

1. HOMOKTÖVIS UTCA – AUTÓBUSZ VÉGÁLLOMÁS

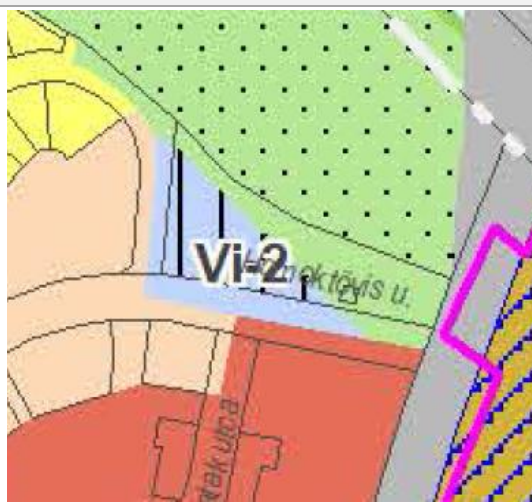
A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76512/398 helyrajzi számú, 6492,54 m² nagyságú közterületként nyilvántartott telek ad helyet a Káposztásmegyér, Mogyoródi-patak buszmegállóknak (buszforduló). A terület részben burkolt (amely az autóbuszok közlekedésére szolgál), részben pedig zöldfelület, jelentősebb faállomány azonban csak a Körösbánya utca menti területsávban található. **A korábbi rendezési terv (ÚKVSZ) a teljes telket lakóterületbe sorolta (L7-IV-1/2).**

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN (TSZT 2017)



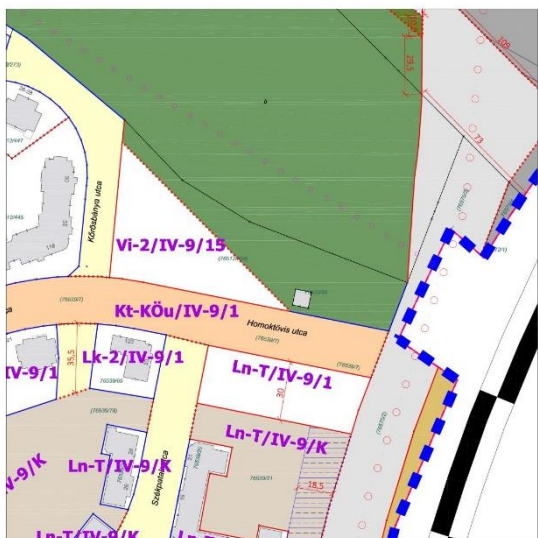
A terület Körösbánya utca és Homoktövis utca „sarkán” található része a hatályos TSZT-ben Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területfelhasználási kategóriába sorolt és változással érintett, a telek fennmaradó része (a valóságban a buszfordulónak helyet adó, burkolt terület) közjóléti erdőbe sorolt.

(Megj.: a TSZT alapvetően nincs összhangban a valósággal a kialakult rendeltetés és a ténylegesen zöldfelülettel fedett részek tekintetében, feltételezhetően az MO gyorsforgalmi út védőtávolságát figyelembe véve került az övezethatár kijelölésre. Ugyanakkor nem egyértelmű, hogy a TSZT szinten a már korábban beépítésre szánt terület építési jogainak ilyen jellegű felülírását mi indokolta, hiszen nem újonnan beépítésre szánt területről volt szó. (OTÉK 38.§ (8) a))

A TSZT tehát sajtószerűen a jelenlegi erdős területen jelölt ki beépíthető területet, míg a jelenlegi autóbusszforduló üres területének erdőszítését írta elő!!! A terület valós határvonalakhoz (telekhatárokhoz), illetve felszínborítottsághoz igazodó rendezése csak a fővárosi tervek (TSZT/FRSZ) módosításával lehetséges!

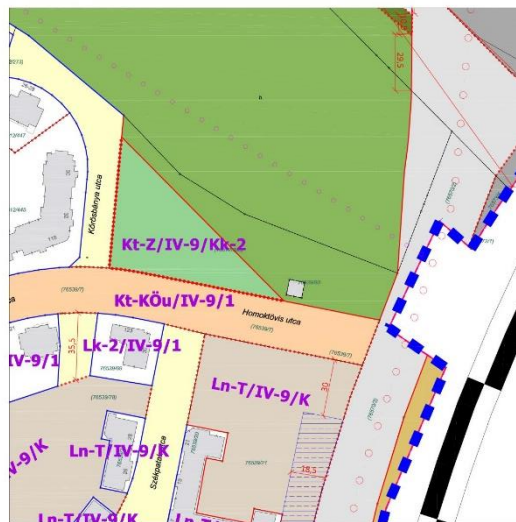
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A KÉSZ a TSZT alapján állapítja meg a terület övezeti rendszerét ► a területfelhasználási egységek határa jelenti a KÉSZ-ben a telket érintően a vegyes intézményi (Vi-2), valamint közjóléti erdő között húzódó övezethatárt. A KÉSZ a Homoktövis utca F+3 szintes beépítéséhez igazodó lakó vagy intézményi funkciójú épület elhelyezésére szolgáló építési övezet megállapításával.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A javaslat szerint a Vi-2/IV-9/15 jelű építési övezet a kerületi terveszközből átsorolásra kerül kerületi jelentőségű Kt-Z jelű közterület övezetbe.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezetében a megengedett beépíthetőség 3%, azonban a területen nem cél bármilyen építmény elhelyezésének a lehetővé tétele, így javasolt a KÉSZ 2. mellékletének 13. táblázatát kiegészíteni egy új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezettel, ahol a beépítés nem megengedett (0%).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/15	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	–
Kial. telek szélesség min.:	–
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	35%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,0
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	4,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	50 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	–
Kialakítható telek ter. min:	–
Kial. telek szélesség min.:	–
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	–
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



2. HOMOKTÖVIS UTCA – KÜLSŐ-SZILÁGYI ÚT SAROK

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76539/21 hrsz-ú terület északi része beépítetlen zöldfelület, de a korábbi rendezési tervben beépítésre szánt terület volt (ÚKVSZ: L7-IV-1/2).

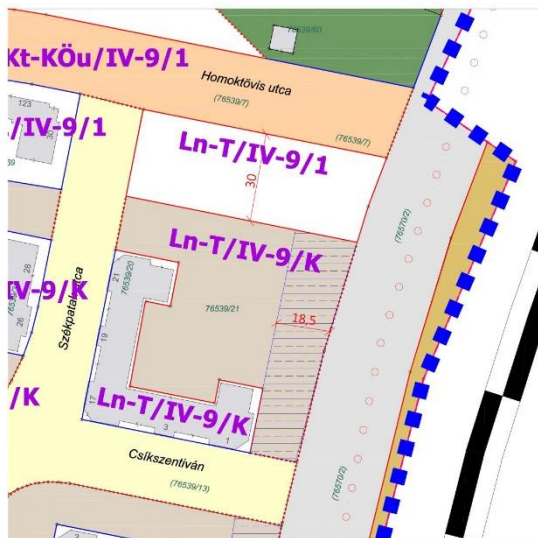
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A TSZT a lakótelepi egységeket együtt kezeli: az úszótelkek és a tömbtelkek együttesen Ln-T területfelhasználási egységbe soroltak.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

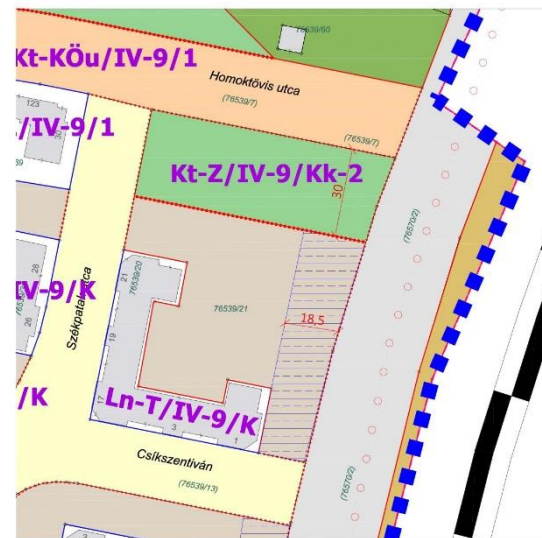
HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A hatályos KÉSZ a tömbrészes közfunkciójú épülettel (a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és irodai funkciójú létesítmények, a lakó rendeltetés tiltásával) való lezárását teszi lehetővé kisvárosias léptékű, többszintes épülettel, közhasználat számára megnyitott kialakítással.

A KÉSZ a lakótelepi területeken az ÚKVSZ szabályozási paramétereit átvette, a Szilágyi út menti, jelenleg zöldfelületként, parkolóként kialakított területeken, a keretjelleggel szabályozott területeken határozott meg új beépítési paramétereket.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A javaslat szerint a Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet a kerületi terveszközben átsorolásra kerül kerületi jelentőségű Kt-Z jelű közkeret övezetbe.

Tekintettel arra, hogy a KÉSZ Kt-Z/IV-9/Kk jelű övezetében a megengedett beépíthetőség 3%, azonban a területen nem cél bármilyen építmény elhelyezése a lehetővé tétele, így javasolt az 1. területtel azonos módon az új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezet alkalmazása, ahol a megengedett legnagyobb beépíthetőség 0%.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépíthettség	
terepszint felett:	60%
terepszint alatt:	70%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	7,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	30%

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	–
Kialakítható telek ter. min:	–
Kial. telek szélesség min.:	–
Megengedett legnagyobb beépíthettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	–
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



3. BŐRFESTŐ ÓVODA, BÖLCSŐDE

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76561/134 hrsz-ú telek (Bőrfestő Óvoda) Szilágyi út felőli része jelenleg elkerítetlen, beépítetlen. A terület nagysága 17397 m², az ÚKVSZ beépítésre szánta (I-IV-6 övezet).

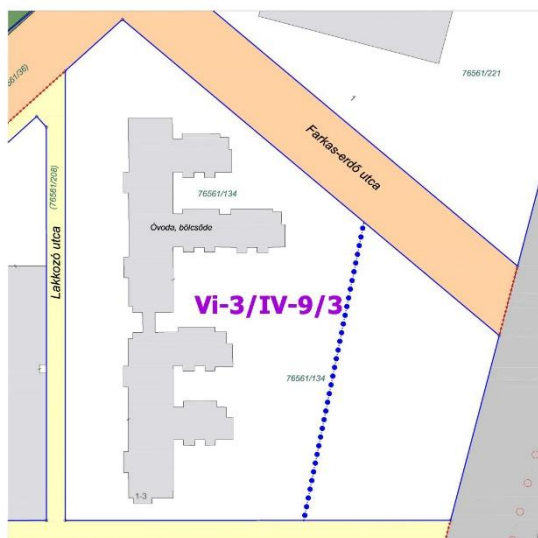
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A teljes terület a hatályos TSZT-ben Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület területfelhasználási egységbe sorolt.

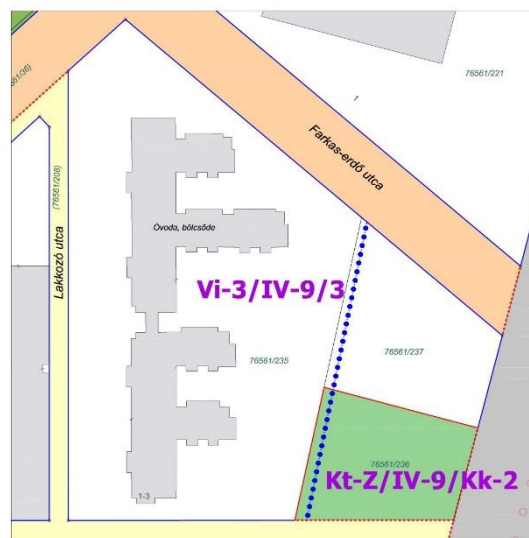
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A telek intézményi hasznosítását teszi lehetővé a hatályos KÉSZ – a TSZT-vel összhangban – a meglévő óvoda-bölcsőde alapintézményi övezetében, ahol a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények helyezhetők el, és ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A Vi-3/IV-9/3 jelű építési övezet területéből a 76561/236 hrsz ingatlan területe kiszabályozásra kerülne kerületi jelentőségű közkert övezetként, ahol – az 1. és 2. sorszámú területtel azonos módon – az új, Kt-Z/IV-9/Kk-2 jelű övezet alkalmazásával a beépítés nem megengedett.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-3/IV-9/3	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	1000 m ²
Kial. telek szélesség min:	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	5,0 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35%

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT (MEGMARADÓ) VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Kt-Z/IV-9/Kk-2	
Beépítési mód	-
Kialakítható telek ter. min:	-
Kial. telek szélesség min.:	-
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	0%
terepszint alatt:	0%
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	-
max:	-
Legkisebb zöldfelület	90%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



4. KÜLSŐ-SZILÁGYI ÚT - ZÖLDFELÜLET

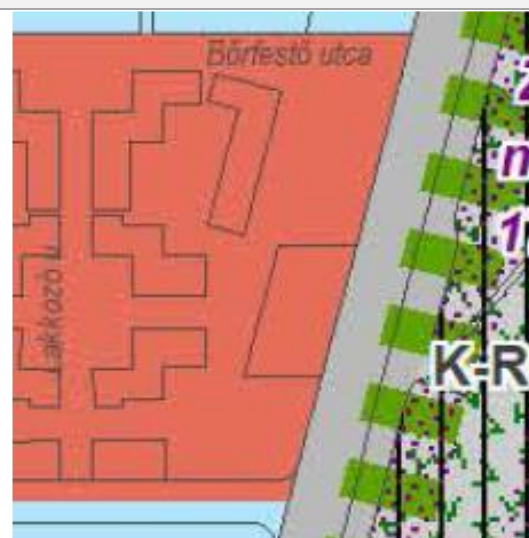
A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLGI ÁLLAPOT



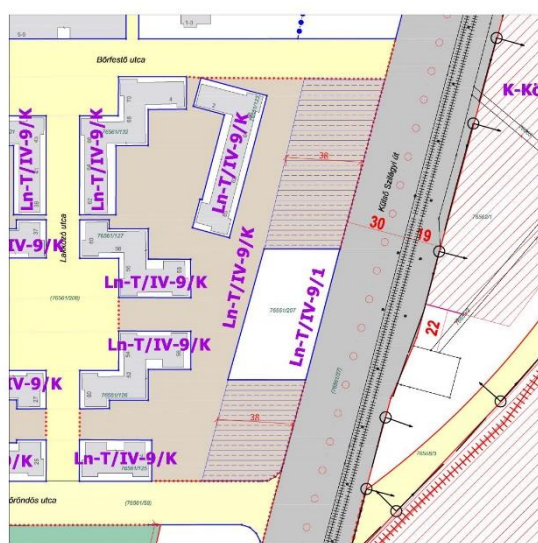
A 76561/207 hrsz-ú telek jelenleg beépítetlen, alacsony intenzitású zöldfelület. Az ÚKVSZ beépítésre szánta (L7-IV-1/2 övezet).

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A TSZT a lakótelepi egységeket együtt kezeli: az úszótelkek és a tömbtelkek együttesen Ln-T területfelhasználási egységbe soroltak.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



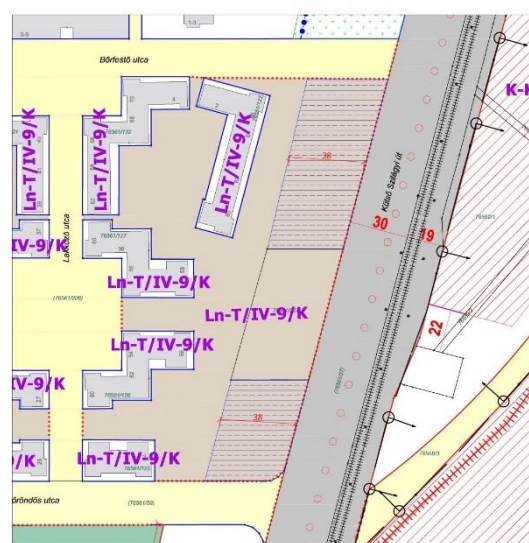
A telek beépítése a mögötte álló lakótelepi egység beépítéséhez igazodva lehetséges a hatályos KÉSZ előírásai alapján, 4-5 szinttel. Lakófunkció a Külső Szilágyi út jelentős forgalma miatt nem létesíthető, vegyes funkciójú épület(ek) javasolt(ak) (pince: garázs, fszt: kereskedelem, emeletek: iroda).

A KÉSZ a lakótelepi területeken az ÚKVSZ szabályozási paramétereit átvette, a Szilágyi út menti, jelenleg zöldfelületként, parkolóként kialakított területeken, a keretjelleggel szabályozott területeken határozott meg új beépítési paramétereket. A korábbi kialakult lakótelepekre alkalmazott építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke nem került megállapításra. Ezzel szemben a KÉSZ az érintett területre alkalmazott új építési övezet esetén a zöldfelületi mértéket is rögzítette.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	60%
terepszint alatt:	70%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	7,5 m
max:	12,5 m
Legkisebb zöldfelület	30%

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A terület a Külső Szilágyi út és a lakótelepi beépítés közötti széles, beépítetlen sáv része. Városépítészeti szempontból itt jelentősebb (4-5 szintes) épületek elhelyezése nem hiányzik. A terület megmaradhat beépítetlen zöldfelületként – vagy akár fásított parkolóként – a hozzá északról és délről kapcsolódó „parkolólétesítési zónához” hasonlóan.

Az Ln-T/IV-9/1 jelű építési övezet átsorolása Ln-T/IV-9/K övezetbe és a lakótelepi közterület jelölés kiterjesztése (tehát a területen építményt elhelyezni kizárólag a KÉSZ közterületekre vonatkozó, valamint az azt kiegészítő egyedi rendelkezései alapján lehet).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ (KÉSZ-BEN ALKALMAZOTT ÚJ) BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Ln-T/IV-9/K	
Beépítési mód	KA
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	KA
terepszint alatt:	KA
Szintterületi mutató:	
általános:	KA
parkolási:	0,5
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	KA
max:	KA
Legkisebb zöldfelület	KA

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



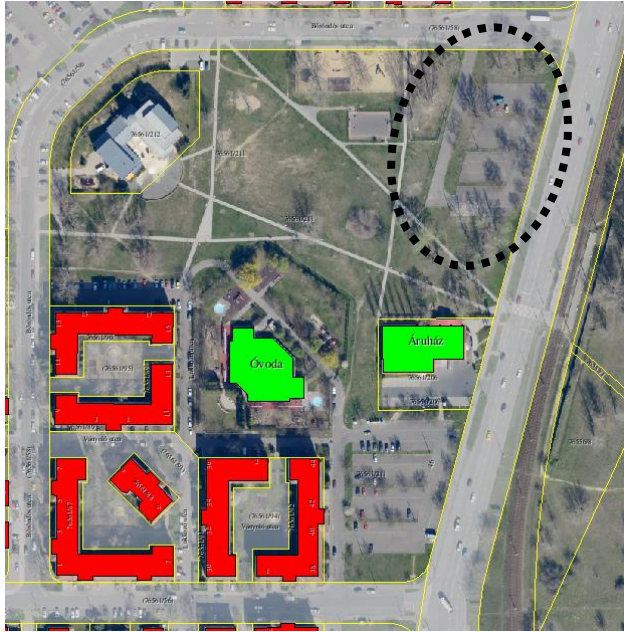
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBEN VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



5. PARK ÓVODA KÖRNYEZETE

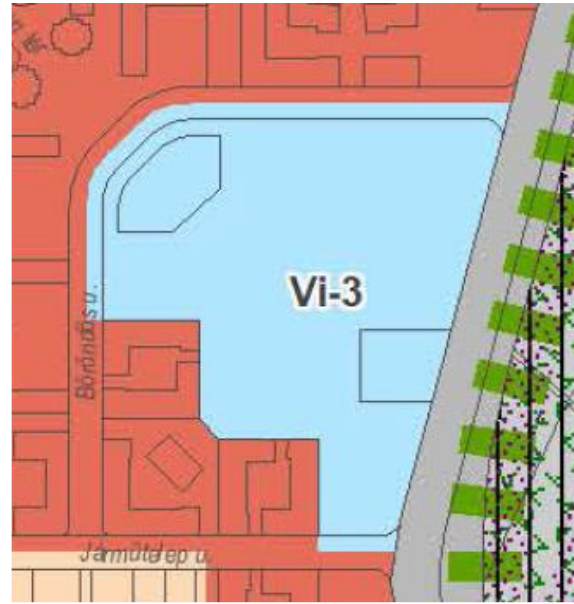
A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLGI ÁLLAPOT



A 76561/211 hrsz ingatlan jelenleg részben közparkként funkcionál, de a telken helyezkedik el a Park Óvoda is. A Káposztásmegyeri Református templom és a Spar áruház úszótelkes kialakítással ékelődik a területbe. A 43889 m² nagyságú területen az ÚKVSZ részben beépítésre szánt, részben beépítésre nem szánt területet tervezett (L7-IV-1/1 övezet: óvoda, L7-IV-2 övezet: déli parkoló, IZ-IV-2 övezet: park+áruház, Z-KK-IV-1 övezet: templom+park).

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



A teljes terület a hatályos TSZT-ben Vi-3 intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területfelhasználási egységbe sorolt.

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



A hatályos KÉSZ a telkek rendezését teszi lehetővé, a kialakult használat szerint: építési telkek kialakításával a meglévő közintézmények számára, új építési lehetőség biztosításával a Böröndös utcai csomópontnál, összefüggő zöldterület kialakításával a tömbbelsőben. A Külső Szilágyi út mentén, a Böröndös utcai csomópontnál lévő, jelenleg parkolóként használt terület beépítését teszi lehetővé a hatályos KÉSZ, ez így valójában tehát nem meglévő zöldfelületen megengedett fejlesztés.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A területre új, jelentős mértékben korlátozott építési övezet kerül megállapításra (Vi-3/IV-9/7 sorszámmal – 2. melléklet kiegészítése), továbbá a teljes területena „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elem is alkalmazásra kerül.

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-3/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telkek ter. min:	2000 m ²
Kial. telkek szélesség min:	30 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	35%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,25
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	4,5 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	50 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET!

Vi-3/IV-9/7	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	4500 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	0%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,1
parkolási:	0,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	4,5
Legkisebb zöldfelület	80%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



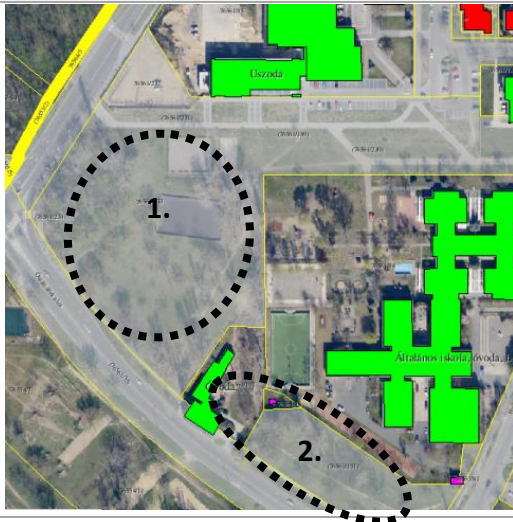
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



6-7. KÓSA PÁL SÉTÁNY – ÓCEÁNÁROK UTCA ÉSZAK

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



Az **1. sorszámmal** jelölt terület jelenleg beépítetlen, alulhasznosított, rossz állapotú gyepfelületekkel, sport területekkel. A korábbi – a KÉSZ alapját képező – KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) a szomszédos uszodához kapcsolódó strandterület kialakítását javasolja a területen.

A **2. sorszámmal jelölt** (76561/191 hrsz-ú, 4803 m² alapterületű) közterületi ingatlanon ma egy zajvédő domb áll. A mögötte lévő 76561/192 hrsz-ú, 2249 m² alapterületű ingatlan nem közterület, melyen jelenleg egy használaton kívüli (egykori óvoda) épület áll az Óceánárok utca területébe – telken kívül – belógva (tehát az épület már telekjogi okokból is bontásra van ítélve). A korábbi KSZT (Kósa Pál sétány és környéke) beépítésre szánt övezetet alakított ki a területen (I-IV-6).

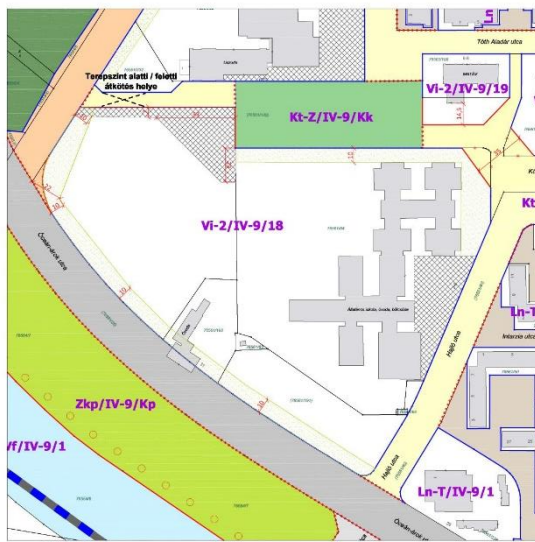
A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



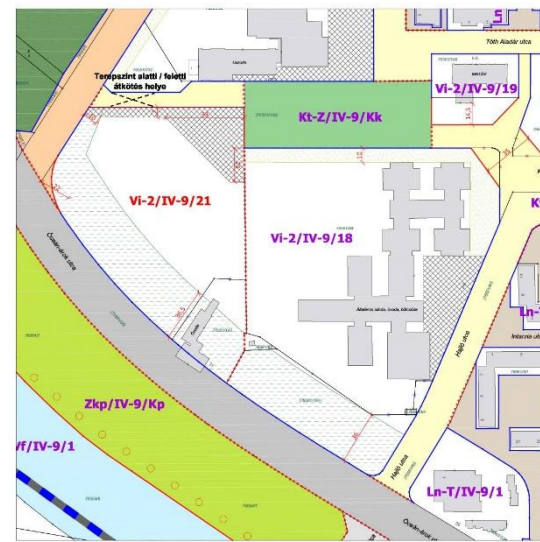
Mindkét terület a hatályos TSZT-ben közös, Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egység területén helyezkedik el.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A **hatályos KÉSZ** alapján a teljes terület egy, az általános iskolával megegyező intézményi építési övezetbe sorolt, a szomszédos általános iskola esetleges bővíthetősége céljából.

A **javaslat** szerint az **1. terület** „leválasztásra kerül” a Vi-2/IV-9/18 jelű építési övezetről és egy önálló, **Vi-2/IV-9/21** jelű, az építési paraméterek tekintetében korlátozott építési övezet kerül újonnan megállapításra a területre (2. melléklet kiegészítése) továbbá a területen elhelyezhető rendeltetések köre is a célzott – rekreációs, közpark – területfelhasználtnak megfelelően megállapításra kerülne a KÉSZ-ben.

A javasolt új övezethatár a 76561/192 hrsz telek keleti határai mentén futna ki az Óceánárok utcáig. Ebben az esetben a jelenleg „szabálytalanul” álló épületet tartalmazó telek területe a korlátozott, rekreációs célra szánt területét növelheti, továbbá az övezetben elhelyezhető célzott rendeltetések az épület egy esetleges későbbi, ismételt oktatás/nevelés célra szolgáló rendeltetésváltását sem tenné lehetővé, ezzel a szabályozási terv szerinti rendezett településfejlődés beláthatóbb időtávban végrehajtható.

A **2. terület** továbbra is megmarad az itt található komplex intézmény „fejlesztési területének”: valójában a telkek javasolt egyesítésével az iskola jelenleg is beépített/beépíthető telekrészén használható fel a területnövekedésből származó többlet építési lehetőség a telekalakítás végrehajtása esetén. Az Óceánárok utca menti telek rendeltetését tekintve a továbbiakban is zajvédő dombként funkcionál, ahol új építmény elhelyezése nem javasolt (nem engedett). Utóbbi erősítésére az út mentén futó „telek be nem építhető része” elem kiszélesítése javasolt (ill. önkormányzati döntés, hogy a jelenleg alkalmazott elem helyett a „kötelezően telepítendő védő zöldsáv” elem kerüljön-e alkalmazásra.)

(Megj.: az új övezetben elhelyezhető rendeltetések köre, valamint a zöldsáv pontos szélessége/vonala önkormányzati döntés alapján kerülhet véglegesítésre.)

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/18	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	1000 m ²
Kial. telek szélesség min:	20 m
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	65%
Szintterületi mutató:	
általános:	2,5
parkolási:	1,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	6 m
max:	14,5 m
Legkisebb zöldfelület	35 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET!

Vi-2/IV-9/21	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	0%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,1
parkolási:	0,0
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	4,5
Legkisebb zöldfelület	80%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



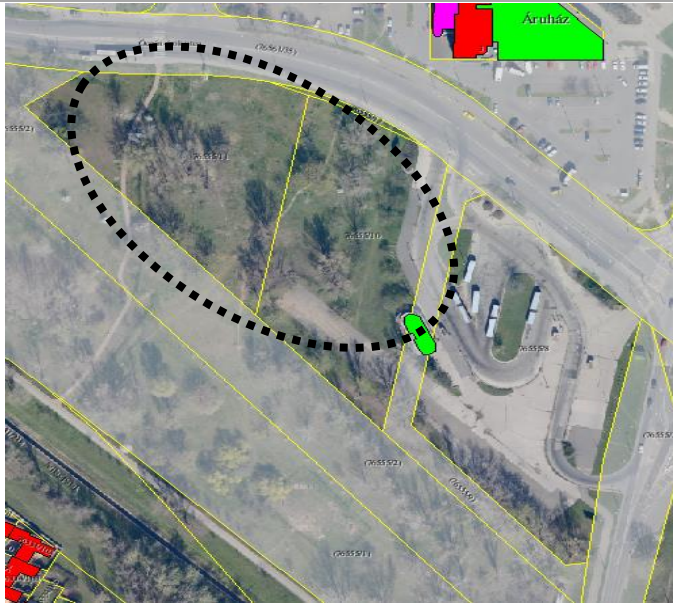
ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)



8. ÓCEÁNÁROK UTCA MENTI TELKEK – DÉL

A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

JELENLÉGI ÁLLAPOT



A 76555/10 hrsz-ú, 7479 m² alapterületű, és a 76555/11 hrsz-ú, 7165 m² alapterületű ingatlanok beépítetlen, használaton kívüli, füves-fás területek. A területre készített KSZT-t az önkormányzat 2012-ben hagyta jóvá. A KSZT a területen jellemzően közlekedési létesítmények (autóbusz-végállomás, P+R parkoló, benzinkút) és egyéb kiszolgáló funkciók elhelyezését javasolta.

A TERÜLET A HATÁLYOS TSZT-BEN



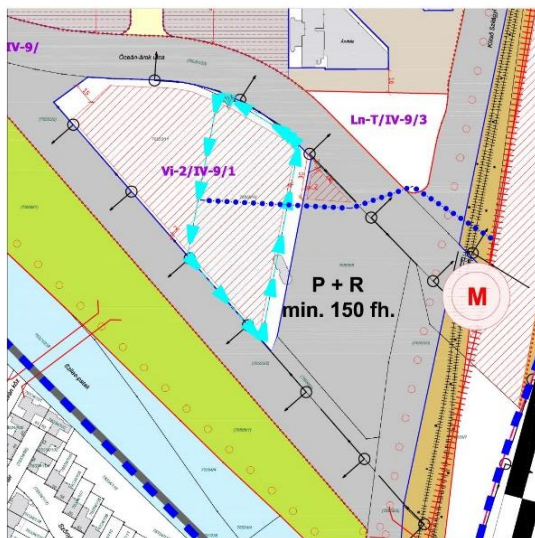
A terület nyugati része a hatályos TSZT-ben Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási kategóriába sorolt és változással érintett.

A keleti – a jelenlegi buszforduló területét magába foglaló – területrészt közúti közlekedési terület (KÖu) területfelhasználásba sorolt.

A TSZT 2017 közlekedési infrastruktúra c. tervlapja – a tervezett metróállomáshoz és a Káposztásmegyeri intermodális csomóponttal kapcsolódóan 150 férőhelyes P+R parkoló elhelyezésére jelöli ki a területet. A TSZT 2020 tervezetének vonatkozó tervlapjáról azonban a P+R parkoló **törlésre került**.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÓ JAVASLATA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP

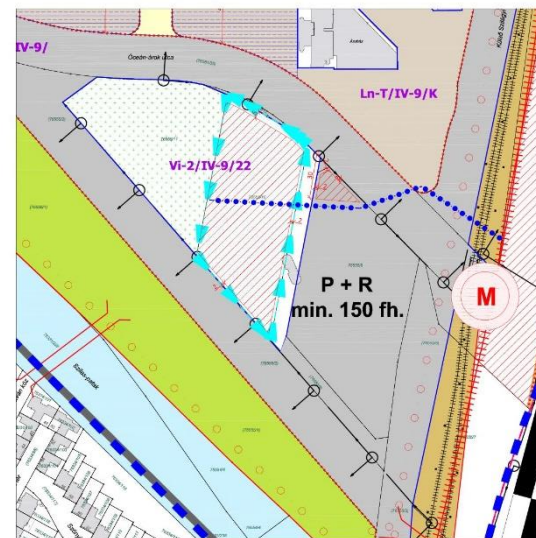


A hatályos KÉSZ a 2007-ben készült KSZT elhatározásait, bele értve a zöldfelületi szabályozási határértékeit változtatás nélkül átvette.

A KÉSZ a TSZT-nek megfelelően a Külső Szilágyi út felé eső közlekedési célú közterületen a 150 férőhelyes P+R parkoló számára a területet a kerületi tervezésben biztosítja.

Az autóbusz-végállomás elhelyezése megfelelő. Az Óceánárok utca és a Szilas patak között egy új utcanyitást tervezett, ami szigetszerű helyzetbe hozza a keleti, beépítésre szánt területet. Ezen a területen üzemanyagtöltő állomás és az autóbusz végállomáshoz kapcsolódó funkciók kaphatnak helyet.

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP JAVASOLT MÓDOSÍTÁSA



A területre üzemanyagtöltő állomás elhelyezését teszi lehetővé a KÉSZ, azonban a vonatkozó egyedi előírás (36.§ (1) bek. c)) szerint ez kizárólag épületen belül valósítható meg. Ennek érdekében, hogy a KÉSZ biztosította lehetőség, valamint a terület jelenlegi zöldfelületeinek egy része megmaradjon, javasolt az építési helyet kizárólag az üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére kijelölt területre csökkenteni, és az övezet nyugati részén a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” szabályozási elemet alkalmazni. Javasolt továbbá egy új, a korábbi építési lehetőségekhez képest csökkentett paraméterekkel bíró építési övezet bevezetése (lásd. lentebb Vi-2/IV-9/22).

KÉSZ 2. MELLÉKLET – HATÁLYOS VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

Vi-2/IV-9/1	
Beépítési mód	szabadonálló
Kialakítható telek ter. min:	5000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	50%
terepszint alatt:	50%
Szintterületi mutató:	
általános:	1,5
parkolási:	0,75
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	5,0 m
max:	16,0 m
Legkisebb zöldfelület	35 %

KÉSZ 2. MELLÉKLET – JAVASOLT VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK – ÚJ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

Vi-2/IV-9/22	
Beépítési mód	szabadonálló
Telek min.	1000 m ²
Megengedett legnagyobb beépítettség	
terepszint felett:	10%
terepszint alatt:	10%
Szintterületi mutató:	
általános:	0,2
parkolási:	0,1
Beépítési magasság (épületmagasság):	
min:	–
max:	7,5
Legkisebb zöldfelület	70%

TSZT MÓDOSÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE



ÉPÍTÉSI JOG KERÜLETI HATÁSKÖRBE VISSZAÁLLÍTHATÓ (KÉSZ MÓDOSÍTÁS)

