MÓDOSÍTÁS 4.0

09

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁPOSZTÁSMEGYER LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

Az Íves út – a 76512/493 hrsz. névtelen gyalogút – a Megyeri utat és az Íves utat észak-déli irányban összekötő gyalogos-kerékpáros sétány (76512/327 hrsz.) – Sándor István utca által határolt 76512/513 hrsz. ingatlan területére vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás

M E G B Ć Z Ď

B u d a p e s t F Ð v § r o s I V . k æ r ¿ l e t đ j p e s t ¥ n
1 0 4 2 B u d a p e s t , I s t v § n ¼ t 1 5 .

T E R V E Z ć

A c z ® l V § l K f o s ® p ² t ® s z
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

T E R V E Z ć K

T e l e p ¿ l ® s t e r v e z ® s

M § r t o n M e l i ı *t e l e p ¿ l ® s r e n d e z* TT 01-6552 Márton Melinda

± ; [9 a ; b ¸ 9 ½ ; { L 5 h Y ¦ a 9 b ¢ # / L j
2023. december 6.

TARTALOM

1. E L ć Z M £ N Y E K 4
1.1. K ¥ Z V E T L E N E L ć Z M £ N Y E K , £ A L J M Đ D O S Ć T ć S C 4
1.2. A M Đ D O S Ć T ć S S A L £ R I N T E T T T E R ¦ L E T L E H A T ć R O B E M U T A T ć S A 6
1.2.1. A m · d o s ² t § s s a l ® s a i n t e t t t e r ¿ l e t l e h a t § r o l §
1.2.2. M e g l ® v Đ ¼ t h § l : z a t 7
1.2.3. M e g l ® v Đ k º z º s s ® g i k º z l e k e d ® s 7
1.2.4. M e g l ® v Đ g y a l o g o s k º z l e k e d ® s 9
1.2.5. M e g l ® v Đ k º z m ¶ v e k 9
1.2.6. ¥ r º k s ® g i ® s k º r n y e z e t i ® r t ® k e k 9
1.3. T E L E P ¦ L £ S R E N D E Z £ S I T E R V I E L ć Z M £ N Y E K 10
1.3.1. B u d a p e s t f Đ v § r o s t e l e p ¿ l ® s s z e r k e z e t i t e r v e 10
1.3.2. H a t § l y o s K e r ¿ l e t i £ p ² t ® s i S z a b § l y z a t (K £ S Z
2. K E R ¦ L E T I £ P Ć T £ S I S Z A B ć L Y Z A T (K £ S Z) M Đ D O S Ć T ć S A 22
2.1. S Z A B ć L Y O Z ć S I K O N C E P C I Đ 22
2.2. A K £ S Z £ S A T S Z T / F R S Z ¥ S S Z H A N G J A 23
3. J Đ V ć H A G Y A N D Ń K A M R U £ S Z E K 24
4. M E L L £ K L E T E K 25

1. ELZMNYEK

1.1. KZVETLEN ELZMNYMDOSTS CLJA

Az VES LKft.(Et Tov bbiak Baund:a pBeesrtuhlSVz.)kegaze at, sijtees t
Cvesa ¼7t6512/493 hrsza. Meegyeteleutgyda Bigitr Cvesamut as
gyalogoskerkpros st S n(76512/5 t 7 7 76512/5 hrsz 6469 a hat
nagysgi¼an irtgmaeglveatk ² tloatkt sospzlS 2023 asszhespztemberbe
haszn latbav teli engedlyt szerzett.

Az ingatlana Kposztsamegyeelrep Vrosszerkezeti egys g K
szl 3/2019. (I.30.() to vnskkoramn:nyKzfaSti) rheantdSellyeat al
beruhzssal ri-2/IVe9t/t8 ijneglaqtlapn tt esri¿ levte zte tVbie sor
fldszinten lakss kialaktssa nem megengedett.

Az eredeti engedllyel jeeeedeeg ezDlDar sts arishzaknSeenlye
p¿lett mbeagbDp¿slet fdsz(imtgj anekkz1Os0%tetDkertre
¿zlethelyis geket, valamint irodskat tartalmaz
elDbbieknek megfelelDen, vieltleet vkee zfdeejt(aSYMB2TEXt1 bfeeb2rC
tervezDiroda ltalksztett £pt si *1e.ngmeed/®/l®yke/ze®*
tartalmazza.

Az ingatlanpiaci igny ek isumrkceit baenaekkenesalhtel
ugyanakkor a napjainkban igen keresett kertkapcs
irsnyba -tnrazkDtuspkbeatn, valamint-gyaltegrcleste tmya
lehegtDsyln a (hangsly ozand, hogy utbbi esetben
lakssokkal az pletben egy sokkal zsrtabb, b
tmbbelsD, ezsltal kedvezDabbkiaslamkiunDnsi.giAbbtelra¿kl ek
irsnyba, tehsta terlet ezekbDl az idigmoydbak,bvlalgampijns
kialaktssa a lehetsges.¿gyflforgalom miatt ne

Szndk szerint aamandonstatssSandaz Cvesvs¼tutva me
az eredetileg tervezett 4 db ¿zlethelyis g tovsb
az ttervezst kvetDen 12 db lavkasamkianptnaa hhealtyserto
irsnyba, tehsta terveze(atterrveenzdeeth tsestesnsdsezSmetvSSlt
a *2. mesbSles*).zemltetik

Az pletrensedtettsnek vltozkiazSashSlagkoskekzdSZm
mdostsvalAlheatesysgesK£SZ mdostsst snna
Beruhzsz lepl sk pi bejkezdenyeijvSrlatsrsktedetbe

ElDbbiek oksn Beruhsz aazk krvnyemnyekzSZsemcdols
tanulmnytervet ksztetett cg¿n179/2023.(IX.28.)telep
szm¼ hatsforgatsevgaylben felhatalmazta a Polgrmes
szerzDdtesek¿lsrendezsi SzerzDds s Hromolda
K£SZ mdostss el(jlSSdsmeaksfolytatsra

Az ¼j R. 7.Ä (7) bekezds szerinti, a melgialapoz
kvetelmnyeinek megDptsre is *meyzkfz* gla
vonatkozd 179/2023.(IX.28.) szin(tartalmazzas szm¼ hatsrozat

A K £ S Z m · d o s t e t l e s p a ¿ l ® s t e r v e k t a § r n t a k l m § r e n d j ® r e Ð l k ,® s z
t e l e p ¿ l ® s r e n d e z ® s i s a j § t o s j o g (a i t n o t v ® § z b m h ® i n a y k e b k a r n Ä : l ½ s j z ·
szerintie g y s z e r q s ² t t e º t i k t . t ® e n l j § r § s b a n

T e k i n t e t t e l a r r a , h o - § g y k a º t K £ S Z e p 2 ¿ 0 l 1 ® 2 s . f e a j u l g e u s s z z t t ® u s s i 6
t e l e p ¿ l ® s f e j l e s z t ® s i s t r a t ® g i § r · l ® s a t e e k l r e Ð p l ¿ l ® s
s z · l · 3 1 4 / 2 0 1 e 2 l . e t (*X* (*I* t . o 8 v . §) b b K i o a r k m b . e a h r m e ® n m d ® g i n E k ® s t e g f e a e n
² g y a n n d a k s ² O § s K a 2 0 2 1 - i g j ¼ h l a i t u § s l y 1 o 5 s l l . f e j e z e t e , v
m e l l ® k s l e t a e t e l e p ¿ l ® s r e n d e z ® s i e s z k f º i z g y m l e m b e v ® s a k
t º r t . ® n h e t

A m · d o s ² ® § s l i n e a m h i a g t § l y o s F Ð v § r o s i T e l e p ¿ l ® s s z e r k
R e n d e z ® s i S z a b § l y z a t (F R S Z) m · d o s ² t § s § t .

1.2. A M Ð D O S Ć T ć S S A L É T R E I R N ¡ T L E É T T T L E H A T ć R O L ć S A B E M U T A T ć S A

1.2.1. A m · d o s ² t § s s a l ® r i n t e t t t e r ¿ l e t l e h a t § r o l §

A t e r v e z ® s e r (é 7 6 5 1 2 / 5 1 3 h r s z . i n g a t l a n) a z Ć v e s ¼ t k ª z ® p s é D l e s t z i a k o a l s ó z § l
helyezkedik el® s minden ir§nyb · l a k ª z l e t i 7 6 5 1 2 / 4 0 3 h r s z . ¿ s z 7 6 5 1 2 / 3 2 7 h r s z . ® v o l t j e l e n Ć v
gyalogutak, S § n d o r) . 7 6 5 1 2 / 5 1 3 h r s z . t é r s é g m a g y s § g ¼ i n g á s a t l a ® r t e n y e s t ® p
e n g e d ® l y - é s k l a m k e § g f o e s l k e i t h S D i r t s e a l e h z ® (s a e 2 v 0 a 2 l 0 - ® s n u j l ¼ t e l m u t e s g ® p 9 t ® s i
e r e d e t i l e g 6 6 d b l a k § s t m a g § b a t k o z t t o g z l a m b a ® p a l k t i e v g y t
k ª z - b l e a n k § s ª s s z e v o n § s i g ® n y e - k r a o k m § l o a s u k l e t) e t k e z Ð l a k §

Az ¼j R. 11. Ä (5) bekezd®se ®rtelm®ben a helyi ©
k®sz¿lhet, amelyk a z e § z ® l y h e Ä y é t . p o n t j e § a l a t t a z 5
elrendelt elt®rÐ alkalmaz§s§ban a valamennyi ol
k ª z f o r g a l o m e l Ð l e l n e m z § r t m a g § § ¼ t o n a b e l § t e r a l e h a t

- l e g a l § b b 1 h e k t § r t m e g h a l a d · t e l e k v a g y t ª m b
- l e g a l § b b 1 h e k t § r t m e g h a l a d · t e l e k c s o p o r t v a g
- t ª b b m i n t n y o l c t e l e k b Ð l § l l · t e l e k c s o p o r t l e

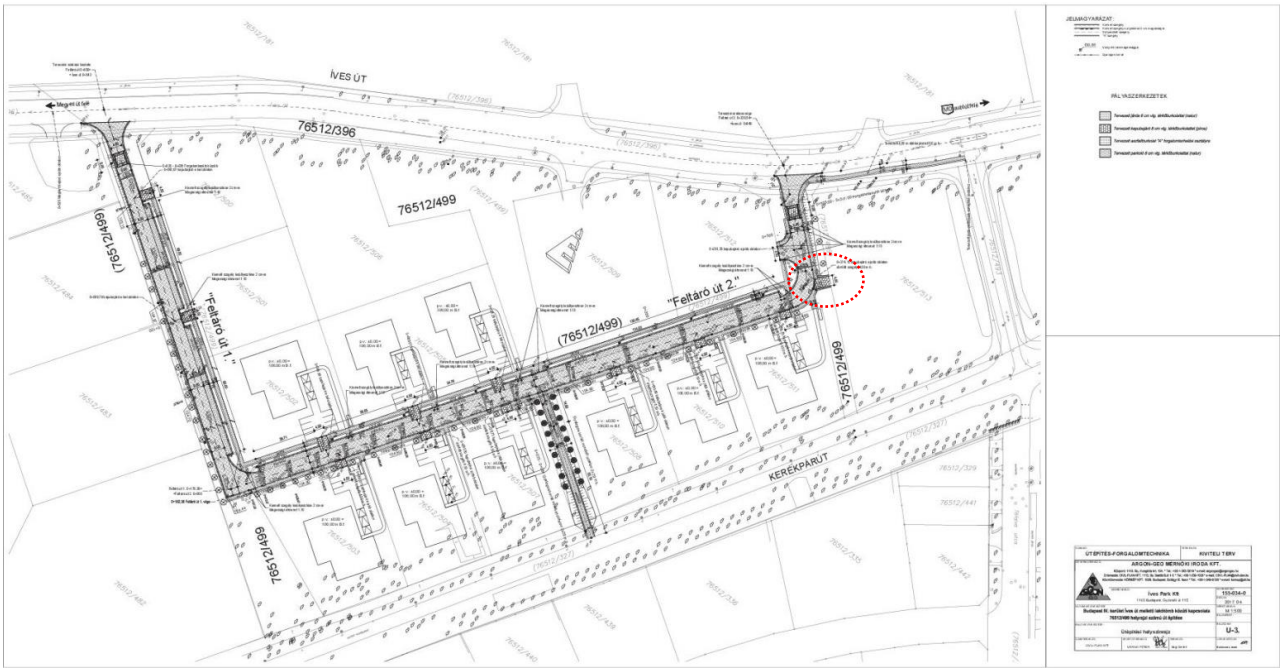
E l Ð b b i é t k e l o i k r § n e t t e l a r r a , h o g y u g i y n a Ð n s ¿ a l z , ® a r z i o n n t b e a t n t t i e
® r i e l á a z K 1 £ S h Z e k m t · § d r o t s ² t § s § n a k ð 7 6 5 1 2 y 3 2 7 é l h § s s - s i h a g t e
7 6 5 1 2 / 5 2 3 h r s z . g y a l o g ¼ t (H u s z t s ® t § n y) ® s a S § n d
k ª z t ¿ t k l ® v Ð 7 6 5 1 2 / 4 9 3 h r s z . k ª z t e r ¿ l e t i f ª l d r ® s z l
7 6 5 1 2 / 5 1 3 h r s z . i n g a t l a n b e ® p ² t ® s i f e l t ® t e l e i t ® r

1. § Ab r t a e : r v e z ® s i t e e s r ¿ o l r e t t o f r i d e t h · a n m S (r f o o l d s r t s § a s a 2 0 ¼ 2 1 z o l

A beruházás célja egy olyan lakóterület kialakítása, amely a meglévő városszerkezetbe illeszkedve, a városközponthoz közel, a meglévő infrastruktúra kihasználásával, a közösségi közlekedés előnyben részesítésével, a zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, a környezet terhelésének minimalizálásával, a fenntartható fejlődés követelményeinek figyelembevételével valósítható meg. A beruházás során a meglévő fák és cserjék lehetőség szerinti megőrzése, illetve pótlása is cél.

1.2.2. Meglévő állapot

A területen jelenleg a Fővárosi Közmű Zrt. tulajdonában lévő, a Budapesti Közlekedési Központ Zrt. által üzemeltetett trolibusz végállomás található. A területről a végállomás megszüntetésével kapcsolatban a Közlekedési Központ Zrt. megbízásából az ARGO-GEO Mérnöki Iroda Kft. készített részletes felmérést, amely a meglévő állapotot részletesen dokumentálja.



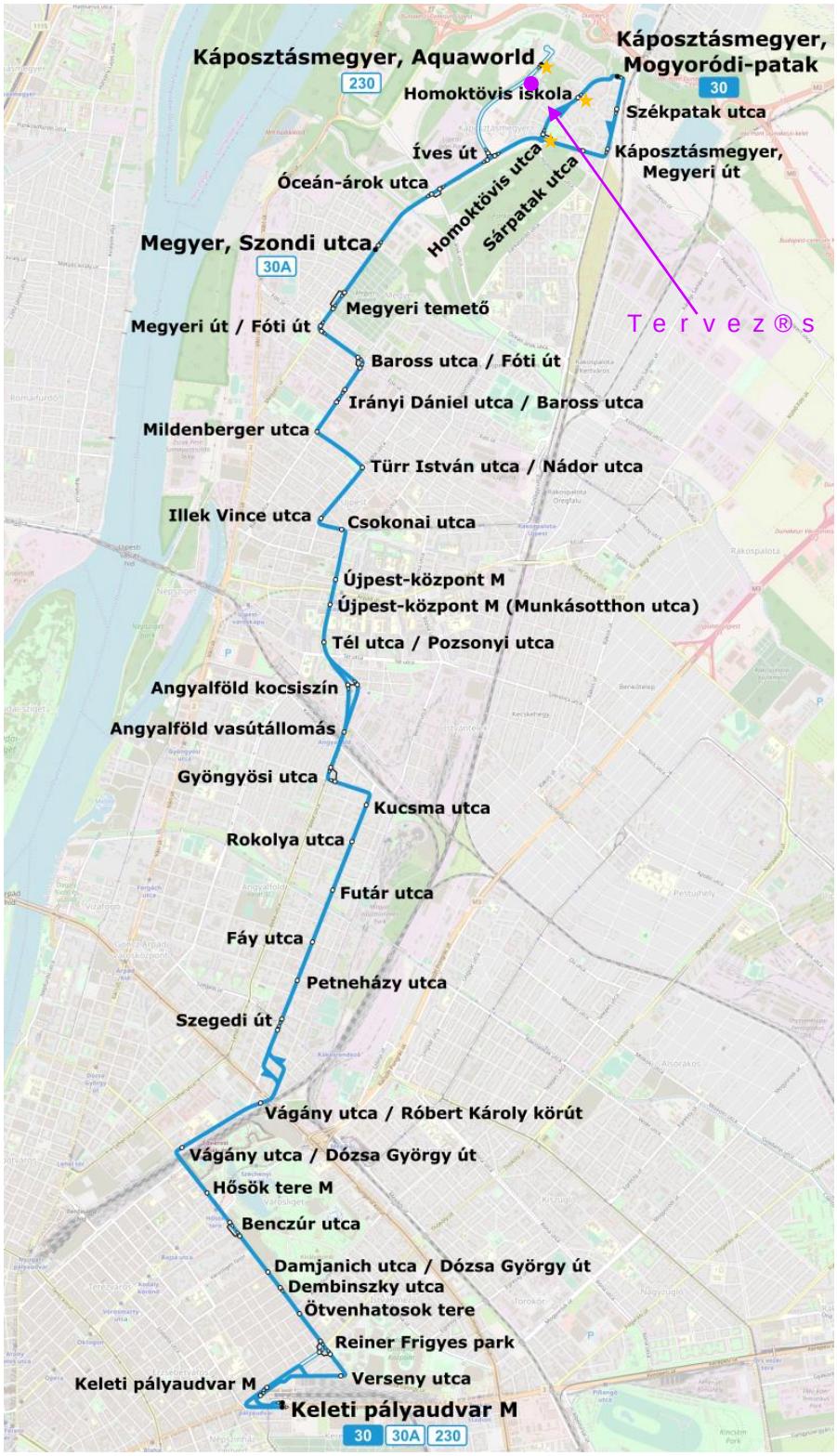
2. ábra: A területről készített felmérés részlete (forrás: ARGO-GEO Mérnöki Iroda Kft., 2017.04.)

1.2.3. Meglévő közlekedés

Az érintett ingatlanok közvetlen közelében számos közlekedési csomópont található, amelyek közül a legjelentősebb a BUDAPEST székesfőváros parkolóterület-gazdálkodási övezetébe tartozik. A közlekedési csomópontok részletes bemutatása a közlekedési tanulmányban található.

Összességében megállapítható, hogy a területre korábban készített közlekedési vizsgálatok során feltárt problémák jelentős része a mai napig fennáll, és a tervezett beruházás megvalósítása során ezek kezelése is szükséges.

lak·ter¿leti fejlĐd®se ok§n azonban javasolt az Ċv
a230as buszj§rat sqr²t®s®ve ğ ¼ ğ
nyomvonal-korrekci·ja is javasolhat··



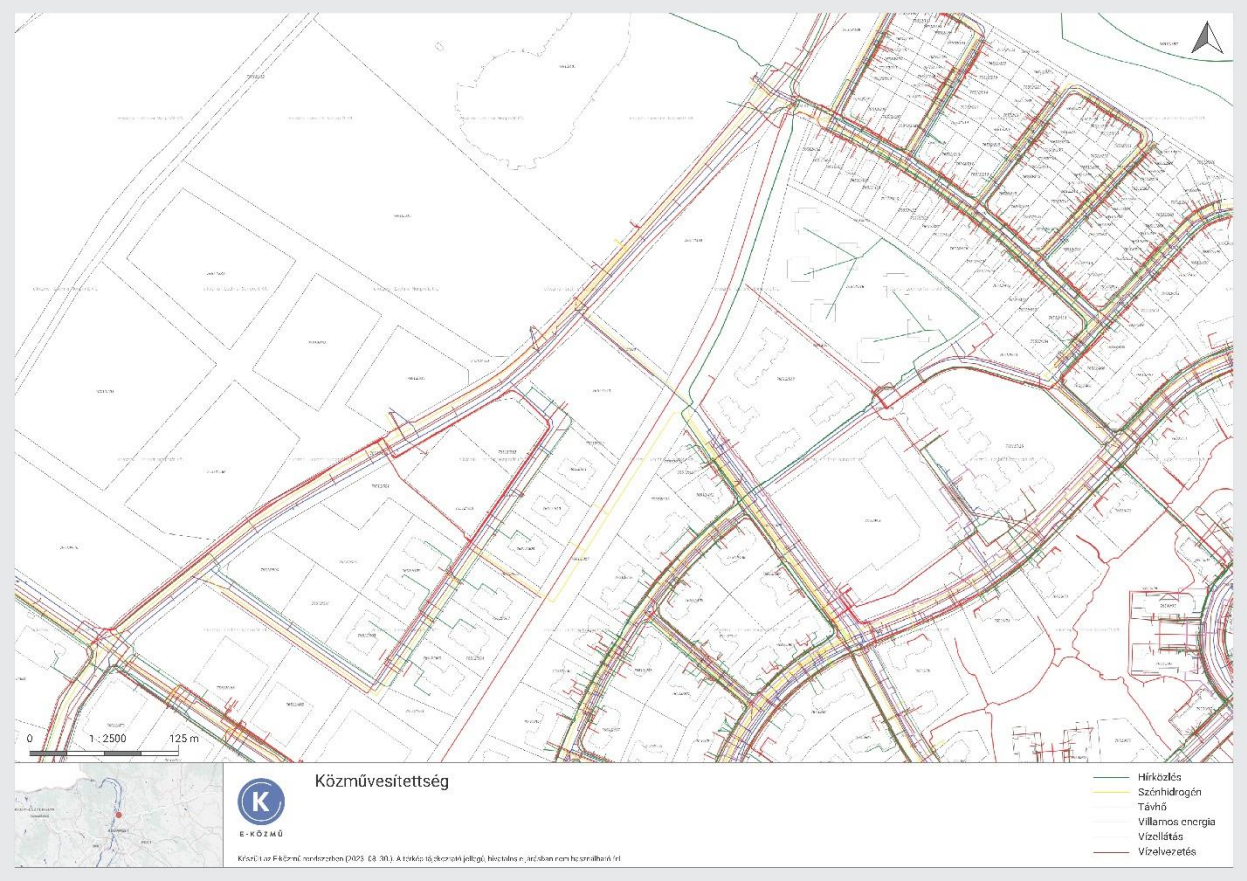
3. §b-raæs: bauszŻcsal§d (30, 30A, 230) ¼tvonala (for

1.2.4. Meglévő gyalogos közlekedés

A területen kiépített gyalogos közlekedés [illegible] a, lakóutcák mentén.

1.2.5. Meglévő közművek

A területen belüli közművesítettség [illegible] fejlesztéssel érintett ingatlan csatlakoztatható.



4. sz. melléklet: Tervezési terület közművesítettsége

1.2.6. Vízrajzi és környezeti értékek

A teljes városrész, így a tervezési terület is nyílt vízrajzi értékkel nincsen érintett.

1.3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.3.1. Budapest településszerkezeti terve (TSZT) és Főváros Szabályzat (FRSZ)

Budapest településszerkezeti terve (TSZT 2015) kötelező érvényűvé tételéről szóló 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra.

A közterület-alakítási tervek készítésének és elfogadásának részletes szabályairól szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel kerül elfogadásra.

A Főváros Közgyűlése az 53/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatában döntött arról, hogy 2015. évtől kezdődően a településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök egységes rendszerben történő felülvizsgálatára kerüljön sor.

Az elfogadott dokumentum a jogszabályi változásokat követően 2017 januárjában megindította a Budapest Főváros Településfejlesztési Koncepciójának és Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének felülvizsgálatát. A terv véleményezési szakaszának lezárását követően a TSZT-ről szóló 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozat módosítására került sor, majd ezt követően a TSZT-ről szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ módosítására a 20/2018. (V. 9.) Főv. Kgy. rendelettel fogadtak el.

2018. december végén Magyarország országgyűlése egy olyan egységes térségi területrendezési tervről szóló 2018. évi XXXIII. törvényt (röviden: BATrT) fogadott el, amely a 2005. évi XXVI. törvényt (2000. évi CXII. törvény), részben újraszabályozta meg. Az új OTrT kötelező előírásait, mint magasabb szintű országos és kiemelt térségi területrendezési, valamint térségi rendelkezéseit 2019. március 15

A tervezés megfelelt a jogszabályi előírásoknak, a Főváros Közgyűlése a 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozatában a 364/2021. (VII. 14.) Főv. Kgy. határozattal módosított FRSZ-ről szóló 13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított tervek 2021. szeptember 1-jén hatályosak.

A legmagasabb szintű országos szabályozási eszköz a 2018. évi XXXIII. törvény teljes körű végrehajtásáról szóló 2020. évi XC. törvénnyel módosított 2013. évi XXVI. törvény (röviden: OTrT), amely a területfejlesztési és területrendezési feladatokról szóló törvénnyel összhangban a területfejlesztési koncepcióval, a területfejlesztési programokkal összehangolt területrendezési tervek készítésének és elfogadásának rendjét határozza meg.

A dokumentum a jelenleg hatályos 2020. évi XC. törvénnyel módosított OTrT-t veszi alapul.

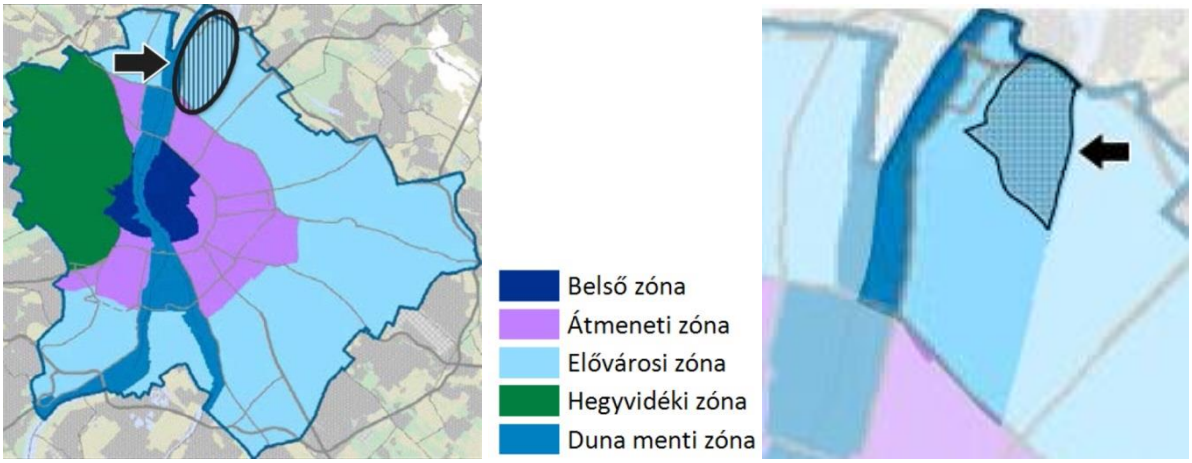
1.3.1.1. Budapest Főváros Településszerkezeti T

A TSZT az Étv. 2. -a alapján Budapest 2030-ig szóló településfejlesztési koncepciójában elfogadott hosszú távú településszerkezeti koncepcióban foglalt ennek megfelelően lehatárolja a településközpontokat, a településszerkezet fejlesztésére szánt

Budapest városrendszere

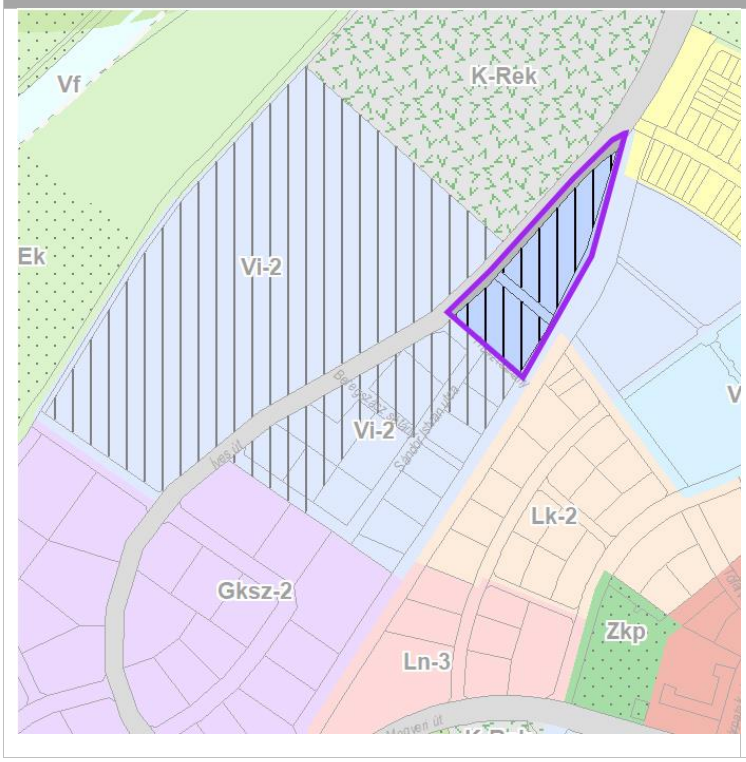
Budapest városrendszerének meghatározó elemei a Duna és a hegyvidék. A Duna mint a városszerkezet fő tengelye, a hegyvidék pedig mint a városszerkezet határa. A városrendszer két részből áll, a Duna menti részből és a hegyvidéki részből. A Duna menti rész a Duna mentén helyezkedik el, a hegyvidéki rész a hegyvidéken helyezkedik el.

Az Fővárosi Önkormányzat határozata a városrendszerről



5. ábra: Budapest városrendszere (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve)

1. Terület felhasználás

Hatályos TSZT tervlap kivonat	
	A módosítással érintett területfelhasználási BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK VEGYES TERÜLETEK Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület EGYÉB ELEMEK Jelentős változással érintett terület

A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁS (TSZT kivonat)	
Vi-2	Intézményi, szabadonállóan elhelyezhető jellegű területfelhasználási egységen az előzőekben intézményterülettel elhelyezkedése, a kialakult környezet alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonállóan adottságok (morfológia, értékes növényállomány megtartása vagy kialakítása). Lehetőség környezetbarát zöldfelületekkel gazdagabb környezeti legnagyobb értéke a területen szélső 4,2 méter értékén.

Zöldfelületi követelmények

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési lehetőségek fenntarthatósága érdekében a területfelhasználási egységek zöldfelületi arányának növelése.
A zöldfelületi követelmények területfelhasználási egységekben függetlenül az építési övezetek előírásaitól a területfelhasználási egységekben építhetőnek kell figyelembe venni.

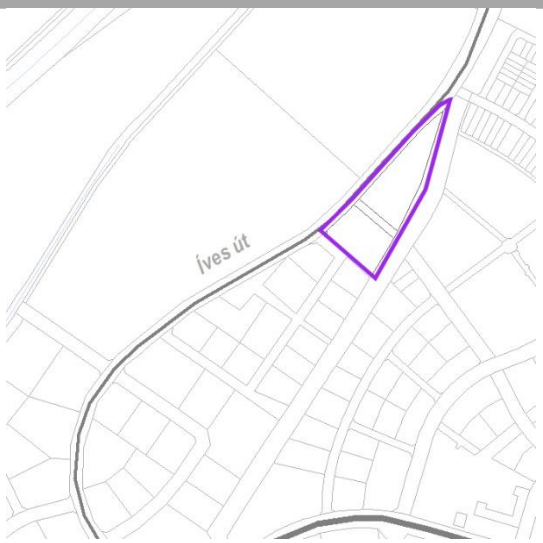
AVi-2 ter¿let felhaszn§l§s intenzit§s§nak legnagyobb megengedett m®rt®ke a legkisebb z÷ldfel¿let 25%-ban t¡rt®n® megval¢s¡t§sa eset®n, illetve a meglev® ®p¡tm®nyek ®p¡t®si enged®llyel nem rendelkez® r®szeinek rendeltet®sszer¹ haszn§lata eset®n sz§m²tand¢.

Jelent®s v§ltoz§ssal ®rintett ter¿let:

¥sszhangban a v§ros fejlesztési koncepci¢j§val ®s a v§ros fejlesztésre kijel¢lt, jelent®s mennyis®gi fejl®szben haszn§laton k²v¿liek, r®szletesebben adliuflhearsezn haszn§lat§t a ker¿leti ®p²t®si szab§lyzatban kel k¢zleked®si c®l¼ ter¿letekkel ®s z¢ldter¿letekk meghat§rozand¢ m®retben kialak¡tani, illetve alkalmazhat¢ pl. a sz¿ks®ges z¢ldter¿letek m®ret®t meghat§roz

Ily m¢don a terv megfelel® a hat§lyos ker¿leti szab§lyzat el¡r§sainak, z¢l¢ggyel ·e alaki v§ltoz§sa miatt a TSZT m·dos²t§s§ra legyen

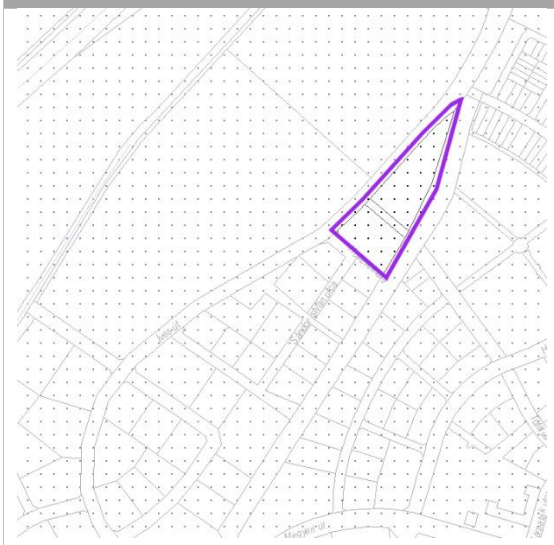
2. K¢zleked®si infrastrukt¼ra

Hat§lyos TSZT terv lap ðkivonat	
	A m·dos²t§ssal ®rintett ter¿let Ćves sz¼rke ter¿letgiy¢¼jtl®nt®

3. Az ®p²tett k¢rnyezet ®rt®keinek v®delme

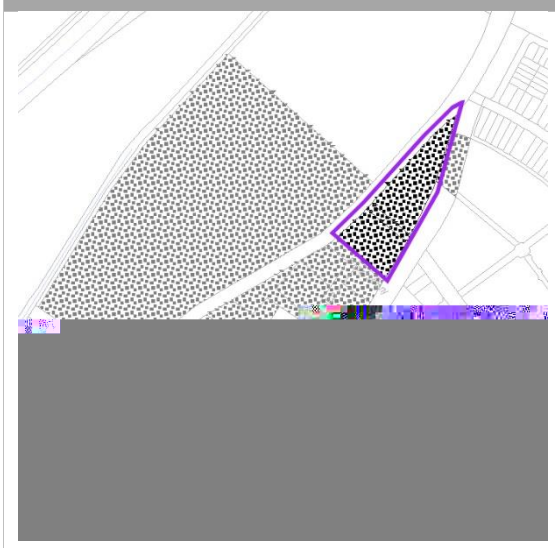
3.a) ðA telep¿l®sszerkezeti terv a vonatkoz· jogszab§lyok k¢rnyezet alak²t§s§nak ®s v®delm®nek a ter¿letfe

A terv 3.e pont§ban r®szletesen kifejti, hogy milyen j¢gszab§lyi k®nyszerek ®rv®nyes¡t®se ¢rdek¹ k¢rnyezetv®delmi elemeket kell a k¢zterek ®p¡t®sekor, illetve a telepm®k¢d®s ®s helyi szinten v®dett elemek eset®n a tulajdonosok/haszn§lók felel® szervek adatszolg§ltat§sa alapj§n."

Hat§TSZT tervlap ðkivonat	
	A tervez®si ter¿letet ®rv®nyes¿lĐ mqvi ®rt®k elemek: *NEMZETK¥ZI £S ORSZć£RT£KV£DELEM:* A telj es terv enzy®is liv Stne tra¿rl teote te

3.b) ăBudapest egyes ter¿leteinek be®p²t®si magas Legfontosabb az ®p²tm-®nsymvSgraoasSskz²ik·uvdSyatonSsija,ºlsemzteDĐ szerepe az egyes, ºrºkst®tgbv·ldevlmdiet®ts tveSr¿olsettºerkt®kmae is. Emiattða vS§rosi ºsszk®p szemðpegnytajraSintakkifeimgeyletleenmkkevz elt®rĐ magass§g¼ ®p¿letek (magas®p²tm®nyek) el magaslatok be®p²t®s®nek alak²t§sa. Mindk®t esetben zavar·an hat· elemek megjelen®s®nek megakad§lyoz

A terv vonatkoz· rajzi elemeit ða) 3£pAzet®p²kett v®delm®vseollakcapc magass§gi korl§tcoºmSqsoskzetrekre¿leettii tartalmazza.

Hat§lyos TSZT kivonat terv lap	
	A tervez®si ter¿letet v®delm®vel kapcsolatos

A vS§ltoz§ssaden®¼jinhtee®p²t§sqlenzĐletek kºz¿l azok ahol a z§rtsor¼, 12,5 m®teres be®p²t®si magass§g meghat§rozSsra (III. p§rk§nymags§gi kateg·ria).