



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 170.

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	V. 09.		X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	V. 11.	dr. K. R.	PFB		OKEB	
Jegyző			V. 17.			

Meghívott személy: -

- Mellékletek: 1. HÉSZ módosítás tervanyaga (a határozati javaslat melléklete is)
2. partnerségi egyeztetés eredményéről szóló jegyzőkönyv

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2017. május 25-i ülésére

Tárgy: Döntés az Árpád-fejedelem térre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárásáról

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (V. 25.) Kt. határozata az Árpád-fejedelem térre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés lezárásáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete lezárja a COMPART Stúdió Tervező és Beruházó Kft. által készített, az Árpád-fejedelem térre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetést, és a mellékelt tervezettel egyetért.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a végső szakmai véleményezési szakaszt kezdeményezze az állami főépítésznél.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal
2. pont: a döntést követő 5 napon belül

Indokolás

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzata és a COMPART Stúdió Tervező és Beruházó Kft. között kötött szerződés értelmében a tervezők elkészítették az Árpád-fejedelem térre a Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó tervanyagot.

A vonatkozó jogszabály értelmében (a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményeztetni a partnerekkel.

A partnerségi rendeletünk értelmében, az elkészült tervet a 2017. március 6-án megtartott lakossági fórumon ismertettük. A fórumot – a jogszabályoknak megfelelően – 2017. február 23-án meghirdettük. A tervvel kapcsolatban – sem a fórumot megelőzően, sem azt követően – nem érkezett vélemény. A lakossági fórumon sem hangzott el ellenkező vélemény a HÉSZ módosításával kapcsolatban.

Fent hivatkozott Kormány rendelet értelmében, mivel a tárgyi HÉSZ módosítás kiemelt jelentőségű ügy, a tárgyalásos eljárás következő lépéseként a partnerségi egyeztetés lezárása szükséges, majd a tervek, döntések megküldésével a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatásának kezdeményezése az állami főépítésznél.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a fenti határozati javaslat elfogadását.

Budakeszi, 2017. május 09.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia s.k.
polgármester

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**

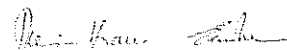
2017. február

**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

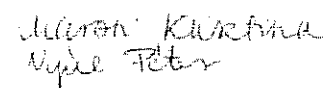
CompArt Stúdió Kft.



Munkatársak:

Marosi Krisztina
Nyúl Péter

CompArt Stúdió Kft.
CompArt Stúdió Kft.



Közlekedés:

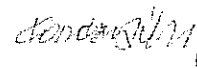
Macsinka Klára
13-1017/KÉ-K, Tkö

MOBIL CITY Bt.

Közművek:

Kovács Péter

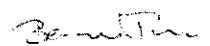
Környezetterv Kft



Vízi közművek:

Benson Tiborné
01-1239

Környezetterv Kft.



**Energiaellátás –
Hírközlés**

Gléz Dezső
01 - 8635

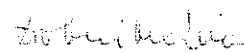
Környezetterv Kft.



Zöldfelület:

Drobni 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.

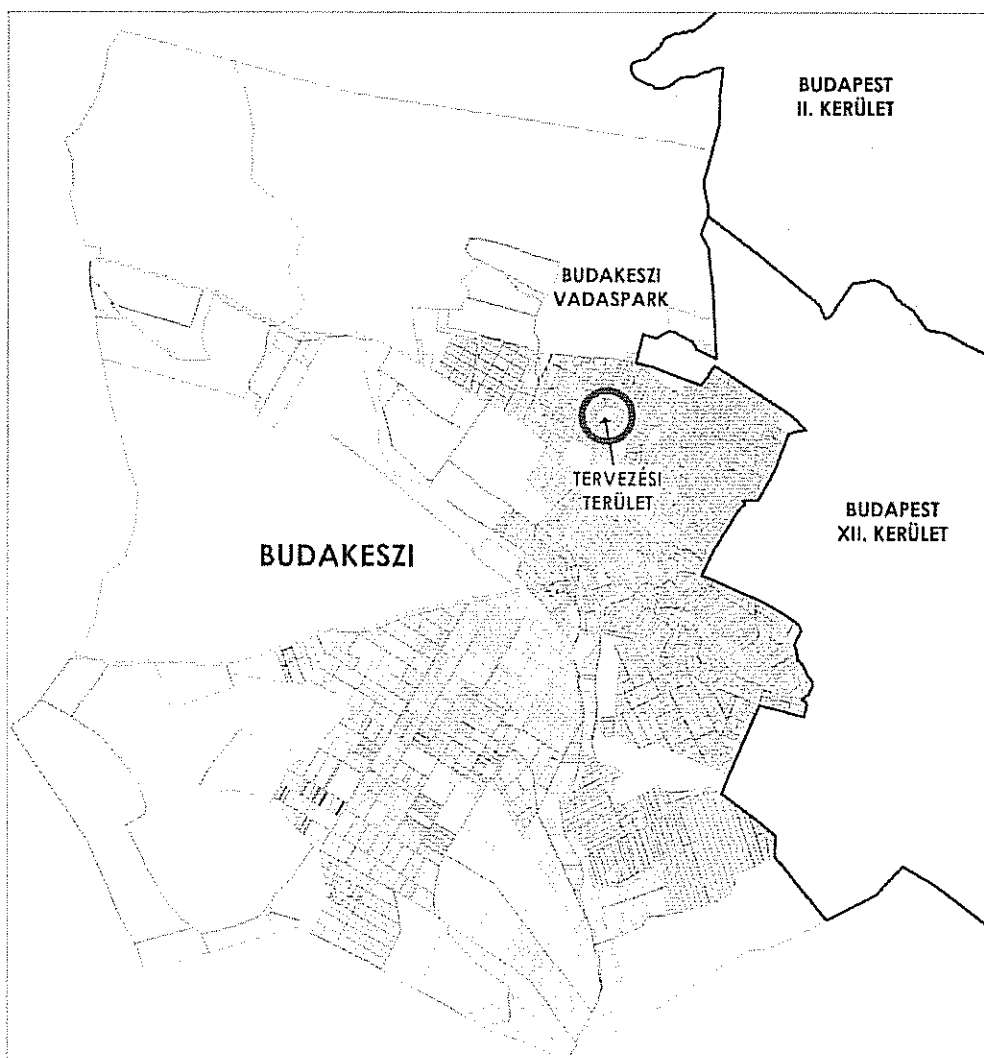
További módosítás, hogy a hatályos Helyi Építési szabályzat VI intézmény területre vonatkozó 14.§ (2) bekezdésében felsorolt fő rendeltetés mellett elhelyezhető funkciók köre a továbbiakban önálló funkcióként is elhelyezhetővé válik.

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 rendeltetésként** 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.

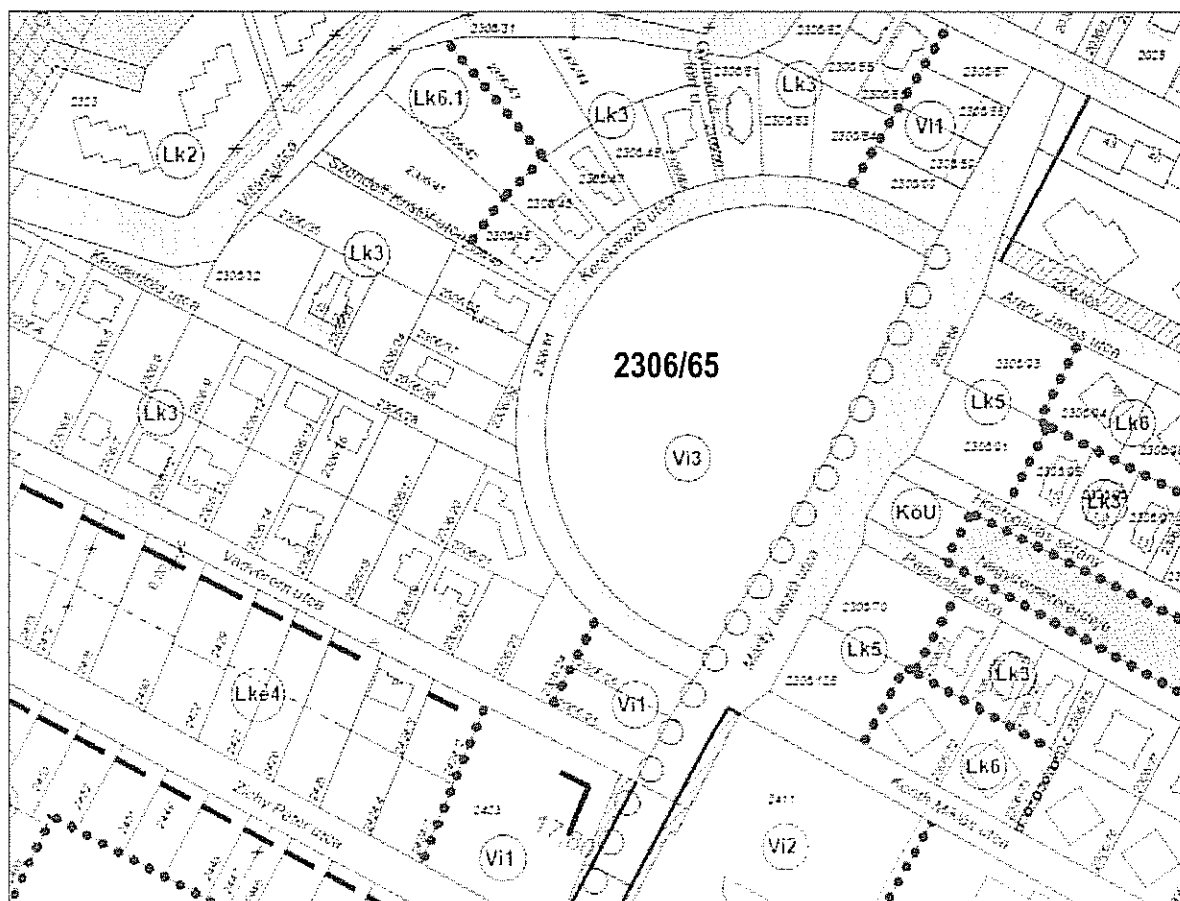
(4) Az intézmény területen nem helyezhető el

- 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
			m2	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 Máriy 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 Máriy László út helyi gyűjtőutak, amelyeken menetrendszerinti buszjáratok közlekednek.

A tervezési terület határoló útjai:

Máriy 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.

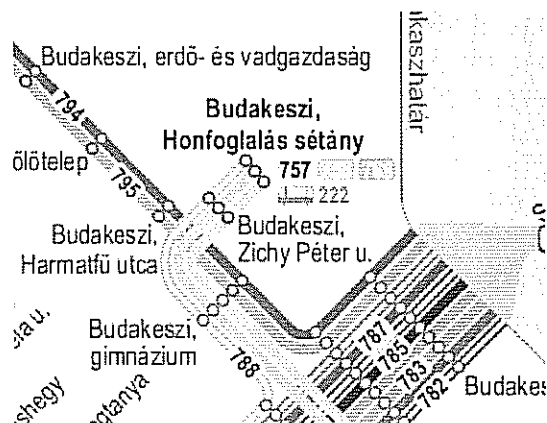
Jelenleg kiépítetlen belterületi kiszolgálóút, amely a tervezési területtől nyugatra elhelyezkedő lakóterületek egyik feltárási útja. Az útszakasz mindkét vége a gyűjtőúthoz kapcsolódik.



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.

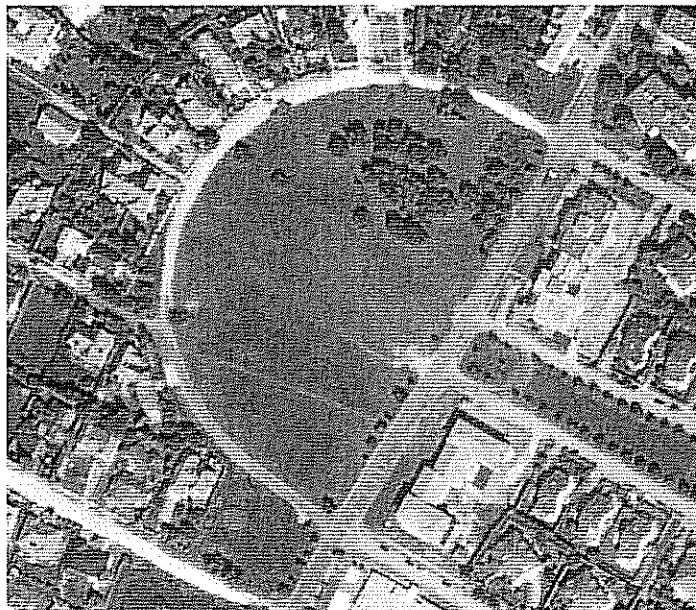


Gyalogos és kerékpáros közlekedés:

A tervezési területhez 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.

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 liánnövényekkel 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, hátsókert 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.

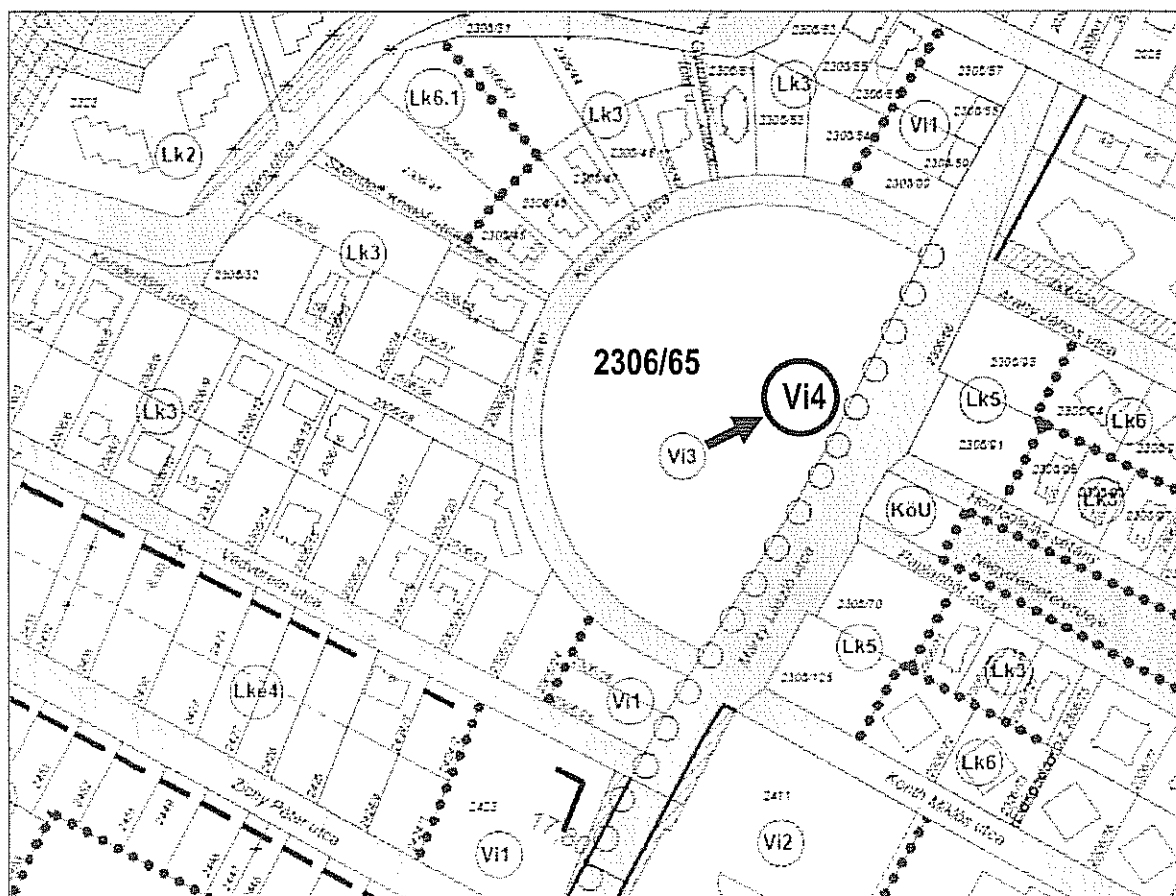
(6) Az intézmény területen az építési övezet eltérő rendelkezése hiányában az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10 m.

(7) A védett településmagban 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 telekszé- 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

Szabályozási Terv módosítási javaslat



JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: az Árpád-fejedelem térre vonatkozó, Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés eredménye

Időpont: 2017. február 23. – március 20.

Helyszín: Budakeszi Polgármesteri Hivatal (2092 Budakeszi, Fő utca 179.) 1. iroda

A COMPART Stúdió Tervező és Beruházó Kft. által, az Árpád-fejedelem térre készített, Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó tervanyaga véleményezése, kiemelt beruházás lévén, tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 24/2016. (VIII. 02.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi véleményezés lezajlott, a lakossági fórumot 2017. március 06-án megtartottuk. A lakossági fórumot megelőzően és azt követően, a tervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett. A lakossági fórumon sem hangzott el ellenkező vélemény.

Budakeszi, 2017. március 20.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Borsodiné Gláser Krisztina
városi főépítész