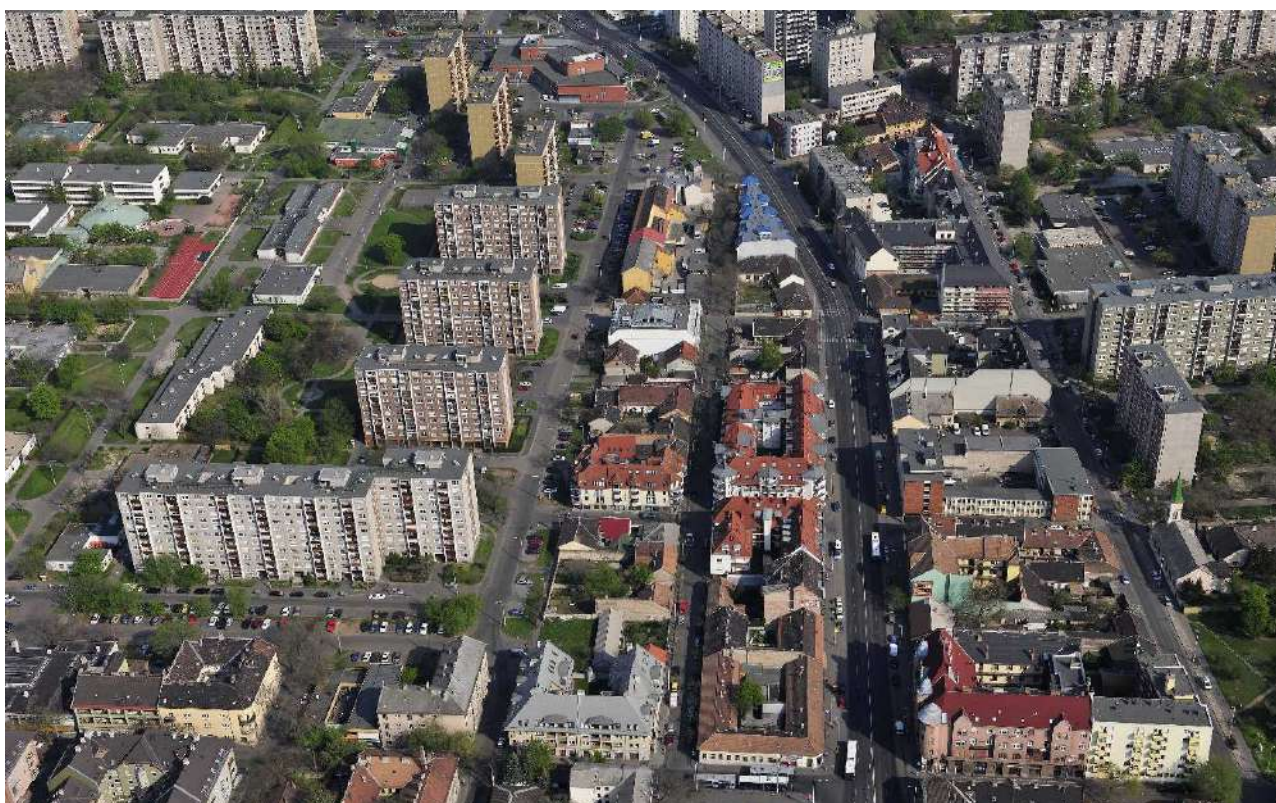


BUDAPEST IV. KER. ÚJPEST – UKVSZ

a Lebstück Mária utca – Munkásotthon utca – Virág utca – Árpád út
által határolt területre, valamint
a Székpatak utca – Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatak utca – Hargita utca
által határolt területre vonatkozó

TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA



Megrendelő:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
1041 Budapest, István út 14.

Településtervező:

Molnár Mária településtervező építész TT 01-1580

Közlekedéstervező:

Nagy Katalin K2-1/01-3439

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK:	3
2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ÉS KÖRNYEZETÜK ISMERTETÉSE:	3
2.1. TELKEK TULAJDONI VIZSGÁLATA.....	4
2.2. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET.....	8
2.3 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI:	11
2.3. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE ÉS INFRASTRUKTÚRÁJA	11
2.4. A VÁROSRENDEZÉS SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA	12
3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK:	14
4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:	15
5. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA:	18
UVKSZ tervezett beépítési paraméterek:	19
UVKSZ javasolt beépítési paraméterek:.....	22
Tervezett Útszabályozások:.....	22
A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása:.....	23
Szabályozási Összegezve :	23
5. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:	24
Tervezett telekalakítások:	24
Tervezett telekalakítások:	25
A szabályozás és telekösszevonások utáni fejleszthető területek értéke:.....	25
A javasolt változás, beépítések várható infrastrukturális igényei:.....	26
A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:.....	26

1. ELŐZMÉNYEK:

2017. októberében a Magyarországi Evangélikus Egyház és a Mester-Építő Kft. tervezett fejlesztéseik megvalósításának előkészítő lépéseként kezdeményezte Újpest Városrendezési Szabályzatának, az UKVSZ-nek a módosítását.

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 ingatlanból kialakítandó területen.

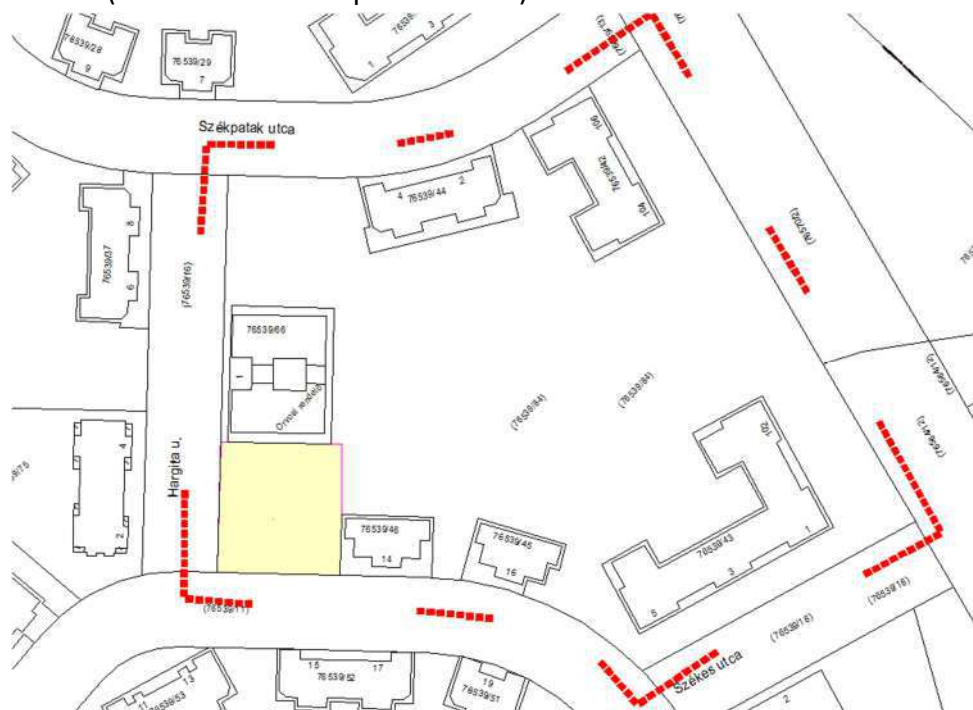
A Mester-Építő Kft. az Árpád utca – Erzsébet utca találkozásánál lévő 70885 – 7886 – 70887 helyrajzi számú ingatlanok beépítését tervezi az Árpád út menti terület átalakításának következő lépéseként.

Mindkét terület vonatkozásában elkészültek a szükséges építészeti és városrendezési előkészítő munkarészek, és kidolgozásra került az UKVSZ szükséges módosítása. Az előkészítő városrendezési anyagokat Újpest Önkormányzata Képviselőtestülete 2017. október 26-án tárgyalta és 174/2017. (X.26.) ÖK. számú határozatában elfogadta, egyben rendelkezett az UKVSZ módosítási folyamatának megkezdéséről.

Jelen tervanyag a 174/2017. (X.26.) ÖK. számú határozatnak megfelelően elkészített UKVSZ-módosító tervanyag egyeztetési anyaga.

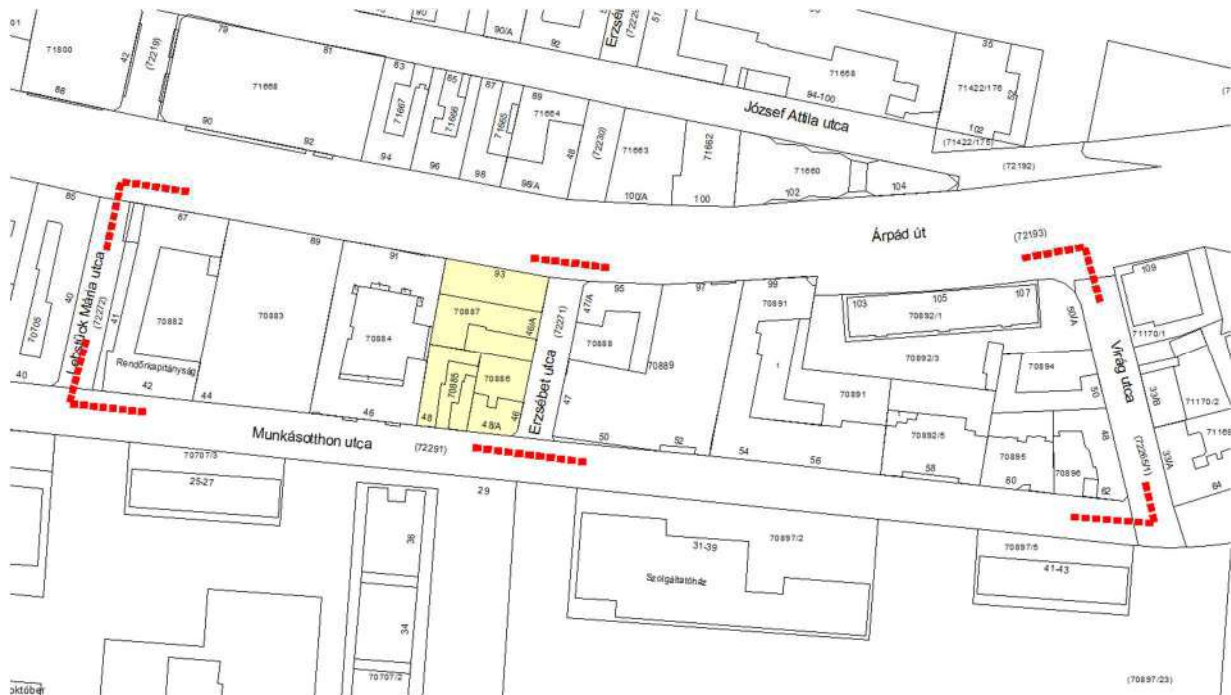
2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ÉS KÖRNYEZETÜK ISMERTETÉSE:

Az Evangélikus Egyház tervezett templomának helyszínét magába foglaló tervezési terület Káposztásmegyeren a Székpatak utca – Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatak utca – Hargita utca által határolt tömb (továbbiakban templom-terület).



1. ábra A tervezett templomépítés kiválasztott területe

A Mester-Építő Kft. Árpád utca – Erzsébet utca találkozásánál lévő fejlesztési területét magába foglaló tervezési terület a Lebstücsk Mária utca – Munkásotthon utca – Virág utca – Árpád út által határolt tömbök (továbbiakban Erzsébet utcai terület).



2. ábra Az Erzsébet utcai fejlesztési terület ingatlanai és tervezési területe

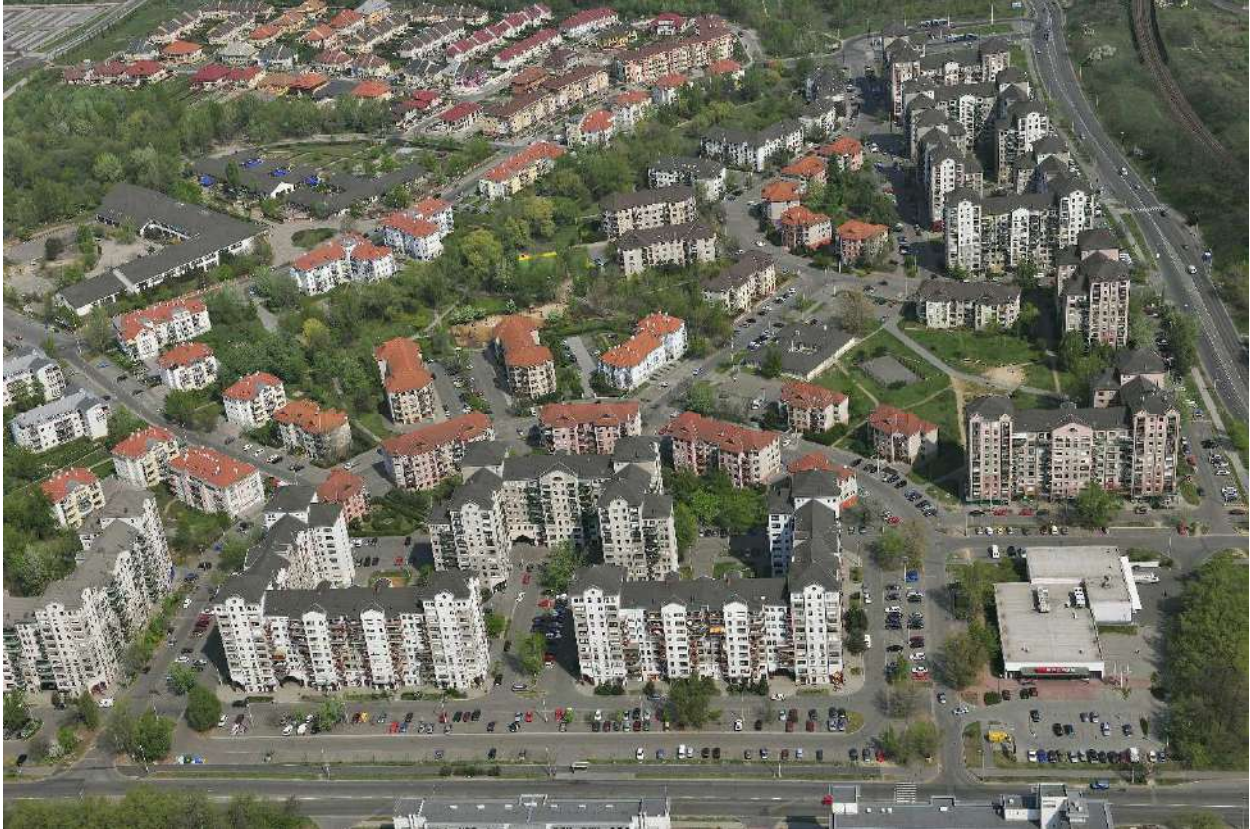
2.1. TELKEK TULAJDONI VIZSGÁLATA

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 m ²
A 76539/84 hrsz-ú ingatlan terhelő jogok és kötelezettségek			
Megnevezés	Jog birtokosa	Terület [%]	Terület [m ²]:
Vezetékjog	ELMŰ Hálózati Kft	6,76%	1 193 m ²
Vezetékjog	Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.	1,07%	190 m ²
Elidegenítési tilalom	Budapest Főváros Önkormányzata	50,00%	8 815,5 m ²

A templom tervezett helyszíne a Káposztásmegyér 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.



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



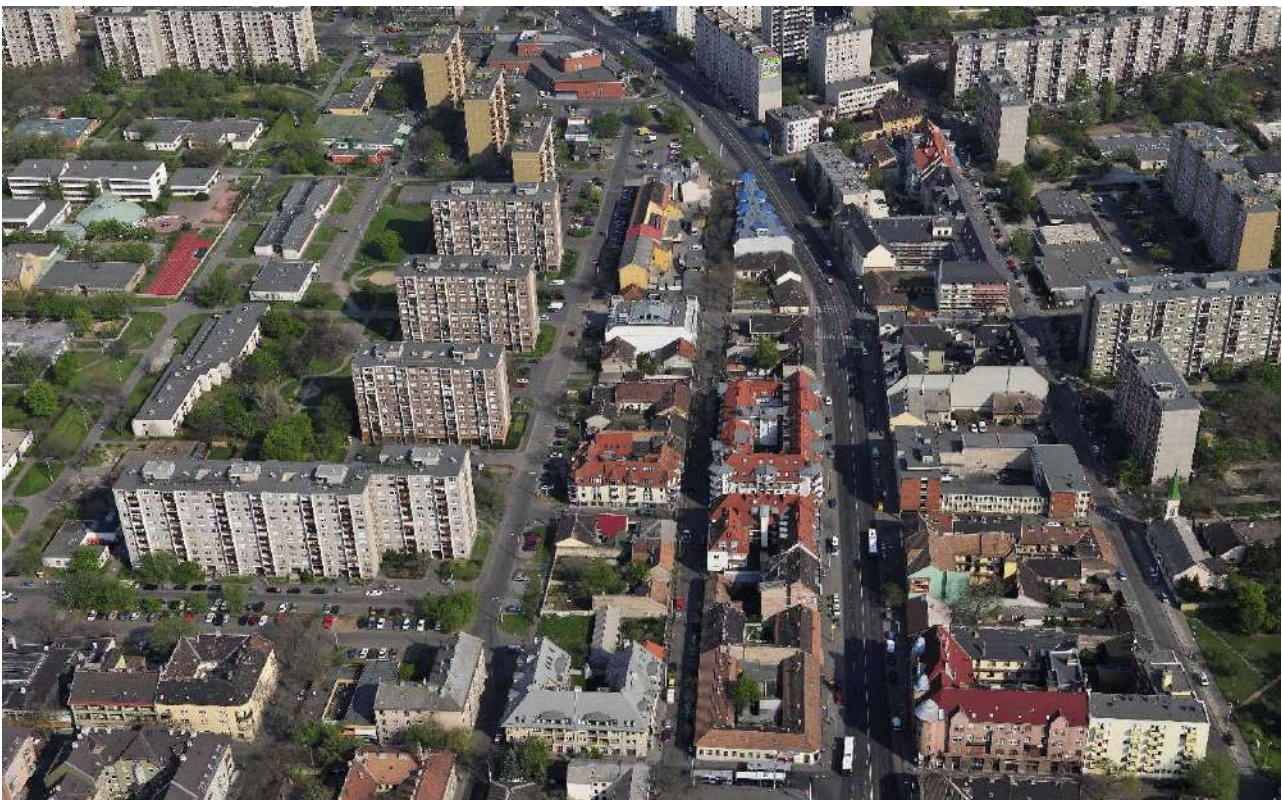
4. kép: A tervezett templomépítés helyszínének környezete telkekkel – forrás: Önkormányzat légifotó

Az Erzsébet utca menti tervezett fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg üresen állnak, használaton kívül vannak, folyamatban van a meglévő épületállomány bontása.

Az ingatlanok tulajdonjogi állapota rendezett; nem terheli egyiket sem jelzálog és egyéb jog.

	Jelenlegi Tulajdonos	Tulajdoni hányad		
		Földhivatali adat	%	Saját terület
Helyrajzi szám: 70885			Terület	351 m²
	Budapest IV. kerület Önkormányzata	192/192	100,00%	351 m ²
Helyrajzi szám: 70886			Terület	337 m²
	Lovász Tamás	1/2	50,00%	168,5 m ²
	Lovász Attila	1/2	50,00%	168,5 m ²
Helyrajzi szám: 70887			Terület	770 m²
	Újpesti Vagyonkezelő Rt.	1/1	100,00%	770 m ²
Helyrajzi számok területe összesen:				1 458 m²

A terület a kerület frekventált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található. A környező telkeken az utóbbi 15 éven belüli fejlesztések folytán főleg lakó funkciójú épületek létesültek.

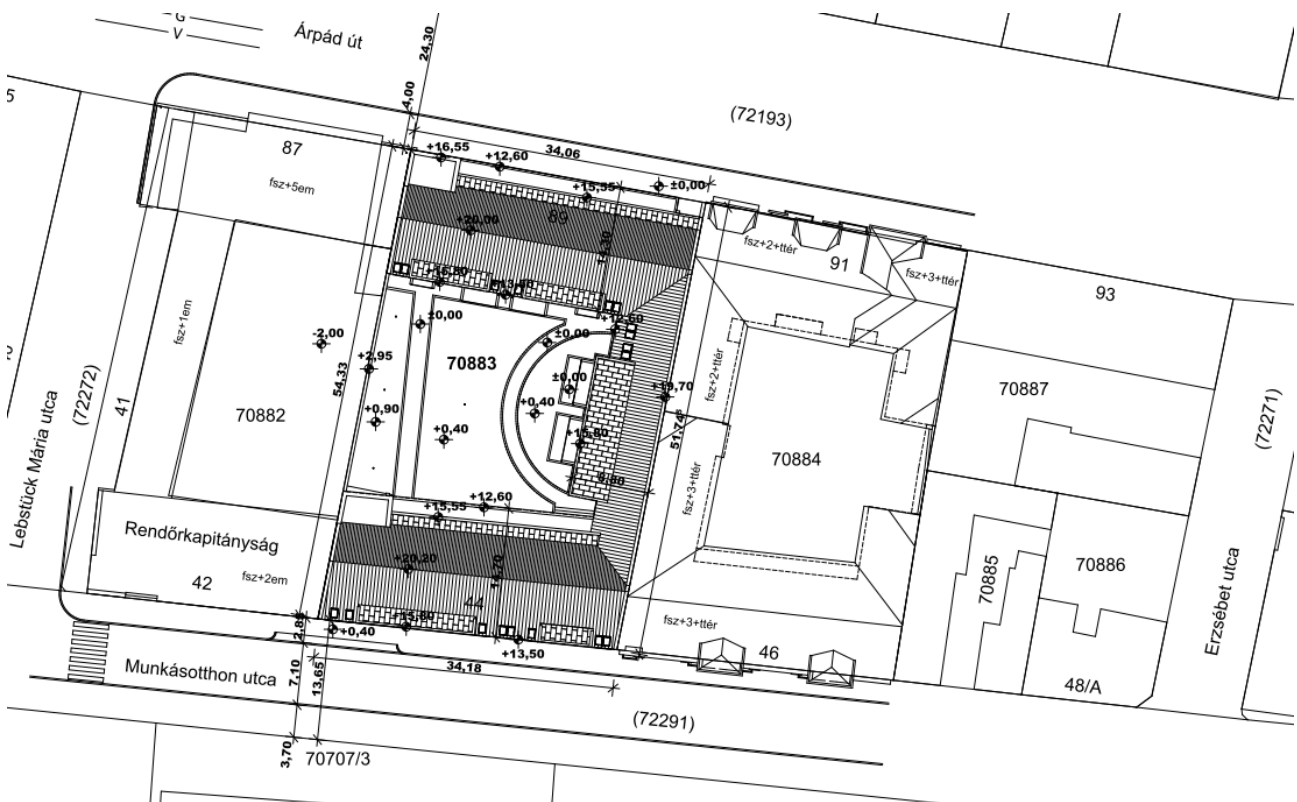


5. kép: Az Erzsébet utca menti fejlesztési terület és környezete – forrás: Önkormányzat légifotó



6. kép: Az Erzsébet utca menti fejlesztési terület és környezete telkekkel – forrás: Önkormányzat légifotó

A légifotók 2014-ben készültek, az azóta eltelt időben az Árpád út mentén új beépítés valósult meg az Erzsébet utcai fejlesztési területtel szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlan és jelenleg folyamatban a 70883 ingatlan új beépítése is.



7. ábra: Az Erzsébet utca menti fejlesztési területen megvalósult új beépítések – forrás: Önkormányzat tervtár

2.2. MEGLÉVŐ ÉPÍTETT KÖRNYEZET

A templomépítésre 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).



8. ábra: A templom-terület környező beépítése – forrás: Önkormányzat légifotó
Piros színnel jelzett épületek: többszintes épületek; Zöld színnel jelzett épületek: földszintes épületek

A templom-terület tömbjének 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.



9.kép: A templom-terület környező beépítése – forrás: Google map



10-11. kép: A templom-terület környező beépítése – forrás: Google map

A Erzsébet út menti fejlesztési terület és környezete jelentős átépítésekkel átalakuló városközponti terület. Az utóbbi 15 éven belül jelentős karakter-változás valósult meg, elsődlegesen lakó funkciójú épületek megépítésével. Egyes részeken még megmaradt a régebbi telek- és épületállomány.





Jellegzetes, hogy az utkeresztődések mentén kialakuló saroktelkek felaprózódtak, nehezítik a terület korszerű követelményeknek megfelelő átépülését.



12-19. kép: Az Erzsébet utca – Árpád utca menti terület környező beépítése – forrás: Google map

Az Erzsébet utca – Árpád út mentén tervezett fejlesztés az egyik ilyen sarok megoldását, átépítését tűzte ki célul. Fejlesztő együtt kíván működni a problémás kérdések rendezésében, figyelembe véve a kerület fejlődését és a tervezett fejlesztés megvalósíthatóságát.

2.3 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

A templom-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.

Az Erzsébet-utca menti területen védett, vagy védendő örökségi érték nincs. A környezetben védendő faegyed nem található.

2.3. INGATLANOK MEGKÖZELÍTÉSE ÉS INFRASTRUKTÚRÁJA

Az tervezéssel érintett utcák hálózati szerepe (forrás: UKVSZ 7 sz melléklete):

- A templom-területen:

- a Külső-Szilágyi út másodrendű főút (tervezési osztálya B.IV.b.B.)
- a Sárpatok, Hargita és a Székpatak utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztálya B.VI.d.D)

Minden érintett közterület meglévő szabályozási szélessége megfelelő; útburkolatuk kiépített, róluk a tömbelső megközelítése lehetséges.

- Az Erzsébet utcai terület:

A terület a kerület frekventált pontján, közvetlenül a Árpád út - István út kereszteződése a METRO végállomása közelében attól mintegy 300 méterre nyugatra található.

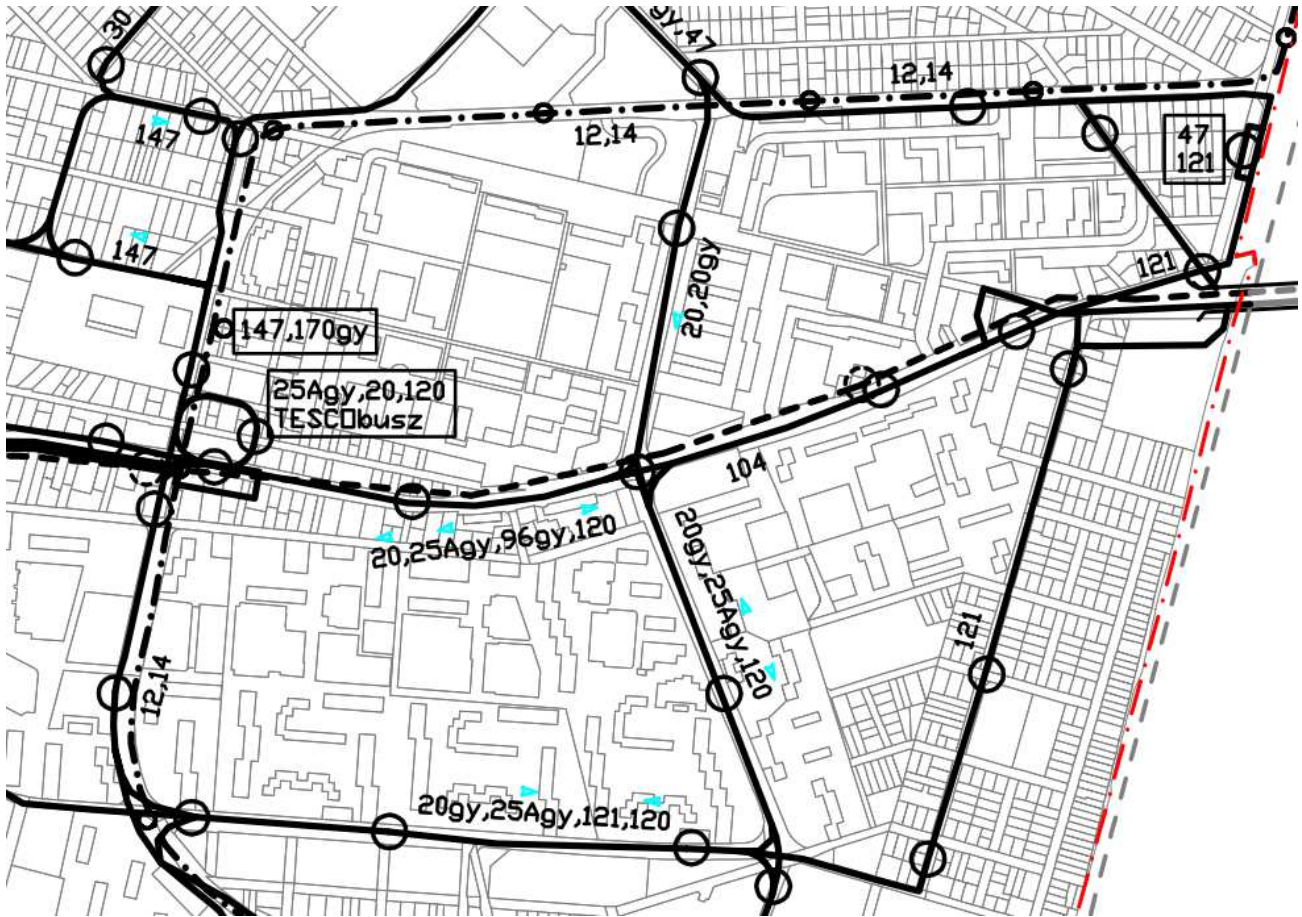
Határoló és közbenső közterületek Árpád út – elsőrendű főút -, a kerület fő úthálózatának eleme. A Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló lakóút, Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út.



20. ábra: Az Erzsébet utca – Árpád utca menti terület környező úthálózat – forrás: KSZT Közlekedés Kft; 2013

Az Árpád utat jelenleg megfelelő kapacitású alternatív útvonalak hiányában túl sok funkció terheli: az észak-déli útvonalak túlterheltsége miatt jelentős a forgalomelosztó funkciója, illetve Újpest városközpontjának tengelye, helyi forgalmi jelentőséggel. Az M0 megépülése jelentősen csökkentette a külső kerületek közötti összekötő út funkcióból származó forgalmakat.

Meglévő tömegközlekedési hálózat:



21. ábra: Az Erzsébet utca – Árpád utca menti környező terület tömegközlekedés – forrás: KSZT Közlekedés Kft; 2013

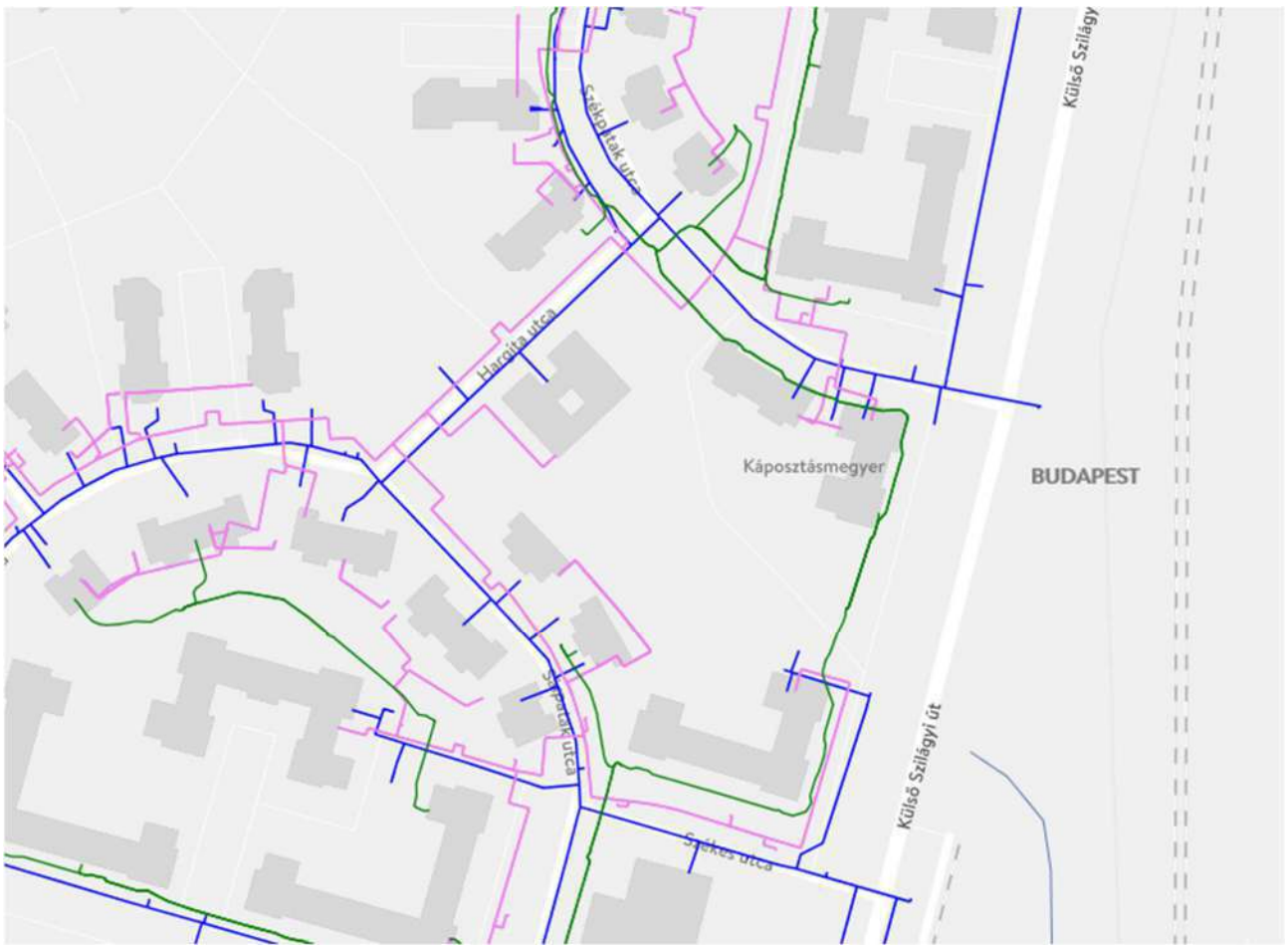
Összefoglalva:

- az Árpád utca elsőrendű főút (tervezési osztálya B.IV.b.D.)
- a Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztálya B.VI.d.D)
- az Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út, B.VIII tervezési osztályú.

Minden érintett közterület meglévő szabályozási szélessége – kivéve az Erzsébet utcát – megfelelő; útburkolatuk kiépített, róluk – az Árpád út kivételével - a telkek megközelítése lehetséges.

2.4. A VÁROSRENDEZÉS SZEMPONTJÁBÓL MEGHATÁROZÓ INFRASTRUKTÚRA

A következő ábra mutatja a templom-terület tömbjének környezetében kiépített ivóvíz és távhő hálózatot. A meglévő orvosi rendelő ellátását szolgáló távhővezeték érinti a tervezett templomépület helyét.

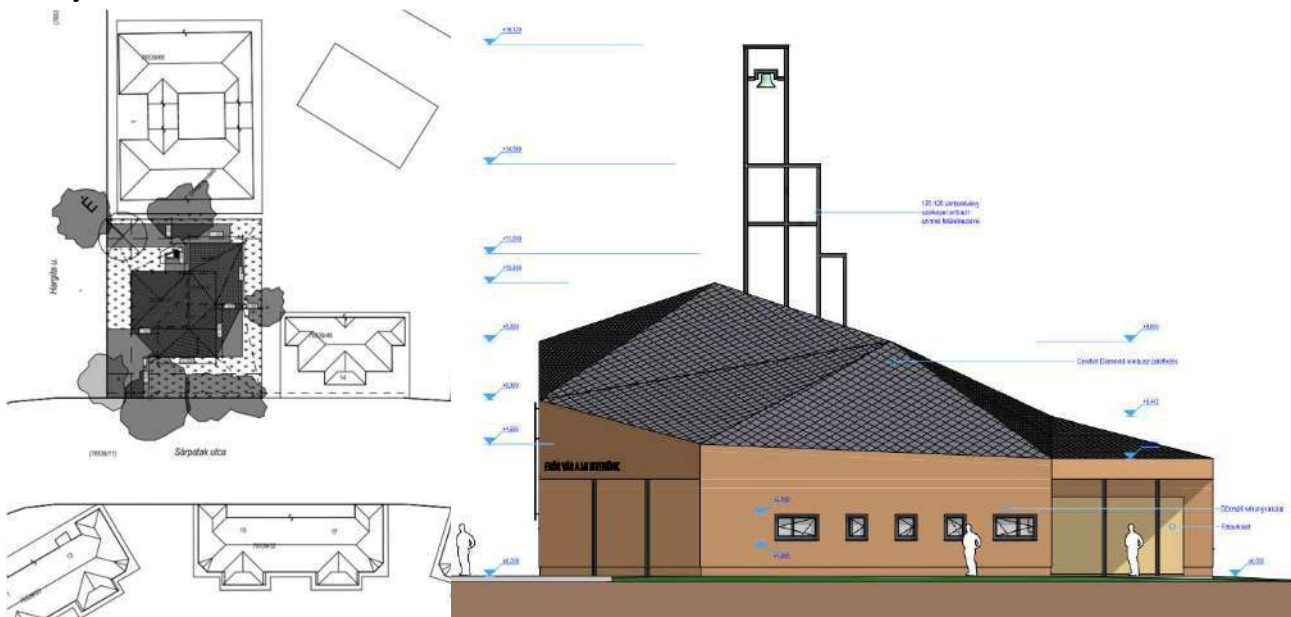


22. ábra: A templom-terület környező közművezetékek – forrás: Építési portál – e-közmű nyilvántartás

A templomépítésre kijelölt terület kialakításakor gondoskodni kell ezen vezetékek átvezetéséről. Lehetséges telki szolgalmat – vezetékjog – alapítása az új telekre, vagy a vezetékek feletti terület közterületi jellegének megtartása.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK:

A Káposztásmegyer Hargita utca mentén elhelyezkedő, a Székpatak utca – Külső Szilágyi út – Székes utca – Sárpatak utca – Hargita utca által határolt területen belül lévő 76539/84 helyrajzi számú ingatlanból kialakítani tervezett telken az Evangélikus Egyház egy - mintegy 70-80 főt befogadó - templomteret a harangozás lehetőségének biztosításával, egy gyülekezeti termet és lelkészi irodát, valamint az ezekhez tartozó szociális blokkot és egy lelkészi lakást tartalmazó templom épületet, valamint opcionálisan egy pinceszinten elhelyezhető urnatemetőt magába foglaló templomépületet kíván létesíteni. A templomépület mintegy 360 m² (pinceszint 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.



25. ábra: A tervezett evangélikus templom előterve – forrás: építész tervező

Az Erzsébet utca – Árpád út sarkán lévő területen a Fejlesztő célja a három telek egyesítése, az Erzsébet utca 12 m körüli méretre történő kiszélesítése és a területen található elavult épület-állomány bontását követően kialakuló három utca által határolt saroktelken pinceszint + földszint + 4 emelet + tetőtér kialakítású lakásokat, a földszinten üzlet-helyiségeket és parkolókat tartalmazó lakóépület építése, befejezve ezzel az érintett tömb korszerű követelményeknek megfelelő, a városképet javító átépülését.



26. kép: A tervezett lakóépület előterve – forrás: építész tervező

A tervezett lakóépület - igazodva a szomszédos 70884 helyrajzi számú ingatlanon megépült épület pincszintjének és földszintjének kialakításához a terepszint alatt a megengedett 100 %-os beépítéssel a gépkocsi parkolókat magába foglaló pincszint, a földszinten üzlet(ek) és jelentős számú parkoló elhelyezése tervezett.

A közvetlenül szomszédos 70884 hrsz-ú telken megépült épület földszintje 100%-ban beépített, az első emelettől kezdődően valósult meg egy zöldtetős udvar. A tervezett fejlesztés is ezzel a megoldással számol, így válik lehetővé a szükséges parkolók elhelyezése és a szabályos lehajtó rámpa kialakítása. A szomszédos ingatlan első emeleti zöldtetős udvarával összenyitva tervezve a belső udvart, jó légtérarányú kellemes belső kert alakulhat ki.

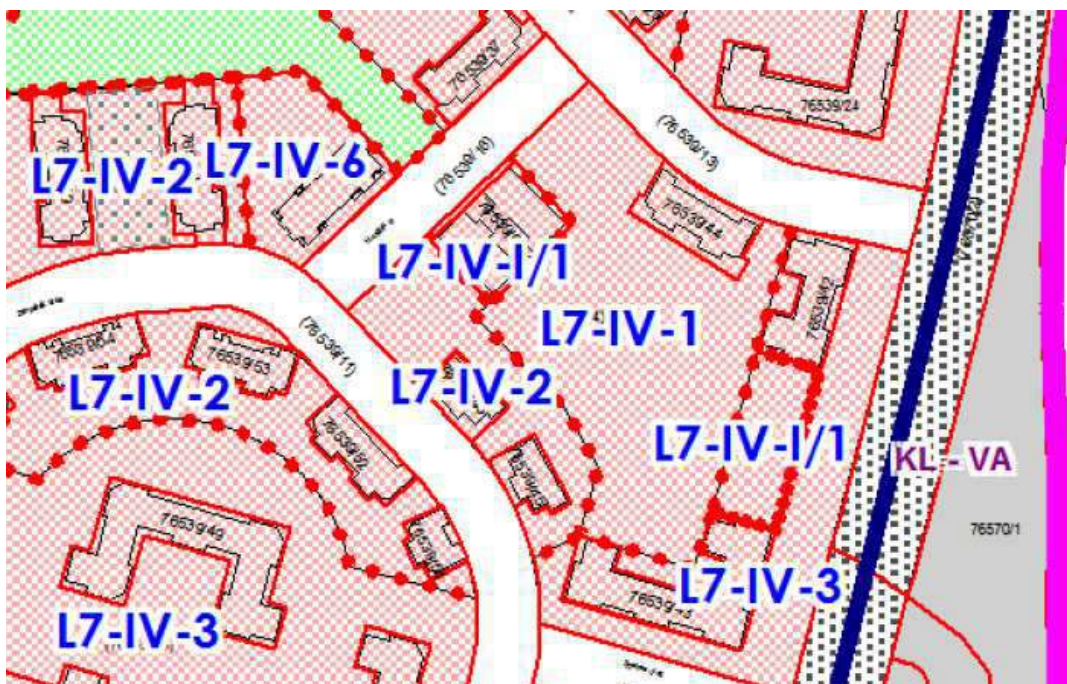
Az új beépítésben az aktív zöldfelületek az első emeleti és kisebb részben a tetőn elhelyezett vastag termőközeggel telepített intenzív zöldtető gondozott zöldfelületeiként valósulnak meg.

A csapadékvizek gyűjtése és a kialakított zöldfelületek termőrétegeinek öntözésére történő felhasználása tervezett a korszerű csapadékvíz-gazdálkodás alapelveinek megfelelően.

4. A JELENLEG ÉRVÉNYBEN LÉVŐ SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK:

A jelenleg hatályos előírás 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).

A templom-építésére tervezett 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.




27. ábra: Templom-terület jelenleg érvényben lévő övezeti besorolása – forrás: UKVSZ 3. melléklete

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 elől nem zárható el.

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

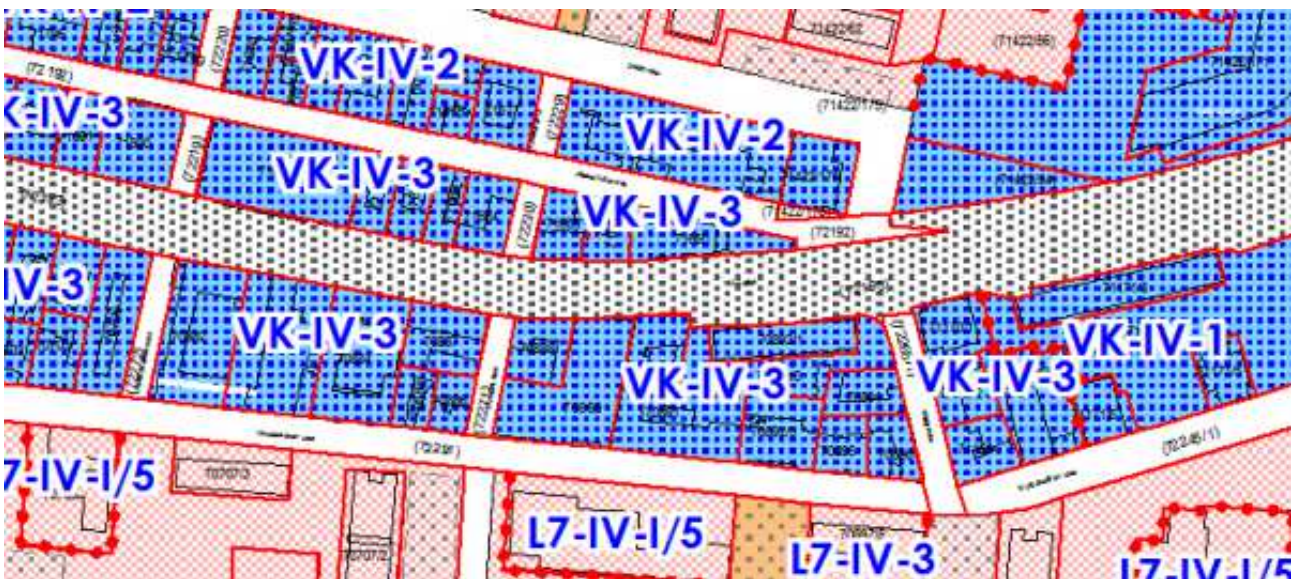
Az L7-IV-2 és L7-IV-I/1 jelű övezetek beépítési paraméterei (UKVSZ 2. mellékletének részlete):

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	(m ² /m ²)	(%)				
építési övezet jele										
L7-IV										
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
tömbtelkes-úszótelkes lakótelepi építési övezetek										
L7-IV-2	közbenső sarok	U							10,5	17,0
városközponti terület építési övezetei										
L7-IV-I/1	közbenső sarok	K							4,5	7,5

U Úszótelkes beépítési mód


K Kialakult beépítési mód

Az Erzsébet utcai területet az UKVSZ VK-IV-3 jelű városközponti övezetbe sorolja.



28. ábra: Erzsébet utcai terület jelenleg érvényben lévő övezeti besorolása – forrás: UKVSZ 3. melléklete

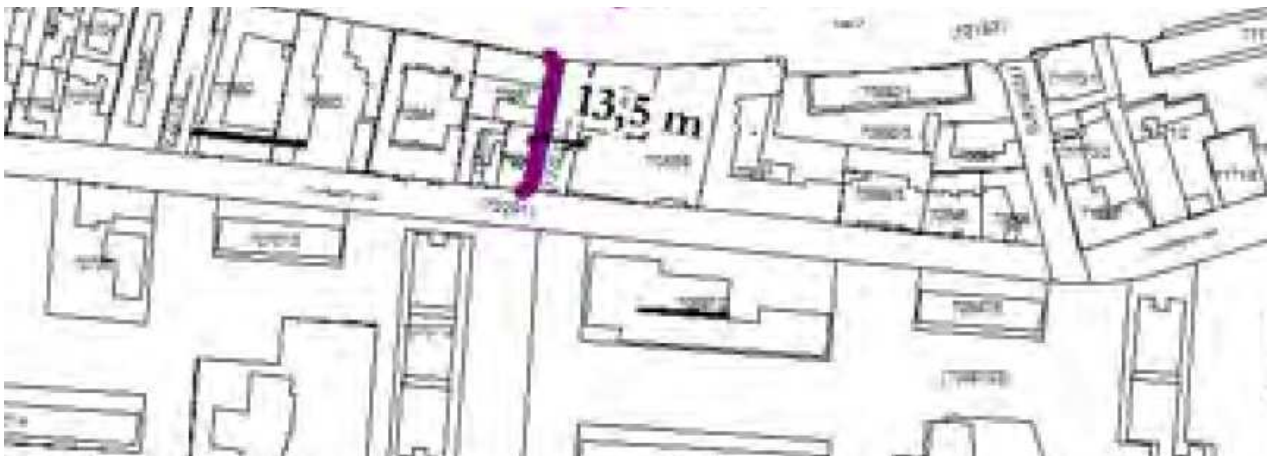
A VK-IV-3 övezet beépítési paraméterei (UVKSZ 2. mellékletének részlete):

keretövezet jele VK		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)
városközponti terület építési övezetei										
VK-IV-3	közbenső	Z	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok			20,0	80	80*	4,0			

Z zárt sorú beépítési mód

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépíttség is megengedhető. (Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)

Az UKVSZ készítésekor külön szabályozási terv erre a területre sem készült, de 2003 előtt készített tervből átemelt az UKVSZ a területet érintő szabályozási vonalat, mellyel az Erzsébet utca Árpád utca és Munkásotthon közötti szakaszát 13,5 m szélességre szabályozza.



29. ábra: Erzsébet utcai terület jelenleg érvényben szabályozási vonal – forrás: UKVSZ 5. melléklete

Az UKVSZ 7 sz melléklete tartalmazza a kerület egyes utcáinak hálózati szerepét és tervezési osztályba sorolását. Ebben

- az Árpád utca elsőrendű főút (tervezési osztálya B.IV.b.D.)
- a Munkásotthon utca és a Lebstück Mária utca kiszolgáló (lakó-) út (tervezési osztálya B.VI.d.D)
- az Erzsébet utcát és a Virág utca gyalogos elsőbbségű út, B.VIII tervezési osztályú.

5. A TERVEZETT UKVSZ MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA:

A tervezett templom- és a lakóépület- építés megvalósításához a területre jelenleg hatályos kerületi építési szabályozás kismértékű módosítása vált szükséges az alábbiak szerint.

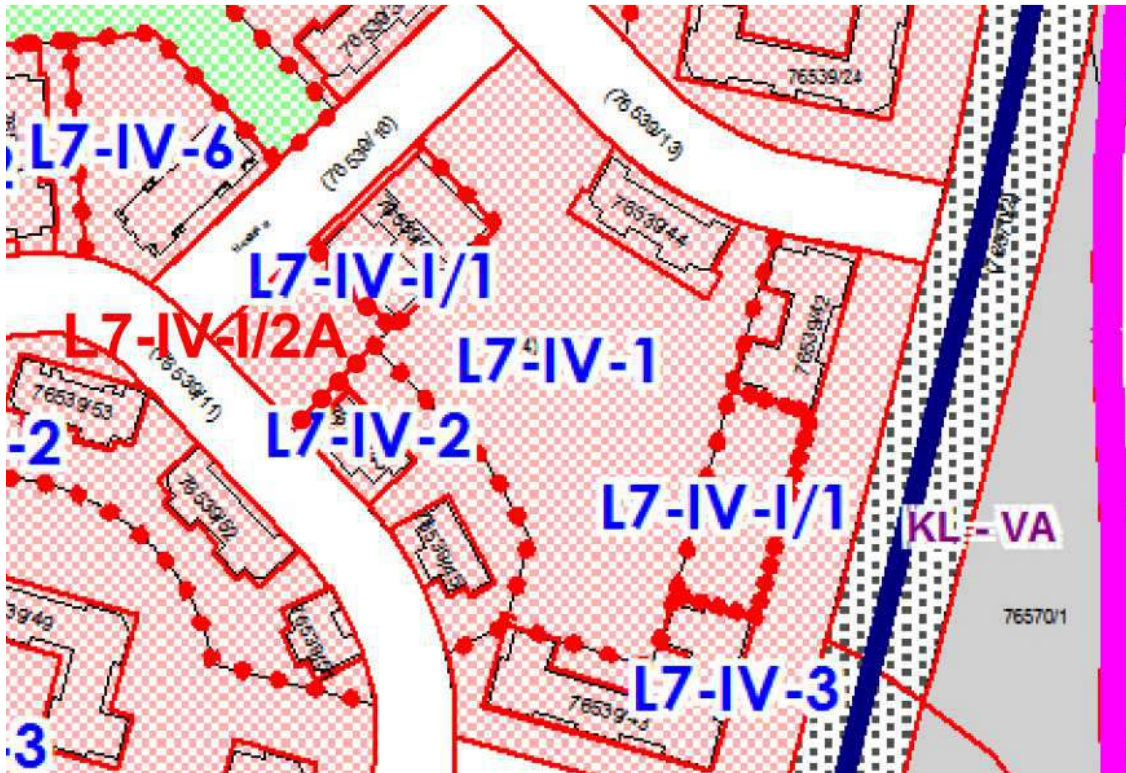
A tervezett templom számára övezet és telek alakítandó ki a meglévő L7-IV jelű területfelhasználási egységen belül a fejlesztést lehetővé tevő építési övezet meghatározásával.

Az Erzsébet utca – Árpád út menti területen a tervezett új beépítést érintő Erzsébet utcai szabályozás felülvizsgálandó és véglegesítendő az Erzsébet utca hálózati szerepének (gyalogos elsőbbségű, B.VIII tervezési osztályú út) megfelelően, továbbá a 100 %-os földszinti beépítettséggel rendelkező meglévő új szomszédos épülethez való csatlakozás és a szükséges parkolóhelyek elhelyezhetősége érdekében megvizsgálandó a földszinti 100%-os beépítettség lehetővé tétele a meglévő szintterületi mutató és az általános szintekre vonatkoztatva a beépítési % módosítása nélkül.

A kezdeményezett módosítások nem érintenek sem zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli területeket, sem meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatot és nem teszik szükségessé a településszerkezeti terv módosítását. Az UKVSZ számára nagyobb léptékű tervként jogi keretet jelentő a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló, többször módosított 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban BVKSZ) 39.§ (15) bekezdése lehetővé teszi a zárt sorú beépítésű városközponti területek esetében a földszintek 100%-os beépítését, amennyiben azon intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra. Ez alapján OTÉK felmentés kezdeményezése sem szükséges.

A tervezett módosítások a kerületi szabályozásban előírtak pontosítását, valamint építési övezet határának és szabályozási vonal vonalvezetésének módosítását jelenti, úgy, hogy a tervezett szabályozási szélesség nem kisebb 12 m-nél.

Tervezett övezetei változások – Templom-terület:

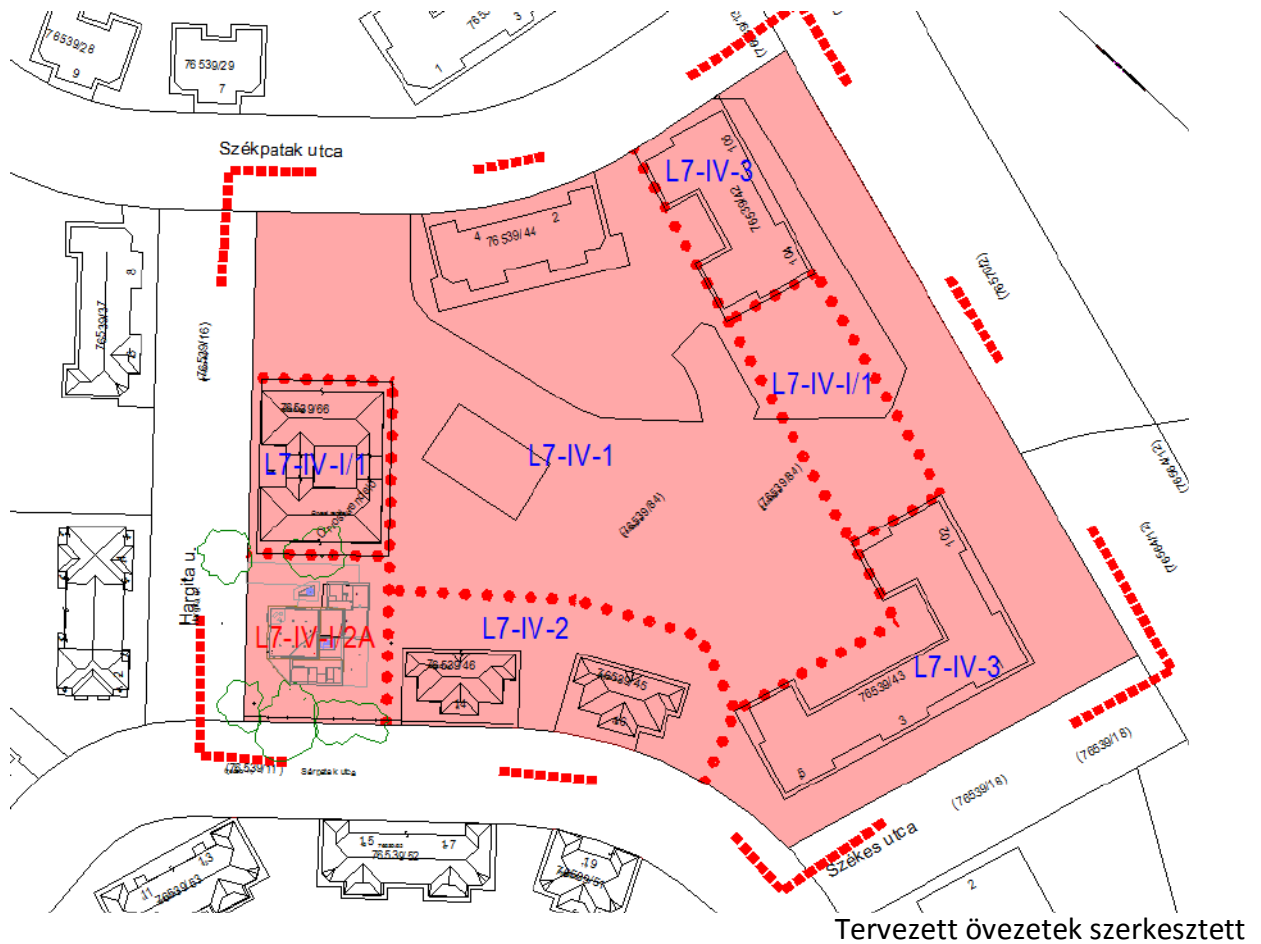


UVKSZ tervezett beépítési paraméterek:

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 övezeti előírás módosítás:

LAKÓTELEPI INTÉZMÉNYI FELHASZNÁLÁSÚ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

64. §

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

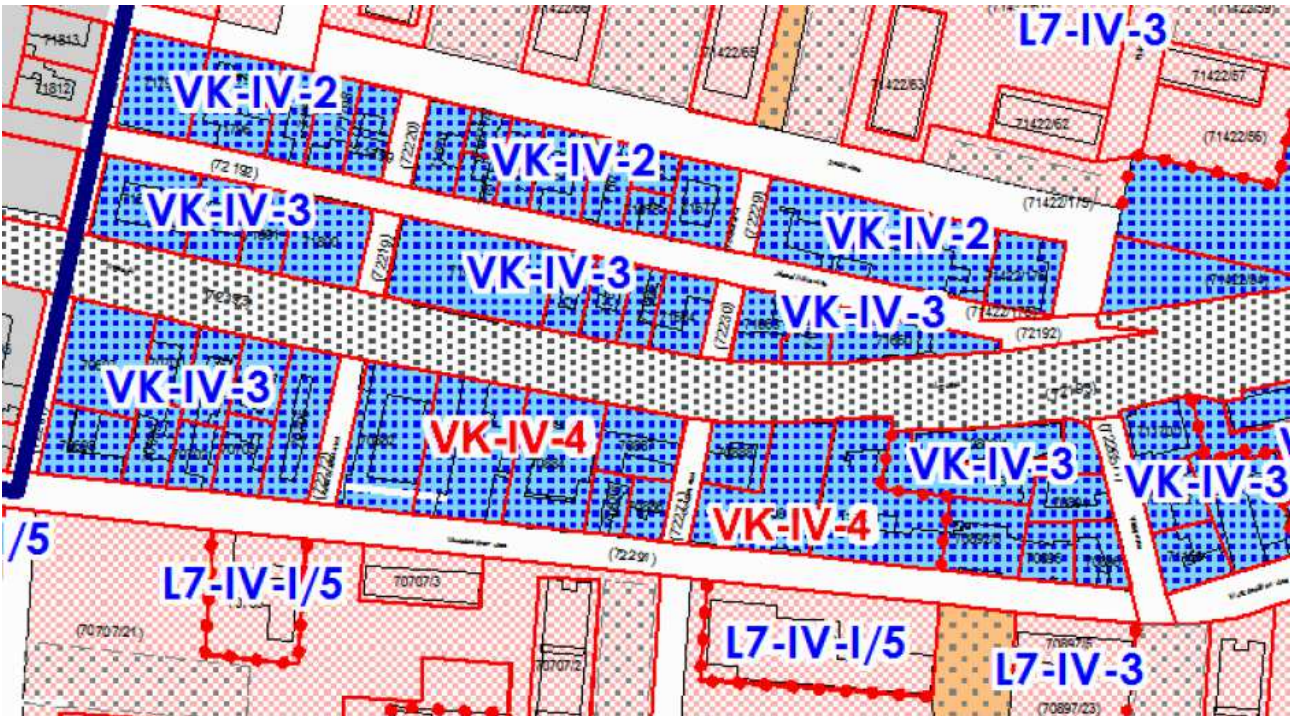
(2) Az L7-IV-I/1 és L7-IV-I/2 és az L7-IV-I/2A jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

- a) Jellemzően az úszótelkes beépítésű lakótelepi terület intézményi felhasználású építési övezete, ahol a lakosság ellátását szolgáló, jellemzően kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltatási funkciójú létesítmények helyezhető el.
- b) 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.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Az építési övezet telkeit közhasználat számára megnyitottan kell fenntartani.

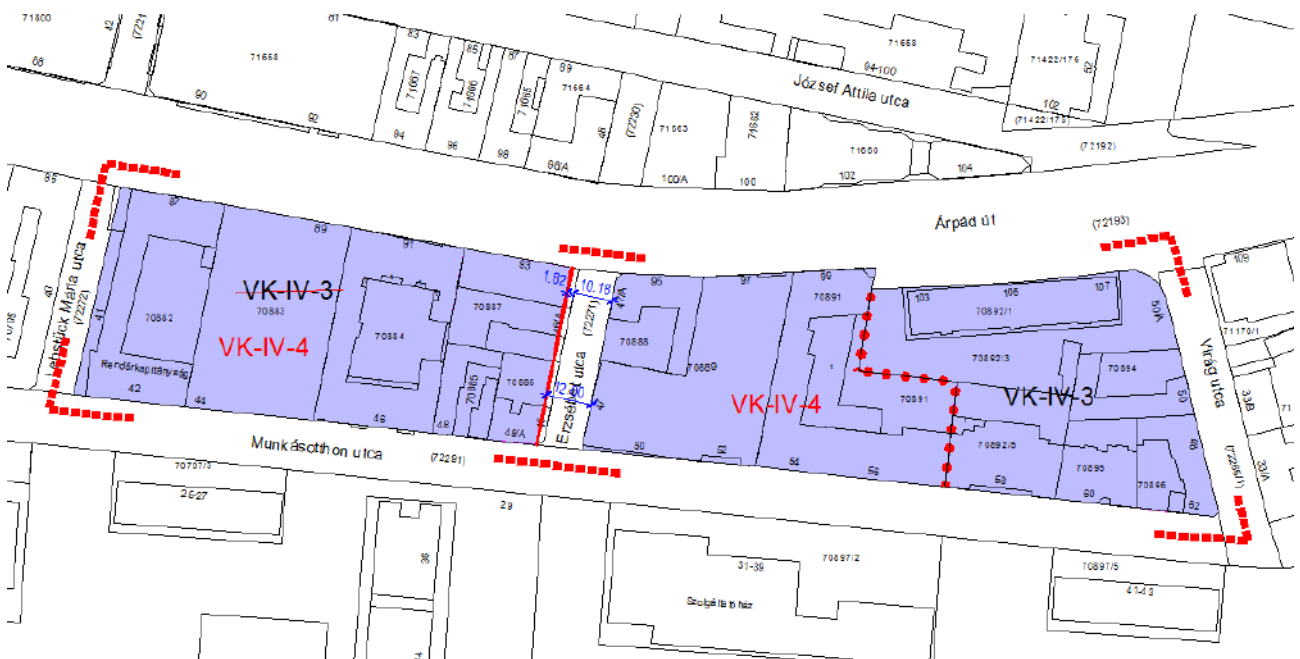
(2A) Az L7-IV-I/2A jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:

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

Tervezett övezeti változások – Erzsébet utcai terület:



Tervezett övezetek szerkesztve:



UVKSZ javasolt beépítési paraméterek:

Szabályozó elem:	Hatályos rendelkezés		Tervezett rendelkezés	
	Közbenső	Sarok	Közbenső	Sarok
Építési övezet:	VK-IV-3		VK-IV-4	
Beépítési mód:	Z –zárt sorú		Z –zárt sorú	
Kialakítható telek megengedett				
- legkisebb területe	800 m ²		800 m²	
- legkisebb szélessége	18 m	20 m	18 m	20 m
A telek megengedett legnagyobb				
- terepszint feletti beépítettsége	65 %	80 %	65 %**	80 %**
- terepszint alatti beépítettsége	80 %*	80 %*	80 %*	80 %*
- általános szintterületi mutatója	3,5 m ² /m ²	4,0 m ² /m ²	3,5 m²/m²	4,0 m²/m²
A telek megengedett legkisebb zöld-felületi aránya	10 %		10 %	
Legkisebb építménymagasság	11 m		11 m	
Legnagyobb építménymagasság	14,5 m		14,5 m	

Z zárt sorú beépítési mód

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépíttség is megengedhető. ~~(Szabályozási terv hiányában elvi építési keretengedélyben meghatározott módon.)~~

** Amennyiben a földszinten intézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100 %-os beépíttség is megengedhető.

Tervezett Útszabályozások:

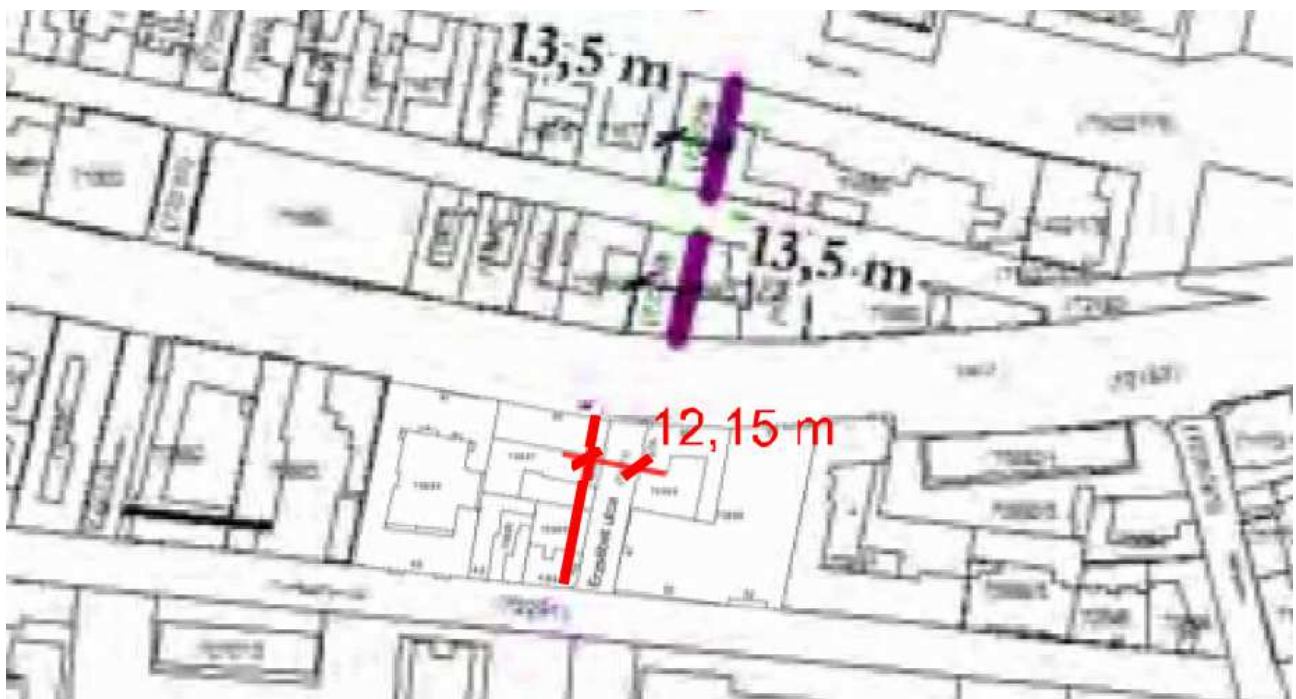
A templom-területen nem tervezett útszabályozás.

Az Erzsébet utca menti területen a jelenleg érvényes UKVSZ rendelkezéseivel megegyezően nem tervezett az Árpád út, a Munkásotthon utca, Lebstück Mária utca és a Virág utca szabályozása.

Az Erzsébet utca ma érvényes szabályozásánál a szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása tervezett, 12,15 méter széles szabályozási szélességet meghatározva a hatályos terv szerinti 13,5 m-es szabályozási szélesség csökkentés 10 %-ot nem meghaladó mértékben történik.

Ennek megfelelően az UKVSZ 5. mellékletét módosítani szükséges, korrigálva a 2003 előtti tervekből származó szabályozási vonalat.

A jelenleg hatályban lévő UKVSZ 5. mellékletének tervezett módosítása:

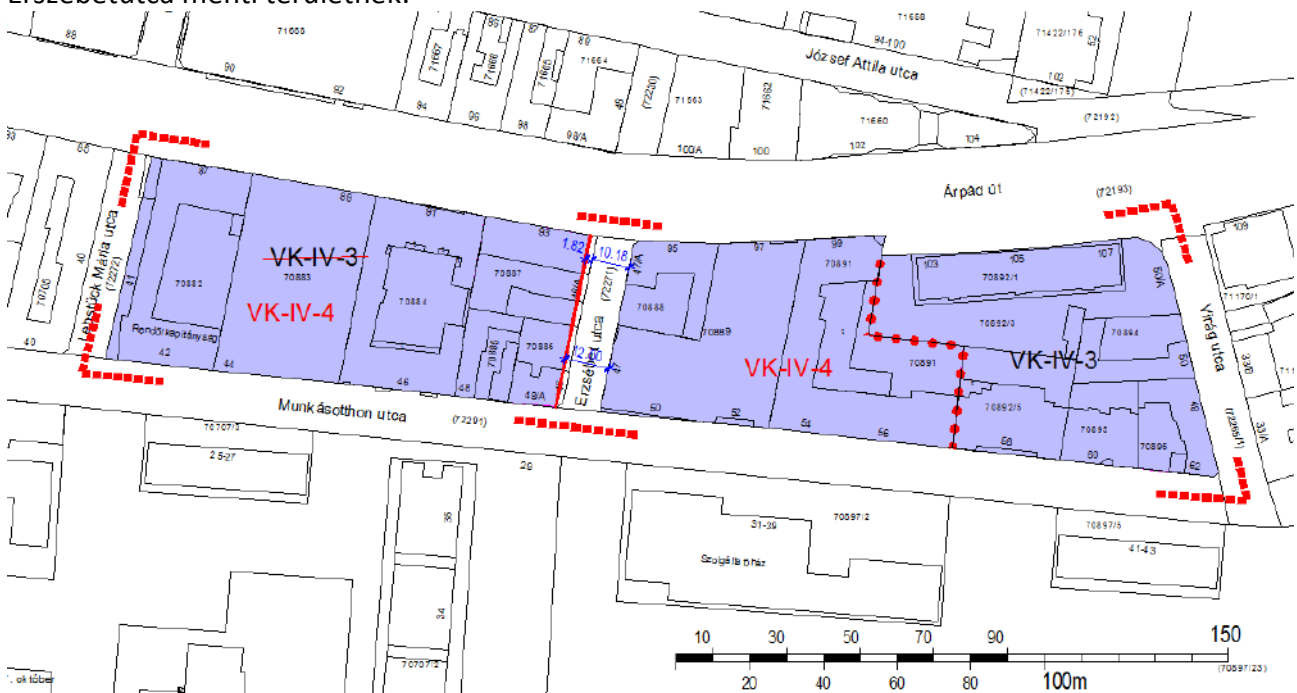


Az UKVSZ 5. mellékletének tervezett részlete

Az építési helyek és az épületmagasságok vonatkozásában módosítás nem tervezett.

Szabályozási Összegezeve :

Az eddigiekben ismertetett szabályozási elemek összessége által alkotott Szabályozási Javaslat a az Erzsébetutca menti területnek:



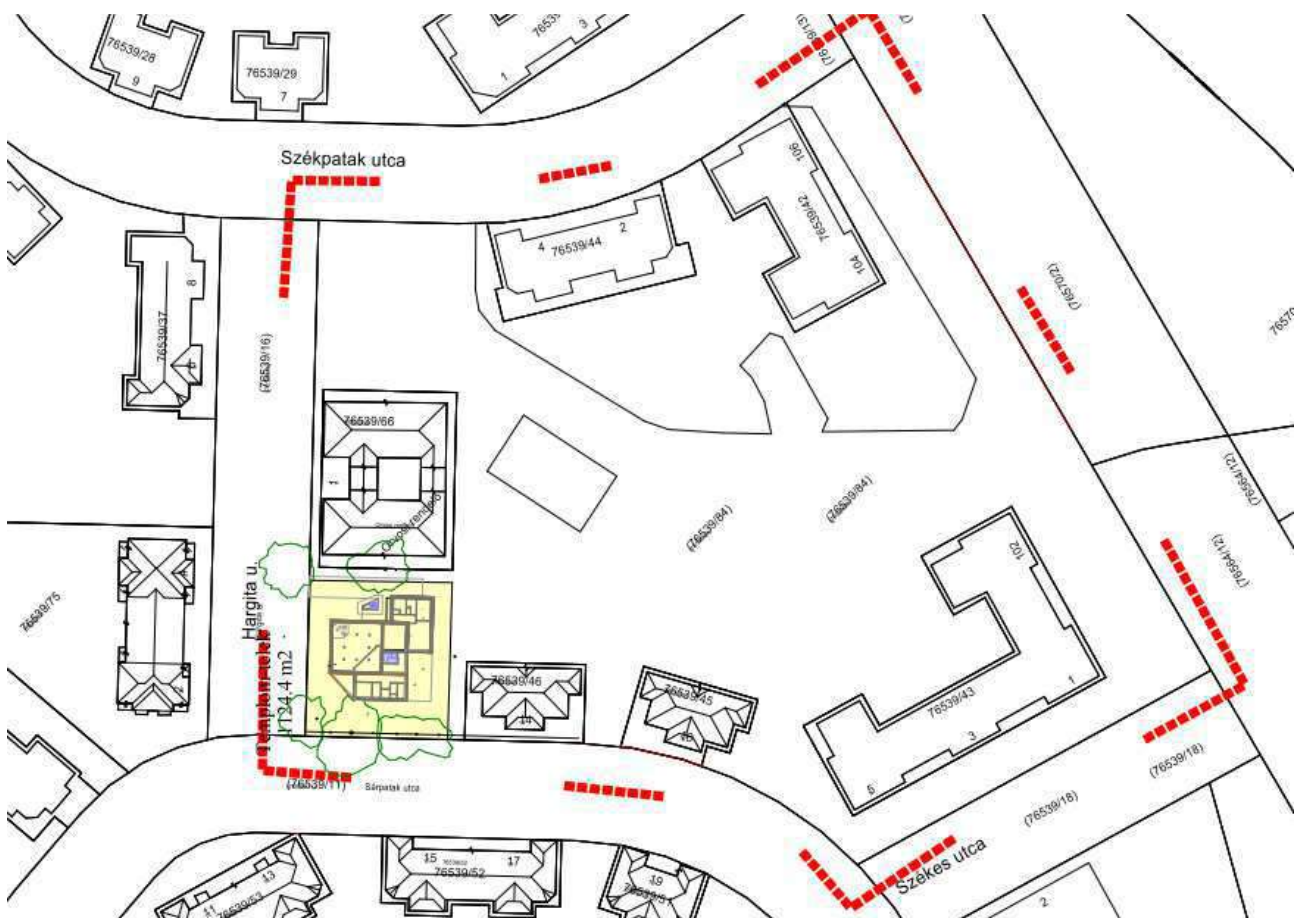
A Szabályozási Javaslaton nem tüntettük fel az általunk összeállított javaslatban változással nem érintett szabályozó elemeket.

5. A TERVEZETT UKVSZ-MÓDOSÍTÁS HATÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

A tervezett módosítások nem alakítják át nagy mértékben a kerületi településrendezési szabályokat; kiegészítik, tovább fejlesztik azt, megismerve a meglévő adottságokat, hosszútávú terveket.

A templom-területen tervezett változtatás hatása lokális, csak a Hargita utca – Sárpatak utcáson 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.

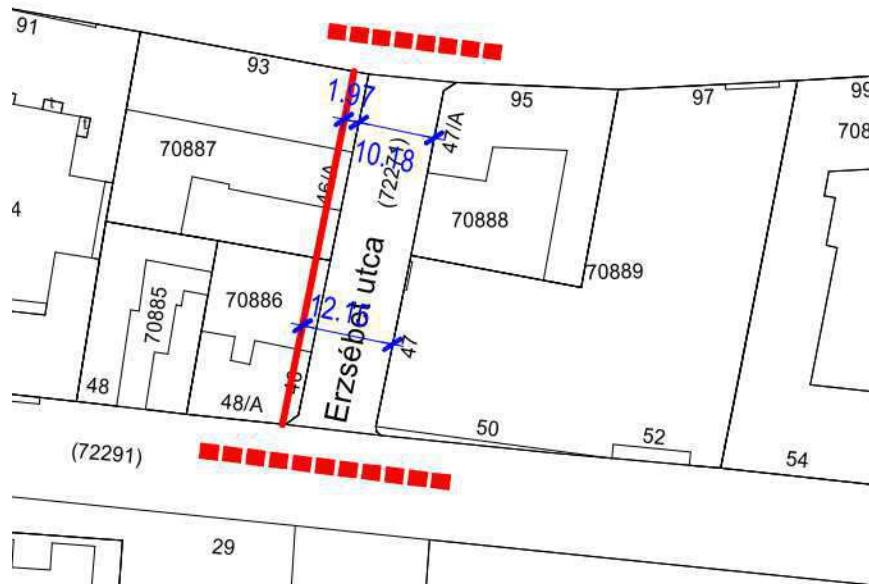
A telek közterületi jellegének megszüntetése után építési telekként beépíthető.

Az Erzsébet utca menti területen tervezett módosítás kis mértékű változást eredményez. A tervezett útszabályozások nyomán a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe 37 m²-rel kevesebbet, a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe 38,5 m²-rel kevesebbet csökken. Az Erzsébet utca szabályozási szélességének csökkentése lehetővé teszi, hogy némileg jobb méretű belső udvar alakuljon ki az új épület tervezésekor és kis mértékben megemeli a beépíthető területet.

A földszinti 100%-os beépíthetőség lehetővé tétele növeli a parkolásra fordítható szintterületet, ugyanakkor csökkenti a belső udvar magasságát, jobb arányba tolja el a benapozottság vonatkozásában.

Tervezett telekalakítások:

Az Erzsébet utca tervezett szabályozásának végrehajtásakor a 70886 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 37 m²-rel; a 70887 helyrajzi számú ingatlan területe csökken 45 m²-rel. A 70885 helyrajzi számú ingatlan területe nem változik.

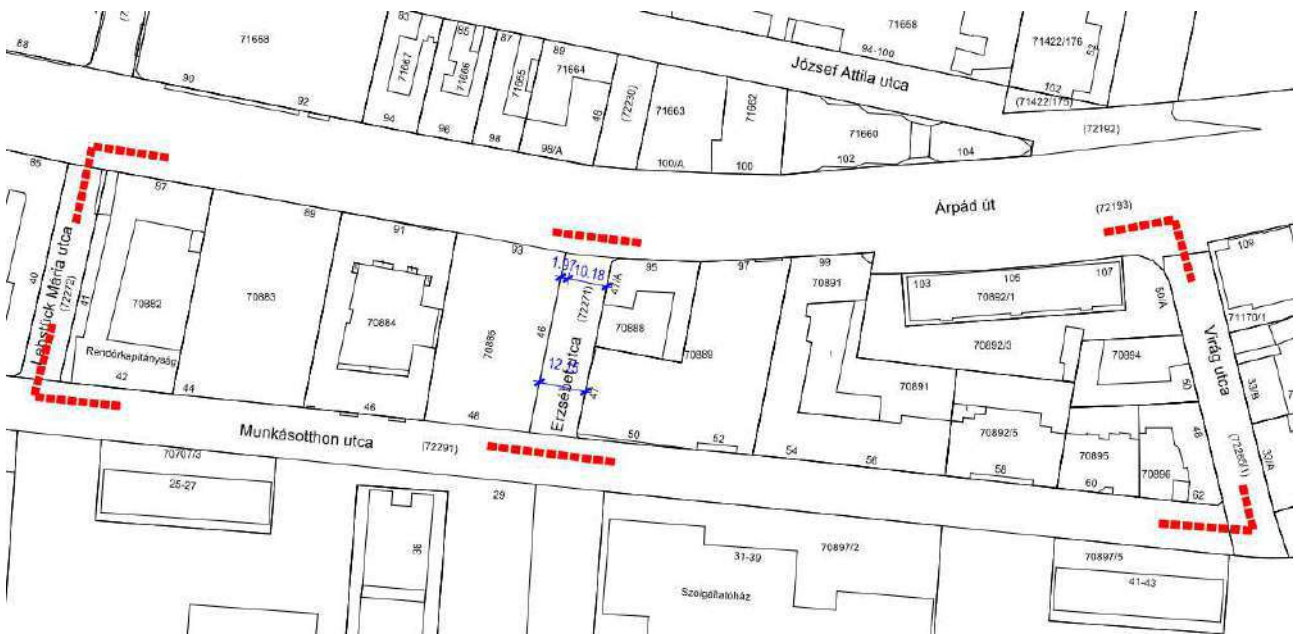


Az útszabályozás és a telekösszevonás végrehajtása után kialakuló telkek (A telkek fejlesztésre előkészített, rendezett állapota):

A szabályozás és telekösszevonások utáni fejleszthető területek értéke:

Telek helyrajzi száma:	Tulajdoni hányad		
	Meglévő területe:	Terület változás	Útszabályozás utáni terület
70885	351 m ²	0	351 m ²
70886	337 m ²	-41 m ²	296 m ²
70887	770 m ²	-49 m ²	721 m ²
Telekegyesítés után terület összesen:			1 3686 m²

A mért értékek CAD rendszerből származó értékek. A pontos méretek geodéziai eljárásban határozandók meg.



A javasolt változás, beépítések várható infrastrukturális igényei:

A tervezett beépítések nem igényli a közlekedési hálózatok módosítását.

A területek teljes mértékben közművesített, a tervezett létesítmények nem igényli az ellátó hálózatok kapacitásának bővítését.

A tervezett épületek fenntartását, működtetését a majdani tulajdonosok végzik, egyedi intézkedés nem szükséges.

A javasolt változás, beépítés várható környezeti hatásai:

A tervezett beépítés 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 rendkívül előnytelen utcaképi Árpád út – Erzsébet utca – Munkásotthon utcai sarkát.

Összeállította:

Molnár Mária
építész, vezető településtervező