

FSZKT MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY

A jelen FSZKT módosítási hatástanulmány a külön jogszabályban előírt tartalommal került kidolgozásra.

Az FSZKT módosításához előírt tartalommal megegyező tájékoztatást biztosít a mellékelt CD, melyen a területre kidolgozott, az FSZKT módosítást megalapozó teljes dokumentáció megtekinthető.

A Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítását előkészítő keretövezet-módosítási hatástanulmány jogszabályban meghatározott tartalmán túlmenően a jelen tanulmány bemutatja a jelenlegi állapot jellemzőit és a tervezett változtatásokat is.

Az FSZKT módosítás indokoltságának bemutatása érdekében a tanulmány részletesen ismerteti:

- a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítani kívánt szerkezeti egységeire vonatkozó településszerkezeti elhatározásokat
- a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosítani kívánt szerkezeti egységeire vonatkozó területfelhasználási elhatározásokat
- a változtatni kívánt keretövezetekre, illetve az FSZKT-ben meghatározott célzott területfelhasználási módú területre vonatkozó javaslatokat
- és tartalmazza a földmérési alaptérkép másolatát.

A tervezett módosítás rövid indokolása

- feltárja a területszerkezeti elemeket,
- a területfelhasználási elhatározásokat és a
- keretövezeti, illetőleg övezeti besorolásokra gyakorolt előnyöket, hátrányokat,
- bemutatja a módosítás utáni tervi összhang megoldottságát

A hatástanulmány kidolgozása során figyelembevételre kerültek az azonos területre kidolgozott KSZT előzetes egyeztetéseinek megállapításai, eredményei.

KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY KÉSZÍTÉSÉNEK INDOKAI

A keretövezet-módosítási hatástanulmány a Budapest XI. kerület Mikes Kelemen utca - Péterhegyi út - Őrmezei út - Balatoni út által határolt tömb területére vonatkozik.

A terület jelenleg belterület, nagy része E-TT-XI/K erdő övezetbe, kis része L5-XI építési övezetbe sorolt. Az erdő övezet teljes területét hidrogeológiai védőidom érinti, melynek felülvizsgálata folyamatban van. Budapest Településszerkezeti Tervén a teljes terület kisvárosias lakóterületként került feltüntetésre. Jelen tanulmány a hidrogeológiai védőidom megszűnése utáni állapot szabályozási tervének megalapozását szolgálja.

A TERVEZÉSI FELADAT ALAPVETŐ CÉLKITŰZÉSEI

Az FSZKT módosítás célja, hogy biztosítsa a városrendezési javaslatok megvalósításához szükséges keretövezeti feltételeket.

VÁROSFEJLESZTÉSI- ÉS VÁROSRENDEZÉSI SZEMPONTOK, JAVASLATOK

A tervezett fejlesztések kapcsán számos tényezőt, szempontot és hatást kell egyidejűleg mérlegelni.

1. FELSŐBB SZINTŰ TERVI ELHATÁROZÁSOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

A Budapest Településszerkezeti Terv (2005) elhatározása a területet nem tartja meg a jelenlegi terület felhasználási kategóriájában, hanem alapvető változásról dönt: megfelelő infrastrukturális feltételek esetén a teljes területet beépítésre szánt kategóriába sorolja („Belterületi funkcióváltó terület”). Ezen belül is nem egy alacsony szintterület sűrűséget, hanem a kisvárosias terület felhasználás magas értéket megengedő (12,5 m építménymagasság, szintterületsűrűség 1,5) kategóriáját preferálja.

2. ELŐNYÖS VÁROSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK ÉS LEHETŐSÉGEK

A terület városszerkezeti pozíciója – az Őrmezei lakótelep szélén, a 70-es út és a Péterhegyi út között, jó közlekedési kapcsolatok, valamint természetközeli állapot révén lakóterületi fejlesztés céljából kiválónak mondható. A közeljövőben átalakuló kelenföldi pályaudvar térsége és a természeti környezet közé ékelődő terület egységes fejlesztése ritka lehetőséget kínál. Funkcionális szerkezeti szempontból a tervezett fejlesztés a paneles lakótelep és a természeti környezet között biztosíthatja a megfelelő átmenetet.

3. TULAJDONVISZONYOK

A területen az ingatlanok jellemzően magántulajdonban állnak, nagyon kis mértékű a kerületi önkormányzati résztulajdon.

VIZSGÁLATOK, ELEMZÉSEK

A TERVEZÉSI FELADAT ALAPVETŐ CÉLKITŰZÉSEI

- A Fővárosi TSZT-vel való összhang biztosítása alapozza meg az FSZKT-nak a területre vonatkozó szükséges módosítását, lakóterület céljára történő átminősítését.
- A terület szabályozási terve biztosítson lehetőséget a rendezett lakóterületi használat kialakításához.

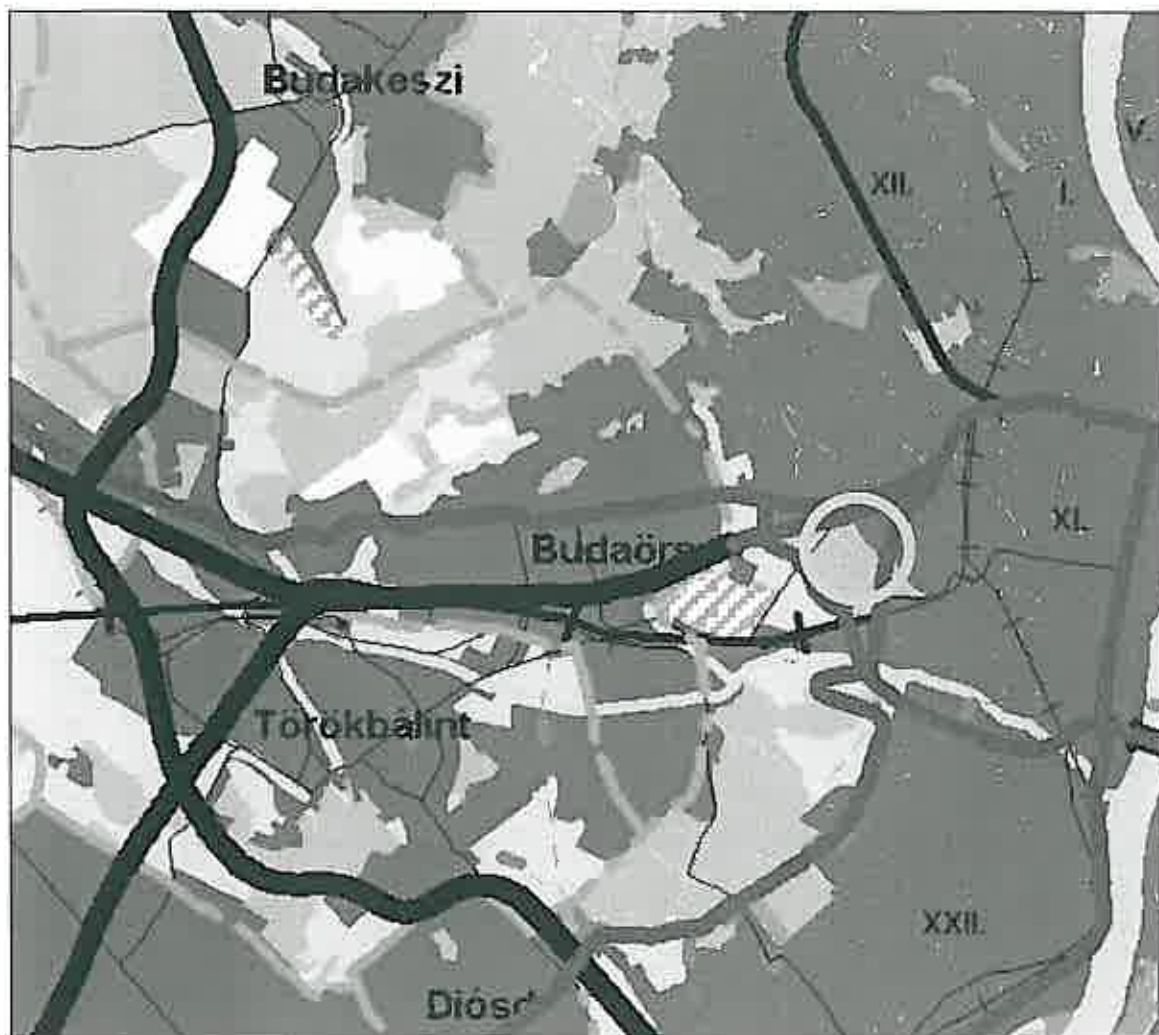
A tervben meg kell határozni a jogszabályban meghatározott fő szabályozási elemeket:

- beépítettség (%),
- szintterületi mutató (épület m²/telek m²),
- legkisebb zöldfelület aránya (%),
- építmény- illetve épületmagasság (min/max),
- telekalakítás követelményei,
- építészeti kialakításra vonatkozó városrendezési javaslatok,
- közlekedési lehetőségek és feltételek (kapcsolatok, kapacitások és megoldások, parkolás, gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok stb.),
- közművesítési lehetőségek és feltételek (víziközművek, csatornázás, felszíni vízelvezetés, energiaellátás, távközlés stb.),
- környezetfejlesztési követelmények (zöldfelület-fejlesztés, környezetvédelem).

A TERÜLETRE ÉRVÉNYES TERVEK ISMERTETÉSE

BUDAPESTI AGLOMERÁCIÓ TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI TERVE

BATRT TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV



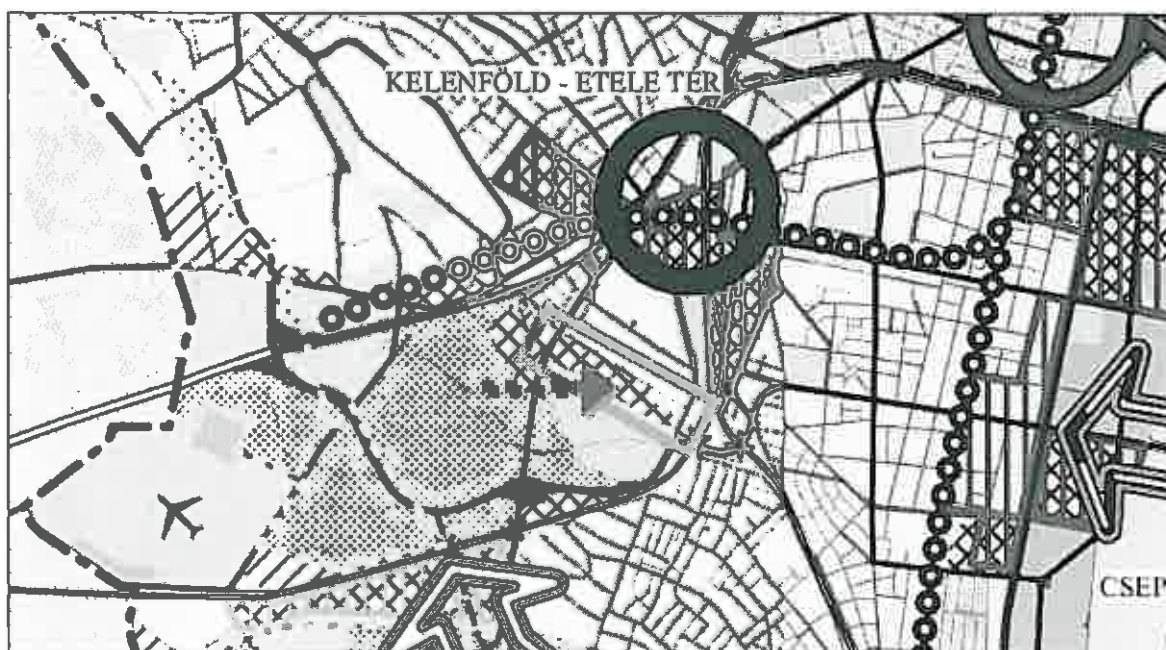
<p>TELEPÜLÉSI TÉRSÉG</p> <ul style="list-style-type: none"> VÁROKAS TELEPÜLÉSI TÉRSÉG VÁROSBAN TELEPÜLÉSI TÉRSÉG RÉSZÉT KÉPEZŐ NAGY KITERJEDÉSŰ ZÖLTERÜLET HAGYOMÁNYOSAN VIDÉKI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG MAGAS ZÖLDFELÜLETI ARÁNYÚ TELEPÜLÉSI TÉRSÉG ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG A ZÖLŐVÉZET RÉSZÉT KÉPEZŐ MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG 	<p>MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZÜKSÉGES TERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> GYORSFORGALMI ÚT FŐÚT HÁLÓZATI JELENTŐSÉGŰ MELLEKÚT MELLEKÚT NAGYREBESSÉGŰ VASÚTVONAL VASÚTVONAL 400 KV-OS TÁVVEZETÉK 300 KV-OS TÁVVEZETÉK NEMZETKÖZ JELENTŐSÉGŰ SZÉNMOZGOCÉN VEZETÉK EGYÉB RENDELTELTÉSI TERÜLET VÍZFELÜLETEK, VÍZPOLYÁSOK KÖZGAZGATÁSI HATÁR
---	--

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATRT) – 2005. évi LXIV. Törvény - tartalma összhangban áll az Országos Területfejlesztési Konceptióval (OTK). Az OTK „Gazdasági térszerkezet alakulása 1998-2002.” C. melléklet megállapítása szerint a terület a „dinamikusan fejlődő terület” kategóriába tartozik. A területre vonatkozóan a BATRT előírásai és Budapest Településszerkezeti Terve összhangban állnak.

BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE (TSZT)

A terület a TSZT alapján:

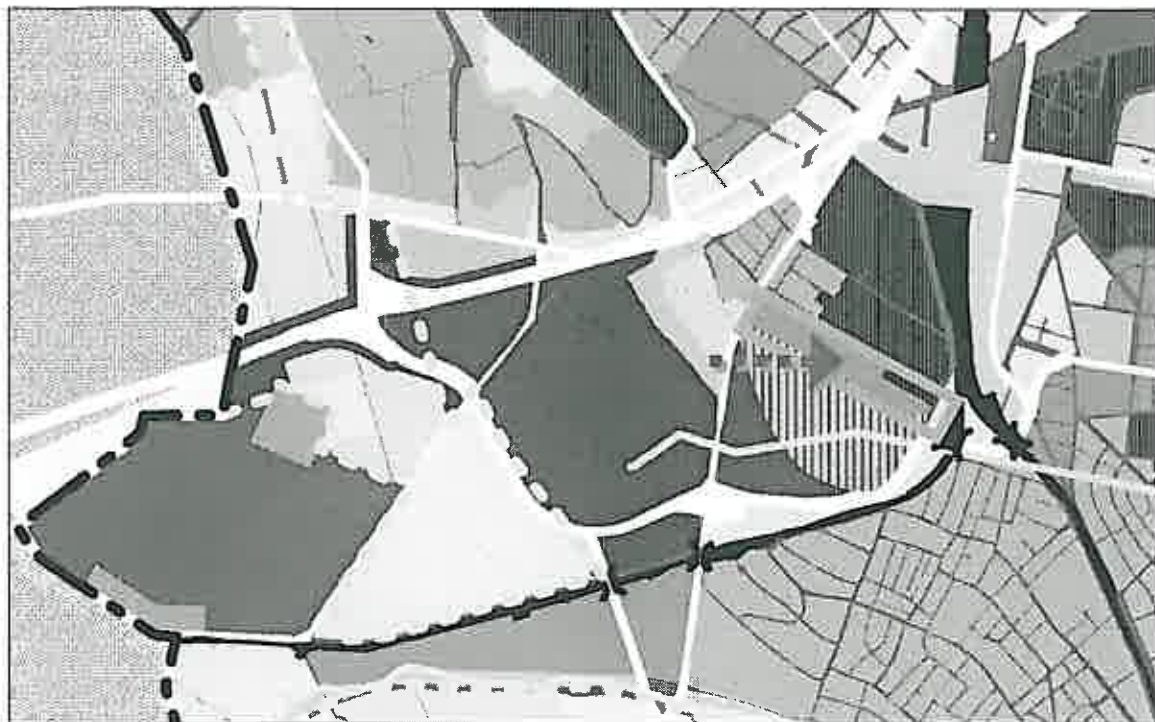
TSZT I. FUNKCIONÁLIS SZERKEZET (KIVONAT)



<p>KÖZPONTOK</p> <ul style="list-style-type: none"> Városközponti határa Városközpontokhoz kapcsolódó városrészközpont Internacionális szereppel rendelkező városrészközpont Egyéb városrészközpont <p>FEJLESZTÉSI ÁTALAKULÓ TERÜLETEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó területi egység Nagy jelentőségű elsősorban lakóterületi fejlesztések Infrastruktúra feltételhez kötött, jelenleg kultúrterületi fejlesztési funkcióval ellátott terület Belterületi funkcióval ellátott terület <p>KÖZLEKEDÉSEJELŐZÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Promóciós igényű, területfejlesztési hatásvi korlátozó közúti elem Promóciós igényű, egyéb korlátozó közúti elem A belső területék tehermentesítése szempontjából promóciósan rendelkező közúti elem Környezeti beavatkozást igénylő meglévő főhálózati elem Meglévő, természeti sugármentesített korlátozó elem Meglévő, természeti főhálózati elem Az M0 autópálya gyorsan fontosabb csomópontja (meglévő, természeti) 	<p>ZÖLDTERÜLETI FEJLESZTÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Zöldfelületi fejlesztési terület Ökológiai szempontból szerkezeti jelentőségű fejlesztendő zöldfelületi elem Természetközeli állapotú városszerkezeti meghatározó zöldfelület Összetartó jelentőségű korlátok <p>FRTÉKÉNYEDELMI</p> <ul style="list-style-type: none"> Városképi városszerkezeti szempontból kiemelten védendő karakterű terület Városképi városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület <p>TÁJÉKOZTATÓ ÉS ALAPTERVEZÉSI JELEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Vegyes városias területek Gazdasági területek Jelentős zöldfelülettel rendelkező, kulcsfontosságú területek Különleges terület Zöldterületi zöldfelület Vasút Belterületi határvonal
--	---

TSZT II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS (KIVONAT)

KISVÁROSIAK LAKÓ TERÜLET: A terület jelenlegi használata nem felel meg a tervlap szerinti besorolásnak. A terület tervezett lakóterületi használata indokolja a területhasználati övezeti kategória módosítását.



<p>BÉLPIÉTERRE SZÁNT TERÜLETEK</p> <p>LAKÓTERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> NAGYVÁROSIAK (max. beépítési és 12,5 m feletti megengedett legmagyabb építménymagasság) települési lakóterület (sz. max. 3 0) NAGYVÁROSIAK (max. beépítési és 12,5 m feletti megengedett legmagyabb építménymagasság) városrészi lakóterület (sz. max. 3 3*) KISVÁROSIAK (max. beépítési 12,5 m-1 mag. max. lakható megengedett legmagyabb építménymagasság) lakóterület (sz. max. 1 5) KERTVÁROSIAK (max. beépítési, 7,5 m-4 mag. max. lakható megengedett legmagyabb építménymagasság) lakóterület (sz. max. 0 6) <p>VEGYES TERÜLET</p> <p>TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> Városközponti vegyes terület (sz. max. 4 5*) Városközponti vegyes terület (sz. max. 3 5) Központi vegyes terület (sz. max. 3 5) <p>GAZDASÁGI TERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> Kereskedelmi, szolgáltató terület (sz. max. 2 0) Ipari terület (sz. max. 1 5) <p>ÚDULÓTERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> ŰDULÓRAZÁS (max. beépítési 6 0 m építménymagasság meghaladó) terület (sz. max. 1 0) HÉTVÉGIHAZÁS (max. beépítési, 6 0 m építménymagasság max. max. lakható) terület (sz. max. 0 2) <p>KÜLÖNLEGES TERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> Nagy betakarításterületek és szőlőterületek (szőlőtermelés célú területek) (sz. max. 1 0) Városok, külterületek és közterületek területén (teremtési park) (sz. max. 2 0) Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyintézet, gyógyüdülő) (sz. max. 2 0) Nyelvtanulási sportolási célú területek, strand, szabadidő előlétes, rekreáció (sz. max. 1 0) Állat- és előcsarnok területén (sz. max. 1 0) Temekek területén (sz. max. 0 5) Helyi védelmi terület (sz. max. 2 0) Helyi védelmi terület, helyi területi (települési terület és földterület), egyéb veszélyes, védelem: em.) (sz. max. 1 0) Közlekedési terület (sz. max. 1 0) Lakó terület (sz. max. 2 0) <p>Megjegyzés: * OTÉK-ai-val eltérő</p>	<p>BÉLPIÉTERRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</p> <p>KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> Általános közlekedési terület Vasúterület Repülőtér <p>ZÖLD TERÜLET</p> <p>ERDŐTERÜLET</p> <p>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</p> <ul style="list-style-type: none"> Általános mezőgazdasági terület Kertés mezőgazdasági terület <p>VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</p> <ul style="list-style-type: none"> Folyókák, tavak és partja Állományok strand és partja Vízvesztési terület <p>EGYEB ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> Tervezési sáv Beépítési határvonal <p>TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK</p> <ul style="list-style-type: none"> Közigazgatási határ Területhasználati egység közigazg. határvonal Műtér <p>AGGLOMERÁCIÓ</p> <ul style="list-style-type: none"> Települési terület Egyéb terület Erdőterület Mezőgazdasági terület
--	--

A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV CÉLJAI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI CÉL

Alapvető cél a Budapest Főváros Településszerkezeti Terv elhatározásának megfelelő szabályozási környezet kialakítása.

VÁROSSZERKEZETI CÉL

- A terület infrastruktúra-hálózati – közmű - fejlesztése
- A terület zöldfelületi értékeinek fejlesztése.

VÁROSÉPÍTÉSZETI CÉLOK

- A keretövezet módosítással érintett területet övező közterületek rendezése, a települési - városi táj minőségének fejlesztése, a terület fejlesztéséből adódó környezetterhelés korlátok között tartása, ennek megfelelően egy alapvetően kertvárosias terület létrehozása.
- A területre jellemző laza kertvárosias és erősen természetközeli jelleg megtartása érdekében javasolt a az előkertek méretének 10 m mélységben történő meghatározása (mint ahogy a Mikes K. u. É-K-i oldalán kialakult)

VÁROSRENDEZÉSI CÉLOK

- *A beépítésre nem szánt erdő területek* keretövezetből a beépítésre szánt L5 jelű kertvárosias lakó, illetve a Péterhegyi út mentén I jelű intézményi keretövezetbe történő átsorolás.
- A területen megjelenő igények összehangolása révén kialakuló övezeti rendszer paramétereinek megfelelő illesztése. A kertvárosias területen belül a differenciált igényeknek megfelelően három alövezet kerül kialakításra:
 1. a területen döntő mértékben jellemző L5-XI/1, melynek paraméterei megegyeznek a jelenlegi L5 alacsony intenzitású övezet jellemzőivel.
 2. a volt Apenta telephelyén csoportházas beépítés lehetővé tétele (L5-XI/2)
 3. A hrsz 779 ingatlan, mely jelentős részben a XI. kerületi Önkormányzat tulajdonában áll, legyen alkalmas a kerületi közszolgálati feladatok ellátás érdekében óvoda, bölcsőde elhelyezésére is, az L5 alapintézményi funkciót megengedő (BVKSZ) paramétereivel (L5-XI/INT.1)
- A Péterhegyi út menti I jelű intézményi keretövezetben az út túl oldalán kialakult intézményi jelleghez hasonló, de annál kevésbé intenzív területhasználat (hrsz 804-805 ingatlanokon) lehetővé tétele. (I-XI/K31)

A TERVEZETT MEGOLDÁSOK VÁRHATÓ HATÁSAI

VÁROSSZERKEZET

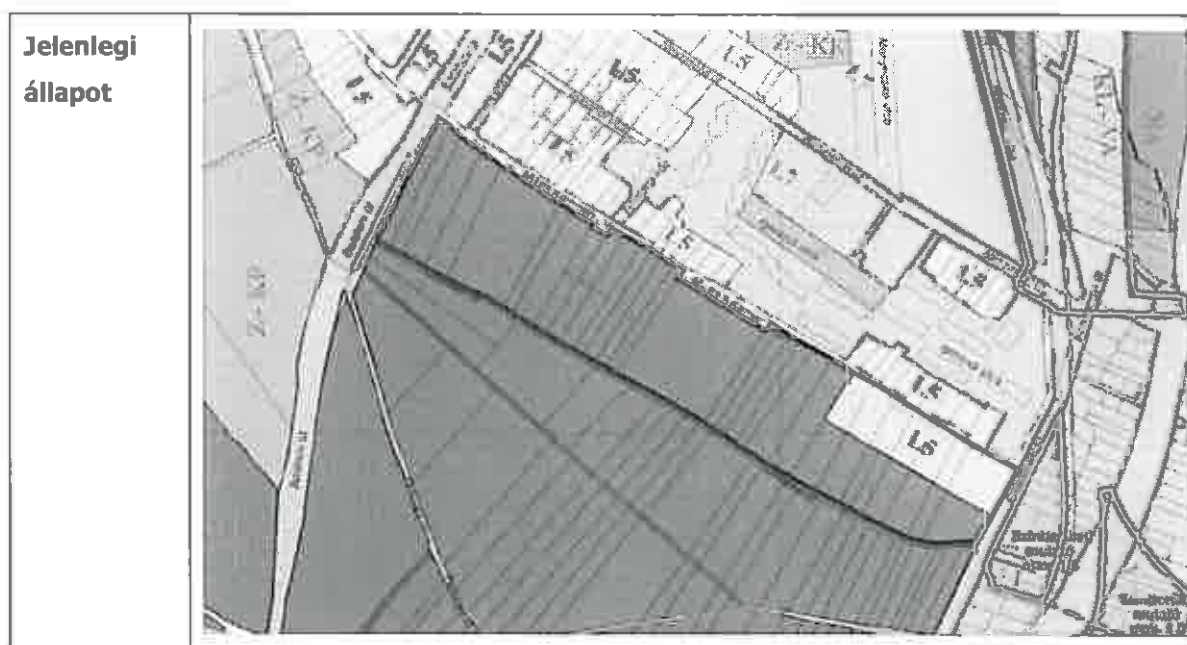
- A keretövezet módosítással megnyílik a lehetőség az épített környezet minőségének jelentős javítására
- A közlekedési feltételek javításával - a határoló utak rendezési tervi előírásoknak megfelelő kiépítésével - a tágabb térség közlekedéshálózati rendszere is kiegészül, javul.

A terület tervezett övezeti besorolásai:

- A terület tervezett besorolása L5, I.
- az Órmezei utca és a Mikes Kelemen u. szabályozásával a keretövezetbe nem sorolt közterület besorolása nem változik, használati feltételei javulnak.

Az egyéb területek keretövezeti besorolása nem módosul.

TERVEZETT KERETÖVEZETI MÓDOSÍTÁS



TERVEZETT KERETÖVEZETI MÓDOSÍTÁS

