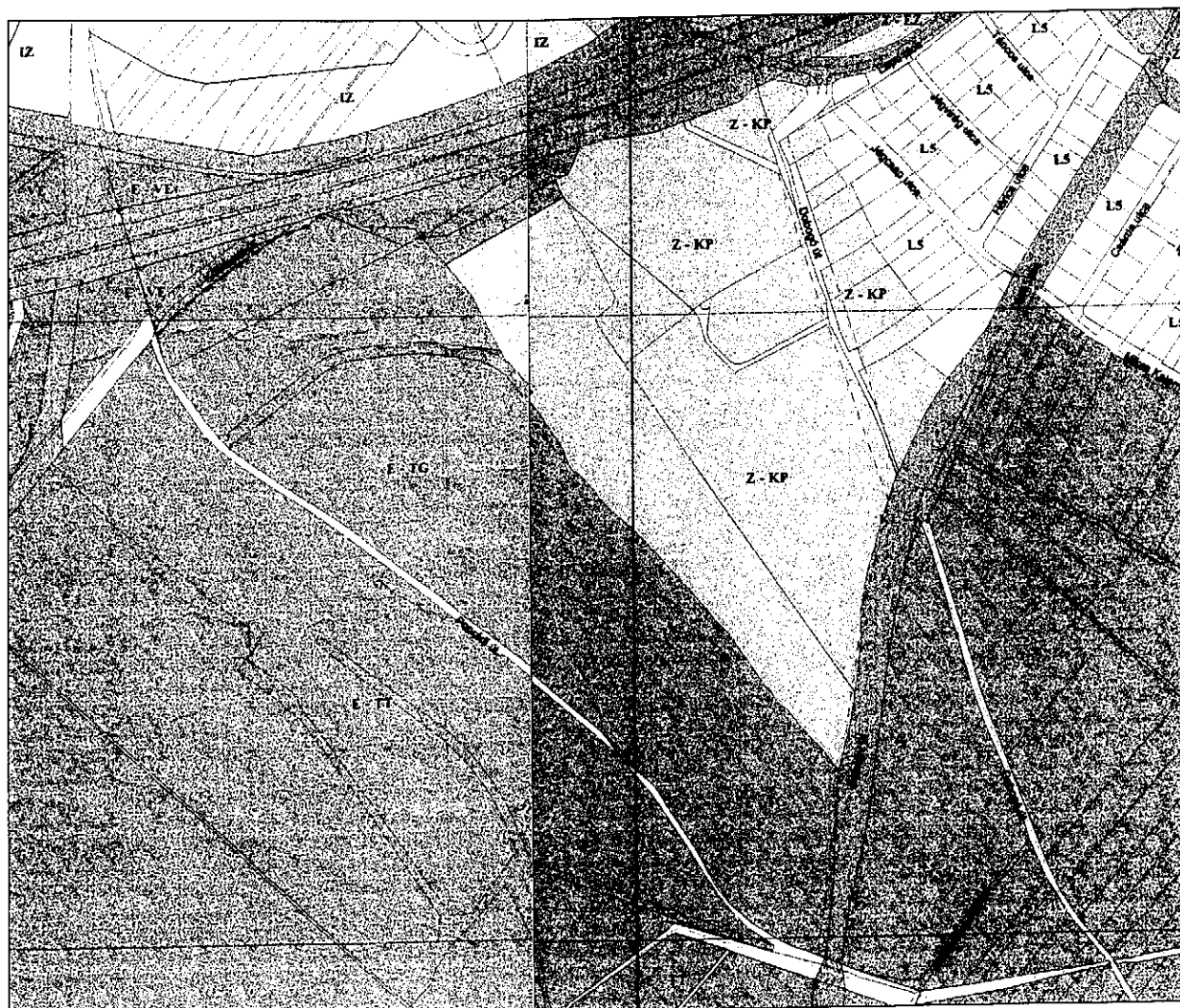


ÖVEZETI VIZSGÁLAT AZ FSZKT ALAPJÁN

Kivonat az FSZKT-ból

**A HATÁLYOS FSZKT ÖVEZETEINEK ÖSSZHASONLÍTÁSA A KIALAKULT TERÜLETHASZNÁLATTAL, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VIZSGÁLAT**

A tervezés alá vont területen a jelenlegi területhasználat a terület jelentős részén **nem egyezik meg** az FSZKT-ban szereplő övezetek vonatkozó előírásaival, kivétel ez alól az E-TG jelű turisztikai erdőterület, mely területének nagy részén intenzíven erdősült terület található.

A Balatoni út felől az E-TG övezetben kialakításra került sportfunkciójú bob-pálya található, a hozzá tartozó kiszolgáló létesítményekkel, mely az övezeti előírásokkal összhangban van.

Az E-TG jelű övezetnek a Kőérberki út felőli végén már található az övezettől eltérő területhasználat, három lakótelekként funkcionáló, lekerített terület és lakóépület, melyek egy osztatlan közös tulajdonú telken kerültek kialakításra.

Az épületek közül kettő közepes állagú, egy a közelmúltban épült vagy került teljes mértékben felújításra.

A Kőérberki útnak a tervezési terület határán lévő közterülete jelenleg E-VE jelű védelmi, védőerdő területbe van sorolva.

A Z-KP jelű területek területfelhasználása a tervezési területen belül gyakorlatilag mindenhol eltér a hatályos rendeletben meghatározottaktól.

A 952/4 hrsz-ú telek gyakorlatilag teljes területe intenzív erdőterület, a telek a Dobogó domb városközpont felé eső oldalán található, a lejtő felső és alsó telekhatára közötti szintkülönbség 32 méter.

A Z-KP övezetbe sorolt terület Dobogó útig található részén egy korábban gödrös, rendezetlen terepalakulatú mélyedés, - mely megfelelő tervdokumentációk és hidrogeológiai szakvélemények alapján készült engedélyezési dokumentáció szerinti KDV határozatának megfelelően - feltöltésre került. A feltöltési munkák jelenleg a befejező szakaszban tartanak. A terület beépítetlen.

A Dobogó útig túloldalán az L5 jelű lakóterület határáig található telek nagyobb része rendezett kiskertes, illetve több telek lakófunkciójú terület. A Jécsap utca menti L5 jelű lakóterület rendezett, kiépült.

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezési terület környezetében jelentős forgalmú főhálózati elemek találhatóak, amelyek biztosítják a kapcsolatokat az országos és fővárosi hálózatokkal. A területet nyugatról az M1-M7 autópálya fővárosi bevezető szakasza, keletről a Balatoni út, I. rendű főút, északi határa a Jégvirág utca lakóutca, délről a Poprádi út, kiszolgáló út határolja.

A területnek a Poprádi utat kivéve a határoló utakkal kiépített közúti kapcsolata nincs. A terület belső úthálózata kiépítetlen.












A terület tömegközlekedési ellátottsága megoldatlan. Az M1-M7 autópályán közlekedő törökbálinti 72, 172Gy viszonylatoknak az autópályán nincs megállója. A Balatoni úton közlekedő vonal Volán viszonylatok megállója a terület déli szélétől mintegy 100 m-re található.

A területtől északra a Budaörsi úton, illetve a Tánchos utcánál a budaörsi, illetve a gazdagréti autóbuszviszonylatok megállóit találhatók.

A tervezési terület északi részén található Jécsap utcán (lakóutca) kijelölt – Gazdagrét – Kelenföld közötti – kerékpárút vezet.

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 - M7-ES AUTÓPÁLYA - LAPU U. - JÉGCSAP U.
BALATONI ÚT - POPRÁDI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS KERETÖVEZETMODOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA

Jelmagyarázat:

-  Tervezési terület határa
-  Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Laza kertvárosias, jellemzően szabadosabb beépítési lakóterület
-  Közpark
-  Turisztikai erdő terület
-  Védelmi, védendő terület
-  Védelmi, védett erdő, természeti terület
-  Közlekedési célú közterület
-  Keretövezetbe nem sorolt közterület
-  Céltartó területfelhasználási módú területek közötti határon belüli (egy keretövezeten belül)

Rajzszám: **ÖVEZETI VIZSGÁLAT A HATÁLYOS FSZKT ALAPJÁN**


Megbízó: Budapest, XI. ker. Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatala
 1113 Bp., Bocskai út 39-41

dátum: 2007. szeptember


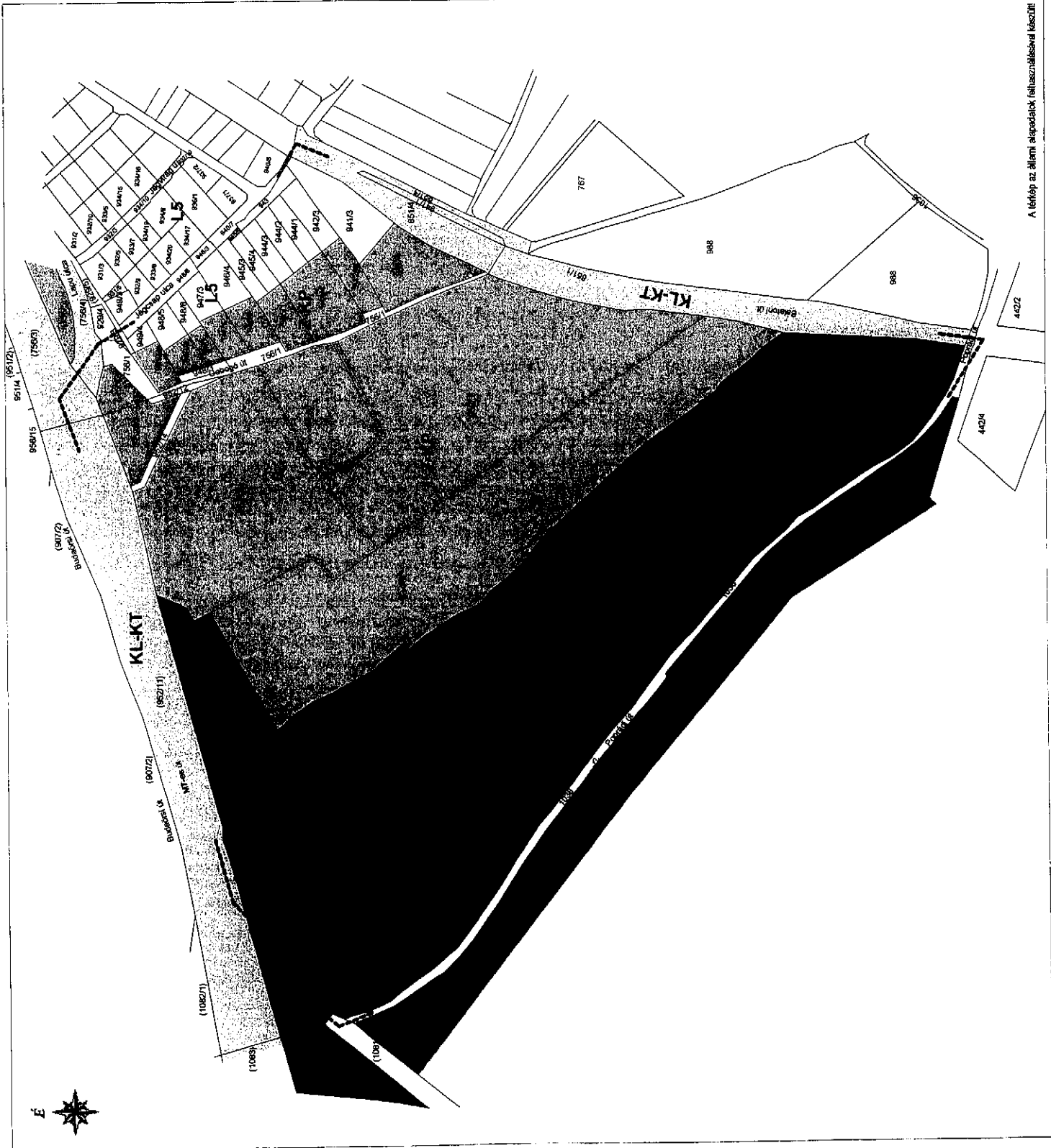
rajzszám: V.4

oldalszám: 13. old.

Generál tervező:



H&H-Hely tervező és tanácsadó Zrt.
 1065. Bp., VI. Bolyai-Zsuzsanna út. 31. I.
 Pósf: 1368 Bp. 5. Pf. 215.
 Tel: (06-1) 312 4570, 312 4573,
 Fax: (06-1) 312 2598
 E-Mail: manuf@h-h-hely.hu

A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült!

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 - M7-ES AUTÓPÁLYA - LAPU U. - JÉGCSAP U.
BALATONI ÚT - POPRÁDI ÚT - KÖRBERKI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA


	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telkhatár
TSZT:	
	Kisvárosias lakóterület
	Kertvárosias lakóterület
	Nagykiertedésű sportolási célú területek
	Vízbeszerzési területek
	Zöld terület
	Erdő terület
	Beterületi funkcióváltó
FSZKT:	
	Laza kertvárosias jellemzően szabaddonáló beépítésű lakóterület
	Közpark
	Tunisztikai erdő terület
	Védelemi, véderős terület
	Védelemi, védett erdő, természeti terület
	Közlekedési célú közterület
	Keretövezetbe nem sorolt közterület
	Célzott területfelhasználási módú területek közötti határvonal (egy keretövezetben belüli)

Rajchírt: **ÖVEZETI VIZSGÁLAT ÉS A HATÁLYOS TSZT EGYÜTTES VIZSGÁLATA**

Megbízó:
 Budapest XI. ker. Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatala
 1113 Bp., Booskai út. 39-41

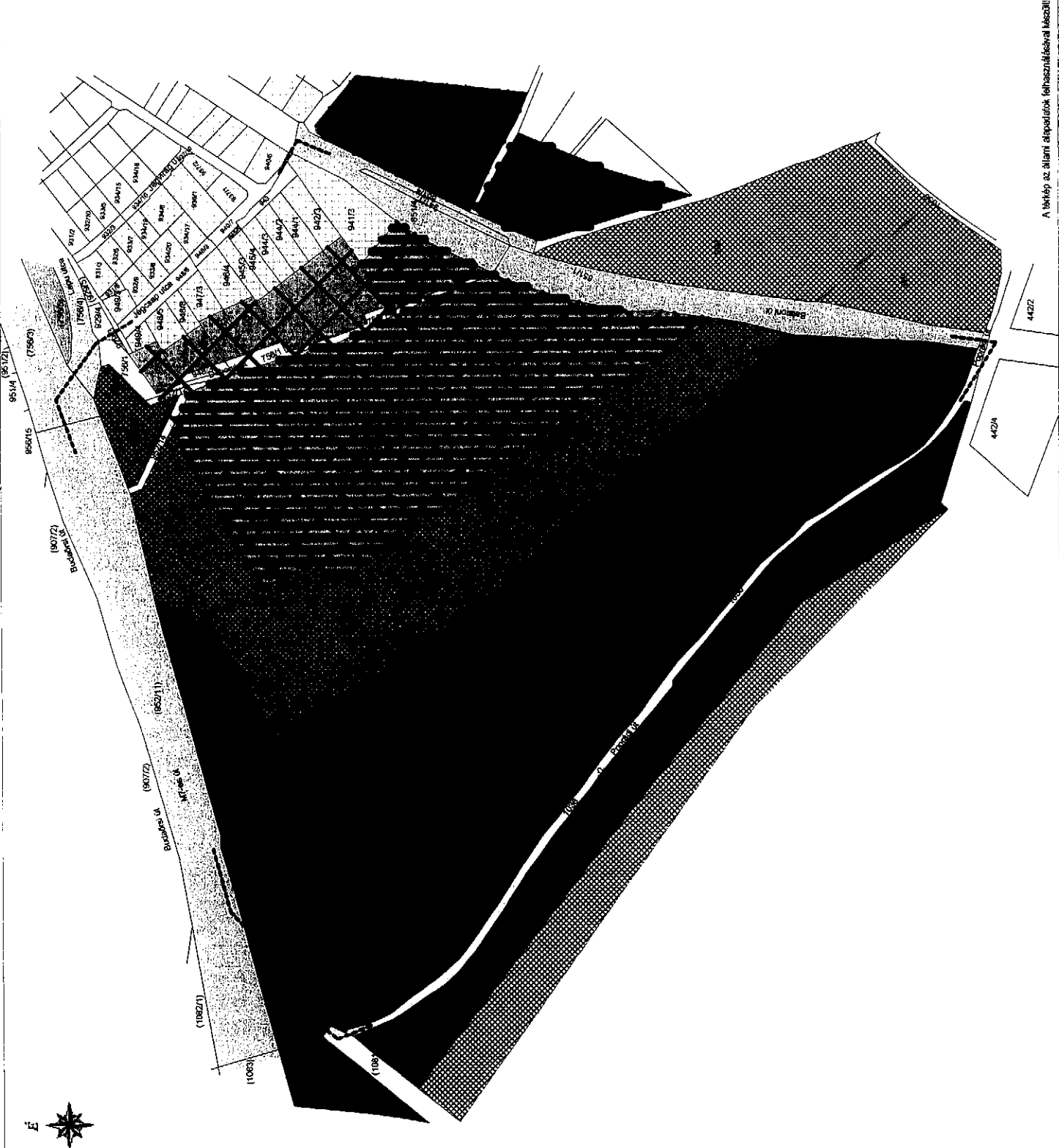
dátum: 2007. szeptember

lépték: ábrázelti lépték

Generál tervező:

 M1-Helytervező és Lakóház Zrt.
 1065. Bp., VI. Bolyai-Zömörösi út. 31. 1.
 Pósf. 1368 Bp. 5. Pf. 215.
 Tel: (36-1) 312-6576, 312-4673,
 Fax: (36-1) 312-6586
 E-mail: m1@helytervezot.hu

rajtszám: V-5

oldalszám: 14. old.



A térkép az általános alapadatok felhasználásával készült.

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 - M7-ES AUTÓPÁLYA - LAPU U. - JÉGCsap U.
BALATONI ÚT - POPRÁDI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA

Jelmagyarázat:

	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telekhatár
	Meglévő épület
	Domborzat
	Burkolatszegély
	Árok
	Kertés
	Meglévő fa
	Bélpült lakóterület
	Kis kertes terület
	Sport terület (Bobszénya)
	Erdő terület
	Rekultivált beépítetlen terület
	Burkolt út
	Közút területe
	Közterület

JELENLÉGI TERÜLETHASZNÁLAT

Rajzszám: _____

Megj.: Budapest XI. ker. Önkormányzat, Polgármesteri Hivatala, 1113 Bp., Booskai út 39-41.

dátum: 2007. szeptember

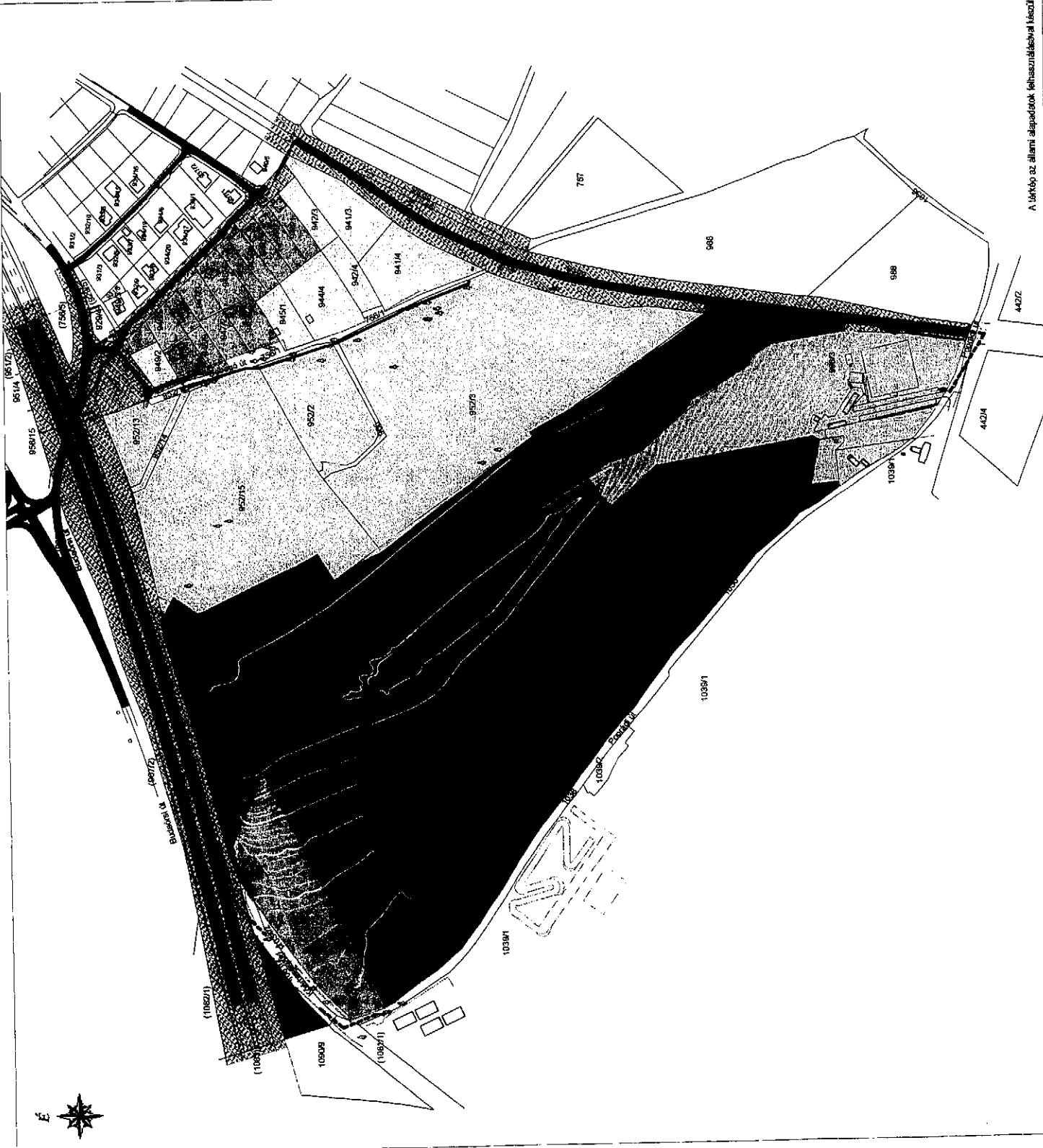
lépték: átlépték nélküli

rajzszám: V-6

oldalszám: 15. old.

Generál tervező:

Műhely Tervező és Építészeti Zrt.
 1054. Bp. VI. ker. Széchenyi utca 31. I. L.
 Pósf. 1369 Bp. S. Pf. 215
 Tel: (36-1) 312 4570, 312-4573,
 Fax: (36-1) 312 2988
 E-MAIL: muhely@muhely.hu



A. Útábrák az állami alapadatok felhasználásával készült.

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 - M7-ES AUTÓPÁLYA - LAPU U. - JÉGCSPAP U.
BALATONI ÚT - POPRÁDI ÚT - KÖRBERKI ÚT
ÁLTALI HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS KERETÖVEZETMODOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA

Jelmagyarázat:

	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telekhatár
	Tulajdonos: A Magyar Állam
	Tulajdonos: Fővárosi Önkormányzat
	Tulajdonos: XI. ker. Önkormányzat
	Társasági tulajdon
	Társasházi tulajdon
	Magán tulajdon

Rajzcím: TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

Megbízó:
 Budapest XI. ker. Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatala
 1113 Bp., Bocskai út 39-41.

dátum:
 2007. szeptember

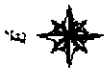
lépték:
 ábrázolási lépték

rajzszám:
 V-3

oldalszám:
 12. old.

Generál tervező:

 M&H-Helytervező és Tervező Zrt.
 1065. Bp., VI. Bajcsy-Zsuzsanna út. 31. L.
 Pósf: 1364 Bp. 5. Pf. 215.
 Tel: (06-1) 312 4570, 312 4574,
 Fax: (06-1) 312 2598
 E Mail: mth@helytervezok.hu



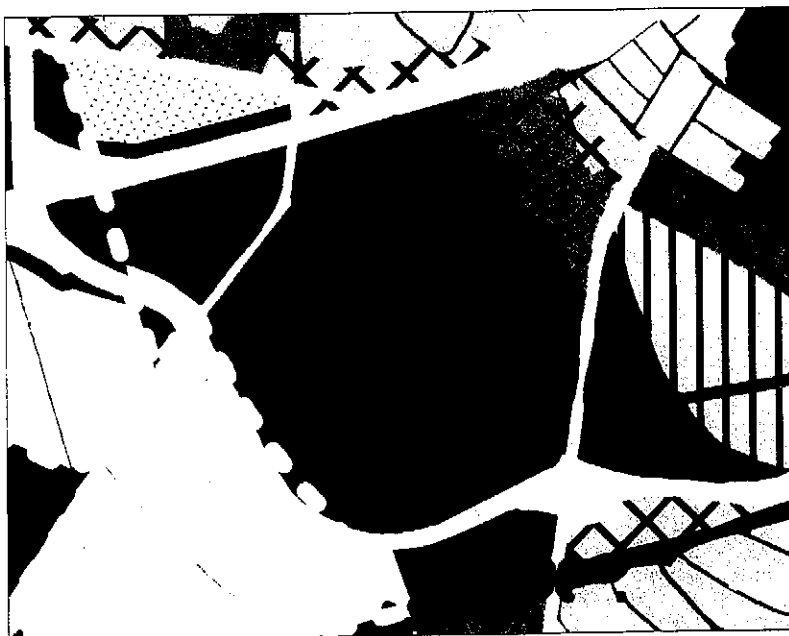
A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült!


JAVASLATOK**TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS KERETÖVEZET-MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**


Előzmények:


Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében jóváhagyott területfelhasználás alapján a Dobogó út menti feltöltött területen és a Dobogó út túlsó oldalának a Balatoni út felé eső részén lehetőség nyílt a terület **jelentős zöldfelületű intézményterületi** (maximálisan 1,0-es szintterületi mutatóval) és/vagy **különleges, elsődlegesen sportolási célú, városi jelentőségű** kiemelt sportterületi **övezetként történő hasznosítására**, valamint a Dobogó út menti tömb további területének lakóterületi átsorolására.

Jelen terv készítésének ezen terület szabályozása volt a kiindulási pontja, de az eddigi vizsgálatok több, a területegységen belül rendezendő problémát tártak fel.

KIVONAT A HATÁLYOS TSZT-BÓL


K-SP  Nagykiterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szt. max. 1,0)


Lke  KERTVÁROSÍAS (laza beépítésű, 7,5 m-t meg nem haladó megengedett legnagyobb építménymagasságú) lakóterület (szt. max. 0,6)

Z  ZÖLDTERÜLET

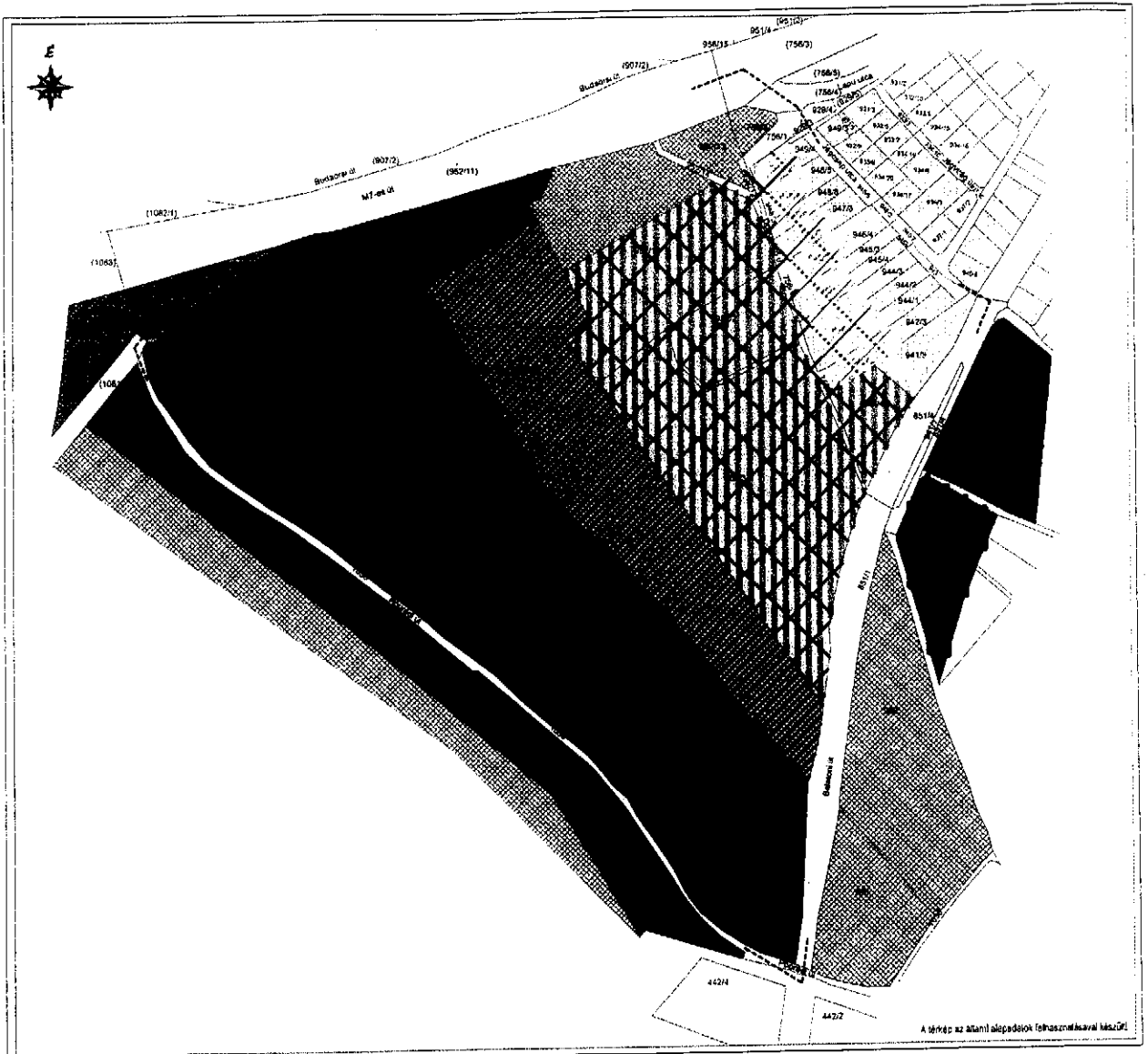
E  ERDŐTERÜLET

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

 Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület

 Belterületi funkcióváltó terület

A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TSZT ÉS AZ FSZKT EGYÜTTES ÁBRÁZOLÁSA



Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Helyrajzi szám
- Jelenlegi telekhatár

TSZT:

- Kiszárolás lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Nagyterjedésű sportolási célú területek
- Vízbeszerezési területek
- Zöld terület
- Erdő terület
- Belterületi funkcióváltó

FSZKT:

- Laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület
- Közpark
- Turisztikai erdő terület
- Védelmi, véderdő terület
- Védelmi, védett erdő, természeti terület
- Közlekedési célú közterület
- Keretövezetbe nem sorolt közterület
- Célzott területfelhasználási módú területek közötti határvonal (egy keretövezeten belül)

Fentiek alapján a területen a tervezési feladat célja a **TSZT alapján beépítésre szánt területek keretövezetének módosítása**, a területre vonatkozó szabályozási paraméterek meghatározása, a meglévő és a jelenlegi hatályos FSZKT-nak ellentmondó területfelhasználások övezeti rendezése.

A tervezési területen belül az alábbi övezetmódosítások és korrekciók javasoltak:

Újonnan kialakítandó beépítésre szánt övezetek:

- a feltöltött terület TSZT-ben jelölt Balatoni út felé eső részének tervezett új övezete **K-SP jelű városi jelentőségű kiemelt sportterület,**
- a feltöltött terület TSZT-ben jelölt M7-es autópálya felé eső részének tervezett új övezete **IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület,**
- a Dobogó út menti terület tervezett övezete a TSZT-ben jelölt részen **L5 jelű kertvárosias lakóterület,**
- a Dobogó út menti terület tervezett övezete a TSZT-ben jelölt, Balatoni út felé eső további részen **IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület.**

Övezeti korrekciók és beépítésre nem szánt új övezetek:

- a Z-KP terület azon része, melyen jelenleg intenzív erdőterület **található E-TG jelű turisztikai erdőterületi** besorolásba kerül, a jelenleg kialakult állapottal összhangban,
- a Köérberki út közterületi szakasza, mely jelenleg E-VE jelű véderdő területben van **övezetbe nem sorolt közterületi besorolásba** kerül,
- a feltöltött területnek az M1-M7-jelű autópálya felé eső fennmaradó jelenleg Z-KP jelű része **Z-EZ, egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület** besorolásúvá válik,
- a Dobogó út közterülete 16,0 méter szabályozási szélességben – összhangban a korábbi tervekkel – **övezetbe nem sorolt közterület** lesz.
- Az IZ jelű és a Z-EZ jelű övezet határán egy **feltáró út** kialakítása javasolt.

Az **IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterületen, maximálisan 1,0-es szintterületi mutató alkalmazásával** a BVKSZ előírásai alapján elsősorban az alábbi funkciók helyezhetők el:

- közintézmények, igazgatás épületei
- irodaépületek, szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás, vendéglátás, egyéb közösségi szórakoztató, továbbá sportépítmények,
- kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- bruttó maximum 1500 m² szintterületű kereskedelmi épület.

Az övezet területén lakófunkció nem alakítható ki.

A **K-SP jelű városi jelentőségű kiemelt sportterületen** a BVKSZ előírásai alapján elsősorban:

- sportépítmények
- sportépítmények kiszolgáló létesítményei,
- szálláshely-szolgáltató építmények,
- a területet használók ellátását szolgáló vendéglátás építményei,
- szolgálati lakás,
- a terület fenntartásához szükséges tárolásra alkalmas építmények helyezhetők el.

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 - M7-ES AUTÓPÁLYA - LAPU U. - JÉGCSAP U.
BALATONI ÚT - POPRÁDI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS KERETŐVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA

Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Helyrajzi szám
- Jelenlegi térfelhatár
- Laza kerékvonalas, jelenlegben szabaddanálló beépítési lakóterület
- Közpark
- Turisztikai erdő terület
- Védlelmi, védelendő terület
- Védlelmi, védelett erdő, természetvédelmi terület
- Közlekedési csúszó közterület
- Keretővezetbe nem sorolt közterület
- Célzott területfelhasználási módú területek közötti határvonal (egy keretővezetben belüli)
- Közparkból -> Jelenlegi térfelhatárral intézményterületek
- Közparkból -> Laza kerékvonalas, jelenlegben szabaddanálló beépítési lakóterület
- Közparkból -> Városi jelentőségű kiemelt sportterület
- Közparkból -> Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek
- Közparkból -> Keretővezetbe nem sorolt közterület
- Védlelmi, védelendő területből ->
- Keretővezetbe nem sorolt közterületből ->
- Védlelmi, védelendő területből ->
- Keretővezetbe nem sorolt közterületből ->
- Jelenlegi zöldfelületi intézményterület
- Feltároló út

Rajzszám:

KERETŐVEZETMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

Megjívó:

2007. szeptember

Budapest XI. ker. Önkormányzat
 Polgármesteri Hivatal
 1113 Bp., Booskai út 39-41

dátum: 2007. szeptember

rajzszám: J-2

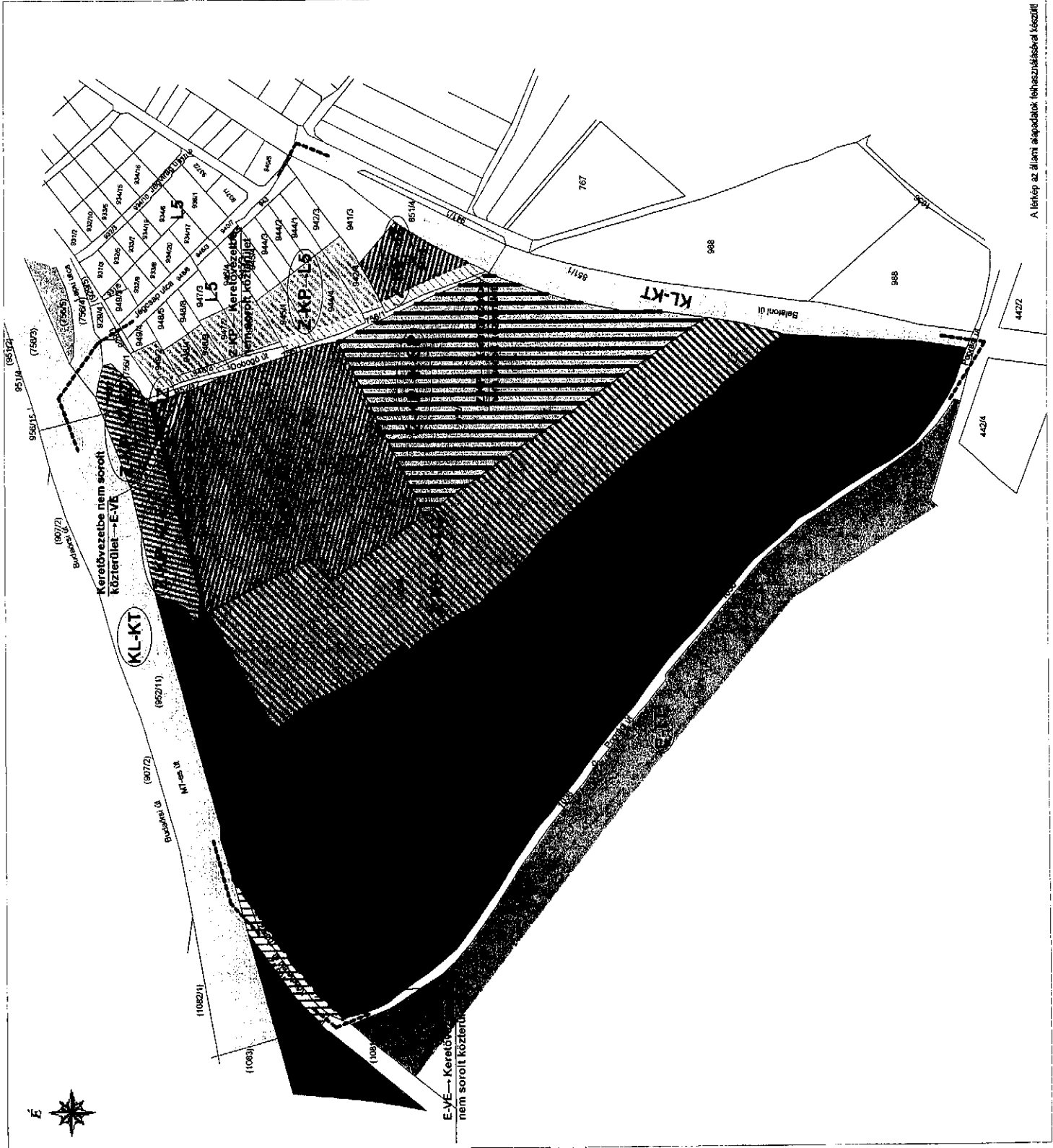
Generál tervező:

Mű-Hely tervező és tanácsadó Zrt.
 1065. Bp., VI. ker. Balassa Zoltán köz. 31. I.
 Adó: 1366 BF 5. Pf. 215.
 Tel: (36-1) 312 4570, 312 4573.
 Fax: (36-1) 312 2598
 E-MAIL: muhelytervez@muhelytervez.hu

dátum: 2007. szeptember

rajzszám: J-2

oldalszám: 25. old.



A lépkép az állami adatbázisok felhasználásával készült!

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK**L5-XI/ (KVSZ 37.§) – Hatályos KVSZ-nek megfelelő övezet**

Kertvárosias lakóterület

Az építési övezet szabályozási határértékei:

9. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít-ható legkisebb telek-terület	Legki- sebb telek- szélesség	Beépítési mód	Beépítés meger- gedett legna-gyobb mértéke	Építménymagas-ság		Zöldfelület legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintterüle- ti mutató meger- gedett legna- gyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
L5-XI	1000 m ²	16 m (14 m)	SZ, (O, IKR)	20%	-	7,5 m	65%	35%	0,5

(2) Épületben kereskedelmi célú bruttó szintterülete legfeljebb 200 m² lehet.(3) Egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet.**IZ-XI****Jelentős zöldfelületű intézményterület**

Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telek- terület mérete	Legki- sebb telek- széles-ség	Beépítési mód	Beépített- ség meger- gedett legna-gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintte- rületi mutató meger- gedett legna- gyobb mértéke
					legki-sebb	legna- gyobb			
IZ-XI/.....	1500 m ²	30 m	SZ	35%	6,0 m	16,0 m	50%	45%	1,0

K-SP-XI**Városi jelentőségű kiemelt sportterület**

Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakít- ható legki-sebb telek- terület mérete	Legki- sebb telek- széles-ség	Beépítési mód	Beépített- ség meger- gedett legna-gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintte- rületi mutató meger- gedett legna- gyobb mértéke
					legki-sebb	legna- gyobb			
K-SP-XI/....	5000 m ²	50 m	SZ	35%	6,0 m	16,0 m	30%	45%	1,0