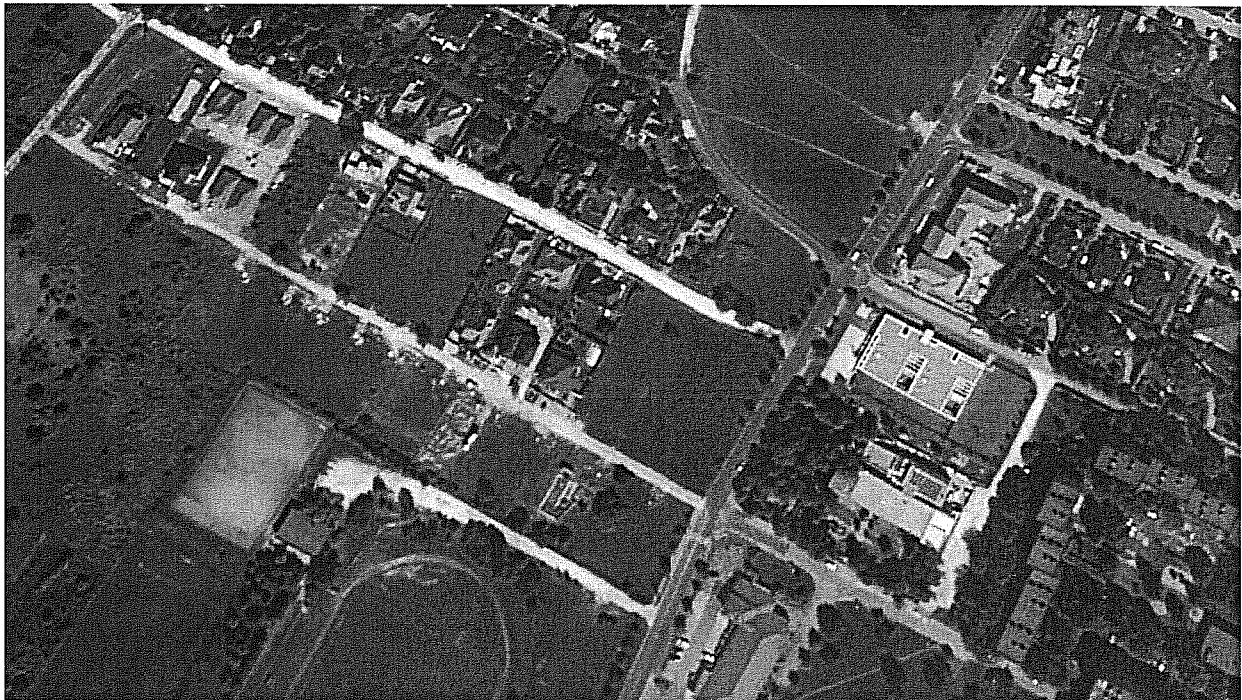


TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSÁHOZ

A VADVEREM, MÁRITY LÁSZLÓ ÉS ZICHY PÉTER UTCÁK ÁLTAL HATÁROLT
TERÜLETEN TALÁLHATÓ 2423/1-6 HRSZ-Ú INGATLANOKRA VONATKOZÓAN



KÉSZÍTETTE: HAJDU CSABA OKLEVELES TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT-02-1503

2017. NOVEMBER

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	3
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA	3
3. A HELYSZÍN VIZSGÁLATA, BEMUTATÁSA	3
4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE	7
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	7
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV	7
5. AZ INDÍTVÁNYBAN MEGHATÁROZOTT CÉLÁLLAPOT	11
6. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK BEMUTATÁSA	12
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	12
A SZABÁLYOZÁSI TERV	13
7. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI	16
KÖRNYEZETI HATÁS	16
ÖRÖKSÉGVÉDELEM	16

1. ELŐZMÉNYEK

A Budakeszi Márity László út Vadverem és Zichy Péter utcák által határolt területén volt található a 2423 hrsz-ú ingatlan. A Márity László út Ny-i oldala jelenleg még nagyobb részt beépítetlen, az elmúlt években kezdett beépülni lakóépületekkel.

Az ingatlan tulajdonosai az osztatlan közös tulajdonban lévő területüket a tulajdoni viszonyoknak megfelelően, 6 db 703-750 m² területű telekre osztották fel, amelyek méretüknél és a környezetüknél fogva elsősorban lakófunkció számára felelnek meg. Az ingatlan tulajdonosai éppen ezért a terület lakófunkcióval történő hasznosítása mellett döntöttek. Tekintettel arra a tényre, hogy Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendeletének módosítása szükséges a lakófunkciót tartalmazó épületek építésének megvalósításához, megbízást adtak a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. §-a (továbbiakban: *Korm. rendelet*) szerinti telepítési tanulmányterv, mint a módosítási eljárást megalapozó dokumentum elkészítésére.

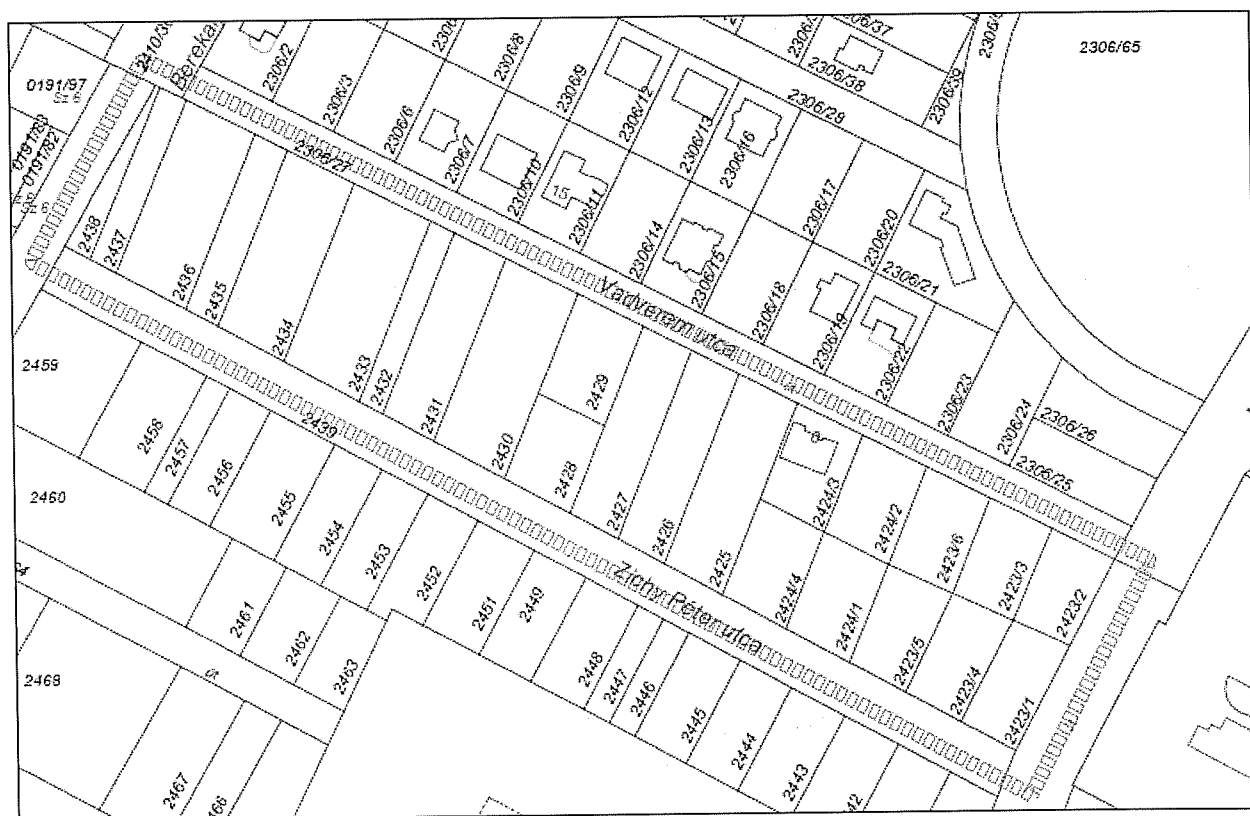
2. A TANULMÁNYTERV CÉLJA

Az előzőek alapján jelen tanulmány célja, a hivatkozott jogszabályhelynek megfelelő tanulmányterv elkészítése, mely a döntéshez szükséges mélységben bemutatja a módosítási szándékot, feltárja a településrendezési eszközök módosítását befolyásoló tényezőket, megvizsgálja a javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásait, valamint mindezek alapján kidolgozza a módosítás javaslatát.

3. A HELYSZÍN VIZSGÁLATA, BEMUTATÁSA

A tervezési terület egy városi gyűjtőút funkcióját is betöltő Márity László úton található, amely 2x1 forgalmi sávval, kiemelt szegéllyel, egyoldali közvilágítási lámpasorral került kialakításra. A területen és annak környezetében a csapadécsatornát leszámítva kiépült a teljes közmű infrastruktúra.

A tárgyi ingatlannal szemközt, a Mártíry László út K-i oldalán, É-i és D-i irányban is elhúzódva, közösségi intézmények és középületek kerültek elhelyezésre. Szemben található a Pitypang Óvoda, újonnan épült a közelmúltban egy bölcsőde is. D-i irányban egy élelmiszer áruház, majd a temető következik. A bemutatott intézményeken túl különböző típusú lakóterületek (kertvárosias, kisvárosias-lakótelep) társasházai sorakoznak. Az utca mentén, annak Ny-i oldalán, a tervezési területtől D-i és É-i irányban is vegyes intézményi területek kerültek a szabályozási tervben kijelölve.

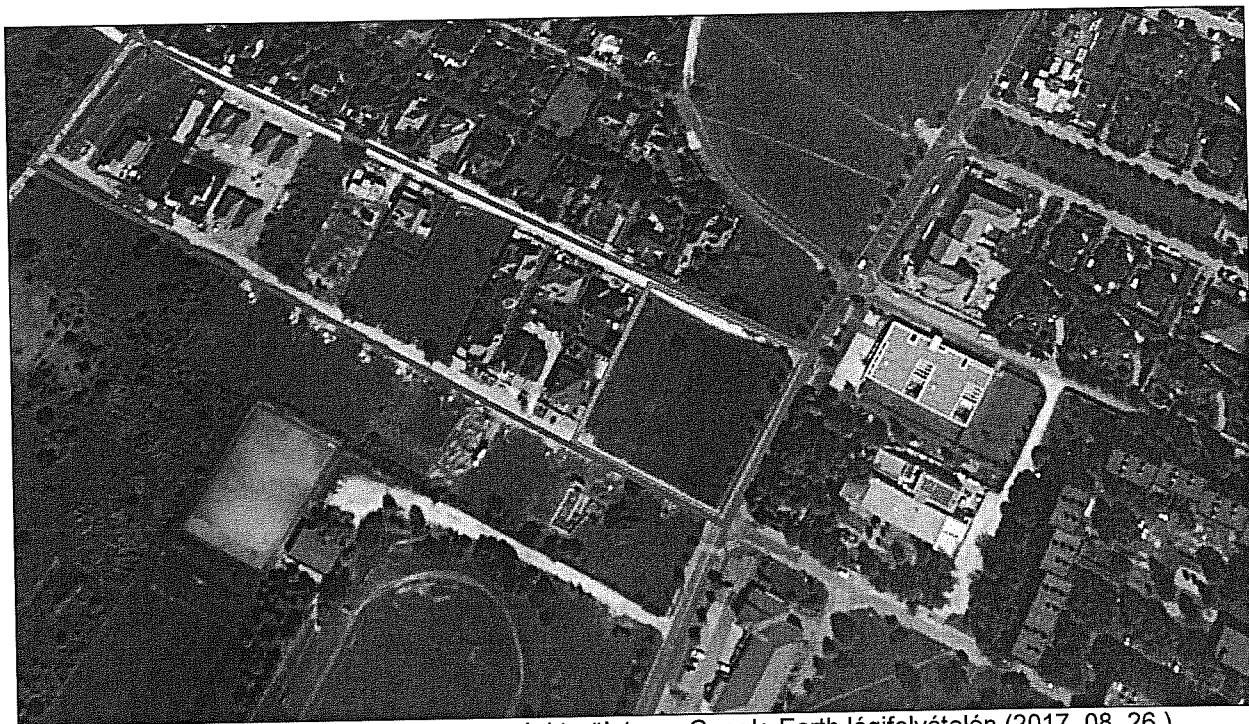


A tervezési terület alaptérképe (2015)

Továbbá D-i irányban található a sportpálya (különleges terület), amely egyedülként tekinthető megvalósult fejlesztésnek, a többi terület jellemzően üresen várja a hasznosítást. Mindezek alapján kijelenthető, hogy a vegyes intézményi terület-felhasználási módba sorolt területekből jelentős tartalékokkal rendelkezik a településrész.

Tervezési területtől Ny-i irányban a kertvárosias lakóterületek folyamatosan fejlődnek, egymás után épülnek a lakóépületek a jellemzően 30-35 méter mélységű telkeken, fölszint+tetőtér, vagy kétszintes kialakítású épületek. Az épületek korát tekintve tehát azok mind a közelmúlt produktumai. A környék beépítése, fejlődése napjainkban is

folyamatos, mely alapján látszik, hogy a terület a város lakóterület-fejlesztésében kedvelt hely.



Jól látszik az intenzív fejlődés a tervezési területen a Google Earth légifelvételén (2017. 08. 26.)

Piros szín: tárgyi ingatlanok; kék szín: a módosítással érintett tömb

A Vadverem és Zichy Péter utcák szilárd burkolattal és csapadékelvező rendszerrel nem rendelkeznek, ugyanakkor a többi közműhálózat kiépítésre került. A közterület rendezése a terület beépítése után elengedhetetlen lesz. A tárgyi ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a közterülettel határosak, azokról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők.



Az új bölcsőde és az óvoda a Mártíry László út K-i oldalán

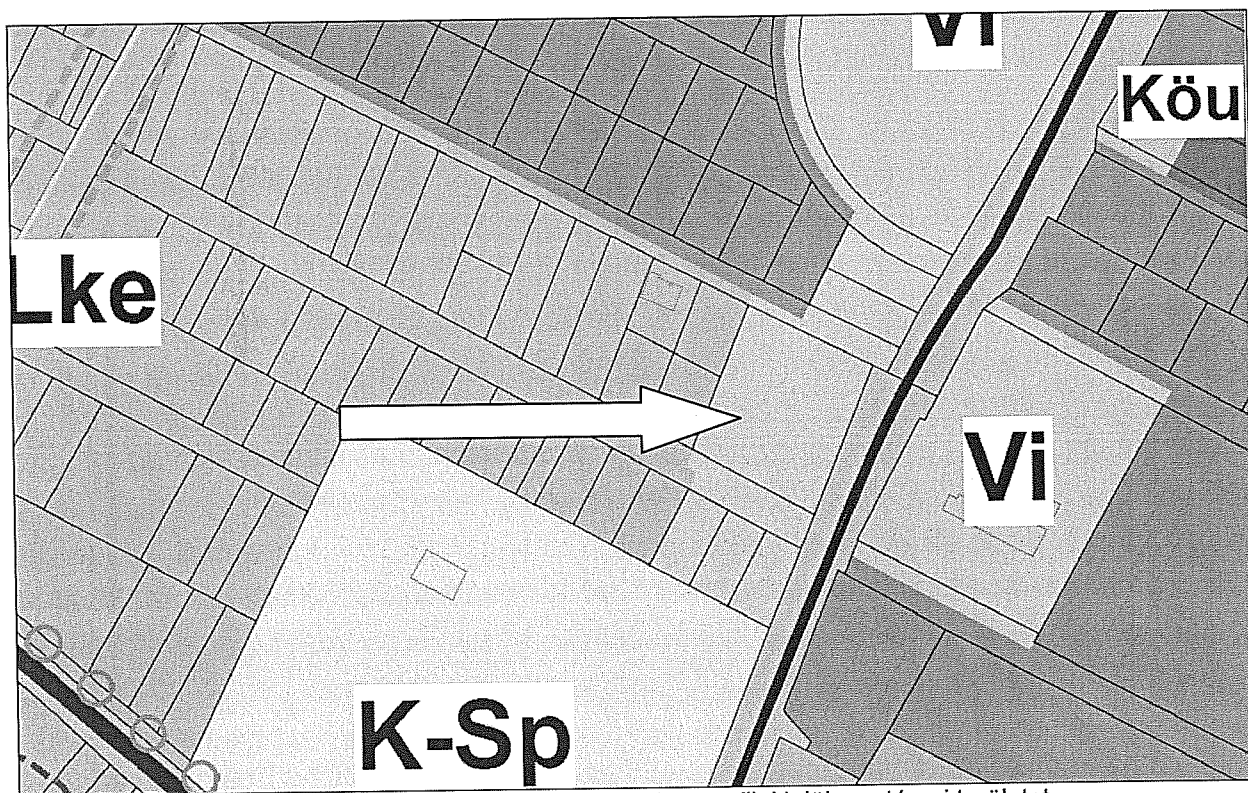


A módosítással érintett telkek jelenlegi állapota

4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ISMERTETÉSE

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselőtestülete az 500/2015. (XII.15.) önkormányzati határozatával fogadta el város településszerkezeti tervét, amely a tervezési területet vegyes intézményi terület-felhasználási módba sorolta be. A besorolás a település még hiányzó közintézményeinek elhelyezését szolgálhatta, amennyiben még vannak ilyenek, hiszen e terület-felhasználási módot az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet kifejezetten erre célra szánta. A tervezési területen jelentős, a szükségesnél nagyobb területek kerültek e terület-felhasználási mód övezetébe úgy, hogy ezek nem is mind önkormányzati tulajdonban voltak.

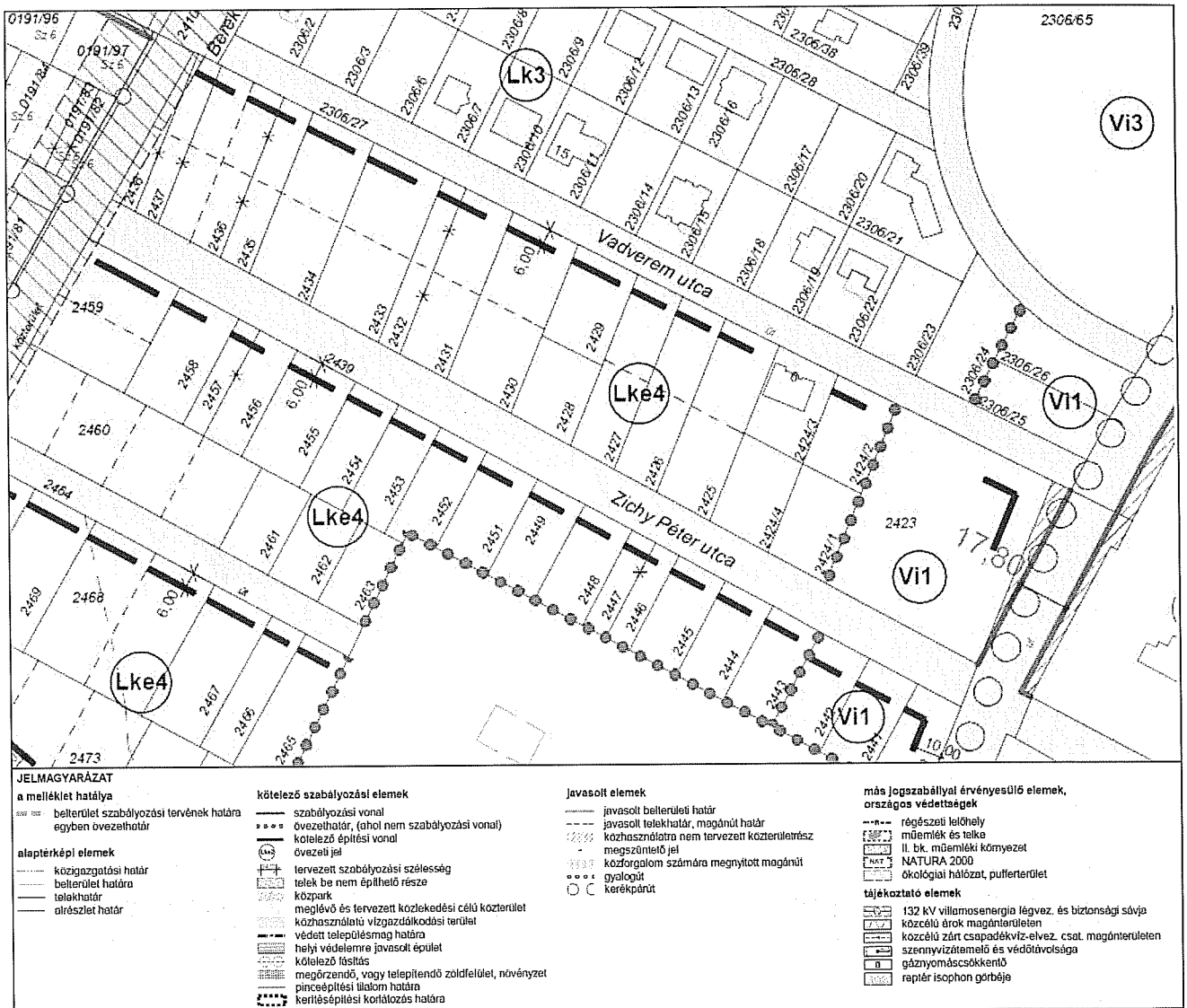


A hatályos településszerkezeti terv részlete, nyíllal jelölve a tárgyi területet

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete az előzőekben ismertetett településszerkezeti tervvel összhangban, a tárgyi ingatlanokat

intézményi vegyes (Vi1) övezetbe sorolta be. Így az fő rendeltetesként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, és csak másodlagosan, telkenként 1 db szolgálati lakás kialakítására ad lehetőséget úgy, hogy 10 méteres elő-, oldal- és hátsókeret megtartását írja elő.

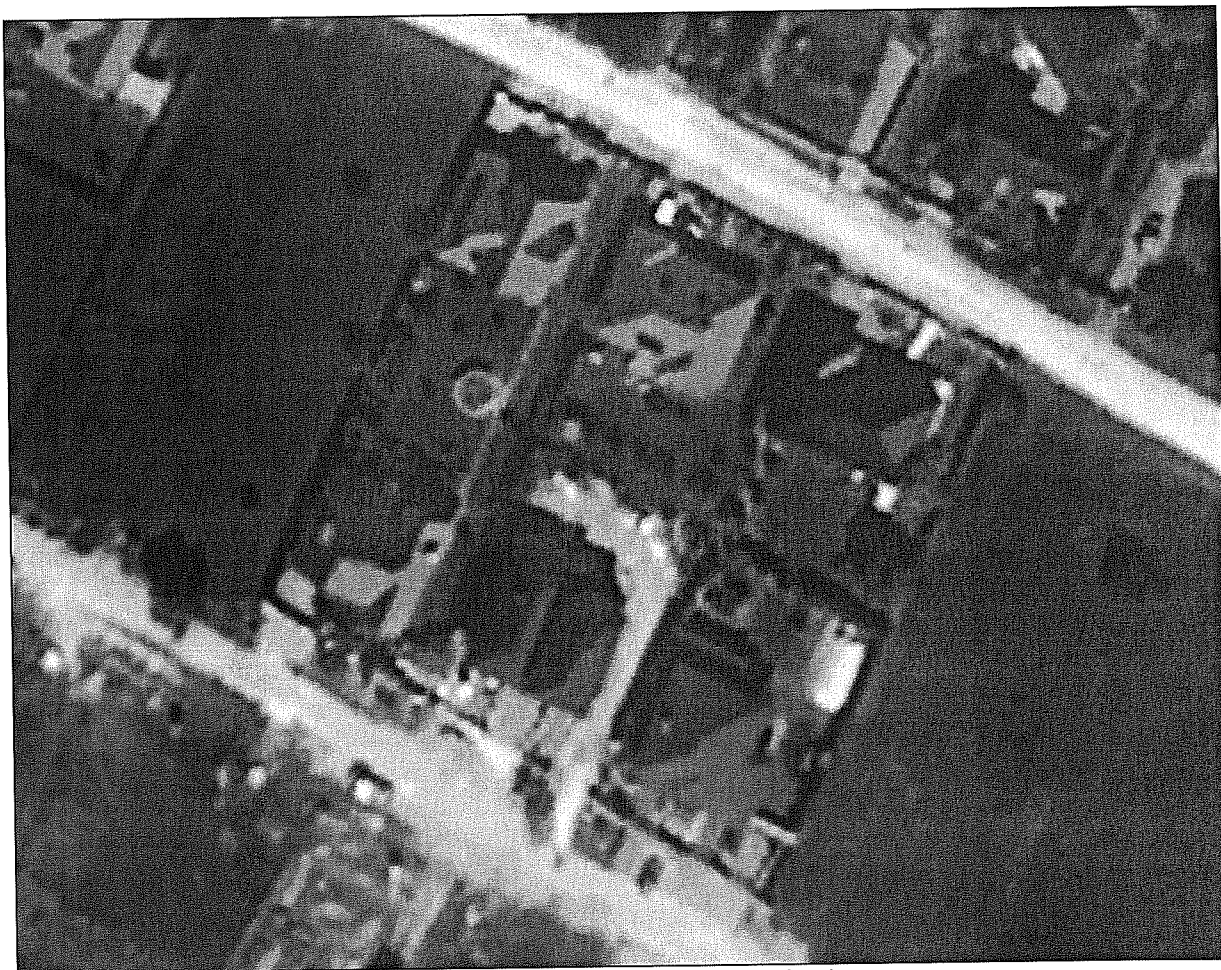


A hatályos szabályozási terv részlete

Az intézmény területen lehetővé teszi a szabályzat még az iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sportrendeltetést tartalmazó épület építését is.

A rendelet 1. mellékletét képező övezeti előírásokat tartalmazó táblázatok közül a 2.4 számú táblázat szerint a kialakítható minimális telkek területe legalább 700 m², a

minimális telekszélesség 16 m, a megengedett legnagyobb beépíthetőség 40%, a legkisebb zöldfelület 40%, a legnagyobb épületmagasság pedig 7,5 m.



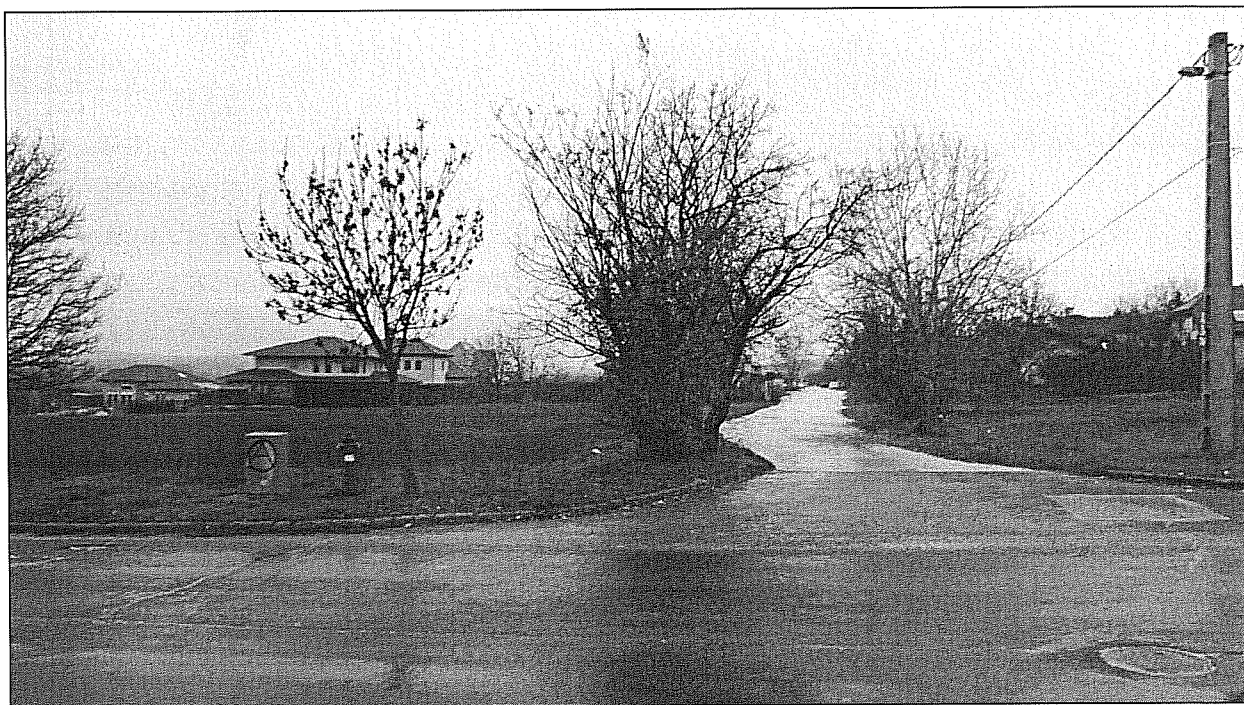
Légi fotón a szomszédos lakóépületek

A szabályozási tervlap továbbá kötelező építési vonalat is tartalmaz az építési hely Ék-i sarokpontjához igazítva. Ugyanakkor a terv sehol sem jelöli az építési helyeket együttesen az építési vonallal, pedig ez utóbbi csak az építési hellyel együtt értelmezhető. Az építési vonal távolsága a telek homlokvonalától megegyezik az előkert mélységére vonatkozó előírással, amely így fölöslegessé teszi az építési vonal alkalmazását is. Jól látható, hogy a tervezési területtel Ny-i irányból határos Lke4 jelű övezetben az előkertre és az oldalkertre vonatkozó előírások betartása mellett az építési vonal előírása csak részben kerül teljesítésre. A kialakított telkek ugyanis nem szabályos derékszögű téglalap formájúak, hanem az oldalhatárok „dőlnék” valamelyik irányban. Ugyanakkor a HÉSZ 4. § (6) bekezdése általánosságban előírja, további övezetre jellemző előírás hiányában pedig vonatkozik is az Lke4 jelű tömbökre, hogy „az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, a másik oldalhatártól 5 m beépítetlen telekrész

maradjon.” Megfigyelhető a légi fotó kinagyított részletén, hogy az elő- és oldalkerti szabályok betartása érdekében a nyilvánvaló okból szabályos derékszögeket bezáró szabályos téglalap formájú lakóépületek utcai homlokzatai csak egy-két ponton érintkeznek az előírt építési vonallal. Ha nem így tennének az építetők, akkor a szabálytalan formájú épületek csak jelentősen nagyobb ráfordítással lennének kivitelezhetőek, továbbá a nem mindig nagy tapasztalatú építész kollégák nem biztos, hogy meg tudnák minden esetben oldani a rájuk bízott feladatot, aminek a végeredménye egy rosszul használható, bútorozható épület lenne, amely még esetleg a településképet is negatívan befolyásolná.

A tervezési területet érintő Zichy Péter és Vadverem utcák jogi határai kialakultak, azok szabályozási szélességét a hatályos terv nem kívánja módosítani. A Máriy László út felől a tárgyi telek szélesítését jelölte a terv, amely a közelmúltban végrehajtott telekalakítás során meg is valósult, így ennek a közterületnek is kialakultnak tekinthető a szabályozási szélessége.

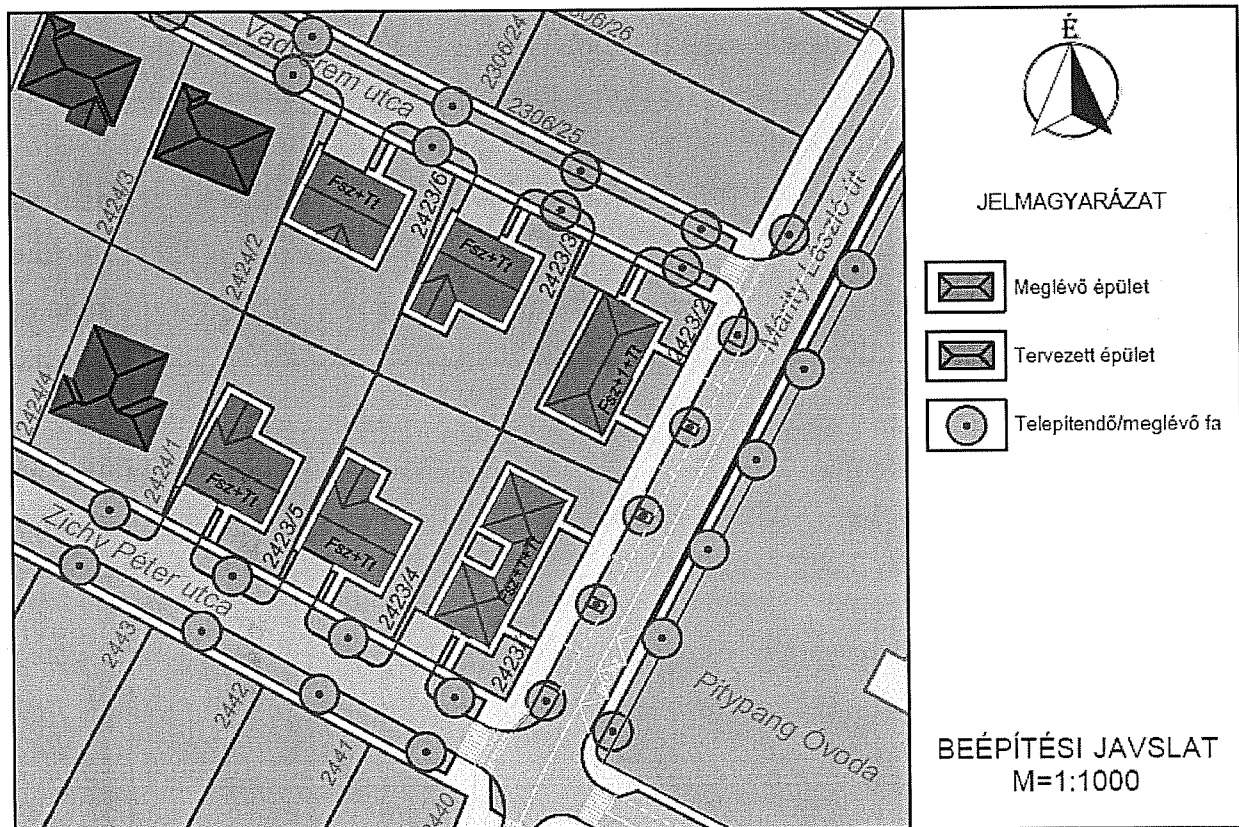
A Máriy László út tervezési területtel érintkező Ny-i oldalán kerékpárút tengelye került jelölésre, amely a közterület berendezésére, a csatlakozó telkek használatára is hatással van.



A Vadverem utca a Máriy László útról nézve

5. AZ INDÍTVÁNYBAN MEGHATÁROZOTT CÉLÁLLAPOT

A lakó övezet tervezett beépítését a következőkben látható elképzelt beépítési terv ábrázolja. A Megbízóknak konkrét építési programja még nincs, így a beépítési terv épületekre vonatkozó ábrázolása csupán az előírásoknak megfelelő beépítettségű telkeket és megfelelően telepített épületeket ábrázol a hatályos szabályozási tervnek és a valóságnak megfelelő környezetalakítással.



Településrendezési szakmai szempontok szerint, a mindig is sokkal forgalmasabb, Mátyás László út mentén célszerűbbnek tűnik egy kissé magasabb, az utca túloldalán található középületek magasságának megfelelő beépítést megvalósítani. Az idézett nagyobb forgalom, nemcsak az úton átmenő, hanem az intézményekbe (óvoda, bölcsőde, sportlétesítmény, áruház temető) igyekvő polgárok által generált forgalomból is adódik. Éppen ezért célszerű a forgalmasabb út mentén épülő épületekben üzletek, vagy irodák kialakítását is lehetővé tenni, hiszen ezen a helyen a nyilvánvaló üzleti okok miatt érdemes lehet vállalkozást is indítani. Településfejlesztési szempontból is előnyösebb, ha egy településrészen munkahelyek is létrejönnek, nemcsak lakások. Ezáltal elkerülhető, hogy a

monofunkciós településrészek napközben teljesen kihaltak legyenek, amikor mindenki elment dolgozni.

A Máriy László úti két telek esetében a földszint + emelet, esetleg tetőtér-beépítés lenne a kívánatos. Mindenképp a magastetőt célszerű előírni a településképi követelmények között, mert a szomszédos kertvárosias lakóövezetekhez az illeszkedik.

A vállalkozások által generált forgalmat célszerű a Máriy László úton tartani a szomszédos területek nyugalma érdekében, ezért az úttal párhuzamos parkolósáv kialakítása javasolható. A hatályos terv szerint a szabályozási szélesség erre elegendő, akkor is, ha kiépül a kétirányú forgalomnak megfelelően kialakított 2,6 m szélességű kerékpárút a tárgyi területtel érintkezően. A párhuzamos parkolóhelyeket célszerű fásítani az utcakép és az árnyékolás érdekében. Ez esetben minimum 1,5 m² területű faveremrácsot kell kialakítani az út szintjére süllyesztve, a parkolók használatának megkönnyítése érdekében.

A Vadverem és a Zichy Péter utcákból megközelíthető további két-két telek beépítése során a szomszédos lakóövezetekhez illeszkedő családi házas, vagy kistársasházias beépítés megvalósítása indokolt magastetővel, földszint + tetőtér-beépítéssel.

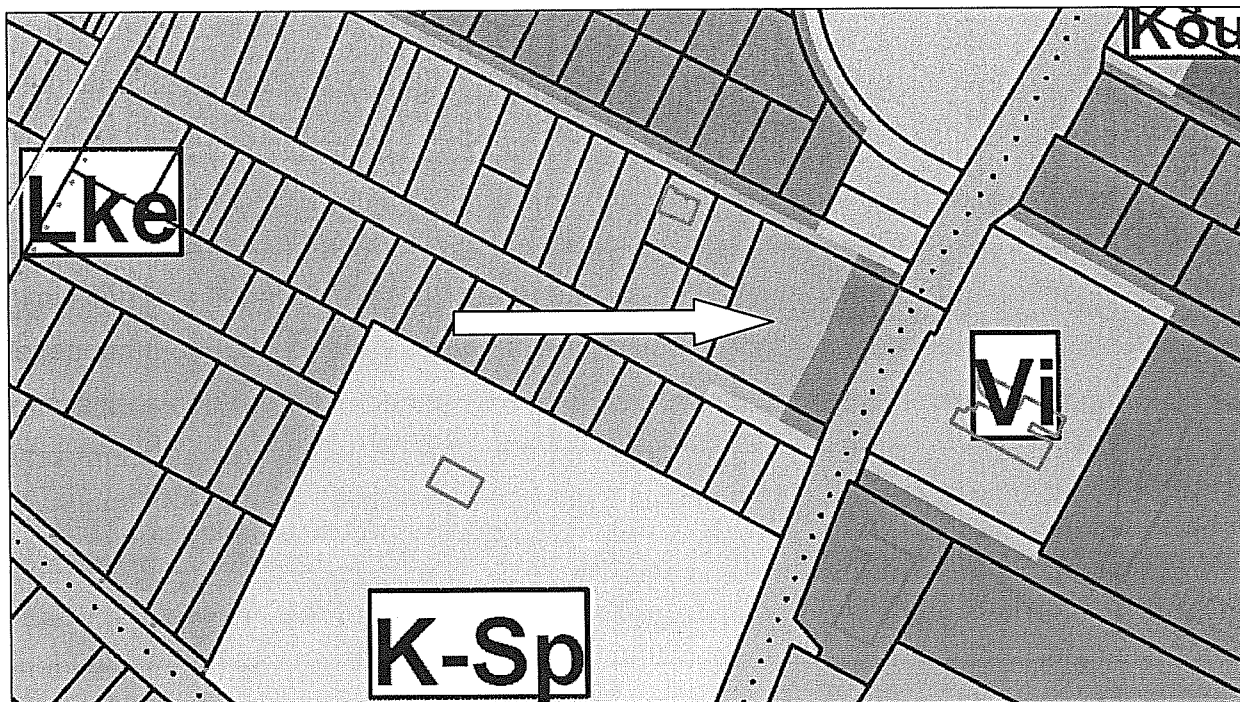
6. A SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, A MÓDOSÍTANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK BEMUTATÁSA

A tervezett módosítások egyaránt érintik a hatályos szerkezeti tervet és a szabályozási tervet is. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit, sajátos előírásait nem érinti, annak rendszerébe illeszkedik, azok módosítása nem szükséges.

Az előzőekben említettek, és a későbbiekben bemutatottak szerint, a fejlesztés szándéka a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez hasonló lakóterület kialakítása, míg a Máriy László úttal párhuzamos telkek esetében a kisvárosias léptékű beépítés megvalósítása a kívánatos.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Hatályos településszerkezeti tervet csupán az alkalmazott terület-felhasználási mód tekintetében szükséges módosítani. A módosítás során az intézményi vegyes (Vi) terület-felhasználás helyett a 2423/1-2 hrsz-ú telkek a kisvárosias (Lk) terület-felhasználási, míg a 2423/3-6 hrsz-ú ingatlanok a kertvárosias (Lke) terület-felhasználási módba kerülnek.



A szerkezeti terv javasolt módosítása (a változás helye nyíllal jelölve)

A SZABÁLYOZÁSI TERV

A módosítások a helyi építési szabályzat (HÉSZ) szöveges rendelkezéseit nem érintik, csak a HÉSZ mellékleteként megjelenő szabályozási tervet. A módosítási szándéknál bemutatott változások átvezetése a hatályos szabályozási terv koncepciójába illeszthető, a kialakított eszközrendszer alkalmazható, új elemek beiktatása nem indokolt.

Szinkronban a településszerkezeti terv módosításával a Máriy László úton található 2423/1-2 hrsz-ú telkek Lk3 jelű kisvárosias lakóövezetbe kerülnek. Közterület-szabályozás nem érinti őket. Az övezeti előírások a rendelet 1. mellékletében található 2.1 számú táblázat szerintiek. A következőkben látható az idézett táblázat, amelynek vonatkozó 4. sora sárga színnel került kiemelésre.

2.1. Kisvárosias lakóterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszéles ség	legnagyobb beépített- ség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület- magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Lk1	oldalhatár on álló	500	16	40 %	40 %	5,0	L=T/350	ek: K
3.	Lk2	oldalhatár on álló	700	20	30 %	55	5,0	L=T/350	ek: K
4.	Lk3	szabadon álló	700	20	30	60	6,5	L=T/350	ek: K
5.	Lk4	oldalhatár on álló	2000	30	20 %	60 %	12,5	L=T/350	ek: K
6.	Lk5	zárt sorú	1440		30 %	60 %	7,5	L=T/250	ek: K
7.	Lk6	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/350	ek: K
8.	Lk6. 1	szabadon álló	1200	25	20 %	60	8,0	L=T/200	ek: K
9.	Lk7	szabadon álló	1000	16	25 %	60	6,5	L=T/250	ek 6 m

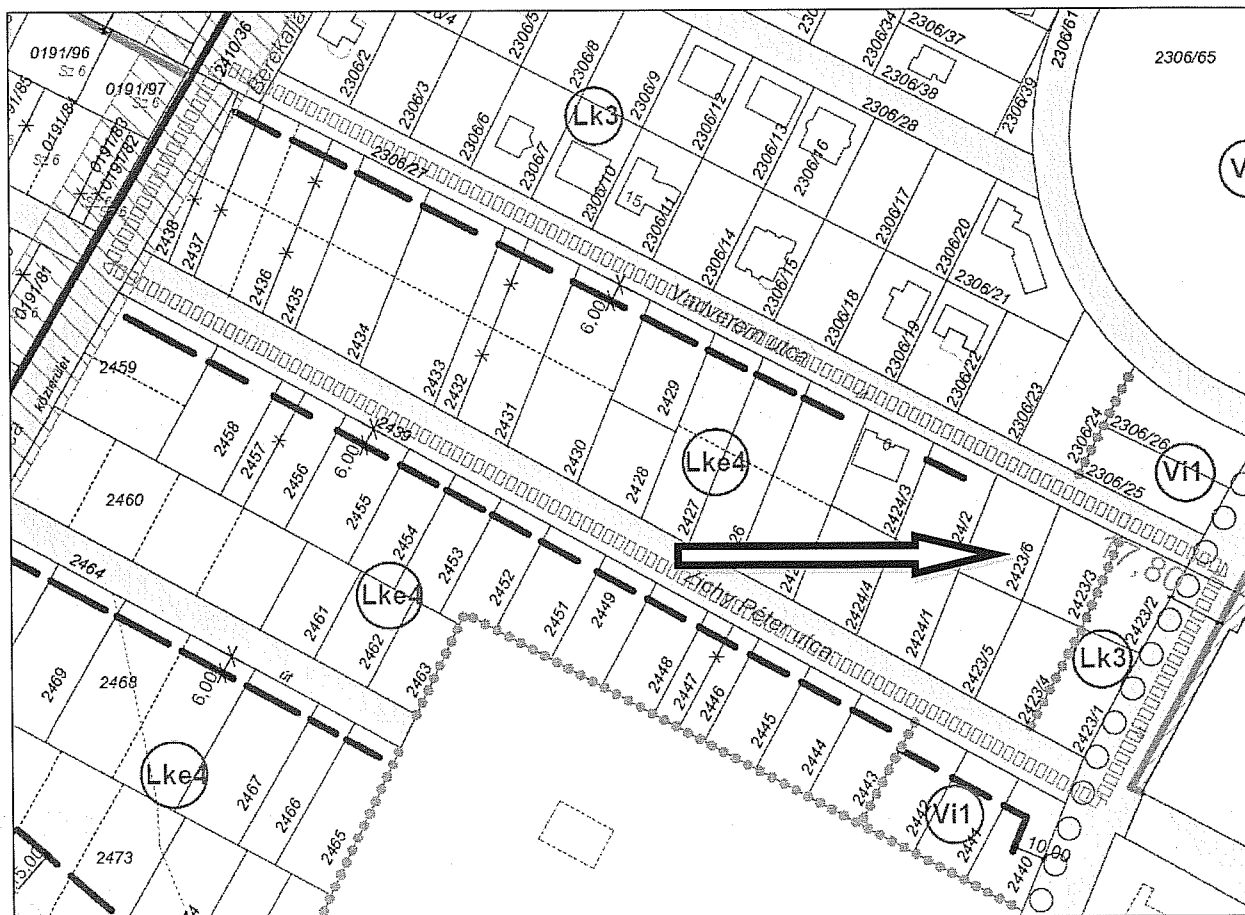
Az előkert tekintetében a táblázat a kialakult állapothoz történő illeszkedést írja elő, amelyre jelen esetben a Vadverem utcában található beépítések előkertje lehet az irányadó, amely 6,0 m.

A 2423/3-6 hrsz-ú ingatlanok az Lk4 jelű kertvárosias lakóövezetbe kerültek besorolásra, csatlakozva a tárgyi telkektől Ny-i irányban található tömbhöz. Hasonló módon a kisvárosias lakóövezetbe került telkekhez, itt sem javasolt egyéb változtatás. Az Lk4 jelű övezet előírásait a rendelet 1. mellékletében található 2.1 számú táblázat szerintiek. A következőkben látható az idézett táblázat, amelynek vonatkozó 5. sora sárga színnel került kiemelésre.

A hatályos terven alkalmazott építési vonal a felosztott telkeknek megfelelően nem került átalakításra, ismételten feltüntetésre, a 4. számú fejezetben részletezett indokok miatt. Az építési vonal által meghatározott előírást az előkert mértéke, jelen esetben a 6,0 m, tökéletesen betölti. Az egyéb előírásokból fakadó oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírások a rendezett településkép, és a tűzbiztonsági előírások céljainak tökéletesen megfelelnek, további szabályozás nem szükséges, mert az már az építetési programokat korlátozná. Javasolható az önkormányzat számára, hogy a jelen rendszert felülvizsgálva, azokban az esetekben ahol az építési vonal távolsága a telek homlokvonalától számítva azonos az előkert mértékével, kerüljön törlésre.

2.2. Kertvárosias lakóterületek

1.	A új építési övezet jele	B beépítési módja	C legkisebb telekméret	D legkisebb telekszéles- ség	E legnagyobb beépített- ség mértéke	F legkisebb zöldfelület mértéke	G legnagyobb épület- magasság	H főépület lakásszám	I egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Lke1	oldalhatá- ron álló	1000	16	25 %	70 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
3.	Lke2	oldalhatá- ron álló	700	16	20 %	60 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
4.	Lke3	szabadon/ ikresen álló	500	16	30 %	60 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K
5.	Lke4	oldalhatá- ron álló	700	16	25 %	60 %	5,0 Telki út mellett 6,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek 6 m, Telki út mellett 15 m
6.	Lke5	oldalhatá- ron álló	1200	14	15 %	70 %	5	1É/T, 1L/T	ek 6 m, ok 6 m,
7.	Lke6	oldalhatá- ron álló	900	14	15 %	70 %	4,5	1É/T, 1L/T	ek 6 m, ok 6 m
8.	Lke7	szabadon álló	1000	16	25 %	60 %	6,5	1É/T 2L/T	ek 6 m



A szabályozási terv javasolt módosítása (a változás helye nyíllal jelölve)

7. A FEJLESZTÉS EGYÉB KÖRÜLMÉNYEI

KÖRNYEZETI HATÁS

A változással érintett terület ma is beépítésre szánt terület, bár beépítése még nem kezdődött meg. A fejlesztés során a területhasználat alapvetően megváltozik. A Máriy László utca beépítetlen másik fele is beépül. Ez a közlekedési és közműhasználat tekintetében kedvező. A tárgyi telkekre a környező területen egyébként is domináns lakófunkció fog kerülni.

A teljes infrastruktúra és az építés feltételei is szabályozottan alkalmasak a fejlesztési igény megvalósítására.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, így a terület biológiai aktivitás értéke nem változik, azt számítani nem szükséges. Ugyanakkor szükséges megjegyezni, hogy az intézményi vegyes övezet 40%-os maximális beépítettsége helyett 25, illetve 30 %-os beépítettség kerülne elrendelésre, továbbá a telepítésre kerülő funkció forgalomvonzó képessége is alacsonyabb. Mindezek miatt kijelenthető, hogy a tervezett módosítást követően beépülő terület szerényebb hatást gyakorol majd környezetére, mintha a jelenlegi előírásoknak megfelelő funkcióval kerülne hasznosításra.

A terület gyakorlatilag síknak tekinthető, jelentős szintkülönbségek nincsenek, de ennek ellenére is célszerű lenne a csapadékvíz elvezetésről a befogadóig a későbbiek során gondoskodni.

ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Tekintettel arra, hogy egy új beépítésű területen található a fejlesztési terület, az épített környezet meglévő elemei között sem helyi védelem alatt álló, sem műemléki védelem alatt álló objektum nem azonosítható.

A terület régészeti védelem szempontjából sem érintett.

Pécs, 2017. november 19.



Hajdu Csaba
okleveles településtervező

TT-02-1503