

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a 2023. június 12. napján tartandó Kerületfejlesztési és Üzemeltetési bizottsági ülésre
Készítette: Daróczi Mátyás műszaki referens*

Tárgy: A véleményezési szakasz előtt álló Kerületi Építési Szabályzat rendelet-tervezetének kiegészítése az Ikarus Ipari Park területére készült Telepítési Tanulmányterv alapján

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság!

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 82/2022. (III. 02.) Kt. határozatában (1. sz. melléklet) döntött arról, hogy a polgármester kezdeményezze Településrendezési Szerződés megkötését a volt Ikarus gyár területének jelenlegi tulajdonosával. E tekintetben a kapcsolatfelvétel már 2021-ben megtörtént, és azóta is folyamatos volt a kapcsolattartás.

A fenti határozat végrehajtási határidejét a Fővárosi Településszerkezeti Terv módosítási eljárásának, valamint a tulajdonos által készített Telepítési Tanulmányterv elhúzódása miatt a Képviselő-testület a 294/2022. (XII. 07.) Kt. határozatával (2. sz. melléklet) 2023. május 31-re módosította.

Budapest Főváros Közgyűlése 2022. október 26-i ülésén a 44/2022. (XI. 7.) számú önkormányzati rendeletével a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosításáról, továbbá a 881/2022. (X. 26.) számú határozatával a Településszerkezeti Terv módosításáról (3. sz. melléklet) döntött. A döntéssel a Budapest XVI. kerület, 107259 helyrajzi számú ingatlan (Ikarus Ipari Park) területét Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási övezetbe sorolta a meglévő Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló övezet átmeneti megtartása mellett.

A telken belüli új Vi-2 és meglévő Gksz-2 jelű övezetek határának meghatározása céljából a terület tulajdonosa 2023. május végén Telepítési Tanulmánytervet készített (4. sz. melléklet).

Ezt közvetlenül megelőzően, a 2023. május 24-i képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület az Ikarus Ipari Park vonatkozásában a következőkről döntött:

- Legyen az Ikarus Ipari Parknak egy nagy teherbírású bejárata a Sarjú úttól, és az Arany János utca felől levő teherforgalom – ha ez elkészült – kerüljön megszüntetésre (154/2023. (V. 24.) Kt. határozat – 5. sz. melléklet)
- Az Arany János utca és Margit utca kereszteződésében a körforgalmi csomópont kiépítése, – a megvalósításhoz szükségessé váló tervezés, kivitelezés, illetve esetleges kisajátítás – szükséges, mert e-nélkül a településrendezési célok nem biztosíthatók. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy folytasson tárgyalást az Ikarus Ipari Park tulajdonosával a

szükséges Településrendezési Szerződés előkészítése érdekében (160/2023. (V. 24.) Kt. határozat – 6. sz. melléklet).

- A Képviselő-testület felkérte a Polgármestert, hogy az előkészített Településrendezési Szerződést terjessze a Képviselő-testület elé (161/2023. (V. 24.) Kt. – 7. sz. melléklet).

Önkormányzatunk részéről Dr. Jakab János ügyvéd elkészítette a Településrendezési Szerződés tervezetét és az ehhez kapcsolódó Együttműködési Megállapodás tervezetét, melyet véleményezésre megküldtünk az Ikarus Ipari Park tulajdonosa részére, kérve, hogy azzal kapcsolatban 2023. június 14-ig küldje meg észrevételét, véleményét, hogy a Településrendezési Szerződést és Együttműködési Megállapodást a Képviselő-testület elé terjeszthessük.

A jelenleg folyamatban lévő Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról (KÉSZ) szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendeletének módosítási eljárásában, az államigazgatási szerveknek, valamint az eljárásba bejelentkezett partnerek részére megküldendő és a nyár folyamán meghirdetni tervezett lakossági fórumon is megtárgyalandó véleményezési anyagnak (elkészült tervezetnek) tartalmaznia kell minden, a KÉSZ-t módosító szándékot, így az Ikarus Ipari Park területére vonatkozó részeket is. A mellékelt Telepítési Tanulmánytervben foglaltak alapján ezek a következők:

A KÉSZ RENDELET-TERVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A KÉSZ 18. § (2) bekezdésében foglalt szabályozási előírás az alábbiak szerint módosul:

„(2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút - a kertvárosias lakóterületek zsákutcai, 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

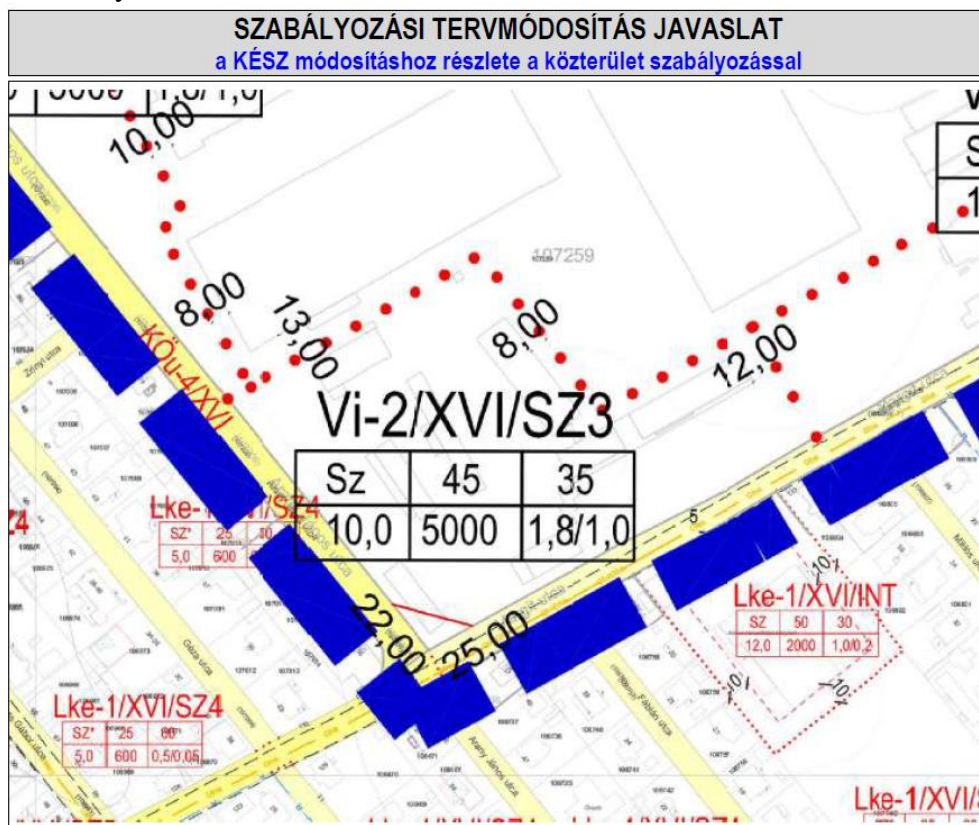
(3) Az építési övezet telkeinek feltárására közforgalom céljára nem megnyitott magánutak létesíthetők.

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

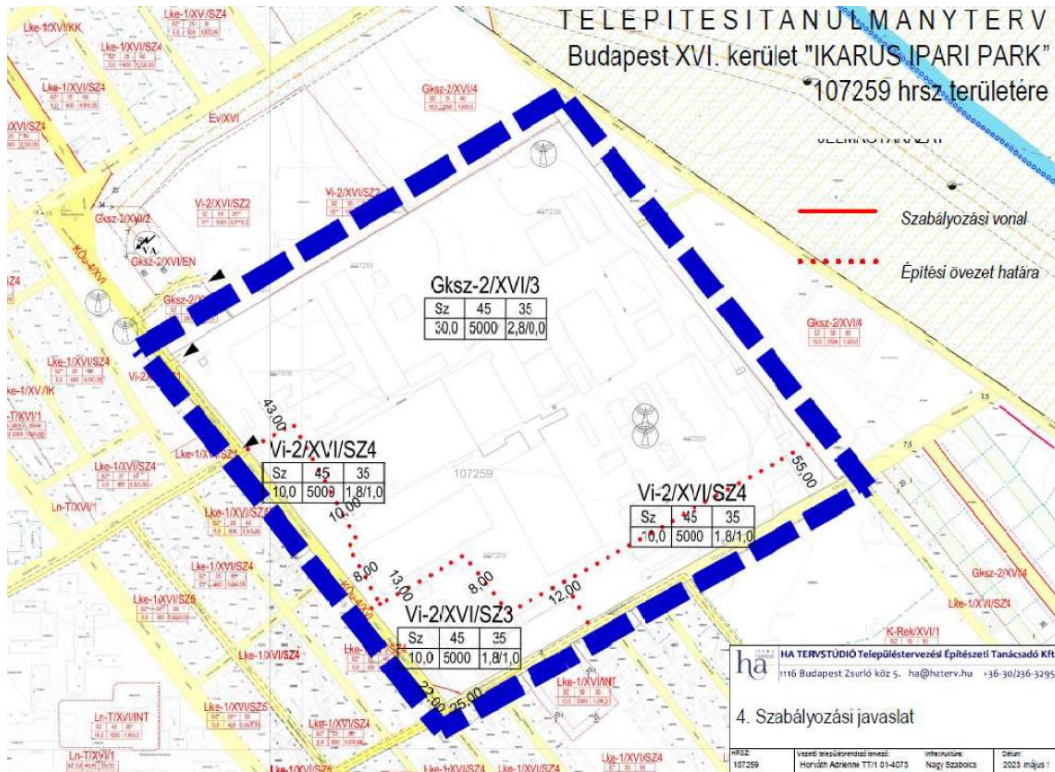
A KÉSZ SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

A szabályozási tervmódosítás javaslat tervlapon:

- új szabályozási vonal kerül meghatározásra a Margit utca – Arany János utca csomópontban – körforgalom elhelyezése számára:



- meghatározásra kerülnek a területfelhasználás szerinti építési övezet határok és ennek megfelelően módosul a KÉSZ 6. számú függeléke (övezeti terv):



- meghatározásra kerülnek az újonnan kialakításra kerülő építési övezetek beépítési paraméterei, azaz a KÉSZ. 2. számú melléklete kiegészül az alábbi új övezetekkel:

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

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki véleményét a KÉSZ rendelet-tervezetének Ikarus Ipari Parkra vonatkozó kiegészítésével kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsága úgy dönt, hogy javasolja a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a kerületi építési szabályzatról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelet módosítás 2023. évi rendelet-tervezetének kiegészítését a Budapest XVI. kerület, 107259 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a jelen előterjesztés mellékletét képező Telepítési Tanulmánytervben foglaltak szerint.

A Bizottság fontosnak tartja megjegyezni, hogy a 107259 helyrajzi számú ingatlanon, a tulajdonos érdekében megvalósításra kerülő tulajdonosi fejlesztési szándékok és célok az Ikarus Ipari Park közvetlen lakókörnyezetére – elsősorban közlekedésszervezési szempontból – nagy hatást gyakorolnak, emiatt szükséges a Képviselő-testület 154/2023. (V. 24.) Kt. és 160/2023. (V. 24.) Kt. határozataiban foglalt beruházások előzetes, tulajdonos érdekében történő megvalósítása, melyhez a 161/2023. (V. 24.) Kt. határozatban foglalt Településrendezési Szerződés és ahhoz kapcsolódó Együttműködési Megállapodás megkötése szükséges.

A Bizottság felkéri a Polgármestert a határozat településtervező és az Ikarus Ipari Park tulajdonosa részére történő megküldésére.

Határidő: 2023. június 19.

Felelős: Szatmáry László bizottsági elnök
(elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Kovács Péter
polgármester

Mellékletek:

1. számú: 82/2022. (III. 02.) Kt. határozat
2. számú: 294/2022. (XII. 07.) Kt. határozat
3. számú: 44/2022.(XI. 7.) sz. Főv.Kgy. rendelet és 881/2022.(X. 26.) sz. Főv.Kgy. határozat
4. számú: Telepítési Tanulmányterv
5. számú: 154/2023. (V. 24.) Kt. határozat
6. számú: 160/2023. (V. 24.) Kt. határozat
7. számú: 161/2023. (V. 24.) Kt. határozat