

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

**Előterjesztés
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület Kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről

I. Tartalmi összefoglaló

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. (a továbbiakban: Richter) kezdeményezte új Kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítését a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén található Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca– Noszlopy utca által határolt területre.

A terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen és környezetben fekszik. A tömbben az ennek megfelelő funkciók dominálnak, melyek a Noszlopy utca mentén irodaházzal és a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában lévő területen logisztikai-raktározási funkciókkal egészülnek ki.

A terület tulajdonosi struktúrája összetett, több telek osztatlan közös tulajdonban van. A terület beépítése a tulajdonosi struktúrához hasonlóan igen változatos.

A KÉSZ készítésének célja egy olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok tisztázásra kerülhetnek, és új, a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakítások valósulhatnak meg. A terv feladata, hogy megalapozza a tulajdonosok számára a reális fejlesztési lehetőségeket, és meghatározza a rendezés szabályait.

A településrendezésre vonatkozó jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 15. §-a – továbbra is tartalmazzák annak lehetőségét, hogy az önkormányzatnál telepítési tanulmányterv alapján kezdeményezhető településrendezési terv készíttetése az erre vonatkozó településrendezési szerződés megkötésével. A módosítás kezdeményezéséhez szükséges telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 2. melléklete tartalmazza.

II. Hatásvizsgálat

A településrendezési előírások alapján a KÉSZ elkészítésének elvi és jogszabályi akadálya nincs. Az új terv a jogszabályok nagymértékű változása miatt nem épül be a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatba, hanem önálló Kerületi építési szabályzatként fogadható el.

III. A végrehajtás feltételei

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 31/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3.1. pontja alapján a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság átruházott hatáskörben dönt a településrendezési terv készíttetésének kezdeményezéséről és a településrendezési terv programjáról, illetve a 3.2. pont szerint dönt a településrendezési eszköz finanszírozásának áthárításáról szóló szerződés megkötéséről, valamint a településrendezési szerződés megkötése előtt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmánytervről.

A településrendezési eszköz nem önkormányzati finanszírozású módosítása esetén az Étv. 30/A. §-a szerint a területfejlesztőnek településrendezési szerződést kell kötnie az Önkormányzattal és tervezési szerződést a tervezővel, ezt követően indítható el a tervezési folyamat.

IV. Döntési javaslat


Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2016. február „12”.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

.../2016. (... ..) határozata

**Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy
utca által határolt terület Kerületi építési szabályzata elkészítésének
kezdeményezéséről**

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága egyetért a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület Kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezésével.
2. A Bizottság elfogadja az előterjesztés 2. melléklete szerinti telepítési tanulmánytervet, felkéri a polgármestert a szükséges településrendezési szerződés előkészítésére, és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA TERÜLETÉN
ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
A NOSZLOPY UTCA – SÁROSI UTCA – VASGYÁR UTCA –
VASPÁLYA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE**



DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ DOKUMENTÁCIÓ

MEGBÍZÓ ÉS KÖLTSÉGVISELŐ:

RICHTER GEDEON Nyrt.

2016. február



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

TERVEZŐK NÉVSORA



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.

Tel/fax: 466-2018, 466-4220

e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,

honlap: www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési

tervező:

Berényi Mária

Terv. jog.: TT/É 01-0654

Településrendezési

tervező:

Vojnits Csaba Ferenc

Terv. jog.: TT 01-6112

Ügyvezető:

Berényi Mária



URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018; 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

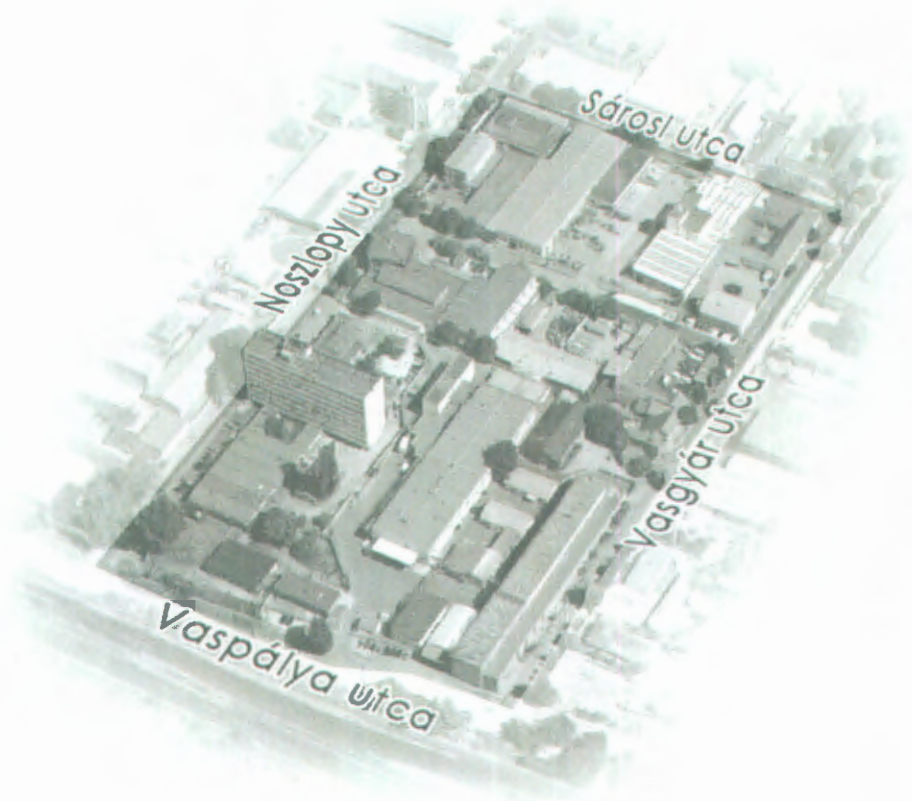
**BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET, KŐBÁNYA
TERÜLETÉN ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KEZDEMÉNYEZÉSÉHEZ
A NOSZLOPY UTCA – SÁROSI UTCA – VASGYÁR UTCA –
VASPÁLYA UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE**

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A tervezési terület rövid bemutatása
2. A tervezési terület és a környezet vizsgálati bemutatása
3. Telekalakítási vázlat
4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása, szabályozási koncepció
5. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye
6. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai
7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei



BEVEZETŐ

BEVEZETŐ

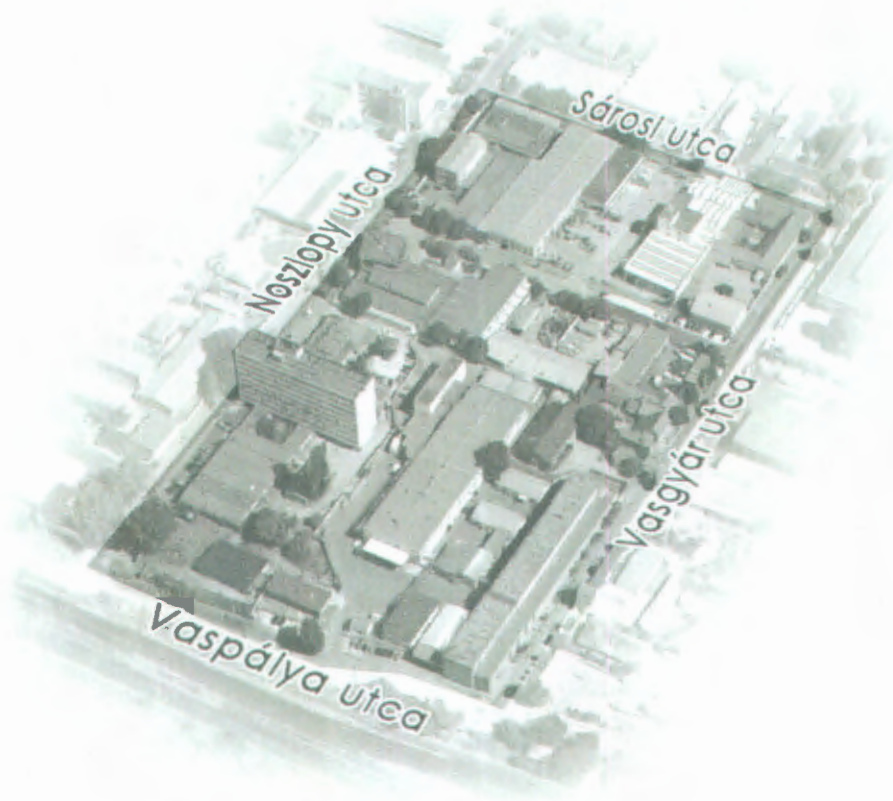
A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. új Kerületi Építési Szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) készítését szeretné kezdeményezni a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén található, a Noszloy utca – Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca által határolt területre.

A KÉSZ célja, a jelenlegi hatályos előírások kisebb mértékű módosítása annak érdekében, hogy a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok tisztázásra kerülhessenek és új, a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakítások valósulhassanak meg.

Jelen telepítési tanulmányterv célja a tervezési terület és a jelenleg fennálló konfliktusok bemutatása és előzetes javaslatok kidolgozása a konfliktusok megoldására. A tanulmányterv vizsgálja a tervezést és a KÉSZ-t meghatározó jogszabályi környezetet is annak érdekében, hogy feltárja, hogy a Megrendelő által kezdeményezett fejlesztési és rendezési célok ezek alapján reálisan megvalósíthatók-e önkormányzati támogatás esetén.

A tanulmányterv alapján a Kőbányai Önkormányzatának illetékes bizottsága dönthet majd arról, hogy támogatja-e a tervezési területre új KÉSZ készítését.

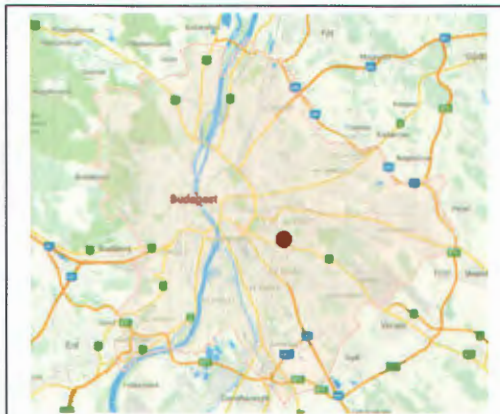
A Richter Gedeon Nyrt. a telepítési tanulmányterv elkészítésével az URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.-t tervezi megbízni az elfogadott árajánlat alapján.



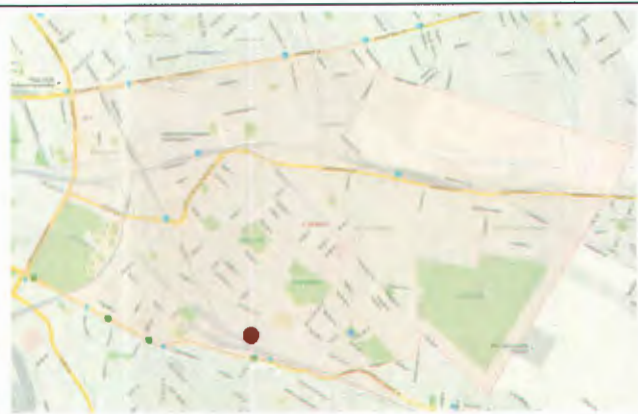
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. A TERVEZÉSI TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

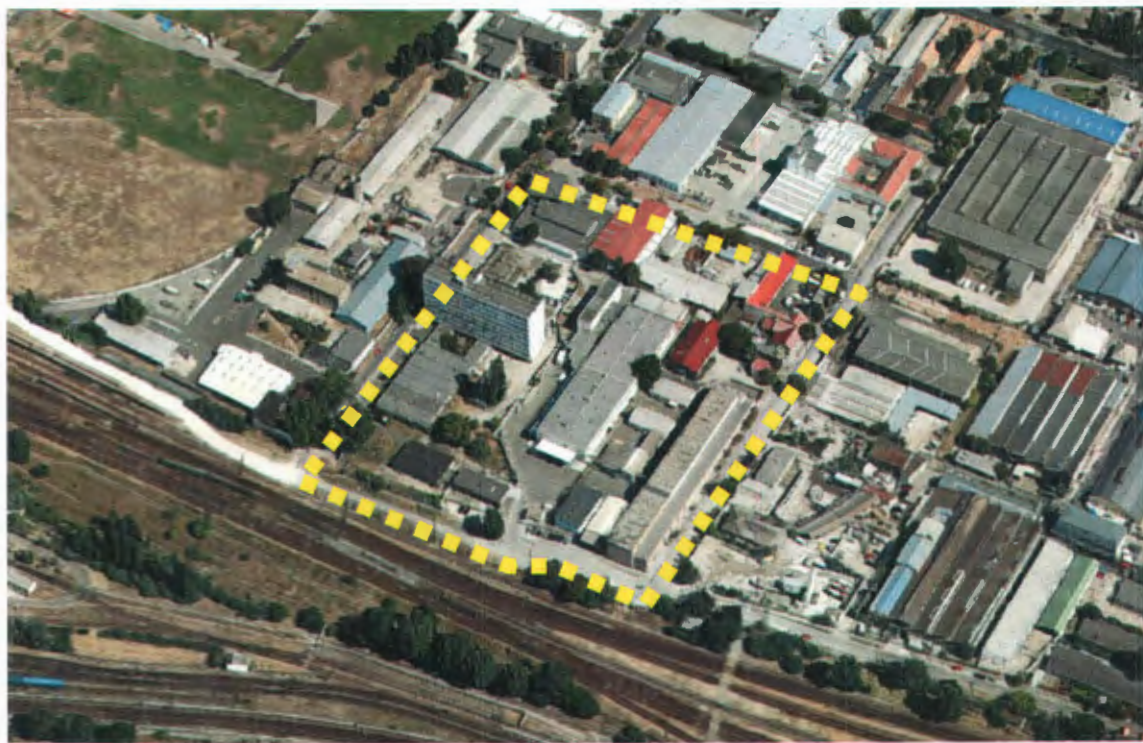
A tervezési terület Budapest X. kerületében, Kőbányán található, a Noszloy utca – Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca által határolt területen.



Budapest



Budapest X. kerület, Kőbánya

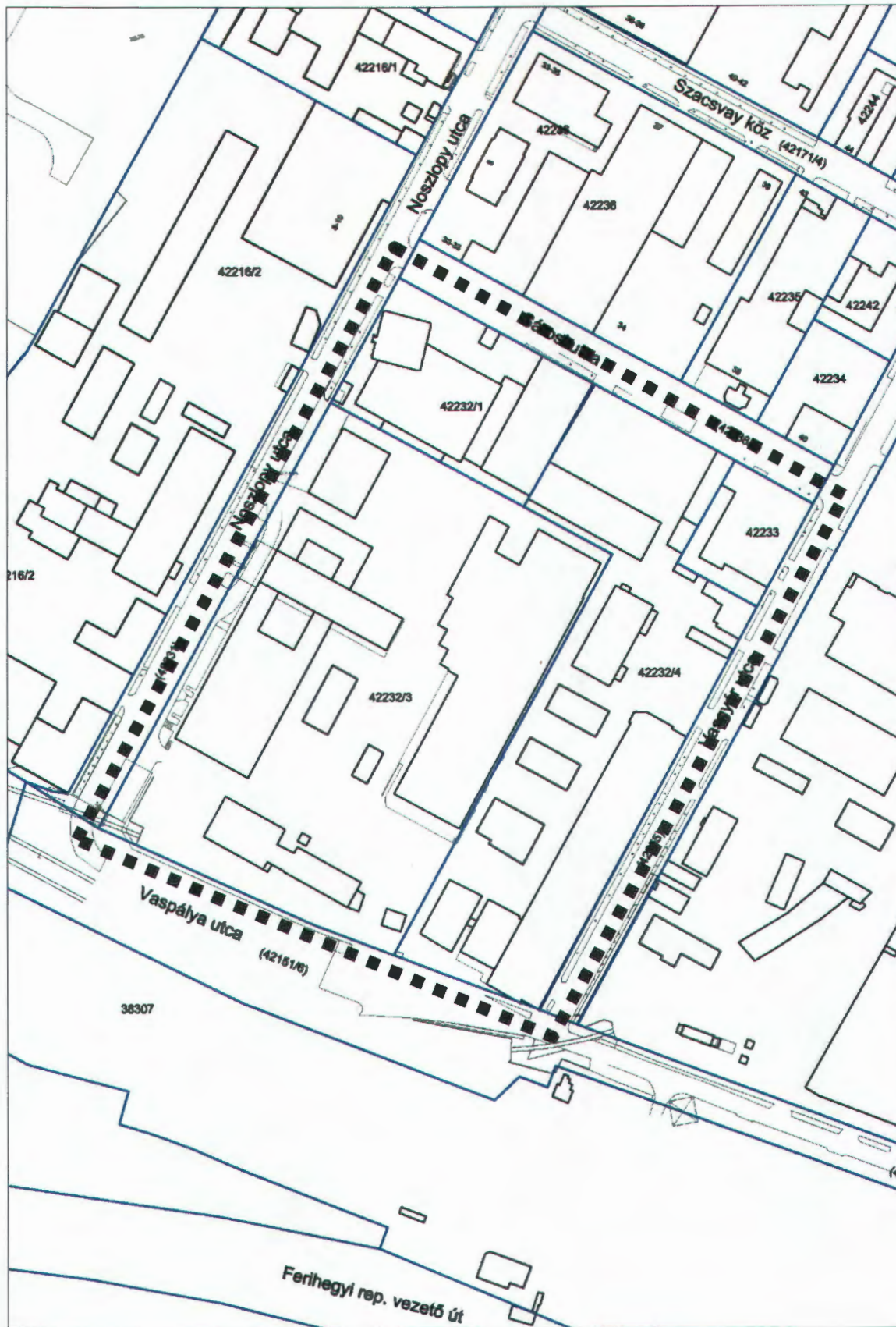


A terület perspektivikus ortofotója (forrás: internet)

A tervezési terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen és környezetben fekszik. A tömbben is ennek megfelelő funkciók dominálnak, melyek a Noszloy utca mentén irodaházzal és a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában lévő területen logisztikai-raktározási funkciókkal egészülnek ki.

A terület tulajdonosi struktúrája összetett, több telek osztatlan közös tulajdonban van. Az egyes tulajdonrészeket jellemzően kerítéssel választották el egymástól.

A terület beépítése a tulajdonosi struktúrához hasonlóan igen változatos.



A tervezési terület alaptérképe M = 1:2000

2. A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A vizsgálat célja a tervezési területen és közvetlen környezetében a meglévő állapotok feltárása, az épített- és a természeti környezet vizsgálata, a jövőben megvalósítani kívánt beavatkozások megalapozása.

2.1. VÁROSRENDEZÉSI VIZSGÁLAT

2.1.1. A budapesti TSZT és a területrendezési tervek viszonya

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.

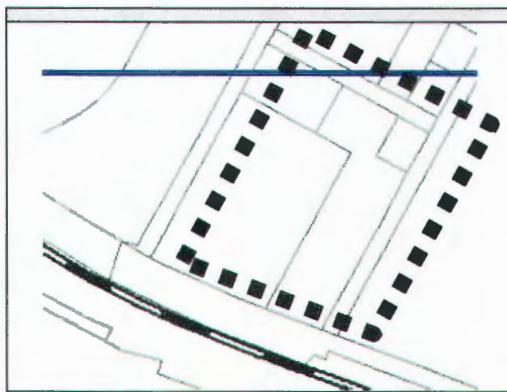
2.1.2. A területi tervek vizsgálata

A területi tervek a készítendő Kerületi Építési Szabályzat keretében részletesen is megvizsgálásra kerülnek. A tanulmánytervben most csak a KÉSZ szempontjából kiemelendő vonatkozásokat mutatjuk be.

A tervezési területet többek között érinti az országos vízminőség-védelmi terület övezete és a földtani veszélyforrás területe. Ezek kapcsán a KÉSZ-ben ki kell majd jelölni a vízvédelemmel érintett területeket és a tényleges kiterjedése alapján kell kijelölni a potenciálisan talajszennyezett területeket is.

2.1.3. Budapest Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata



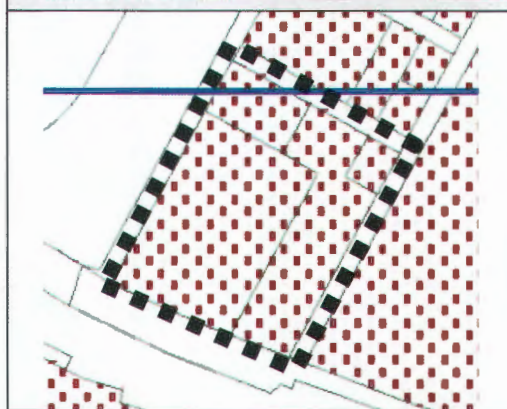


Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
2. Közlekedési infrastruktúra - részlet

A TSZT tervlapjai közül csak az alábbiak tartalmaznak információt a tervezési területtel kapcsolatban:

2. Közlekedési infrastruktúra

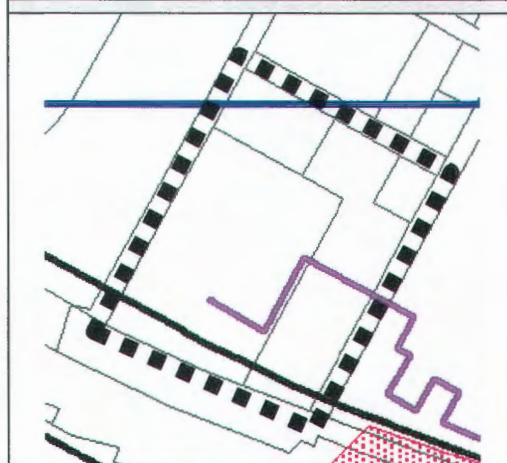
A tervezési terület déli szélén halad a Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal.



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek - részlet

5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek

A tervezési terület egésze potenciálisan talajszennyezett terület.



Hatályos TSZT, Szerkezeti tervlap
6. Védelmi, korlátozási területek - részlet

6. Védelmi és korlátozási területek

A tervlap a tervezési területet érintően tájékoztató elemként jelöli a térfelszín felett vezetett távhő gerincvezetékét. (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)

Budapest Főváros Településszerkezeti tervének jóváhagyott szöveges munkarészeit is megvizsgáltuk a tervezési terület viszonylatában. A szöveg nem tartalmaz olyan elemet, melyre a tanulmányban külön fel kellene hívni a figyelmet. A szöveg részletes elemzése a KÉSZ készítésekor bemutatásra kerül.

2.1.4. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete

Az FRSZ-nek a tervezési területet érintő előírásai:

II. fejezet: A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

4.§ (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

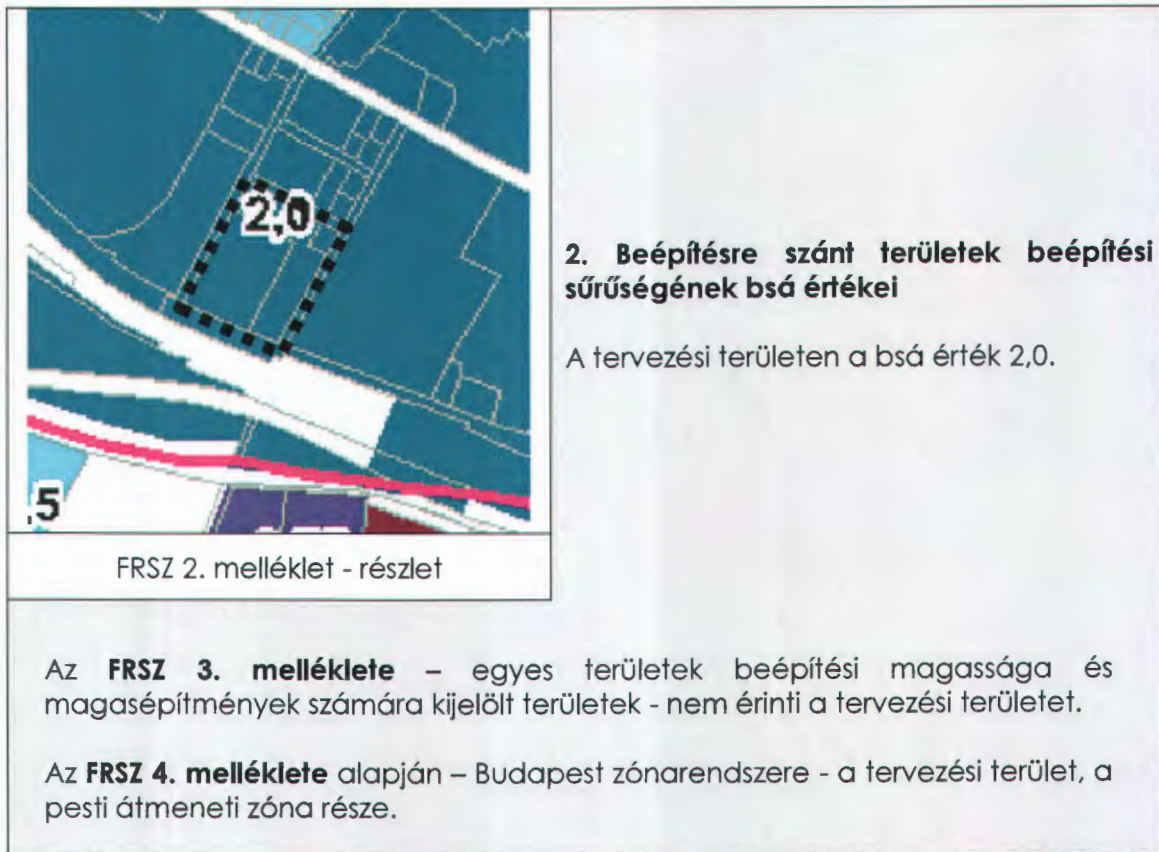
4.§ (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: *bs*) 1. mellékletben jelölt értéke

- a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsá*), és
- b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: *bsp*) tevődik össze.

4.§ (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

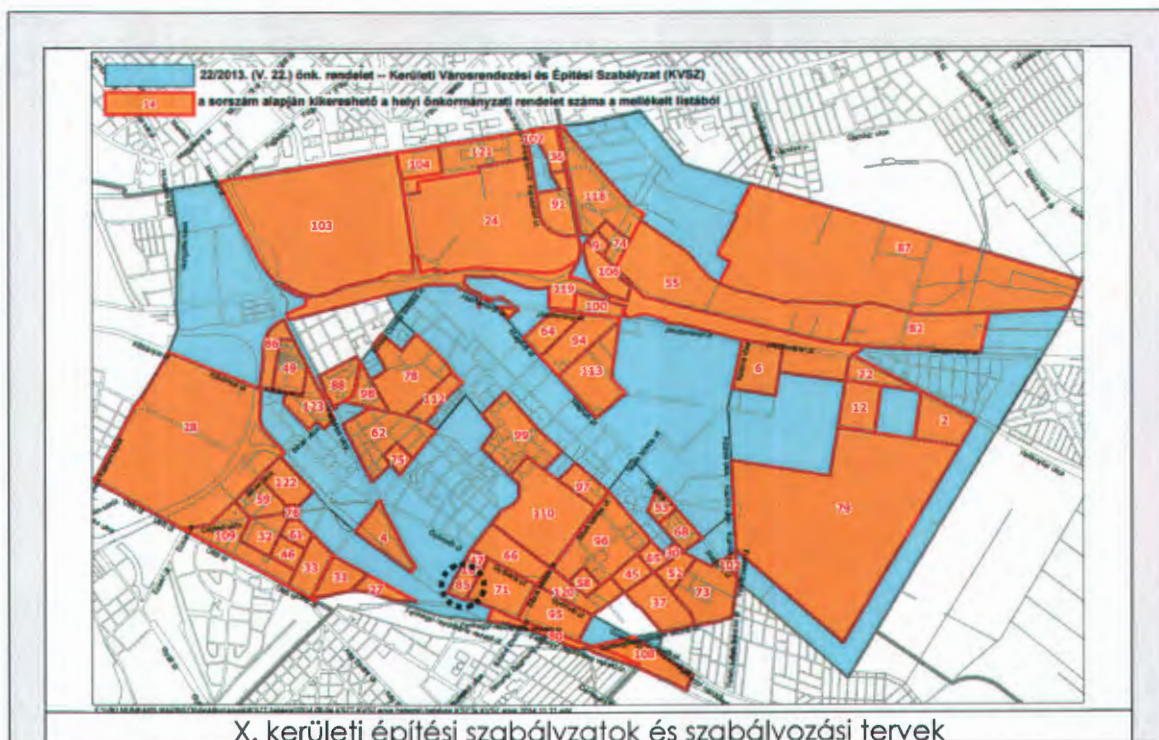
Az FRSZ mellékletei:

| | |
|---|--|
|  | <p>1. A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek</p> <p>bs: beépítési sűrűség azon belül: bsá: területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók bsp: kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető</p> <p>általánosan: $bs (bsá+bsp)$</p> <p>Az FRSZ itt a Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területre 2,0 (2,0+0,0) beépítési sűrűséget enged meg.</p> |
| <p>FRSZ 1. melléklet - részlet</p> | |

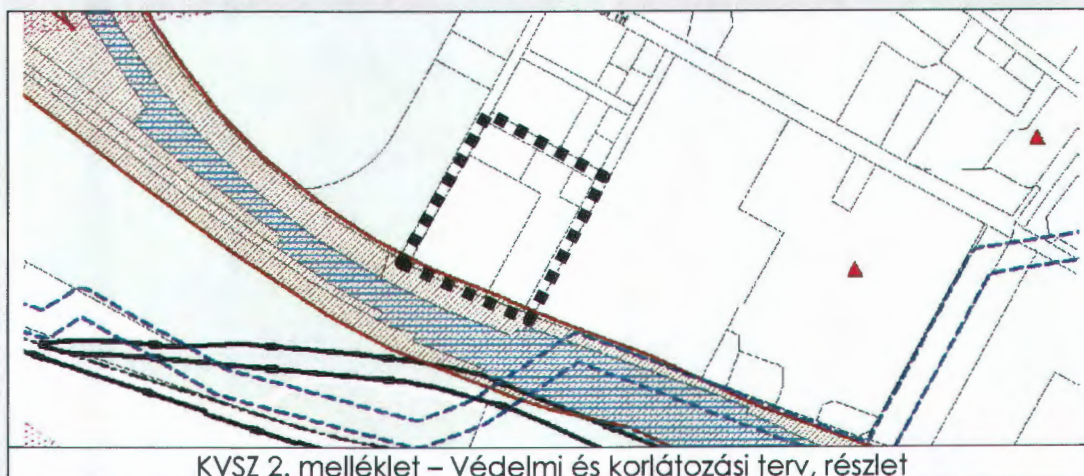


2.1.5. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 22/2013. (V.22.) önk. rendelete.



Az áttekintő térkép szerint a tervezési területen jelenleg a 85-ös számú, a 19/2006. (IV.14.) ök. rendelettel jóváhagyott, a Sárosi u. – Vasgyár u. – Vaspálya u. – Noszlogy u. által határolt területre készült szabályozási terv van hatályban. Éppen ezért a KVSZ övezeti tervlapja nem tartalmaz információkat a tervezési területre vonatkozóan.

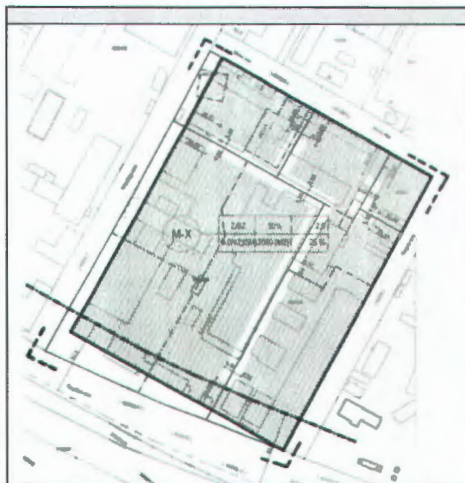


KVSZ 2. melléklet – Védelmi és korlátozási terv, részlet

A KVSZ 2. melléklete szerint a tervezési terület Vaspálya utca felőli szélét érinti a Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal védőtávolsága.

2.1.6. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)

Budapest Főváros X. kerület Kőbánya Önkormányzatának 19/2006. (IV.14.) önk. rendelete a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca - Noszlogy utca által határolt



Szabályozási terv

A szabályozási terv szerint a teljes tervezési terület M-X jelű munkahelyi építési övezetbe sorolt. A szabályozási terv az övezeti besoroláson túl, építési helyet, építési vonalat és javasolt telekhatárt határoz meg.

Az M-X övezet paraméterei:

| | |
|----------------------|--|
| Beépítési mód | Zárt sorú/szabadonálló |
| Telekméret | min. 2.500 m ² |
| Beépítettség | max 50% |
| Zöldterület | min. 25% |
| Szintterületi mutató | max 2,0 m ² /telek m ² |
| Építménymagasság* | min 6,00 m, max. 12,00m |

* az értelmezés az OTÉK I. sz. melléklet 23/a,b figyelembevételével történik

2.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

A tervezési területen gazdasági, logisztikai és iroda funkciók működnek. A Noszlopy utca mentén a Rákosy Glass Kft. telephelye és a Noszlopy Center Kft. F+8 szintes irodaháza és csatlakozó építményei találhatóak. A Noszlopy utca Vaspálya utca felőli végén megszűnik a szilárd útburkolat, a Vaspálya utca ezen szakasza kavicsos. Az útburkolatban egy használaton kívüli régi vasúti vágány is benne maradt. A Vaspálya utca Vasgyár utca felőli vége szilárd burkolattal ellátott. A Richter Gedeon Nyrt. tervezési területen található logisztikai területeinek megközelítése innen megoldott. A Vasgyár utcáról nyílnak a Tokaji Képkövet Kft., illetve a Golda Kft. (fa felületkezelők árusításával foglalkozó cég) telephelyei. A Vasgyár utca és a Sárosi utca sarkán önálló helyrajzi számon működik egy autószerelő és vizsgáztató műhely.

2.3. TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA

A tervezési terület mindössze 4 hrsz.-ból áll:

- 42232/1 – Rákosy Glass Kft. telke (tulajdonos: Rákosy Ferenc 1/1)
- 42232/3 – Richter Gedeon Nyrt. (tulajdon: 10739/18840) és a Noszlopy Center Kft. (tulajdon: 8101/18840) területe
- 42232/4 – Richter Gedeon Nyrt. (tulajdon: 6265/11584), Golda Kft. (tulajdon: 681/11584), Tokaji Képkövet Kft. (tulajdon: 3398/11584), Rákosy Ferenc (tulajdon: 1240/11584) vegyes tulajdonú területei
- 42233 – Autószerelő műhely telke (tulajdonos: Takács Dávid Csaba 1/1)



Valós használat

2.4. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Noszlopy utcán és a Vasgyár utcán keresztül csatlakozik a Gyömrői úthoz. A Noszlopy utcai csomópontban jelzőlámpás kialakítás tervezett, a terveket a Richter Gedeon Nyrt. jelenleg készítetteti a Vasgyár utca kiépítésének terveivel együtt. A Vaspálya utca egy szakasza jelenleg kavicsos burkolatú, míg a Vasgyár utca felőli vége aszfaltozott, mivel a Richter Gedeon Nyrt. logisztikai területei innen közelíthetők meg. A Sárosi utca nagy része elemes térburkolattal ellátott.

Parkolni a szegély mentén párhuzamosan minden utcán lehet. A Richter bejárata előtt merőleges parkolók is kialakításra kerültek. Párhuzamos parkolók a Sárosi utcában is találhatóak a tervezési területtel szembeni oldalon, de a többi helyen gyakori, hogy a padkára felállva parkolnak. A Sárosi utca és a Noszlopy utca sarkán a Rákossy Glass egy kisebb saját parkolót is kialakított. A Noszlopy Center előtt szintén nagyobb méretű saját parkoló található a Noszlopy utcában.

Tömegközlekedési járatok a közelben a Gyömrői úton közlekedő és megálló 117, 151, 217, 217E jelzésű autóbuszjáratok.

A szomszédos tömb szabályozási terve szerint a Vaspálya utca mentén tervezett kerékpárút halad.

2.5. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

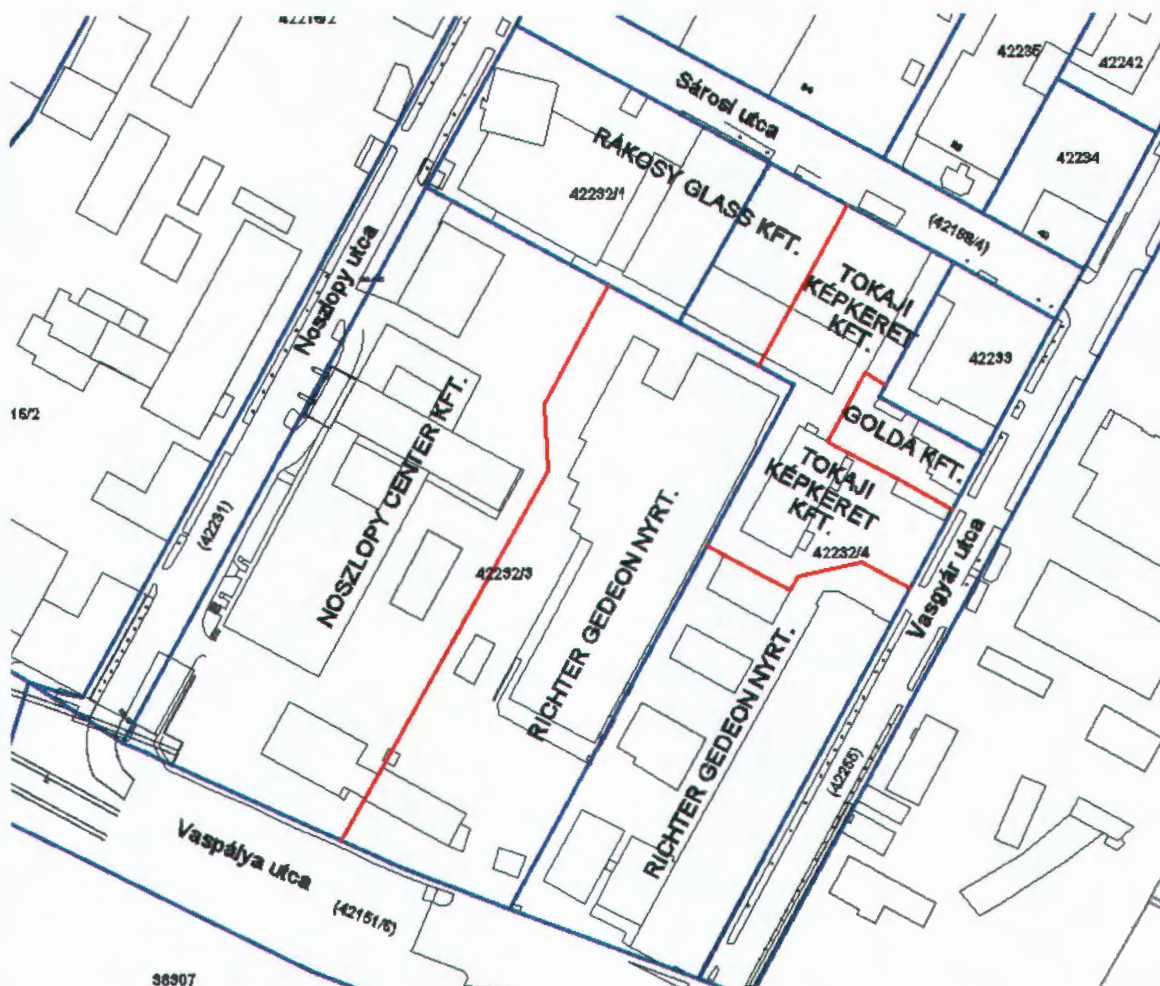
A készítendő kerületi építési szabályzat részeként részletes vizsgálat készül a terület közműellátottságáról. Előzetesen nincs tudomásunk olyan jellegű fejlesztésről a területen, amely jelentős többletterhelést jelentene a meglévő hálózatokhoz képest. A meglévő épületek kapcsán felmerült, hogy a jelenlegi előírások szerint a Noszlopy Center irodaházának nem megfelelő tűzvíz ellátottsága, mely annak köszönhető, hogy az épület létesítése óta megváltoztak az erre vonatkozó jogszabályok.

2.6. ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A tervezési terület egy alapvetően gazdasági hasznosítású terület, melynek belső részein a zöldfelületek minimális kiterjedésű foltokban jelennek meg, de részletes számítás nélkül is megállapítható, hogy sehol nem teljesül a tömbön belül a minimális zöldfelületi arány.

A tervezési feladatnak része kell legyen a zöldfelületi arány javítását célzó javaslat és megoldás is. Felmerülhet OTÉK felmentés megkérése a zöldfelületi arány csökkentésére, amelyre az új jogszabályok alapján elvben van lehetőség. Az OTÉK kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen minimum 20 %-ot ír elő. Amennyiben ennek csökkentését kezdeményezné a KÉSZ 10 %-ra, akkor válna reálisabbá a tervezett tulajdonrendezések és telekalakítások megvalósítása.

3. TELEKALAKÍTÁSI VÁZLAT



A jelenlegi használathoz igazodva, a fenti vázlatból kiindulva a készítendő KÉSZ keretében kiemelt feladat a telkek - a jelenlegi tulajdoni arányoknak megfelelő - megoszthatóságának vizsgálata és javaslat a lehetséges megoldásra. Célzerű lenne a Richter Gedeon Nyrt. tulajdonában lévő területek egy telekké való alakítása, és a különböző tulajdonosokhoz tartozó részek telekalakítása, amennyiben ez megoldható. Az előzetes vizsgálatok alapján azonban valószínűsíthető, hogy ez nem minden esetben lesz lehetséges.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítésének célja egy olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a jelenlegi egy telken tapasztalható vegyes tulajdoni állapotok megszüntethetők oly módon, hogy az egyes tulajdonosok a tulajdoni arányuknak megfelelően új, saját telkeket alakíthassanak. Az előzetes vizsgálatok alapján azonban valószínűsíthető, hogy ez nem minden esetben lesz

lehetséges. A terv javaslatot tehet a tulajdoni arányok módosítására is annak érdekében, hogy rendezett viszonyok alakuljanak ki, de a megvalósítás az érintett tulajdonosok szándékán és megállapodásán múlik.

A hatályos helyi építési szabályzat (19/2006. (IV.14.) ök. rendelet) telekalakításra vonatkozó előírásai a rendelet 5. §-ában található. Ezen előírások részletes felülvizsgálata szükséges ahhoz, hogy a készítendő KÉSZ előírásai a telekalakítási szándékot a jelenleginél jobban segíthessék.

A készítendő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) kapcsán meg kell említeni, hogy a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 20. § (7) bekezdésében meghatározottak szerint

„Kerületi építési szabályzat telektömbre csak kivételesen készíthető, és akkor is csak 1:1000 méretarányú szabályozási tervvel, az alábbi feltételek egyidejű fennállása esetében:

- a) a szomszédos telektömb beépítése már kialakult, változtatást nem igényel,*
- b) az adott telektömb meglévő területfelhasználása eltér a környezetre jellemző, kialakult beépítéstől, vagy a környező lakosságot szolgáló intézmény,*
- c) a telektömb tervezett felhasználása a környezeti elemek állapotát nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint*
- d) nem együtt tervezendő településszerkezeti egység területén helyezkedik el.*

A fenti feltételek értelmezéséről és azok maradéktalan teljesüléséről a Budapesti Állami Főépítész véleményét a KÉSZ készítése előtt indokolt kikérni. Az a) c) és d) feltétel egyértelműen teljesül, a b) pont szerinti feltétel fennállása vitatható. Bizonyos sajátosságokkal – pl. a tulajdonviszonyok rendezetlensége – bír a terület, de a területfelhasználása a hatályos TSZT alapján a környezettel azonos. Érv lehet még munkahely fejlesztő és megőrző beruházás megvalósítása is. Jelen esetben inkább a megőrzés jöhet szóba, mert jelenleg bármely, akár kisebb fejlesztésnek is gátja, hogy az építési paraméterek nem értelmezhetők a tulajdoni hányadokra és a tulajdonosi hozzájárulások az érdekellentétek miatt szintén akadályozzák a fejlődést.

5. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A tervezési területen előzetesen nem tudunk olyan nagyobb volumenű tervezett fejlesztésről, mely lényegesen befolyásolná a kialakult állapotot. A készítendő KÉSZ célja a jelenlegi tulajdoni állapotok rendezéséhez, kisebb fejlesztéséhez szükséges jogszabályi környezet megteremtése.

6. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervezett változás pozitív hatással lehet a környezetre, mert a telekalakítások során létrejövő saját tulajdonú telkek esetében a vonatkozó hatályos előírásoknak való megfelelés egyértelműen kiszámítható, igazolható. Ezek között a minimális zöldfelületi arány is szerepel, így a tulajdonosok érdekeltté válhatnak a jelenleginél nagyobb zöldfelületek kialakításában a fejlődésük érdekében.

7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A tervezett változás nem érint meglévő örökségi, vagy környezeti értékeket.