



HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.

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



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORMÁNYREND. 7.MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Budapest XVI. kerület "IKARUS IPARI PARK" - 107259 hrsz

**Arany János u. (107206) hrsz – Margit u. (106871) hrsz – 107260 hrsz
– (107268) hrsz – 107259/2-5 – 107245 – 107218/2 – 107210/1 hrsz
(az Arany János utca – a Margit utca – a Sarjú út és a Budapesti út)
által határolt terület környezetére**

a Vi-2 és Gksz-2 területrészek lehatárolásának és fejlesztési lehetőségének meghatározására



2023. MÁJUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Közeledéstervezés	Nagy Szabolcs	okl. építőmérnök MMK 01-11270 Tkö
Tájvédelem és zöldfelület	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss-Polák Andrea</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011
Közműtervezés	Nagy Szabolcs okl. építőmérnök	okl. építőmérnök MMK 01-11270 VZ-TEL



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

Tervszám: 190/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint
Sturm Enikő önkormányzati főépítész által elfogadott tartalom meghatározásával

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2023 május hó

TARTALOMJEGYZÉK

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítéssel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

1. Előzmények, a tanulmányterv tervezési területe, készítésének célja

2. A telepítési tanulmányterv

- a) Az érintett terület és környezetének bemutatása
- b) A hatályos településrendezési eszközök bemutatása
- c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója
- d) A Beépítési koncepció(k) bemutatása
- e) Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)
- f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása
- g) Közlekedési vizsgálat és javaslat
- h) Közművizsgálat és javaslat,
- i) A változás várható környezeti hatásai
- j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat
- k) Örökségvédelmi összefoglaló

3. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat/tervezet - a HÉSz módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

4. Terviratok

- **1.melléklet:** Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

1.ELŐZMÉNYEK ÉS MEGBÍZÁS, A TANULMÁNYTERV TERVEZÉSI TERÜLETE, KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Előzmények és megbízás

Az Ikarus Ipari Park területének (107259 hrsz) tulajdonosa, a kínai Hungary OUQIAO INDUSTRIAL KFT. 2020 novemberében a terület fejlesztésével kapcsolatban építészeti fejlesztési koncepciót dolgoztatott ki (2020.11.06. keltezéssel). E nagyívű projekt mind a tömbbelső, mind a közterület menti területsávok tervezett építészeti kialakítását, a terület használatát, a tervezett funkciók, rendeltetések meghatározását, a beépítés koncepcióját, beépítési paramétereit tartalmazza koncepció szinten.

E koncepcióval 2021 októberében kereste és bízta meg a jelen telepítési tanulmánytervet is készítő tervezőket a jelen telepítési tanulmánytervet megalapozó előzetes tanulmány elkészítésével.

E korábbi előzetes tanulmány a tulajdonos-fejlesztő által a fejlesztések közül legfontosabb elemként kijelölt tervezett szálloda elhelyezésére vonatkozó szabályozási koncepció és az Ikarus Ipari Park terület területfelhasználásbéli megosztása – Arany János utca és Margit utca menti területsáv - (Gksz) gazdasági terület felhasználásból történő vegyes területi átsorolása érdekében került elkészítésre 2021 őszén.

E korábbi tanulmány bemutatásra került az Önkormányzatnak is. Az Ikarus területre az e tanulmányban tervezett elképzelés megvalósíthatósága érdekében az Ikarus Ipari Park területe is bekerült a XVI. kerületi Önkormányzat által 2022-ben több részterületre megindított KÉSz módosítás tervezési részterületei közé. (A tervmódosítás készítője: Völgyzugoly Műhely Kft.) E KÉSz módosítás több részterületre történő szabályozását megelőzte az ezekhez szükséges fővárosi tervek (Településszerkezeti Terv: TSZT és Fővárosi Rendezési Szabályzat: FRSZ) módosításának folyamata.

A fővárosi terveket érintő módosításokat a Budapest XVI. kerületi önkormányzat 2021. júniusban megküldött kérelme alapján a részterületek egy részére, köztük az Ikarus területre vonatkozó módosítással kapcsolatban is Budapest Főváros Önkormányzata a 1267-1278/2021. (IX.01.) Főv. Kgy. határozataival döntött arról, hogy elindítja a TSZT 2021 és FRSZ módosítási eljárását.

A XVI. kerületi önkormányzat a határozatok alapján végül öt területre készítette el a módosítási dokumentációt, amelyek egyike az alábbi módosítási, átsorolási céllal az Ikarus terület is:

- Sarjú út melletti (Margit utca – István király utca közötti szakasz) ingatlanokat érintő gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló építési terület (Gksz-2) helyett intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) területfelhasználási egységbe való átsorolás a 1267/2021. (IX.1.) Főv. Kgy. határozata alapján.

Időközben 2022 évvégén a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében (TSZT) történt kijelölés módosítását Főváros Önkormányzata Közgyűlése a 881/2022. (X.26.) fővárosi kgy. határozattal, valamint a Fővárosi Rendezési Szabályzattal (FRSZ) kapcsolatos átsorolást a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta, amely során az Ikarus Ipari Park teljes területre a Vi-2 vegyes intézményi terület kijelölése történt, a Gksz-2 átmeneti területfelhasználással. (Lásd: <https://or.njt.hu/eli/v01/735638/r/2015/5> 65 243 szelvény).

Ezt követően került egyeztetésre a fenti részterületekre történő KÉSz módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § szerinti ún. előzetes tájékoztatási szakasz keretében, amely során az államigazgatási szervek nem kifogásolták

az Ikarus területre tervezett módosítást. Az Ikarus területre történő termódosítással kapcsolatos munkarészek 314/2012. Korm. rend. 38. § szerinti ún. véleményezési szakasz szerinti egyeztetési tervanyagba való beépítése megalapozásához Telepítési tanulmányterv készítése szükséges, amelyet a korábbi tanulmánytervre alapozva a HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészet Tanácsadó Kft. készít, Tervszám: 190/2023.

A jelen Telepítési tanulmányterv, illetve az ebben foglalt Szabályozási koncepció Képviselő-testületi támogatása esetén az e tanulmánytervben foglalt alátámasztó és jóváhagyandó munkarészek átemelhetők az ezt követően a fentiek szerint már megkezdett és folytatódó államigazgatási egyeztetésre kerülő KÉSZ módosítás 314/2012. Korm. rend. 38. § szerinti ún. véleményezési tervdokumentációjába.

Jelen tanulmány elsődleges célja, hogy meghatározza az **intézményi területként** jelölt (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás rendeltetések elhelyezése lehetőségével) a fővárosi tervekben Vi-2 jelű, valamint az „átmeneti” szabályozási lehetőség okán megtartható **megelevő kereskedelmi gazdasági** Gksz-2 jelű **területrészek arányát**, kiterjedését és **határait** a területen belül.

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

A 107259 hrsz „Ikarus Ipari Park” helyszíne

Jelen Telepítési tanulmányterv ún. „Ikarus Ipari Park” tervezési területe Budapest 16. kerület közigazgatási területének súlypontjában, jellemzően lakóterületi környezetben, néhány oktatási intézmény, illetve sortterület szomszédságában található gazdasági területek.

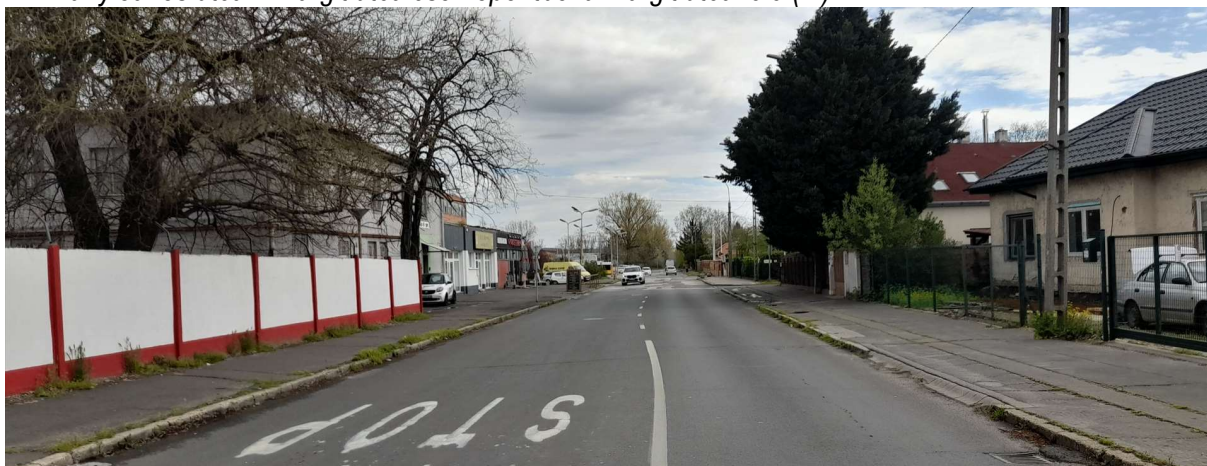
Az „Ikarus Ipari Park” területe jelenleg - felosztás nélküli - egy helyrajzi számot – **107259 hrsz** – magába foglaló, tömbjét két közterület – nyugatról az Arany János utca, délről a Margit utca - valamint szomszédos hasonló beépített és nem beépített gazdasági területek határolják.



Az Arany János utca – Margit utca csomópontból az Arany János utca felé (1.)



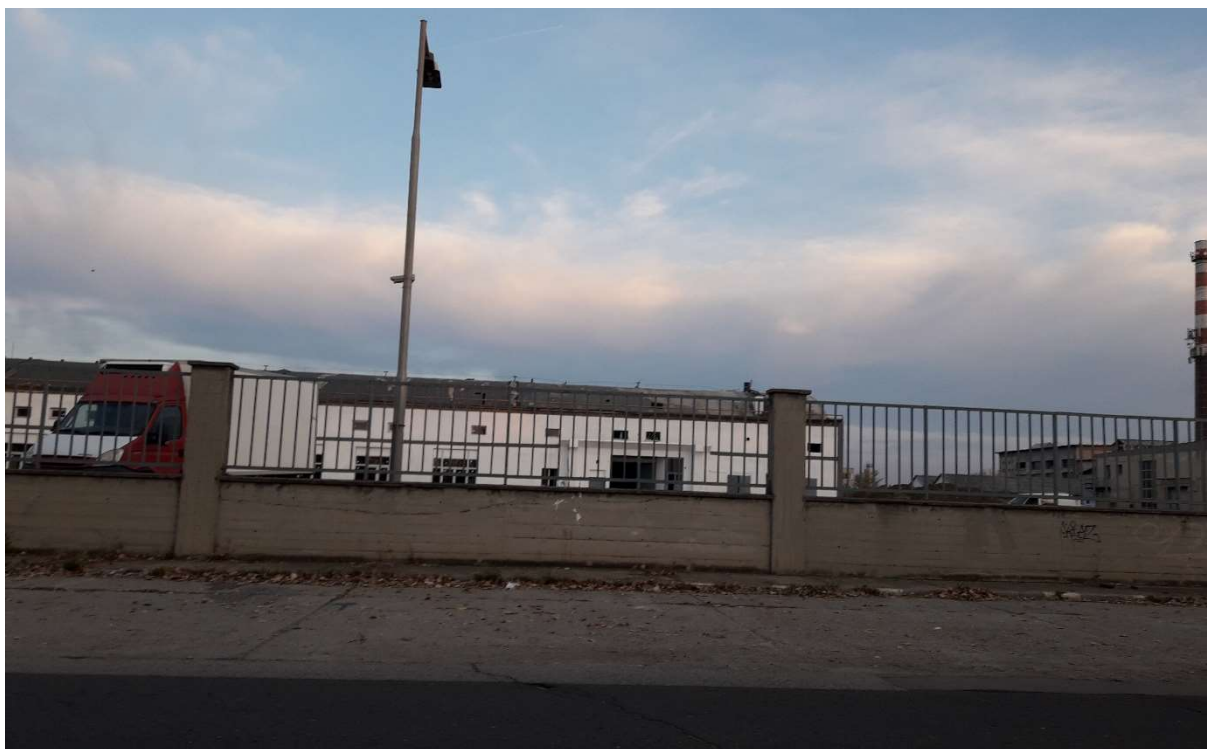
Az Arany János utca – Margit utca csomópontból a Margit utca felé (2.)



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



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

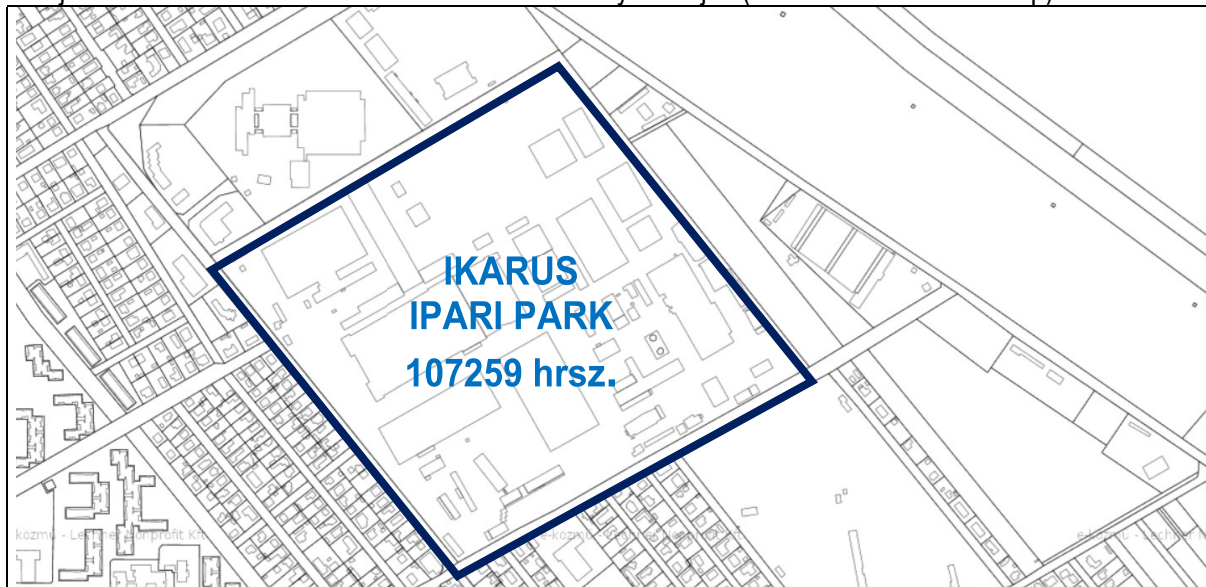


Az Ikarus Ipari Park beépítése a Margit utca keleti irányú folytatása (5)



Az IKARUS IPARI PARK területének 107259 hrsz helyszínrajza

A teljes 28.3227 m² területű 107259 hrsz.-ú telek helyszínrajza (kivonat - E-Közmű térkép)



A 107259 hrsz. telek közterület Margit utca – Arany János utcai csomóponthoz eső része:
(Földhivatali helyszínrajz)

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

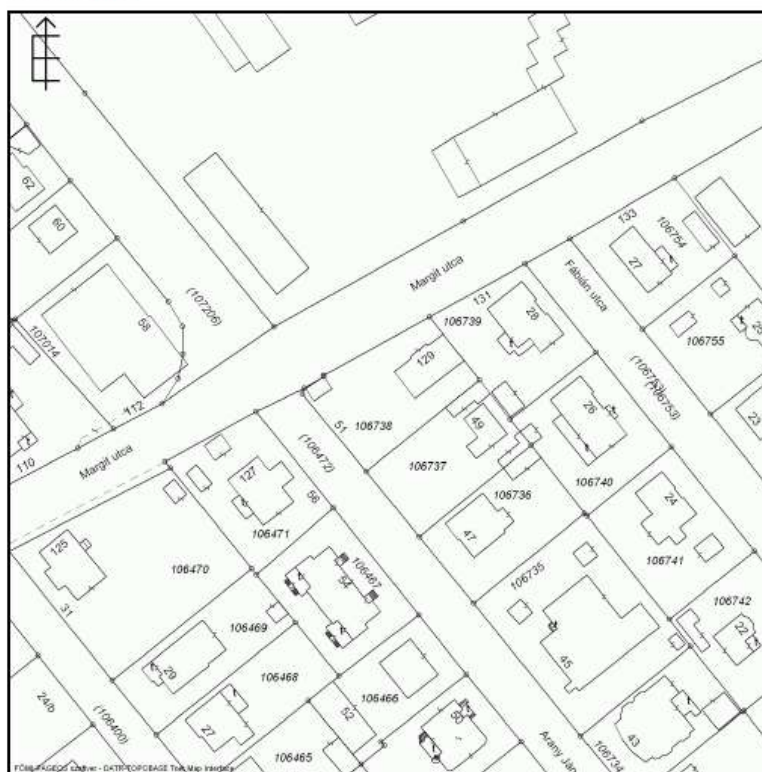
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.10 11:17:28

Helyrajzi szám: BUDAPEST XVIKER. belterület 106738

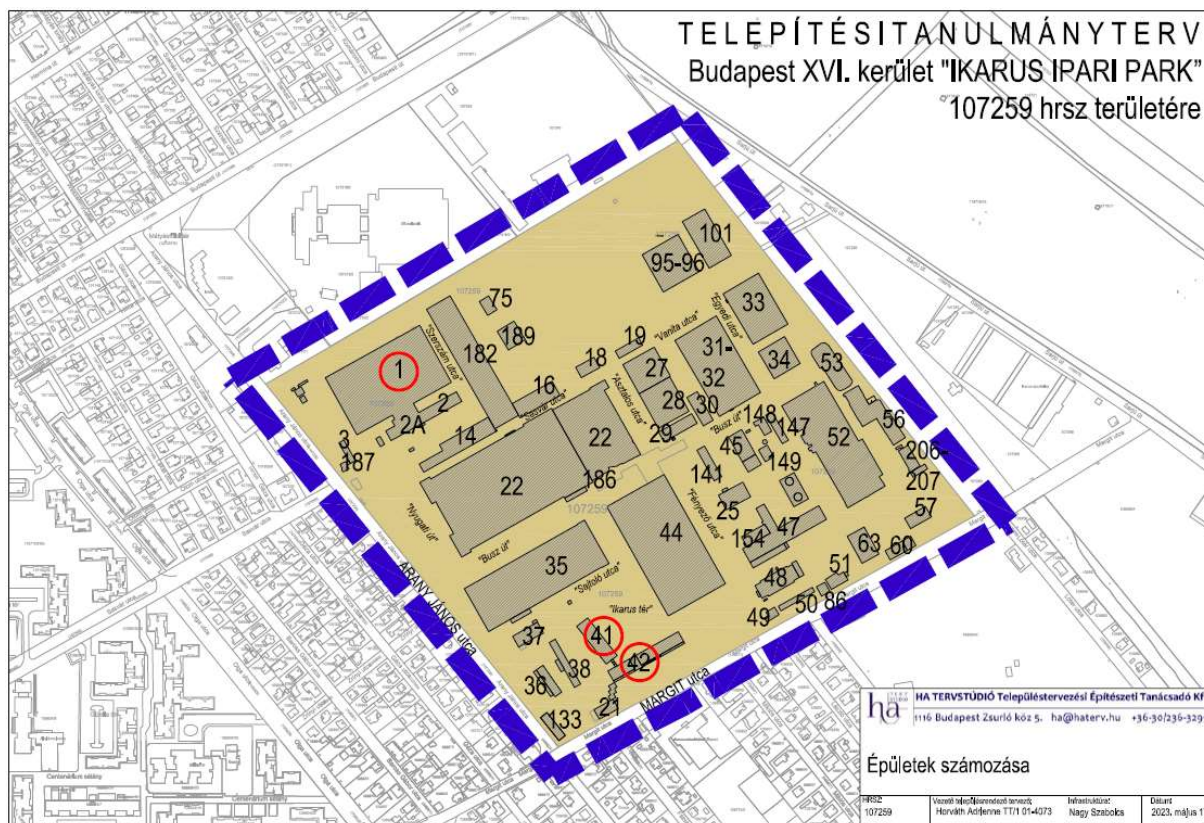
Megrendelés szám: 595360/4/2023

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levételére nem használható!

A területi épületállomány számozása:



A tanulmányterv készítésének célja

A tervezési területre vonatkozó fejlesztés célja:

Jelen Telepítési tanulmányterv „tágabb” tervezési területe a Budapest 16. kerületi ún. „Ikarus Ipari Park” területének – az Arany János utca, Margit utca, nem beépített gazdasági területek, illetve a beépített gazdasági és egyéb területek (telephelyek, szakközépiskola) által közrezárt kb. 28 ha terület nagyságú – 107289 hrsz.-ú ingatlanja.

Az immár utoljára több évtizede egységesen működő gyártelepen napjainkban vegyes műszaki állapotban lévő telephelyegységek működnek bérleti jelleggel, változatos beépítési intenzitással.

A tulajdonos ebből az állapotból kiindulva folyamatos átalakulással és fejlesztéssel tervezi a raktárakból, termelő egységekből, irodákból és egyéb funkciókból álló korszerűbb, egységesebb működésű és arculatú „ipari”-üzleti park fejlesztését.

A fejlesztés ütemezése:

I. ütem lépések:

- 1 sz. épület környezetében önálló telek kialakítása
- A 41 és 42 sz. használaton kívüli – volt iroda - épületek átépítése szállás – turisztaszálló, hostel - funkcióra (nem munkásszálló!)

II. és további ütemek:

- A piaci lehetőségek szerint a jogszabályi környezet betartásával, illetve azok későbbi módosításával a fejlesztési javaslat megvalósítása

A jelen telepítési tanulmányterv az I. ütem szerinti fejlesztések kialakítása és beépítése érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében.

A tanulmányterv kijelöli az ún. *intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (jele: Vi-2, a továbbiakban így hivatkozva)* területfelhasználási egység, illetve a *gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (jele: Gksz-2, a továbbiakban így hivatkozva)* területfelhasználási egység lehatárolását, és az ezen határok alapján meghatározásra kerülő ÚJ építési övezetek tervezett határát. Ezen túl kidolgozásra kerül a kerületi építési szabályzatról szóló Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete – KÉSZ-re–vonatkozó módosítási javaslat, amely a konkrét tervezési területnek az Arany János és a Margit utca közterületei menti kb. 55 m mélységű területsáv ÚJRA szabályozását jelenti.

A tervmódosítást megalapozó tanulmányterv készítésének indoklása:

Az OUQIAO INDUSTRIAL Kft. tulajdonosa a 16. kerület belterületén lévő 107259 hrsz-ú, nagyságrendileg 28,5 hektár területű ingatlanok több ütemben történő fejlesztése, illetve beépítése mellett döntött, amely során raktárakból, termelőegységekből, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, valamint szállás egységekből, illetve irodákból álló ipari-üzleti park fejlesztését tervezi. Az I. ütem fejlesztési és beépítési koncepciójának kidolgozása során nyilvánvalóvá vált, hogy a Vi-2 jelű terület egység területi kijelölése szükséges, mivel szállás funkció, rendeltetés az intézményi területen megengedett, a gazdasági Gksz-2 területen viszont nem.

A 107259 hrsz.-ú telek területét közterületszabályozás jelenleg nem érinti és a KÉSZ vonatkozó tartalma az egész telket egyetlen **Gksz-2/XVI/3** jelű gazdasági terület építési övezetében tartja.

Ugyanakkor a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 44/2022. (XI.7.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros rendezési szabályzatáról (FRSZ) szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosításáról történt döntése alapján lehetőség van a KÉSZ-ben akár a teljes terület Vi-2 területként történő szabályozására, de „átmeneti területfelhasználással” részben, vagy egészben Gksz-2 területben is tartható.

A tulajdonosi és önkormányzati szándékok és érdekek a terület közterületi szegélyein teszik célszerűvé egy, a KÉSZ-ben újonnan, csak e területsávra meghatározásra kerülő Vi-2 besorolású terület sáv kijelölését.

Fontos az előzmények között rögzíteni, hogy a terület délnyugati határán a Margit utca és Arany János utcai csomópont (körforgalmi) átépítése már az I. fejlesztési ütem kapcsán is szükséges. Az Önkormányzat erre vonatkozóan útépítési koncepciótervet készített, mely alapján a csomópont területigénye miatt a szomszédos telkekből (a jelen 107259 hrsz.-ú telekből is) a közterület növelése érdekében terület szabályozandó ki.

Mivel fentiek alapján a tulajdonos igénye és érdeke Vi-2 terület határának meghatározása és a vonatkozó KÉSZ tartalom módosítása (építési övezet/ek/ előírásai stb.) ehhez kapcsolódóan **támogatólag elfogadja a Margit utca – Arany János utca csomópont fejlesztését, ennek érdekében a szabályozási terv módosítását a jelen 107259 hrsz.-ból történő terület kiszabályozásával.**

Összegezve tehát jelen telepítési tanulmánytervet a 107259 hrsz (Ikarus Ipari Park) ingatlan tulajdonos-fejlesztője annak érdekében készítette el, azaz a tanulmányterv célja az, hogy előkészítse Budapest Főváros Budapest 16. kerület KÉSZ Szabályzatának módosítását, amely során a Margit utca – Arany János utca csomópont térségében a szabályozási szélesség korrekció kerül meghatározásra, továbbá a Vi-2 terület határa meghatározásra kerül, illetve elkészül a KÉSZ tartalmára (övezetek stb.) vonatkozó javaslat.

Amennyiben a **Képviselő-testület határozatában egyetért jelen Telepítési tanulmánytervben** a Margit utca – Arany János utca csomópont fejlesztés érdekében a kiszabályozását érintő módosítással kapcsolatban **megfogalmazottakkal**, akkor az ezen elvek alapján történő **szabályozási tervmódosítás is része lehet** az Önkormányzat által folyamatban lévő KÉSZ módosításnak, azaz a **Településrendezési eszközök módosításának**.

A Településrendezési eszközök módosítása a kerületi Önkormányzat Képviselő- testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A jelen Telepítési tanulmányterv képezheti tehát alapját a 107259 hrsz.-ú terület fejlesztője és Budapest Főváros 16. kerület Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

Meg kell jegyezni, hogy 107259 hrsz. Gksz-2 területben maradó részére jelen Tanulmány nem tartalmaz előírásokra vonatkozó javaslatokat, azaz **KÉSZ szerinti Gksz-2/XVI/3 jelű építési övezet - hatályos beépítési paraméterei** és szabályozási előírásai **egyébiránt nem kerülnek módosításra jelen telepítési tanulmánytervbe foglalt javaslatok alapján**.

HATÁLYOS KÉSZ kivonat Margit u. - Arany János u. - Budapesti út által határolt Ikarus Ipari Park területére: <https://or.njt.hu/eli/v01/735793/r/2018/21>

Budapest XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete
a kerületi építési szabályzatról
2021-01-01-től

kivonat (készült NJT 2023.05.16-án)

69. INTÉZMÉNYI, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ JELLEGŰ TERÜLET (VI-2/XVI) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

73. § (1) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület a Szabályozási terven VI-2/XVI jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál. Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület alacsony sűrűségű.

(2) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, **egészségügyi**, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) **kereskedelmi, szolgáltató, szállás**;
 - e) **lakó**;
 - f) sport
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület nem helyezhető el. Lakó rendeltetés csak a (2) bekezdés a)-d) pont szerinti

rendeltetések megléte vagy egyidejű létesítése esetén alakítható ki, amennyiben az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

- (4) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteinek építési telkein önálló vagy épületen belüli üzemanyagtöltő állomás elhelyezhető, amennyiben
- a) közúti közlekedési területtel (KÖu), kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk) határos, vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy
 - b) az övezetre vonatkozó előírás másként nem rendelkezik.
- (5) Az intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

82. 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 m² 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)⁶¹ 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)⁶² 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)⁶³ 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.

KÖZLEKEDÉS ÉS PARKOLÁS

17. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

- 18. §** (1)⁴ Újonnan kialakításra kerülő magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 12,0 méternél.
(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, valamint a gazdasági területek kivételével - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.
(3) Magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

2. MELLÉKLET A 21/2018. (VII. 6.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai **kivonat** (készült NJT 2023.05.16-án)

https://or.njt.hu/download/265/resources/EJR_34574479-2._mell_klet.pdf

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/XVI)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2 /XVI/SZ1	SZ	1000	45	50	10,5**	35	1,3	0,2
Vi-2 /XVI/SZ2	SZ	1500	50	55	15,0**	35**	3,0**	0,2
Vi-2 /XVI/Z	Z	800	45	65	8,0	20	1,3	0,2
Vi-2 /XVI/L	SZ	3000	25	35	7,5	50	0,7	0,1
Vi-2 /XVI/K	SZ	5000	8	15	7,5	75	1,6	0,2
Vi-2 /XVI/V	SZ	8000	25	40	16,0	50	0,75	0,5
Vi-2 /XVI/S	SZ	10000	20	25	12,0	50	0,3	0,1

Z zártosú
SZ szabadon álló
** rendeltetés szerint változó

Az Ikarus Ipari Park területére hatályos építési övezet - Gksz-2/XVI/3:

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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	15,0	25	2,5	0,0
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
Gksz-2 XVI/5	SZ	2500	35	45	15,0	30	1,6	0,0
Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

SZ szabadon álló

A tanulmányterv készítéséhez kötődő – magasabb szintű - jogszabályi megfogalmazások:

1.A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerint az alábbi:

2.§ fogalom meghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv:** egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

19.§ (1) tanulmányterv tartalmának meghatározása:

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a településrendezési szerződés megalapozásához és
- az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési tanulmánytervet* kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési tanulmánytervet* felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) **A telepítési tanulmányterv** és a beépítési terv **tartalmát** az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – **az önkormányzati főépítész határozza meg** olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési tanulmányterv* és a beépítési terv készítésénél.

A Telepítési tanulmányterv tartalmát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a jelen tanulmánytervet készítő településtervező javaslata alapján a települési önkormányzati főépítész határozta meg. (Lásd Terviratok.)

A tanulmányterv keretében a módosításra kerülő **szabályozási tervlap** javaslata kerül elkészítésre (Lásd 2. Szabályozási tervmódosítási javaslat c. fejezetben.)

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

2.TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása


Az „Ikarus Ipari Park” - 107259 hrsz területének tervezett fejlesztése

Tervezési terület lehatárolása, jogi helyzete

Jelen Telepítési tanulmányterv „tágabb” tervezési területe a Budapest 16. kerületi ún. „Ikarus Ipari Park” területének – az Arany János utca, Margit utca, nem beépített gazdasági területek, illetve a beépített gazdasági és egyéb területek (telephelyek, szakközépiskola) által közrezárt kb. 28 ha terület nagyságú – 107289 hrsz.-ú ingatlanja.

A jelen telepítési tanulmányterv az I. ütemű fejlesztési elképzelés szabályozási koncepciójának kidolgozása érdekében készül, amely magába foglalja a terület északnyugati határán az Arany János utca mentén álló 1. sz. épület környezetében történő önálló telekalakítást lehetővé tevő övezeti szabályozást és az Arany János utca és a Margit utca közterületek menti kb. 55 m-es területsávra tervezett fejlesztéseket megalapozó szabályozást. E tanulmány a tervezett fejlesztési koncepció szerinti kialakítás és beépítés érdekében készül, a terület tulajdonosa és fejlesztője megbízásából és költségviselésében. Tartalmazza a tömb Arany János utcai és Margit utcai határán tervezett intézményi terület Vi-2 jelű terület egységének lehatárolását és az ezen belüli az ezen intézményi területsávra a KÉSZ módosítás tartalomára vonatkozó javaslat kidolgozását (konkrét ÚJ építési övezet).

A földhivatali nyilvántartás szerint a kb. 28ha (28.3227 m²) terület nagyságú ingatlan „kivett telephely”:

Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal			
Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101		Oldal: 1 / 14	
E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat			
Megrendelés szám: 595144/4/2023 2023.05.10			
BUDAPEST XVIKER.		Szektor: 33	
Belterület	107259 helyrajzi szám		
1165 BUDAPEST XVI.KER. Arany János utca 53. 1165 BUDAPEST XVI.KER. Margit utca 114.			
I R É S Z			
Földrészlet területe változás előtt:	0 (m2)	törölő határozat:	1015/1/1997/97.10.20
Földrészlet területe változás előtt:	283245 (m2)	törölő határozat:	35/2003
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	4448/1/2005/05.08.18
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	299/1/2010/10.05.03
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	6/2/2011/10.12.15
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	932/3/2012/12.07.02
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	575/1/2017/17.02.14
Földrészlet területe változás előtt:	283227 (m2)	törölő határozat:	303655/1/2020/20.03.09
1. Az ingatlan adatai:			
alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

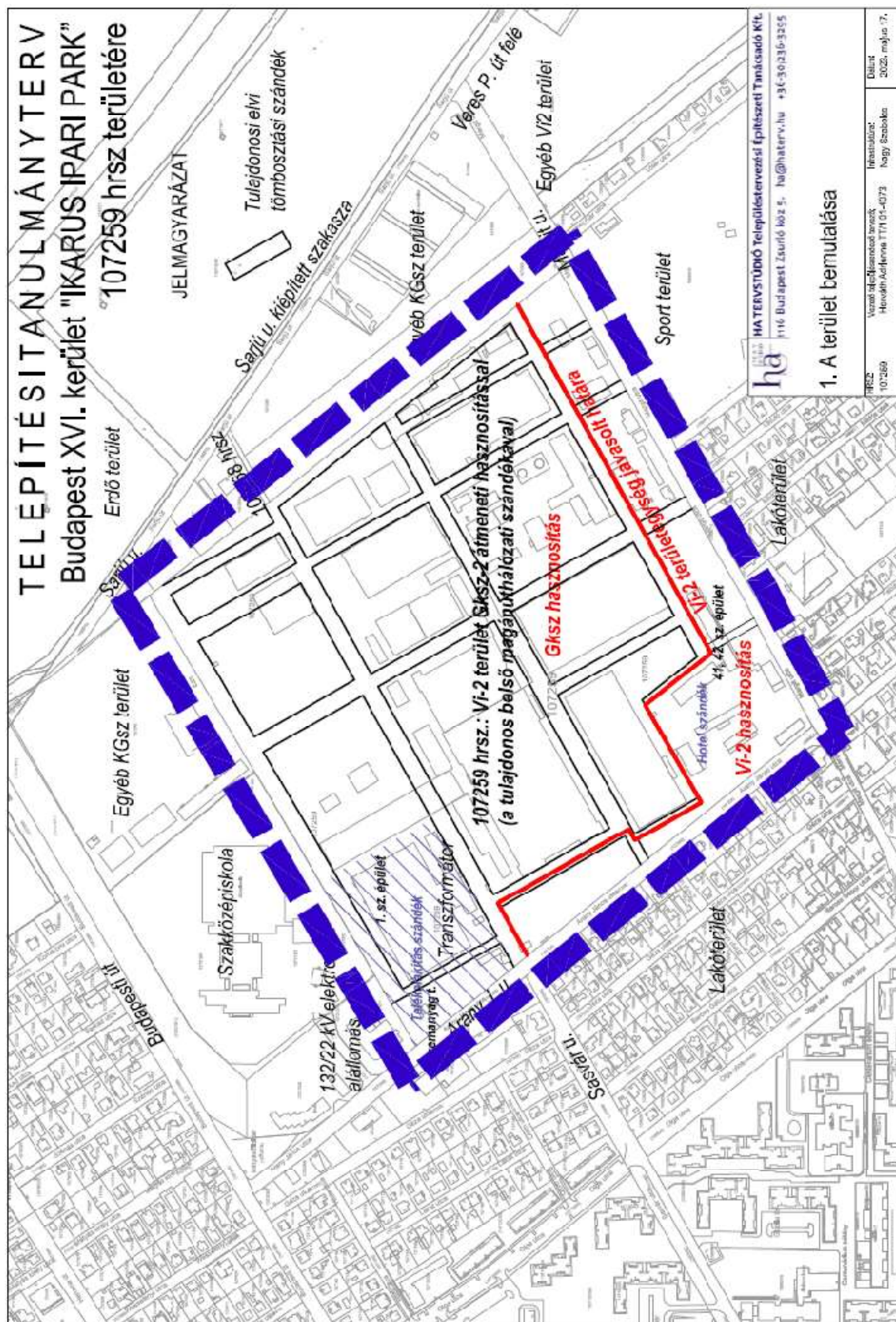
. Kivett telephely	0	28.3227	0.00
1. bejegyző határozat: 55527/1996.II.13. Terheli a BUDAPEST XVI.KER. Belterület 107210/1 HRSZ-t illető Csatorna átvezetési szolgálmi jog			
I R É S Z			

<p>10. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 123622/2/2019/19.09.06 jogcím: árverési vétel utalás: II /9. jogállás: tulajdonos név: HUNGARY OUQIAO INDUSTRIAL KFT. cím: 1165 BUDAPEST XVI.KER. Margit utca 135. Székhelyváltás 303655/2020/20.05.09.</p>
<p style="text-align: center;">III. RÉSZ Folytatás a következő lapon</p>
<p>27. bejegyző határozat, érkezési idő: 44546/2/2010/10.03.24 Vezetékjog 223 m2 területre, VMB-205/2009. jogosult: név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.</p>
<p>55. bejegyző határozat, érkezési idő: 401292/2/2021/21.10.12 helyi védelem ténye Fővárosi helyi építészeti örökségvédelem, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelete módosításáról szóló 6/2020. (II.12.) önkormányzati rendelete alapján. jogosult: név: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Városház utca 9-11.</p>

A fenti tulajdoni lapon lévő bejegyzések közül kiemelendő az ELMŰ számára bejegyzett közmű vezetékjog és a helyi védelem tényére vonatkozó bejegyzés.

A telepítési tanulmányterv tartalmához kapcsolódó tulajdonosi elképzelés bemutatása

A fejlesztés I. ütemében az 1. sz. épület környezetében önálló telek kialakítását, a 41 és 42. sz épületek felújításával pedig szálloda – turistaszálló, hostel - kialakítását tervezi a tulajdonos:



Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési terület jelenleg beépített, vegyes használatú – a területi és övezeti besorolással összhangban lévő – telephelyi terület. Az épületek és útburkolatok műszaki állapota vegyes. Még a „hajdani” az eredeti Ikarus Gyárban gyártott autóbuszok és alkatrészek tárolása érdekében nyoma nagy kiterjedésű burkolt felületek készültek, amelyek ma már nem kihasználtak. Részben jellemző, hogy az egyes nagyobb épületeken belül több bérő is jelen van, azaz több bérő használatában üzemel, illetve máshol egyes nagyobb területrésze kiterjedten, akár több épületet is ugyanazon bérő használ.

A megközelítést az Arany János utcai főporta és a Margit utcai (42 sz. épület alatti) porta biztosítja:



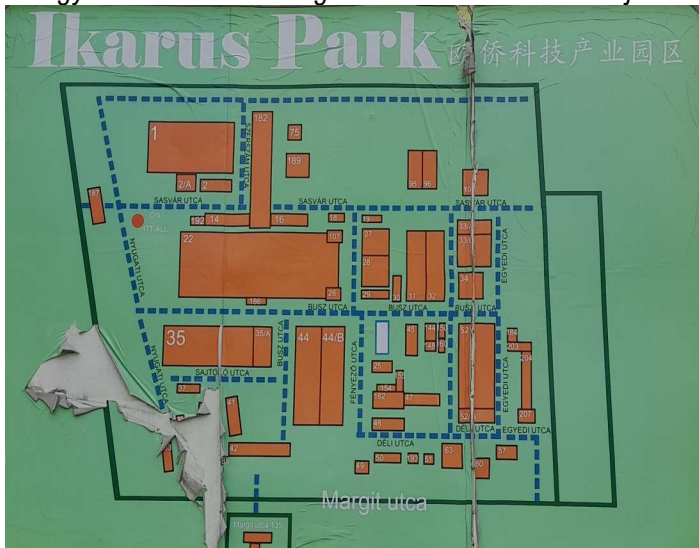
Arany János utca menti sáv a 35. sz. épülettől az 1. sz. épület felé nézve, illetve a transzformátor épület:



Épületek jellemző állapota és használata:



Az egyes területrészek megközelítésére vonatkozó tájékoztatás megoldott:



A Margit utca felé a telek kerítése a közterületi határtól beljebb van, a terület keleti részéről nyíló Margit utcai teherkapu jelenleg nem működik.

Megállapítható, hogy az Ikarus Park területén folyó működés a terület környezetét nem zavarja, de a 16. kerület kiépülése, fejlődése és terjeszkedése során mára a terület mind beépítésében és mind használatában is zárvánnyá vált. Ugyanakkor a terület keleti oldala közelében, azzal párhuzamosan húzódó Sarjú utcán, illetve az ezen keresztül – tehergépkocsi és kamion áthajtásra is alkalmas aluljárón - át elérhető Veres Péter úton az M0 autópálya és ezzel a regionális hálózatok mégis jól elérhetők. A terület tehát a jelenlegihez hasonló funkciókkal tovább működtethető, sőt fejleszthető. A fővárosi és kerületi fejlesztési tervek ezért lehetővé teszik a terület gazdasági és intézményi jellegű fejlesztését. **Összességében tehát az Ikarus Ipari Park területe megfelelő a tulajdonos-fejlesztő által tervezett üzleti-ipari park terület elhelyezésére, fejlesztésére, működésére.**

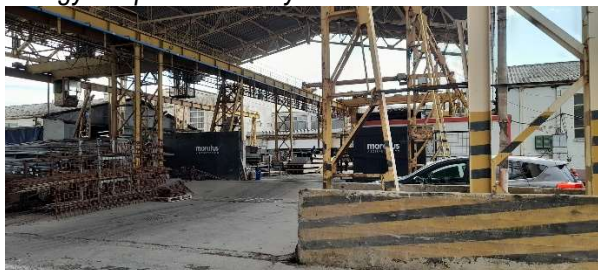
Épületállomány

Az épületek között számos csarnoképület, illetve a részben az ezekhez hozzáépített iroda és technológiai épület található. Előbbiek földszintes kialakítása kb. egy 2-4 szintes irodaépületnek felel meg, az épületmagasság jellemzően 7-11 m közötti néhány nagyobb épület (két toronyépület) is található a terület belső részén.

A beépítettség kb. 36%-os a területen, de a telephely több részén állnak viszonylag sűrűbben állnak az épületek, pl. a 22, 35 és 44 sz. nagyméretű csarnokok térségében.

Az épületek műszaki állapota vegyes, több szép felújítás is látható, szembetűnő ugyanakkor, hogy az utóbbi évtizedekben nem épült nagyméretű új építmény.

A vegyes épületállomány:



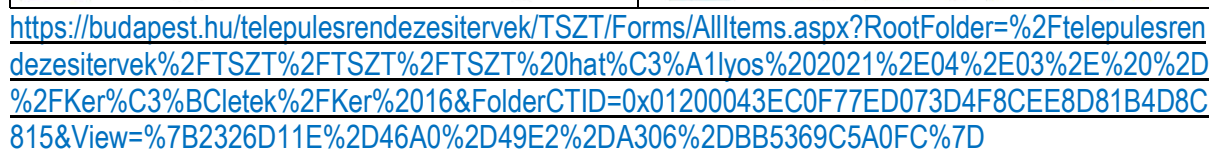
Üzemanyagtöltő – az Arany János utca mentén, a terület északnyugati határán:



A FŐVÁROSI TERVEK – TSZT

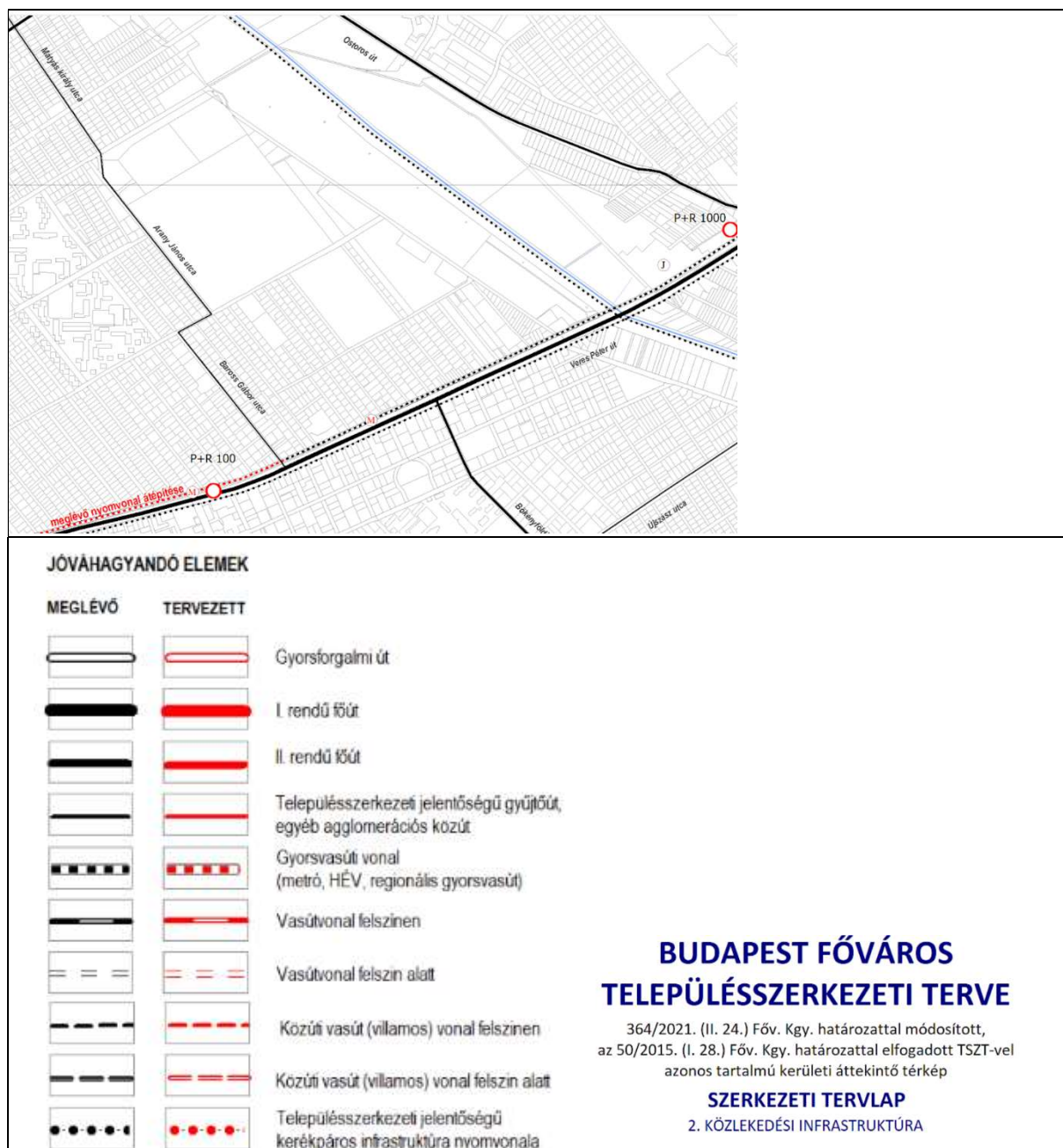
A **területre** jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi TSZT**-ben

1. Területfelhasználási



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

TSZT „2. Közlekedési infrastruktúra”





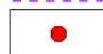










A területet közvetlen közelében csak az Arany János utca gyűjtőút található. Meghatározó a Veres Péter utca I. rendű főút közelsége. Térségi jelentőségű kerékpárutat is a területtől távolabb található.

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



NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

-  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.
-  Történelmi kert területe
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály adatszolgáltatása 2021.02.08.
-  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

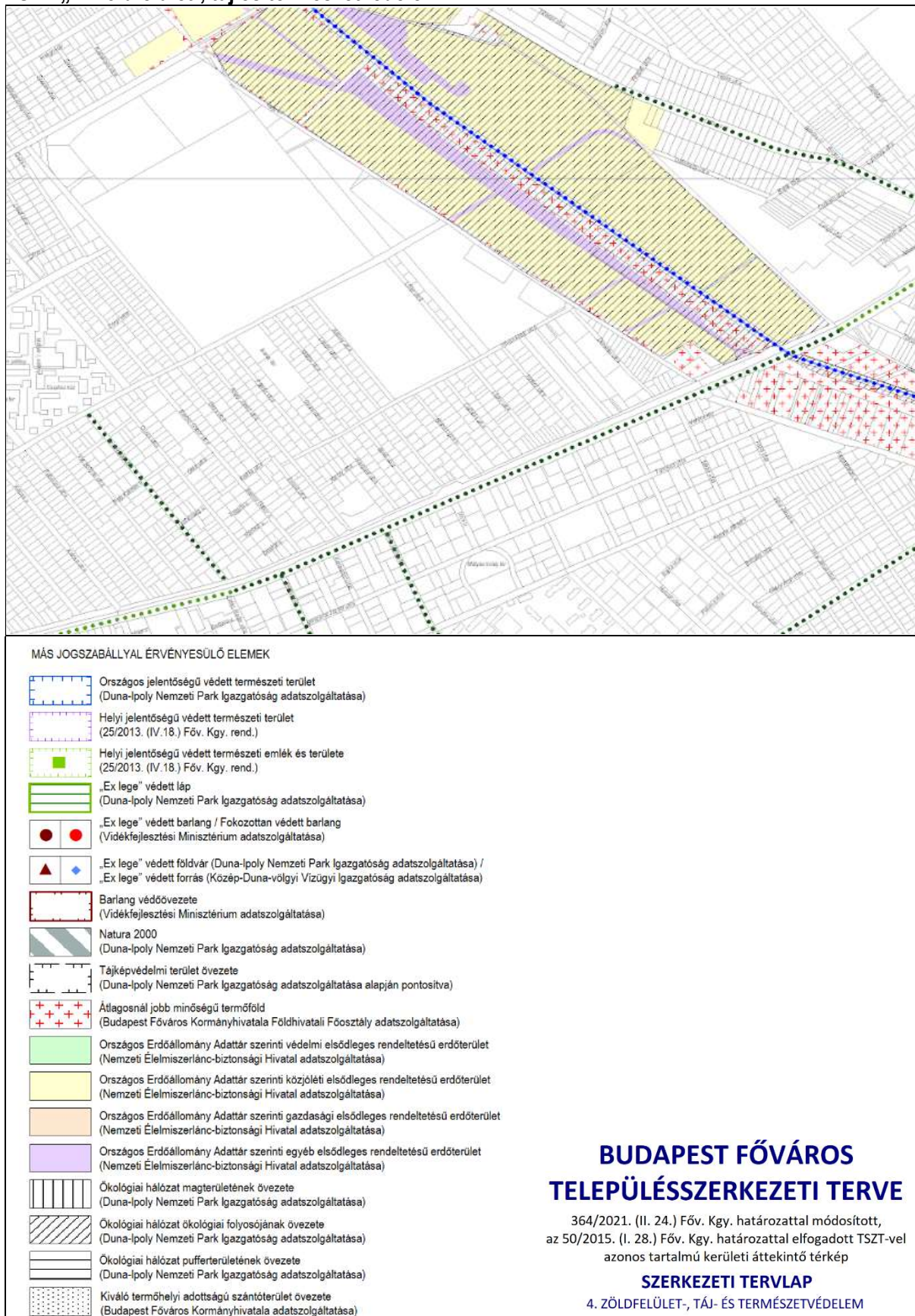
A területet a tágabb környezetével együtt „nyilvántartott régészeti lelőhely terület”; egyéb vonatkozó jelzés a terven nem szerepel.

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



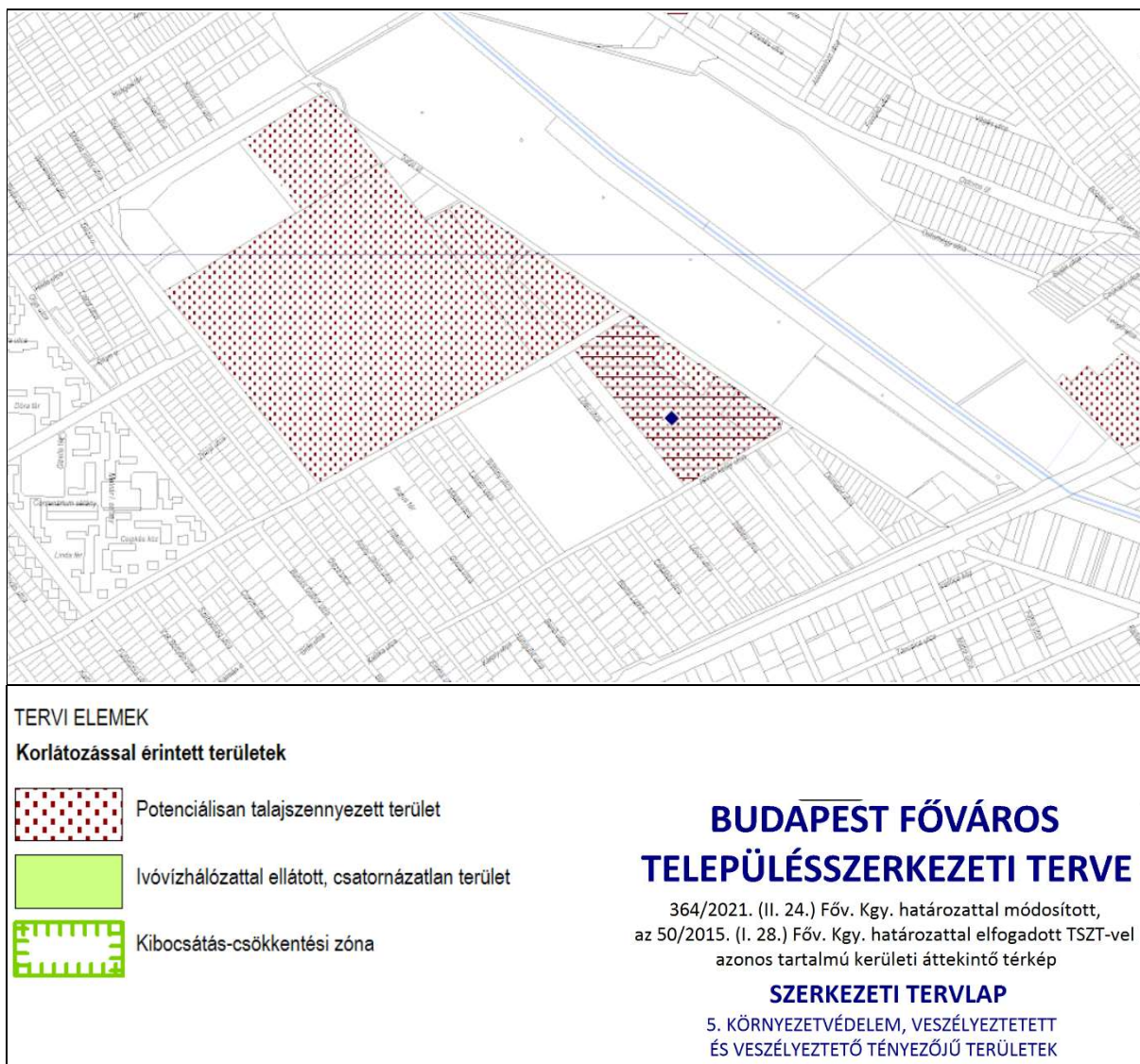
A területre és környezetére vonatkozó „magassági korlátozás” nem érinti.

TSZT „4. Zöldfelület-, táj és természetvédelem”



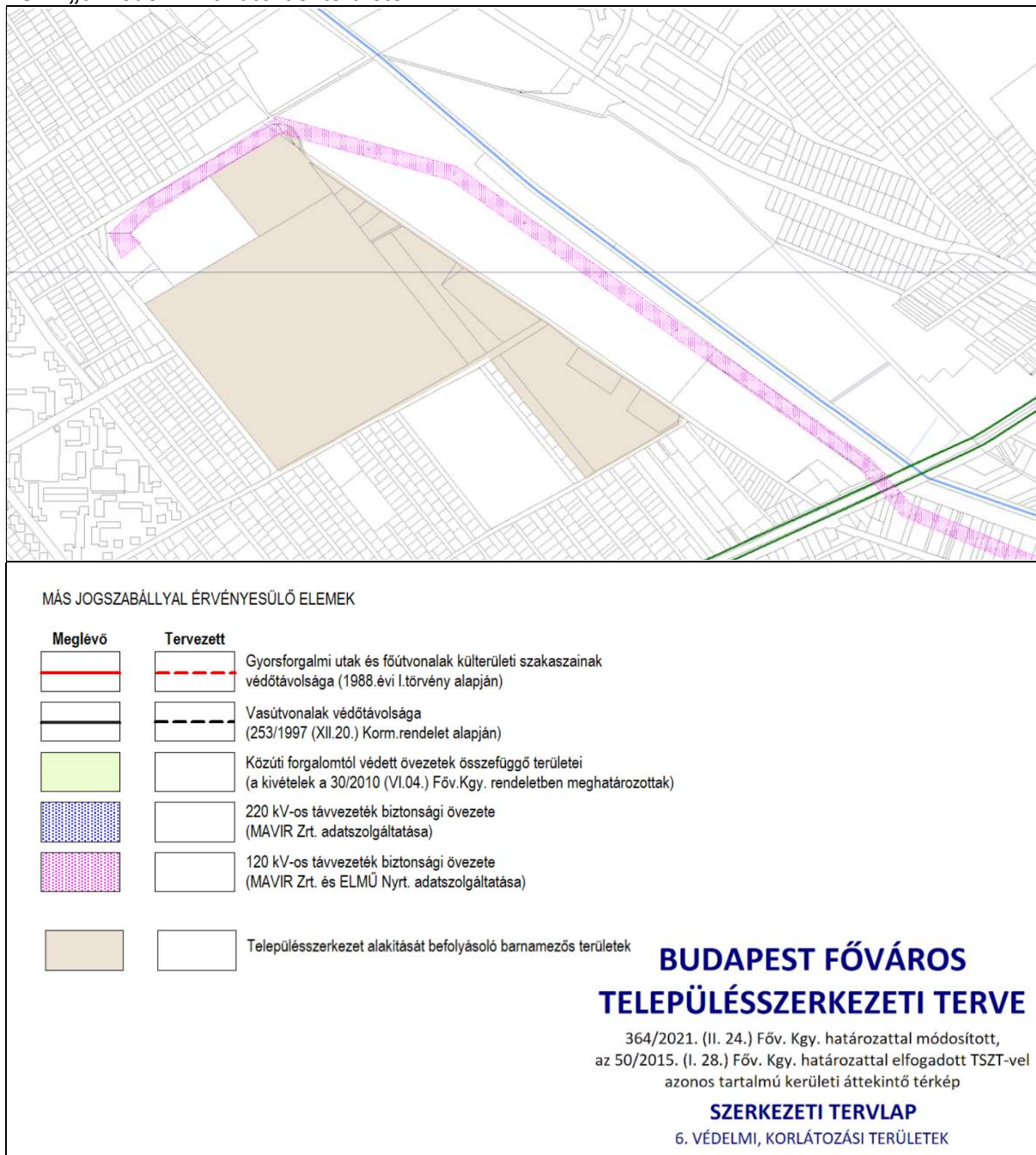
A tervezési területet tehát fenti 4. Zöldfelület, táj- és természetvédelem c. tervlap nem érinti, de a környezetében „ökológiai folyósó” kijelölt. Ez a javasolt módosítást nem érinti.

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



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

TSZT „6. Védelmi korlátozási 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. § **Fogalom meghatározások** 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 történő fejlesztését alátámasztja.

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

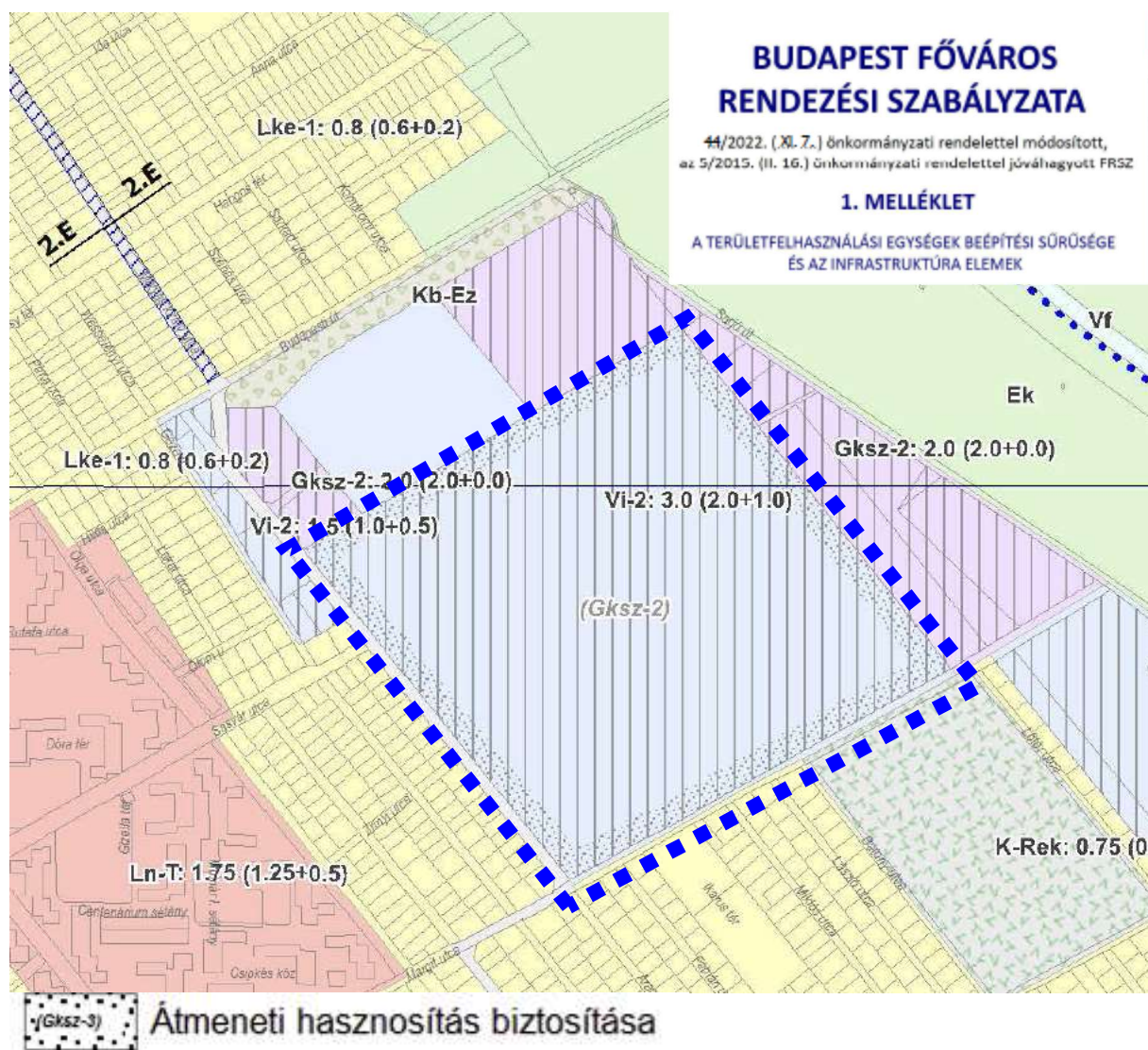
A FŐVÁROSI TERVEK – FRSZ

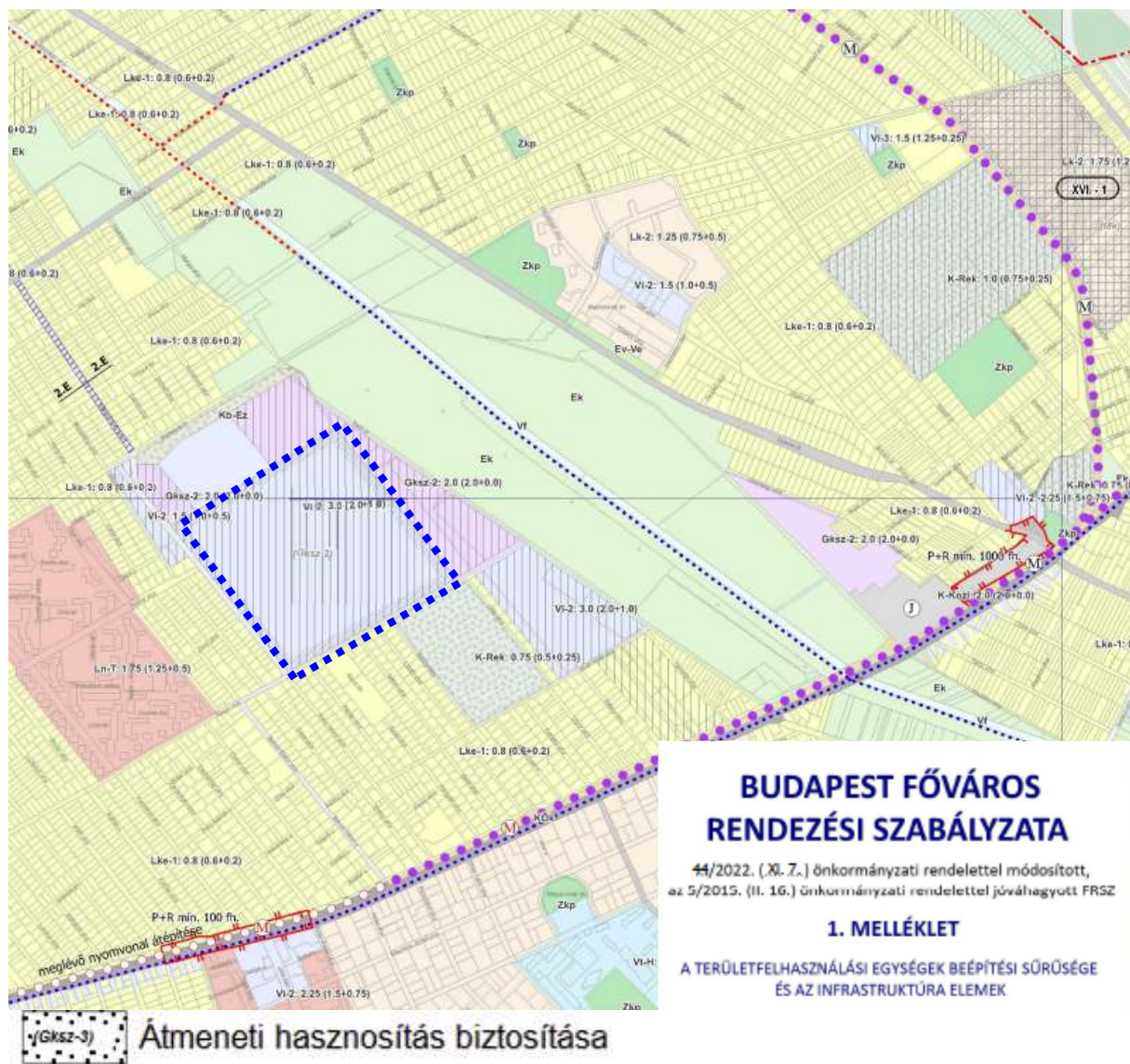
A **területre** jelenleg **HATÁLYOS** besorolás a **fővárosi FRSZ**-ben

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



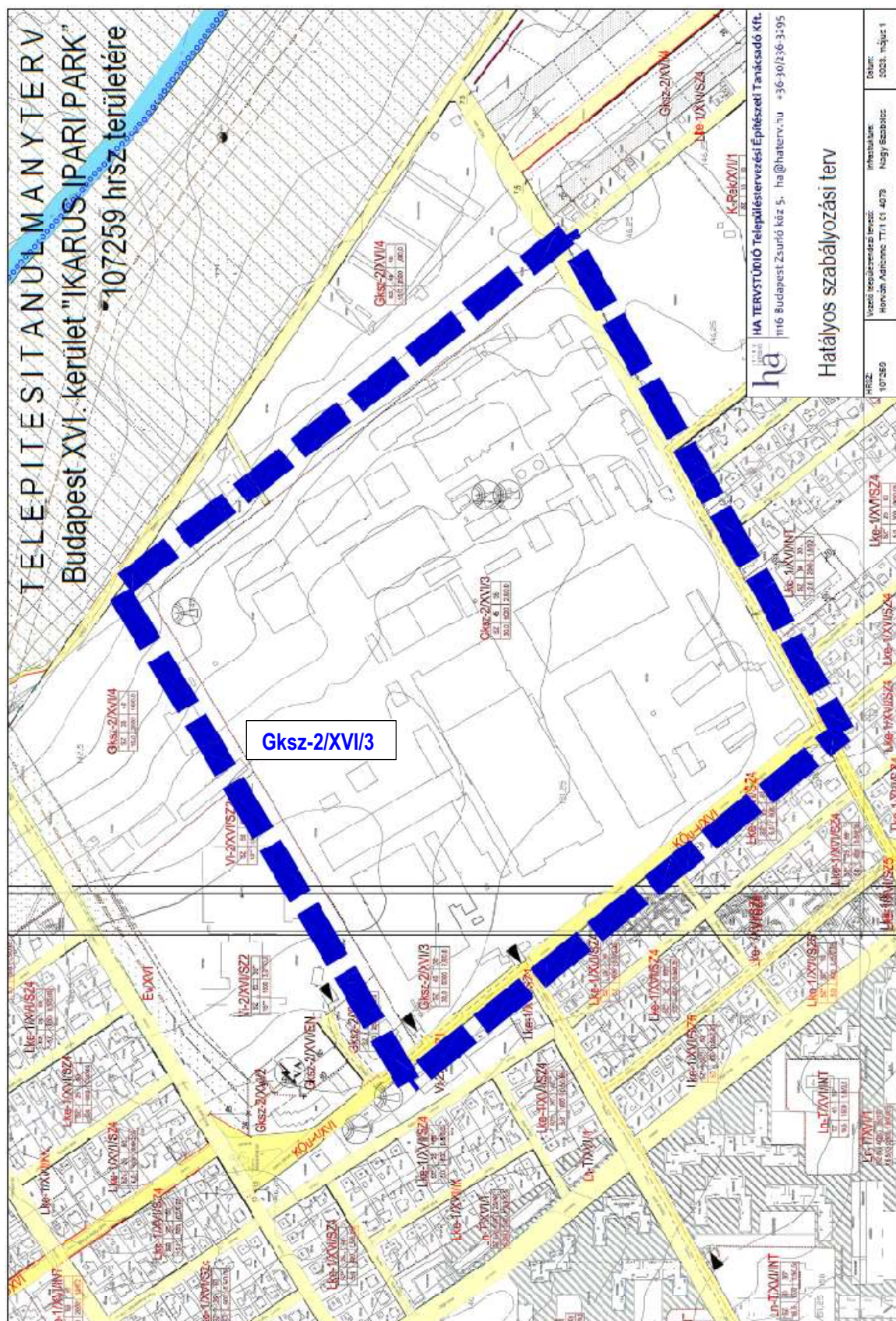


Jelen termódosítás, illetve fejlesztési javaslat az FRSZ tervlapoknak megfelelő, azokkal összhangban van.

A KERÜLETI TERV – KÉSZ

Az Ikarus Ipari Park területére hatályos építési övezeti besorolás a kerületi KÉSZ-ben - **Gksz-2/XVII/3:**

<https://or.njt.hu/eli/v01/735793/r/2018/21> 9. és 10. szelvények



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

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Gksz-2 /XVI/1	SZ	5000	50	50	15,0	20	2,0	0,0
Gksz-2 /XVI/2	SZ	5000	45	50	15,0	25	2,5	0,0
Gksz-2 /XVI/3	SZ	5000	45	50	30,0	35	2,8	0,0
Gksz-2 XVI/4	SZ	2500	35	45	15,0	40	1,6	0,0
Gksz-2 XVI/5	SZ	2500	35	45	15,0	30	1,6	0,0
Gksz-2 /XVI/EN	SZ	2000	20	30	12,5	35	1,5	0,0

SZ szabadon álló

azaz fenti táblázatba foglaltak szerint - **Gksz-2/XVI/3 építési övezetben:**

Építési övezeti beépítési paraméterek:

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **45**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **30,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²): **5 000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **2,8**, parkolási funkcióra (szmp): **0,0**

Vonatkozó egyéb KÉSZ szabályozási előírások az alábbiakban rögzítettek:

A Gksz terület: gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület

A 86. § Gksz-2/XVI általános előírásait tartalmazza,

A Gksz-2/XVI/3 építési övezetre nincs egyedi előírás!

A terület használata a jelenlegi szabályozási előírásokkal összhangban van. A telephelyen viszonylag kevés hozzáépítés, bővítés történt, ma is meghatározóak a nagy csarnoképületek, melyeket belül részben átépítettek, megosztottak.

Budapest Főváros 16. kerülete hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII.6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról (KÉSZ); többször módosított

Budapest Főváros 16. kerülete településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) – 306/2017. (IX.20) Kt. határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 40/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet; többször módosított

Jelen dokumentációban a KÉSZ és a mellékletében szereplő vonatkozó szabályozási előírások, beépítési paraméterek és tervlapok kerülnek bemutatásra és vizsgálatra. Mivel a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképi védelméről szóló rendelet (TKr) módosítása jelen fejlesztés során nem szükséges, ezért azok bemutatását jelen vizsgálatok nem tartalmazzák.

Jelen tervmódosítás, illetve fejlesztési javaslat az KÉSZ tartalmának, illetve szabályozási kereteinek megfelelő, azzal összhangban van, nem korlátozott, azaz a javasoltakon kívül más módosítási igény nem merül fel.

c) 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 területrészt 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 (Főépítési 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” rendeltetés 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 - területrészt 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 főépítési irodával végzett egyeztetések alapján a tömbbelsőit feltáró **közterületi kiszabályozást nem javasolunk 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 m²) a 107259 hrsz.-ból 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

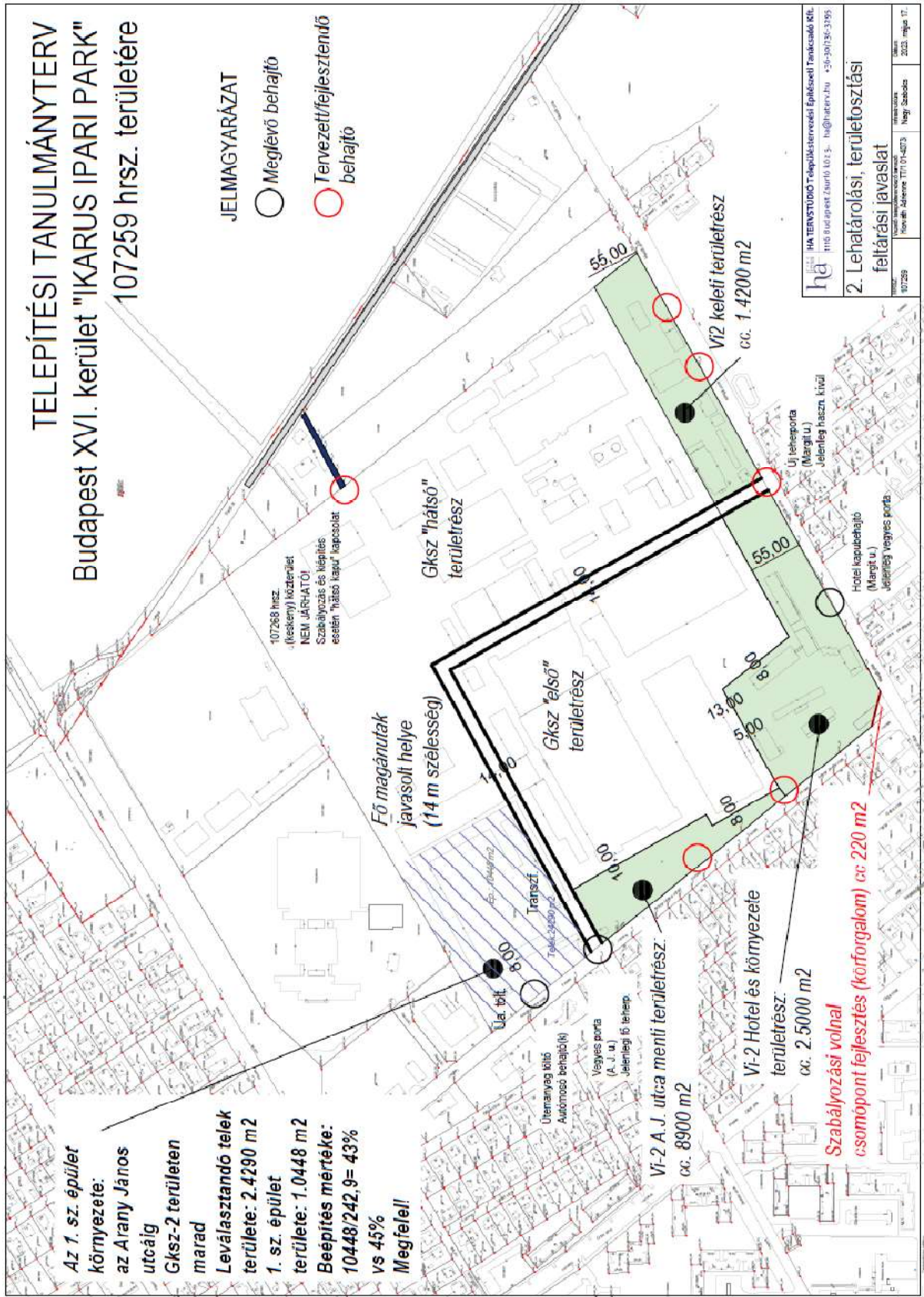
A terület egyes területrészei ritkábban, mások sűrűbben beépültek. Új telkek alakításánál a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének teljesülnie kell. Az ehhez esetlegesen szükséges épületbontások reális helyét a jövőben felmerülő aktuális igények fogják meghatározni. E lehetőségek biztosítása 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 beépítetlen 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.



d) Beépítési koncepció(k) bemutatása

Jelen tanulmány elsődleges célja, hogy meghatározza az **intézményi területként** jelölt (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás lehetősége) a fővárosi tervekben Vi-2, valamint az „átmeneti” szabályozási lehetőség okán megtartható **kereskedelmi gazdasági Gksz-2** jelű **területrészek arányát**, kiterjedését és **határait** a területen belül.

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

A tulajdonos-fejlesztő 2020 évben meghatározott beépítési javaslata:



Legfontosabb jellemzők:

- A terv a fejlesztés részeként ábrázolja a 106774/1 és 107260 hrsz.-ú telkeket is,
- Megtartja az 1, 22, 35 és 44 sz. nagy csarnok épületeket,
- Megtartja az 1. épület mögötti darupályát, számos kisebb-nagyobb épületet; új nagy épületeket is jelöl.
- Jól kivethető a közterületek mentén tervezett eltérő használat és beépítés
- Utóbbi kapcsán a 41 és 42 sz. épület környezetében a parkosítás hangsúlyosabb
- Ugyanakkor a Margit utca – Arany János utcasarok térségében a meglévő beépítés helyén jelölt épülettömegek feltárása bizonytalan hatású
- Az Arany János utca mentén tervezett „U-alakú” épületek egy lehetséges beépítési tömegként elfogadhatóak, feltárásuk is megfelelő,
- A Margit utca keleti szakasza mentén szintén a meglévő beépítés nyomán jelölt tömegek és feltárásuk szintén megfelelő megoldások lehetnek.
- Bár fasorok minden utcaszakasz mentén kijelöltek, léptékük mégis bizonytalan, zöldfelületek pedig alig vannak kijelölve. Ebben a formában tehát zöldfelület legkisebb mértéke (%) nem teljesül, összességében a fejlesztés jellegét mégis célszerűen mutatja be a tervlap

A tulajdonos 2021 évben meghatározott beépítési látványterv javaslata:



Legfontosabb jellemzők:

- A környező beépítés jelölése hibás,
- A terv a fejlesztés részeként ábrázolja a 106774/1 és 107260 hrsz.-ú telkeket is,
- Megtartja az 1, 22, 35 és 44 sz. nagy csarnok épületeket,
- Megtartja az 1. épület mögötti darupályát, számos kisebb-nagyobb épületet; új nagy épületeket is jelöl.
- Jól kivethető a közterületek mentén tervezett eltérő használat és beépítés

A 2020-as tervhez képest:

- A 41 és 42 sz. épület környezete hasonló
- A Margit utca – Arany János utcasarok térsége új alacsony épülete realisabb megoldás, bár mérete túlzó lehet

- Az Arany János utca mentén tervezett épületek hasáb alakúak, melyek lehetséges beépítési tömegként szintén elfogadhatóak, feltárásuk is megfelelő,
- A Margit utca keleti szakasza mentén jelölt beépítés megfelelő megoldás lehet.
- A 35 sz. – fővárosi védettségű csarnoképület – megtartását és Arany János utca felőli lehetséges városképi feltárulását hangsúlyosan mutatja be
- A zöldfelület legkisebb mértéke (%) szintén nem teljesül, összességében a fejlesztés jellegét mégis célszerűen mutatja be a tervlap tervezett beépítési koncepciója

Az alábbi látványtervek még pontatlan, kidolgozatlan, hibás részleteket tartalmaznak, de a fejlesztés jellegét megmutatják:

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 sarkánál, illetve az Arany János utcai beépítések későbbi ütemben:



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 m² 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 m² 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 m² nagyságú telek, illetve a Margit utca mentén egy kb. 1.4795 m² nagyságú (tovább osztható) telek alakítható ki. Ezekkel kapcsolatban fejlesztési szándékok nem ismertek.

A 41. 42 sz épületek átépítésre vonatkozó koncepciótervek:



职工宿舍西立面图

West Elevation of The Staff Dormitory



职工宿舍南立面图

South Elevation of The Staff Dormitory

A továbbiakban:

- A tervezett belső út tömbhálózat, illetve telekosztás a beépítési paraméterek teljesítési mellett kialakítható. Ehhez épületbontások, illetve zöldfelület telepítés egyaránt szükséges.

f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása

A „c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója” alfejezetben megfogalmazott javaslat – mely a 3. fejezetben, mint KÉSZ módosítási javaslat kerül pontosításra a „b) A hatályos Településrendezési Eszközök bemutatása” fejezetben meghatározott városrendezési tervi kereteknek megfelel.

Jelen munka tartalmához kapcsolódik a Főépítész Iroda részéről rendelkezésünkre bocsátott „TSZT és FRSZ módosítás a Sarjú út melletti területre, a Farkashalom utca 42-44. és Tóth Ilonka térre, a János u. 175., a volt „Ikarus” telephelyre, a volt Mátyásföldi repülőgépgyárra vonatkozóan” című 2022. novemberében jóváhagyott tervdokumentáció (készítette: Völgyzugoly Műhely Kft. vezető településrendező tervező: Ferik Tünde); továbbiakban „VZM 2022 dokumentáció”.

A munka vizsgálati megállapításaival szakmai szempontból egyetértünk, azok a jelen dokumentációban szerinti megfogalmazáshoz hasonlóak.

A „VZM 2022 dokumentáció” 1.4.4 pontjában (46. old.) kiolvasható megállapítás szerint a teljes 107259 hrsz.-ú terület Vi-2 „intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület” besorolásba kerül(het)ne a Gksz-2 „gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület”-ből. Ugyanakkor ennek ütemezett megvalósítását tartja reálisnak.

Jelen tanulmányterv alapján egy kisebb – csupán az Arany János utcai és Margit utca menti területsáv - Vi-2 jelű intézményi területi átsorolását javasoljuk. Mivel a teljes terület ütemezett Vi-2 területbe kerülése a fejlesztési elképzelések alapján nem reális. A beépítési sűrűsége vonatkozó „VZM 2022 dokumentáció” javaslatot viszont megfelelőnek tartjuk. Emiatt a létrehozásra kerülő Vi-2 területen jelen tanulmány szerinti tervezett építési övezetekben a megengedett legnagyobb szintterület értékét általános funkcióra (szmá): 1,8 értékre, parkolási funkcióra (szmp) pedig 1,0 értékre javasoljuk meghatározni.

Kivonat a hivatkozott „VZM 2022 dokumentáció” 46. oldalából:

A 4. módosítással érintett területen átmeneti területhasználat jelölése javasolt, annak érdekében, hogy a terület intézményi átalakulása ütemezetten valósulhasson meg. Az átmeneti területhasználat jelölése biztosítja, hogy a fővárosi rendezési eszközök módosítása nélkül a KÉSZ-ben szabályozható legyen a Gksz-2 és Vi-2 építési övezetek aránya, elhelyezkedése. A szerkezeti leírásban szereplő, tervezett átmeneti területfelhasználásra vonatkozó adatokat bemutató táblázat módosul.

FRSZ

A területfelhasználás változása a meghatározott beépítési sűrűség változásával jár annyiban, hogy a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) érték növekszik. A növekedés annak érdekében történik, hogy a hatályos KÉSZ-ben biztosított beépíthetőség összességében továbbra is biztosítható legyen, valamint a parkolási funkció a majdani fejlesztések során épületen belül kerüljön elhelyezésre és nem a környezetet terhelje, ezáltal a zöldfelületnek biztosítva nagyobb helyet.

A 4. módosítással érintett területen történő beépítési sűrűség változása: 2,0 (2,0+0,0) helyett 3,0 (2,0+1,0).



A 4. módosítással érintett területre javasolt meghatározott beépítési sűrűség: 3,0 (2,0+1,0)

A területfelhasználás-változásnak, a javasolt beépítési sűrűség módosításának megfelelően a KÉSZ majdani módosítása javasolt a 4. módosítással érintett terület intézményi jellegű hasznosítása érdekében.

¹⁵ A területfelhasználási változás tartalmazza az eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületek területét, annak felező vonaláig mérve (a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9.5 (8) bekezdése alapján).

g) Közlekedési vizsgálat és javaslat

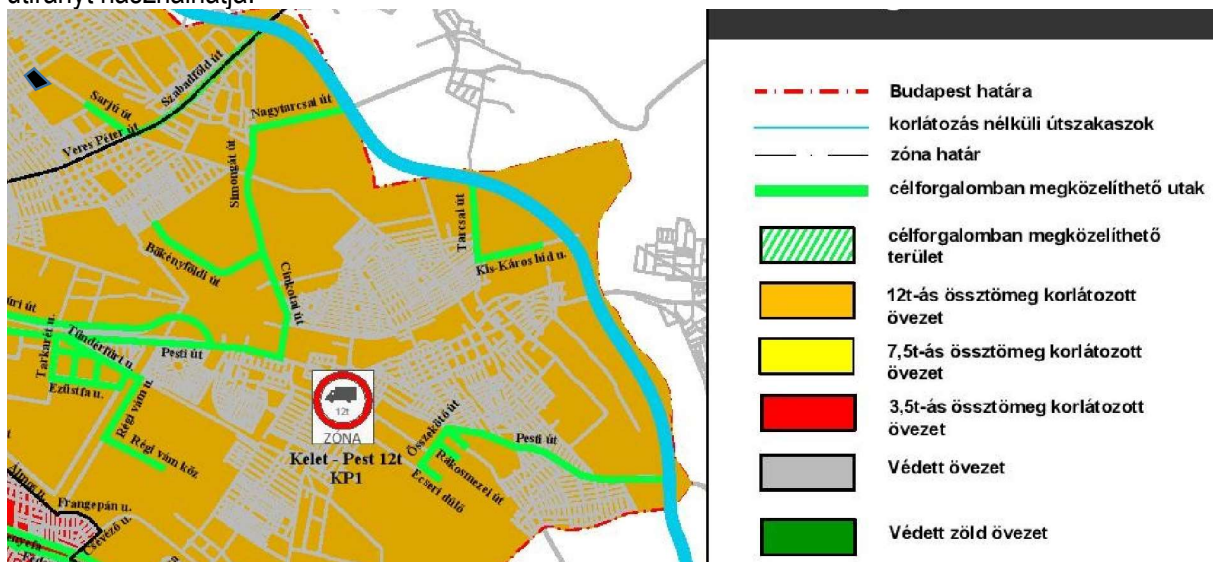
Közlekedési vizsgálat

Hálózati kapcsolatok

A terület jelenlegi megközelíthetősége megfelelő, hiszen amiatt, hogy a regionális közlekedési kapcsolatokat biztosító M0 autópályát 5 km-es közelségben van, illetve hasonló távolságban Hungária körút, melyeket a Veres Péter úton (3 sz. főút belterületi szakasza) jól meg lehet közelíteni.



A környező kertvárosias környezet ugyanakkor az Észak-Pest 12 t-ás ösztömg korlátozott övezetben van, így a kapcsolat a Gks-2 gazdasági területre irányuló nagyobb tömegű forgalom csak a Sarjú u. útirányt használhatja.



A Sarjú út bár lámpázással irányonként szabályozott áthaladású és 3,7 m-es magassági korlátozású átkelés, de kedvező, hogy a HÉV-től szintben elválasztott kialakítású. A kamion szerelvények nagy része 3,7 m-es magasság alatti.



A Vi-2 intézményi területsávban tervezett funkciók, illetve a meglévő gazdasági területhez jellemzően tartozó forgalom (személyautó, kistehergépkocsi) számára az Arany János u. – Margit u. – Baross G. u. – Rákos utca gyűjtőút szakaszokon több irányban is jó közlekedési kapcsolatok biztosítottak.

Belső úthálózat

Az egykori Ikarus Gyártelep belső úthálózata máig képes kiszolgálni a bérlőkkel megosztott területeket, illetve épületeket. Ugyanakkor a burkolatok műszaki állapota és a területhasználatból fakadó városkép már kifogásolható. A burkolatok felújítandók, valamint a gépjárműközlekedés, parkolás és gyalogos forgalom számára a burkolatszakaszok lehetőség szerinti kijelölésére, illetve táblázására, burkolat jellegével történő megkülönböztetésére szükség van egy színvonalas üzleti-ipari esetben.

Közösségi közlekedés

A terület fő megközelítését az annak környezetében az Arany János utca – Margit utca – Baross Gábor utca nyomvonalon közlekedő 46 sz. autóbusz biztosítja, melyet csúcsidőszakban kiegészít a 146 sz. járat (végállomások: Újpalota, Rákoskeresztúr). Továbbá a Centenárium lakótelep, illetve a terület melletti Arany János utcai szakaszon egyirányban közlekedő 244 sz. járat további fontos kapcsolatot biztosít a viszonylag közeli Örs vezér teréhez. Megállóhely párok: Margit utca (a Margit utca – Arany János utca csomópontban), Sasvár utca (az Arany János utcai főbejáratnál).

A területnek közvetlen kötőtpályás kapcsolata nincs, de a 46 sz. autóbusz révén az Örs Vezér tere – Gödöllő/Csömör HÉV és a belváros felé közlekedő 2-es METRO jól elérhető.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A tervezési terület közelében önálló kerékpáros útvonal nincs, ilyen nem is tervezett. A gyalogos közlekedés a határoló és környező utcákban kiépített járdákon történik egyik, vagy mindkét oldalon.

Parkolás

A tervezési területen belül burkolt felületek bőven rendelkezésre állnak, a telken belüli parkolás megoldott.

Közlekedési javaslat

Hálózati kapcsolatok

A tervezési terület alapvetően beállt terület. A jelen módosítással közvetlenül érintett intézményi Vi-2 területsáv a fő hálózati kapcsolatok változása nélkül is megfelelően feltárható a Margit utca, illetve Arany János utca felől, azok mentén. A gazdasági Gksz-2 területek későbbi fejlesztési ütemekben történő fejlesztése kapcsán megemlítendő a 107268 hrsz. fejlesztése a Sarjú utcai az „ún” hátsó kapuhoz. Ezzel a lakóterületek még kisebb zavarása mellett megoldható a feltárás.

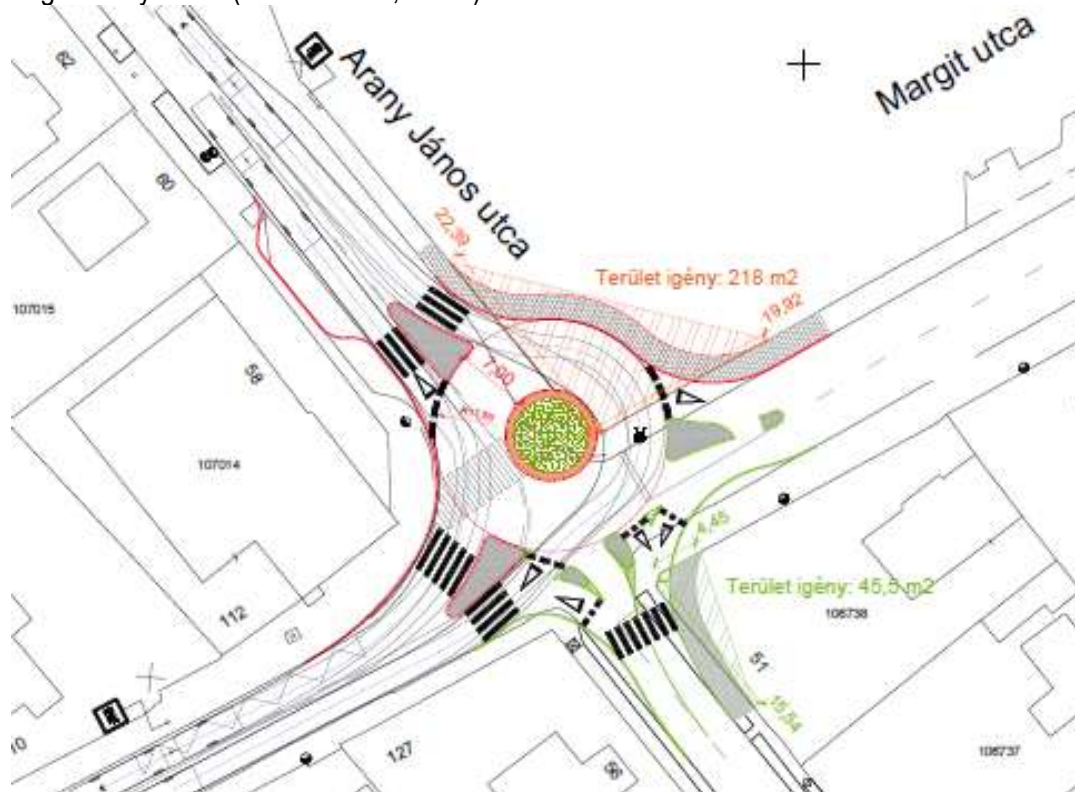
Várható forgalom

Bár a jelenlegi beépítési lehetőségek legalább a tervezet állapotnak megfelelő területnagyságú beépítést, és az ebből eredő forgalomművekményt lehetővé tesznek, a terület környező közlekedési rendszerben való megjelenése és városképe az I. ütem fejlesztéssel megváltozik:

A Vi-2 intézményi területbe sorolt területsáv jelenleg beépítetlen, vagy az ebben álló épületek részben üresek, használaton kívüliek. Ugyanakkor az is igaz, hogy a belső telkek parkolását részben oldották meg.

A terület átszervezési javaslata nyomán reálisan 3-5 új telek alakulhat ki, melyek számára saját közterületi behajtó kialakítása várható. Tehát a terület „kinyílik”, amely városképi, területhasználati szempontból is kedvező. Az eddigi főbejáratokon elvezetendő forgalom csökken, ami amely forgalom viszont az új kapubehajtókra megosztva jelentkezik majd. A lehetséges új telkekre vonatkozóan konkrét elképzelésként csak a szállás funkció ismert. Ugyanakkor a tapasztalatok és beépítési lehetőségeket figyelembe véve megállapítható, hogy a forgalom telkenként 30-150 Ej/nap értéket jelenthet, ami kapubehajtókkal kiszolgálható. Ugyanakkor az is elképzelhető, hogy bizonyos intézményi Vi-2 területek továbbra is a terület „belsejéből” – azaz a főkapukon keresztül – lesznek feltárva.

A környező 2X1 sávú úthálózati elemek kapacitása szerint minden környező útszakasz képes a növelt célforgalom nagyság és jövőbeli forgalom levezetésére, de a Margit utca – Arany János utcai csomópont fejlesztése szükséges a megfelelő szolgáltatási szint fenntartása érdekében. Az Önkormányzat által készített – körforgalmat tartalmazó - koncepcióterv távlatban is megnyugtató megoldást ad forgalom biztonságos lefolyására: (Metróber Kft., 2022.)



A körforgalmú csomópont számára szükséges közterület növekmény biztosítandó.

A terület fejlesztése már a közel jövőben is mindenképpen pozitív irányban fog, mivel jelenlegi zárványszerű megjelenését, ipari jellegét „oldottabb” kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó stb. funkciók veszik át. A forgalomnövekményt a meglévő (és reálisan nem változó) környező úthálózat képes fogadni, amely megfelelő kapacitástartalékkal rendelkezik.

Belső közlekedés

A tervezési területen kiépített belső úthálózat rendszere alapvetően továbbra is megfelelő, ez a jövőben a Gksz-2 gazdasági területegységet fogja inkább csak kiszolgálni, hiszen a Vi-2 intézményi területegységeknel inkább a közvetlen közterületi feltárás merül fel.

A településrendezési alfejezetben leírtak szerint terület fő feltárását két 14,0 m széles magánútként kialakított gerincútról javasoljuk megvalósítani, melyek a meglévő fő feltáró utakat követik.

A területen igény szerint – a fő feltáró utakon kívüli - további magánutak alakíthatók ki, minimum 12,0 m-es szélességgel.

Közösségi közlekedés

A közösségi közlekedési ellátásban nagyobb változás nem várható, de szükség esetén a járatok sűrítése az igények esetén lehetséges.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Sem a Főváros, sem a Kerület nem tervez kerékpárút nyomvonalat a tervezési terület térségében.

A Margit utca és Arany János utca megújítására ugyanakkor számítani kell arra, hogy az új kapubehajtóról nyíló telkek gyalogos és kerékpáros forgalmat is vonzani fognak. A közterületeken ezek figyelembevételével kell fejleszteni a járdahálózatot.

Parkolás

A parkolást, rakodást az OTÉK és a KÉSZ előírásai szerint kell megoldani. A területen belüli parkolásnak semmilyen akadálya nem látszik.

h) Közművizsgálat és javaslat

Az E-Közmű közműnyilvántartása alapján elmondható, hogy a terület összközművel rendelkezik. A terület szomszédságában 132 kV/22 Kv-os alállomás működik.

Összefoglalva elmondható, hogy az Ipari Park telke közművel jelenleg ellátott és további fejlesztése is ellátható a meglévő közművekkel, akár háttérfejlesztés nélkül. Ha a közterületi vezetékek esetleg nem elég kapacitívak a konkrét fejlesztéshez, a jóval nagyobb igényekre tervezett belső ipari hálózatról azok részben kiszolgálhatók.

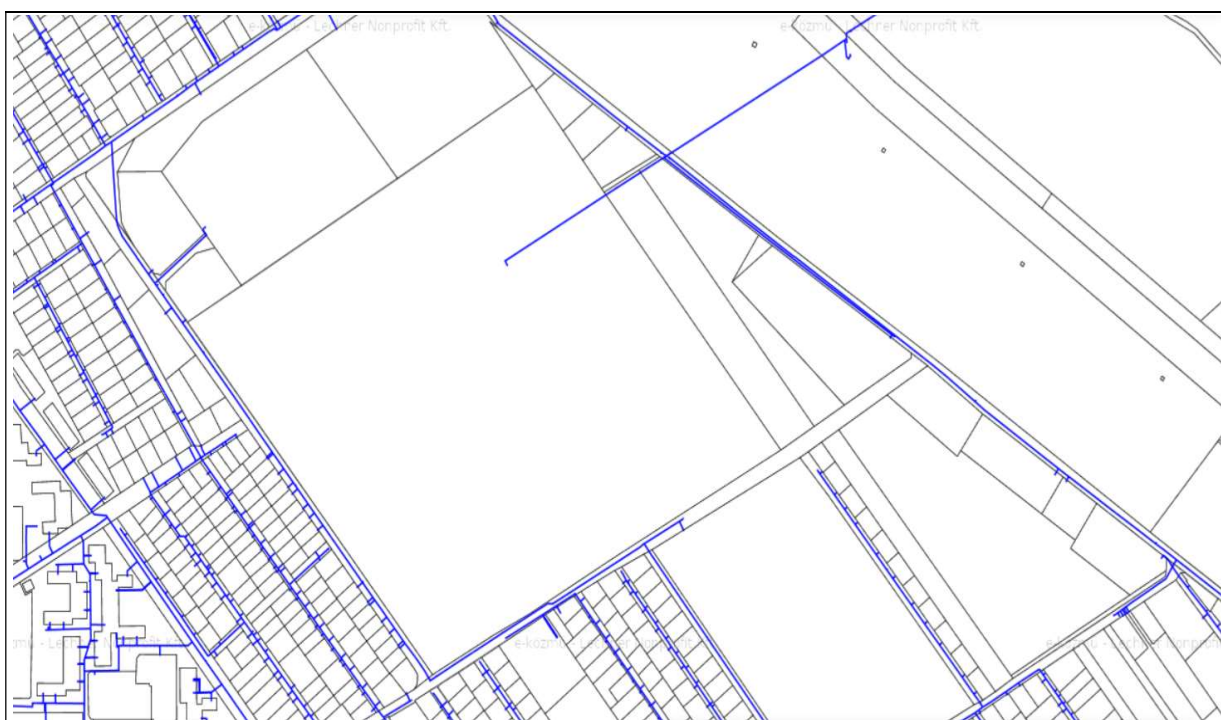
Ismert, hogy e telephelyi belső rendszerek részben avultak, gyakran meghibásodnak. Emiatt a tulajdonosnak javasolt, hogy készítsen a terület teljes fejlesztésre a közműellátásra is vonatkozó ütemezési tervet. A belső rendszerek használhatók, de fejlesztésük, átalakításuk szükségessé válik. Emellett általában kedvező, ha a terület továbbra is egységesen kerül fejlesztésre közművek kapcsán (pl.: elektromos rendszerek, szennyvízkezelés stb.)

Részletes, konkrét szakágankénti közmű javaslat jelenleg nem adható, mivel konkrét építési tervek nem állnak rendelkezésünkre, ebből adódóan még becslések sem adhatók, így a szolgáltatókkal történő egyeztetés érdemben sem oldható meg.

Vízellátás

A Vi-2 intézményi területek vízellátása továbbra is történhet a belső hálózatról, melyet a NA 150 vezeték (szolgáltató: Vízművek) táplál északkeleti irányból.

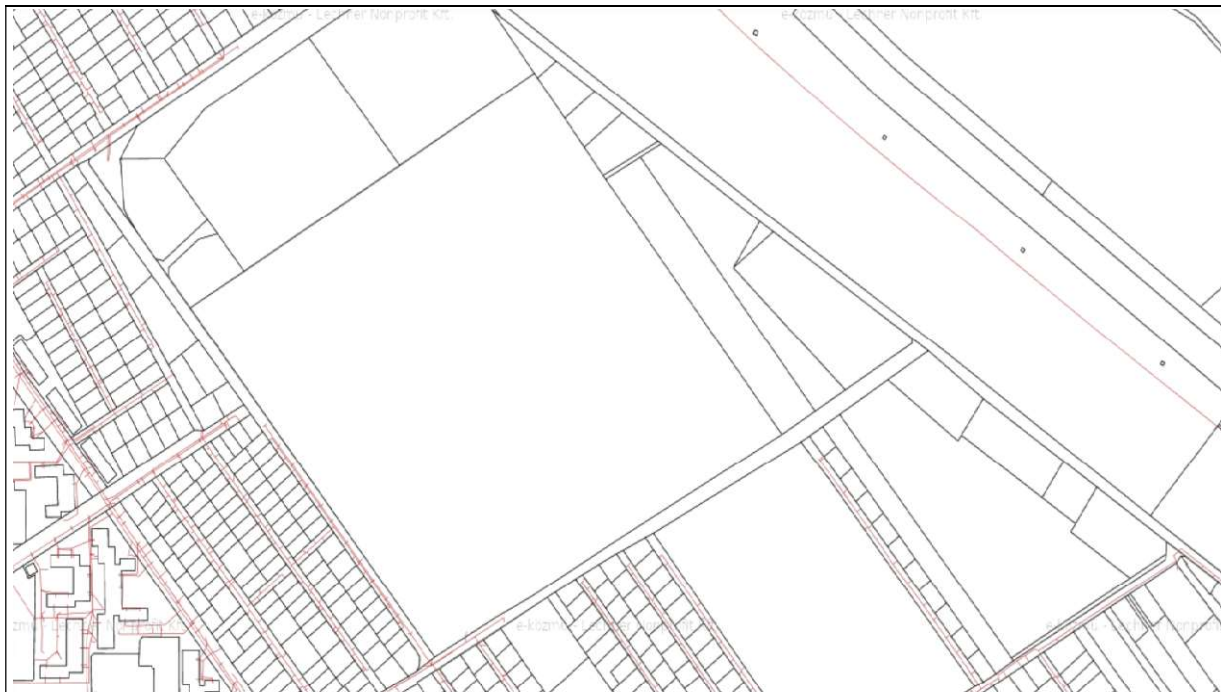
Ugyanakkor rendelkezésre állnak a határoló közterületek vezetékhálózatai is (NA 300).



Szennyvízelvezetés

Az Arany János és Margit utcában KG PVC 300-as szakaszok állnak rendelkezésre

A Vi-2 területek szennyvízelvezetése továbbra is történhet a belső hálózatról, a közterületi hálózathoz fejlesztés szükséges lehet (pl.: Margit utcai szakasz bővítése).



Földgáz ellátás

A területre a Sásvár utca felől érkezik DN100-as acélcsövön nagyközépnomású gázenergia.

A földgáz energia használat egyre inkább a gazdasági tevékenységhez kötődik.

A Vi-2 terület közepes telkein a hőszivattyús elektromos fűtési rendszerek kialakítása ideális fűtéshez, gázenergia használata egyre inkább speciális esetekhez kötődik (konyhai használat).



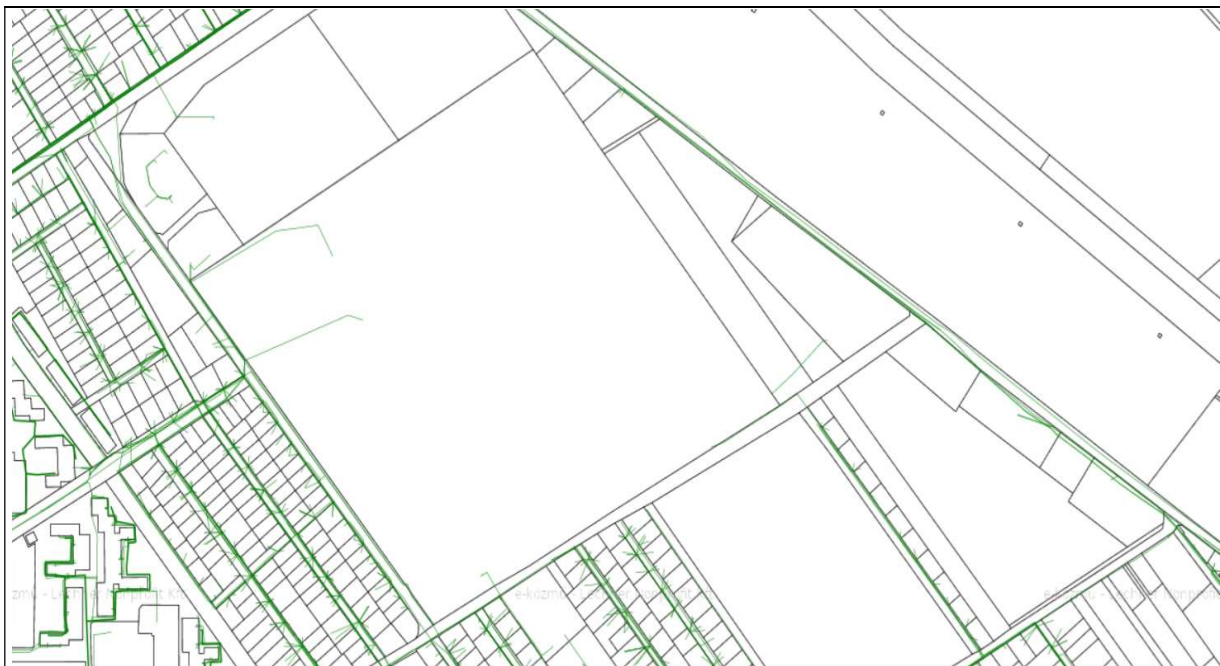
Villamosenergia ellátás

A közeli alállomás és a belső transzformátor állomás távlatban is biztosítja a kedvező energiaellátást. Igény esetén megvalósítható a közép feszültségű hálózat bővítése és transzformátor elhelyezése a Margit utcai Vi-2 területsávban.



Hírközlés

A hírközlési adottságok kedvezőek, a rendszerek kiépültek, a telephely belsejébe Telekom vezetékek érkeznek beleértve a tornyokon elhelyezett antennákat.



i) A változás várható környezeti hatásai

Jelen tervezett KÉSZ során kijelölt intézményi területhasználat miatt a várható környezeti hatás kedvezőbb, mint a jelenlegi kizárólagos gazdasági területhasználattal.

A területhasználat változása, még ha kismértékben is, de mind levegőtisztaságvédelmi, mind zaj- és rezgésterhelés szempontjából is pozitív hatású.

Erre vonatkozóan hasonló megállapításokat tett a „VZM 2022 dokumentáció” is.

j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat

A tervmódosítás során zöldfelület mennyiségét érintő közvetlen változás (övezeti előírás) nem történik. Ugyanakkor a fejlesztések megvalósításakor (új épület építése, felújítás) minőségi zöldfelület kialakítása szükséges és várható.

A beépítési tervek tájépítészeti része tovább dolgozandó.

k) Örökségvédelmi összefoglaló

A terület egésze „régészeti lelőhely”, melynek státuszát a javaslat semmilyen formában nem érinti.

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a terület a módosítással érintett Vi-2 intézményi területrészen védett objektum nincs. A területen található főváros helyi védett épület a 35. sz csarnok, amelyre vonatkozóan a javaslat szintén nem tesz semmilyen kitélt. Megemlítendő, hogy a beépítési terv(ek) alapján városképi bemutatása a meglévőnél kedvezőbb lehet.

„VZM 2022 dokumentáció” szerint.



3. SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT

A fejlesztés során a KÉSZ szabályozási előírásainak **alábbi tervezett módosítására van szükség:**

Javasolt övezeti (beépítési) paraméterek

Az intézményi Vi-2 területrészen két új építési övezet javasolt kialakításra: a „Vi-2/XVI/SZ3” javasolt jellel ÚJONNAN tervezett építési övezet szállás funkció lehetőséggel a 41 és 42 sz. épületek környezetében, illetve a „Vi-2/XVI/SZ4” javasolt jellel ÚJONNAN tervezett építési övezet szállás funkció lehetősége nélkül (jellemzően kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, iroda) a fennmaradó Vi-2 intézményi területrészekre a következők szerint:

INTÉZMÉNYI Vi-2 besorolású terület Arany János u. és Margit u. menti sáv övezetei (kb. 5.6435 m²)

ÚJONNAN kialakításra kerülő **intézményi** építési övezetek **TERVEZETT** beépítési paraméterei:

Vi-2/XVI/SZ3 jelű építési övezet

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **50**

Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **55**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **10,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²): **5000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **1,8**, parkolási funkcióra (szmp): **1,0**

Vi-2/XVI/SZ4 jelű építési övezet

Beépítési mód: **SZ** (Szabadon álló)

Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **50**

Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%): **55**

Zöldfelület legkisebb mértéke (%): **35**

Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m): **10,0**

Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m²): **5000**

Megengedett legnagyobb szintterület:

általános funkcióra (szmá): **1,8**, parkolási funkcióra (szmp): **1,0**

A KÉSZ 2. mellékletét jelentő 2.melléklet Intézményi építési övezeteit tartalmazó táblázat az alábbi **TERVEZETT Vi-2/XVI/SZ3 és Vi-2/XVI/SZ4 ÚJ építési övezetekkel egészül ki:**

2. MELLÉKLET A 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb szintterület	
							általános funkcióra (szmá)	parkolási funkcióra (szmp)
Vi-2 /XVI/SZ3	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0
Vi-2 /XVI/SZ4	SZ	5000	50	55	10,0	35	1,8	1,0

KÉSZ előírásai az alábbiak szerint kerülnek TERVEZETLEN módosításra:

A KÉSZ 18. § szabályozási előírása az alábbiak szerint **módosul**:

- 18. §** (1) Újonnan kialakításra kerülő 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.”

A KÉSZ szabályozási előírásai az alábbi **ÚJ szabályozási előírásokkal egészülnek ki**:

„71. A. Intézményi, közepes telekméretű, szabadonálló beépítésű építési övezet szállás funkcióval (Vi-2/XVI/SZ3)”

- „75/B. §** (1) **A Vi-2/XVI/SZ3** építési övezet építési telkein lakó rendeltetés nem helyezhető el.
(2) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m.
(3) A meglévő, az építési övezetben megengedett építménymagasság legnagyobb mértékét meghaladó magasságú épületek felújíthatók, és ennek kapcsán meglévő építménymagasságuk 0,3 m-el növelhető.
(4) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
(5) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.
(6) 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.”

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

- 75/C. §** (1) **A Vi-2/XVI/SZ4** építési övezet építési telkein lakó és szállás (hotel, panzió stb.) rendeltetés nem helyezhető el.
(2) Az építési övezetben az előkert minimális mérete: 5 m, az oldalkert minimális mérete: 5 m, a hátsókert minimális mérete: 5 m
(3) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.
(4) Az építési övezetben munkásszállás rendeltetés elhelyezése, illetve üzemeltetése tilos.”

Előbbieket nyomán a terület beépítésintenzitása csökken, ugyanakkor új rendeltetések is elhelyezhetővé válnak. A fejlesztési elképzelés szempontjából az egyik legfontosabb tényező, hogy a Vi-2/XVI/SZ3 építési övezetben lehetővé válik a szállás rendeltetés, azaz a 41. és 42. sz. épületek a szállás, szálloda, hostel stb. célra átépíthetők.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA – JAVASLAT

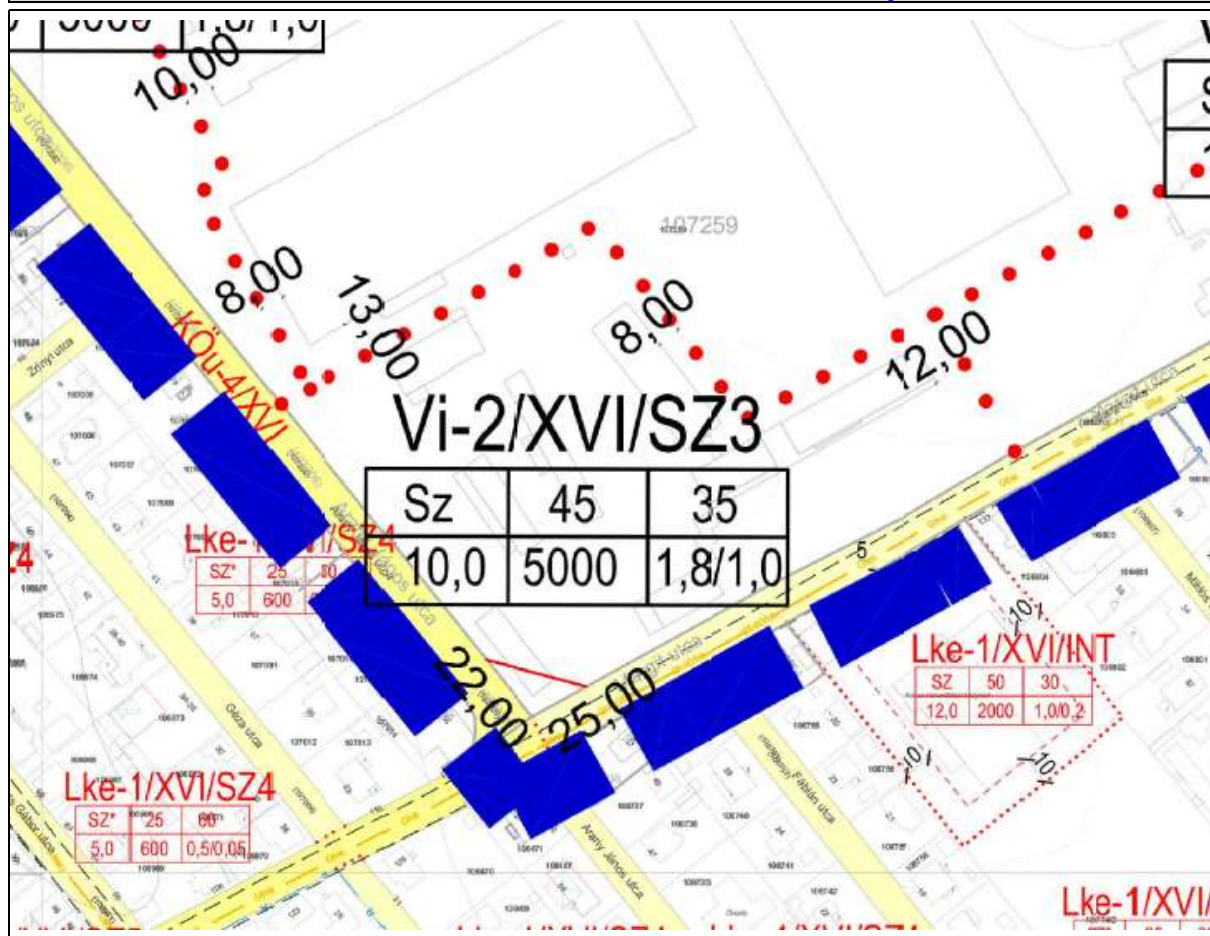
A „szabályozási tervmódosítás javaslat” tervlapon:

- új szabályozási vonal kerül meghatározásra a Margit utca – Arany János utca csomópontban – közforgalom elhelyezése számára,
- meghatározásra kerülnek a területfelhasználás szerinti építési övezet határok és az ÚJONNAN kialakításra kerülő építési övezetek beépítési paraméterei, az elhelyezhető, illetve a tiltott rendeltetések, valamint további szabályozási előírások (magánút kialakítással kapcsolatban).

a KÉSZ módosításához



SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS JAVASLAT
a KÉSZ módosításhoz részlete a közterület szabályozással



4. TERVIRATOK

1. Melléklet - Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

az önkormányzati főépítéssel egyeztetve a jogszabály szerinti tartalom releváns munkarészei

1. Előzmények, a tanulmányterv lehatárolása, készítésének célja

2. A telepítési tanulmányterv

- a) Az érintett terület és környezetének bemutatása
- b) A hatályos településrendezési eszközök bemutatása
- c) A terv módosításának indoka, szabályozási koncepciója
- d) A Beépítési koncepció(k) bemutatása
- e) Telekalakítási koncepció bemutatása (a fejlesztés I. üteme)
- f) A tervmódosítás, illetve a területen tervezett fejlesztési tevékenység, valamint a hatályos kerületi szabályozás viszonyának bemutatása
- g) Közlekedési vizsgálat és javaslat (közmujszolgáltatókkal történő egyeztetés nélkül)
- h) Közművizsgálat és javaslat,
- i) A változás várható környezeti hatásai
- j) Tájrendezési, zöldfelületi javaslat
- k) Örökségvédelmi összefoglaló

3. Szabályozási tervmódosítás javaslat

- Szabályozási tervlap – javaslat/tervezet - a HÉSz módosításhoz javasolt szabályozási terv

A dokumentációban csak olyan mértékben, mennyiségben szükséges ábrákat alkalmazni, amely az alátámasztást elősegíti, igazolja. A tartalmi elemek összevonhatók, átcsoportosíthatók.

4. Terviratok

- **1. melléklet:** Feljegyzés a Tanulmányterv tartalmáról

Budapest, 2023. május 11.



Sturm Enikő
kerületi önkormányzati főépítész