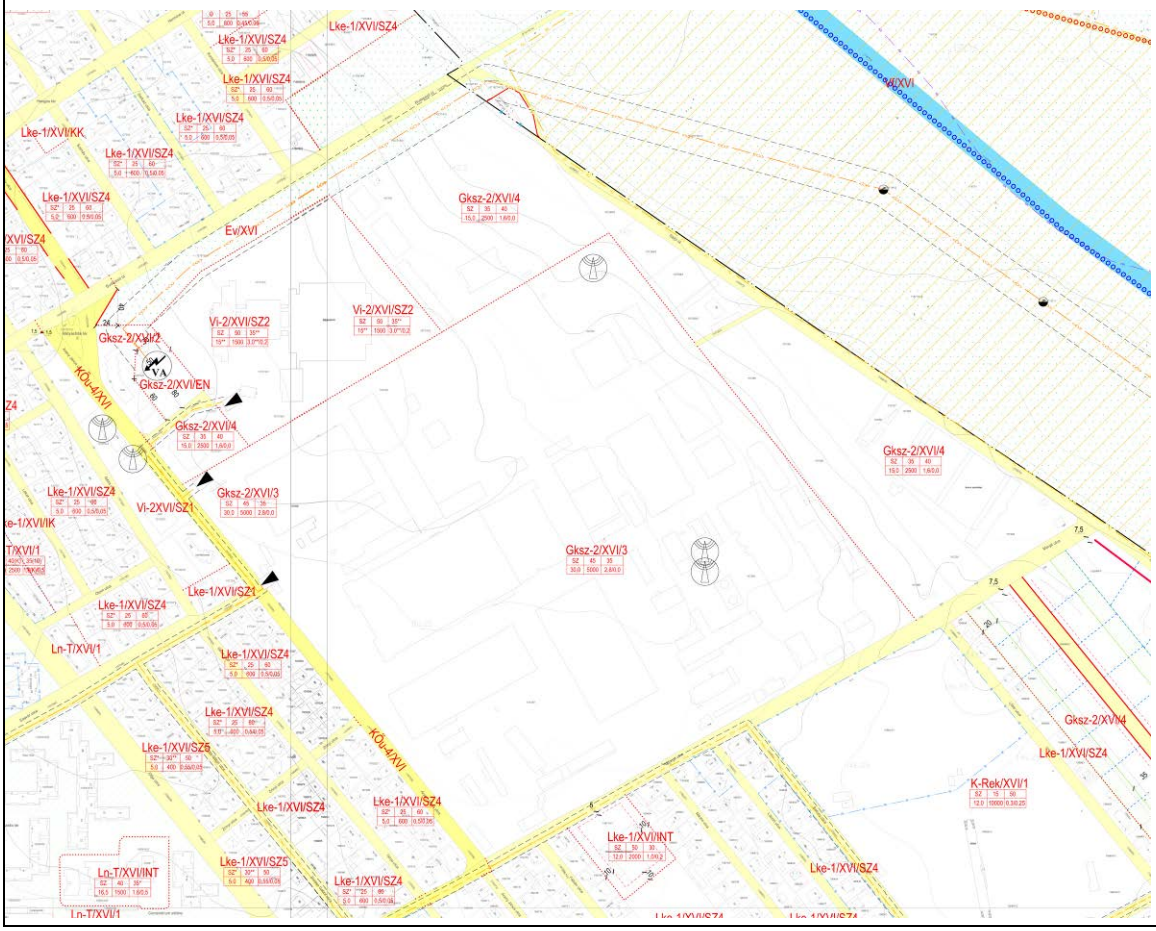
职工宿舍南立面图
South Elevation of The Staff Dormitory

HATÁLYOS FŐVÁROSI TERV (TSZT, FRSZ) ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV (KÉSZ, SZT) BESOROLÁS:

Fővárosi TSZT és FRSZ: kivonatait és az érintett övezeteket lásd az alábbi kivonatok szerint.

Kerületi KÉSZ és SZT: a részterület tervezett besorolás megfelelő KÉSZ és SZT módosítás - a jelenleg már hatályosan e tervmódosításhoz jóváhagyott - fővárosi TSZT és FRSZ besorolásnak megfelelően jelen tervdokumentációban kerül egyeztetésre, majd jóváhagyásra.

SZABÁLYOZÁSI TEVLAP – HATÁLYOS kivonat



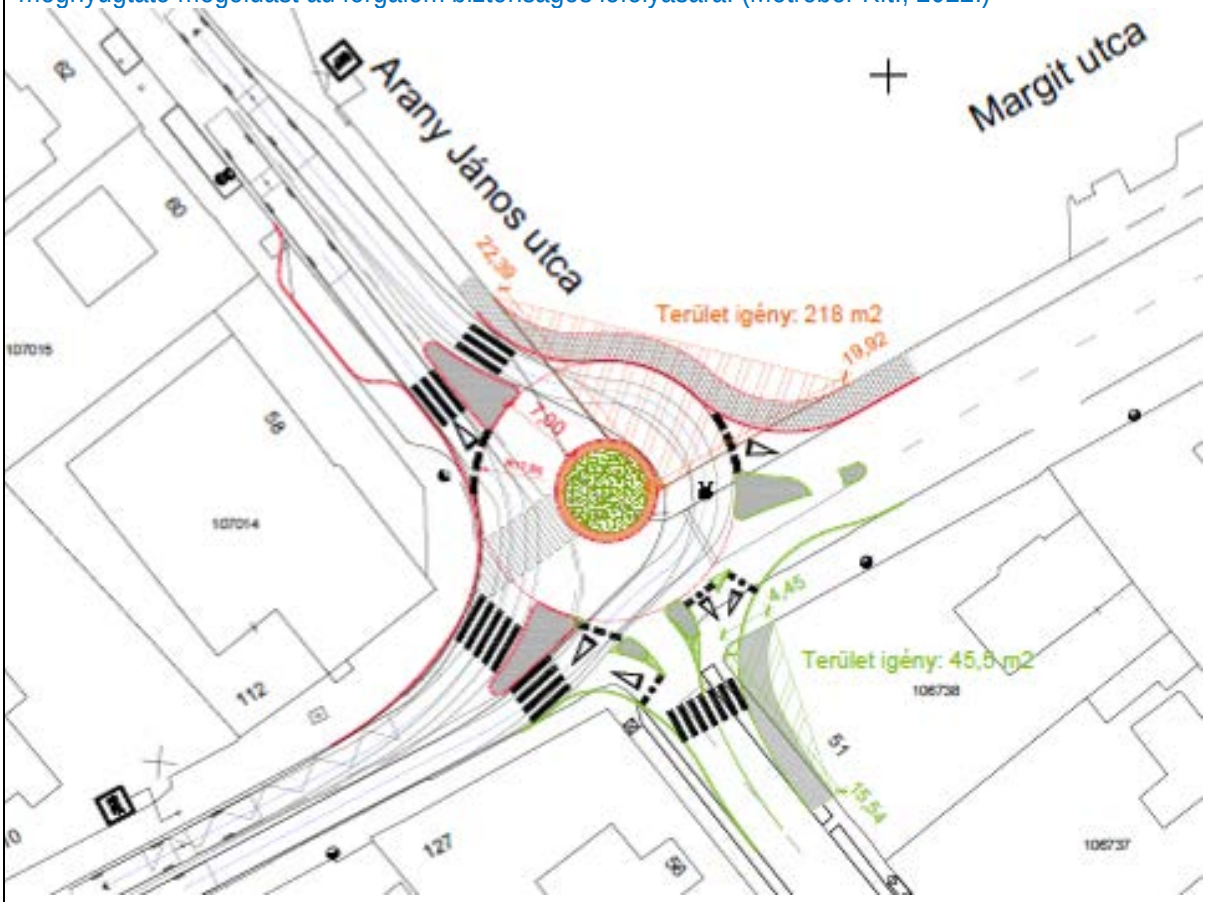
KÉSZ MÓDOSÍTÁS SORÁN FIGYELEMBE **VEENDŐ** ADOTTSÁGOK A **SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁS**HOZ:
(Megjegyzendő: ezen információk részben a TSZT és FRSZ módosítás során is figyelembevételre kerültek)

Településrendezési szer**ződéskö**tés feltétele:

A képviselő-testület határozatában döntött arról, hogy a KÉSZ módosítás feltétele az Arany János utca és Margit utca csomópontjának körforgalmú kiépítése, valamint a Sarjú úti tervezett kapubehajtó, a nehézgépjárműforgalom számára.

Ezen feltételrendszer beépítésre került az érintett Margit utca és Arany János utca kereszteződése menti Vi-2/XVI/SZ3 és az Arany János u. és Margit utca menti Vi-2/XVI/SZ4, valamint az Ikarus Ipari Park területére vonatkozó Gksz-2/XVI/3 építési övezetekre vonatkozó szabályozásba.

Az Önkormányzat által készíttetett – körforgalmat tartalmazó - koncepcióterv távlatban is megnyugtató megoldást ad forgalom biztonságos lefolyására: (Metróber Kft., 2022.)



HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZ - KIVONATA

Gazdasági, **jellemzően raktározást, termelést** szolgáló terület (Gksz-2/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0

Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-**2/XVI) általános előírásai**

86.§

(1) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület a Szabályozási terven Gksz-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület elsősorban a raktározáshoz, termeléshez kapcsolódó gazdasági célú területek, melyek munkahelyi területek.

(2) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) igazgatási, iroda;
d) oktatási;
e) gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó;
f) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein építési helyen kívül az előkertben legfeljebb 20 m^2 alapterületű egyszintes portaépület helyezhető el.

(4) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein legfeljebb egy, gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési telkein állandó piac rendeltetés nem helyezhető el.

(6) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést, energiaellátást szolgáló terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de kubatúrán kívül nem bővíthető.

(7) Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

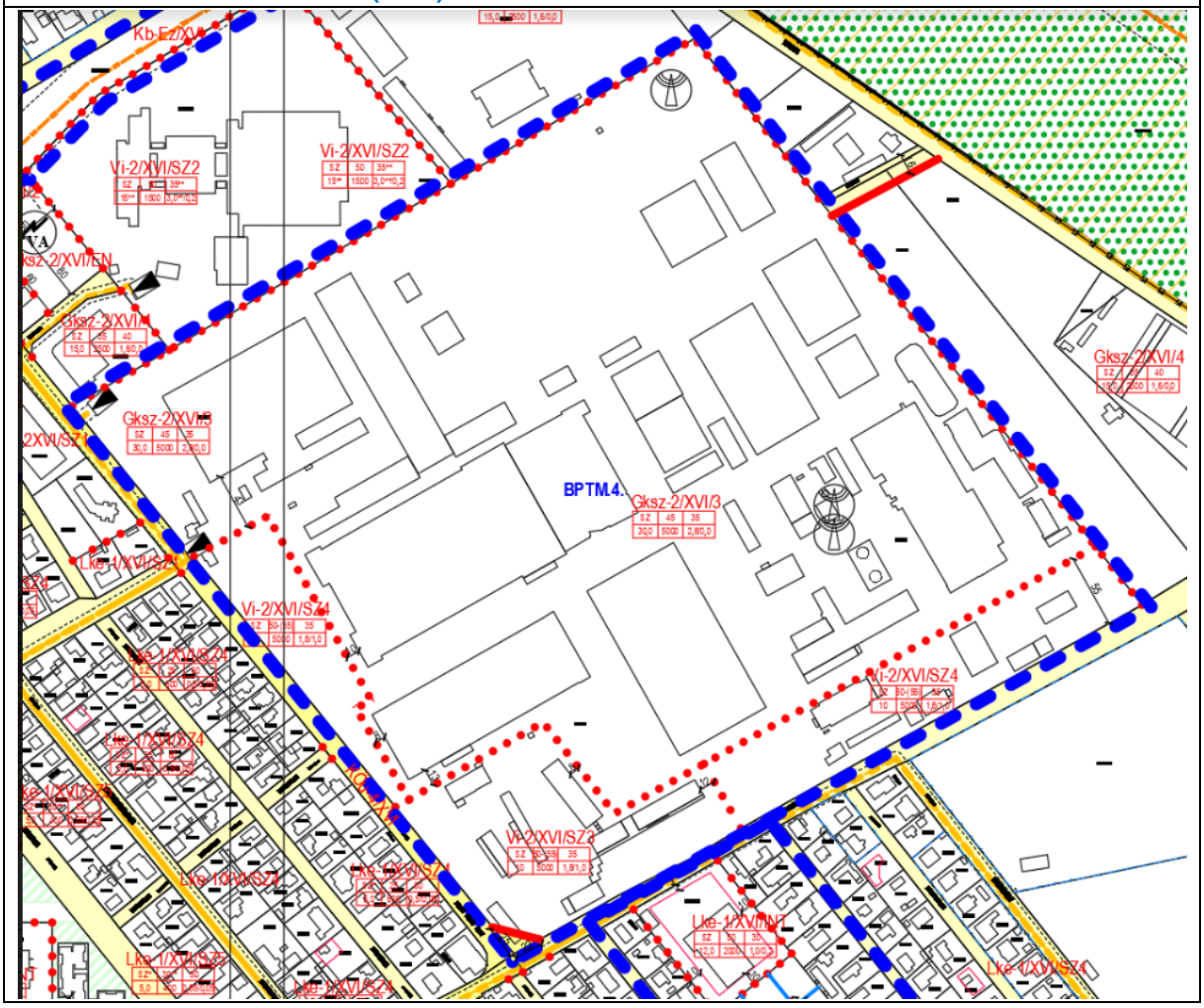
(8) A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

(9) * A Gksz-2/XVI/2 építési övezet Kövirózsa utca - Legény utca - Bem apó utca - Védő utca - Vívó utca - Gordonka utca - Guzsaly utca - Pesti határút - Sárgarózsa utca által határolt építési telkein a kialakítható telek megengedett legkisebb területe 2500 m2, és a megengedett legnagyobb szintterület általános funkcióra (szmá) 1,5.

(10) * A Gksz-2/XVI/4 és Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein amennyiben a szabályozási terven feltüntetésre került telek be nem építhető része, az elő-, oldal- és hátsókert ennek határvonalától veendő figyelembe. A telek be nem építhető részének területén belül, valamint a telek be nem építhető részének szabályozási vonallal közös határán kerítés és egyéb építmény nem létesíthető.

(11) * A Gksz-2/XVI/5 építési övezet építési telkein a szabályozási terven jelölt helyen, a szabályozási vonaltól mért 5 méteres teleksávon belül fasor létesítendő. A szabályozás végrehajtása után a fasor területe a kialakuló építési telek előkertjébe beszámítható.

SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) – MÓDOSÍTÁS KIVONATA - BPTM.4. TERÜLETRE



KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) MÓDOSÍTÁS – KIVONATA -TERVEZET

IKARUS – Margit utca és az Arany János utcaikereszteződés menti területsávra:

71/A. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ3)
75/A. §

(1) **A Vi-2/XVI/SZ3** építési övezeteiben elhelyezhető épület.
a) iroda;
b) kereskedelmi, szolgáltató,
c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
d) szállás;
rendeltetést tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben lakórendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.

(5) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.

(6) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.

(7) Szállás rendeltetésű épület (szálloda, hotel, hostel, panzió stb.) csak úgy építhető, alakítható ki,

illetve üzemeltethető, ha minden szobához a csak ahhoz a szobához kapcsolódó minimum zuhanyzóval és WC-vel rendelkező fürdőszoba helyiség kerül kialakításra, illetve működése biztosított.

(8) Az (1) és (7) bekezdésben megállapított elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.

b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

IKARUS – Arany János utca menti területsávra:

71/B. Intézményi, nagytelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Vi-2/XVI/SZ4)

75/B. §

(1) **A Vi-2/XVI/SZ4** építési övezeteiben elhelyezhető épület.

a) iroda;

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;

rendeltetést tartalmazhat.

(2) **A Vi-2/XVI/SZ4** építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.

(4) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m

(5) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.

(6) Az (1) szerint megállapított, elhelyezhető rendeltetésekre történő rendeltetésváltás, rendeltetési egység számának változása, a meglévő épület építési övezet előírása szerinti bővítése, az építési övezet szerinti új épület, építmény létesítésének, elhelyezésének, valamint az építési övezet szerinti telekalakítás létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) az Arany János és a Margit utcai csomópontjának körforgalmú csomópontként történt kiépülésének megléte.

b) az Ikarus Ipari Parknak 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratának kiépülése a Sarjú úttól, az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.

IKARUS Ipari Park – területére is kiegészül:

82.Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2/XVI) általános előírásai

86. §

(12) A Gksz-2/XVI/3 építési övezetben található Ikarus Ipari Park 107259 hrsz területén új épület építése, bővítése esetén a terület 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére és feltárására szolgáló közlekedési rendszer az alábbi feltételeknek feleljen meg:

a) a Sarjú út felőli bejárat épüljön ki 3,5 tonna önsúlyt meghaladó gépjárművel történő megközelítésére alkalmas bejáratként az Arany János utca felől levő 3,5 tonna önsúlyt meghaladó teherforgalom megszüntetése mellett.”

A KÉSz 18. § alábbi bekezdései módosításra kerülnek:

18.§

(1) Újonnan kialakításra kerülő lakó-, illetve kiszolgálóút szerepű magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.

(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a gazdasági területek és Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 építési övezetek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

2.MELLÉKLET A 21/2018.(VI.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és **beépítési előírásai** - - kiegészülnek az alábbi ÚJ építési övezettel

2.5.1.Int**ézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** (Vi-2/XVI) c. táblázata az alábbi sorokkal egészül ki:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²)	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)
3a.	Vi-2 /XVI/SZ3	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0
3b.	Vi-2 /XVI/SZ4	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0

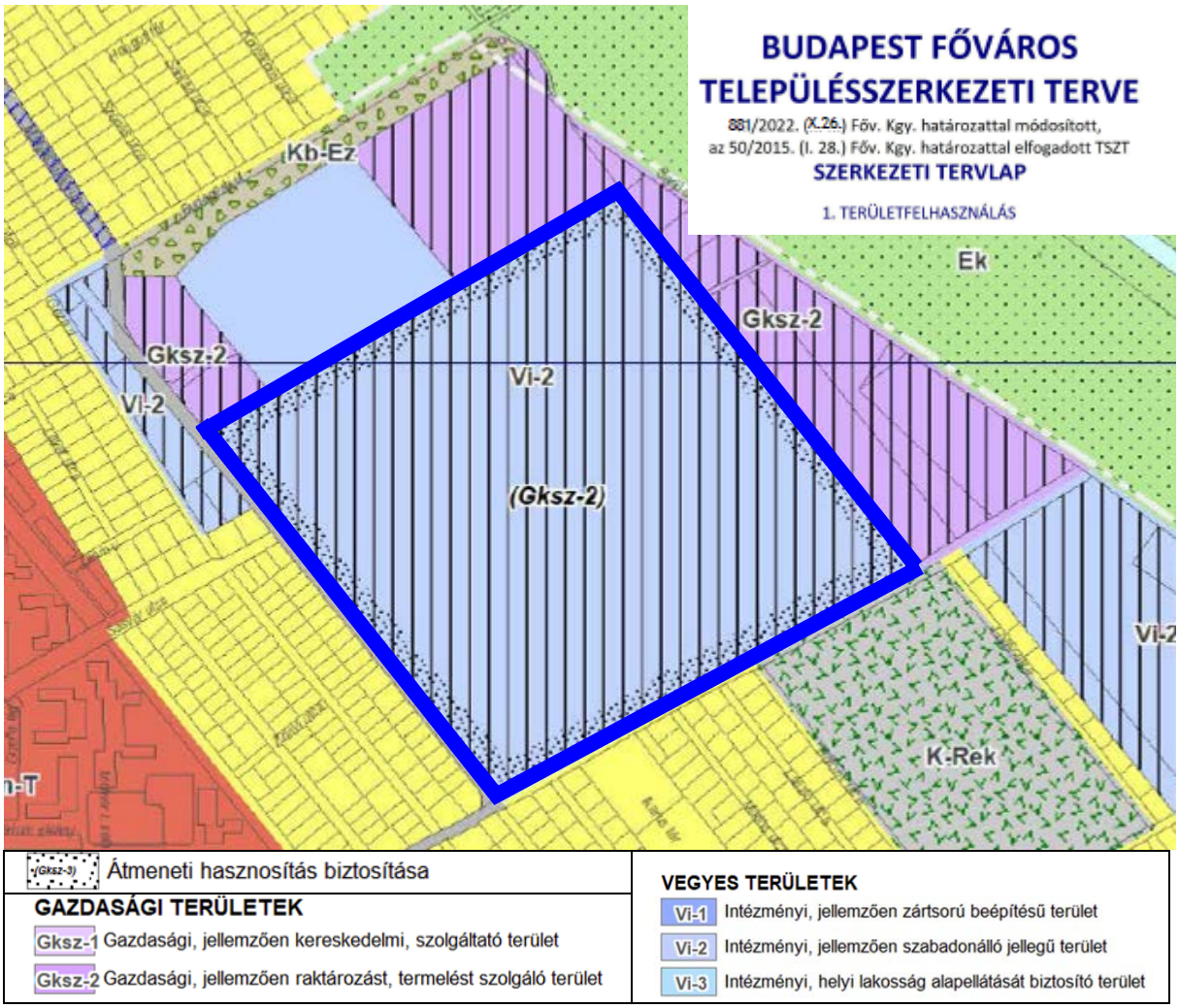
A hatályos Településrendezési Eszközök bemutatása

A **FŐVÁROSI TE**RVEK – TSZT

A (107259 hrsz) Ikarus Ipari Park terület fejlesztése érdekében Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítása a 50/2018. (I.28.) Fő v. Kgy. határozattal, valamint a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntéssel megtörtént, amely során a teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt, a Gksz-2 átmeneti területfelhasználással.

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi** TSZT-ben*

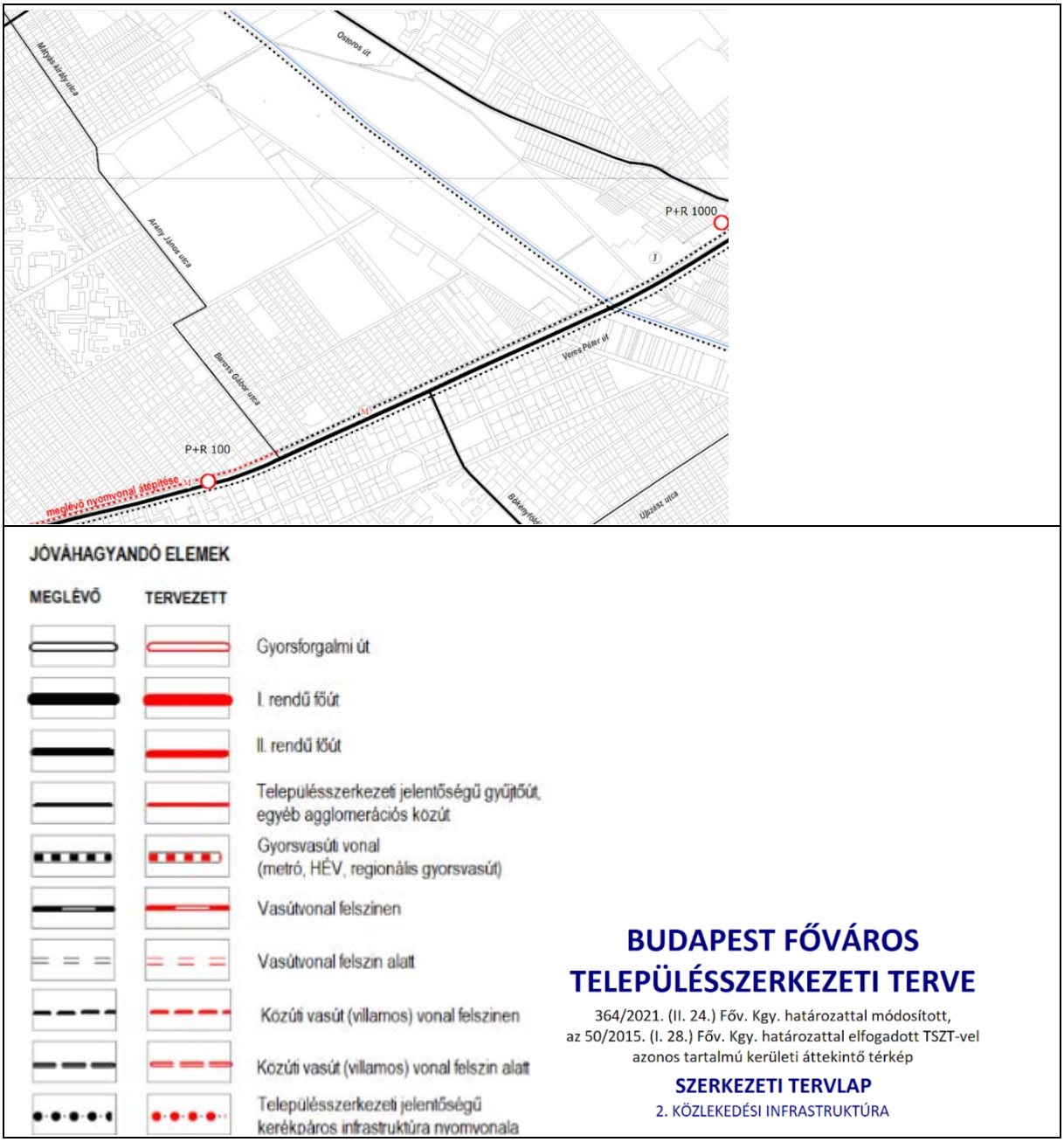
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE
881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal módosított
50/2018. (I.28.) fővárosi kgy. határozattal elfogadott TSZT
SZERKEZETI TERVLAP
1. Területfelhasználási



https://budapest.hu/telepulesrendezesitervek/TSZT/Forms/AllItems.aspx?RootFolder=%2Ftelepulesrendezesitervek%2FTSZT%2FTSZT%2FTSZT%20hat%C3%A1lyos%202021%2E04%2E03%2E%20%2D%2FKer%C3%BCletek%2FKer%2016&FolderCTID=0x01200043EC0F77ED073D4F8CEE8D81B4D8C815&View=%7B2326D11E%2D46A0%2D49E2%2DA306%2DBB5369C5A0FC%7D

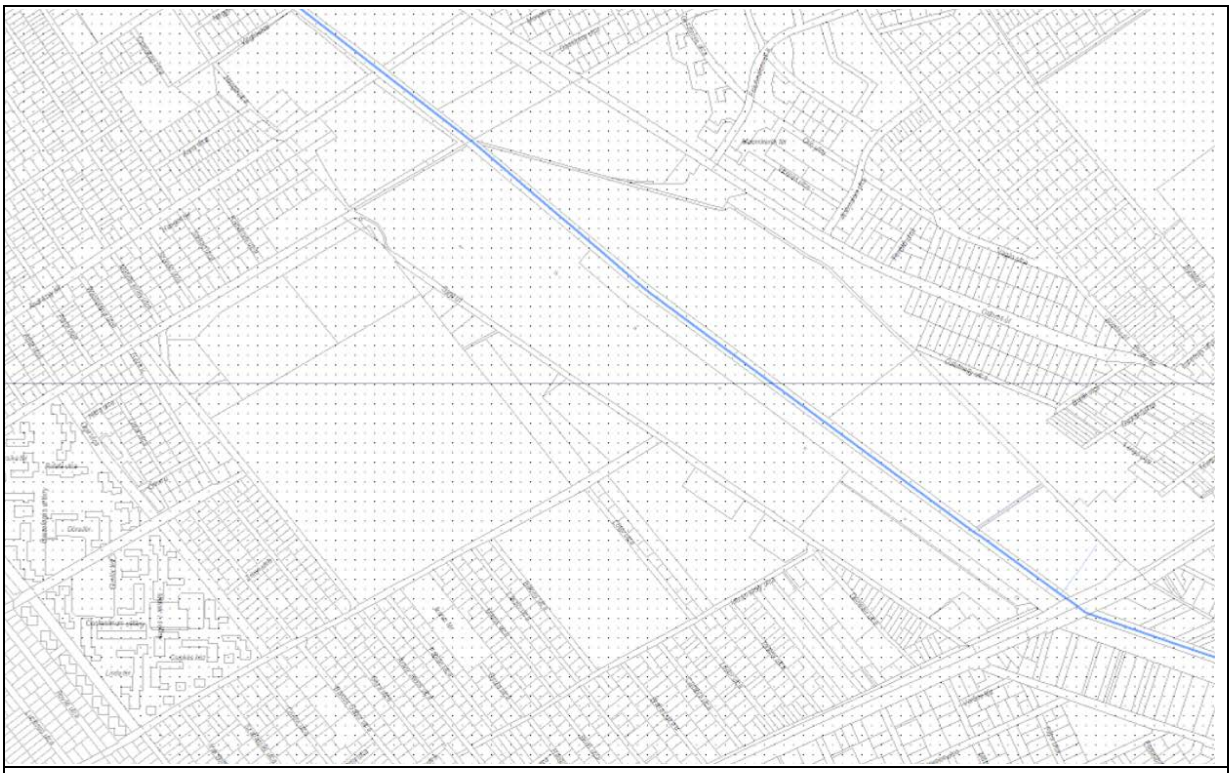
BUDAPEST **FŐVÁROS** TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (2, 3 A,B, 4, 5, 6 TERVLAPOK)

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”



A területet közvetlen közelében csak az Arany János utca gyűjtőút található. Meghatározó a Veres Péter utca I. rendű főút közelsége. Térségi jelentőségű kerékpárutat is a területtől távolabb található.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; a) Más jogszabál**lyal érvényesülő művi** értékvédelmi, örökségvédelmi elemek”



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

Világörökségi helyszín határa/területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Világörökségi helyszín védőövezetének határa
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Világörökségi várományos helyszín határa/területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Világörökségi várományos helyszín védőövezetének határa
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Műemlék
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Műemléki jelentőségű terület határa
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijel
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Történelmi emlékhely
303/2011. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján 2020.06.15.

Nemzeti emlékhely
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.

Kiemelt nemzeti emlékhely
2001. évi LXIV. törvény alapján 2020.06.15.

Történeti kert területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.0

Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

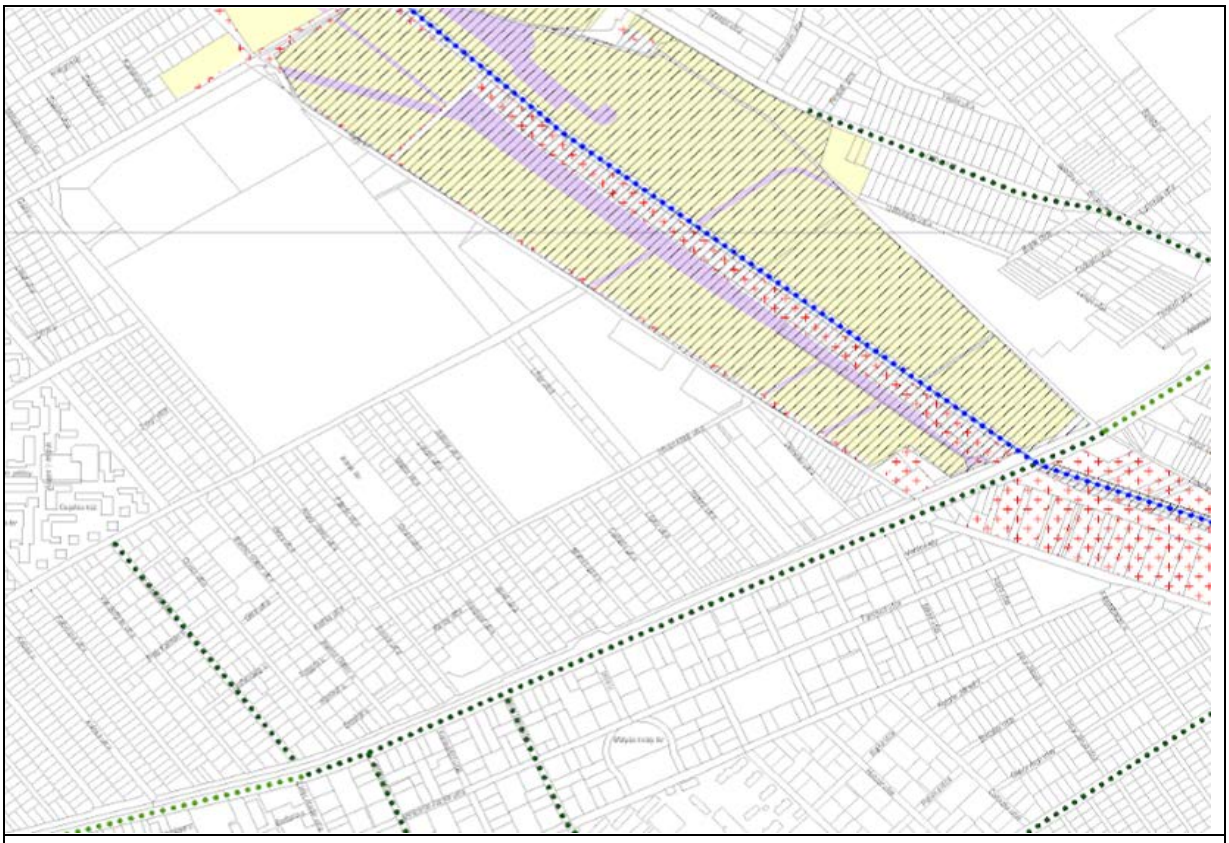
a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi,
örökségvédelmi elemek

A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

TSZT „3. Az épített környezet értékeinek védelme; b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”



MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK

- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
- Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
- „Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Barlang védőövezete (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
- Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózat magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

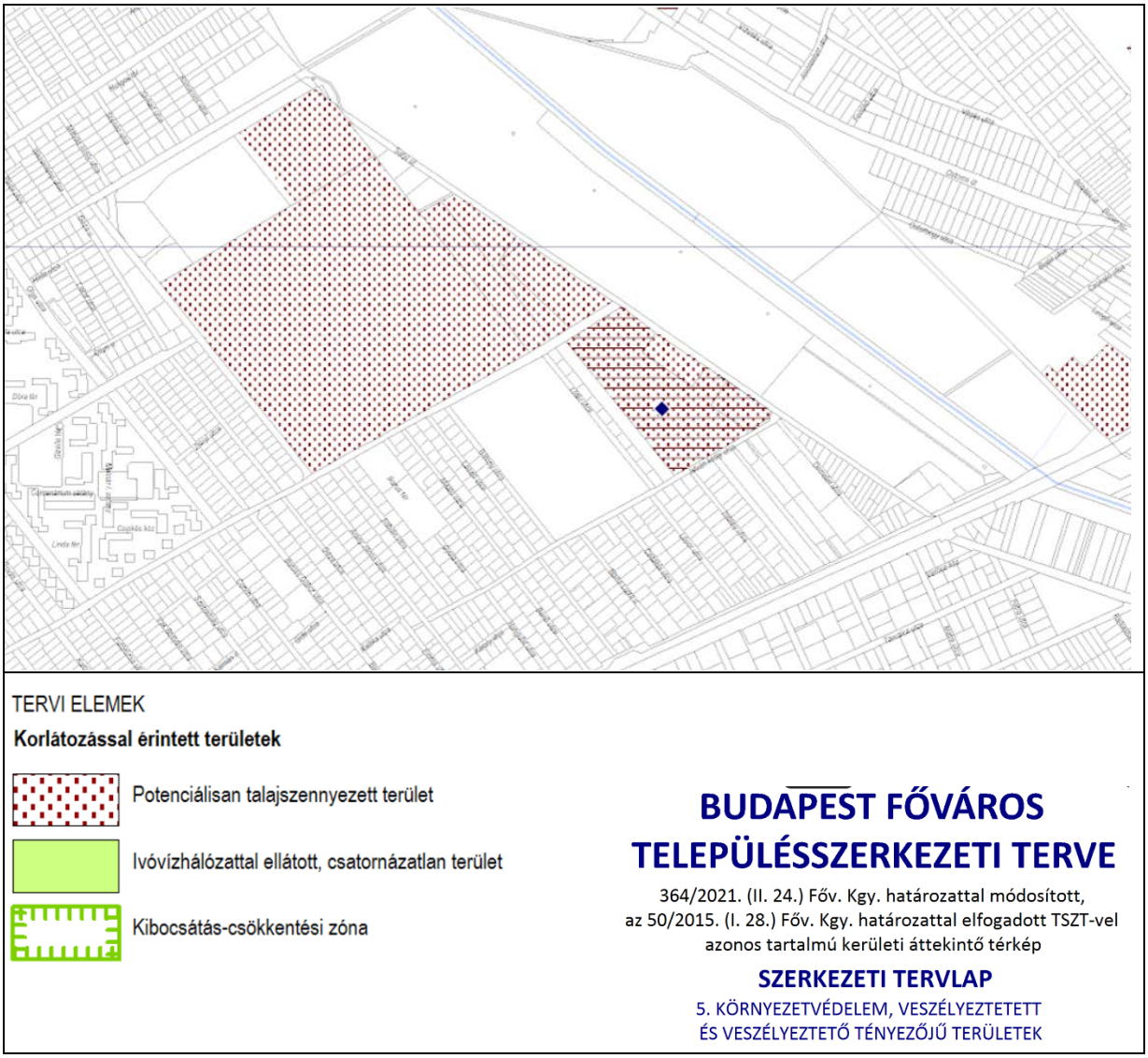
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP

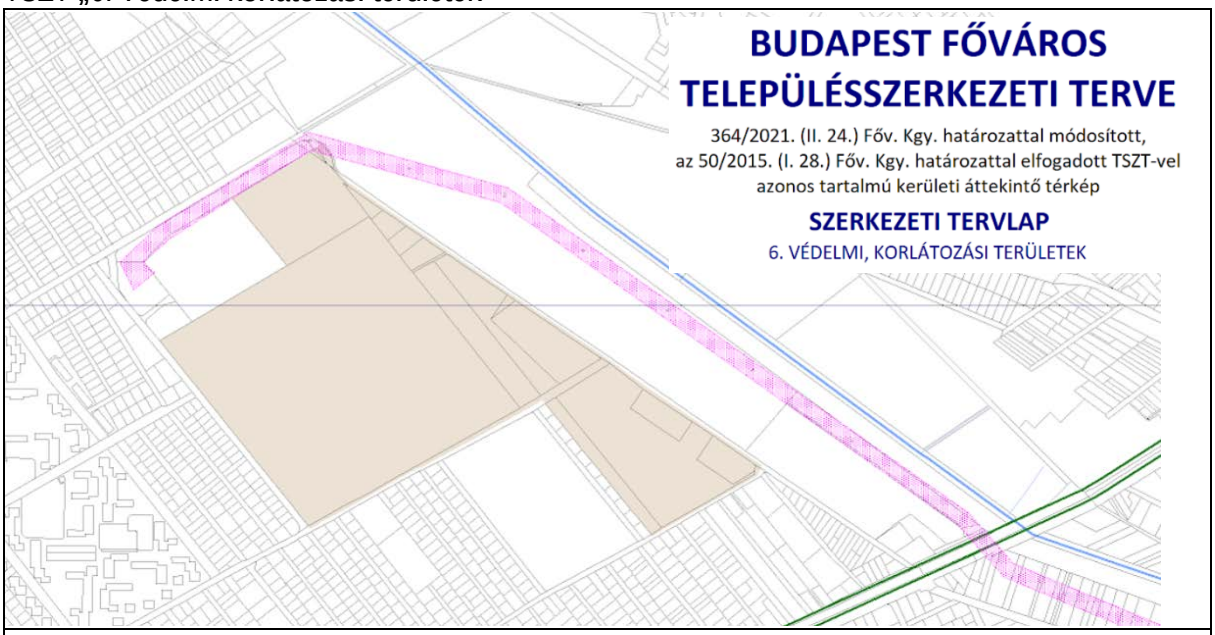
4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyósó" kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.
TSZT „5. Környezetvédelem, veszé**lyeztetett és veszélyeztethető tényezőjű területek"**



A területet „potenciálisan talajszennyezett terület-ként jelölt. Részletesebb információnk a témában nincsen, de a tervezett átsorolások szempontjából nem is releváns; a vonatkozó jogszabályok betartandók.

TSZT „6. Védelmi korlátozási területek”



MÁS JOGSZABÁLLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEK

Meglévő	Tervezett	
		Gyorsforgalmi utak és főútvonalak külterületi szakaszainak védőtávolsága (1988.évi I.törvény alapján)
		Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)
		Közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területei (a kivételek a 30/2010 (VI.04.) Főv.Kgy. rendeletben meghatározottak)
		220 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
		120 kV-os távvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)
		Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek

A terület, mint „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület”-,ként ábrázolt a tervlapon. Ez a nyilvántartás a terület fejlesztési és tervezési szempontból meghatározó alapvető sajátosságait összegzi:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, ún. Építési törvény (2. § Fogalommeghatározások az alábbiak szerint határozza meg a barnamezős területeket:

> 43. ***Barnamezős terület:*** olyan földrészlet vagy földrészletek összessége – ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket –, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.

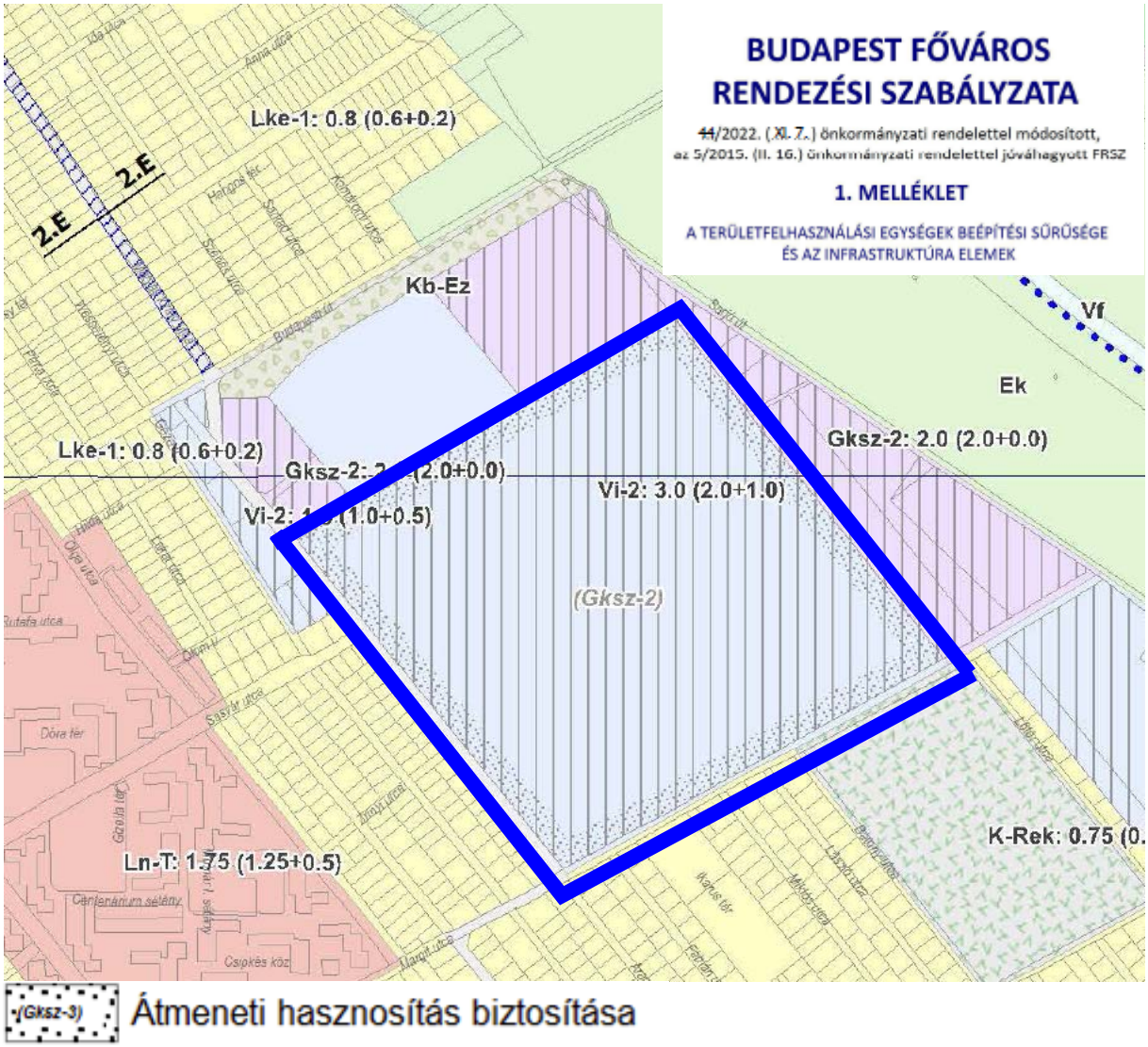
Egyrészt bizonyos (építészeti, területhasználati) szempontból akár több évtizedes terület megújítása szükséges („barnamező” szóhasználat). Másrészt a különleges kiterjedésű tömbméretet adottságnak tekinti, ugyanakkor nem zárja ki annak lehetséges megváltoztatását sem. A besorolásnak szintén nincs közvetlen hatása a tervezett módosításra, de a terület üzleti-ipari parkként történi fejlesztését alátámasztja.

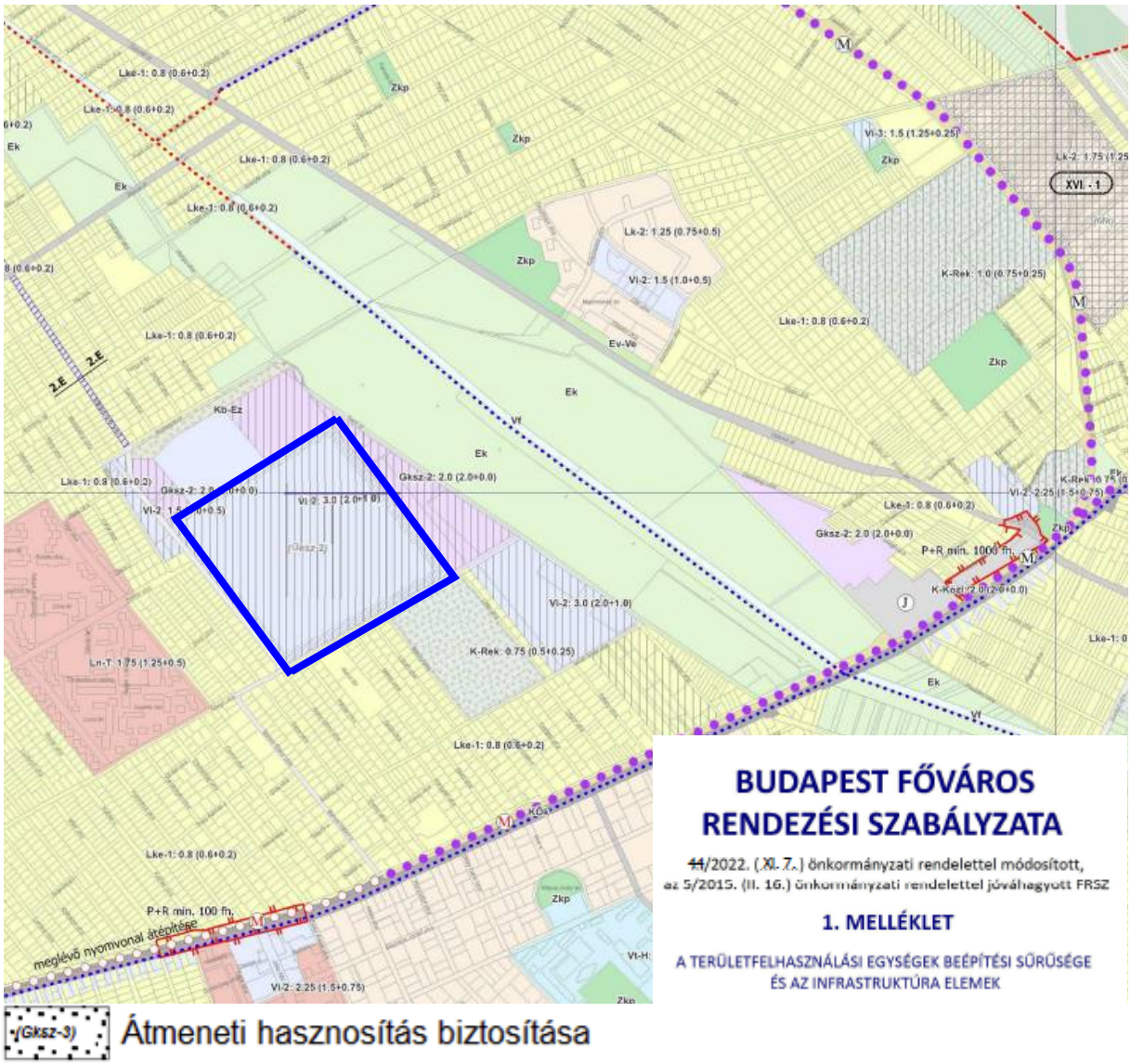
Jelen tanulmányterv szerinti tervezett módosítás, illetve fejlesztési javaslat a TSZT 2,3,a,b,4,5,6 **tervlapoknak megfelelő,** azokkal összhangban van.

A **FŐVÁROSI TE**RVEK – FRSZ

*A területre jelenleg HATÁLYOS besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben*

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA
44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel módosított, 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ
1.melléklet – Területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek





Jelen tervmódosítás, illetve fejlesztési javaslat az FRSZ **tervlapoknak megfelelő,** azokkal összhangban van.

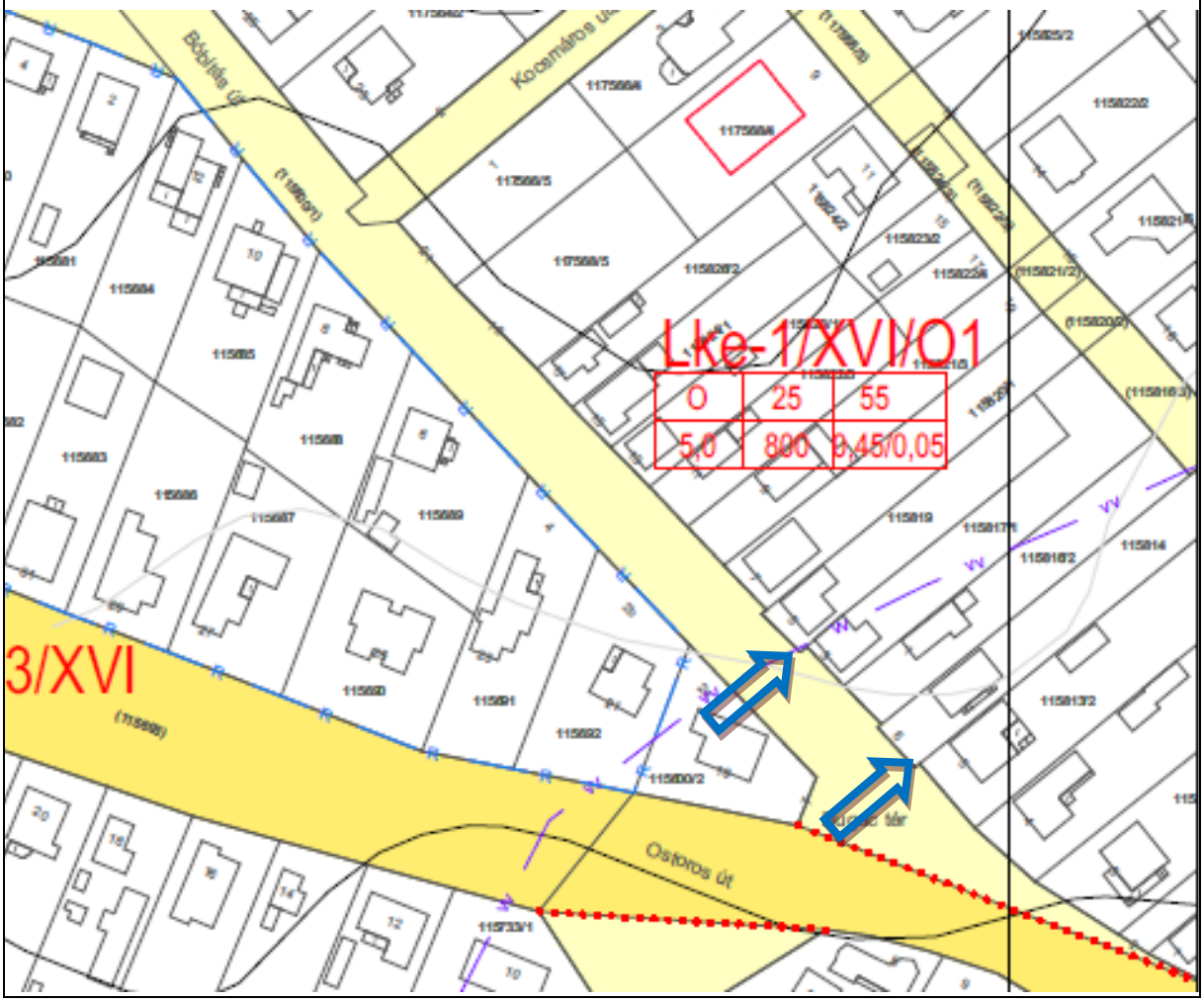
Fenti részterületeken kívül a Vagyongazdálkodási iroda által kért szabályozási vonal módosítása a Bóbitás utca menti kerítésvonal és telekhatár rendezése érdekében.

VGI.29.	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT -KÉSZ - MÓDOSÍTÁSA BÓBITÁS ÚT ÉSZAKI OLDALÁNAKSZABÁLYOZÁSA	KÉSZ mód szab. vonal SZT mód. 10.szelvény

VGI.25. **MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT**

Az VGI.29. módosítással érintett terület AZ Lk.9. terület tömbjének (Varró utca menti terület) déli oldala.
E tervmódosítás VGI.29. jelöléssel került a szabályozási tervlapon (10 szelvény) jelölésre.
A módosítással érintett terület Cinkotán található. A Bóbitás út által délről határolt tömb jellemzően kertvárosias, családi házas beépítésű. Jelenlegi használatot tekintve lakóterület. Bóbitás út menti telekhatárok és a kerítés vonala a szomszédos telek vonatkozásában „ugrál”. Az utcavonalának rendezése történik jelen módosítás során, részben néhány telekhatár egyvonalba történő kiszabályozásával. Alapul véve azt a rendezési elvet, hogy, ha az egymáshoz képest a meglévő telekhatárok egyvonalba esnek, akkor a szabályozási vonallal történő rendezés szakaszokban történik, annak érdekében, hogy minél kevesebb telekhatárt érintsen a módosítás, de a város kép ugyanakkor rendeződjön.

VGI. 29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA



Az érintett 115819 hrsz és 115814 hrsz telkek kb. 1,25-130 m távolságon „lógnak” ki a kerítések vonalából. A Bóbitás út ezen érintett szakaszán 16,4-16,6 m szélességű, a kilógó telkeknél 15,15 m. Azaz az eltérés 1,25-1,35 m, amely a városkép szempontjából, valamint a közterület használat szempontjából kedvezőtlen.

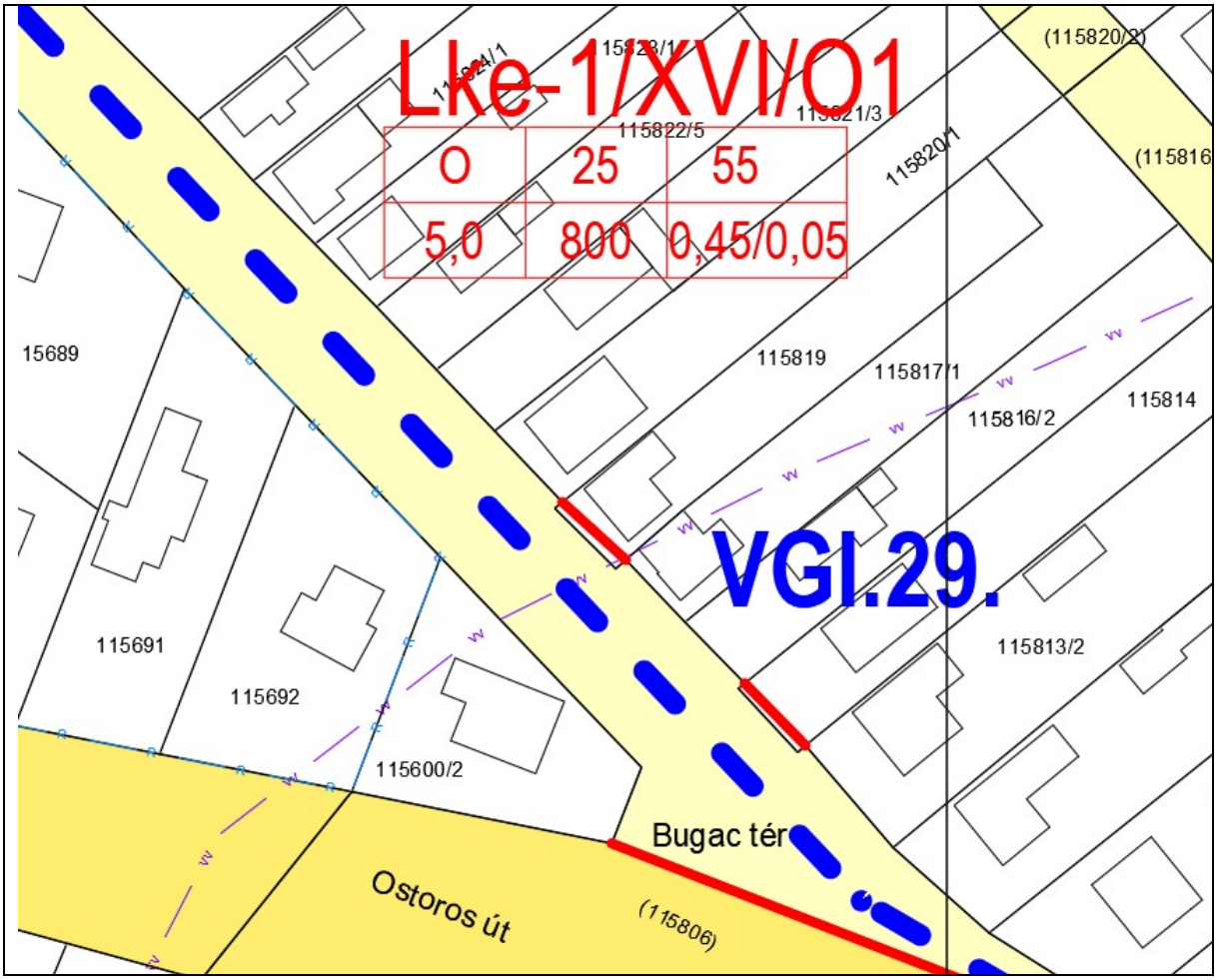
VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK

A VGI.29. módosítással érintett területet a szabályozási terv szerint részben - - vv - - jellel körbehatárolt, amely a magas talajvízvízállású terület (1m) jelölése. A területre történő módosítás ezen érintettség szempontjából nem releváns módosítás.

VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETET ÉRINTŐ FRSZ ÉS A HATÁLYOS KÉSZ ÖSSZEFÜGGÉSEI, BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG VIZSGÁLATA

Mivel nem tervezett a hatályos beépítési paraméterek módosítása, így az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség megfelelőségének bemutatása az VGI.29. módosítással érintett területre vonatkozóan nem releváns, a KÉSZ készítésekor az alátámasztó munkarész tartalmazta.

VGI.29. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓJA



Az VGI.29. módosítással érintett területen közterületi kiszabályozása történik.
A módosítással érintett területen egyéb változás nem történik, az építési övezetek beépítési paraméterei változatlanul maradnak.
A szabályozási vonalak által érintett 2 db 115819 hrsz és 115814 hrsz ingatlan a közterületként kiszabályozásra kerülő telekrészek nélkül is megfelelnek az érinett Lke-1/XVI/01 építési övezetben meghatározott 800 m2 legkisebb alakítható teleméretnek.

A módosítással érintett telkek területnagyságának változását az alábbi táblázat mutatja be:

hrsz	**meglévő** telekméret	szabályozás során „levágott” közterület	szabályozás után kialakuló telekméret	építési övezet szerinti legkisebb telekerület 800 m²
115819 hrsz	822 m²	17 m²	805 m²	> 800 m²
115814 hrsz	961 m²	14 m²	947 m²	> 800 m²

A VGI.29. 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.

MELLÉKLETEK

1.melléklet – **FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT**, FELJEGYZÉS - A TERV TARTALMÁRÓL

1. melléklet – FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 5.§ (3) bekezdése alapján, valamint jelen nyilatkozat 1. mellékletében meghatározott tartalommal határozom meg Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelet .../2023. (... . ... .) számú módosítás megalapozó vizsgálatának, alátámasztó javaslatának tartalmi követelményeit.

2023. október 9.

.....
Kovács-Sturm Erikő
főépítész

Budapest XVI. kerületi Polgármesteri Hivatal Főépítész 25.

1. melléklet:

- **Bevezető** (A terv célja, a megbízás ismertetése, A tervezési folyamat, A módosítással érintett területek)
- **A módosítással érintett területek bemutatása, településrendezési vizsgálat** (Az egyes módosítással érintett területek elhelyezkedése, meglévő állapot, Hatályos településrendezési eszközök, Védőtávolságok, Az FRSZ és a KÉSZ összefüggései módosítással érintett területenként)
- **Településrendezési javaslat** (Szabályozási koncepció: Szabályozási tervlapot érintő módosítások, illetve a normaszöveget érintő módosítások bemutatása, a fővárosi rendezési eszközökkel való összhang igazolása területenként)
- **A változások területrendezési tervekkel, fővárosi rendezési eszközökkel való általános összefüggéseinek bemutatása**
- **Közlekedési javaslat**
- **Közművesítési javaslat**
- **Tájrendezési javaslat, környezetvédelem** (Tájrendezés, tájképvédelem, természetvédelem, Biológiai aktivitásérték, Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem)
- **Örökségvédelem**
- **Mellékletek**
- **Jóváhagyandó munkarész**

A tervmódosítás Sarjú út melletti terület, Farkashalom utca 42-44. sz. alatti óvoda területe, Tóth Ilonka tér, János utca 175. sz. alatti telephely és az Ikarus Ipari Park területére felhasználhatók a jelen tervvel párhuzamosan megindított és időközben jóváhagyott Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) módosításának jóváhagyott tervdokumentációjának e területekre vonatkozó munkarészei (Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek, Környezeti értékelés és a szakági munkarészei, Örökségvédelmi munkarészei).
E tervdokumentáció a Fővárosi Önkormányzat honlapján megtalálható, így az érintett munkarészeket a részterületre történő oldalszámok megjelölését tartalmazó hivatkozással elég szerepeltetni a jelen tervdokumentációban. Ennek értelmében a korábban elkészült munkarészeket tartalmazó hivatkozáson túl a részterületek általános bemutatása, valamint a magasabb szintű – fővárosi - tervi megfelelés, valamint a szabályozási koncepció és a tervezett szabályozás bemutatása elegendő.

Fenti tervdokumentációra való utalás és ekként történő felhasználásának lehetőségét a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési

eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai lehetővé teszik mind a meglévő Alátámasztó munkarészek 7 éven belüli felhasználásáról, mind a TSZT és KÉSZ (és SZT) párhuzamosan történő módosításakor azonos alátámasztó munkarészek alkalmazásáról szóló szabályai. (3/A. § (1)-(4); 11. § (4)-(6), és a 16. § (4).)

Megjegyzendő, hogy e fővárosi tervmódosítás tervdokumentációjának hivatkozással történő munkarészeit bemutató megoldással kapcsolatban egyeztetés történt Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítészével.