

COMPART STÚDIÓ TERVEZŐ ÉS BERUHÁZÓ KFT.
1034 BUDAPEST, BÉCSI ÚT 88-90.
TEL.: 430-1720, FAX: 430-1719

**Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és
Szabályozási Tervéről szóló
41/2015. (XII. 30.) számú önkormányzati rendeletének
módosítása
az Árpád-fejedelem térre vonatkozóan**

**KIEMELT JELENTŐSÉGŰ ÜGY
141/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet**

2017. február

**Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
41/2015. (XII. 30.) számú önkormányzati rendeletének módosítása
az Árpád-fejedelem térre vonatkozóan**

Településrendezés:

Turai-Krausz Emőke
TT 01-4542

CompArt Stúdió Kft.

Munkatársak:

Marosi Krisztina
Nyúl Péter

CompArt Stúdió Kft.
CompArt Stúdió Kft.

Közlekedés:

Macsinka Klára
13-1017/KÉ-K, Tkö

MOBIL CITY Bt.

Közművek:

Kovács Péter

Környezeterv Kft

Vízi közművek:

Benson Tiborné
01-1239

Környezeterv Kft.

**Energiaellátás –
Hírközlés**

Gléz Dezső
01 - 8635

Környezeterv Kft.

Zöldfelület:

Drobní Mária
TK/1, K/1, TR 01-5106

CompArt Stúdió Kft.

Ügyvezető:

Buda Miklós

CompArt Stúdió Kft.

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	7
A TERVEZÉSI TERÜLET	8
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	9
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	15

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendeletével fogadta el Budakeszi város Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét, mely 2016. január 29-én lépett hatályba.

A Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program keretében megvalósítandó tanuszoda, tornaterem, tanterem beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 141/2014. (IV. 30.) Korm. rendelet értelmében, Budakeszi Árpád-fejedelem téren, az Önkormányzat tulajdonában lévő, 2306/65 hrsz-ú telken új iskola épül.

Az iskola elhelyezésére elkészített építészeti koncepció szerint a jelenleg hatályos szabályozási terv nem teszi lehetővé az iskola ideális telepítését, ezért a terv módosítása szükséges.

Jelen módosítás mindössze az iskolaépítéssel érintett Árpád-fejedelem tér, 2306/65 hrsz-ú telket érinti, de annak beépítési intenzitását nem változtatja. . Az előkert és hátsókert méretét, valamint a legkisebb telekméretet, a hatályos 3000 m² helyett a 4000 m²-re növeli, így a telek felaprózódását nem, csak a tervezett funkciók elkülönítését teszi lehetővé.

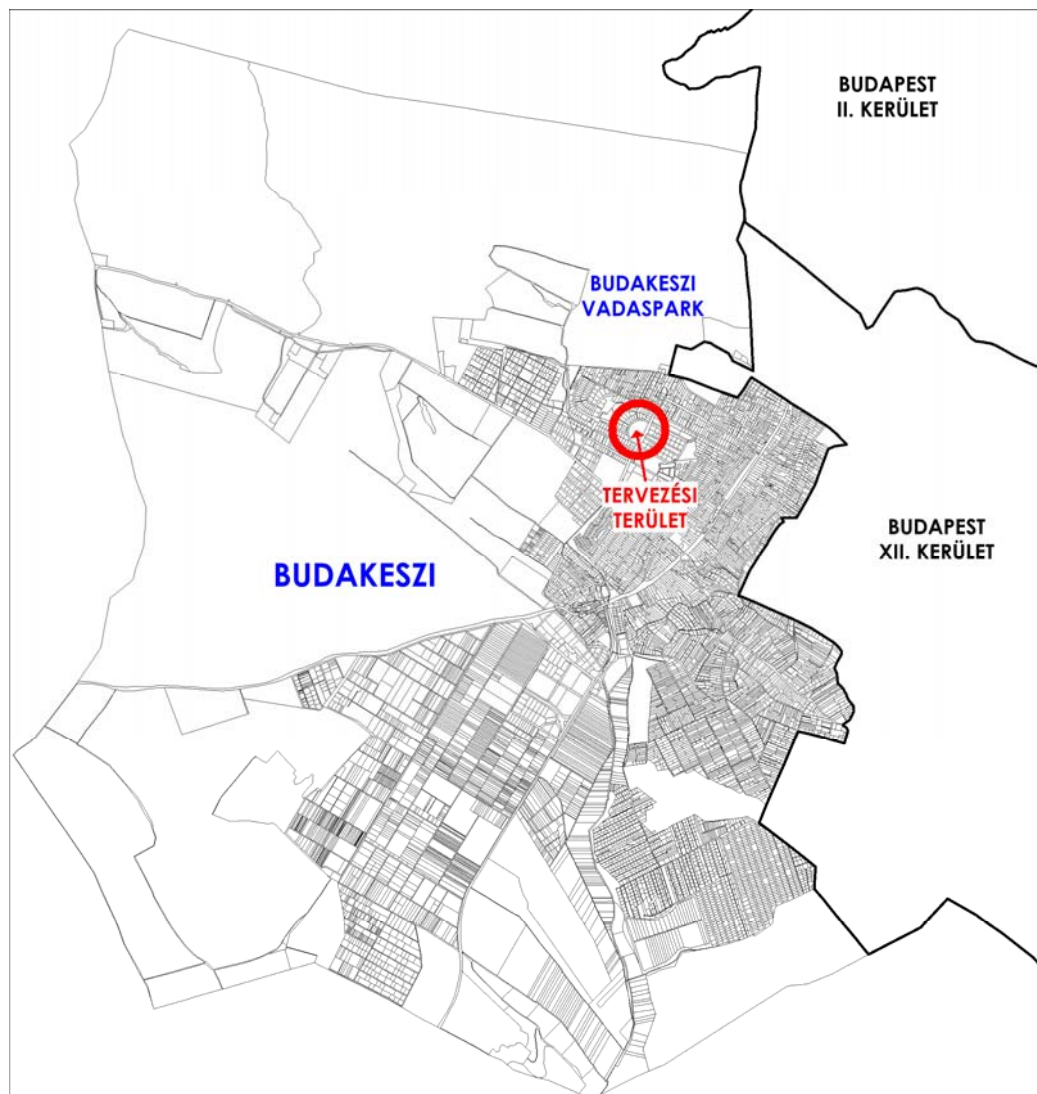
További módosítás, hogy a hatályos Helyi Építési szabályzat VI intézmény területre vonatkozó 14.§ (2) bekezdésében felsorolt fő rendeltetés mellett elhelyezhető funkciók köre a továbbiakban önálló funkcióként is elhelyezhetővé válik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat és az ahhoz tartozó megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek már *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján, abban előírt tartalmi követelményekkel készült.

A fentiekre tekintettel, jelen módosítással a tervezési területen és annak környezetében egyik szakágat (közlekedés, közmű, zöldfelület, környezetvédelem) sem érinti nagyobb terhelés, mint amit a hatályos terv alátámasztó munkarészei már tartalmaznak.

A TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület, a módosítással érintett terület az Árpád-fejedelem tér, **2306/65 hrsz-ú** ingatlan.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

Változtatási szándék

Az Árpád-fejedelem tér, **2306/65 hrsz-ú** ingatlanon tervezett iskolaépítés megvalósíthatósága érdekében az érintett építési övezet minimális módosítására van szükség, a Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 373/2016. (X. 27.) Kt. határozata alapján.

A határozat értelmében az ingatlanra vonatkozó

- ❖ legkisebb telekméret: 4000 m²
- ❖ legkisebb telekszélesség: 20 m
- ❖ előkert legkisebb mérete: 5 m
- ❖ hátsókert legkisebb mérete: 6 m

legyen.

Valamint további módosítás, hogy a ma hatályos szabályzat szerint, az érintett építési övezetben elhelyezhető önálló rendeltetések köre (igazgatás, nevelés, oktatás, egészségügy, szociális) kiegészül iroda, kereskedelem, szolgáltató, vendéglátó, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sport rendeltetésekkel.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat előírásai

A módosítással érintett ingatlan a hatályos előírások szerint **Vi3 intézmény terület** építési övezetbe tartozik.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat építési övezetre vonatkozó előírásai:

Intézményterület beépítésének szabályai 14. §

(1) A szabályozási terveken *Vi* jellel jelölt intézmény terület **fő rendeltetesként** igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetésű is **lehet akkor, ha nincs zavaró hatással a fő rendeltetésre.**

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el.

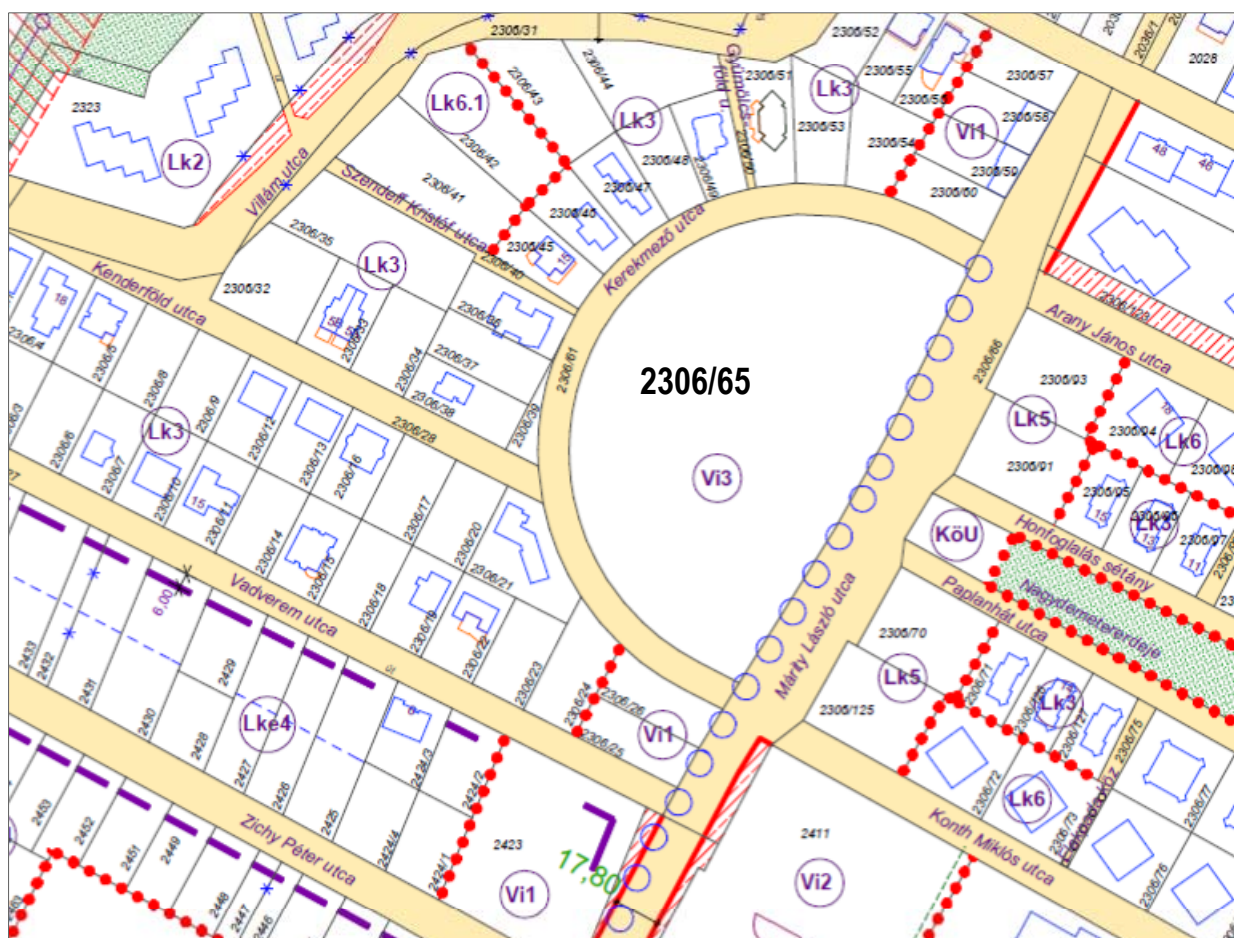
(4) Az intézmény területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó épület.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat, az építési övezetek és övezetek beépítési határértékeit tartalmazó 1. melléklet, 2.4. pontja szerint az intézmény területekre vonatkozó paraméterek a következők:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszé- lesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület- magasság	fő- épület lakás- szám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40 %	40 %	7,5		ek: K, vagy 10 m
3.	Vi2	szabadon álló	2000	20	40 25 %	40 %	7,5		ek: K
4.	Vi3	szabadon álló	3000	30	40 %	40 %	10,0		ek 10 m

A hatályos Szabályozási Terv – kivonat



Módosítási javaslat

A módosítással érintett építési övezet a Vi3, a táblázat 4. sora. Mivel a település más részén is található Vi3 intézmény terület, ezért egy új építési övezetet hozunk létre a **Vi4 intézmény területet**, mely építési övezet a módosított paramétereket tartalmazza:

5.	Vi4	szabadon álló	4000	20	40 %	40 %	10,0	ek: 5,0 m hk: 6,0 m
----	------------	----------------------	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	--------------------------------

A szabályozási tervlapon a telek építési övezet jele módosul Vi3-ról Vi4-re.

Továbbá a szabályzat 14.§ (2) bekezdése a következő képen módosul:

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon túl -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

Mivel az iskola építéséhez nincs szükség az érintett ingatlan teljes területére, a fennmaradó mintegy 6100 m² területet felaprózódásának elkerülése miatt a minimális telekméret 3000 m² -ről 4000 m² -re változik.

Örökségvédelmi összefüggések:

A módosítás örökségvédelmi érdeket nem sért, nincs a területen védett érték.

Közlekedési összefüggések:

Megközelíthetőség, közúti kapcsolatok:

A tervezési terület megközelíthetőségét a városközpont felől és a település déli részéből a Temető utca, a József Attila utca és a Mártíry László út jelenti. A Temető utca 1103. j. (Budakeszi-Perbál) országos összekötő út eleme, így térségi kapcsolatokat is biztosít, valamint a városi főúthálózat része.

A József Attila utca és a Mártíry László út helyi gyűjtőutak, amelyeken menetrendszerinti buszjáratok közlekednek.

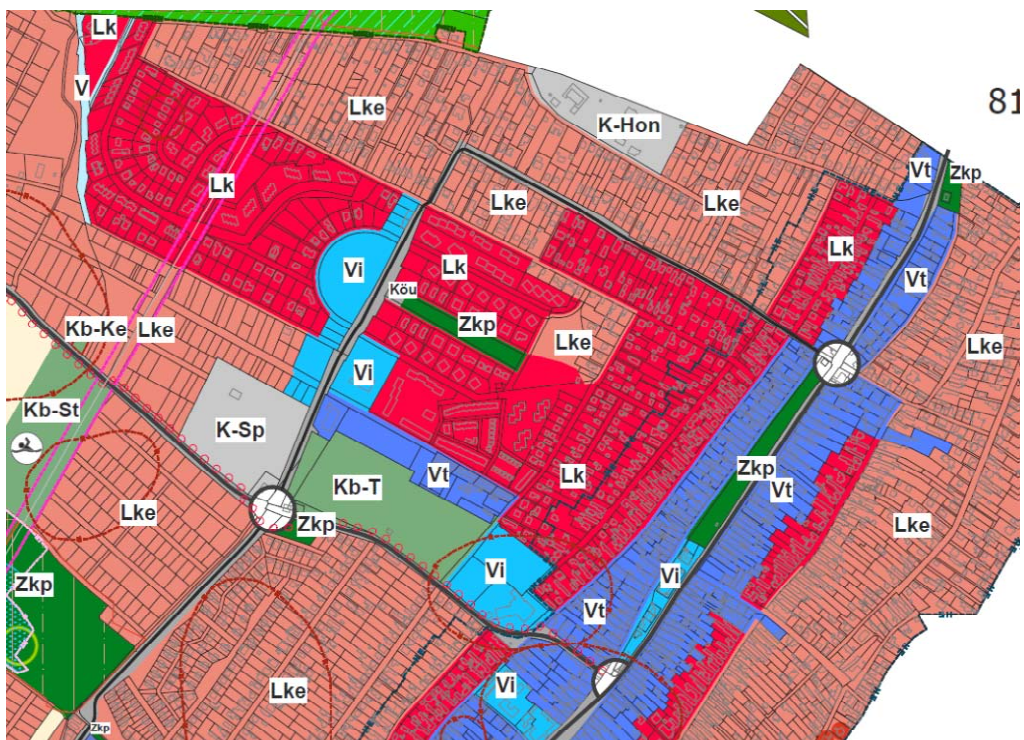
A tervezési terület határoló útjai:

Mártíry László út – gyűjtőút, útkategória: B.V.c.C.

A gyűjtőút 6,5 m széles, jó minőségű aszfaltburkolattal ellátott, kiemelt szegélyek között haladó útszakasz, amelynek csapadékvíz-elvezetését zárt csatorna biztosítja. Egyoldali járdával, közvilágítással kiépített út. A tervezési területtel szemben egy beálló nélküli buszmegálló helyezkedik el. A tervezési terület fő megközelítési útvonala.

Kerekmező utca – kiszolgáló út, útkategória: B.VI.d.C.

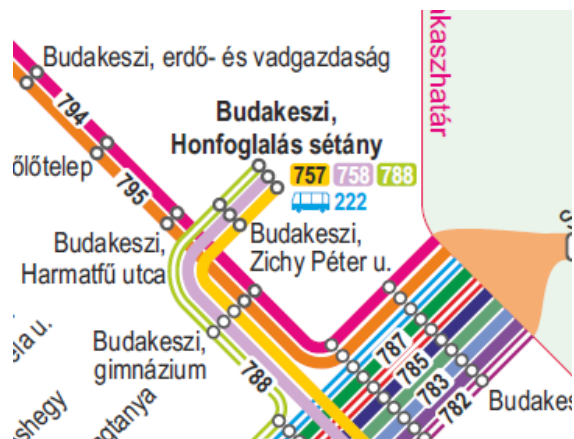
Jelenleg kiépítetlen belterületi kiszolgálóút, amely a tervezési területtől nyugatra elhelyezkedő lakóterületek egyik feltárási útja. Az útszakasz mindkét vége a gyűjtőúthoz kapcsolódik.



Budakeszi, Szerkezeti Terv (2015.) – vonatkozó részlet

Közösségi közlekedési hálózat:

A tervezési terület mellett található autóbuszmegálló négy menetrendszerinti buszjárat végállomásaként üzemel. Fordulási lehetőség a Honfoglalás sétány és a Paplanhát út között adott. A járatok város megállóinak érintésével Budapest, Zsámbék, Budatétény és Budaörs felé biztosítanak közvetlen közösségi közlekedési kapcsolatot. A tervezett iskola megfelelő ellátása a járatok sűrítésével megoldható.



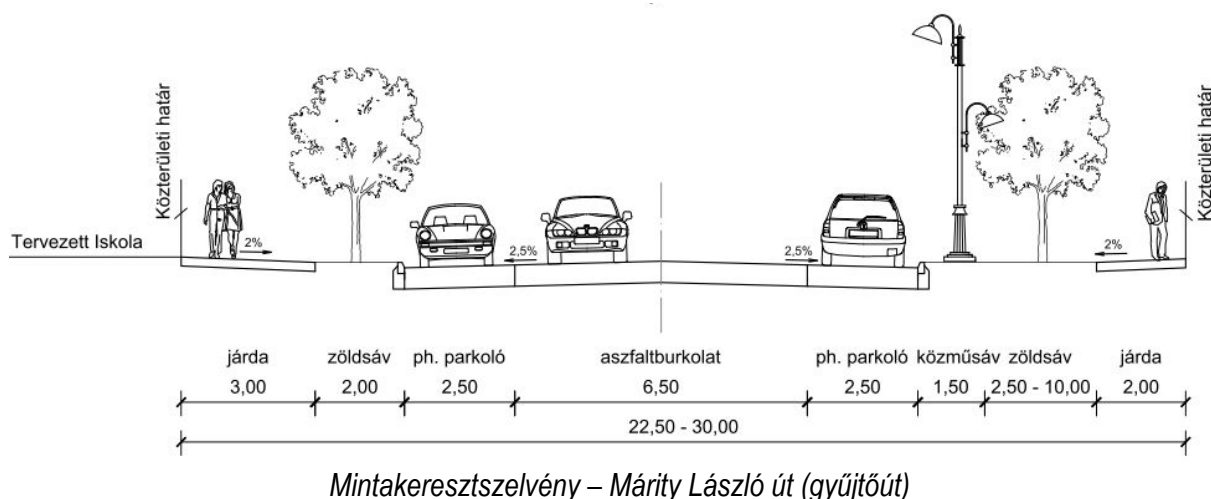
Gyalogos és kerékpáros közlekedés:

A tervezési területre számos járdaszakasz vezet a közeli lakóterületek irányából, de ezek keskeny, rossz burkolatú járdák. A tervezett iskola fő közlekedési kapcsolatát biztosító Mátyás László út mentén kétoldali, széles járdákat terveztünk, a jövőbeni funkció biztonságos gyalogos kiszolgálására.

Budakeszi érintett területén jelenleg nem található kiépített, vagy kijelölt kerékpáros infrastruktúra. A hatályos Szerkezeti Terv egy regionális jelentőségű kerékpáros nyomvonalat jelöl a Temető utca mentén, ahonnan a tervezési terület kerékpáros megközelítése biztosítható a Mátyás Lajos utcával párhuzamosan.

Parkolás:

Tekintettel arra, hogy a tervezési terület jelenleg beépítetlen, nincsenek parkolósávok, vagy parkoló felületek az utcákban. Mivel a HÉSZ nem tartalmaz a gépjármű-elhelyezésre vonatkozóan eltérést az OTÉK előírásaitól, ezért ennek megfelelően kell a majdani oktatási és egyéb építendő funkció parkolási igényeit számszerűsíteni és az ingatlanokon belül, illetve az iskola előtti közterületen ezeket elhelyezni. A mintakeresztszelvényen feltüntetett módon kétoldali párhuzamos parkolósávot terveztünk a gyűjtőúton. Merőleges parkoló állások elhelyezése a Mártíry Lajos utcán nem lehetséges, mivel a vonatkozó Útgyi Műszaki Előírás ezt nem engedi gyűjtőutak esetében.



Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések:

Jelenlegi állapotában a telek nagy része gyeppel fedett, az északi részen jelentős fás növényzet található. A terület lejtése enyhe (1-2 %), észak-déli irányú.

Jellemző fajok: mezei juhar (*Acer campestre*), dió (*Juglans regia*), barkóca berkenye (*Sorbus torminalis*).



Jelentős fás növényzet a területen



A telek elvadult északi sarka

A fás növényzet zöme a terület északi harmadában helyezkedik el. A teleknek a Márffy László és Kerékmező utca által határolt északi sarkában egy elvadult, szederrel és más liánnövénnyel benőtt roncsolt terület van.



A terület látképe légifotón (forrás: Google)

A **módosítással** a kötelező zöldfelület mértéke nem változik, 40 % marad.

Fontos szempont, hogy a továbbtervezés során a meglevő fás növényállományból amennyit csak lehet meg kell tartani.

A módosítás természetvédelmi területet nem érint.

Közműellátás összefüggések:

Mivel a tervezési terület építési övezet besorolása alapvetően nem változik, az elhelyezhető funkciók ugyanazok maradnak, így a módosítással érintett terület vízi és energia közmű igénye nem tér el a hatályos tervben szereplő javaslattól.

Az építési övezet módosítással érintett paraméterei (telekminimum, minimális telekszélesség, előkert, hátsókeret mérete) nem jelentenek a közművek tekintetében változást.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet 14. § - módosítási javaslata:

Intézményterület beépítésének szabályai

14. §

(1) A szabályozási terveken Vi jellel jelölt intézmény terület fő rendeltetésként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon túl -:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el.

(4) Az intézmény területen nem helyezhető el

- a) üzemanyagtöltő állomás,
- b) állattartó épület.

(5) A felhagyott szennyvíztisztító területén nevelési, oktatási, szociális és egészségügyi intézményt elhelyezni a rekultivációs és szükség esetén szennyezés mentesítési eljárást követően, egészségkockázat-becslés eredménye alapján lehet.

(6) Az intézmény területen az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m.

(7) A védett településrészben köz- és egyházi intézményekhez az általános szabály szerint számított parkoló szám felét kell biztosítani.

1. melléklet – módosítási javaslata

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb teleksze- lesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület- magasság	főépület lakás- szám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40 %	40 %	7,5		ek: K, vagy 10 m
3.	Vi2	szabadon álló	2000	20	40 25 %	40 %	7,5		ek: K
4.	Vi3	szabadon álló	3000	30	40 %	40 %	10,0		ek 10 m
5.	Vi4	szabadon álló	4000	20	40 %	40 %	10,0		ek: 5,0 m hk: 6,0 m

