

BUDAPEST IV. KER. ÚJPEST – UKVSZ MÓDOSÍTÁS KEZDEMÉNYEZÉSE

Településrendezési Tanulmányterv – Evangélikus Templom



Beruházó / Fejlesztő:

Magyarországi Evangélikus Egyház

Településtervező:

Molnár Mária településtervező építész TT 01-1580

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TANULMÁNYTERV – EVANGÉLIKUS TEMPLOM	1
1. ELŐZMÉNYEK:.....	3
2. A TEMPLOMÉPÍTÉS KIVÁLASZTOTT HELYSZÍNE ÉS KÖRNYEZETE:	3
2.1. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET	5
2.2. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE ÉS INFRASTRUKTÚRÁJA	7
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS – A TEMPLOM-ÉPÜLET:	7
4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:	8
5. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA:	9
5.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE:	9
5.2. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA:	10
UKVSZ javasolt beépítési paraméterek:.....	10
6. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:.....	12
Tervezett telekalakítások:.....	12
A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:	13
A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:.....	13
Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:	13

1. ELŐZMÉNYEK:

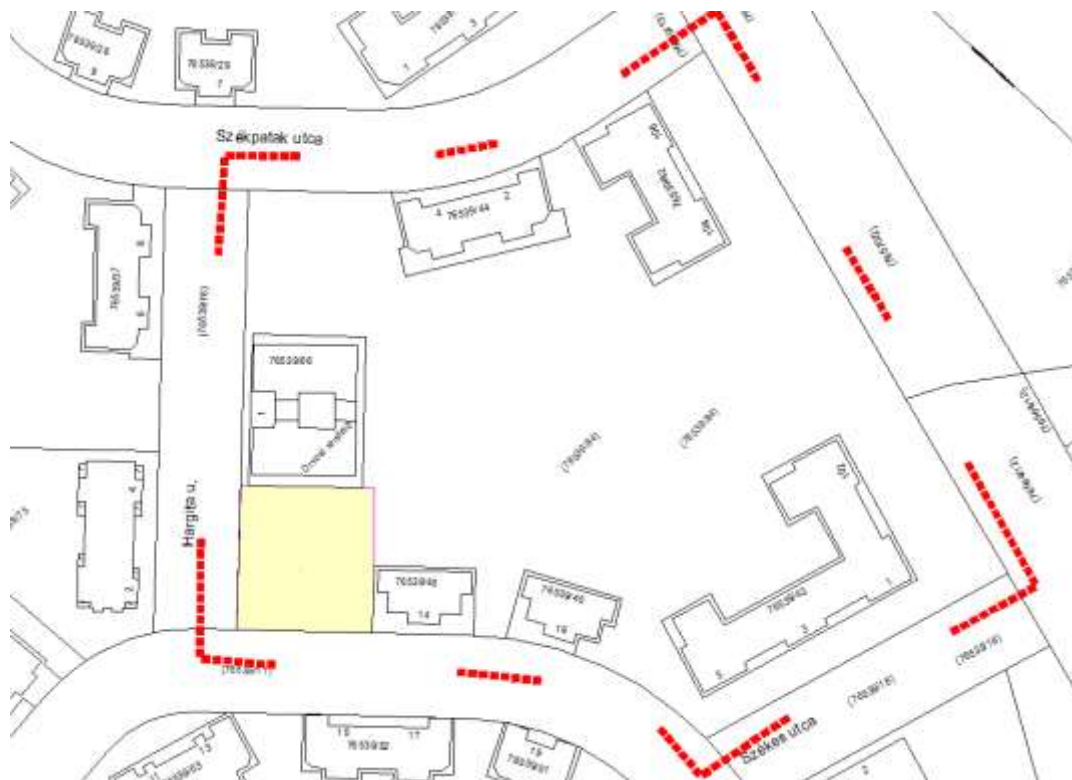
A Magyarországi Evangélikus Egyház egy templom és kapcsolódó létesítményei megvalósítását készíti elő a Budapest IV. ker. Káposztásmegyer Hargita utcai menti 76539/84 helyrajzi számú közterületi ingatlanon.

Budapest Főváros IV. kerület Polgármestere, valamint Képviselőtestülete kifejezte azon szándékát, hogy a Káposztásmegyer II. ütem területén a Hargita u. 2-4. sz. alatti tömbben egy jelenlegi parkoló helyén, a szükséges önkormányzati döntések után hozzájárul egy evangélikus templom építéséhez.

Első lépésként készült egy építészeti koncepcióterv, mely feltárta a templom megvalósításához szükséges igényeket, előzetes akciókat, a szabályozási környezet módosítandó elemeit.

2. A TEMPLOMÉPÍTÉS KIVÁLASZTOTT HELYSZÍNE ÉS KÖRNYEZETE:

A fejlesztési terület Budapest IV. kerület Hargita utca mentén elhelyezkedő, a Székpatak utca – Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpaták utca – Hargita utca által határolt területen belül lévő 76539/84 helyrajzi számú ingatlanból kialakítani tervezett terület.



1. ábra A tervezett templomépítés kiválasztott területe

A tervezett helyszín teljes felületén kiépített burkolattal fedett parkoló és közlekedő sávjai.

A tervezett templomépítéssel érintett területen jelenleg egy alig használt, 44 gépkocsi kapacitású parkolóterület van. A területen lévő közterületi ingatlan tulajdonjogi állapota rendezett; nem terheli jelzálogjog, csak vezetékjogok és elidegenítési tilalom.

Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
	Földhivatali adat	%	Saját terület
Helyrajzi szám: 76539/84		Terület	17 631 m2
Budapest IV. kerület Önkormányzata	1/1	100,00%	17 631 m2
A 76539/84 hrsz-ú ingatlan terhelő jogok és kötelezettségek			
Megnevezés	Jog birtokosa	Terület [%]	Terület [m2]:
Vezetékjog	ELMŰ Hálózati Kft	6,76%	1 193 m2
Vezetékjog	Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.	1,07%	190 m2
Elidegenítési tilalom	Budapest Főváros Önkormányzata	50,00%	8 815,5 m2

A templom tervezett helyszíne a Káposztásmegyer II. ütem területén egy lakótelepi környezetben helyezkedik el. A lakótelep a rendszerváltás előtti időszak legutolsó Budapesten épített lakótelepe. Legfontosabb tulajdonsága, amely megkülönbözteti a korábban épített nagy lakótelepektől, az, hogy a tervezők megpróbálták a hagyományos városi tömböket, utcákat, térfalakat és tömbbelsőket visszahozni a lakótelepek korábban, sáv és pontházak kompozíciójából álló, tagolatlan üres tereket kialakító világába.



2. kép: A tervezett templomépítés helyszínének környezete – forrás: Önkormányzat légifotó



3. kép: A tervezett templomépítés helyszínének környezete telkekkel – forrás: Önkormányzat légifotó

2.1. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A kiválasztott lakótömb keretező beépítésű épületelhelyezéssel beépített környezetében egyaránt helyezkednek el F+10 szintes, F+3+T, F+2+T lakóépületek, és egy földszintes épület (orvosi rendelő).



A tömb belsejében nagy kiterjedésű zöldfelület található, amely egyaránt otthont ad pihenésnek és játéknak. A tömb két sarkában parkoló került kialakításra, amelyek közül az egyik alig használt.

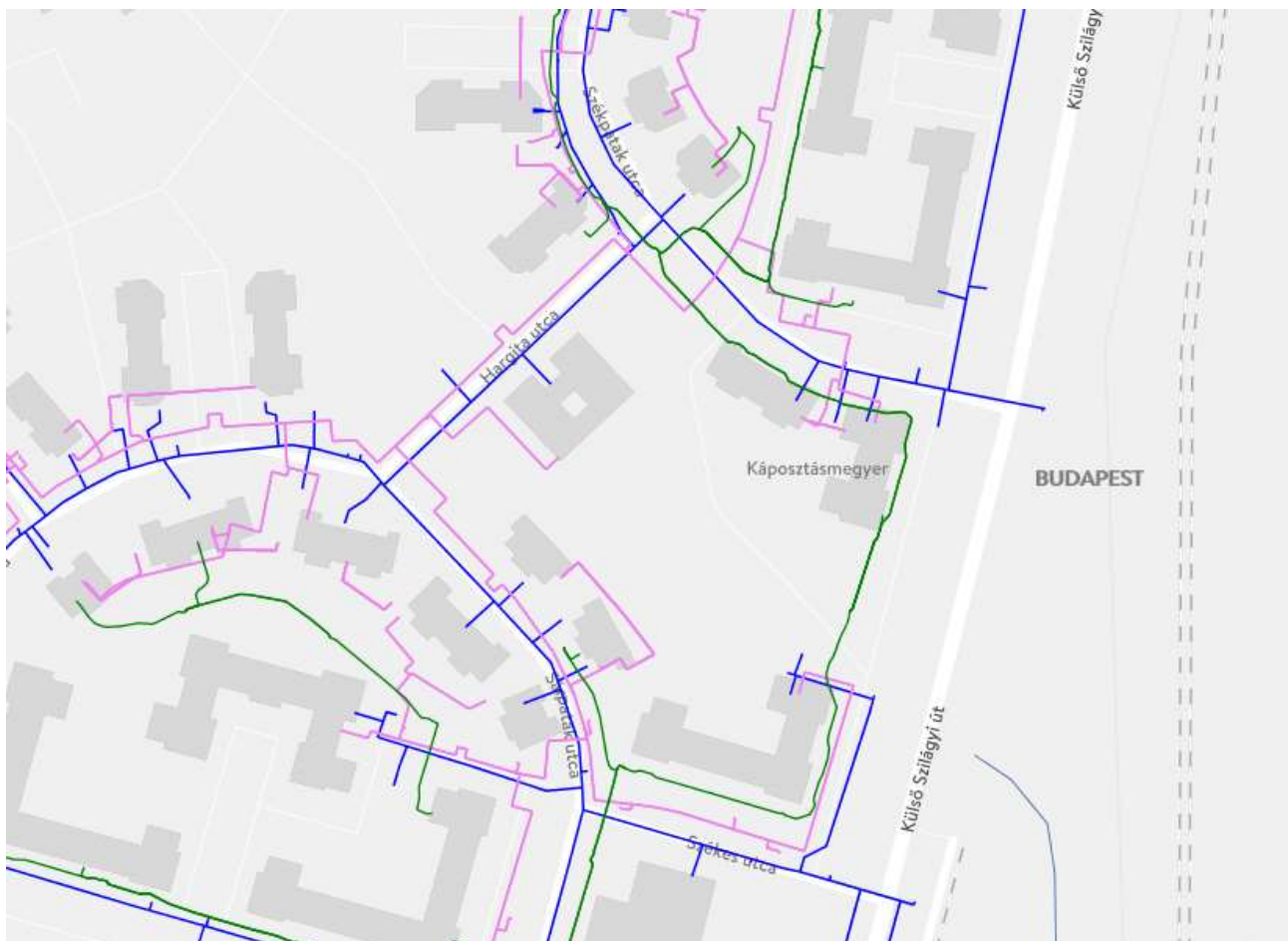


Forrás: Google maps

2.2. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE ÉS INFRASTRUKTÚRÁJA

A tömböt környező közterületek kiépítettek, róluk a tömbbelső megközelítése lehetséges.

A következő ábra mutatja a tömb és környezetébe kiépített ivóvíz és távhő hálózatot. A templomépítésre kijelölt terület kialakításakor ezek a vezetékek mindenképpen figyelembe veendőek.



Forrás: Építési portál – e-közmű nyilvántartás

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS – A TEMPLOM-ÉPÜLET:

A fejlesztési terület Budapest IV. kerület Hargita utca mentén elhelyezkedő, a Székpatak utca – Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatok utca – Hargita utca által határolt területen belül lévő 76539/84 helyrajzi számú ingatlanból kialakítani tervezett terület.

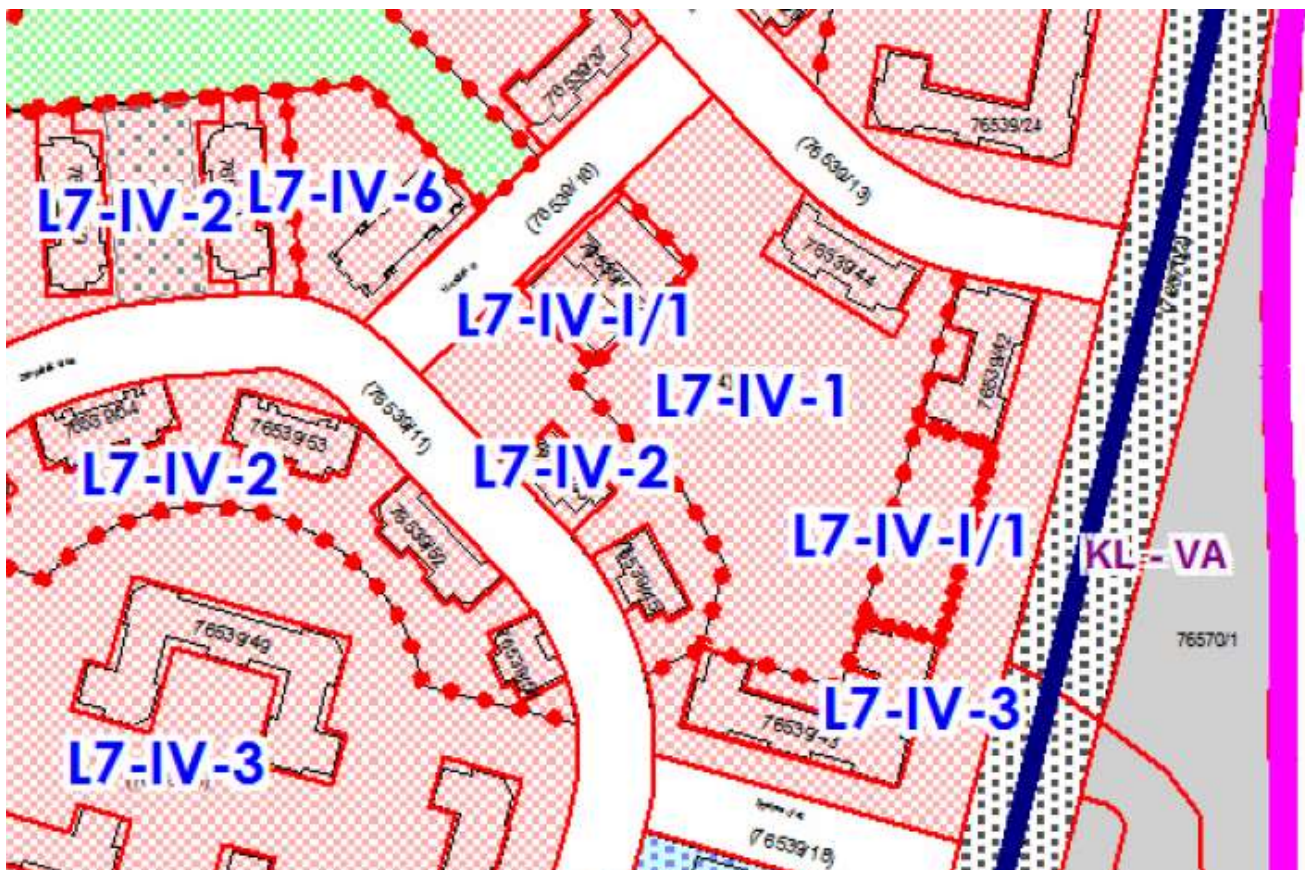
A tervezett épület egy - mintegy 70-80 főt befogadó - templomteret a harangozás lehetőségének biztosításával, egy gyülekezeti termet és lelkési irodát, valamint az ezekhez tartozó szociális blokkot, egy lelkési lakást tartalmazó templom épületet, valamint opcionálisan egy pinceszinten elhelyezhető urnatemetőt foglal magába.

A létesítmény nagyságrendileg mintegy 350-360 m² (pincszint és karzat nélkül) területet foglal el. Az építészeti kialakítás figyelembe kívánja venni a lakótelepi adottságokat. A templom funkció kívánta reprezentativitást telek hangsúlyos sarokhelyzetével, valamint az épület megformáltságával kívánja a tervező elérni.

Az Evangélikus Egyház szeretne új temploma számára egy önálló telket megvásárolni az adott helyen. Ennek érdekében vizsgálandó, hogy a meglévő 76539/84 helyrajzi számú, közterületi besorolású ingatlanból milyen feltételekkel alakítható megfelelő méretű építési telektelek.


4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

A jelenleg hatályos Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület ÚJPEST VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 20/2014.(VI.27.) rendelete (továbbiakban: UKVSZ)-ben a terület L7-IV-2 jelű tömbtelkes-úszótelkes lakótelepi építési övezetbe, a szomszédos orvosi rendelő L7-IV-I/1 jelű telepszerű lakóterületen lévő intézményi felhasználású építési övezetbe sorolt.



Az L7-IV jelű lakóterületi övezetekben a lakóépületeken kívül – többek között - egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület is elhelyezhető. Az épületekhez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat előtt nem zárható el.

Az L7-IV-2 és L7-IV-I/1 jelű övezetek beépítési paraméterei (UKVSZ 2. mellékletének részlete):

keretövezet jele L7		a telek megengedett							az épület megengedett	
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt						
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
L7-IV										
tömbtelkes-úszótelkes lakótelepi építési övezetek										
L7-IV-2	közbenső	U							10,5	17,0
	sarok									
városközponti terület építési övezetei										
L7-IV-I/1	közbenső	K							4,5	7,5
	sarok									

U Úszótelkes beépítési mód

K Kialakult beépítési mód

Az UKVSZ készítésekor külön szabályozási terv a területre nem készült és előzetes tervekből átemelt szabályozási sem érinti a területet.

5. AZ ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁS KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁSA:

A tervezett templomépítés megvalósításához a területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás kismértékű módosítása szükséges az alábbiak szerint.

A tervezett templom számára övezet és telek alakítandó ki a meglévő L7-IV jelű területfelhasználási egységen belül a fejlesztést lehetővé tevő építési övezet meghatározásával.

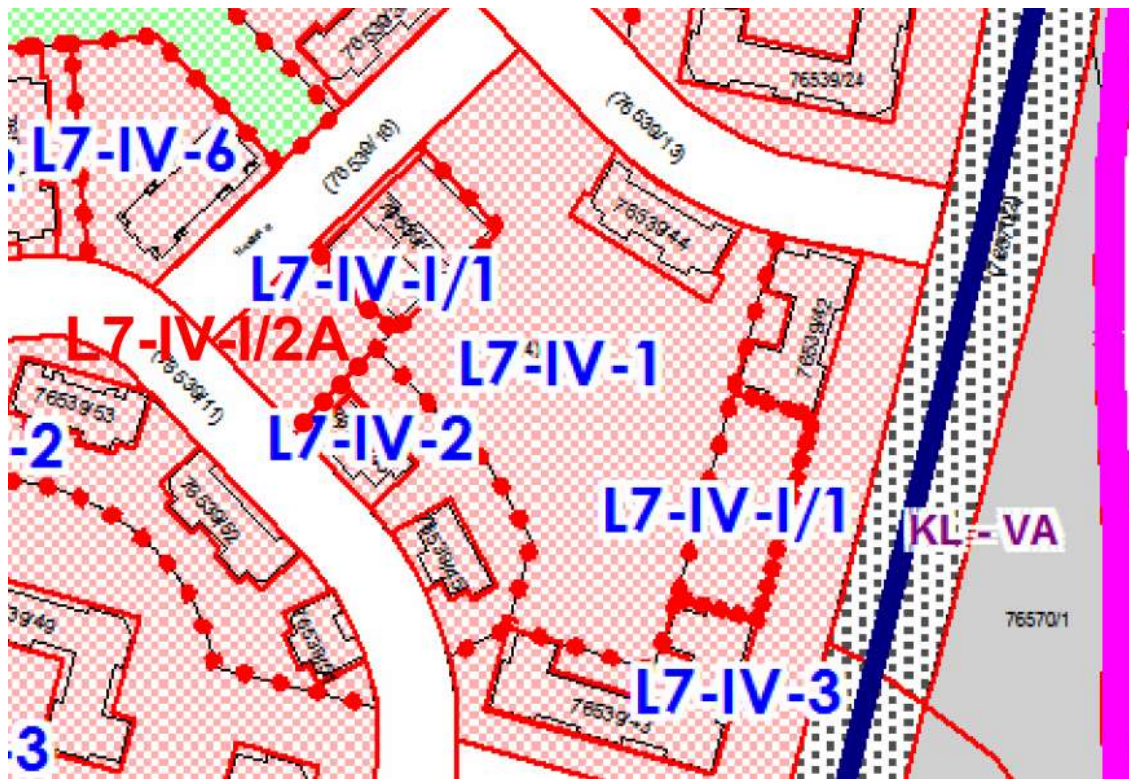
5.1. A KEZDEMÉNYEZETT MÓDOSÍTÁS ÉRTÉKELÉSE:

A kezdeményezett módosítás nem érint sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területeket, sem meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot és nem teszi szükségessé a településszerkezeti terv módosítását.

A kezdeményezett módosítás a kerületi szabályozásban előírtak pontosítása, építési övezet határának módosítása.

5.2. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA:

Tervezett övezetek:

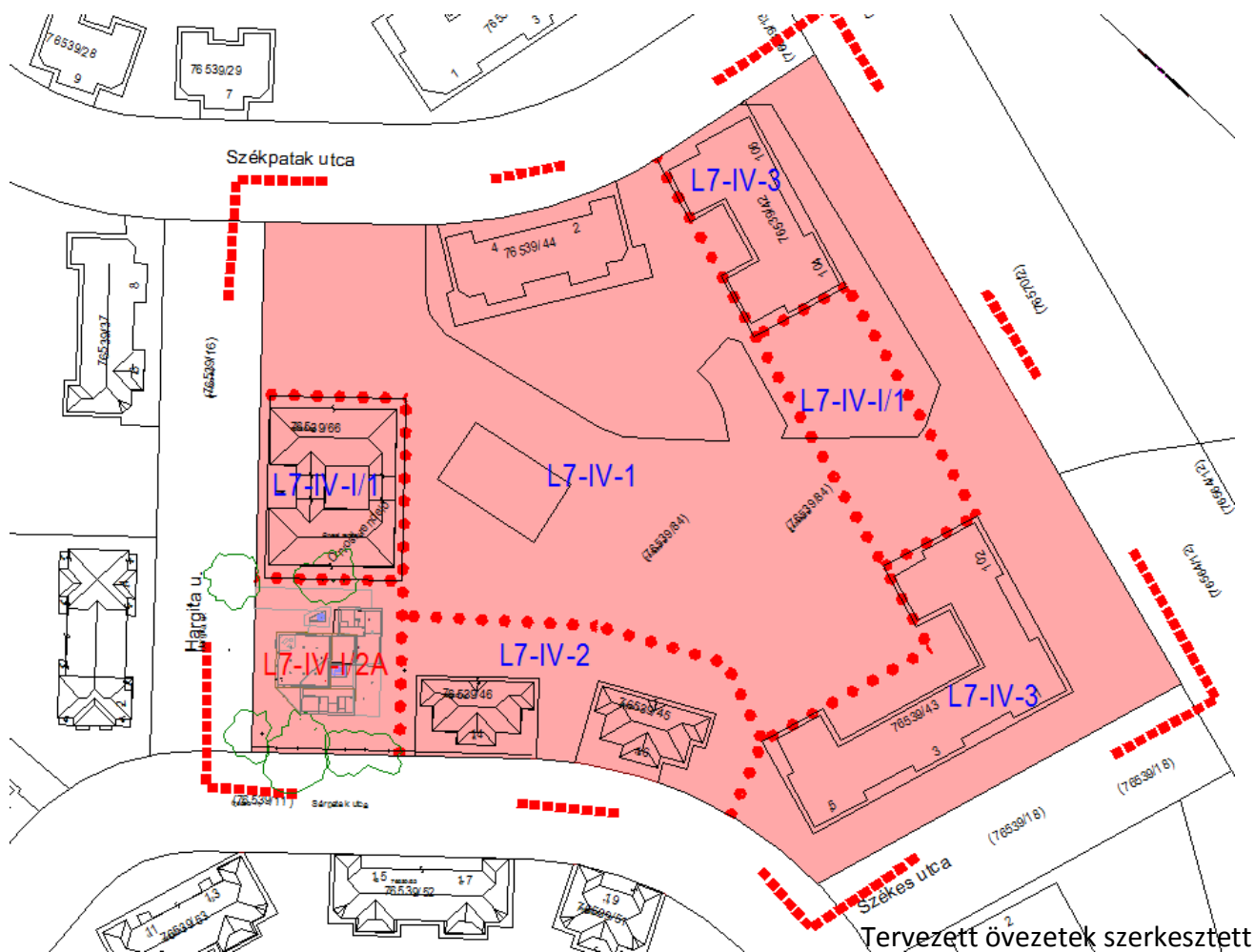


UKVSZ javasolt beépítési paraméterek:

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés
	Közbenső	Sarok	
Építési övezet:	L7-IV-2		L7-IV-1/2A
Beépítési mód:	K –Kialakult		SZ - Szabadonálló
Kialakítható telek megengedett			
- legkisebb területe	-		-
- legkisebb szélessége	-		-
A telek megengedett legnagyobb			
- terepszint feletti beépítettsége			65%
- terepszint alatti beépítettsége			70%
- általános szintterületi mutatója			1,5
A telek megengedett legkisebb zöld-felületi aránya			20%
Legkisebb építménymagasság	10,5 m		
Legnagyobb építménymagasság	17 m		12,0 m

K Kialakult beépítési mód

SZ – Szabadonálló beépítési mód



Az UKVSZ módosítási javaslata:

LAKÓTELEPI INTÉZMÉNYI FELHASZNÁLÁSÚ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

64. §

(1) A teletszerű lakóterületen kijelölt intézményi felhasználású építési övezetekben – az övezeti előírások eltérő rendelkezésnek hiányában – új vagy részlegesen lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) Az L7-IV-1/1 és L7-IV-1/2 és az L7-IV-1/2A jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

- Jellemzően az úszótelkes beépítésű lakótelepi terület intézményi felhasználású építési övezete, ahol a lakosság ellátását szolgáló, jellemzően kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltatási funkciójú létesítmények helyezhető el.
- Az építési telek méretét úgy kell meghatározni, hogy az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó általános előírások biztosíthatók legyenek. Az övezetben új úszótelek csak kivételesen létesíthető, ha a meglévő adottságok a c) pont szerinti feltételek teljesülését nem teszik lehetővé.
- Új beépítés esetén – ha a már meglévő beépítés vagy a kijelölt övezet mérete lehetővé teszi – a kialakítandó új telken belül kell biztosítani a létesítmény jogszabályok szerint szükséges parkolóigény kielégítését is.
- Amennyiben a parkolás a meglévő adottságok miatt már nem oldható meg telken belül, az építés feltétele, hogy a jogszabályok szerint szükséges többlet-parkoló a létesítmény 300 m-es körzetében a jogszabályok keretei között közterületen biztosítható legyen.
- Az építési övezet telkeit közhasználat számára megnyitottan kell fenntartani.

(2A) Az L7-IV-1/2A jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

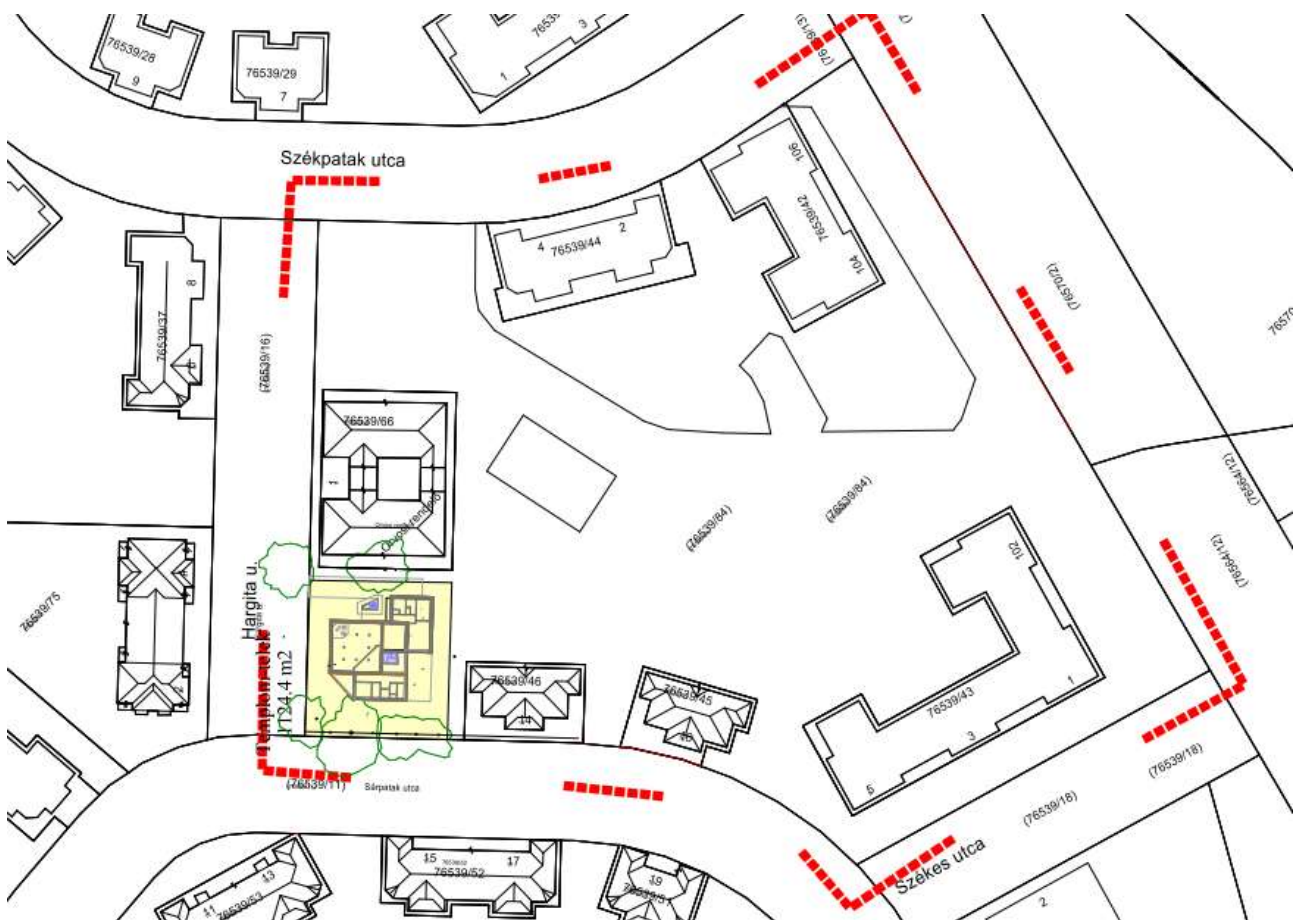
- övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki,
- a (2) bekezdés a) pontjában felsorolt rendeltetéseken túl hitéleti rendeltetés is elhelyezhető,
- a (2) bekezdés a) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető,
- urnatárolásra szolgáló helyiség épületen belül, terepszint alatt alakítható ki.

6. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; kiegészítik, tovább fejlesztik azt, elsődlegesen az övezethatár olyan pontosításával, mely nem igényli a településszerkezeti terv módosítását.

A tervezett változtatás hatása lokális, csak a Hargita utca – Sárpaták utcasaroknál tervezett telek kialakíthatóságát teszi lehetővé. A területen jelenleg is lehetséges volt épület építése, a tervezett állapotban építhető épület megengedett építménymagassága kisebb.

Tervezett telekalakítások:



A tervezett telek mérete mintegy 1124 m²; területe geodéziai eljárásban határozandó meg a távhővezeték figyelembevételével.

A telek közterületi jellegének megszüntetése után építési telekként beépíthető.

A javasolt változás, beépítés várható infrastrukturális igényei:

A tervezett módosítás nem igényli a közlekedési hálózatok módosítását. A megszűnő 44 gk számára alkalmas parkoló helyett, valamint a tervezett funkcióhoz szükséges parkolók (mintegy 6 gk) elhelyezéséről 300 m-en belül az önkormányzattal egyeztetett módon gondoskodni szükséges.

A terület teljes mértékben közművesített, a tervezett létesítmény nem igényli az ellátó hálózatok kapacitásának bővítését.

A templom fenntartását, működtetését, a lelkeszi szolgálat ellátását az Építető, a Magyar Evangélikus Egyház végzi.

A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:

A tervezett templomépítés nem okoz káros környezeti hatásokat; a működés során nincs zajemisszió, nem veszélyezteti a talaj, a vizek, a levegő környezeti állapotát.

A tervezett épület javítja a településképet, meghatározó építészeti elemként bezárja a tömb ma üresen álló Hargita utca – Sárpatok utcai sarkát.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A területen védett, vagy védendő örökségi érték nincs. A környezetben védendő faegyed nem található. A meglévő fák elsődlegesen mint zöld lombtömeg megtartását javasoljuk, az építészeti koncepcióterv is ezzel számol.

Összeállította:

Molnár Mária
építész, vezető településtervező