

79/2021

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

*Készült a Polgármester 2021. május 19-re tervezett határozatának meghozatala céljából
Készítette: Szesztai György főépítész*

Tárgy: A Vecseház utca melletti 118755 hrsz-ú általános mezőgazdasági terület besorolású telekre vonatkozóan benyújtott telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés

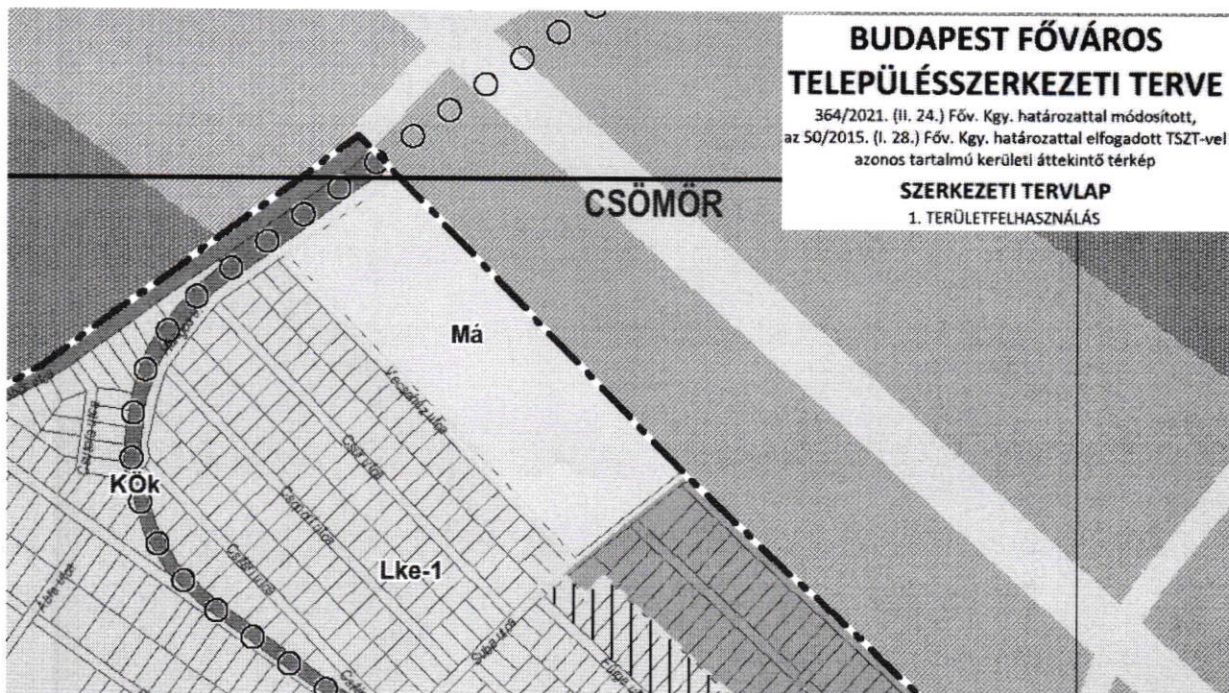
Tisztelt Képviselő Asszony!

Tisztelt Képviselő Úr!

Tisztelt Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottsági tag!

Tisztelt Környezet- és Klímavédelmi Bizottsági tag!

A Budapest XVI. kerület 118755 helyrajzi számú, külterületi, Vecseház utca – Suba utca – közigazgatási határ – Hangos utca által határolt, közel hét hektárnyi területet a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (a továbbiakban: TSZT) beépítésre nem szánt, általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe sorolja. A terület Csömör határában, az M0 gyorsforgalmi út és a Csömöri HÉV közelében fekszik, jelenleg nem beépített.



A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 15. §-a alapján jogi lehetőség van a tulajdonos számára a hatályos településrendezési eszközök módosításának a telepítési tanulmányterv készítésével történő kezdeményezésére. Jelen előterjesztés esetében ezen kezdeményezés megtörtént, ezért a Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzatnak szükséges az ügyben döntést hoznia.

A területre Erdős Richard Zoltán, a terület többségi tulajdonosa megbízásából (továbbiakban: megbízó) telepítési tanulmánytervet készített a Pestterv Kft. (1. sz. melléklet), melyben foglaltak szerint a telepítési tanulmányterv elsődleges célja a tervezési terület mezőgazdasági besorolásának három telek mélységben egyalakú lakóterületté (várhatóan 44 telek) történő átminősítésének előkészítése, valamint az érintett terület tervezett beépítési paramétereinek meghatározása. A tanulmányterv beépítés javaslata az új telkeket három sorban, egy új utca betervezése mellett ábrázolja. Továbbá a tervezés célja az, hogy a terület Budapest Településszerkezeti Tervében és a Kerületi Építési Szabályzatban is lakóterület és ehhez kapcsolódó zöldterület és erdőterület lehessen, melyeken belül rekreációs területi park, sétány, játszótér és sportpálya alakítható ki. Továbbá a tervezés célja a településrendezési szerződés megalapozása és a várható hatások bemutatása.

A tanulmánytervben szerepel, hogy a szerződő tulajdonosok vállalják a HÉV Hangos utcai aluljáró fejlesztésének költségeit, a területhez tartozó utak, közművek kiépítését, a tervezett közpark, játszótér kiépítését, a belterületbe vonást és egy intézményi telek átadását építés nélkül.

Az ügyben a főépítész egyeztetést kezdeményező levelet írt (2. sz. melléklet) Erő Zoltán Budapest főépítésze részére. Ezt követően küldte meg a Pestterv Kft. az 1. számú melléklet szerinti telepítési tanulmánytervet.

A Fővárosi Önkormányzat főépítésze a Budapest XVI. kerület Vecseház utca – Suba utca – közigazgatási határ – Hangos utca által határolt terület mezőgazdasági terület átminősítését nem tartotta szakmailag támogathatónak (3. sz. melléklet). Fentiek miatt, amennyiben a tulajdonosokkal (tulajdoni lap 4. sz. melléklet) szerződéskötésre kerül sor, fontosnak tartom rögzíteni, hogy a fővárosi településrendezési eszköz módosításának, vagy a területrendezési hatósági eljárás esetleges elmaradása vagy elutasító döntés hozatala esetén – a Ptk. 6:116. § (1) bekezdése alapján – a szerződésünk hatálya nem áll be, ebben az esetben pedig Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzata részéről semmilyen kötelezettség a tulajdonosok felé nem áll fenn.

A vonatkozó területtel kapcsolatos területfelhasználási változásra korábban, az elmúlt 15 évben készültek javaslatok, ezzel kapcsolatban születtek képviselő-testületi és azokat megalapozó bizottsági döntések.

Az első döntés a Vecseház utcai területtel kapcsolatban lakossági kezdeményezésre indult a Fűrge utcai telektulajdonosok kérésével egy időben, még 2005 novemberében. Ekkor a képviselő-testület elvben támogatta mind a Vecseház, mind a Fűrge utca már beépült lakóterületével szemközti oldal lakóövezetbe sorolását, vagyis egy sor telek mélységben támogatta a belterületbe és lakóövezetbe vonást (5. sz. melléklet).

Legközelebb 2006 júniusában tárgyalta az ügyet a képviselő-testület, ekkor választotta szét a Fűrge utca és a Vecseház utca ügyét a képviselő-testület és két külön határozatban a „keretövezet módosításával kapcsolatos infrastrukturális felajánlásról” szóló Együttműködési Megállapodás kidolgozására kérte fel a polgármestert (6. sz. melléklet). Az ekkori előterjesztésben is csak egy telek mélységben javasolta az előterjesztő Asztalos Lajos alpolgármester a lakóövezetbe vonást.

2006. szeptember 26-án a képviselő-testület újra foglalkozott az ügygel, több határozatot is hozott. Az előterjesztésben ekkor is egy telekmélységben összesen 25 építési telek kialakítását irányozta elő a megállapodás (7. sz. melléklet).

2007. január 24-én ismét tárgyalta a képviselő-testület mind a Vecseház utca, mind a Fürge utca területrendezési ügyét, ekkor pontosította a kaotikus 2006. szeptemberi ülésen született határozatokat (8. sz. melléklet), azzal, hogy a következő képviselő-testületi ülésre újból kerüljön be a tulajdonosokkal kötött megállapodás, melyben már szerepelnek a januári testületi ülésen elfogadott szempontok is.

A 2007. februári 14-i képviselő-testületi ülésre viszont már csak a Fürge utcai területrendezés ügye került, a Vecseház utcai terület ügyét legközelebb 2007. február 28-i ülésén tárgyalta a képviselő-testület, melyben a 9. sz. mellékletben szereplő határozati javaslatokat fogadta el.

A Vecseház utca melletti terület tulajdonosai nem fogadták el a képviselő-testület feltételeit, így a 2007. június 13-i ülésén a képviselőtestület a következő szöveggel fogadta el a határozat visszajelentését (10. sz. melléklet): „*A Jogi Iroda által készített Képviselő-testületi előterjesztés alapján meghozott 76/2007. (II. 28.) Kt. határozatról 2007. március 5-én kelt főépítési levélben tájékoztattuk Osztrovicsné dr. Lukács Juliannát. Kértük tőle: „A keretövezet módosításával kapcsolatos egyéb, Önök érdekében álló egyeztetést és a keretövezet módosítási hatástanulmányt kérjük a Budapest Főváros Főépítési Irodájával egyeztetni szíveskedjenek.”*”

Azóta is számos próbálkozás volt a terület tulajdonosai részéről a terület átminősítésére és lakóövezetbe vonására, de mivel soha nem elégedtek meg a csupán egy telekmélységig történő lakóövezetbe vonással, mint ahogyan az a Fürge utca esetében történt, így nem került képviselő-testület elé az ügy. A terület területfelhasználása mezőgazdasági jellegű maradt.

Fontos településrendezési adottság, hogy a területfelhasználás kerületi hatáskörben nem módosítható beépítésre szánt területté, az esetleges változáshoz területrendezési hatósági eljárást kell lefolytatni és Budapest Településszerkezeti Tervét a Fővárosi Közgyűlésnek felül kell vizsgálnia. Az érintett ingatlan a közigazgatási határhoz 200 méternél közelebb eső területsávban található. Fentiek miatt kifejezetten kétséges, hogy az átsorolás, – mely a település belterületének növekedését okozná – mennyiben támogatható, illetve hogyan hagyható jóvá ellentétes fővárosi szakmai szándék esetén.

Előterjesztőként nem javaslom a telepítési tanulmányterv elfogadását, tehát az „A” alternatívát támogatom.

Kérem a tisztelt Képviselő Asszonyt, Képviselő Urat, Kerületfejlesztési és Üzemeltetési bizottsági tagot, Környezet- és Klímavédelmi bizottsági tagot, hogy az „A” és „B” jelölésű alternatív határozati javaslatokat **2021. május 18-án 12.00 óráig** igény szerint észrevételezni és véleményét a polgarmester@bp16.hu e-mail címre megküldeni szíveskedjék.

Kérem, hogy visszajelzésük során **egyértelműen jelöljék meg, hogy a két választási lehetőség közül melyik mellett döntöttek.**

HATÁROZATI JAVASLAT „A”alternatíva:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy:

az 1. sz. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben szereplő Budapest XVI. kerület Vecseház utca – Suba utca – közigazgatási

határ – Hangos utca által határolt mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egység átminősítését nem támogatja, a hatályos településrendezési szabályozás módosítását nem tartja szükségesnek.

A Polgármester gondoskodik a Pestterv Kft. értesítéséről és a főépítész közreműködésével tájékoztatja Budapest Főváros Önkormányzata főépítészt.

Határidő: 2021. május 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT „B” alternatíva:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Polgármestere – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a képviselő-testület hatáskörében eljárva – úgy határozott, hogy:

az 1. sz. melléklet szerinti telepítési tanulmánytervben szereplő Budapest XVI. kerület Vecseház utca – Suba utca – közigazgatási határ – Hangos utca által határolt mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egység átminősítését támogatja, a hatályos településrendezési eszközök módosítását szükségesnek tartja.

A Polgármester a telepítési tanulmányterv ismeretében megkezdi a tárgyalásokat a terület tulajdonosaival és gondoskodik a tulajdonosokkal kötendő településrendezési szerződés Képviselő-testület elé terjesztéséről.

Jelen határozat a településrendezési szerződés tervezetének ezen döntés meghozatalát követő 150 napon belül történő Képviselő-testület elé terjesztésének – megállapodás hiányában való – meghíúsulása esetén külön döntés nélkül hatályát veszti.

A Polgármester gondoskodik a Pestterv Kft. értesítéséről.

Határidő:

-az értesítésre: 2021. május 30.

-a településrendezési szerződés Képviselő-testület elé terjesztésére: legkésőbb a határozathozatalt követő 150. nap

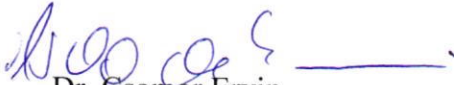
Felelős: Kovács Péter polgármester

Budapest, 2021. május 11.



Kovács Péter
polgármester

Törvényességi szempontból megfelelő:


Dr. Csomór Ervin
jegyző

Véleményezésre javasolt bizottság:

- Kerületfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság
- Környezet- és Klímavédelmi Bizottság

Melléklet:

1. melléklet: telepítési tanulmányterv
2. melléklet: főépítési levél
3. melléklet: fővárosi önkormányzat levele
4. melléklet: tulajdoni lap
5. melléklet: 779/2005. (XI. 8.) Kt. határozat
6. melléklet: 324/2006. (VI. 27.) Kt. határozat
7. melléklet: 435/2006. (IX. 26.) Kt. határozat és 437/2006. (IX. 26.) Kt. határozat
8. melléklet: 10-14/2007. (I. 24.) Kt. határozatok
9. melléklet: 76-77/2007. (II. 28.) Kt. határozatok
10. melléklet: 322/2007. (VI. 13.) Kt. határozat

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
21/2018. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ,
A SUBA UTCA – VECSEHÁZ UTCA – HANGOS UTCA - MAGTÁR UTCA KÖZÖTTI
TERÜLETEN TERVEZETT LAKÓTERÜLETI TÖMBRE VONATKOZÓAN

és a területre vonatkozó

TERÜLETRENDEZÉSI HATÓSÁGI ELJÁRÁST MEGALAPOZÓ TERÜLETI HATÁSVIZSGÁLAT

BUDAPEST, XVI. KERÜLET 0118755 HRSZ. INGATLAN

BUDAPEST 16. KERÜLET, EGÉSZSÉG, SZABADIDŐ, REKREÁCIÓ,
SPORT ÉS JÁTSZÓTÉR, PARKERDŐ



PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

Megbízó:
Erdős Richard Zoltán

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
21/2018. (VII.6.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ,
A SUBA UTCA – VECSEHÁZ UTCA – HANGOS UTCA - MAGTÁR UTCA
KÖZÖTTI TERÜLETEN TERVEZETT LAKÓTERÜLETI
TÖMBRE VONATKOZÓAN

BUDAPEST 16. KERÜLET, EGÉSZSÉG, SZABADIDŐ, REKREÁCIÓ, SPORT ÉS
JÁTSZÓTÉR PARKERDŐ



PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KŐFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

Megbízó:
Erdős Richard Zoltán

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Mátyás-Varga Eszter	okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT/1-01-4863 É-01-4863	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	
Közlekedés:	Rhorer Ádám Közlekedés Kft.	K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell, KÖ-T	
Közműellátás:	Bíró Attila KÉSZ Kft.	MK-01-2456 TE-T, TH-T, TV-T	
	Hanczár Zsoltné KÉSZ Kft.	MK-01-2418 TE-T, TH-T, TV-T	
Szerkesztés, grafika:	Vancsóné Jánossy Zsuzsanna		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÖFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078
E-MAIL: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	4
1. BEVEZETÉS	4
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA.....	5
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA	6
3.1. A TERVEZÉSI TERÜLET	6
3.2. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETEK.....	8
3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK.....	9
3.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	15
4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	20
5. JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	20
6. BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLATA.....	33
7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE	35
7.1. KÖZLEKEDÉS	35
7.2. KÖZMŰVESÍTÉS.....	36
8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ..	41
8.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI	41
8.2. A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGÉRE.....	41
9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI.....	42
10. MELLÉKLET	43

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. BEVEZETÉS

A tervezési munka tárgyát a Budapest XVI. kerület, 0118755 hrsz. területre vonatkozó településrendezési szerződés előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv és beépítési terv képezi.

Erdős Richárd telepítési tanulmányterv készítését kezdeményezte a hatályos Kerületi Építési Szabályzat módosítása céljából. A terv elkészítésével a PESTTERV Kft-t bízta meg.

A tervezési terület Budapest hatályos településszerkezeti tervében, a hatályos kerületi szabályozási terv és építési szabályzat értelmében jelenleg még mezőgazdasági területként szerepel.

A megkeresés során a lakóterületi és zöldterületi illetve erdőterület területfelhasználás lehetősége merült fel a területen. A telepítési tanulmányterv célja ezért a hatályos Kerületi Építési Szabályzatban a tervezési terület besorolás módosításának előkészítése a jelenlegi mezőgazdasági területről kertvárosias lakóterületre, kisvárosias lakóterületre, zöldterületre és erdőterületre.

A munkát a terület tulajdonosának megbízásából, a 2020. augusztusban kötött tervezési szerződés alapján készítette el a PESTTERV Kft.

Jelen tanulmányterv a településrendezési szerződés jogszabályban előírt szakmai alátámasztó munkarésze, amely alapjául szolgál az övezeti átsorolás jellegének és mértékének meghatározásához, a településrendezési terv módosítás területre vonatkozó programjának szerződés alapján történő meghatározásához.

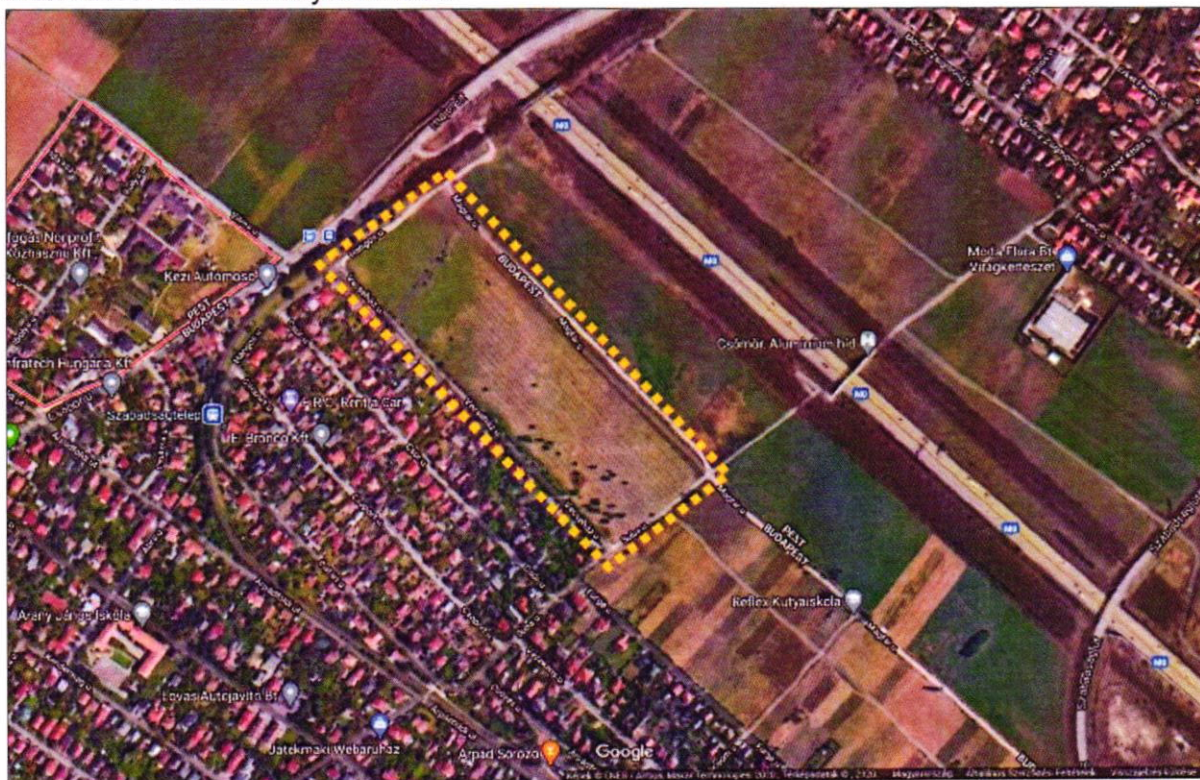
A Megbízó módosítási kérelme arra irányul, hogy a területen a mezőgazdasági területek kerüljenek felülvizsgálatra és kerüljenek átsorolásra lakóterületbe és zöldterületbe illetve erdőterületbe, mivel az itt található talaj minősége mezőgazdasági művelésre nem megfelelő, átlagon aluli minőségű, amelyet az AgriDron Kft., Szegi Tamás András által 2020. novemberben készített Talajtani szakvélemény támaszt alá.

A telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 7. melléklete határozza meg, jelen tanulmány e tartalmi követelményeknek megfelelően készült. A telepítési tanulmányterv alapján a település önkormányzata dönt a településrendezési eszközök módosításának megindításáról.

2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA

A tervezési terület Budapest XVI. kerületének keleti szélén helyezkedik el, a közigazgatási terület keleti széle mentén. A terület a 0118755 hrsz. ingatlan területe. A terület az M0 gyorsforgalmi út közelében elhelyezkedő, téglalap alakú terület, melynek mérete 6,94 ha.

A tervezési terület elhelyezkedése:



A tervezett építési övezeti módosítás a XVI. kerület beépített kertvárosias lakóövezeti területeinek keleti szélén található. A terület melletti településrész kertvárosias jellegű, hasonlóan a kerület közigazgatási határán belüli legtöbb lakóterülethez.

A tervezés célja az, hogy a terület Budapest Településszerkezeti tervében és a Kerületi Építési Szabályzatban is lakóterület és ehhez kapcsolódó zöldterület és erdőterület lehessen, melyeken belül rekreációs területi park, sétány, játszótér és sportpálya alakítható ki.

A tervezés célja az M0 gyorsforgalmi út térségében fekvő terület tényleges hasznosításának előkészítése, a hasznosítás kereteit és feltételeit meghatározó - a területre vonatkozó – új településrendezési szerződés megalapozása.

A tervezési területre vonatkozóan korábban a Völgyzugoly Kft. már elkészített egy telepítési tanulmánytervet, melynek felhasználásához a Megbízó kérésére hozzájárult, ezért a korábbi dokumentáció kis része felhasználásra került a dokumentációban.

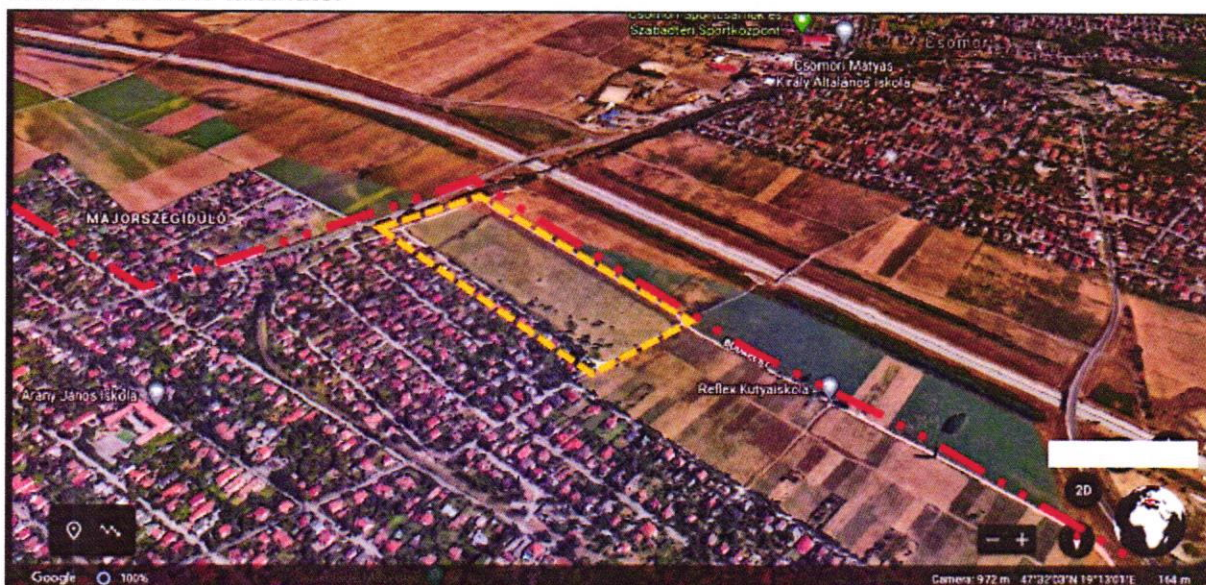
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

3.1. A TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület Budapest XVI. kerületének keleti szélén helyezkedik el, a közigazgatási határ mentén, a terület a 0118755 hrsz. ingatlan területe.

A tervezési terület beépítetlen és hasznosítatlan mezőgazdasági terület, mely magántulajdonban van. A terület északi határán a H9 HÉV vonala található, melynek északi oldalán Csömör mezőgazdasági területei fekszenek. A tervezési terület nem áll mezőgazdasági hasznosítás alatt.

A területtől keletre az MO gyorsforgalmi út helyezkedik el, melynek keleti oldalán szintén Csömör területe található.



A tervezési területet dél-nyugatról kertvárosias lakóterületek határolják. A terület déli és keleti oldala felől mezőgazdasági területek találhatók, és a keleti oldalán, Csömörön az MO autópáttal határosan szintén használaton kívüli mezőgazdasági terület és erdőterület helyezkedik el.

A terület környezetében található kertvárosias lakóterületeken a telekméretek 700-900 m²-esek, a beépítés módja jellemzően oldalhatáron álló. A beépítettség 20-25 % körüli általában. A környezetben található lakóterületeken jellemzően földszintes, vagy földszint és beépített tetőteres házak állnak, de időnként előfordul egy-egy emeletráépítés.

A vizsgált terület környezetében található Csömör Majorszegiliget településrésze, amely Rákosszentmihály lakóterületéhez kapcsolódik. A Csömörön található lakóterületek szintén kertvárosias jellegű lakóterületek, oldalhatáron álló és szabadonálló beépítéssel, és hasonló beépítési mértékkel.

A területen nem található örökségvédelmi érték, műemléki érték, helyi védett épület valamint táj- és természetvédelmi terület, ezen kívül nem érint vízgazdálkodási és vízvédelmi területet sem.

A terület elhelyezkedését és környezetét az alábbi Google űrfelvétel mutatja be a legszemléletesebben:



3.2. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETEK

A XVI. kerület zöldfelületi rendszerét számos elem meghatározza: közkertek, közparkok, játszótérek, vízfelületek, fasorok, mezőgazdasági területek, erdők, valamint nagy zöldfelülettel rendelkező intézmények, sportterületek. A rendszer elemei nem alkotnak egymással összefüggő kapcsolatot, azonban az elemek ökológiai, mikroklímikus és rekreációs jelentősége egyaránt számottevő.¹

A kerület közkertekkel, közparkokkal (zöldterület) összességében megfelelően ellátott, azonban egyenlőtlen elhelyezkedésük miatt számos kerületrész (Cinkota keleti határa, Sashalom déli része) 1 km-es körzeten belül ellátatlan. A vizsgált terület is az ellátatlan területek közé esik, 800 m-es körzetben nem található játszótér, pihenésre és rekreációra alkalmas zöldterület. A legközelebbi játszótérek a Pemete téri, a Zöldséges utcai és az Eteköz utcai Honfoglalás park játszótérei, melyek gyalog átlagosan 25 perc alatt érhetők el.

A vizsgált terület a kerület zöldfelületi rendszerének részét képezi, művelés alatt álló mezőgazdasági terület, kaszált rét. A terület növényállományát a gyepes területek, a Vecseház utca menti közönséges dió (*Juglans regia*) fasor és néhány hagyásfa adja. A területen nincs védelemmel érintett érték.²

A vizsgált ingatlan területének 2020. októberben történt talajminőségi vizsgálata és a 2020. novemberben elkészült Talajtani Szakvélemény alapján az alábbi megállapítások tehetők:

„A terület két jellemző pontján terveztünk fűrt talajszelvényeket, az északi részen természetes állapotot találtunk, ugyanakkor a déli részen 3 próbafúrást tártunk fel mind a három esetben erős emberi behatást találtunk, már 0 - 30 cm-es rétegben is műtermék, téglá, építési törmelék stb. megtalálható volt.”

„...A területről származó talajminták jellemzése során a tápanyag-ellátottsági értékek Füleky et al 1999 szerint került meghatározásra. A területre jellemző termőhely kategóriája, a IV. termőhely - „Homok és laza talajok”. Az ide sorolt talajokat általában a könnyű mechanikai összetétel, a szervesetlen és szerves kolloidok. kis mennyisége jellemzi. e tulajdonságok határozzák meg a könnyű művelhetőségüket, a kedvezőtlen vízgazdálkodásukat.

A jellemzett fizikai tulajdonságok mellett számos helyen deflációs károkat szenvednek ezek a talajok. A tápanyagok érvényesülését, a kiadandó műtrágyák féleségét, egyben a természetű növényfajokat a kedvezőtlen kémiai tulajdonságok is befolyásolják (savas vagy lúgos kémhatás). Ide soroljuk a következő talajtípusokat: futóhomok; humuszos homoktalaj; kovárványos barna erdőtalaj; nyers öntéstalaj (homok); humusz öntéstalaj (homok)....”

A területen 2 ponton történt talajmintavételezés. Az 1. a terület É-i, a 2. a terület D-i részén.

„...Az 1. talajszelvény által jellemezett terület fizikai félesége homokos vályog, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén, foszfor és kálium ellátottsága igen jó, meszes, Mg, Zn, Mn ellátottsága jó, Cu ellátottsága túlzott, nem szikes.

A 2. talajszelvény által jellemezett terület fizikai félesége homok, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén ellátottsága közepes, foszfor ellátottsága jó, kálium ellátottsága gyenge, mészes

¹ Kivonat a Völgyzugoly kft. telepítési tanulmánytervéből.

² Kivonat a Völgyzugoly kft. telepítési tanulmánytervéből

hiányos, Mg ellátottsága közepes, Zn ellátottsága jó, Mn és Cu ellátottsága túlzott, nem szikes.

Tábla átlagot vizsgálva a terület fizikai félesége homokos vályog, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén, foszfor, kálium ellátottsága jó, meszes, Mg és Zn ellátottsága jó, Mn és Cu ellátottsága túlzott, nem szikes...”

„...Az É-i rész megfelel a kistájban Budapest illetve az ÉK-i vonzáskörzetében található talajok kb 18-20%-ának, sőt egy kicsivel jobb is pl. a szervesanyag tekintetében, a D-i részen feltárt talajok (2-es szelvény) erős antropogén hatást mutat, valószínűleg oda építési törmelék lett hordva, ez Budapest beépített területeinek megfelel...” A szakértő véleménye szerint szántóföldi művelésre nem alkalmas, legfeljebb gyepek/kaszáló célra használható.

Fentiek alapján egyértelműen levonható a következtetés, hogy a vizsgált területet - az ott felhalmozódott szennyezőanyagok, építési törmelék miatt - termőföld adottságai mezőgazdasági hasznosításra nem teszik alkalmassá.

3.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK

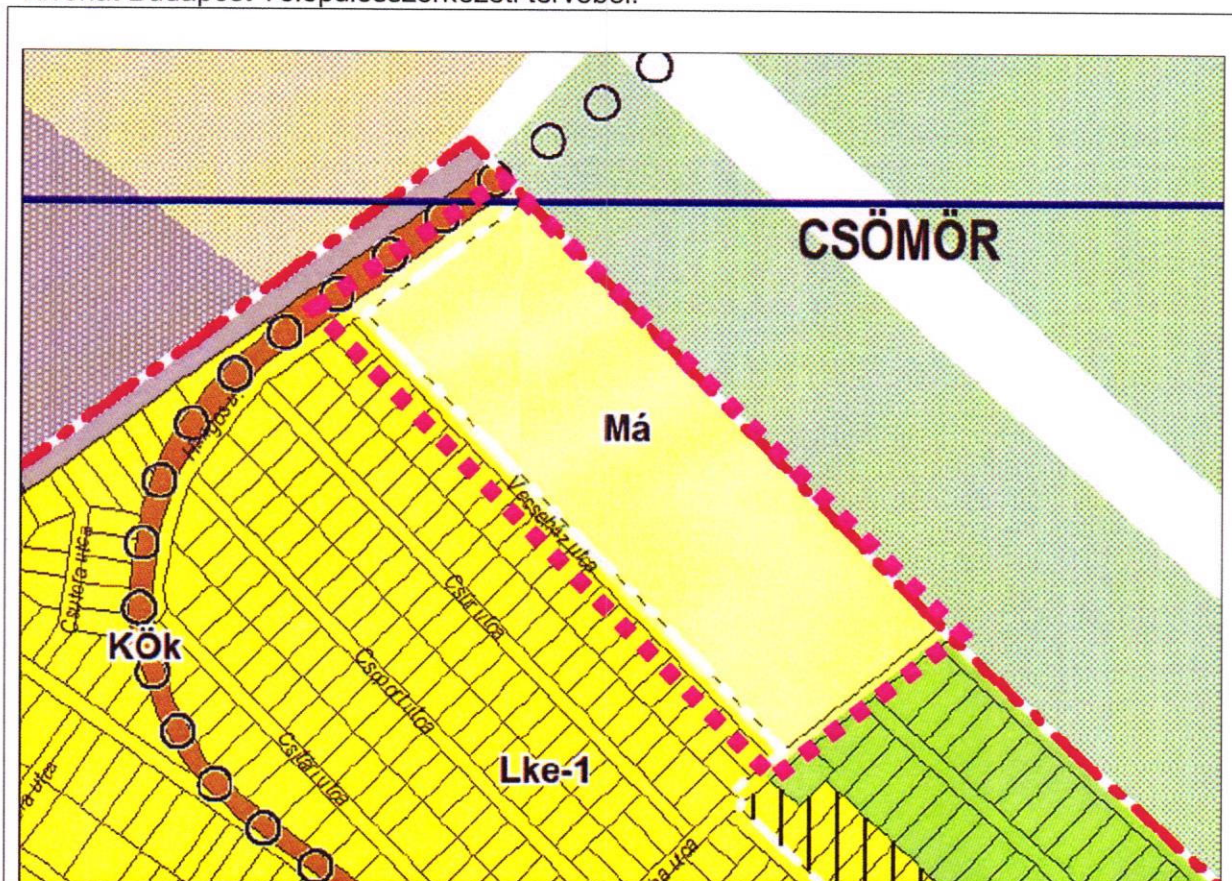
A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- Az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Közgy. határozattal elfogadott Budapest Településszerkezeti terve.
- Az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott rendelet Budapest Főváros rendezési szabályzatáról.
- Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete a kerületi építési szabályzatról.

A településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:











- A tervezési terület a belterülettől észak-keletre található.
- A tervezési területtől keletre található az M0 gyorsforgalmi út.
- A tervezési terület a hatályos szerkezeti terven beépítésre nem szánt általános mezőgazdasági terület.
- A tervezési terület mellett található kötőtpályás közlekedési területen a H9 HÉV nyomvonala található.
- A tervezési terület határán a Vecseház utca burkolt út, de a területen belül földutak helyezkednek el.

Kivonat Budapest Településszerkezeti tervéből:



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

-  **Ln-1** Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
-  **Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület
-  **Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
-  **Ln-T** Nagyvárosias telepszerű lakóterület
-  **Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület
-  **Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
-  **Lk-T** Kisvárosias, telepszerű lakóterület
-  **Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
-  **Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
-  **Lke-3** Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK


 Kozúti közlekedési terület (KÖu)


 Kötőpályás közlekedési terület


 Vízi közlekedési terület

 Légi közlekedési terület

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

 Folyóvizek medre és partja

 Állóvizek medre és partja

 Vízbiszerezési teruletak

ZÖLDTERÜLETEK

 Közkert, közpark

 Városi park

ERDŐTERÜLETEK


 Védelmi erdő

 Közjóléti erdő

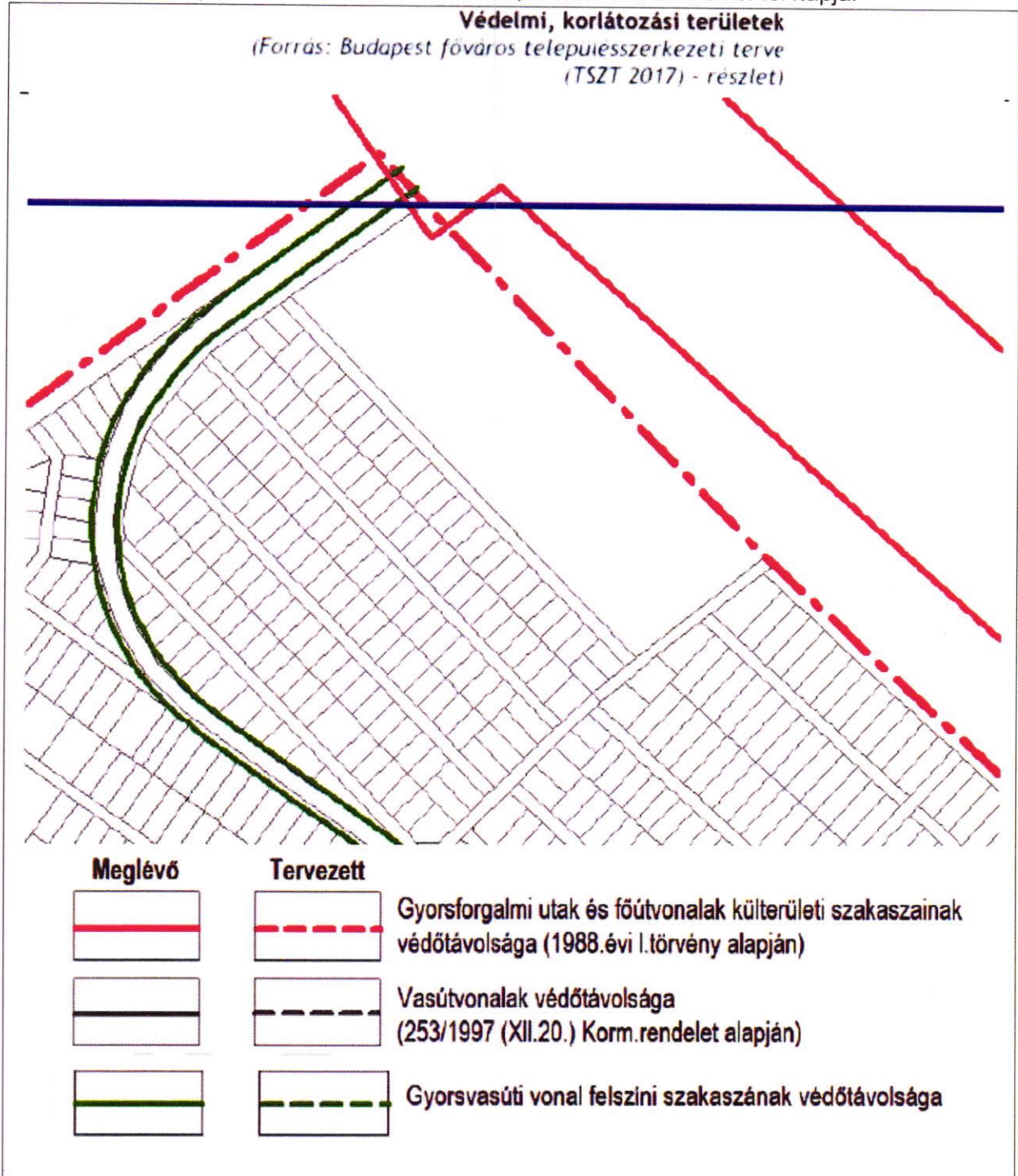
 Gazdasági erdő

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

 Általános mezőgazdasági terület

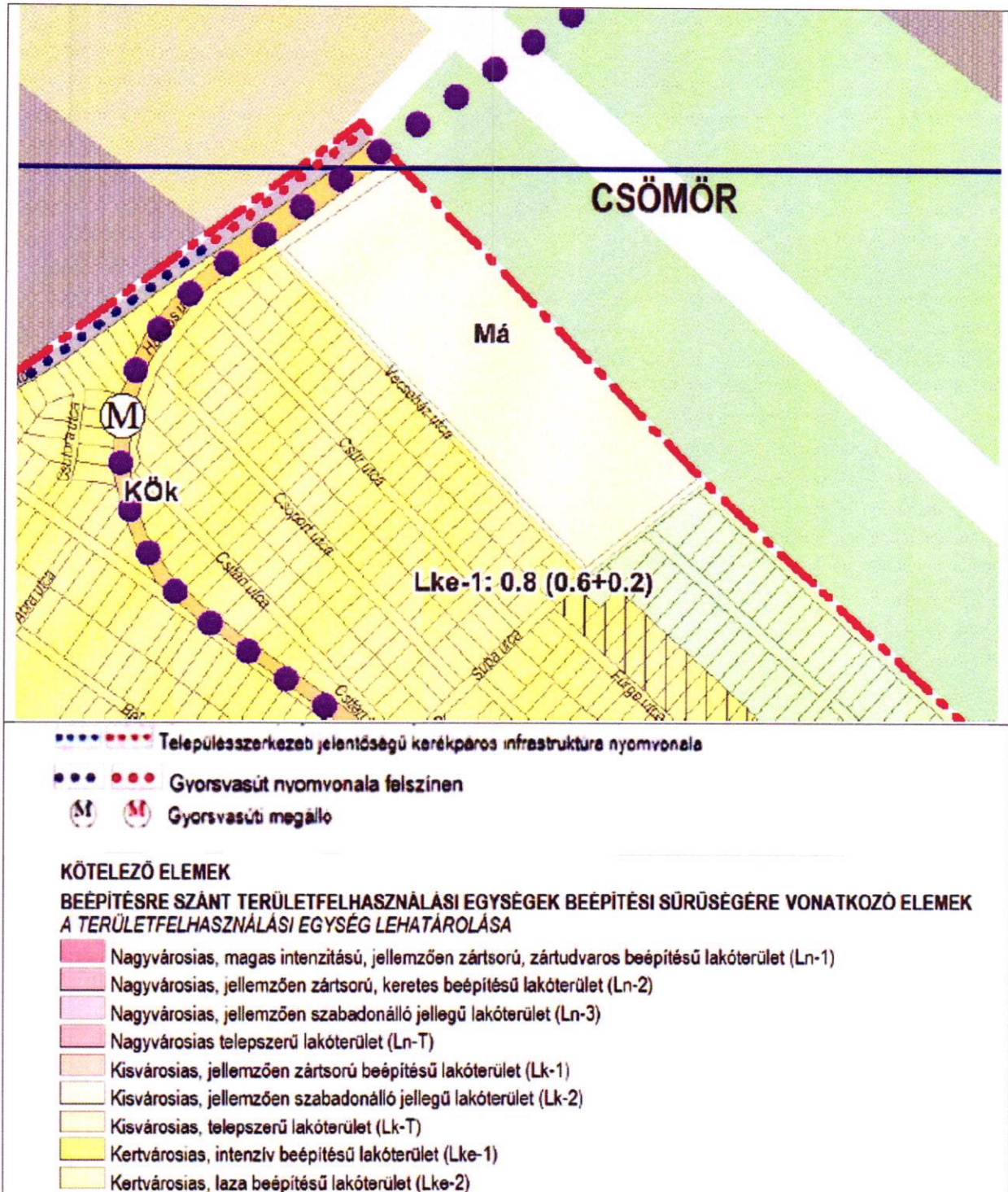
 Kertes mezőgazdasági terület

A Budapest Településszerkezeti terve Védelmi, korlátozási elemek c. tervlapja:


















A Fővárosi Rendezési Szabályzat kivonata a tervezési területre vonatkozóan:

A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek Budapest Szerkezeti tervében



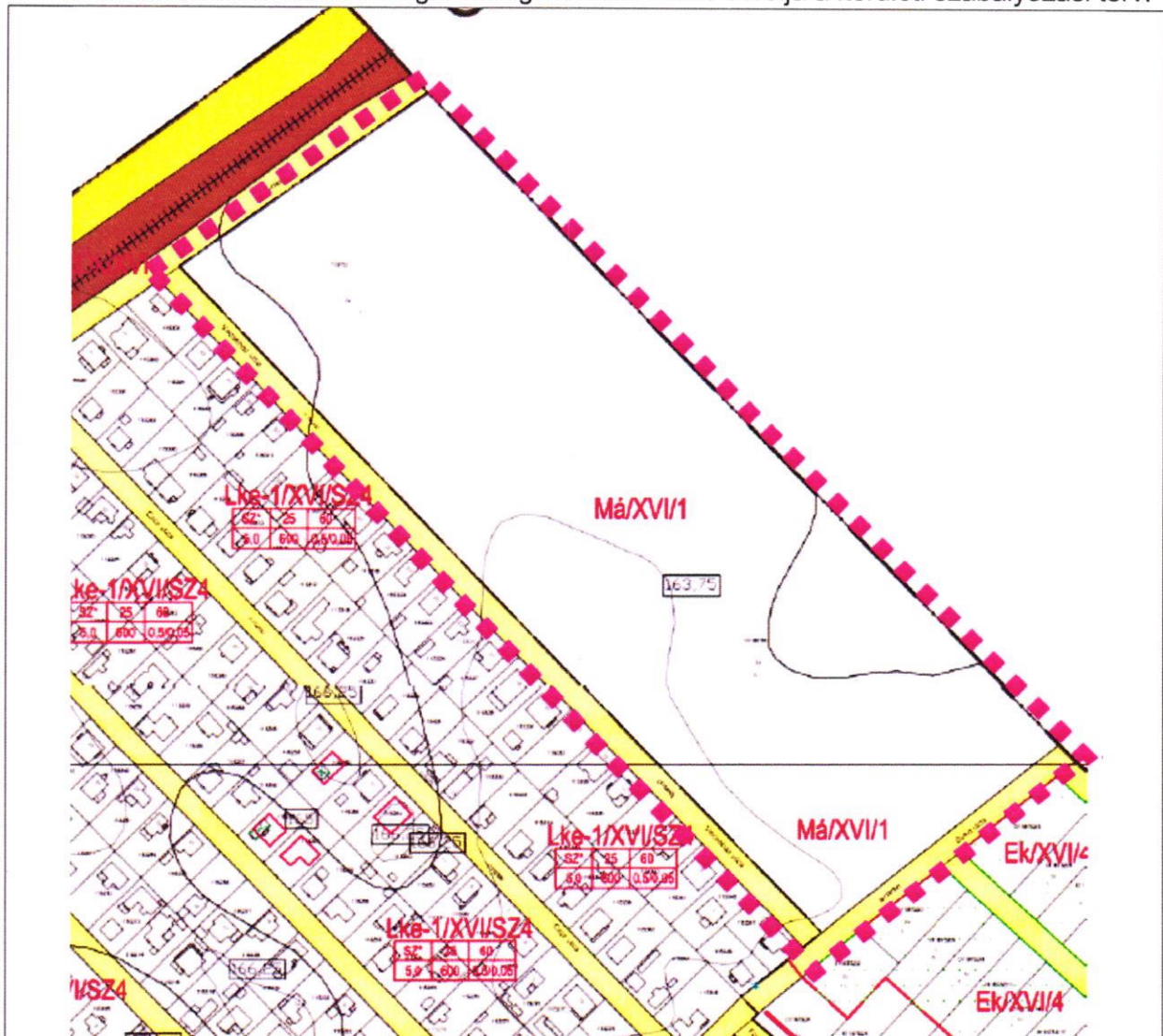
TAJÉKOZTATÓ ELEMEEK



BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMEEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

	Közúti közlekedési terület (KÓu)
	KÖk Kötőpályás közlekedési terület
	KÖv Vizi közlekedési terület
	KÖl Légi közlekedési terület
	Vf Folyóvizek medre és partja
	Vá Állóvizek medre és partja
	Vb Vízbeszerzési területek
	Zkp Közkert, közpark
	Zvp Városi park
	Ev Védelmi erdő
	Ek Képzőerdő
	Eg Gazdasági erdő
	Má Általános mezőgazdasági terület
	Mk Kertés mezőgazdasági terület
	Tk Természetközeli terület

A Kerületi Építési Szabályzat a tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

- A tervezési területet a mezőgazdasági területek közé sorolja a kerületi szabályozási terv.



Má/XVI	Általános mezőgazdasági terület
Lke-1/XVI	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
	Kötőpályás közlekedési terület - vasút
	Kerületi jelentőségű út területe (egyéb út)

A Kerületi Építési Szabályzat előírásai a területre vonatkozóan:

„102. Általános mezőgazdasági terület, általános övezet (Má/XVI/1)

106. § Má/XVI/1 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 30.000 m²;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 0%.”

3.4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

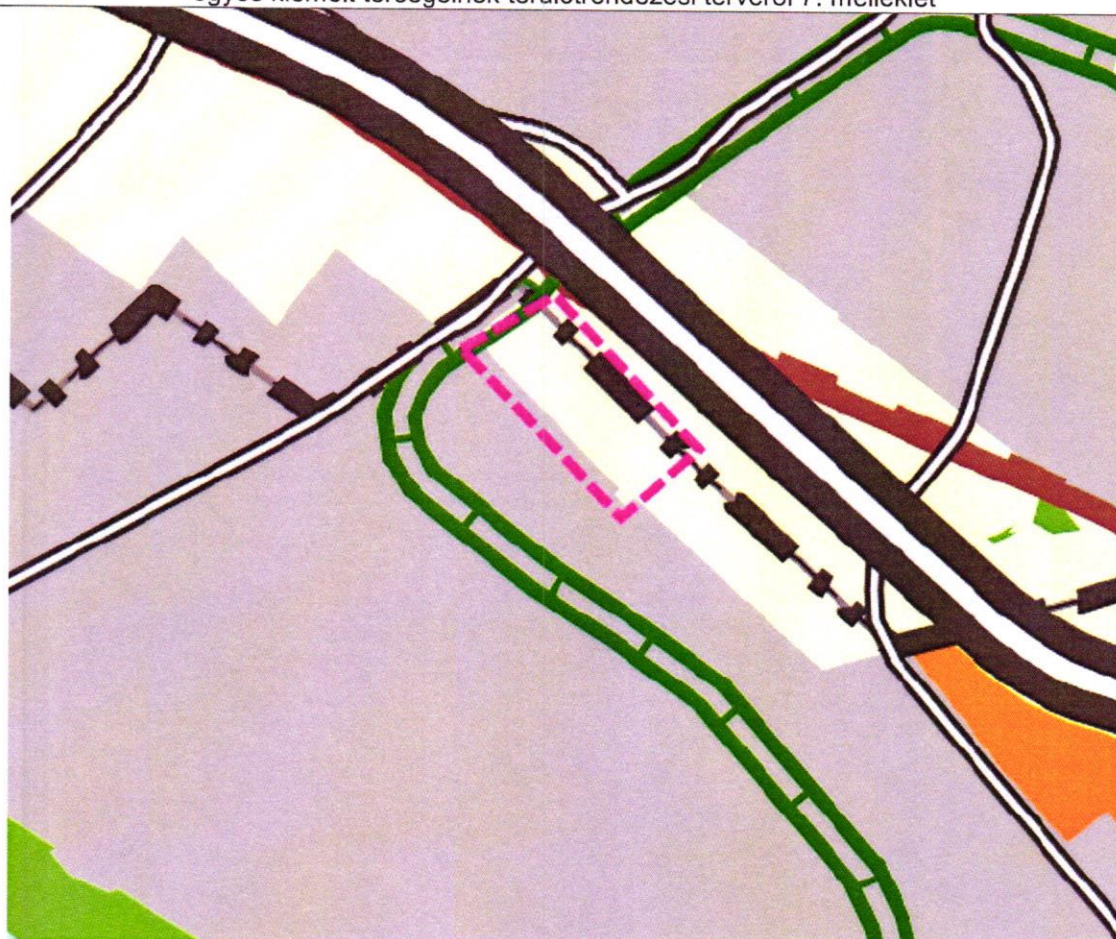
2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségei területrendezési tervéről közte az az Országos Területrendezési Tervről (továbbiakban: MaTrT), valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT)

Tekintettel arra, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve a „Magyarország és egyes kiemelt térségei Területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény” részeként került elfogadásra, annak tartalma teljes mértékben összhangban van az országos területrendezési szabályozással.

Ennek figyelembevételével a terület településrendezési eszközei módosításánál együttesen figyelembe kell venni az MaTrT törvény területfelhasználásra vonatkozó előírásait, a BATrT előírásait, valamint a BATrT törvény térségi szerkezeti tervének és övezeti tervlapjainak tartalmát.

Kivonat a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéből

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és
 egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 7. melléklet



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertés mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Alaptérképi elemek

- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerülethatár
- HÉV-vonal

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
- Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Mellékút (tervezett)
- P Térségi jelentőségű P+R parkoló

A települési területfelhasználási kategóriák lehatárolására vonatkozó előírások az országos területrendezési szabályozásban:

Az új beépítésre szánt terület kijelölése

Budapesti Agglomeráció településeinek a településrendezési eszközökben új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozóan az alábbi előírásoknak is eleget kell tenni:

(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

(2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.

(4) Új lakóterület, illetve vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan jelölhető ki.

(5) A nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben - új területfelhasználási egységként - csak zöldterület, továbbá - a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből - sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.

(6) 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

(7) Az 5000 m² nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.

A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

A települési térség növekménye

(1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a területrendezési törvény 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertés mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi

mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) az érintett terület a települési térséggel határos,
- b) a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- c) a tervezett funkció működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- e) amennyiben az a)-d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kell sorolni.

(5) A beépítésre szánt terület növekményének mértékéről - a jóváhagyott településszerkezeti terv alapján - az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak közhiteles és szabadon hozzáférhető nyilvántartást kell vezetni.

(6) A beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a településrendezési eszköz egyeztetése során ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, véleményében jelzi. A települési térség növekményét az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a végső szakmai véleményezése során is ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, akkor annak megszüntetésére szólítja fel az önkormányzatot, és végső szakmai véleményét csak abban az esetben adja ki, ha a jogszabályi ütközés megszűnt.

(7) Amennyiben nem került sor a (6) bekezdés szerinti településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására, a beépítésre szánt terület növekményét az illetékes állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal évente ellenőrzi, és amennyiben jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál - a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett - a településrendezési eszköz jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Területi mérleg Budapest esetén:

Település neve	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
Budapest	35841,42	52512,16	68,25

A települési térség területének 2%-a 716,82 ha. A jelenlegi terület 7 ha, tehát a terület beépítésre szánt területként történő szabályozása megfelel az MATrT 40.§ (1) bekezdésének.

**Az MaTrT övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások,
valamint a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet kiegészítő övezetei**

Összefoglaló táblázatok

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI/ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
országos területfelhasználási kategóriák	
	tervezési terület
települési térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat, magterület	-
országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó	-
országos ökológiai hálózat, puffertérület	-
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	X
országos vízminőség-védelmi terület övezete	-
nagyvízi meder övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület	X

BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERV	
KIEMELT TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI / ÖVEZETI ÉRINTETTSÉG	
a közigazgatási területet az alábbiak érintik (X), illetve nem érintik (-)	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
	tervezési terület
települési térség	-
sajátos területfelhasználású térség	-
erdőgazdálkodási térség	-
mezőgazdasági térség	X
vízgazdálkodási térség	-
kertes mezőgazdasági térség	-
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	-
térségi övezetek	
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon terület övezete	X
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
földtani veszélyforrás területének övezete	-

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete:

Az MATrT 31. § (1) bekezdése szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A tervezési területen jelen módosítás nem érinti az övezetet sem annak környezetét.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A telepítési tanulmányterv elsődleges célja a tervezési terület mezőgazdasági besorolásának lakóterületté történő átminősítésének előkészítése, valamint az érintett terület tervezett beépítése paramétereinek meghatározása.

Cél, hogy a terület fejlesztésének megalapozására meghatározza a tervezési terület területfelhasználását:

- o határozza meg a területen lévő és szükséges közutak szabályozási szélességét, az utak melletti területek felhasználhatóságának és beépíthetőségének szabályait,
- o tegyen javaslatot a terület belső (feltáró) úthálózatára,
- o tegyen javaslatot új lakóterület és ehhez kapcsolódó zöldterületek kijelölésére,
- o segítse a tervezési területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzat módosítását kiemelten a minimális telekméretek, a legnagyobb megengedhető beépítési százalék, illetve a kötelező zöldfelület arányának meghatározásával.
- o tegyen javaslatot az új beépítésre szánt területi kijelölés kompenzálására szolgáló új erdő- és zöldterületek kijelölésére a tervezési területen belül a területek egy részének zöldterületi illetve erdőterületi besorolásával.
- o tegyen javaslatot a terület beépítése esetén a közművesítés megoldásaira, a közműhálózatokra való csatlakozás lehetőségeire.

5. JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósításához szükséges Budapesti településszerkezeti tervének és a XVI. kerület kerületi szabályozási tervének módosítása is.

A terület fejlesztőjével egyeztetve a tulajdonos az alábbi településszerkezeti változatot tartja megvalósíthatónak, ezért ennek megfelelően az alábbi településszerkezeti módosításokat javasoljuk:

A terület fejlesztője a vizsgált területen egylakásos, családi házas beépítésű ingatlanfejlesztést tervez, melyhez két nagyméretű zöldterület és egy nagyobb erdőterület csatlakozna a terület M0 menti sávjában. Az zöldterületben és erdőterületben játszótér, pihenőkert és kosárlabdapálya kialakítása tervezett.

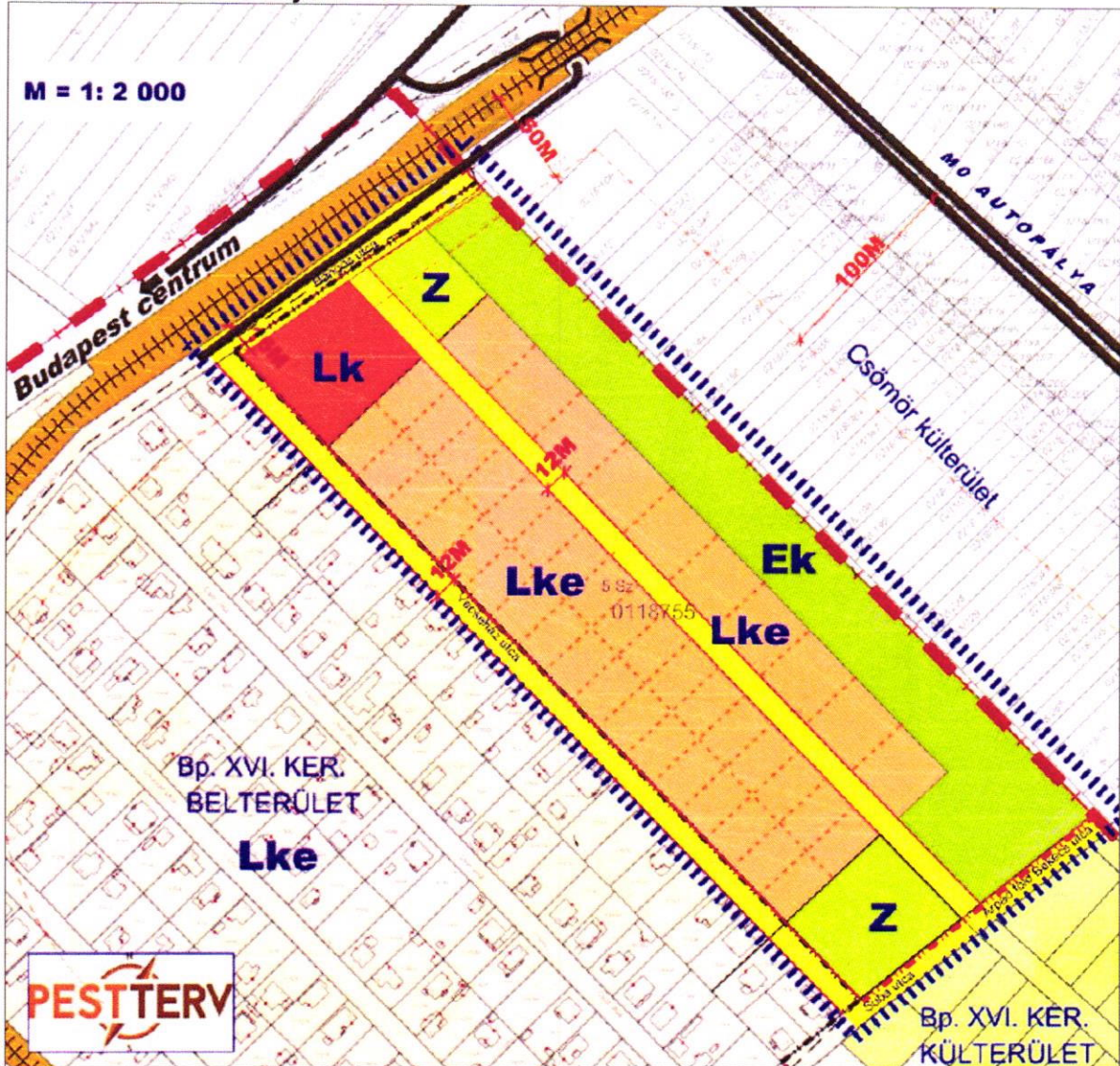
Ezen kívül a terület tulajdonosa fontosnak tartja, hogy a kertvárosias lakóterületi fejlesztés mellett felajánljon az Önkormányzat számára a területen intézményi hasznosításra alkalmas tervezett kisvárosias lakóterületeket. Az intézményi funkció kijelölésével egy új bölcsőde, óvoda vagy iskola esetleg más intézmény kaphat helyet a területen.

A területen nem kerül kijelölésre nagyobb kereskedelmi, szolgáltató és ipari terület sem.

A tervezési terület melletti területeken a területet kertvárosias területfelhasználás határolja, ezért a terület kertvárosias és kisvárosias lakóterületi fejlesztése az erdő- és zöldterületekkel vegyesen, megfelelően illeszkedne a település meglévő szerkezetéhez és a szomszédos területekhez.

A terület M0 felőli sávjában, valamint az északi oldala mentén védő erdősáv, közjóléti erdő, illetve közhasználatú zöldterületek kialakítását javasoljuk, mely biztosítaná a terület részbeni takarását, valamint a lakóterületek és a közlekedési területek elválasztását is. Ezek eléréséhez tettünk javaslatot a területek feltárása és a területhasználat módosítására az alábbi területfelhasználási változatban:

A módosítás tervezői javaslata:





A terület lakóterületi fejlesztésnél a szomszédos kertvárosias lakóterületek Lke-1/XVI/SZ4 építési övezetét javasoljuk alkalmazni. Ezen kívül a kisvárosias területnél az intézményi építési övezetet javasolt alkalmazni: Lk-2/XVI/ÓM.INT. A közjóléti erdő területén az Ek/XVI/3 jelű övezetet javasoljuk alkalmazni.

A javasolt Lke-1/XVI/SZ4 jelű kertvárosias lakóövezet alkalmazását a szomszédos lakóterületekhez illeszkedve javasolja a terv, ez az övezet megegyezik a szomszédos lakóterületek lakóövezetével.

Azonban a kerületben mindenkor hatályos jogszabályok betartása ezzel együtt természetesen a tervezési területre is érvényes, tehát 1 telken 1 rendeltetési egység elhelyezése lehetséges, 2 rendeltetési egység nem építhető.

Javasolt övezeti előírások, melyek a hatályos KÉSZ módosításával valósíthatók meg:

Az Lke-1/XVI/SZ4 övezet építési paraméterei:

47. Kertvárosias lakóterület, kistelkes, szabadonálló beépítésű építési övezet (Lke-1/XVI/SZ4)

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

(2) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein

a) 600 m² telekterületig egy önálló rendeltetési egység,

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

(3) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés, az ahhoz kapcsolódó összes helyiséget figyelembe véve legfeljebb 150 m² nettó alapterületen helyezhető el.

(4) Az Lke-1/XVI/SZ4 építési övezet építési telkein kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezése esetén

a) a 47. § (6) bekezdésben foglalt lakó rendeltetés meglétének vagy egyidejű létesítésének kötelezettségét, továbbá

b) az alapterületi méretre vonatkozó, jelen szakasz (3) bekezdésben foglalt előírást nem kell figyelembe venni, amennyiben a telek közúti közlekedési területtel (KÖu-1/XVI, KÖu-2/XVI, KÖu-3/XVI, KÖu-4/XVI), a kötöttpályás közlekedési területtel (KÖk/XVI), vagy olyan egyéb közterülettel határos, melyen közösségi közlekedési eszköz közlekedik, vagy ezektől csupán szervizút választja el.

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

- a) az Lke-1/XVI/O1 építési övezetre vonatkozó előírásokat, és
- b) az oldalhatáros és ikres épület-elhelyezésre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

Lke-1 /XVI/SZ4	SZ*	600	25	35	5,0	60	0,5	0,05
-------------------	-----	-----	----	----	-----	----	-----	------

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett:	25%
Épületmagasság legnagyobb mértéke:	6,5 m
Megengedett legnagyobb általános szintterületi mutató:	0,5

Az Lk-2/XVI/ÓM.INT jelű övezet építési paramétere:

37. Kisvárosias, Ó-Mátyásföld, intézményi építési övezet (Lk-2/XVI/ÓM.INT)

41. § (1) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke

- a) 2158 m²- 600 négyszögöl - vagy annál kisebb telkek esetén 40%,
- b) 2158 m²-nél - 600 négyszögölnél - nagyobb telekterület esetén
 - ba) a 2158 m² telekterületre 40%,
 - bb) a 2158m² feletti területre 5%.

(2) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein lakó főrendeltetés megléte vagy létesítése nélkül is elhelyezhetők - a kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető - más rendeltetések.

(3) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein a nem közhasználatú építményekre vonatkozó épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

(4) Az Lk-2/XVI/ÓM.INT építési övezeteinek építési telkein sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel növelhető.

Lk- 2/XVI/ÓM. INT	SZ	4000	40*	45	12,5**	30	1,5	0,5
-------------------------	----	------	-----	----	--------	----	-----	-----

A zöldterület paramétere:

94. Zöldterület, kistelkes övezet (Zkp/XVI/3)

98. § Zkp/XVI/3 övezetben épület nem helyezhető el.

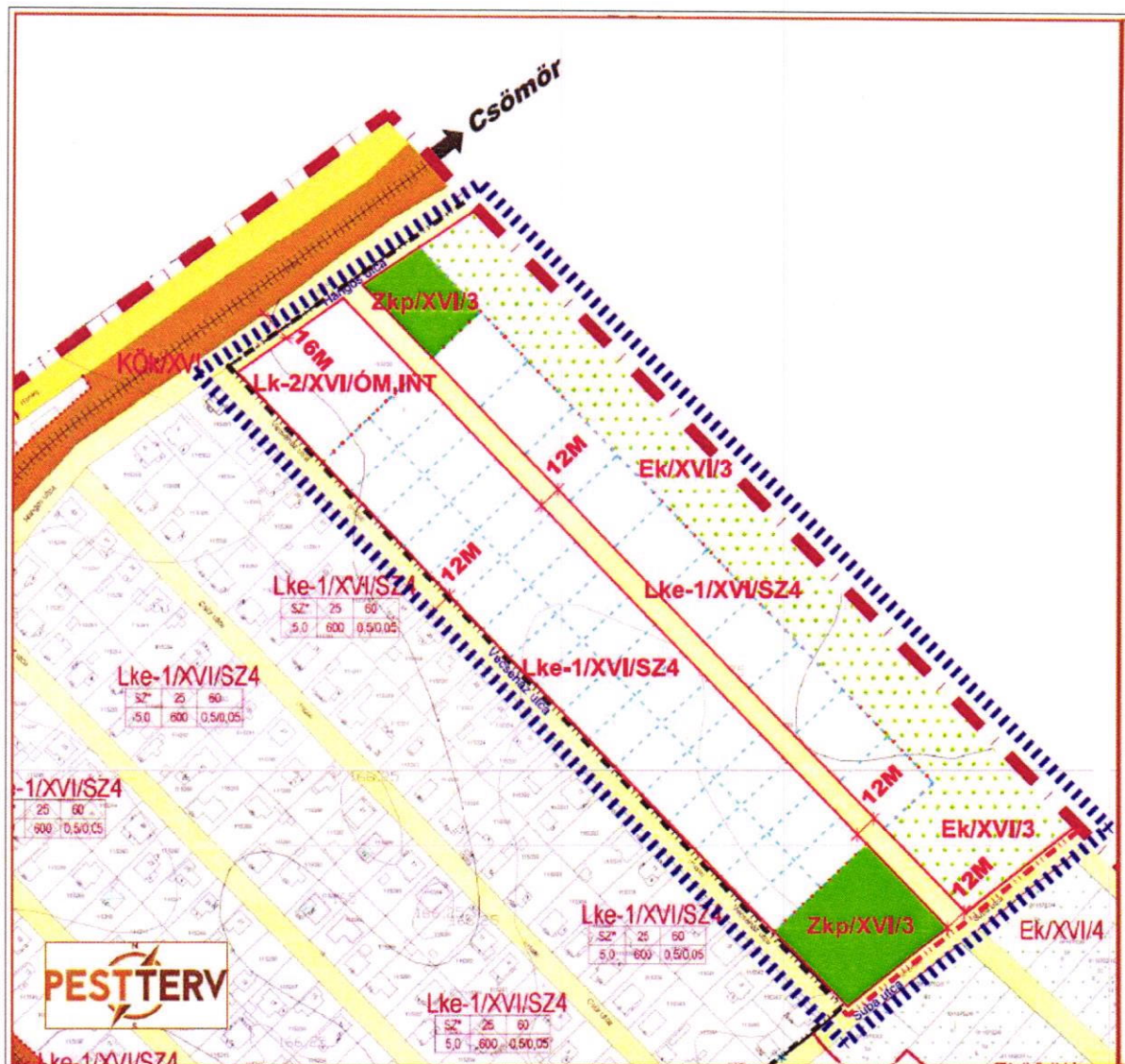
A közjóléti erdőterület paraméterei:







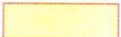

99. Közjóléti rendeltetésű erdőterület, ismeretterjesztő övezet (Ek/XVI/3)

103. § Ek/XVI/3 övezetben a telekalakítási és beépítési előírásai a következők:

- a) a beépíthető telek legkisebb területe: 2.000 m²;
- b) a beépítés módja: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
- d) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
- e) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 5%;
- f) zöldfelület legkisebb mértéke: 70%;
- g) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 0,15.

A Kerületi Szabályozási terv módosítási javaslata:



J E L M A G Y A R Á Z A T		ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK	
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA	Lk-2/XVI/ÓM.INT	KISVÁROSIAS JELLEMZŐEN SZABADON ÁLLÓ JELLEGŰ LAKÓTERÜLET
	KÖZIGAZGATÁSI HATÁR	Lke-1/XVI/SZ4	KERTVÁROSIAS INTENZÍV BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	MEGLÉVŐ BELTERÜLETI HATÁR	ÖVEZETEK	
	TERVEZETT BELTERÜLETI HATÁR	Zkp/XVI/3	ZÖLDTERÜLET, KÖZPARK
SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		Ék/XVI/3	KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET
	TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL	KÖk/XVI	KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET(VASÚT)
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET / ÖVEZET HATÁRA		KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ ÚT TERÜLETE(EGYÉB ÚT)
		ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
			JAVASOLT TELEKHATÁR

Zöldfelület és környezetfejlesztési javaslat

A jelenleg homogén mezőgazdasági területen a fejlesztés során a tervezett új családi házas beépítés mellett 0,53 ha kiterjedésű új közhasználatú zöldterület és 1,89 hektár közjóléti erdő kialakítása tervezett.

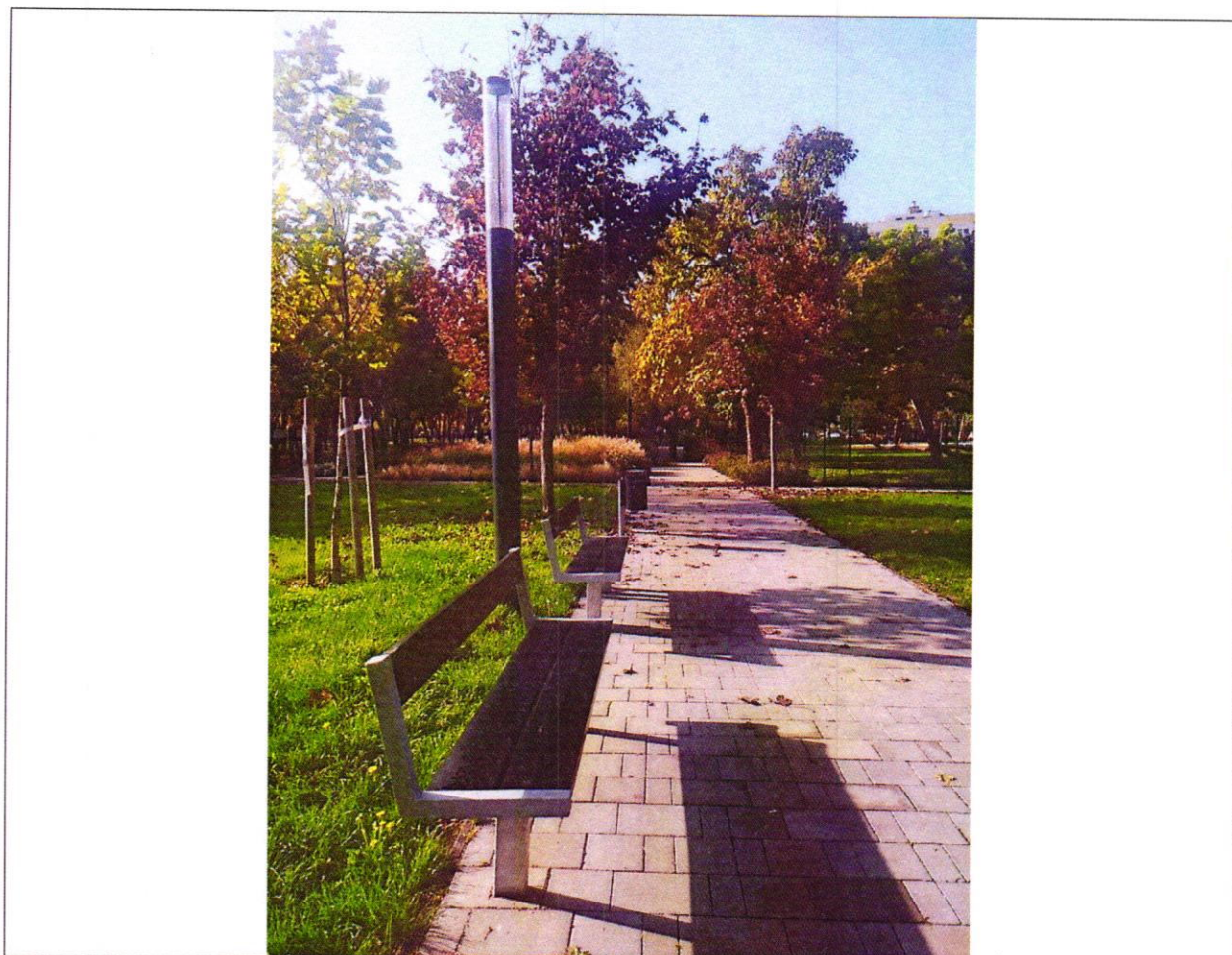
A tervezett zöldterületen olyan játszótér és pihenőkert kialakítása tervezett, amely a fejlesztendő új lakóterület mellett a már korábban beépült szomszédos családi házas területen élők igényeit is szolgálja. *(A térségben hiány van közhasználatú zöldterületekben.)* A területen több korosztály igényeit kielégítő pihenőkert, gyermekjátszótér, illetve minőségi toalett fülke is tervezett.

A tervezett erdő közhasználatú zöldterületekhez csatlakozó területein közjóléti jellegű (a parkerdő funkciót is szolgáló fejlesztések – *mint kültéri kézi, illetve kosárlabda pálya, illetve kültéri fitness (street workout) eszközök telepítésére alkalmas – a csapadékot áteresztő műgumiburkolatú – felületek* - tervezettek.

A következő fotók példaként szolgálhatnak a területen a zöldterületek és zöldterületi létesítmények kialakítására vonatkozóan:

sétány padokkal:





kosárlabdapálya kisméretű focipályával kombinálva:

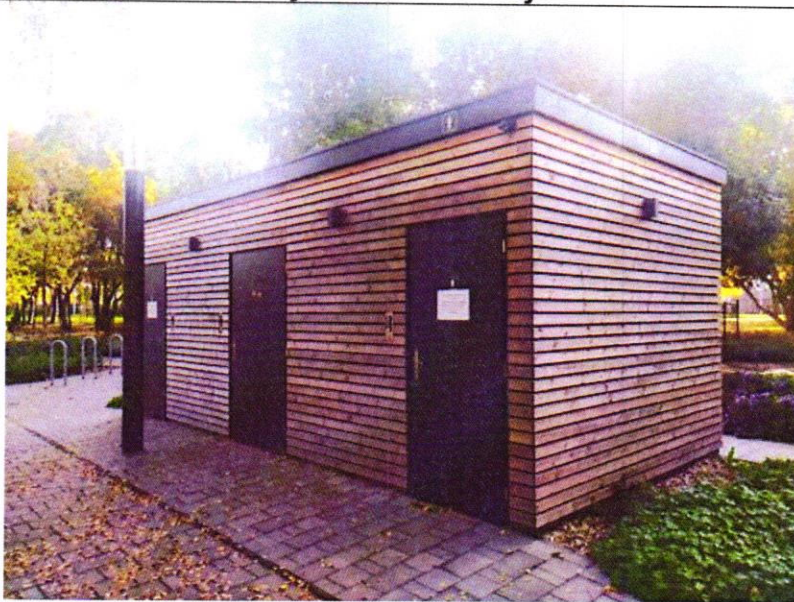


játszóter:





nyilvános illemhely:



A tervezett lakóterülethez kapcsolódóan tervezett intézményterület telke is lehetőséget ad új (korlátozottan közhasználatú) zöldfelület kialakítására. Ennek eredményeként tovább bővül a terület használati értéke és biológiai aktivitásértéke. Tekintettel arra, hogy a tervezett lakóterület laza beépítésű, a közkertek mellett a magánkertekben is lehetőség nyílik a terület biológiai aktivitásértékét növelő fásításra.

A tervezett lakó- és gyűjtő utak, utcák szabályozása lehetővé teszi fasor és cserjesáv telepítését. Az összehangolt utcafásítás nagymértékben hozzájárul a kulturált (lakó) és települési környezet kialakításához.

A fejlesztési terület zöldfelületi fejlesztésének meghatározó eleme a tervezett lakóterület mellett tervezett (környezetvédelmi szerepet is betöltő) 36 méter széles erdősáv (közjóléti erdő), amely egyrészt teljességgel kompenzálja a mezőgazdasági terület beépítéséből adódó biológiai aktivitásérték romlást, másrészt a zajt mérséklő hatása is számottevő. (Ez

akkor is fontos, ha az autópályától mért távolság miatt a zaj nem haladja meg a lakóterületen megengedett határértéket.)

Az erdősáv területén a védelem hatékonysága érdekében célszerű a növényzet kombinálása más zajárnyékoló létesítménnyel (pl. zajvédő dombbal).

A növényzetek alkalmazásánál a fajok kiválasztásánál meghatározó szempont azok honossága, zajmérséklő képessége, valamint a fajok társíthatósága. A zajmérséklő hatás növelése érdekében javasolt a sávos telepítés (a lombhullató és az örökzöld fajok kombinált alkalmazása)

Javasolt növény fajok:

- Cserjeszinten:
 - Gyepűrózsa, fagyal
 - Mogyoró, gyertyán, mezei és tatárjuhar
- Középső koronaszinten:
 - Hársak, juharok, gyertyán
- Felső lombkoronaszinten:
 - Magas kőris, kocsánytalan és kocsányos tölgy

Alkalmazható minden olyan a tájra jellemző fa- és cserjefaj, amely nem nemesített, nem idegenhonos és nem agresszív (*termőhelyet gyorsan kiélő, agresszíven terjedő „kiirthatatlan gyomfa”*) faj. Nem támogatott: az akácok (*Robinia pseudoacacia, Robinia sp.*), a vörös tölgy (*Quercus rubra*), a bálványfa (*Ailanthus altissima*), a kései meggy (*Padus serotina*), a zöld juhar (*Acer negundo*) telepítése.

Tekintettel arra, hogy az erdő zajcsökkentő funkciót is szolgál, támogatott a sűrűbb – *örökzöldekkel vegyített* - telepítés.

A szakirodalom szerint a növénytakarások hangcsökkentő hatása csak az alábbi feltételekkel vehető számításba:

- az erdősávnak minimálisan 30 m szélesnek kell lennie, (*jelen tervjavaslatban előirányzott erdősáv 36 méter széles*)
- döntő fontosságú az aljnövényzet és a cserjeszint jelenléte és sűrűség,
- a növényzetnek olyan sűrűnek kell lennie, hogy 15 méternél ne lehessen mélyebbre látni,
- célszerű a növényzetet sávokban telepíteni, a zajforrás felé eső oldalon egyre sűrűbben ültetett elrendezésben.

Környezetvédelmi javaslat

A tervezett zöldterületek, zöldfelületek és a tervezett erdősáv egyaránt hozzájárul a tervezett lakóterületen élők (illetve az oda költözők) komfortjához, életminőségük javításához, valamint a környezeti határértékek betarthatóságához.

A tervezett (javasolt) műszaki és környezetvédelmi megoldások hozzájárulnak egyrészt az energiatakarékos megoldásának elterjesztéséhez, illetve a területre lehulló csapadék helybentartásához, hasznosításához.

A területen élők ellátását szolgáló ivóvíz ellátó hálózatok illetve a keletkező szennyvíz elvezetése, a keletkező kommunális hulladék gyűjtése és elszállítása – a szomszédos területek ellátó rendszereihez kapcsolódva - teljeskörűen biztosított lesz, így azok pótlása külön környezetvédelmi intézkedéseket nem igényel.

6. BEÉPÍTÉSI TERV JAVASLATA

A területen a fejlesztői szándék az, hogy a területen a többi környékbeli kertvárosias lakóterülethez kapcsolódóan kertvárosias és kisvárosias lakóterület valamint egy közjóléti jellegű erdőterület és nagyméretű zöldfelületek jöjjenek létre, amelyeken parkok, sétányok, játszótér és kosárlabdapálya helyezhető el, ezzel biztosítva a terület lakóterületeinek ellátását is.

Emellett fontos, hogy a területen a lakóterület MO autóúttól való elválasztása biztosított legyen, hogy a lakóterületeken ne okozzon zavaró hatásokat a közlekedési területek közelsége.

A beépítési terv javaslata:



7. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRTHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE

7.1. KÖZLEKEDÉS

A közlekedési rendszer

A területhez és a HÉV aluljáróhoz legközelebb eső II. rendű főút a Csöbör utca - Timur utca, amely a Szlovák útra csatlakozik. A terület ezen kívül a Szabadságútról leágazó Magtár utca felől a kerület helyi gyűjtőútjain keresztül közelíthető meg.

Jelenlegi állapot

Közúti kapcsolatok

A terület megközelítése közúton két irányból lehetséges:

- A 21104. j. országos mellékút felől, Csömör területén, a H9 hév pályája alatti aluljárón. Az aluljáró csökkentett úrszelvényű, csak egy forgalmi sáv átvezetését biztosítja, a forgalmi irányok közötti elsőbbség nincs jelezve. A HÉV vonal beépítés felőli oldalán a Hangos utca burkolata nincs kiépítve.
- A Fácánkert utcai, Szabadságtelep hév átjáró felől a Csöves utca – Suba utca vonalán jól kiépített úton bonyolódik le a már beépített területek forgalma. A Suba utcához csatlakozó Vecseház utca szintén megfelelő burkolattal kiépített kiszolgáló utca. A főváros és Csömör határán a Magtár utca szórt burkolatú.

Közösségi közlekedési kapcsolatok

A terület utasforgalmát elsősorban a H9 Csömöri hév vonal bonyolítja le, az Örs vezér téri végállomáson jó kapcsolatot biztosít a főváros közösségi közlekedési hálózatával. 30 percnként közlekedik, legközelebbi megállója Szabadságtelep, a területtől 200 méterre van.

A 21104 jelű úton (Csöbör utcán) közlekedő 419. sz. Csömör-busz 20 percnként közlekedik, Vilma utcai megállója a területtől gyalog is megközelíthető.

Tervezett állapot

Közúti közlekedés

A területen létesítendő mintegy 50 lakást figyelembe véve a várható napi forgalom 125 jármű/nap. Ennek várhatóan jelentős része (80 %) a 21104 jelű út felé irányul, mivel az M0 és a fővárosi főúthálózat felé ez a kedvezőbb kapcsolat.

Ez a napi 125 jármű/nap forgalom a 21104 jelű út, jelenlegi 7829 Ej/nap forgalmát csak 1-2 %-kal növeli, hatása nem jelentős.

A terület északi határán elhelyezkedő, Hangos utca folytatásában lévő meglévő HÉV pálya alatti közúti aluljáró, váltakozó irányú jelzőlámpás szabályozással ekkora forgalom lebonyolítására alkalmassá tehető.

A terület fejlesztője a terület feltárása érdekében át szeretné alakítani az aluljárót, amelyet nagyobb úrszelvénnel szeretne kialakítani. Az átalakítás a burkolat lesüllyesztésével történne, amely által megnövekedne az aluljáró belmagassága.

Ilyen jellegű, váltakozó irányú jelzőlámpás aluljáró működik többek között szintén a XVI. kerületben a Szabadság út – Magtár utca kereszteződésénél is, ahol a HÉV aluljáró az itt várhatóanál sokkal nagyobb forgalommal üzemel.

A területen kiépítendő kiszolgáló út burkolt út, és 12 m széles szabályozási szélességgel biztosítja a lakóingatlanok megközelítését. A HÉV pálya menti Hangos utca javasolt szabályozási szélessége 16 m.

A fejlesztéshez kapcsolódó utak burkolt utak lesznek egészen a Budapestet Csömörrel összekötő útig terjedően.

Közösségi közlekedési kapcsolatok

A meglévő H9 HÉV vonal megfelelő kapacitást biztosít a többlet-utasforgalom lebonyolítására, legközelebbi megállója Szabadságtelep, a területtől 200 méterre található, könnyen megközelíthető.

7.2. KÖZMŰVESÍTÉS

Budapest XVI. kerületében a Csömörrel határos, Vecseház utca – Hangos utca – Magtár utca – Suba utca által határolt 118755 helyrajzi számú 6,9 hektáros telek Budapest irányába néző 55%-án lakóterület, M0-ás autópálya felé eső 27%-án erdő, míg a Hangos utca és Suba utca telkével határos 8%-án rekreációs zöldterület kialakítását tervezik a közlekedési területeken túl. A tervezett fejlesztés kapcsán körülbelül 35000 m² lakóterület és 6000 m² rekreációs jellegű területet terveznek kialakítani.

A jelenlegi közműellátás helyzetértékelése

A terület dél-nyugati határát jelentő Vecseház utcában az összes közműág hálózata kiépítésre került. A közterületi hálózatokról jelenleg is be vannak kötve a Vecseház utca déli oldali telkei.

Vízellátás:

A budapesti kerületek vízellátását egységesen a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja a főleg a Duna partjára telepített csápos kutakból kitermelt vízzel. A vizsgált terület vízellátása a 27-es

Mátyásföldi nyomásonjáról történik, amelynek ellennyomó medencéi az Ilonatelep 2 együttesen 3500 m³ kapacitású tározója, amiknek a túlfolyó szintje 215,9 mBf.

A vizsgált terület térségében a környező vezetékek átmérője megfelelő, az NA 100-as vezetésekről nem csak az ivóvízellátás, de a tűzvízellátás is biztosítható. A térség vízellátó hálózata az egységes budapesti rendszer részeként üzemel, a hálózat helyi gerincvezetéke a Zsombékrét utca alatti NA 300-as vezeték.

Szennyvízelvezetés/kezelés:

A vizsgált terület térségében elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízelvezetést építettek ki. A szennyvízelvezető hálózatot a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemelteti.

Az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet elsőként gravitációsan az Etelka utca – Rendelő utca találkozásánál üzemelő szennyvízátemelőhöz vezeti, ahonnan nyomott vezetékkel a Csömöri út – Rozsos utca találkozásánál induló gravitációs csatornába emelik a szennyvizet, ami végül a Rákos patak északi oldala mentén először az Angyalföldi Szivattyútelepre, onnan pedig az Észak-pesti Szennyvíztisztító Telepre kerül, majd a tisztítását követően a Dunába jut.

Csapadékvíz elvezetés:

A vizsgált terület környezetében egybefüggő csapadékvíz elvezető rendszer még nem épült ki. A jelentkező csapadék kezelése a HÉV nyomvonala és a Suba utca közé eső területen egyedi megoldásokat lehet találni, amik mind a talajba szikkasztásra építenek.

Még az előző rendszerben a természetes lejtésviszonyokat követve a terület térségének a csapadékvíz-elvezetését a Suba utca – Monoki utca – Kendermag utca – Ágota utca – Simándi utca nyomvonalon képzelték el. A Kendermag utca – Ágota utca – Simándi utca nyomvonalon kiépítésre is került a burkolt nyílt árok, de az árok továbbépítése nem történt meg. Keleti irányba a HÉV töltés alatt sem létesült már átvezetés, valamint a csapadékvíz befogadására nyugati irányban kijelölt természetes mélyfekvésű terület is kikapcsolásra került az önkormányzat által valamikor a 90-es években, így jelenleg a HÉV déli oldalán anno kiépült árokrendszernek sincs befogadója, de mára már sajnos a Simándi utca – Ágota utca sarkánál is csak az árok feltöltődött nyomvonala azonosítható.

A HÉV pályája alatt nem lehet átvezetni a vizeket, viszont a terület körülbelül a Hangos utca – Csitári utca találkozásához lejt.

Ezekből következően a vizsgált területről a csapadékvíz jelenleg gravitációsan nem vezethető el élő vízfolyásig, azt lehetőleg telken belül kell maradéktalanul elszikasztani, vagy más módon elhasználni, például az esővizet ciszternába gyűjtve később kilocsolni. *(A csapadékvíz helyben tartása és hasznosítása megfelel az EU legújabb környezetvédelmi irányelveinek.)*

Villamosenergia ellátás:

A vizsgált terület villamos energia ellátásának üzemeltetője az ELMŰ Nyrt. A villamos energia ellátás bázisa a Mátyásföld 132/22 kV-os alállomás.

A területtől dél-nyugatra elhelyezkedő alállomástól induló 22 kV-os villamos energia nyomvonalak fűzik föl a terület fogyasztói transzformátor állomásait. A terület villamos energia hálózata légvezetékes kialakítású.

Hőenergiaellátás:

A vizsgált terület földgázellátásának üzemeltetője az NKM Földgázhálózati Kft. Gázellátásának bázisa a kerület déli részén üzemelő Ikarusz 40/6 baros gázátadó állomás. Az átadótól induló DN 400-as nagyközép-nyomású vezetékről a Baross Gábor utca – Margit utca találkozásánál lecsatlakozó DN 150-es vezeték táplálja be a vizsgált térség 2 helyszínen üzemelő 6/0,1 baros gáznyomáscsökkentőjét. A vizsgált terület utcáiban növelt-kisnyomású hálózat üzemel.

Elektronikus hírközlés:

A vizsgált területen hírközlő hálózat nem üzemel.

A tervezett bővítéshez szükséges közműfejlesztési javaslat

A tervezett módosítások hatására lehetővé váló területhasznosítás során felmerülő maximális közműellátási igények a következők:

kommunális vízigény (m³/nap)	keletkező szennyvíz (m³/nap)	villamos energia igény (kW)	földgáz igény (nm³/h)
55	48	550	60

Vízellátás:

Az új beépítésre szánt terület ivóvízellátását előzetesen a Vecseház utcai hálózat irányából oldható meg. A napi bő 50 m³-es tervezett vízigény várhatóan biztosítható lesz a jelenlegi infrastruktúra keretein belül, de végső szót ezzel kapcsolatban a szolgáltató mondja ki.

A hálózatra az előírásoknak megfelelő számú tűzcsap felszerelése szükséges.

Fontos megjegyezni, hogy a nyilvántartásokban szerepel egy fúrt talajvízkút (FRS_ID: 715755) a Hangos utca – Vecseház utca saroknál, amit ki kell vezetni a nyilvántartásokból, ha már nincs rá szükség. Persze ez lehetőséget is adhat talajvíz locsolási célú beszerzésére.

Azonosító (FRS_ID): 715755

Fúrás jele, száma: 188/15

Mélység: 10

Y: 662176

X: 243927

Szennyvízelvezetés/kezelés:

Az új beépítésre szánt területen keletkező szűk 50 m³ szennyvizet a Vecseház utcai csatornahálózat fogadni tudja, viszont a szennyvíz további útja során előfordulhatnak szűk keresztmetszetek, amiknek a kezelését a szolgáltató saját költségen valószínűleg nem vállalja majd be. Bár létezik egy az FCSM által jóváhagyott hálózatfejlesztési terv, de az aligha illeszkedik a jelen fejlesztés igényeihez.

Csapadékvíz elvezetés:

Az új Európai Unió irányelvek szerint a csapadékvíz helyben tartása és helyi elszikkasztása a helyes megoldás a csapadékvíz elvezetése helyett.

A fejlesztési terület beépítésével alapvetően a magántelkeken belül jelentős mértékű csapadékvíz visszatartásra van szükség, így csak a közterületre hulló csapadék elvezetését kell megoldani, ezért nem növekszik meg majd a területről lefolyó víz mennyisége. A zöldterületeken esetleg szükség lehet záportározó kialakítására is.

Villamosenergia ellátás:

A fejlesztési terület környezetének villamos energia igényeit a közeli Csoport utca két vége környékén üzemelő 22/0,4 kV-os transzformátor biztosítja. A becsült 500 kW villamos energia igény a már üzemelő transzformátorok felbővítésével biztosítható.

A hatályos jogszabályok szerint az ingatlanoknak hosszabb időtávot nézve energiaigényük 25%-át megújuló forrásból kell tudniuk biztosítani, de a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes igény rendelkezésre állását.

Az energiaigények kapcsán fontos megjegyezni, hogy a 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet 6. §-a alapján előírt értékeket általában hőszivattyús rendszerek alkalmazásával teljesítik, így viszont a jelentkező villamosenergia igény mértékét határozottan befolyásolja majd, hogy az épületek mekkora hányadában fognak fűtéséhez valóban hőszivattyús rendszert választani. Amennyiben mind a 45 kialakításra kerülő telken például hőszivattyús rendszer kerül alkalmazásra, úgy akár 1000 kW villamosenergia igény jelentkezésével is lehet számolni.

A tervezési terület fejlesztése során prioritást élvez a megújuló energia hasznosítása, a beruházó tervei közt az szerepel, hogy a területen belül megújuló energia rendelkezésre állását biztosítja, szolár panelek elhelyezését tervezi, melyek tároló kapacitással segítik a terület energiaellátását. Amennyiben az Önkormányzat támogatja a terület fejlesztését, a beruházó már jelenleg is rendelkezik mindazokkal a forrásokkal, amelyek a beruházás megvalósításához szükségesek lesznek.

Hőenergiaellátás:

A hatályos jogszabályok szerint az ingatlanoknak hosszabb időtávot nézve energiaigényük 25%-át megújuló forrásból kell tudniuk biztosítani, de a szolgáltatónak biztosítania kell mindenkor a teljes igény rendelkezésre állását.

A fejlesztési területet határoló Vecseház utca alatt üzemelő DN 110-es növelt kisnyomású földgázvezeték a jelentkező 60 nm³/óra igény kielégítéséhez elégséges lesz.

Elektronikus hírközlés:

A terület közelében a vezetékes és nem vezetékes szolgáltatás igénybevételének a lehetősége adott. A vezetékes szolgáltatás infrastruktúrája a területtel határos Vecseház utcában kiépült, a vezeték nélküli szolgáltatáshoz pedig a szükséges lefedettséget biztosító antennák rendelkezésre állnak.

A tervezett bővítéshez kapcsolódó többlet, alanyi jogon jelentkező igény kielégítését a szolgáltató egyedi megállapodás megkötése alapján, saját beruházásként valósítja meg.

8. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

8.1. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

- Nem alakul ki szomszédos területeknél intenzívebb beépítés.
- A terület fejlesztője kertvárosias karakterbe illő épületeket tervez.
- A szomszédos épületek benapozását a tervezett épületek megépülése nem érinti hátrányosan.
- A terület jobb megközelítése érdekében a közlekedési kapcsolatok fejlesztése szükséges a HÉV aluljárón keresztül a Csöbör utca - Timur utca irányába.
- A környező utcák forgalma nem növekszik, mivel a terület feltárása a terület északi oldala felől történik majd.
- A jelenlegi mezőgazdasági terület átalakul, a kialakuló új zöldfelületek mindenképp számára elérhető közhasználatú területek lennének.
- A tervezett új közjóléti erdőterület és zöldterületek kialakításánál lehetőség nyílik új játszótér, sétányok, sportpálya rekreációs területi kialakítására.

Zaj-és rezgésvédelem

A terület zajhelyzetét a közlekedés zajhatása határozza meg. A terület környezetét behálózzák a változó forgalmú közutak, így a közlekedésből származó zajterhelés az egész területet és környezetét érinti, az utak forgalmától függően eltérő mértékben. A zajterhelés során vizsgált üzemi-, vasúti- és repülési zajterhelés a területet kismértékben vagy nem érinti.

A Budapest Főváros Stratégiai Zajtérképe (2007) alapján jól megfigyelhető, hogy a területre a jelentősebb forgalmú utak, a Csöbör utca és a H9 HÉV fejt ki a legnagyobb zajterhelést, nappal 65-75 dB, éjjel 55-60 dB. A zajterhelés vizsgálat alapján a vizsgált terület északi részén a legmagasabb a zajterhelés (50-60 dB), mivel az adatok 2007-ben készültek, így a terület nyugati határa közelében haladó MO autópálya zajterhelését a vizsgálat nem tartalmazza. Az autópálya területre gyakorolt zajterhelése (a létesítmény vizsgált területtől való távolsága miatt) nem éri el lakóterületnél megengedett határértéket.³

Az autópálya területre gyakorolt zajterhelése (a létesítmény vizsgált területtől való távolsága miatt) nem éri el lakóterületnél megengedett határértéket.

8.2. A TERV VÁRHATÓ HATÁSA A TELEPÜLÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) EGYENLEGÉRE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés

³ Kivonat a Völgyzugoly kft. Telepítési tanulmánytervéből.

előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számítási módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben az átsorolandó területek mezőgazdasági területbe vannak sorolva, ezért a tervezett lakóterületi átsorolás szükségessé teszi a biológiai aktivitásérték kompenzációt.

Az **előzetes területi mérleg adatok szerint** a Biológiai aktivitás érték (BIAé) változása az alábbiak szerint alakul:

A BAé alakulását érintő területfelhasználási változások az alábbiak:

Területfelhasználás jele Meglevő -->Tervezett	terület (ha)	BAé szorzó különbség	BAé változás
1.: Má → Lk	0,399	(3,7-1,2) = -2,5	-1,0
1.: Má → Lke	3,459	(3,7-2,7) = -1	-3,459
1.: Má → Z	0,554	(6-3,7) = +2,3	+1,27
1.: Má → Ek	1,89	(9-3,7) = +5,3	+10,017
1.: Má → KÖu	0,832	(3,7-0,6) = -3,1	-2,74
Mindösszesen:			+4,26

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után, a tervezési területből 1,89 ha erdőterületté sorolásával és 0,55 ha zöldterületté sorolásával **4,26 pontnyi** biológiai aktivitásérték többlet keletkezik, ezért a konkrét beruházási szándékkal érintett területére vonatkozóan a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelelne.

9. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési területen nincs világörökségi helyszínek közé felvett objektum vagy terület, és nem világörökség várományos terület.

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Tehát az örökségvédelmi értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

A vizsgált terület környezeti állapota a HÉV vonala mentén terhelt, mely jelentős zaj- és rezgésterheléssel jár. A zajhatás csökkentése érdekében az aktív és passzív védelem egyaránt fontos.

A tervezés és kivitelezés során ezért nagy figyelmet kell fordítani a vonatkozó jogszabályban foglalt határértékek betartására, az épületek tájolására, a rendeltetési egységek megfelelő elhelyezésére, a hangszigetelésre. Zaj- és rezgésvédelmi szempontból jellemzően a terület északi része érintett, a terület fennmaradó részének környezeti állapota nem terhelt. A zajhatás csökkentése a területen tervezett többszintű erdősáv létesítésével, illetve a konkrét zajmérések alapján meghatározható – tereprendezéssel, *(a tervezett zöldsáv területén megvalósítható dombvonulat létesítésével)* tovább csökkenthető.

A területen védett, illetve védelemre érdemes természetközeli növényzet (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) és védett állatok nem találhatók.

A telken belüli kötelező zöldfelületeket a meghatározott paraméterek figyelembevételével oly módon célszerű létrehozni, hogy elsősorban a telekhatárok mentén védő zöldfelületi funkciót ellátó terület, többszintes védőzöldsáv jöjjön létre.

A fejlesztés megvalósulása következtében a környezeti elemek terhelésének fokozásával nem kell számolni, az új épületek pedig városképi, környezetesztétikai szempontból komoly javulást eredményezhetnek a jelenleg mezőgazdasági területen.⁴

Összességében a területhasználattal, illetve a telkek beépítésével nem sérülhetnek az örökségi vagy környezeti értékek.

10. A TERÜLET TULAJDONOSAINAK VÁLLALÁSAI

A területen belül a közparkok, játszóterek területét a fejlesztő ajándékozás keretén belül adná át az Önkormányzat számára. Ezek megépítésének költségeit a kérelmező vállalja.

A területen belüli utak kialakításának költségeit a tulajdonos vállalja. A HÉV aluljáró fejlesztésének költségeit a tulajdonos vállalja.

Az intézmény számára kijelölt területet a tulajdonos ajándékozás keretén belül felajánlja az Önkormányzat számára, hogy azon a szükséges intézmény megépíthető legyen. A területen építendő építmény építési költségeit az Önkormányzat kell, hogy vállalja.

A terület belterületbe vonásának költségei fedezéséhez a tulajdonos rendelkezik anyagi fedezettel ahhoz, hogy a rá eső részeket vállalja.

⁴ Kivonat a Völgyzugoly kft. Telepítési tanulmánytervéből.

11. MELLÉKLET

Talajtani szakvélemény

Talajtani Szakvélemény

Budapest 0118755 hrsz.

**Megrendelő:
Erdős Richárd**

Tervszám: Budapest_0118755

**Talajvédelmi tervet készítette:
Szege Tamás András**

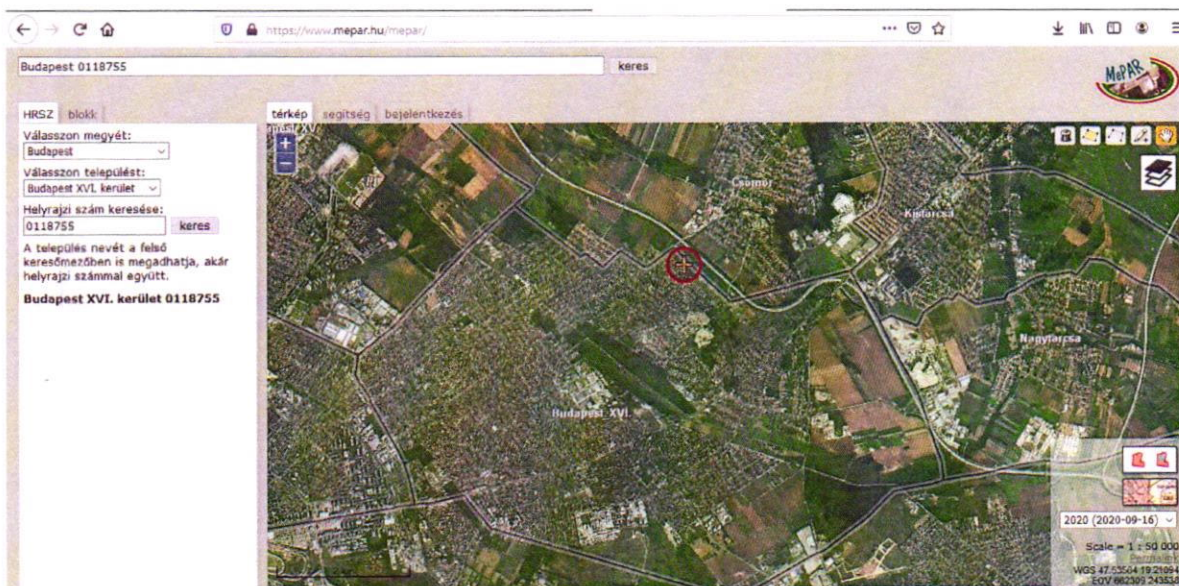
Tartalomjegyzék

1. ELŐZMÉNYEK – ÁLTALÁNOS ADATOK	47
2. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	48
3. TALAJTANI ÁTTEKINTÉS	49
3.1. A KISTÁJ TALAJTANI JELLEMZÉSE.....	49
3.2. A TERÜLET TALAJTANI JELLEMZÉSE.....	50
3.3. A FELTÁRT SZELVÉNYEK LABORATÓRIUMI EREDMÉNYEI.....	52
3.4. A TERÜLETRŐL SZÁRMAZÓ ÁTLAGMINTÁK JELLEMZÉSE.....	52
4. KÖVETKEZTETÉSEK	52
MELLÉKLETEK.....	54

1. ELŐZMÉNYEK – ÁLTALÁNOS ADATOK

Erdős Richárd megbízásából talajtani szakvéleményt készítettünk Budapest 0118755 hrsz-on jelölt 5. minőségi osztályba sorolt 6,9402 ha nagyságú szántó művelési ágba tartozó területre.

A terület elhelyezkedése az 1. ábrán látható.



1.Ábra: A terület elhelyezkedése

A talajmintavételre 2020. október 01-én került sor, négy darab fűrt minta és két darab 0-30 cm-ből származó átlagminta került begyűjtésre

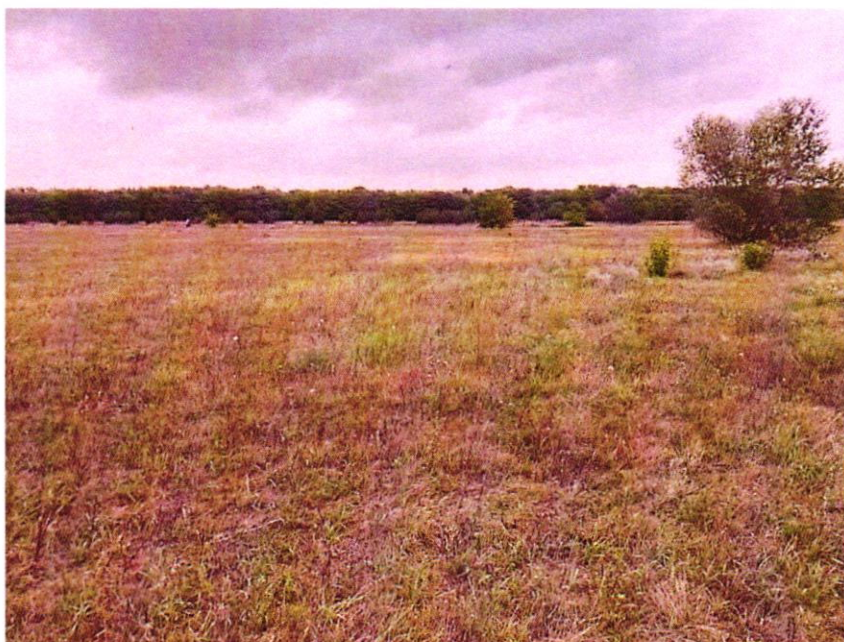
Talajminták laboratóriumi vizsgálatai a következők voltak a fűrt minták esetében:

- humusztartalom (%),
- fizikai féleség (kötöttség vagy leiszapolható rész),
- kémhatás pH(H₂O),
- összes karbonát tartalom (CaCO₃%) vagy hidrolitos aciditás (y1),
- vízben oldható összes sótartalom (%).

Az átlagminták esetében: a talaj bővített tápanyag-tartalom vizsgálatára került sor pH(KCl), humusztartalom, K_A, vízdoldható összes só, CaCO₃ %, NO₃+ NO₂-N, P₂O₅, K₂O, Na, Mg, SO₄-S, Mn, Zn, Cu,

A vizsgálatok a Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft laboratóriumaiban készültek (Szolnok 5000, Vízpart krt. 32) - akkreditációs száma: NAT - 1 - 1858/2019. került sor, melyeknek eredményei a „Mellékletekben” található.

A vizsgálatba vont helyrajzi számú terület látképének egy részlete a 2. ábrán látható.



2.Ábra: A vizsgált terület

A területről a Megrendelőnek nem áll rendelkezésre összefüggő talajvédelmi terv, szakanyag.

2. A terület elhelyezkedése

Magyarország kistájegységeinek kataszteri besorolási rendszere alapján, a végleges kivonási eljárás során érintett ingatlan, a Pesti-hordalékkúp síkságon.

A kistáj Pest megye területén helyezkedik el. Területe 850 km² (a középtáj 16,4%-a, a nagytáj 1,6%-a).

A kistáj domborzati jellemzése

A kistáj 98 és 251 m közötti tszf-i magasságú. K felé lépcsőzetesen, a magasabb teraszok irányába emelkedik. Ezek nagyjából É - D-i irányú sávjait a Duna bal parti mellékfolyóinak völgyei Ny - K-i irányban mozaik- és sakktáblaszerűen szabdalják.

A D felé nyitott, félmedence szerűen megjelenő kistáj jellemző domborzati formái fluviális és deráziós úton képződtek.

A kistáj éghajlati jellemzése

Mérsékelt meleg, száraz éghajlatú kistáj, de É-on már közel a mérsékelt hűvöshöz és a mérsékelt szárazhoz. Egész évben kevéssel 2000 óra alatti napfénytartam a valószínű. Nyáron 800 órán, télen mintegy 180 órán át süt a nap.

Az évi csapadékösszeg É-on 580 - 600 mm, a középső és D-i részeken 550 - 580 mm, ám a fővárostól DK-re eső kisebb területeken még az 550 mm-t sem éri el. A tenyészidőszakban É-on 330 - 340 mm, máshol 310 - 330 mm. Ócsán mérték a legtöbb, 24 óra alatt lehullott csapadékot (158 mm). Évente 30 - 33 hótakarós nap a valószínű, az átlagos maximális vastagsága 20 cm körüli.

A kistáj vízrajzi jellemzése

A Gödöllői - dombságtól a Duna - völgy felé lejtő területet az egymással párhuzamosan a Dunába futó patakok tagolják.

Vízminőség szempontjából valamennyi vízfolyás II. osztályú, de a településeken áthaladó szakaszok még szennyezettebbek. Mellettük ritka nagyvizek alkalmával kb. 2 km² kerül víz alá, amelyből 0,2 km² belterület, 1,1 km² szántó, a többi rét és legelő.

3. TALAJTANI ÁTTEKINTÉS

12.3.1. A KISTÁJ TALAJTANI JELLEMZÉSE

A kistáj területének 27%-át a főváros település-területe foglalja el. A talajok nagy része a Duna homokhordalékán képződött. Ezek a talajtípusok a futóhomokok (8%), a gyenge termékenységű humuszos homokok (19%), amelyek a táj É-i részén - Dunakeszi környékén -, Ecsér és Monor vonalában és Alsónémedi környékén jelentősebb kiterjedésű területek.

Az allúviumon képződött réti talajok kiterjedése 11%-os, Ócsa környékén a lápos réti talajoké 9%. A Vác környéki nyers öntések területi aránya jelentéktelen (< 1%).

A réti és a lápos réti talajok a szántóföldi zöldségtermesztés területei, jelentős rajtuk az erdő (15 - 25%) és a települések (18 - 25%) kiterjedése is. A lápos réti talajok láprétjei (25%) Ócsa környékén természetvédelem alatt állnak (részben tőzegtelepekként hasznosulnak).

A táj K-i magasabb térszínű területeinek barnaföldjei jelentős területi hányaddal szerepelnek (26%). E talajok egy része homok üledéken képződött, gyenge termékenységű (VII.), míg a Gödöllői - dombsághoz kapcsolatot jelentő változatok - Péceltől D-re - löszös anyagon képződtek, homokos vályog mechanikai összetételűek és kedvezőbb termékenységűek (V.). Szántóként csupán 15%-ukat hasznosítják, az erdő- és szőlőterületek kiterjedése jelentős (35 és 15%).

13.3.2. A TERÜLET TALAJTANI JELLEMZÉSE

A terület két jellemző pontján terveztük fúrt talajszelvényeket, az északi részen természetes állapotot találtunk, ugyanakkor a déli részen 3 próbafúrást tártunk fel mind a három esetben erős emberi behatást találtunk, már 0 – 30 cm-es rétegben is műtermék, téglá, építési törmelék stb. megtalálható volt (3. - 4. ábra.).

A terepi morfológiai, kémiai és fizikai talajtulajdonságokat, továbbá a laboratóriumi mérések eredményeit figyelembe vesszük, megállapíthatjuk, a terület talaja **Váztalajok I.** főtípusába tartozik.

A váztalajok főtípusába azok a talajok tartoznak, amelyek képződésében a biológiai folyamatok feltételei csak kismértékben vagy rövid ideig adottak, ezért azok hatása korlátozott. E „korlátozás” lehet a talajképző közet tulajdonságainak következménye, vagy származhat a felszín állandó, gyors változásából (erős erózió, defláció). Mindezek következményeként a talajképződés folyamatához csak rövid idő áll rendelkezésre.

Általában gyér növénytakaró borítja e talajokat, a humuszosodási folyamat változó mértékű, de többnyire gyenge, s nem eredményezheti kifejezett humuszos réteg kialakulását. Gyakran jelentős víz- és szélérozió okozta talajpusztulás rombolja szelvényüket; homokszemcsék mozgása alakítja, rendezi át ismételtelen felszínüket.

A szelvény morfológiai, kémiai, fizikai tulajdonságai alapján megállapítható, hogy a talaj genetikai típusa **Humuszos homoktalaj (050)**.

Azok a homoktalajok sorolhatók ide, amelyeken a humuszos réteg kialakulása morfológiailag már jól megfigyelhető, de a talajképződés egyéb bélyegei még hiányoznak, vagy csak enyhén kifejezettek.


Ide kell sorolni a 30 cm-nél vékonyabb humuszos rétegű 1%-nál magasabb humusztartalmú, valamint a 30 cm-nél vastagabb humuszos rétegű 0,5%-nál magasabb humusztartalmú homoktalajokat.

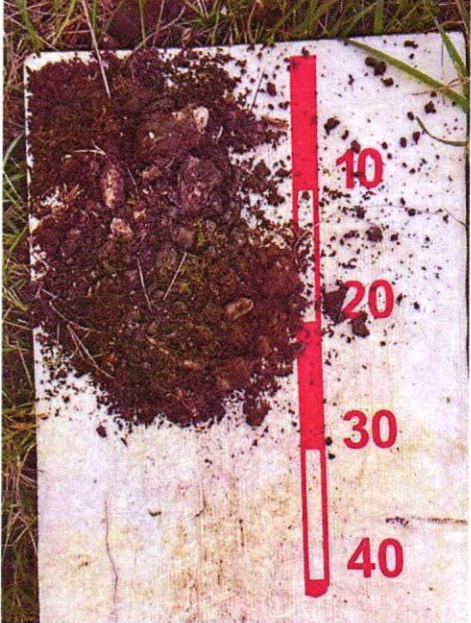
Kémhatásuk elsősorban a CaCO_3 -tartalom függvénye és ennek megfelelően az erősen savanyútól a lúgosig terjedhet.

A homokterületeken - homokhátságokon - a talajszelvényekben gyakran előfordulnak eltemetett talajszintek. Nem ritka jelenség az ingadozó szintű, gyakran 80-100 cm terep alatti mélységben megjelenő talajvíz.

E talajok termékenysége a futóhomoknál lényegesen jobb, nagyobb a víztartó-, ugyanakkor jó a vízáteresztő-képességük. Tápanyagszolgáltató-képességüket elsősorban nitrogén-készletük határozza meg.

Ide kell sorolni a homok szövetű, 1%-nál több humuszt tartalmazó antropogén talajokat is, továbbá a helyben fellelhető szerves és szervetlen kolloidokat tartalmazó anyagokkal javított futóhomok talajokat is.

Budapest 118755 hrsz 1. furat	Szelvényleírás
 <p data-bbox="295 914 710 948">3.Ábra: a feltárt talajszelvény</p>	<p data-bbox="821 324 1327 471">Ak szint 0-30 cm: sötét színű, nedves szín 10YR 3/3, homokos vályog fizikai féleségű, kémhatása 8, erős +++ pezsgés.</p> <p data-bbox="821 546 1327 694">Bk szint 30-60 cm: barna színű, nedvesen 10 YR 4/4, homok fizikai féleségű, kémhatása 8, erős +++ pezsgés.</p> <p data-bbox="821 768 1327 886">Ck szint 60- cm: homok fizikai féleségű, nedvesen 10 YR 6/3, kémhatása 8. Erős +++ pezsgés.</p>

Budapest 118755 hrsz 2. furat	Szelvényleírás
 <p data-bbox="292 1696 702 1728">4.Ábra: a feltárt talajszelvény</p>	<p data-bbox="817 1113 1321 1288">Au/Cu szint 0-30 cm: sötét színű, nedves szín 10YR 3/3, homok fizikai féleségű, kémhatása 8, erős +++ pezsgés, jellemzően sok a műtermék, építési hulladék.</p> <p data-bbox="817 1363 1321 1442">Cu szint 30 cm: fúrhatatlan feltehetőleg az építési törmelék miatt</p>

14.3.3. A FELTÁRT SZELVÉNYEK LABORATÓRIUMI EREDMÉNYEI

A laboratóriumi vizsgálatok eredményei a 1. táblázatban találhatók.

A vizsgált területről származó talajminták laboratóriumi						
Laborazon osító	Minta vétél mélysége	pH	Összes	K	CaC	Humusz
		H ₂ O	m/m %	A	m/m %	m/m %
Budapest 118755 hrsz 1. furat						
90090	0 - 30 cm	8,19	<0,02	33	10,1	2,85
Budapest 118755 hrsz 2. furat						
90091	0 - 30 cm	8,04	<0,02	27	0,1	1,42

1. Táblázat: a laboratóriumi vizsgálatok értékelése

15.3.4. A TERÜLETRŐL SZÁRMAZÓ ÁTLAGMINTÁK JELLEMZÉSE

A talajminták jellemzése során a tápanyag-ellátottsági értékek Füleky et al 1999 szerint került meghatározásra. A területre jellemző termőhely kategóriája, a IV. termőhely - „Homok és laza talajok”. Az ide sorolt talajokat általában a könnyű mechanikai összetétel, a szeretlen én szerves kolloidok, kis mennyisége jellemzi. e tulajdonságok határozzák meg a könnyű művelhetőségüket, a kedvezőtlen vízgazdálkodásukat.

A jellemzett fizikai tulajdonságok mellett számos helyen deflációs károkat szenvednek ezek a talajok. A tápanyagok érvényesülését, a kiadandó műtrágyák féleségét, egyben a természetű növényfajokat a kedvezőtlen kémiai tulajdonságok is befolyásolják (savas vagy lúgos kémhatás).

Ide soroljuk a következő talajtípusokat: futóhomok; **humuszos homoktalaj**; kovárányos barna erdőtalaj; nyers öntéstalaj (homok); humusz öntéstalaj (homok).

Az 1. talajszelvény által jellemezett terület fizikai félesége homokos vályog, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén, foszfor és kálium ellátottsága igen jó, meszes, Mg, Zn, Mn ellátottsága jó, Cu ellátottsága túlzott, nem szikes.

A 2. talajszelvény által jellemezett terület fizikai félesége homok, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén ellátottsága közepes, foszfor ellátottsága jó, kálium ellátottsága gyenge, mész hiányos, Mg ellátottsága közepes, Zn ellátottsága jó, Mn és Cu ellátottsága túlzott, nem szikes.

Tábla átlagot vizsgálva a terület fizikai félesége homokos vályog, gyengén lúgos, nem sós, nitrogén, foszfor, kálium ellátottsága jó, meszes, Mg és Zn ellátottsága jó, Mn és Cu ellátottsága túlzott, nem szikes.

4. KÖVETKEZTETÉSEK

Erdős Richárd megbízásából talajtani szakvéleményt készítettünk Budapest 0118755 hrsz-on jelölt 5. minőségi osztályba sorolt 6,9402 ha nagyságú szántó művelési ágba tartozó területre.

A vizsgálat során fűrt talajszelvényeket tártunk fel a területen, mely alapján megállapítható, hogy az adott területen található talajok a „Váztalajok” főtípusába, továbbá „Humuszos homok” típusába tartoznak. Ugyanakkor a terület É-i részén természetes talajtakaró található, míg a D-i része erősen bolygatott, már a felszíni szintben jelentős műtermék mennyiséggel!

Jelen talajtani szakvélemény sem egészben, sem részben nem használható fel, sem földügyi, sem talajvédelmi hatósági eljárásban! A laboratóriumi adatokat tartalmazó jegyzőkönyvek a Megbízó tulajdonát képezik!

Gödöllő, 2020. november 08.

Dr. Szegi Tamás András

MELLÉKLETEK



n é b i h
Termőföldtől az asztalig

Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal
Növény-, Talaj- és Agrárkörnyezet-védelmi
Igazgatóság

1118 Budapest, Budaörsi út 141-145.
Tel: 06/1/309-1000 Fax: 06/1/246-2942
E-mail: nti@nebih.gov.hu
www.nebih.gov.hu

Ikt.sz.: 04.2/2961-2/2014.
**Talajvédelmi szakértői
nyilvántartási szám:** 084/2010.
Tárgy: Talajvédelmi szakértői
jogosultság
Czakó Zsófia
Ügyintéző:
Mellékletek: -

IGAZOLÁS

Dr. Szegi Tamás András (született: Gödöllő, 1977. január 22.; anyja neve: Geiger Judit, lakcím: 2100 Gödöllő, Komáromi u. 15.) 2010. július 9. napján tett talajvédelmi szakértői tevékenység folytatására irányuló bejelentés alapján a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal 084/2010. számon Talajvédelmi Szakértői Nyilvántartó Jegyzékében szerepeltette. Dr. Szegi Tamás András 2014. április 21. napján talajvédelmi szakértői tevékenységi körének bővítését kérte. Kérése megfelel a hatályos jogszabályi követelményeknek, ezért a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal 04.2/2961-2/2014. iktatószámom és **084/2010. számon** Talajvédelmi Szakértői Nyilvántartó Jegyzékébe nyilvántartásba vette.

A Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal, mint nyilvántartó hatóság igazolja, hogy **Dr. Szegi Tamás András** a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 51/A. §-a, a szolgálati tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályiról szóló 2009. évi LXXVI. törvény, valamint a talajvédelmi szakértői tevékenység folytatásának részletes feltételeiről szóló 181/2009. (XII. 30.) FVM rendelet alapján az alábbi szakterületek vonatkozásában talajvédelmi szakértői jogosultsággal rendelkezik:

- ◆ talajvédelmi terv készítése talajjavításhoz,
- ◆ talajvédelmi terv készítése mezőgazdasági célú tereprendezéshez,
- ◆ talajvédelmi terv készítése ültetvények telepítéséhez,
- ◆ talajvédelmi terv készítése a humuszos termőréteg mentéséhez,
- ◆ talajvédelmi terv készítése mezőgazdasági célú hasznosítást lehetővé tevő rekultivációhoz, újrahasznosításhoz,
- ◆ talajvédelmi terv készítése öntözéshez,
- ◆ talajvédelmi terv készítése hígtrágya termőföldön történő felhasználásához,
- ◆ talajvédelmi terv készítése szennyvíz, szennyvíziszap és szennyvíziszap komposzt mezőgazdasági felhasználásához,
- ◆ talajvédelmi terv készítése mezőgazdasági területek vízrendezéséhez,
- ◆ talajvédelmi terv készítése erózió elleni műszaki talajvédelmi beavatkozások megvalósításához,
- ◆ talajvédelmi terv készítése nem veszélyes hulladékok mezőgazdasági felhasználásához.

A talajvédelmi szakértői jogosultság határozatlan időre szól.

Kelt: Budapest, 2014. április 29.



minta neve	K A	H %	CaC O ₃	ph	só	P ₂ O ₅	K ₂ O	fiz féleség	kémhatás	só	Nitrogénellátottság	Felvehető foszfor-ellátottság	Felvehető kálium-ellátottság
Bp 011875/5/1	33	2,80	10,10	7,55	0,02	274	307	homokos vályog	gyengén lúgos	nem sós	igen jó	igen jó	igen jó
Bp 011875/5/2	27	1,07	0,10	7,26	0,02	139	97,9	homok	gyengén lúgos	nem sós	közepes	jó	gyenge
Átlag	30	1,935	5,1	7,405	0,02	206,5	202,45	homokos vályog	gyengén lúgos	nem sós	jó	jó	jó

minta neve	K A	H %	CaC O ₃	ph	só	Mg	Zn	Mn	Cu	Na	fiz féleség	kémhatás	Ellátottság						
													só	CaCO ₃	Mg	Zn	Mn	Cu	Na
Bp 0118755/1	33	2,80	10,10	7,55	0,02	131,0	12,2	19,3	5,8	57,9	homokos vályog	gyengén lúgos	nem sós	meszes	jó	jó	jó	túlzott	nem szikes
Bp 0118755/2	27	1,07	0,10	7,26	0,02	94,2	2,5	160,0	3,4	13,8	homok	gyengén lúgos	nem sós	mész hiány	közepes	jó	túlzott	túlzott	nem szikes
Átlag	30	1,94	5,10	7,41	0,02	112,6	7,3	89,7	4,6	35,9	homokos vályog	gyengén lúgos	nem sós	meszes	jó	jó	túlzott	túlzott	nem szikes

Talajtani szakvélemény
Budapest 0118755 hrsz-ú területre





Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft.

Székhely és postázási cím: 5000 Szolnok, Vízpart krt. 32.
e-mail: szolnokitalajlabor@gmail.com

A NAH által NAH-1-1858/2019 számon akkreditált vizsgálólaboratórium.

Laboratóriumvezető: Polgár Tiborné; Tel: +36 70/436-0431
Laboratóriumvezető helyettes: Pásztor László; Tel: +36 20/437-3444

VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV

TALAJ-TÁPANYAG VIZSGÁLATRÓL

Megrendelő neve

AgriDron Kft.

Címe

2100 Gödöllő, Hársfa utca 1.

A minta származási helye

Budapest

Mintavételt végezte: Megrendelő

A mintavétel ideje: 2020.10.01.

A minta átvételének időpontja: 2020.10.08.

A vizsgálat elvégzésének ideje: 2020.10.08-2020.10.16.

A vizsgálati jegyzőkönyv készítésének időpontja: 2020.10.19.

Laboratóriumvezető aláírása:



Polgár Tiborné
laboratóriumvezető

Jegyzőkönyvszám: 1425-1/20

Talaj-tápanyag vizsgálati eredménylap

Kötelezettségvállalással érintett egybefüggő terület sorszáma, jele:

Tábla sorszáma (az adott évi kifizetési kérelem szerint):

Helyrajzi szám: 0118755

Blokazonosító:

Táblajel:

A tábla területe: 7,5 ha

Mintaazonosítási szám		35134	35135				
Mintajel		Bp 0118755/1	Bp 0118755/2				
Minta mélység (cm)		0-30	0-30				
Vizsgált paraméter	Mértékegység	Vizsgálati eredmény					
pH (kálium-kloridos)		7,55	7,26				
Arany-féle kötöttségi szám		33	27				
Összes só	% m/m	<0,02	<0,02				
Szénsavas mész	% m/m	10,1	0,1				
Humusz	% m/m	2,80	1,07				
Nitrit + nitrát nitrogén	mg/kg	10,5	4,29				
Foszfor-pentoxid	mg/kg	274	139				
Kálium-oxid	mg/kg	307	97,9				
Magnézium	mg/kg	131	94,2				
Nátrium	mg/kg	57,9	13,8				
Cink	mg/kg	12,2	2,49				
Réz	mg/kg	5,80	3,41				
Mangán	mg/kg	19,3	160				
Kén	mg/kg	23,5	3,98				

Jegyzőkönyvszám: 1425-1/20



Vizsgálati módszerek és a mérések becült bizonytalansága

Talaj-tápanyag vizsgálat

Vizsgált paraméter	Alsó méréshatár/ mérési tartomány	A vizsgálati módszer azonosítója	Becült bizonytalanság
pH (kálium-kloridos)	2 – 12	MSZ-08-0206-2:1978 2.1.	± 0,1 absz. ért.
Arany-féle kötöttségi szám	25 – 60	MSZ-08-0205:1978 5.2.	± 2 absz. ért.
Összes só (vízben oldható)	> 0,02 % m/m	MSZ-08-0206-2:1978 2.4.	± 12 rel. %
Szénsavas mész	0,1-2 % m/m > 2 % m/m	MSZ-08-0206-2:1978 2.2.	± 9 rel. % ± 6 rel. %
Humusz (kálium-dikromát-kénsavas roncsolmányból)	0,2-1 % m/m > 1 % m/m	MSZ-08-0210-2:1977 2.1.6.	± 7 rel. % ± 4 rel. %
Nitrit+nitrát-nitrogén (kálium-klorid oldható)	1-5 mg/kg > 5 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.2., 5.4.5.	± 5 rel. % ± 4 rel. %
Foszfor-pentoxid (ammónium-laktát oldható)	25-100 mg/kg > 100 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.1., 5.1.	± 8 rel. % ± 3 rel. %
Kálium-oxid (ammónium-laktát oldható)	25-500 mg/kg > 500 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.1., 5.1.	± 10 rel. % ± 10 rel. %
Magnézium (kálium-klorid oldható)	5-15 mg/kg > 15 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.2., 5.1.	± 7 rel. % ± 4 rel. %
Nátrium (ammónium-laktát oldható)	5-40 mg/kg > 40 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.1., 5.1.	± 10 rel. % ± 8 rel. %
Cink (etilén-diamin-tetra-ecetsav + kálium- kloridos kivonatból)	0,5-2 mg/kg > 2 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.3., 5.1.	± 9 rel. % ± 7 rel. %
Réz (etilén-diamin-tetra-ecetsav + kálium- kloridos kivonatból)	0,5-2 mg/kg > 2 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.3., 5.1.	± 10 rel. % ± 7 rel. %
Mangán (etilén-diamin-tetra-ecetsav + kálium-kloridos kivonatból)	4-20 mg/kg > 20 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.3., 5.1.	± 10 rel. % ± 7 rel. %
Kén (kálium-klorid oldható)	2,5-25 mg/kg > 25 mg/kg	MSZ 20135:1999 4.2.2., 5.1.	± 10 rel. % ± 9 rel. %

A vizsgálat során alkalmazott berendezések: elektronikus precíziós mérleg (C-300, C-1600);
labormérleg (NJW-300); rázógép (körforgós, LE-209); kalciméter (egyedi); konduktométer (LF 538);
pH-mérő (pH 730); FIAstar analízátor (FIAstar 5000); GENESYS fotométer (GENESYS 5);
ICP spektrométer (iCAP 7200 Duo).

Megjegyzés: A vizsgálati eredmények csak a megvizsgált mintá(k)ra vonatkoznak.

Az Ügyfél által szolgáltatott adatokért a Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft. nem vállal felelősséget.

A Vizsgálati Jegyzőkönyvet a vizsgálólaboratórium engedélye nélkül csak teljes terjedelmében szabad lemásolni.

A laboratóriumba beküldött mintát 90 napig őrizzük meg.

A vizsgálattal kapcsolatos észrevételeit (kifogásait) szíveskedjék 90 napon belül megtenni.

Ezen Vizsgálati Jegyzőkönyv összesen 3 számozott oldalt tartalmaz.

Jegyzőkönyvszám: 1425-1/20

- VÉGE -





Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft.
 Székhely és postázási cím: 5000 Szolnok, Vízpart krt. 32.
 e-mail: szolnokitalajlabor@gmail.com

Laboratóriumvezető: Polgár Tiborné; Tel: +36 70/436-0431
Laboratóriumvezető helyettes: Pásztor László; Tel: +36 20/437-3444

Táblaátlag eredmények

Ügyfél neve: **AgriDron Kft.**
 Ügyfél címe: 2100 Gödöllő, Hársfa utca 1.

Hrsz	pH (KCl)	Kötött- ség	Össz. só m/m%	CaCO ₃ m/m%	Humusz m/m%	P ₂ O ₅ mg/kg	K ₂ O mg/kg	NO ₃ -N mg/kg	Na mg/kg	Mg mg/kg	S mg/kg	Mn mg/kg	Zn mg/kg	Cu mg/kg
0118755	7,41	30	< 0,02	5,1	1,94	207	202	7,40	35,9	113	13,7	90	7,35	4,61



Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft.
Székhely és postázási cím: 5000 Szolnok, Vízpart krt. 32.
e-mail: szolnokitalajlabor@gmail.com

A NAH által NAH-1-1858/2019 számon akkreditált vizsgálólaboratórium.

Laboratóriumvezető: Polgár Tiborné; Tel: +36 70/436-0431
Laboratóriumvezető helyettes: Pásztor László; Tel: +36 20/437-3444

VIZSGÁLATI JEGYZŐKÖNYV

TALAJTANI VIZSGÁLATRÓL

Megrendelő neve

AgriDron Kft.

Címe

2100 Gödöllő, Hársfa utca 1.

A minta származási helye

Budapest

Mintavételt végezte: Megrendelő

A mintavétel ideje: 2020.10.01.

A minta átvételének időpontja: 2020.10.08.

A vizsgálat elvégzésének ideje: 2020.10.08-2020.10.29.

A vizsgálati jegyzőkönyv készítésének időpontja: 2020.10.29.

Laboratóriumvezető aláírása:


Polgár Tiborné
laboratóriumvezető

Jegyzőkönyvszám: 1425-2/20

Talajtani-, talajfizikai vizsgálati eredménylap

Talajtani alapvizsgálatok

Mintaazonosítási szám		99090	99091				
Mintajel		Bp 0118755/1	Bp 0118755/2				
Minta mélység (cm)		0-30	0-30				
Vizsgált paraméter	Mértékegység	Vizsgálati eredmény					
pH (vizes)		8,19	8,04				
Arany-féle kötöttségi szám		33	27				
Összes só	% m/m	<0,02	<0,02				
Szénsavas mész	% m/m	10,1	0,1				
Humusz	% m/m	2,85	1,42				
Hidrolitos aciditás							
Szódalúgosság	% m/m						

Jegyzőkönyvszám: 1425-2/20



Vizsgálati módszerek és a mérések becsült bizonytalansága

Talajtani-, talajfizikai vizsgálat

Vizsgált paraméter	Alsó méréshatár/ mérési tartomány	A vizsgálati módszer azonosítója	Becsült bizonytalanság
pH (vizes)	2 – 12	MSZ-08-0206-2:1978 2.1.	± 0,1 absz. ért.
Arany-féle kötöttségi szám	25 – 60	MSZ-08-0205:1978 5.2.	± 2 absz. ért.
Összes só (vízben oldható)	> 0,02 % m/m	MSZ-08-0206-2:1978 2.4.	± 12 rel. %
Szénsavas mész	0,1-2 % m/m > 2 % m/m	MSZ-08-0206-2:1978 2.2.	± 9 rel. % ± 6 rel. %
Humusz (kálium-dikromát-kénsavas roncsolmányból)	0,2-1 % m/m > 1 % m/m	MSZ-08-0210-2:1977 2.1.6.	± 7 rel. % ± 4 rel. %
Hidrolitos aciditás (y1)	0,25-10 > 10	MSZ-08-0206-2:1978 2.5.	± 5 rel. % ± 2 rel. %
Szódalúgosság	> 0,011 % m/m	MSZ-08-0206-2:1978 2.3.	± 9 rel. %

A vizsgálat során alkalmazott berendezések: elektronikus precíziós mérleg (C-300, C-1600); labormérleg (NJW-300); kalciméter (egyedi); konduktométer (LF 538); pH-mérő (pH 730); GENESYS fotométer (GENESYS 5).

Megjegyzés: A vizsgálati eredmények csak a megvizsgált mintá(k)ra vonatkoznak.

Az Ügyfél által szolgáltatott adatokért a Szolnoki Talajvédelmi Laboratórium Kft. nem vállal felelősséget.

A Vizsgálati Jegyzőkönyvet a vizsgálólaboratórium engedélye nélkül csak teljes terjedelmében szabad lemásolni.

A laboratóriumba beküldött mintát 90 napig őrizzük meg.

A vizsgálattal kapcsolatos észrevételeit (kifogásait) szíveskedjék 90 napon belül megtenni.

Ezen Vizsgálati Jegyzőkönyv összesen 3 számozott oldalt tartalmaz.

Jegyzőkönyvszám: 1425-2/20

- VÉGE -





Főépítész

Címzett: Erő Zoltán
főosztályvezető, főépítész

Cím: Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

Iktatószám: 1/2940-2/2021.

Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefon: 06-1-401-741

Tárgy: Budapest XVI. kerület, Vecseház
utca melletti terület telepítési
tanulmányterve

Tisztelt Főépítész Úr!

Szeretnék tájékoztatni, hogy a terület tulajdonosa telepítési tanulmányterv készítését indította meg a XVI. kerület Vecseház utca keleti oldalán található mezőgazdasági terület (hrs: 118755) átsorolása kapcsán, jellemzően új lakóterület céljából.

A módosítás a TSZT és az FRSZ terveit is érinti, illetve az BATRT szerinti eljárás is szükséges.

Az ügyben a Képviselő-testület még nem döntött, jelenleg a telepítési tanulmányterv készül.

Megköszönöm, ha a PESTTERV számára a szakmai egyeztetés lehetőségét biztosítod, illetve ha szükséges, nyitott vagyok az esetleges egyeztetésekre.

Budapest, 2021. március 11.

Üdvözlettel:



Szesztai György
Szesztai György
főépítész

Erről értesül: PESTTERV Kft. (1085 Budapest, Kőfaragó utca 9.)

ei. 1/2940/2021

3. sz. melléklet IKTAT DOKUMENTUM



BUDAPEST

Budapest Főváros | Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

2940



1000101246780

Szesztai György főépítész

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

1163 Budapest
Havashalom utca 43.

ügyintéző: Pártos Judit

telefon: +36 1 327-1168

email: Partos.Judit@budapest.hu

ikt. szám: FPH059 /824 - 2 /2021

hiv. szám: 1/2940-2/2021.

tárgy: Budapest XVI. kerület, Vecseház
utca melletti terület telepítési
tanulmányterve-

Tisztelt Főépítész Úr!



Köszönöm a tájékoztatást a XVI. kerület Vecseház utcai ingatlanokra vonatkozó telepítési tanulmányterv készítéséről. A jelenlegi mezőgazdasági terület (hrsz.: 118755) lehetséges átsorolására vonatkozóan az alábbiakban bemutatott álláspontot tudom képviselni előzetesen.

A Budapest XVI. kerület, Vecseház utca melletti terület a hatályos, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT 2017) és a 2021. április 3-tól hatályos felülvizsgálat alapján is „1. Területfelhasználás” tervlapján beépítésre nem szánt, Má jelű Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe tartozik, valamint a „3A. Épített környezet értékeinek védelme” tervlapján nyilvántartott régészeti lelőhely terület.

A TSZT 2017 4.1.3.2. *Beépítésre nem szánt területek - Mezőgazdasági terület c.* fejezetének értelmében a tárgyi ingatlan összefüggő szántó és rét-legelő területeknek feleltethető meg. Ezek a területfelhasználású területek elsősorban a pesti oldalon, elővárosi zónában, a közigazgatási határ közelében terülnek el, és a Pesti-síkság egykori kiterjedt természetfelületei maradványaiként – a táji értékük és biológiailag aktív felületük miatt – városökológiai szerepük is jelentős. A területfelhasználási egység magába foglalja a mezőgazdasági területeket tagoló, meglévő és jellemzően körzeti erdőterv által érintett mezővédő erdősávokat is. Ezeket a mezővédő erdősávokat meg kell őrizni, illetve ahol hiányoznak, különösen a nagy kiterjedésű mezőgazdasági táblák esetében, lehetőség szerint pótolni kell. A mezőgazdasági termőterületeket és kultúrákat a szél káros hatásaitól védő, és ezáltal a terméshozamot kedvezően befolyásoló mezővédő erdősávok élőhelyeik által az ökológiai kapcsolatok meghatározó elemei is egyben.

A területre vonatkozó hatályos Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő – testületének Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 21/2018. (VII. 6.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: KÉSZ) alapján a tárgyi ingatlant Má/XVI jelű Általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja az ingatlant.

105. §. (1) A Szabályozási terven Má/XVI jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;

rendellettést tartalmazhat.

A levélben előzetesen jelzett kérelem alapján a Vecseház utca melletti általános mezőgazdasági területet (hrsz.: 118755) jellemzően lakóövezetbe kívánja a tulajdonos átsoroltatni.

A Budapest 2030 Hosszú távú Városfejlesztési Konceptió alapján új beépítésre szánt területek kijelölése csak akkor lehetséges, ha a fejlesztés számára a városon belül a tervezett területhasználatra alkalmas, kijelölt terület már nem áll rendelkezésre.

A TSZT 2017 4.1. Az országos településrendezési terv és a településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása c. fejezetének értelmében:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CCXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) és annak végrehajtási rendelete (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) által meghatározott követelmény 12. §. előírásai szerint, ha a jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) szerinti barnamezős terület.

A TSZT 2017 4.2. A BATRT és a településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása c. fejezetének értelmében:

A Trtv. 38. § előírásai szerint új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha:

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,

- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá

- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

A Trtv. 38. § további előírásai szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

Összefoglalva, a tájékoztatásul megküldött levélben leírt információk ismeretében és a hivatkozott tervek alapján a 118755 helyrajzi szám alatti mezőgazdasági terület átsorolását nem tartom támogathatónak.

Kérem fentiek szíves tudomásulvételét.

Budapest, 2021. március „31”



Isztelel:

Erő Zoltán

várostervezési főosztályvezető, főépítész

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/140185/2021

2021.05.05

Szektor : 61

BUDAPEST XVI.KER.

Külterület 0118755 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter	adatok kat.jöv ha m2 k.fill
- szántó -	5	6.9402	145.05		

II.RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 55/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 85094/2/1997/97.04.17
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Osztrovics Livia
szül. : 1983
a.név : Dr.Lukács Julianna
cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Fűrges utca 19.

7. tulajdoni hányad: 55/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 85094/2/1997/97.04.17
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
kiskorú
név : Osztrovics Gábor István
szül. : 1986
a.név : Dr.Lukács Julianna
cím : 1160 BUDAPEST XVI.KER. Fűrges utca 19.

8. tulajdoni hányad: 890/1000
bejegyző határozat, érkezési idő: 49899/2/2019/19.02.12
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név : Erdős Richárd Zoltán
sz.név: Erdős Richárd Zoltán
szül. : 1978
a.név : Máza Magdolna
cím : 1133 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 114.1/3.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HATÁROZAT:

779/2005. (XI. 8.) Kt. ¹

A Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a Fürge utcára fekvő külterületi, E-TG-XVI övezeti besorolású Fürge utca – Suba utca – kerülethatár – Budapesti út által határolt E-TG-XVI övezeti besorolású terület egy részének, valamint a Vecseház utca – Csömöri HÉV vasúti pályatest – kerülethatár – Suba utca által határolt MG-MT-XVI övezeti besorolású külterületi terület lakóövezetté történő átminősítésével elvben egyetért.

Felkéri a Polgármestert, hogy intézkedjen a tulajdonosoknál az átsorolási kérelemhez szükséges dokumentumok beszerzéséről, és ezen dokumentumok birtokában mindkét területre önálló előterjesztést készítsen.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(15 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)

kmf.

dr. Hórich Ferenc
jegyző

dr. Szabó Lajos Mátyás
polgármester

¹ Végrehajtási határidejét 2006. február 28-ra módosította: 842/2005. (XII. 13.) Kt.

HATÁROZAT:

324/2006. (VI. 27.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert a Budapest XVI. kerület Vecseház utca melletti terület egy részét érintő keretövezet módosításával kapcsolatos infrastrukturális felajánlásról szóló Együttműködési Megállapodás és az út- és közműépítés költségeinek viseléséről szóló Együttműködési Megállapodás végleges tartalmának kidolgozására.

Határidő:2006. szeptember 12-i Képviselő-testületi ülésre előterjesztés készítése

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(19 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:
435/2006. (IX. 26.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a Budapest XVI. kerület Vecseház utca melletti 118755 hrsz. terület egy részét érintő keretövezet módosításával kapcsolatos infrastrukturális felajánlásról szóló együttműködési megállapodás és az út- és közműépítés költségeinek viseléséről szóló településrendezési szerződés aláírására, amely 25 építési telekre és 50 lakásra vonatkoztatandó.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(18 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

HATÁROZAT:
437/2006. (IX. 26.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Vecseház utca melletti 118755 hrsz. ingatlan területéből, a Vecseház utcával párhuzamosan, a Hangos utcánál 60 m oldalhosszúságú, a Suba utcánál 90 m oldalhosszúságú területsáv belterületbe vonását és MG keretövezetből, MG-MT-XVI. mezőgazdasági rendeltetésű, célzott területfelhasználási módú területből L4 keretövezetbe - építési telkenként 2 lakás (önálló rendeltetési egység) építési lehetőség számításával, max. 5,0 m építmény magassággal - történő átsorolását támogatja és kéri a Fővárosi Közgyűlést az FSZKT módosítására.

Felkéri a Polgármestert, hogy e határozatot a területre vonatkozó együttműködési megállapodásban rögzített feltételek teljesülése esetén továbbítsa a Fővárosi Közgyűlésnek.

Határidő: Az együttműködési megállapodásban rögzített feltételek teljesülését követő 7. nap.

Felelős: dr. Szabó Lajos Mátyás polgármester

(18 igen, 0 nem, 3 tartózkodás)

HATÁROZAT:
10/2007. (I. 24.) Kt.

A Vecseház utca melletti 118755 hrsz. terület út és közműépítési költségeinek viseléséről szóló megállapodás tartalmazza azt, hogy az átminősítést követően a Vecseház utca mentén 25 db telek alakítható ki, ennek megfelelően az útépitési hozzájárulás mértéke 25 X 1,0 millió forint, azaz, 25,0 millió forint.

Határidő: 2007. február 14-i Kt ülésre történő előterjesztése a megállapodás tervezetnek
Felelős: Kovács Péter polgármester

(20 igen, 2 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:
11/2007. (I. 24.) Kt.

A Vecseház utca melletti 118755 hrsz. terület keretövezet módosításával kapcsolatos infrastrukturális felajánlásról szóló megállapodás tartalmazza azt, hogy az átminősítést követően a Vecseház utca mentén 25 db telek alakítható ki, ennek megfelelően az infrastrukturális hozzájárulás az ott építhető lakóegységek illetve önálló rendeltetésű egységek esetében az első lakóegységek illetve önálló rendeltetésű egységek száma szerint 25 X 540 ezer forint, azaz, 13,5 millió forint.

Határidő: 2007. február 14-i Kt ülésre történő előterjesztése a megállapodás tervezetnek
Felelős: Kovács Péter polgármester

(19 igen, 5 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:
12/2007. (I. 24.) Kt.

A Vecseház utca melletti 118755 hrsz., valamint a FÜRGE utca melletti átminősítésre kerülő területekre vonatkozó infrastrukturális felajánlásokról szóló megállapodásba be kell építeni, hogy a telkenként építhető második lakóegységre vagy önálló rendeltetési egységre vonatkozó jogerőre emelkedett építési engedélyről az építtetőnek vagy a tulajdonosnak a mindenkori polgármestert 10 napon belül írásban értesítenie kell.

Határidő: 2007. február 14-i Kt ülésre történő előterjesztése a megállapodás tervezetnek
Felelős: Kovács Péter polgármester

(19 igen, 5 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:
13/2007. (I. 24.) Kt.

A Vecseház utca melletti 118755 hrsz. valamint a FÜRGE utca melletti átminősítésre kerülő területekre vonatkozó infrastrukturális megállapodásba kerüljön be, hogy az ott levő telken építendő második lakóegységre vagy önálló rendeltetési egységre eső infrastrukturális hozzájárulás mértéke 540 ezer forint, amely a megállapodás aláírását követően az esedékességig a mindenkori jegybanki alapkamat évenkénti mértékével növekszik.

Határidő: 2007. február 14-i Kt ülésre történő előterjesztése a megállapodás tervezetnek
Felelős: Kovács Péter polgármester

(19 igen, 5 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:
14/2007. (I. 24.) Kt.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, folytasson tárgyalást az érintettekkel, hogy a 118755 hrsz. átminősítésre kerülő területen kialakítható legyen egy önkormányzati tulajdonban lévő kispályás futballpálya.

Határidő: 2007. február 14. Kt ülésre előterjesztés készítése

Felelős: Kovács Péter polgármester

(24 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

76/2007. (II. 28.) Kt.

A Képviselő-testület a 435/2006. (IX. 26.), 437/2006. (IX. 26.), továbbá 559/2006. (XII. 13.) Kt. határozatait visszavonja.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés 2. és 3. számú mellékletét képező, a Budapest XVI. kerület Vecseház utca melletti 118755 hrsz. terület egy részét érintő keretövezet módosításával kapcsolatos infrastrukturális felajánlásról szóló együttműködési megállapodás és az út- és közműépítés költségeinek viseléséről szóló együttműködési megállapodás aláírására.

Határidő: 2007. február 28.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(21 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

77/2007. (II. 28.) Kt.

A Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület Vecseház utca melletti 118755 hrsz. ingatlan területéből, a Vecseház utcával párhuzamosan, a Hangos utcánál 60 m oldalhosszúságú, a Suba utcánál 90 m oldalhosszúságú területsáv belterületbe vonását és MG keretövezetből, MG-MT-XVI. mezőgazdasági rendeltetésű, célzott területfelhasználási módú területből L4 keretövezetbe – azon belül max. 5,0 m építménymagasságú, építési telkenként legfeljebb 2 lakás (önálló rendeltetési egység) megépítését, kialakítását lehetővé tévő építési övezetbe – történő átsorolását támogatja és kéri a Fővárosi Közgyűlést az FSZKT módosítására.

Felkéri a Polgármestert, hogy e határozatot a területre vonatkozó együttműködési megállapodásban rögzített feltételek teljesülése esetén továbbítsa a Fővárosi Közgyűlésnek.

Határidő: Az együttműködési megállapodásban rögzített feltételek teljesülését követő 14. nap.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(20 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

HATÁROZAT:

322/2007. (VI. 13.) Kt.

A Képviselő-testület a

9/2007. (I. 24.) Kt.

10/2007. (I. 24.) Kt.

11/2007. (I. 24.) Kt.

12/2007. (I. 24.) Kt.

13/2007. (I. 24.) Kt.

32/2007. (II. 14.) Kt.

41/2007. (II. 14.) Kt.

76/2007. (II. 28.) Kt.

77/2007. (II. 28.) Kt.

130/2007. (III. 21.) Kt.

143/2007. (III. 21.) Kt.

165/2007. (III. 21.) Kt.

166/2007. (III. 21.) Kt.

183/2007. (IV. 18.) Kt.

229/2007. (IV. 18.) Kt.

248/2007. (V. 2.) Kt.

261/2007. (V. 2.) Kt.

262/2007. (V. 2.) Kt.

263/2007. (V. 2.) Kt.

264/2007. (V. 2.) Kt.

266/2007. (V. 2.) Kt.

269/2007. (V. 2.) Kt.

301/2007. (V. 23.) Kt.

309/2007. (V. 23.) Kt.

számú határozatainak végrehajtásáról szóló jelentést elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Kovács Péter polgármester

(18 igen, 4 nem, 0 tartózkodás)