

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAKESZI KÁPOSZTÁS

(060/19-51 HRSZ. TELKEK TERÜLETE)

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERV

módosításához

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

Tervező: Nemesánszky Ildikó MÉK njsz.: 01-1641, jogosultság: É, TT/1
okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9. tel: +36202448492, e-mail: tervezes@tt1.hu

2018. december

BUDAKESZI

KÁPOSZTÁS

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

ELŐZMÉNY

Budakeszi város Önkormányzatának képviselő-testülete a 457/2018. (XI. 10.) határozatával döntött arról, hogy a határozatban rögzített feltételekkel felülvizsgálatra kerülhetnek a város településrendezési eszközei ingatlanokra vonatkozóan.

1. AZ ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a képviselő-testület döntésének megfelelően a Budakeszi külterület 060/19-060/51 helyrajzi számú (Káposztás) telkek területére (a továbbiakban Terület) vonatkozik.

A Budakeszi külterület 060/19-060/51 helyrajzi számú (Káposztás) TERÜLET NAGYSÁGA 89.400 M² (megközelítőleg).

A Terület Budakeszi belterületéhez délen kapcsolódik. Határai a Domb utca és a Budakeszi árok telke, valamint északi irányból a bezárt szennyvíztisztító területe (ettől egy kisebb árok választja el), délről Nagyszénászug.

A Domb utca másik oldalán Makkosmária lakóterületei találhatók, de a domborzati adottságok miatt ezeknek nincs megközelítése a Domb utca felől. Az erdőket viszont több gyalogos és turista út is átszeli, amelyek a Domb utcára érkeznek le.

A Terület jelenleg beépítetlen.

A földhivatali nyilvántartás szerint **a telkek művelési ága szántó és legelő.** A szántók több éve parlagon vannak.

2. A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

A Terület környezete az elmúlt évek során dinamikusan fejlődik.

A makkosmáriai területek zártkertből üdülő, majd kertvárosias lakóterületekké váltak. A beépítés intenzitása alacsony. A lakóterületeket a Területtől meredek domboldalak és erdők választják el.

Budakeszit délről megközelítő országút a Budaörsi út, amelynek nyugati oldalán a területeken egymás után épülnek a különböző kereskedelmi és szolgáltató

létesítmények. A gazdasági területek arculata korszerű, a beépítés 1-2 szintes, a gazdasági rendeltetésekre jellemző szintmagasságokkal.

Amikor megépült az új szennyvíztisztító, akkor a Terület északi határán addig működött szennyvíztisztítót bezárták, ezzel egy, a Terület és környezete beépítését korlátozó adottság, a szennyvíztisztító védőtávolsága megszűnt. A volt szennyvíztisztító területe át fog alakulni, megőrzésre érdemes a helyenként értékes és koros növényzet, néhány épület.

Nagyszénászug tipikus budakörnyéki zártkert, erdős környezettel, kis telkekkel, vegyesen lakó és üdülő rendeltetésű épületekkel, amelynek fő megközelítése a Domb utcáról lehetséges.

A Domb utca jelenleg 2 irányú burkolt útpályával rendelkezik. Nincs kiépített járda, sem közvilágítás.

A Budakeszi árok túloldala mezőgazdasági terület.

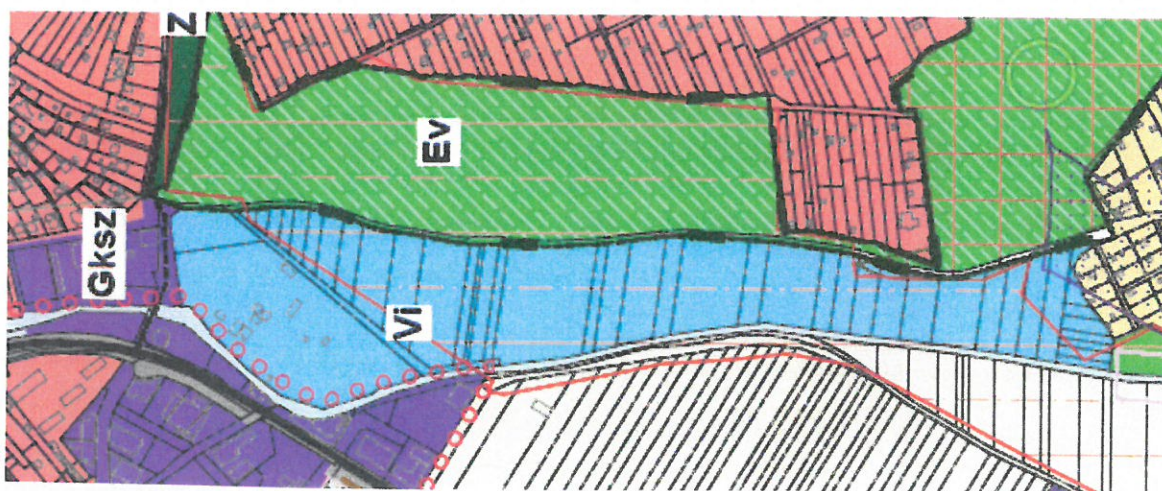
3. BEÉPÍTÉSI TERV

A Terület beépítési terve a tervezés jelenlegi fázisában nem készíthető el, konkrét ismert beruházási szándék hiányában.

4. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

A hatályos településrendezési eszközök szerint:

1. a Terület Vi intézményi területfelhasználású,



2. a szabályozási tervben Má, általános mezőgazdasági övezet.



A szabályozási terven a Terület majdnem 1 km hosszú tömbjét két részre osztja egy tervezett 16 m szabályozási szélességű út, amely a Budakeszi árok másik oldalán az új szennyvíztisztítóhoz kiépült úthoz tud csatlakozni, ezáltal közvetlen összeköttetést teremtve a Budakeszi út országos úttal, még a belterület határa előtt.

A módosítás célja kettős:

1. a terület fejlesztésével olyan intézményi terület jöjjön létre, amelynek kialakítását a településszerkezeti terv már tervbe vette, és amelyen megépült intézmények hozzájárulnak Budakeszi lakosságának magasabb színvonalú ellátásához és gazdaságának stabilitásához,

2. fejleszthető legyen az úthálózat a Domb utca és a Budaörsi út közötti új kapcsolattal, valamint, hogy járda és esetleg kerékpárút épülhessen a Domb utca területén, gyalogosan biztonságossá téve a Nagyszénászug elérhetőségét és ezáltal környezetbarátabbá téve a közlekedést.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTANDÓ ELEMEI

Budakeszi Város képviselő-testülete döntött arról, hogy milyen beépítési határértékekkel tudja elfogadni a Terület beépítését.

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2018. november 10-én megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 7 fő képviselő 7 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 457/2018. (XI. 10.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 060/19 – 060/51 hrsz-ú (Káposztás) ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési szerződés kötéséről

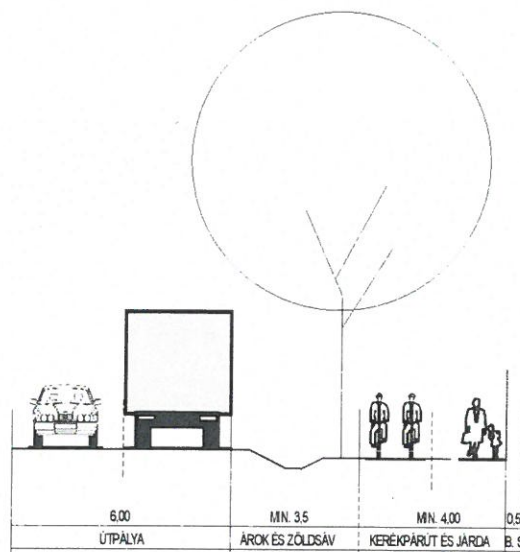
1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, hogy a Budakeszi külterület 060/19 – 060/51 helyrajzi számú (Káposztás) ingatlanokra vonatkozóan a településrendezési eszközök felülvizsgálatra kerüljenek az alábbi paraméterek figyelembe vételével:
 - a. az építési telek legnagyobb beépíthetősége: 30 %,
 - b. legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m²,
 - c. legkisebb kialakítható telekszélesség: 16 m,
 - d. legnagyobb építménymagasság: 8 m,
 - e. legkisebb zöldfelületi arány: 40 %,
 - f. maximális lakásszám: telkenként max. 2 db.

A közlekedési infrastruktúra fejlesztésekor figyelembe kell venni, hogy:

- a Domb utcának a környezetében nincs alternatív útvonala, egymaga bonyolítja le a Terület és a Nagyszénászug közlekedését,
- a Terület beépülésével, különösen, ha nagy közönségforgalmú intézmények települnek ide, az utca forgalma a jelenlegihez képest számottevően növekedhet,
- fontos, hogy a Terület gyalogosan és kerékpárral is biztonságosan megközelíthető legyen,
- a csapadékvízvezetést, legalábbis első ütemben, javasolt nyílt árokkal megoldani,
- legalább az egyik oldalon fasort kell telepíteni, egyrészt környezetvédelmi, másrészt településképi okból, harmadrészt azért, hogy az 1 km hosszú járda megfelelően leárnyékoltsa legyen a nyári időszakban.

A fenti szempontokat figyelembe véve a Domb utca szélessége legalább 14 m lehet.

A keresztirányú út magassági viszonyai még nem ismertek, ezért a terep alakíthatósága és lehetőség szerint kétoldali fasor telepíthetősége érdekében az alkalmazandó szabályozási szélesség 16 m.



A Domb utca szélességének 14 m-re növelése és a keresztirányú út 16 m szélességű kiszabályozása 8653 m² területet vesz igénybe, ami az összes terület 9,68 %-a.

6. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

A Terület közművesítettsége jelenleg hiányos. A Domb utcában csak egy 22 kV-os villamosenergia-légvezeték üzemel.

A tervezett változtatás az összes közmű, – ide értve a közüzemi csapadékvízvezetést és a közvilágítást is–, kiépítését teszi szükségessé.

7. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI

A Terület része az országos ökológiai hálózatnak, annak a puffterületi közé tartozik. A puffterületre vonatkozóan nincsenek konkrét követelmények meghatározva, az 5. pontban ismertetett paraméterek és megfelelő kialakítás mellett a Terület ezt a feladatot el tudja látni.

A környezeti állapot javulhat akkor, ha

- olyan intézmények települnek a területre (pl. óvoda, iskola, irodák, egészségügyi magánvállalkozások, fitness és wellness szolgáltatások), amelyek kiszolgálják Makkomária és Nagyszénászug, esetleg az egész város lakosságát, így a közlekedési kényszer csökken,

- a Nagyszénászug területének gyalogosan és kerékpárral megközelíthetővé válnak,
- a Nagyszénászug terület rövidebb úton lesz elérhető a Budaörsi út irányából,
- a Domb utca mentén fasort telepítenek.

8. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

Örökségi vagy környezeti érték megfelelő szabályozási környezet megteremtésével várhatóan nem sérül.