

### 1.3. A 2021. ÉVI FELÜLVIZSGÁLAT SORÁN FELMERÜLT VÁLTOZTATÁSOK BEMUTATÁSA

A KÉSZ-1-et 2017. májusában fogadta el az Önkormányzat Képviselő Testülete, s azóta két módosítása történt. 2021. során az Önkormányzat a KÉSZ-1 felülvizsgálatáról döntött, mely során különböző okok és módosítási igények figyelembe vételével egy komplexebb módosítást hajtott végre a rendeleten és annak mellékletein. Az alábbiakban ezeket a változtatási igényeket és módosítási javaslatokat mutatjuk be.

#### 1.3.1. A 3891 hrsz. telken lévő (Fehérvári út 72.) LIDL áruház szabályozás módosítása

A módosítás nyomán a Fehérvári út – Galambóc utca – Sopron út – Nagysurány utca által határolt tömb érintett.

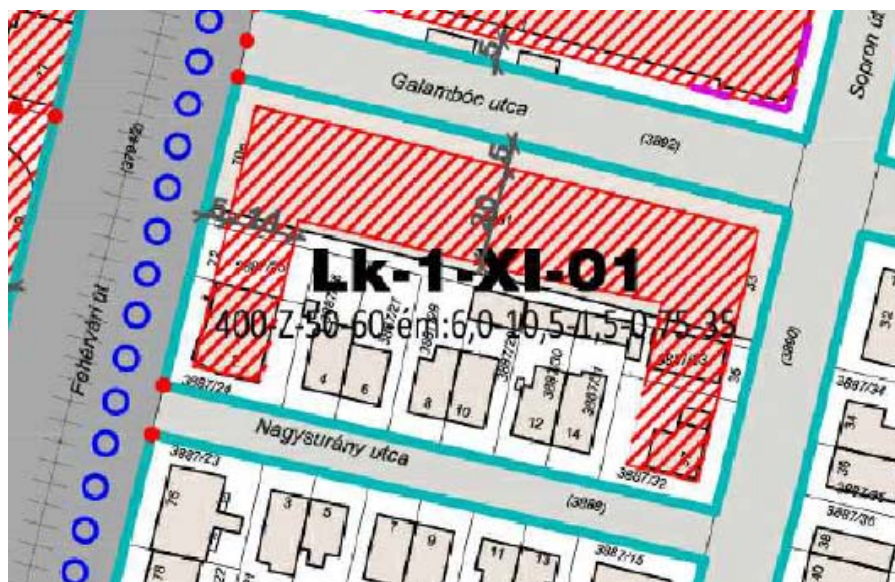
A 3891 hrsz. telken korábban egy egykori csarnoképület állt, melyet átmeneti jelleggel már egy jó ideje különböző funkciókra használtak. A csarnoképület környezetéhez való viszonya és az eredeti funkciójának megszűnése miatt már a korábbi a területre 2002-ben készült kerületi szabályozási terv (35/2002. (XII.23) XI. ÖK. rend.) is ennek az elbontásával számolva, új építés esetére 5 méteres előkerteket jelölt a teleken. A KÉSZ-1-be is ekként került beemelésre, biztosítva a korábbi KVSZ terveszköz jogfolytonosságát az új Kerületi Építési Szabályzatban.

A telken azonban ma már a Lidl Áruházlánc egyik új üzlete áll, gyakorlatilag ugyan azon az épületkontúron, mint a korábbi csarnok, s ezért hosszabb távon is már ezzel a területhasználattal lehet számolni. Azonban ebben a formában az épület nem tud megfelelni a KÉSZ-1 előírásainak, s az 1.a. mellékletben szereplő Szabályozási tervnek sem, ezért az építészeti eljárás folyamán ellentmondás lépett fel. Az épület már áll, ezért bizonyos feltételek mellett a felmerült problémás szituáció a KÉSZ-1 módosításával kezelhető csak.

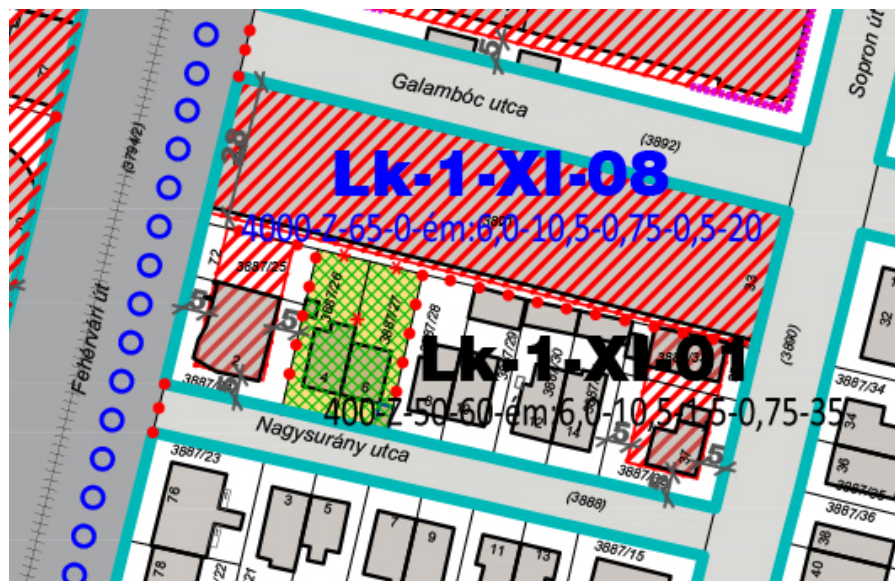
A módosítandó elemek összefoglalása:

- A beépítés az 5 méteres előkerteknek nem tud megfelelni, ezért azokat az utcafrontokig szükséges kitolni. A beépítés a Galambóc utcától mérve 28 méteres sávba bele tud férni, ezért az építési helyet ezeknek megfelelően javasolt ábrázolni az 1.a. mellékleten.
- A tömb jelenleg a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) alapján egységesen egy jellemzően zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi építési övezetbe tartozik (Lk-1-XI-01). Az Önkormányzat a helyzetet alapvetően a fővárosi terveszközök módosítása nélkül és a területfelhasználási egység változtatása nélkül szeretné kezelni. Ennek megfelelően az Lk-1 - zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterületi besorolással együtt kell a megoldást megtalálni.
- A beépítési paraméterek tekintetében a telek ezzel a beépítéssel nem tud megfelelni az OTÉK 2. számú mellékletében szereplő, a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó határértékeknek, így a 60% megengedett legnagyobb beépítettségnek (kialakult kb. 79%), valamint a 20% legkisebb zöldfelületnek (kialakult kb. 5%). A helyzet javítására a telek méretének növelése lehet megoldás. Konkrétabban ez azt jelenti, hogy a 3891 hrsz. telekhez a szomszédos telkekből kell területet hozzávonni, ezzel növelve a telek méretét. A tervek szerint a 3887/26 és a 3887/27 hrsz. telkek lesznek ezek a területek. A telek mérete így 3.357 m<sup>2</sup>-ről 4.075 m<sup>2</sup>-re növelhető. Ennek feltétele azonban nem csak a tulajdon megszerzése, hanem a telkek egyesítése is.

- A három telek területén új építési övezet kijelölésére van szükség (Lk-1-XI-08), azzal együtt, hogy a tömb többi része marad az eredeti Lk-1-XI-01 építési övezetben. A telekösszevonásokkal a beépítés mértéke 65% lesz, mely érték így is OTÉK-tól való eltérés kérésével együtt lehet csak a KÉSZ-1-ben, de erre indok lehet a lakótól eltérő, azt kiszolgáló rendeltetés megléte (kereskedelmi-szolgáltatás). Ezzel együtt javasolt tehát meghatározni azt is a KÉSZ-1 rendeleti szöveges részében, hogy az Lk-1-XI-08 építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- A telekösszevonással a zöldfelület mértéke meghatározható 20%-ban, mely az OTÉK-nak is meg tud felelni, ennek feltétele, hogy az összevont telek zöldfelületeit a jelenlegi 3887/26 és a 3887/27 hrsz. teleken ki kell alakítani. Ezzel összhangban ezért az 1.a. mellékleten javasolt a két telket „telek zöldfelületként megtartandó/kialakítandó része”-ként jelölni is.
- Mivel a kialakuló zöldfelület funkciója előnyös lenne, ha nem csak a zöldfelületi mérték biztosítása lenne, hanem a környezetének is hasznos zöldfelülete lehetne, ezért javasolt „közhatalmat elől el nem zárt magánterület”-ként is jelölni. Kialakítás szempontjából így közpark jellegű lehetne.



.... ábra: A hatályos KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan



.... ábra: A hatályos KÉSZ-1 1.a. mellékletének kivágata a területre vonatkozóan

A két leginkább problémás beépítési paraméteren (beépítési mérték terepfelszín felett, zöldfelületi mérték) túl az 1.c. mellékletben meghatározott értékeket az alábbiak szerint javasolt meghatározni/változtatni a tervezett Lk-1-XI-08 építési övezetben:

- A Kialakítható legkisebb telekterület növelése javasolt, mivel a 400 m<sup>2</sup> a lakóházak kialakítása során releváns érték. A tervezett telek 4.075 m<sup>2</sup> lesz, így az érték 4.000 m<sup>2</sup>-ben határozható meg.
- A zárt sorú beépítési mód továbbra is változatlan marad, mivel a környező beépítéshez való viszonya lényegében zárt sorú.
- Terepszint alatti beépítés nincs a telken, s nem is tervezett, ezért ez akár úgy is meghatározható, hogy a telket terepszint alatt nem lehet beépíteni, vagyis az érték helyére „0” m<sup>2</sup>-t adunk.
- A beépítési magasság értékek változtatása nem szükséges, az épület épületmagassága kb. 9,96 m, így a határértékeken belül van.
- A szintterületi mutatók azonban csökkenthetőek, mivel a jelenleg meglévő épület általános rendeltetés szerinti szintterülete 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, míg a parkolási érték 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A javasolt értékek (némi tartalékkal számolva is) szmá esetén 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, míg szmp esetén 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

#### 1. Lk-1-XI jelű

**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp +	
													általános rendeltetés
	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
Lk-1-XI-01	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35
Lk-1-XI-08	4000	10	Z	65*	0	6,0	10,5	1,25	0,75	0,50	0	0	20