

BUDAPEST, XI. KERÜLET
M1 – M7 AUTÓPÁLYA – BALATONI ÚT LEHÁJTÓ – BALATONI ÚT
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

- alátámasztó munkarész -

ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros, XI. kerületi Önkormányzat megbízásából készítjük a Budapest XI. kerület, M1-M7 autópálya – Balatoni úti lehalltó – Balatoni út által határolt terület kerületi szabályozási tervét.

A munka településrendezési munkarészeinek elkészítése 2007. tavaszán indulhatott meg. A munka célja, hogy a területen lévő jelenleg üresen álló terület is beépülhessen és a tervezési terület fejlesztése szabályozott módon folytatódhasson.

A tervi megoldások összhangban vannak a kerületi szabályozási tervvel. Budapest XI. kerületének közigazgatási területére vonatkozó érvényben lévő Kerületi Szabályozási tervének és Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának jóváhagyása és hatályba lépése 2003. év őszén megtörtént. A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat és a Kerületi Szabályozási terv a 34/2003. (X. 21.) Ök. rendelettel lett jóváhagyva.

A tárgyi tervezési területre vonatkozó övezeti besorolások: a terület északi sarka Z-EZ-XI/E jelű egyéb zöldfelület, a középső része I-XI/K jelű, közepes intenzitású vegyes beépítésű intézményterület, míg a déli része KL-KT-XI jelű országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület övezetébe van sorolva.

Ennek következtében a terület fejlesztéséhez szükséges a keretövezet módosítása a terület északi és déli részén. Ezért a Kerületi Szabályozási Terv mellékleteként készül jelen szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan.

A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervezési terület Budapest XI. kerületében, az M1-M7 autópálya mellett található, az autópálya – Balatoni út – Balatoni úti által határolt háromszög alakú terület.

A tervezési terület három telekből áll, a 756/13, a 756/17 és a 756/18 hrsz. telkekből. Ezek közül a 756/13 hrsz. telek mérete 3.258 m², a 756/17 hrsz. telek mérete 4909 m², a 756/18 hrsz. teleké pedig 370 m². A tervezési terület mérete összesen 8537 m². A terület legnagyobb hossza kelet-nyugati irányban csaknem 300 m, szélessége észak-déli irányban 70 m.

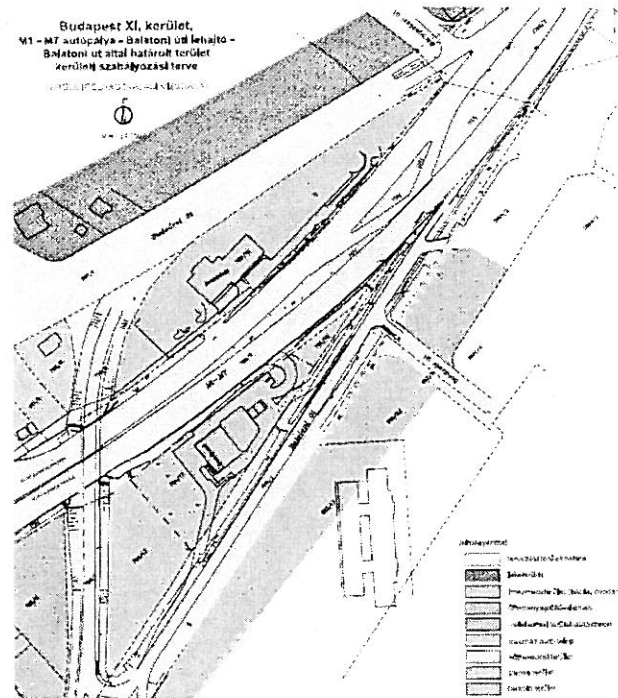
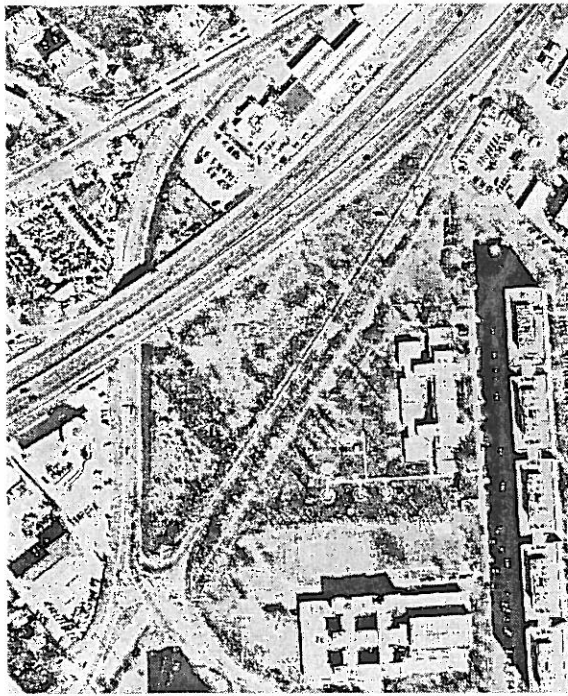
A területen jelenleg egy benzinkút (OMV üzemanyag-töltőállomás) helyezkedik el, a 756/17 hrsz. telken.

A 756/13 és 756/18 hrsz. terület jelenleg üresen áll. A telkek jelenleg beépítetlen, zöldfelülettel részben fedett területek.

A tervezési terület közvetlen környezetében, az M1-M7 autópálya északi oldalán szintén található egy benzinkút, valamint autószalonnok, autókereskedések, egy gyorsétterem, és egyéb vállalkozások találhatóak.

Az autópálya déli oldalán a tervezési terület mellett szintén autószalonn található nyugati irányban, keleti irányban szintén autókereskedés helyezkedik el.

A tervezési területtől dél-keletre, a Balatoni út dél-keleti oldalán egy óvoda és egy iskola található, kicsit távolabb pedig 10 emeletes panel lakóépületek helyezkednek el.



TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A területen a 756/17 hrsz. telken áll az üzemanyagtöltő-állomás épülete, a 756/13 és a 756/18 hrsz. telek beépítetlen.

A telek jelenlegi beépítettsége hozzávetőleg 10%-os, a töltőállomás épülete földszintes, az épület jó állagú, mivel néhány éve épült.

A töltőállomás megközelítése gépkocsival az M1-M7 autópálya felől és a Balatoni útról történik. Az autópálya felőli megközelítés az épülettől keletre történik. Az állomás mellett burkolt felületek, de a telek nyugati részén zöldfelület is található.

A töltőállomástól dél-nyugatra a 756/13 hrsz telek teljesen üresen áll, a telek zöldfelülettel fedett.

A tárgyi tervezési területre vonatkozó övezeti besorolások: a terület északi sarka Z-EZ-XI/E jelű egyéb zöldfelület, a középső része I-XI/K jelű, közepes intenzitású vegyes beépítésű intézményterület, míg a déli része KL-KT-XI jelű országos és összvárosi kerületközi jelentőségű közlekedési célú terület övezetébe van sorolva.

A JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁSOK

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV SZERINT

Intézményterületek

(1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

(2) A keretövezet területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni csak KSZT alapján szabad.

(3) A keretövezet területére vonatkozóan a KVSZ előírhatja, hogy a KSZT alátámasztó munkarészének sziluettképet vagy tömegvázlatot is tartalmaznia kell.

(4) A KSZT vagy a KVSZ megállapodás alapján előírhatja a földszinti területekre vagy e területek egy hányadára vonatkozóan, hogy azok közhasználat céljára átadott területek legyenek, időbeli korlátozással vagy időbeli korlátozás nélkül.

Az időben korlátozott használatú területeket a tulajdonos térhatároló szerkezettel lezárhatja.

A közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy is ki lehet alakítani, mintha azok közterülettel határosak lennének.

A megvalósulás érdekében közhasználat céljára átadott területek kialakítása esetén a KVSZ - megállapodás alapján - a keretövezetben meghatározott szintterületi mutató értékét 0,5-del növelheti.

(5) A keretövezetben a 17. § előírásainak figyelembevételével legfeljebb

a) 15 000 m²,

b) 300 m-es körzetben kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolat megléte esetén 20 000 m²

kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület helyezhető el.

(6) A keretövezetben megengedett épületeken kívül azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető, a földszintes járműtároló kivételével.

(7) Új épület elhelyezése esetén a parkolás telken belül, zárt sorú beépítési mód szerint elhelyezhető épületek esetében a terepszint alatt oldandó meg a 6. § előírásainak figyelembevételével.

(8) A KSZT az építménymagasság értékeit a környező tervezett beépítés alapján határozza meg a 8. § figyelembevételével.

(9) Kialakult állapot esetében a környezet beépítési mértékét is figyelembe vevő szabályozási paramétereket KSZT-ben kell meghatározni.

(10) A keretövezet általános szabályozási határértékeitől eltérni csak a következők szerint lehet:

a) zárt sorú, illetőleg vegyes beépítésű intézményterületen speciális építési övezet meghatározásával, kizárólag kulturális és kereskedelmi létesítmények céljára megengedhető az épület minden szintjére vonatkozó 100%-os beépítés, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20%-a, mely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói nem léphetők túl;

b) zárt sorú beépítési mód esetén KSZT alapján a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb, de a keretövezet további általános szabályozási mutatói ebben az esetben sem léphetők túl;

c) vegyes, illetőleg zárt sorú beépítési mód szerint meghatározott építési övezetek esetében a beépítés mértékét a KSZT határozza meg;

d) sportlétesítmények, piacok, vásárcsarnokok területét önálló építési övezetbe kell sorolni, melyek esetében a 11. számú táblázatot figyelmen kívül lehet hagyni, a beépítés paramétereit KSZT határozza meg.

(11) A keretövezet területén az építési övezeteket - a (9)-(10) bekezdésben és az 1. § (9)-(10) bekezdésben foglalt eltérésekkel - a 11. számú táblázat keretszabályozási határértékeinek figyelembevételével kell meghatározni.

a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél							
az építési telekre meghatározható					az épületre meghatározható		
I	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
paraméter típusa	területe		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²		%	m ² /m ²	%	m	m
általános határértékek							
általános határértékek	-	-	-	3,0	35	-	-
engedményes határértékei							
zárt sorú beépítés esetén	-	-	-	4,5	20	-	-

Zöldfelületek

Z-EZ	
EGYÉB, KÖZHASZNÁLATRA NEM SZÁNT ZÖLDFELÜLETEK	
a)	Ide tartoznak azok a zöldfelületek, amelyek alábányászottak (alápincézettek) vagy közlekedési pályák által közrezártak, illetve egyéb környezeti okok miatt funkcionális zöldfelületként (kert, park,) nem használhatók.
b)	A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 70%-nál.
c)	A területen telket kialakítani, illetőleg építményt, épületet elhelyezni - az alápincézett területek kivételével - nem szabad.
d)	Az alápincézett területeken építményt elhelyezni - előzetesen elvégzett - geológiai és üregvizsgálatok megengedő eredménye esetén, KSZT alapján lehet.

Közlekedési célú közterületek

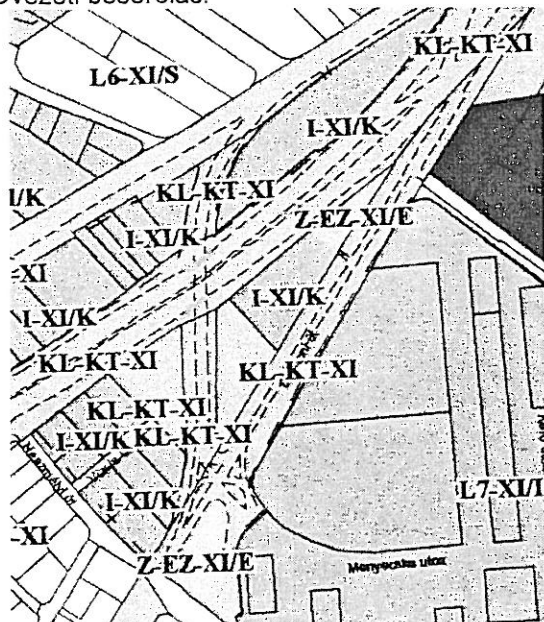
KL-KT	
KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ KÖZTERÜLETEK	
a)	A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
b)	A területén csak a közlekedést szolgáló:
ba)	közutak, pályatestek,
bb)	közúti csomópontok,
bc)	a gyalogosforgalom területei (járdák),
bd)	kerékpáros közlekedés területei,
be)	közúti és gyalogos aluljárók,
bf)	mélygarázsok,
bg)	üzemanyagtöltő állomások, kocsimosók, ha azt KSZT lehetővé teszi,
bh)	a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozó építményei,
mindezek zöldsávjai, fasorai és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.	
c)	Belterületen a tervezett főútvonalak mentén biztosítani kell a szabályozás során, hogy legalább kétoldali zöldsáv vagy fasor kialakítható és fenntartható legyen.
Autópálya, autótűt, illetve I. rendű főút mentén lévő mezőgazdasági területen az út építési területének szélétől legalább 30	

	<i>m széles véderdősávot kell telepíteni és fenntartani.</i>
d)	<i>A területen a meglévő növényállomány és a természeti elemek fokozott figyelembevételével lehet csak a közlekedés műtárgyait elhelyezni.</i>
	<i>Különszintű nyomvonalvezetés esetén különös figyelmet kell fordítani annak kialakítására, hogy a már meglévő zöldfelület, fásor, egyéb természeti elemek megtarthatók, illetve további zöldfelületi elemek kialakíthatók legyenek. A műtárgyak alatti zöldfelületen épületek nem helyezhetők el, azt lehetőleg szabadon átjárhatóan kell kialakítani és intenzíven, parkszerűen kell fenntartani.</i>

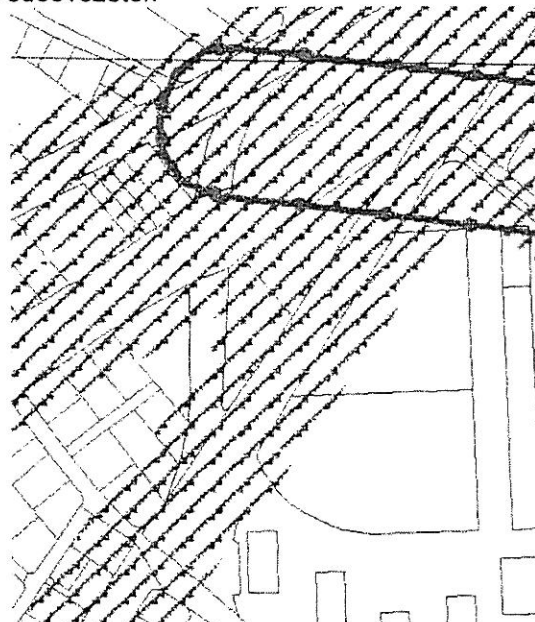
A KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI SZABÁLYZAT SZERINT

A Kerületi Városrendezési Szabályzat (Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003. IX.21./ XI. ÖK sz. rendelete Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról) szerinti besorolások:

Övezeti besorolás:



Védőövezetek



I-XI/K

Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület

- (1) Az építési övezet elsősorban közösségi funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) Melléképítmények közül:
 - a) kerti víz- és fürdőmedence,
 - b) kerti lugas,
 - c) kerti szabadlépcső és rámpa,
 - d) kerti építmény
 - e) max. 6 m-es zászólótartó-oszlop elhelyezhető.
- (3) Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- (4) Az építési övezet szabályozási határértékei.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K	1500 m ²	25 m	V	50%	6,0 m	23,0 m	35% (20%)	65%	3,0

KL-KT-XI/0

Országos és ösvárosi jelentőségű közlekedési terület

- (1) Az övezetbe az országos, a fővárosi és a kerületközi jelentőségű közlekedési célú közterületek tartoznak.
- (2) Az övezetben mélygarázs és üzemanyagtöltő KSZT alapján helyezhető el.

KL-KT-XI/K

Kerületi jelentőségű közlekedési terület

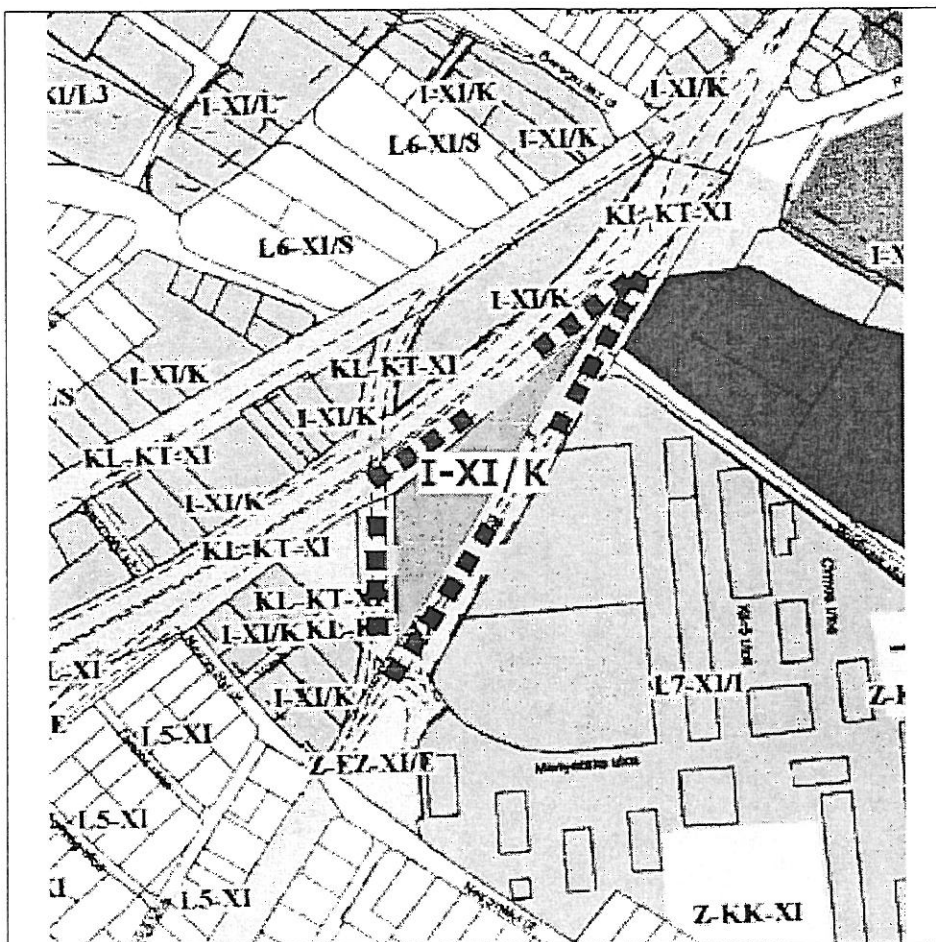
- (1) Az övezetbe a kerületi jelentőségű gyűjtő-, lakó- és gyalogos közterületei tartoznak.
- (2) Az övezetben mélygarázs, üzemanyagtöltő és hirdetőberendezés nem helyezhető el.

Z-EZ-XI/E**Egyéb zöldfelület**

- (1) Elsősorban közlekedési pályák által közrezárt területek zöldfelülete.
- (2) Az övezetben a környezeti adottságok miatt rekreációt szolgáló létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben területet elzárni, lekeríteni nem lehet.

TERVEZŐI JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE – ÖVEZETMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A tervezési terület építési telkeit az I-XI/K... közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület építési övezetbe javasolja sorolni a szabályozási terv.



Az építési övezet javasolt paraméterei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K...	2000 m ²	25 m	SZ	50%	6,0 m	10,0 m	35%	65%	2,0

Az I-XI/K... építési övezetre vonatkozó előírások

Az építési övezet paraméterei:

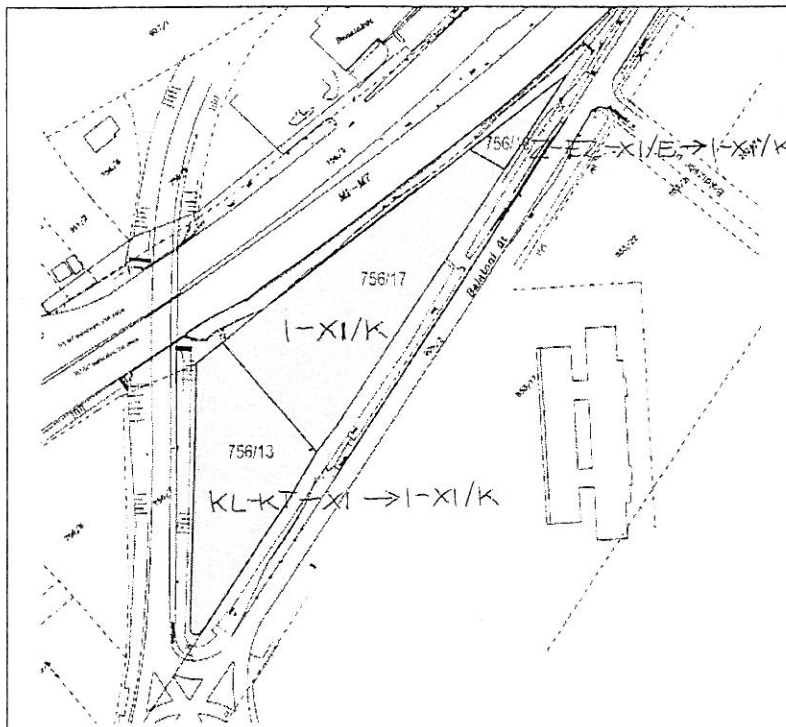
- Kialakítható legkisebb telek mérete: 2000 m²
- Legkisebb telekszélesség: 25 m
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 50%

- Legkisebb építménymagasság: 6,0 m
- Legnagyobb megengedett építménymagasság: 10,0 m
- Minimális zöldfelület: 35%
- Maximális terepszint alatti beépítés: 65%
- Beépítési mód: szabadonálló
- Legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,0 m²/m²

ÖVEZETMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A keretövezet módosítással érintett ingatlanok jegyzéke:

Ingatlan cím, hrsz.	Ingatlan címe	Telek területe	Jelenlegi keretövezeti besorolás	Tervezett keretövezeti besorolás
756/13	1110 Bp. XI. ker. 000756/13 hrsz.	3.258 m ²	KL-KT-XI	I-XI/K
756/18	1110 Bp. XI. ker. 756/18 hrsz.	370 m ²	Z-EZ-XI/E	I-XI/K



Telekösszevonások esetén a teljes tervezési terület beépíthetősége (amelyben a már meglévő töltőállomás területe is benne van):

I-XI/K... közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézmény övezet	8.537 m²
Övezet területe:	8.537 m ²
közterületek	- m ²
Telekterület összesen	8.537 m ²
Beépítési % (keretövezetben: 50%)	50 %
Összes beépíthető	4.268 m ²
Szintterületi mutató: (keretövezetben: 3)	2,0
Zöldfelületi mutató:	35%
építménymagasság	6,0-10,0 m
Összes bruttó szintterület:	17.072 m²
Összes nettó szintterület (x 0,89):	15.194 m ²
Összes értékesíthető szintterület (x 0,89):	13.522 m²