



Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának
Alpolgármestere

299/2005/08.03.

Előterjesztés száma:.....

A határozati javaslat elfogadásához az
SzMSz.40.§ (2) bek. a) pontja alapján
minősített többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: Javaslat a Bp. XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsös dűlő u.) – Szárazhegy u. – Pesti úti véderdő – 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú telek belterületbe vonásához és a Fővárosi Szabályozási Keretterv módosításához készített hatástanulmány valamint a Kerületi Szabályozási Terv programja elfogadására

Készítette: Deákné Taligás Ágnes

Deákné Taligás Ágnes

Egyeztetve: Dr. Horváthné Tóth Judit főépítész

Horváthné Tóth Judit

Fazekas György Városgazgatási Iroda vezetője

Fazekas György

Lochné Jármay Paula Építéshatósági csoportvezető

Lochné Jármay Paula

Látta: Keszérű Lajosné aljegyző

Keszérű Lajosné

Tisztségviselő: -

Illetékes Bizottság: Terület- és Városfejlesztési Bizottság, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Javasolt meghívott: Marthi Zsuzsa tervező (Portaterv Kft.) (tanácskozási joggal)
Pusztai Csaba

1250

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A Képviselő-testület Budapest Főváros Közgyűlésének a Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FSZKT) 2.§-ának (1) bekezdésében nyert felhatalmazás alapján kérheti az övezetátsorolást, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bek. c) pontjában nyert felhatalmazás alapján készíttetheti el a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet.

A Képviselő – testület az 503/2004. (IX.16.)Kt. határozatában úgy döntött, hogy a Budapest XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsös dűlő utca) – Szárazhegy utca – Pesti út menti véderdő- 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú MG-MF F1 keretövezetű ingatlan belterületbe vonását és L4 keretövezetbe való átsorolását támogatja és a Helyi Építési szabályzatot kidolgoztatja. (**1. számú melléklet**)

A Portaterv Kft. elkészítette a belterületbe vonásról és a keretövezet módosításáról szóló hatástanulmányt, valamint a terület kerületi szabályozási tervének vizsgálati és program munkarészeit.

Tervezési terület lehatárolása

A terület Budapest, XVII. kerület keleti részén, a kerület határ közelében, a belterületi határ mentén egy újonnan beépülő családiházas terület mellett fekszik. Délnyugatról a Szárazhegy utca menti beépítés, északnyugatról a Gyümölcsös dűlő út, északkeletről az FSZKT által kijelölt és tervezett véderdő határa, délkeletről pedig a Pesti út határolja. A tervezési terület 178234 m², jelenlegi területhasználat szántó, parlagterület.

Vizsgálati munkarész

Városrendezési vizsgálat -Hatályos rendezési tervek

Fővárosi Szabályozási Keretterről (FSZKT)

A hatályos FSZKT szerint a terület MG-MF mezőgazdasági terület, amit F1 fejlesztési területbe sorol. Az FSZKT szerint F1 fejlesztési területen L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület alakítható ki, területi megkötés nélkül, a terület legfeljebb 20 %-án I jelű intézményi terület és a terület legalább 5 %-án Z jelű zöldterület alakítható ki.

Az FSZKT szerint a tervezési terület észak- keleti határán tervezett véderdősáv (Ve) helyezkedik el, ami elválasztja a fejlesztési területet (lakóterületet) a mezőgazdasági övezetben maradó területtől. Ez a véderdősáv befordul a Pesti út mentén, így megfelelő távolságot képez a főút és a tervezett lakóterület között. A tervezési terület dél-nyugati határa mentén L4-es lakóterület helyezkedik el.

Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)

A Főváros Településszerkezeti Terve a területet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997(XII.20.) Kormány rendelet (a továbbiakban : OTÉK) által használt kertvárosias lakóövezetbe sorolja. Az új belterületi határt az FSZKT-ban jelölt fejlesztésnek megfelelően jelöli ki.

Kerületi Városrendezési Szabályzat (KVSZ)

A KVSZ az FSZKT -hoz hasonlóan MG- MF mezőgazdasági övezetként, azaz fejlesztési területként jelöli ki a tervezési területet.

Településszerkezeti vizsgálat

A tervezési terület a XVII. kerület jelenlegi belterületi határa mentén a jellemzően családi házas lakóterületként kialakított Szigetcsép utca és Szárazhegy utca melletti terület folytatása.

Területfelhasználási és építészeti vizsgálat

A jelenleg hatályos FSZKT szerint a tervezési terület mezőgazdasági területből és véderdőből áll. Tényleges területfelhasználás szerint az egész tervezési terület felhagyott mezőgazdasági terület. Az FSZKT által kijelölt véderdő telepítése nem történt meg.

A tervezési terület mellett található frissen beépült lakóterületekre a családi házas beépítés jellemző. Az épületek magassága, tömege, homlokzati kialakítása vegyes képet mutat, egységes építészeti karakterről nem beszélhetünk.

Tulajdon vizsgálat

A tervezési terület teljes egészében magántulajdonban van, kivéve a közterületeket, amelyek közül a Pesti út a Fővárosi Önkormányzat, a többi út a XVII. kerület Önkormányzatának tulajdonában van.

Zöldterületi és zöldfelületi vizsgálat

A vizsgált terület élővilága főként az intenzív mezőgazdasági területekre jellemző társulásokból áll. Területet határoló Gyümölcsös dűlő mentén egykori nemes nyár fasor egyes előregedett egyedei állnak. Természetes növénytakaró, a tervezési területen nincs jelen. Természeti terület, ökológiai folyosó, kiemelt oltalom alatt álló természeti érték a területen nincs.

Környezetvédelmi vizsgálat

Levegő

A levegő állapota jó, a területen jelenleg légszennyező tevékenység nem folyik.

Vizek

A területen felszíni vízfolyás nincs, a csapadék víz elvezetését a területhez kapcsolódó árkok szolgálják, de a tervezéssel érintet – jelenlegi mezőgazdasági művelés alatt álló területeken a csapadékvíz a helyszínen beszívódik a talajba.

Talaj

A területen a termő talaj vélhetően jó minőségű és vastagon fedi az alapkőzetet.

Közlekedési vizsgálat

A térség legfontosabb útja a Pesti út, a 31.sz országos elsőrendű főút bevezető nyomvonala. A Pesti út forgalma jelenleg mint egy 9000 E/nap, a nehézforgalom aránya 10%. Az út ezen a szakaszon külterületi jellegű, 2x1 nyomú átlagos állapotú aszfalt burkolattal, a szabályozási szélessége kb.25m. Nyugati irányban a legfontosabb út a gyűjőút fejlesztésre kijelölt Szigetcsép utca. A mezőgazdasági területen lévő földutak közül a Zöldházi dűlő és a Gyümölcsös dűlő út a jelentősebb.

A terület környezetében önálló gyalogos és kerékpár út nem található. A terület tömegközlekedési ellátását a Pesti úton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják.

Közmű vizsgálatok

A tervezési terület jelenleg beépítetlen mezőgazdasági terület, közmű ellátás szempontjából ellátatlan.

Vízellátás

A területet határoló utak legalacsonyabb pontja 210m B.f., a legmagasabb pontja 236m B.f. A terület vízellátása a közleműltben kialakított 28. Rákoskerti felső nyomás övezeten belül biztosítható. A gépház által tartott absz. nyomás 259-269 m B.f.

Szennyvízelvezetés

A terület csatornázása elválasztott rendszerben történik. A tárgyi terület az angyalföldi szivattyú telep vízgyűjtőjén helyezkedik el, amely a vizeket az Észak –Budapesti szennyvíztisztító telepre juttatja. A tervezési területen keletkező szennyvízmennyiség a Fővárosi Csatornázási Művek előzetes tájékoztatása szerint a terület környezetében található meglévő hálózatba bevezethető.

Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület környezetében nincs a csapadékvíz befogadására illetve elvezetésére alkalmas vízfolyás.

A területre eső csapadékvizeket csak a meglévő utcák nyílt árcai tudják levezetni.

Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamos energia ellátása a Budapesti ELMŰ Rt. 20 kV-os közép feszültségű ellátási körzetéhez tartozik. A Budapesti Elektromos Művek Rt. előzetes tájékoztatása szerint a tervezési terület villamos energiával ellátott.

Földgáz ellátás

A tervezési terület térségének földgáz ellátását a Fővárosi Gázművek Rt. szolgáltatja. A tervezési terület melletti Szárazhegy utcában középnyomású elosztóhálózat üzemel. A hálózat nagy átmérőjű vezetéke a nyomdok utcai NA 160-as méretű vezeték, mely az építendő hálózat alapvezetéke lehet.

Hírközlés

A területen vezetékes hírközlés nincs kiépítve, a vezeték nélküli szolgáltató a szükséges lefedettséggel rendelkezik.

Övezetátsorolással érintett ingatlanok jegyzéke

Jelenlegi övezeti besorolás (**2. számú melléklet**)
138660/40 helyrajzi szám 178234m² mezőgazdasági terület MG-MF

Tervezett övezeti besorolás	149951 m ² lakóterület	L4	84,13%
	17823 m ² intézmény terület	I	10,00%
	10460 m ² zöldterület	Z	5,87 %
	-----		-----
összesen	178234 m ²		100,00%

Szabályozási program

Településszerkezet és területfelhasználási javaslat

A terület fő megközelítési iránya a Pesti út. A terület felé a Pesti útról közvetlen leágazó, a Szigetcsép utcával párhuzamosan haladó gyűjtőút alkotná a területet feltáró utak fő gerincét, mely távlatban közvetlen csatlakozhatna a Pereg úthoz.

A tervezett lakóterületet a gyűjtőútról nyíló zsákutcák tárnák fel. A terület Pesti út felőli részén kerültek jelölésre az intézményi és az intenzívebb beépítésű kertvárosias lakóterületek, (I- XVII-01 , L4 XVII-01) a Pesti úttól távolabbi területeken helyezkednek el a zöldterületek és a lazább beépítésű kertvárosias lakóterületek (Z-FK – XVII-01 , L4 –XVII- 02)

A tervezési terület keleti határán 50 m-es véderdő sáv választja el a területet a mezőgazdasági területtől. Ugyancsak véderdősáv (E-VE-XVII-01) létesül a tervezett lakóterület és a Pesti út között cca: 90 m szélességben. (**3. számú melléklet**)

Beépítési javaslat

A területen alkalmazott övezetek a következők:

I-XVII- 01 jelű intézmény övezet, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó és lakófunkció számára

L4-XVII-01 jelű jellemzően szabadonálló, intenzívebb beépítésű kertvárosias lakóterület

L4- XVII- 02 jelű szabadonálló, lazább beépítésű kertvárosias lakóterület

Z-FK XVII- 01 jelű fásított közkert övezet, pihenés és rekreáció számára

E-VE- XVII-01 jelű erdő terület, a tervezett lakóterület elválasztását szolgáló övezet a főúttól és a mezőgazdasági területektől. (**4.számú melléklet**)

Az egyes területek főbb paraméterei a következők:

Beépítésre szánt területek

I-XVII-01, intézményi terület

beépítési mód: szabadonálló

legnagyobb beépítettség mértéke: 30%

legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²

L4-XVII- 01, többlakásos lakóterület

beépítési mód :	szabadonálló
legnagyobb beépítettség mértéke:	25%
legnagyobb építménymagasság:	7,5m
legkisebb kialakítható telekterület:	800 m ²

L4-XVII-02, családi házas lakóterület:

beépítési mód :	szabadonálló
legnagyobb beépítettség mértéke :	25%
legnagyobb építménymagasság :	7,5 m
legkisebb kialakítható telekterület :	800 m ²

Beépítésre nem szánt területek:

Z-FK-XVII-01,(fásított köztér) zöldterület

beépítési mód:	szabadonálló
legnagyobb beépítettség mértéke:	2%
legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
legkisebb kialakítható telekterület:	1400 m ²

E-VE-XVII-01, (véderdő) erdőterület

beépítési mód:	szabadonálló
legnagyobb beépítettség mértéke:	2%
legnagyobb építménymagasság:	4,5m
legkisebb kialakítható telekterület:	3000 m ²

Az előkert mérete a gyűjtőút mentén 7 méter, a többi utca mentén 5 m. Az oldalkert mérete egységesen 3 m, a hátsó kert 6m. A gyűjtőút mentén az egységes utcakép érdekében kötelező építési vonal kijelölése javasolt, melyen az épületek utcai homlokzatának minimum 80 % -át kell elhelyezni.

Intézmény ellátás

A tervezési területen új oktatási intézmények elhelyezése nem javasolt, a megnövekedett lakosságszámból adódó férőhely igény a környéken és a kerületben található oktatási intézményekben biztosítható.

Zöldfelületi javaslat

A kertvárosi terület telkeinek legkisebb zöldfelületi fedettsége a teljes telekméret 60% -a.

Az intézmények beépített alapterületének megfelelően kiépített parkolók engedélyezése csak fásítással együtt engedélyezhetők..

Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának a zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló 23/2005. (V.31.) rendelete alapján új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos fasor kialakításának lehetőségét.

A közparkok kötelező zöldfelületének kialakításánál a lombhullató és az örökzöld fás fajokat egyenesen javasolt használni. A telepítést egységes kertészeti terv szerint kell elvégezni, mely egyben tartalmazza a zöldfelületi funkciók, (játszótér, sportpálya, sétautak stb.) elrendezését is. A véderdőt erdészeti telepítési terv alapján kell telepíteni, elsősorban őshonos fa fajták felhasználásával.

Környezetvédelmi javaslat

Levegőtisztaság védelem

A levegő tisztaságát elsősorban a területen folyó közlekedés befolyásolja. A létesítményeket a szennyező hatás ellen a kertészeti terven leírt meghatározott zöldfelületek telepítésével és ápolásával kell védeni. A területen pontszerű légszennyezést az intézmények kéményei és a szennyező berendezések elhasznált levegője okozhatnak. Az elhasznált levegőt csak a méretezett, a tető fölé kivezetett kéményen keresztül szabad kibocsátani. A pontforrások emissziós határértékeit a levegő-tisztaság védelemről szóló 21/ 2001 (II.04) Kormány rendelet előírásai határozzák meg.

Zaj terhelés, zaj - és rezgés védelem

A zajkibocsátási határértékeket és a határértékek betartására vonatkozó tervezői nyilatkozatokat a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002 (III. 22) KÖM- EÜM rendelet előírásai szerint az építéshatósági engedélyezésre benyújtott műszaki dokumentációhoz kell csatolni.

Felszíni- felszín alatti vizek védelme

A telken belül összefolyó csapadékvizet a telken belül kell elszikkasztani. A felszínen összefolyó csapadékvizek befogadója a felszíni árkok. A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000 (III. 17.) Kormány rendelet előírásainak megfelelően kell eljárni. A szabályozási tervben megengedett létesítmények építése csak a teljes közműellátás kiépítése után engedélyezhető, valósítható meg.

Talajvédelem

Az építkezések megkezdésekor a területet borító termő réteg letermelése után a termőföldet deponálni, majd újra hasznosítani kell. A nem burkolt területeken a tereprendezés után 20-40 cm vastagságban termőföldet kell elteríteni.

Hulladékgazdálkodás

A területen keletkező hulladékok ártalmatlanításáról a hulladékgazdálkodásról szóló 2004 évi XLIII törvény előírásai szerint kell eljárni. A területen nagy mennyiségű veszélyes hulladékot tárolni még átmenetileg sem szabad.

Közlekedési javaslat

A térséget érintő legfontosabb közlekedési fejlesztés az MO autópálya építése lesz. A tervezési területet érintő úthálózatban távlatban is a Pesti útnak lesz a legjelentősebb szerepe. A Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve (BKRFT) szerint az út továbbra is első rendű főút lesz, a Szigetcsép utca teljes hosszában gyűjtőút szerepet kap.

A tervezett lakóterület fő utcája a jelenlegi és a távlati főút hálózathoz ad kapcsolatot. Ez az utca északi irányban a Peregí úthoz tud majd csatlakozni és ezen keresztül a Péceli úthoz teremti meg az összeköttetést. Déli irányba az út a Zöldházi dűlő nyomvonalára fordul és így közvetlen kapcsolódik a Pesti úthoz. A Pesti út szabályozási szélessége megfelelő, ezen belül kiépíthető a Zöldházi dűlő balra kanyarodó csomópontja. Kanyarodó sávok

csomópontot kell kialakítani a Szigetcsép utcánál is, ez a területtől függetlenül is szükséges, de a terület beépülésével párhuzamosan mindenképpen megvalósítandó fejlesztés. A tervezett hálózatot a főutcából kiágazó utcák egészítik ki. Ezek három ponton a főutcat keresztezve a szomszédos lakóterületek utcáihoz csatlakoznak. A terület keleti oldalán az utcák zsákban végződnek. A fő utca szabályozási szélessége 16-18 m, a szomszédos hálózathoz csatlakozó utcáé 14 méter, a többi utcáé 12 méter. A pontos méreteket a csapadékvíz levezetés módja fogja meghatározni.

A parkolást az egész területen az OTÉK előírásainak megfelelően telken belüli parkolással kell megoldani.

A BKRFT szerint a Pesti út mellett kijelölt kerékpár út az érintett szakaszon a kialakult szabályozási szélességen belül elfér. A terület tömegközlekedése javításának érdekében célszerű lenne a Pesti úton közlekedő BKV járatok útvonalát a Zsigmond utcáig meghosszabbítani.

Közműfejlesztési javaslat

Vízellátás

A tervezési területen a beépítés megvalósulása után $132 \text{ m}^3 / \text{nap}$ vízigénnyel kell számolni. A Fővárosi Vízművek Rt nyilatkozata szerint a területen kialakításra tervezett telkek használati – és oltóvíz biztosításához körvezetékes rendszerű közcső hálózatot kell kiépíteni a területen belüli utak alatt, a Pesti úti NA 200 mm-es, az Ököl utcai NA 150 mm-es, a Gyümölcsös dűlő utcai NA 150 mm-es és a Szárazhegy utca NA vezetékek között.

Szennyvízelvezetés

A tervezési területen a tervezett létesítmény megvalósulása esetén $120 \text{ m}^3/\text{nap}$ szennyvíz keletkezése várható.

A Fővárosi Csatornázási Rt nyilatkozata szerint a keletkező szennyvízmennyiség bevezethető a terület környezetében lévő meglévő hálózatba.

A keletkező szennyvizek elvezetésére a tervezési területen belül elválasztott rendszerű gravitációs szennyvízcsatorna hálózatot kell kiépíteni, melynek befogadója a Szárazhegy utcai szennyvízcsatorna.

Csapadékvíz elvezetés

A telken belüli burkolt felületekről (tetőfelületek, utak stb) szikkasztó árok vagy szikkasztó kutas megoldással, valamint a zöldterületekről elfolyó csapadékvizeket saját telken belül javasolt elhelyezni.

A közterületi utak burkolt felületeiről nyílt árkos vagy zárt csapadék csatornával javasolt elvezetni, ezen rendszer befogadója rekonstrukció után ad lehetőséget a csapadékvíz elvezetésére.

Villamosenergia ellátás

A tervezési területen 1,3 MW villamos energia igény prognosztizálható. A villamos energia igény két transzformátor elhelyezését teszi szükségessé.

Földgázellátás

A tervezett beépítés gázigénye kb. $300 \text{ m}^3 / \text{óra}$. A Fővárosi Gázművek Rt. nyilatkozata szerint az új gázteljesítmény igényeket a meglévő növelt kisnyomású hálózatról, annak

12
belül kiszabályozandó közterületi utak nyomvonalán középnyomású gázelosztó hálózatot kell építeni, telkenként egyedi nyomásszabályozó elhelyezésével.

Hírközlés

Vezetékes távközlési hálózat teljes körű kiépítése javasolt. A tervezési területen kedvező arculat alakítás érdekében a villamos energia hálózathoz hasonlóan a vezetékes hírközlési (távközlési és műsor szórás) vezetékek kivitelezését, föld alatti vezetését kell megoldani. A tervezési területre közcélú antenna elhelyezése nem tervezett.

Övezetátsorolás hatásai

Városrendezési szempontból

A rendezés alá vont terület jelenleg alulhasznosított mezőgazdasági terület, amely kiépült kertvárosias környezethez kapcsolódik, így az új beépítéssel szervesen folytatható.

A városrész alapintézmény ellátása megoldott, az ellátási rendszerben tartalékok vannak. Az FSZKT a tervezési területtől kb. 1,5 km- re a Szigetcsép út és a Buziási u. sarkán jelöl ki intézményi területet. A tervezési terület által megnövekedett lakosságszámból adódó férőhely igény a környéken és a kerületben található oktatási intézményekben és az FSZKT által kijelölt intézmény területen biztosítható.

Új oktatási intézmények elhelyezését a területen az alacsony intenzitású beépítés miatt, és a kerületben elfoglalt periférikus helye miatt nem javasolt a terv.

A tervezett fejlesztés a környék zöldfelületi mutatóit tovább növeli, ezáltal az egész kerületben javul a zöldfelületi arány. A tervezett zöldterületeken kívül a családirházas beépítések miatt is javulni fog a zöldfelületi arány.

A jelenlegi mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület (MG- MF) lakó- (L4), intézmény- (I), és zöldterületté (Z) való átsorolása lehetővé teszi, hogy a terület környezetére nézve is pozitív módon megújulhasson. A tervezett fejlesztések jól illeszkednek a környezetbe, amely jellemzően kertvárosias lakóterület. A beépítési és zöldfelületi paraméterek javulnak.

A terület beépítése a terepadottságokat maximálisan figyelembe vevő módon történik, az aránylag monoton, merőleges utcahálózat kiegészül természetes vonalvezetésű úthálózattal, így hozzájárulhat környezete fejlődéséhez, méltó megjelenéséhez.

Közlekedési szempontból

A környezetben a meglévő infrastrukturális adottságok jók. Közlekedési szempontból pedig további fejlesztések várhatóak, mind a közúti, mind pedig közlekedési szempontból, a területfejlesztés tehát egy jól működő közlekedési rendszerbe épül be, egészíti ki azt.

A tervezett lakóterület fő utcája a jelenlegi, és a távlati főúthálózathoz ad kapcsolatot. Ez az utca északi irányban a Pereg úthoz tud majd csatlakozni, és a Pereg úton keresztül a Péceli úthoz teremtheti meg az összeköttetést. Déli irányban az út a Zöldházi dűlő nyomvonalára fordul, és így közvetlenül kapcsolódik a Pesti úthoz. A Pesti úton a Zöldházi dűlőnél, és a Szigetcsép utcánál balra kanyarodó sávcsomópontot kell kiépíteni. Ez utóbbi a jelen tervezési területtől függetlenül is szükséges.

A parkolást az egész területen az OTÉK előírásainak megfelelő telken belüli parkolással kell és lehet megoldani.

A terület forgalmának egy része valószínűleg a Szigetcsép utca csomópontját terheli majd, ezért a csomópont a megfelelő, járműosztályozós kiépítése is szükségessé válik. A tervezett beépítés tovább növeli egy kicsit a Pesti út egyébként is elég jelentős forgalmát. Különösen a

reggeli csúcsidőben alakulhatnak ki torlódások, ebben azonban a területünk forgalma csak minimális, 2- 8 % - nyi szerepet játszik. Az út menti fejlesztések hatásai persze összeadódnak, így már az egyenkénti kis forgalmak is túlterhelést okoznak. A Pesti út érintett szakasza ma éppen az eltűrhető kapacitása határán van. Javíthat kicsit a helyzeten a tömegközlekedési ellátás fejlesztése, a Szigetcsép utca és a Peregri út kiépítése (ami közvetlenül a Péceli útra vezetheti a forgalmat), alapvetően azonban csak a fővárosi úthálózati fejlesztések, elsősorban az MO megépítése hozhat majd változást. Az autópálya megépülése után a terület forgalma sokkal egyenletesebben oszlik majd meg a keleti és nyugati irány között.

A BKRFT szerint a Pesti út mellett fog haladni távlatban a kerékpárforgalmi főhálózat egyik kerékpárútja. A kerékpárút az érintett szakaszon a kialakult szabályozási szélességen belül elfér. A gyalogos közlekedéssel kapcsolatos tennivaló a járdaépítés.

A terület tömegközlekedési ellátását a Pesti úton közlekedő autóbusszjáratok biztosítják. A beépítéssel párhuzamosan célszerű lenne a BKV járatok útvonalát meghosszabbítani a Zsigmond utcáig.

Zöldfelületi szempontból

A területen növekedni fog az aktív zöldfelületek aránya, amelynek két eleme kertvárosi terület telkeinek legkisebb zöldfelületi fedettsége, amely a teljes telekméret 60 % - a lesz, valamint a Z jelű övezet (közkeretek) területén kialakítandó zöldfelület, amely nagyobb mint 1 ha.

Értékvédelmi, városképi szempontból

A tervezett beépítés mind az épületek magasságával, mind pedig a beépítésével illeszkedik a már kialakult beépítésekhez. A beépítésre nem szánt területektől , az FSZKT által kijelölt véderdő választja el, így az új beépítés a mezőgazdasági területekre nem lesz zavaró hatású, míg a Pesti út forgalmából származó zavaró hatásoktól az új beépítést védi meg az erdő.

Övezetátsorolás hatásai az érintet ingatlan szempontjából

Jelenlegi övezeti besorolás

138660/40 helyrajzi szám 178234m² mezőgazdasági terület MG-MF

A Fővárosi Szabályozási Kerettervnek megfelelően a fejlesztési területen

- L4 jelű intenzív kertvárosias lakóterület,
- I jelű intézményterület, a terület max. 20% - os mértékéig
- Z jelű zöldterület, a terület min. 5 %-os mértékéig alakítható ki

Tervezett övezeti besorolás

	149951 m ² lakóterület	L4	84,13%
	17823 m ² intézmény terület	I	10,00%
	10460 m ² zöldterület	Z	5,87 %
	-----		-----
összesen	178234 m ²		100,00%

Fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

Határozati javaslat

I. Alternatíva

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Budapest XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsös dűlő u.) –Százhegy u. – Pesti úti véderdő – 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú 178234 m² nagyságú MG-MF mezőgazdasági fejlesztési terület keretövezetű ingatlan belterületbe vonását, és ebből 149951 m² L4-lakóterület – 17823 m² I- Intézményterület - , 10460 m² Z-FK Fásított köztér keretövezetbe való átsorolását, valamint a hatástanulmány és a Kerületi Szabályozási Terv programját támogatja.
2. Felkéri a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntésének megfelelően a belterületbe vonásra és az övezet átsorolásra a szükséges intézkedéseket a Fővárosi Közgyűlés felé tegye meg.
3. Felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntéséről értesítse az ingatlantulajdonosokat Pusztai Csaba útján.

Felelős: Dr. Hoffmann Attila

Határidő: azonnal, az értesítésre és az intézkedés megtételére: a döntést követő 15 napon belül

II. Alternatíva

1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy nem kívánja támogatni a Budapest XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsös dűlő u.) –Százhegy u. – Pesti úti véderdő – 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú MG-MF keretövezetű ingatlan belterületbe vonását és L4, I és Z- FK keretövezetbe való átsorolását.
2. Felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt döntéséről értesítse az ingatlantulajdonosokat Pusztai Csaba útján.

Felelős : Dr. Hoffmann Attila

Határidő: azonnal, az értesítésre: a döntést követő 15 napon belül

Budapest, 2005. augusztus 2.

Kiss Lajos
alpolgármester

Az előterjesztés mellékletei:

- 1.számú melléklet 503/2004.(IX.16.) Kt. határozat
- 2.számú melléklet Területfelhasználási és Telekalakítási Javaslat Tervlapja
- 3.számú melléklet Beépítési, Zöldfelületi és Közlekedési Javaslat Tervlapja
- 4.számú melléklet Szabályozási Program Tervlapja

**BUDAPEST FŐVÁROS XVII. KERÜLET ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Ikt. szám: 9-202/15/2004.

K I V O N A T

**Budapest Főváros XVII. kerület Önkormányzatának
Képviselő-testülete 2004. szeptember 16-án megtartott
képviselő-testületi ülés jegyzőkönyvéből**

A napirend 15. pontja:

336/2004/ 08. 04.

Javaslat a Bp., XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsösödülő u.) – Szárazhegy u. – Pesti úti véderdő – 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú telek belterületbe vonására és Helyi Építési Szabályzatának kidolgoztatására

Előadó: Kiss Lajos alpolgármester

503/2004. (IX. 16.) Kt. határozat

1. A Képviselő-testület a Bp. XVII. kerület 138659/2 hrsz-ú út (ún. Gyümölcsösödülő utca) – Szárazhegy utca – Pesti út menti véderdő – 138660/39 hrsz-ú ingatlan által határolt 138660/40 hrsz-ú MG-MF F1 keretövezetű ingatlan belterületbe vonását és L4 keretövezetbe való átsorolását támogatja és a Helyi Építési Szabályzatot kidolgoztatja. A tervezési terület a Pesti útig terjed.

A tervekészítés célja: meghatározza a telkek rendeltetését és méretét, a szabályozási vonal helyét, a maximális beépítési százalékot, a legnagyobb építménymagasságot, az építési helyet, a szintterületi mutatót, a zöldfelület minimális nagyságát.

Finanszírozók: Szőnyi László, Csopják Győző, Sztankóczy Pál, Dr. Zsarnóczy Péter, Zombori József, Farkas Ferenc, Pusztai Csaba, Schád Béla, Miklósy Ervin, Ambrus László, Kalina Károly, Stróbl Mátyás, Schummer Miklósné, Dr. Németh Imre, Dobosné Halász Csilla, Váradiné Halász Ildikó, Hajdú Géza.

2. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a helyi építési szabályzat és szabályozási terv Képviselő-testület elé terjesztésével együtt a 314/2004. (VI. 17.) Kt. határozatban foglalt, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 28.§ (1) bekezdésének rendelkezései alapján összeállított megállapodás-tervezetet is elő kell terjeszteni.

3. Felkéri a polgármestert, hogy az 1-2. pontban foglalt döntés végrehajtása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Dr. Hoffmann Attila polgármester

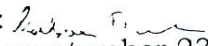
Határidő: azonnal

(18 igen, 3 nem szavazat, 3 tartózkodás)

K.m.f.

Dr. Nagy István s.k.
jegyző

Dr. Hoffmann Attila s.k.
polgármester

A kivonat hiteles: 
Budapest, 2004. szeptember 23.

