

B U D A K E S Z I

Barackos városrész

Márity László utca – Konth Miklós utca – Miller János utca –
Arany János utca által határolt terület

SZERKEZETI TERV

SZABÁLYOZÁSI TERV

ÉS HÉSZ MÓDOSÍTÁS

AZ ÉTV. 9. § 3) SZERINTI VÉLEMÉNYEZÉSRE KÉSZÍTETT DOKUMENTÁCIÓ

2011. ÁPRILIS

T T 1 T A N Á C S A D Ó É S T E R V E Z Ő K F T .

**Budakeszi,
Márity László utca – Konth Miklós utca – Miller János utca – Arany
János utca által határolt terület**

Szerkezeti terv, Szabályozási Terv, és HÉSZ módosítás

Megbízó: **Budakeszi Város Önkormányzat P.H.**
Budakeszi, 2092 Fő u 179.

Tervező: **TT1 Tanácsadó és Tervező Kft**
Budapest, 1121 Kakukkhegyi út 9.
Tel/fax: 1-246 31 04
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Felelős tervező

Településtervező: **Nemesánszky Ildikó** **TT1 01-1641/06**

okl. építészmérnök

Közlekedés: **Hegyi Zoltán** **MK 13-2729**

okl. építőmérnök

Régészet: **Vágner Zsolt**

okl. régész

T a r t a l o m j e g y z é k

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

határozati javaslat
térképmelléklet

HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

Rendelet-tervezet
Szabályozási terv

ALÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Szöveges munkarészek

Örökségvédelmi hatástanulmány + tervezői nyilatkozatok

Rajz

Tervezési alaptérkép
Összevont vizsgálat

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2011. (....) számú önkormányzati határozat:

Budakeszi város Képviselő-testülete elfogadja a 90/2002. (V. 30.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti terv módosítását az alábbiak szerint:

A területhasználat ténylegesen a 2306/70, 91, 93, 125 hrsz., természetben a Máriy utca a Konth Miklós u. és az Arany János utca közé eső szakasza déli oldala mentén elhelyezkedő telkeken központi vegyesből kisvárosi lakó területfelhasználásúra módosul. A változás után a kisvárosi lakó területeken a szintterület sűrűség 1.

A módosítást aKft-és Budakeszi Önkormányzata között fennálló,-én kelt településrendezési szerződés alapozza meg.

A módosítás a településszerkezeti terv leírásának módosítását nem teszi szükségessé.

A határozat mellékleteként Budakeszi város Képviselő-testülete elfogadja a településszerkezeti tervlap [90/2002. (V. 30.) számú önkormányzati határozat 2. sz. melléklete] a Máriy László utca-Konth Miklós utca – Miller József utca – Arany János utca által határolt területre vonatkozó módosítását.

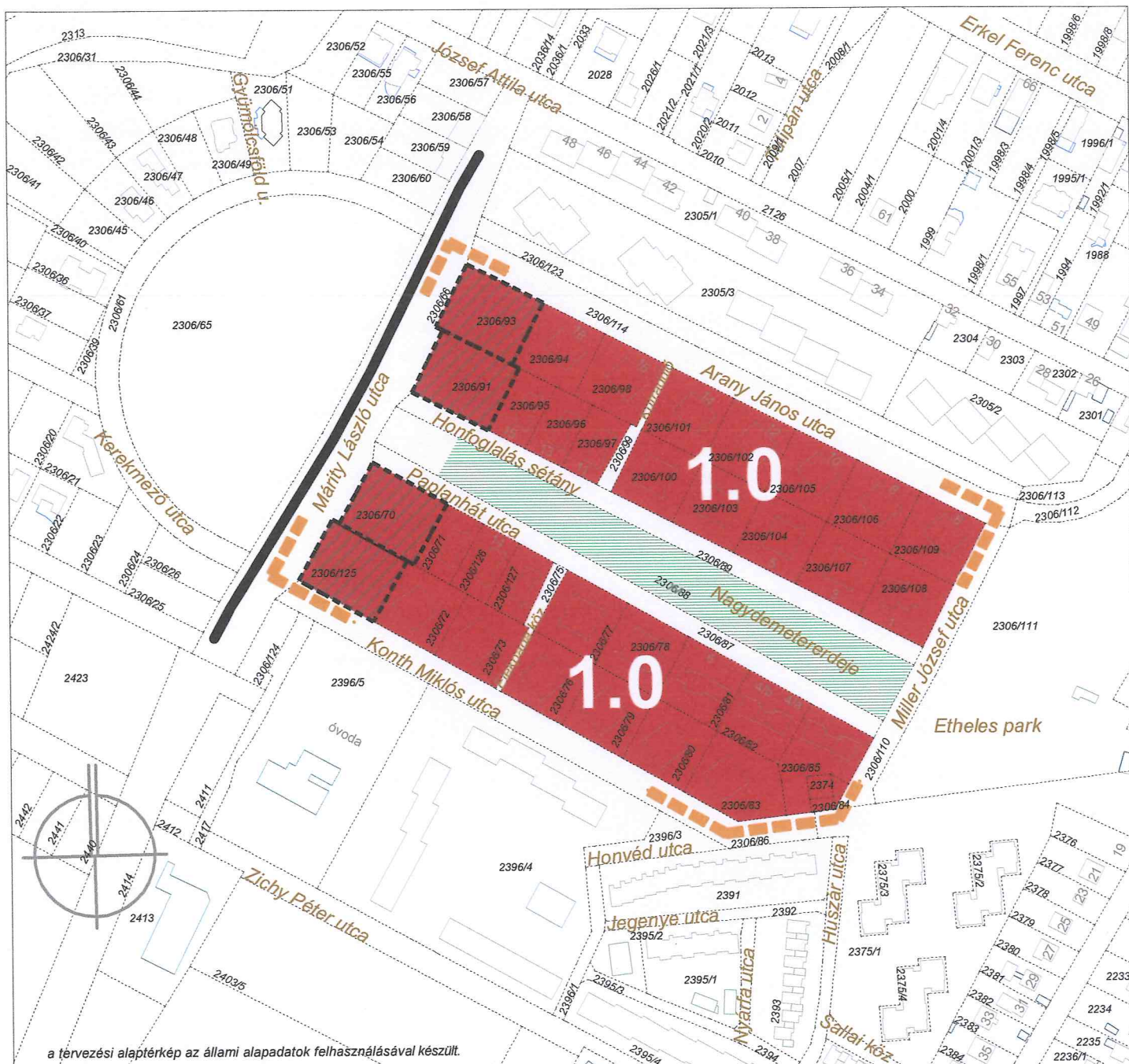
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

K. m. f.

polgármester

jegyző



Étv. 9.§ (3) szerinti véleményezési anyag

2011. április

alaptérképi elemek

- meglévő telekhatár
- lakóépület
- közhasználatú épület

módosítással nem érintett elemek

- kisvárosias lakóterület, szintterület-sűrűség: 1
- gyűjtőút
- közpark

módosuló területfelhasználás

	területfelhasználás	szintterület-sűrűség
	módosítás előtt központi vegyes	2
	módosított kisvárosi lakó	1

tervezési terület határa

BUDAKESZI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK módosítása

**Mátyás László utca -
Konth Miklós utca - Miller József
utca - Arany János utca**

által határolt területen

M 1:3000

aszámú KT határozat melléklete

Megrendelő: Budakeszi Város Önkormányzata PH.
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

Generál tervező: TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 06-1/246-3104, fax: 06-1/246-3102
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ildikó TT1 01-1641/06
okl. építészmérnök

**Budakeszi Város Önkormányzata képviselő-testületének
/2011. (.....) sz. önkormányzati rendelete**

**Budakeszi Város
Helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló,
többször módosított 29/2005. (VII. 1.) rendelete
módosításáról**

Budakeszi Város Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 6. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a törvény 8. §-ában írt rendezési elvek figyelembe vételével módosítja Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata 2005. évi 29. (VII. 1.) számú önkormányzati rendeletét, és a módosított Helyi Építési Szabályzatban foglaltak alkalmazását elrendeli.

1. §.

A HÉSZ 1 §. (2) bekezdés kiegészül a g) ponttal:

„g) 8. számú melléklet: „Budakeszi, Mártíry László utca – Konth Miklós utca – Miller János utca – Arany János utca által határolt terület Szabályozási Terve”

2. §

A HÉSZ kiegészül az Lk5 építési övezet előírásait tartalmazó 11/A §-sal:

„ Az Lk5 építési övezet előírásai

11/A §

- (1) Az Lk5 kisvárosias lakóterület építési övezet beépítési módja zárt sorú.
- (2) Az Lk5 építési övezet
 - a) beépítettsége legfeljebb 30 %,
 - b) a legkisebb kialakítható telekterület 1440 m²,
 - c) az építménymagasság 3,0-7,5 m közötti,
 - d) a legkisebb zöldfelületi arány 60 %,
 - e) az előkert mérete 5,0 m, kivéve, ha az előkert méretének növelése a szomszédos épület tűzfalának takarása érdekében történik.
 - f) A telken elhelyezhető legnagyobb lakásszámot a telek területének 250-nel való osztásával kell megállapítani, lefelé kerekítve.”

3. §

A záró rendelkezéseket megfogalmazó 68. § (2) törlésre kerül, helyébe az alábbi (2) bekezdés kerül:

„(2) E rendelet kihirdetésével hatályát veszti:

a) az 51/2004. (XII.20.) sz. önkormányzati rendelet.

b) a Helyi Építési Szabályzat 2. sz. mellékletét képező belterület szabályozási terve azon a területen, amely a rendelet 8. számú melléklete szerint szabályozott.”

4. §

Jelen Önkormányzati rendelet 2011.-én lép hatályba, mely időponttól induló ügyekben e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budakeszi, 2011.

polgármester

jegyző

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

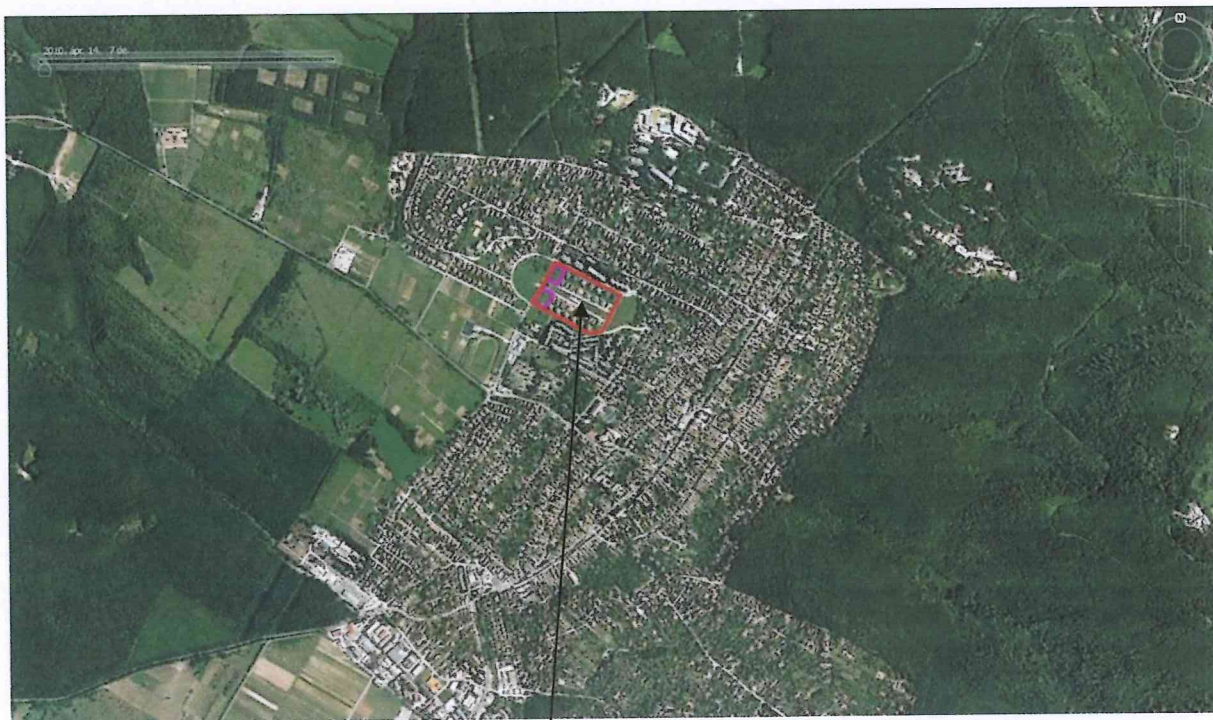
A HATÁLYOS HÉSZ ÉS SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁNAK CÉLJA

Budakeszin a Barackos Lakóparknak nevezett, ám hagyományos utcás-telkes formában kialakított városrész fejlesztését 1997-ben kezdte meg egy fejlesztő, az Önkormányzattól vásárolt telkeken, és ennek javaslatait figyelembe véve. Kiépítették az összes közművet, az út-, és járdahálózatot, valamint a közvilágítást. 2000-re minden előkészítő munka befejeződött és megkezdődött a lakóépületek építése.

A Márity László utca mentén a tervezési területen 4 db beépítetlen telek van még. A telkek jelenleg Vk1 (központi vegyes terület) övezeti besorolásúak. Ez telkenként 1-1 lakást és igazgatási, szolgáltató, oktatási, stb. funkciójú épület kialakítását teszi lehetővé. Az előírt beépítési lehetőségekre kidolgozott és elfogadott tervek alapján megkezdett előértékesítés több éven keresztül eredménytelen volt, a piac nem fogadta el az intézményi funkciójú épületek kialakítását.

A terület fejlesztője kezdeményezte az Önkormányzatnál a tervezett terület-felhasználás és az építési övezet megváltoztatását annak érdekében, hogy telkenként 6-6 db lakást építhessen fel a 4 db 1505 m²-es telken (az érintett helyrajzi számok: 2306/70, 91, 93, 125 hrsz.)

A tervezés célja érdekében mind a szerkezeti, mind a szabályozási terv módosítása szükséges.



A tervezési terület elhelyezkedése Budakeszin

A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

TERVEZÉSI TERÜLET



A tervezési terület beépített része az elmúlt 10 évben épült be „Barackos” lakópark néven. A beépítés valójában nem lakópark jellegű, hanem hagyományos közterületekkel tagolt telkes kertvárosias beépítés, telkenként egy épülettel. Az Arany János utca és Konth Miklós utcai telkekre 6 lakásos lakóépületek, a Paplanhát utca és Honfoglalás sétány telkeire 1, 2 és 4 lakásos villák, ikerházak és társasházak épültek több ütemben, kertvárosias jelleggel.

Az összes épület egy szervezésben valósult meg, ezért az épületek között sok azonosat, vagy hasonlót találunk.

A terület közepén a Honfoglalás sétány és a Paplanhát utca között a „Nagydemeter Erdeje” nevű közparkot is kiépítették, ezen belül játszóteret létesítettek.

A területrendezés során telepített növényállomány még fiatal, korosabb növény a parkban, és a lakótelkeken sem található.

A Honfoglalás sétány és a Paplanhát utcákban fiatal fasorok szegélyezik az útpályát.

A területet észak-nyugatról határoló Márity utca kiépült, BKV és Volán buszok is közlekednek rajta; ezek végállomása és fordulója zárja le a közparkot.

A korábban leírtak miatt beépítetlen még a Márity utca mentén elhelyezkedő 4, a lakótelkeknél nagyobb (sarok)telek, ezek jelenleg gyepvel fedettek.

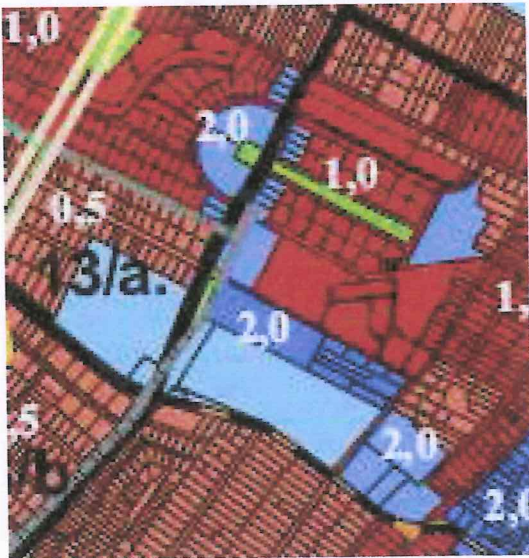
SZOMSZÉDOS TERÜLETEK

A környezet vegyes beépítésű, családi házak, sorházak és többemeletes, lakótelep-szerű, úszótelkeken álló, soklakásos épületek is vannak a környéken.

A közelben van élelmiszer áruház, sportpálya, benzinkút, óvoda, iskola, több kisebb üzlet és a városi temető. A Márity utca szemközti oldalán a Vki besorolású félkör alakú önkormányzati tulajdonú telekre egy új iskolatervei elkészültek, de az iskola megvalósíthatósága kétséges; így a későbbi funkció bizonytalan.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A hatályos településszerkezeti terv a 4 módosításra tervezett telken vegyes, ezen belül központi vegyes területhasználatot tervez.

A tervezési terület többi részén kisvárosi lakó-, valamint a terület közepén tengelyesen elhelyezkedő zöldterületet tartalmaz a településszerkezeti terv.

A határoló Márity László utca gyűjtőút.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVEZETT MÓDOSÍTÁSA

A tervezési megbízás kizárólag a Márity utca mentén fekvő, ma még beépítetlen telkek területfelhasználásának, illetve építési övezetének módosítására vonatkozik. A korábbi, a terület hatályos tervek szerinti felhasználására tett kísérletek sikertelensége miatt a még nem beépített 4 saroktelken lakóépületek építése látszik célszerűbbnek. A települési Önkormányzat elfogadta azt az álláspontot, hogy piaci szempontból a terület beépítése csak akkor lehetséges, ha a településrendezési eszközök módosulásra kerülnek. Az ezek módosítására vonatkozó megállapodást településrendezési szerződésben rögzítették.

A tervezési területen található V_k építési övezet (szintterület-sűrűség 2) L_k építési övezetre módosul. A tervezett szintterület-sűrűség a környezethez hasonlóan 1.

A változtatással érintett terület nagysága összesen 6020 m².

A települési Önkormányzat szeretné a buszforduló területét is rendezni, ezért a buszforduló területe a tényleges használatnak megfelelően a közpark területfelhasználásból közlekedési területfelhasználásúvá változik. A módosítással érintett terület nagysága 759 m².

A tervezett területhasználat-módosítások a településszerkezeti terv leírásának módosítását nem teszik szükségessé.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, ENNEK MÓDOSÍTÁSÁNAK VISZONYA

Az OTÉK 3.§ (6) szerint a településszerkezeti terv alátámasztó munkarészeként el kell készíteni a területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térképet és leírást. A területrendezési tervek közül az Országos Területrendezési Tervet (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervét (BATrT) vizsgáljuk.

- **A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. LXIV. tv. (BATT):**

A teljes tervezési terület települési térség. Nem része sem az ökológiai hálózat övezetének, sem a zöldövezetnek.

Az egész település a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik (3/5/2 számú melléklet). A tájképvédelmi területekre a törvény nem tartalmaz szöveges előírásokat, szabályokat.

A tervezett módosítás összhangban áll a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. LXIV. törvénnyel.

- **A 2008-ban módosított 2003. évi XXVI. Törvény az Országos Területrendezési Tervről:**

A település (esetenként egy része) az alábbi övezetek hatálya alá tartozik:

- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület (3/5. melléklet).
- Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő település terület övezete (3/6 melléklet)
- Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete (3/7 melléklet).
- Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete (3/8 melléklet).

Az OTrT az övezetek esetében is csak a területrendezési tervekre fogalmaz meg követelményeket. A megállapítás alól egyetlen kivétel van, az „Országos jelentőségű tájképvédelmi terület” (3/5. melléklet). A törvény 14/A. § szerint:

„(1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.....

(5) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.”

A településszerkezeti terv módosítása, mely a központi vegyes területfelhasználást szünteti meg, és kiterjeszti a módosítással érintett területre a környező lakóterületi területfelhasználást, nem ellentétes tájkép védelmére vonatkozó előírással.

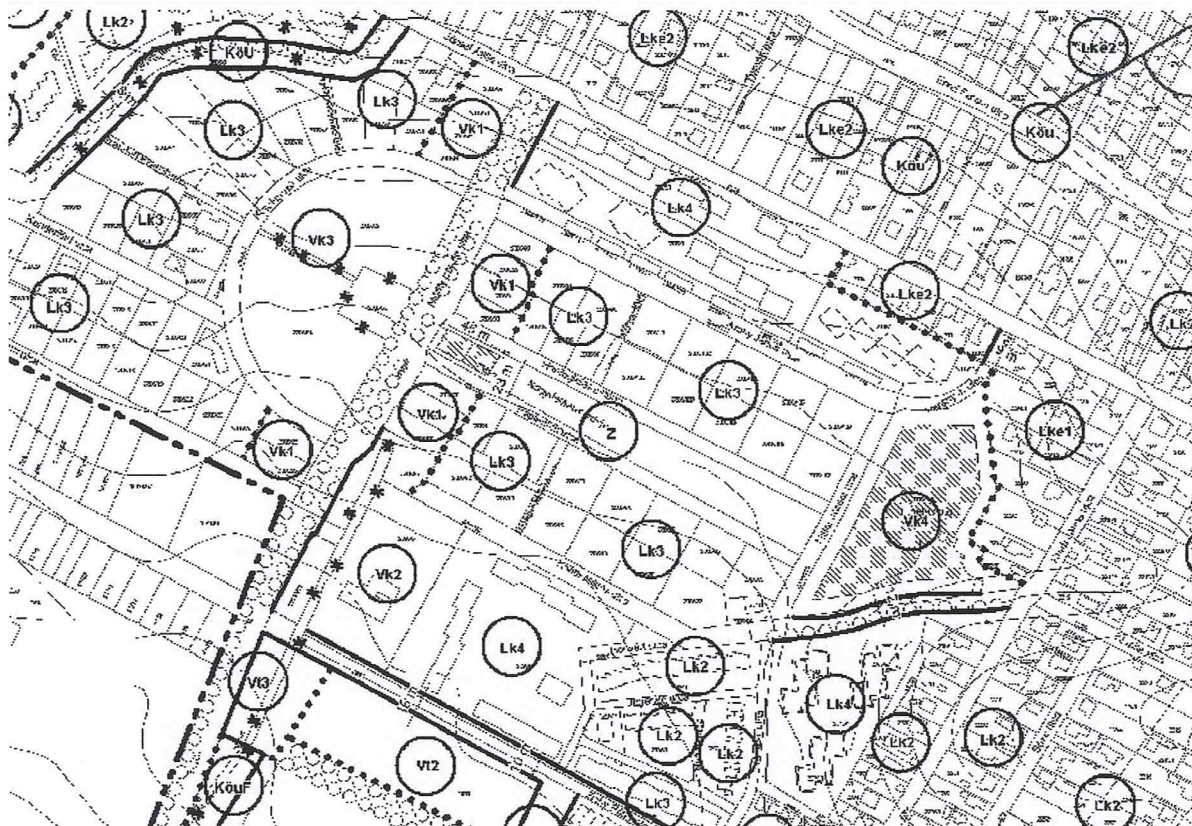
A fentiek alapján a településrendezési tervek módosítása nem ellentétesek az OTv előírásaival.

- **Biológiai aktivitásérték**

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a vonatkozó jogszabálynak megfelelően a biológiai aktivitásérték változását nem szükséges vizsgálni.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

JELENLEGI SZABÁLYOZÁS, A HATÁLYOS HÉSZ ELŐÍRÁSAI A TERÜLETRE



HÉSZ 2. számú melléklet részlete, a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozás

A tervezési területen Z, Vk1, és Lk3 övezetek találhatók, de az övezeti előírásokat módosítja a Hész „Az egyes településrészek sajátos előírásairól” szóló 66.§ (5) bekezdése, amely a Barackos városrész területén (József Attila utca – Márity utca – Arany János utca – József Attila utca – Knáb János utca – Honvéd utca – Konth Miklós utca – Óvoda – Vadverem utca – Berekalja utca - Villám Miklós utca által határolt területen; ennek része a tervezési terület) speciális szabályokat fogalmaz meg, amelyek néhány vonatkozásban alapvetően változtatják meg a beépítés paramétereit.

- **A tervezési terület lakóövezetének hatályos szabályozása, az építési övezet előírásai**

A város helyi építési szabályzata és szabályozási terve kisvárosi lakó övezetbe sorolja a város lakótelepeit, valamint azokat a lakóterületeket, ahol többlakásos lakóépületeket lehet elhelyezni.

A kisvárosias lakóterületek - Lk építési övezetek általános előírásai (7. §) szerint az Lk övezetekben elhelyezhető:

- lakóépület,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

kivételesen elhelyezhető:

- szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- termelő kertészeti építmény,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény

A város területén a kisvárosias lakóterület tömbtelkein önálló (különálló) személygépjármű-tároló épület nem létesíthető, de ez a korlátozás nem vonatkozik a szabályosan kialakított építési telkekre. A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Az Lk3 kisvárosi lakóövezet beépítési paraméterei (10. §):

Az építési övezet beépítési módja szabadon álló.

A beépítettség legfeljebb 20 %, a Barackos városrészben (66. § (5) bekezdés) 1000m²-nél kisebb telkek esetén 30 %.

Az építménymagasság 3,0-8,0 m között változhat. Ezt a 66. § (5) b) módosítja: a legnagyobb építménymagasság a Honfoglalás sétány melletti teleksoron a Miller J. u. – Kútra dűlő közötti szakaszon 5,0 m, a Kútra dűlőtől északnyugatra 6,5 m, a Paplanhát u. melletti teleksoron a Miller J. u – Elekpada köz közötti szakaszon 5,0 m, az Elekpada köztől északnyugatra 6,5 m lehet.

A legkisebb zöldfelületi arány 60 %.

Az előkert legkisebb mérete 5 m.

Az Lk3 építési övezetben egy telken építhető lakások száma a telek területének 350-nel való osztásával állapítható meg, lefelé kerekítve.

• **A Vk1 építési övezet hatályos szabályozása, paraméterei**

A módosítás a Vk1 övezetet érinti. Ennek hatályos előírásai (HÉSZ 27.§):

A Vk1 építési övezet beépítési módja zárt sorú.

A beépítettség legfeljebb 40 %, a legkisebb kialakítható telekterület 720 m², a kialakítható legkisebb telekszélesség 16 m, az építménymagasság 3,0-7,5 m közötti, a legkisebb zöldfelületi arány 40 %, az előkert legnagyobb mérete 10 m lehet, a szomszédos telkek kialakult viszonyainak megfelelően.

- **A közpark (Nagydemeter erdeje) övezetére vonatkozó hatályos előírások**

A közpark övezet előírásairól általánosságban, a város összes közparkjára vonatkozóan a 49. § szól. Ellentmondásos, hogy a közparkot 1 hektárnál nagyobb területként definiálja, miközben a „Demeter erdeje” csak 0,76 Ha.

Az övezeti előírások kiemelik, hogy lakóépület az övezetben nem helyezhető el.

Az övezet területén telket megosztani nem lehet.

A Z övezetben a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség legfeljebb 2 %,

az építhető legnagyobb épület bruttó szintterülete legfeljebb 100 m², a beépített bruttó területe legfeljebb 70 m², a legnagyobb építménymagasság 4,5 m,

a legkisebb zöldfelületi arány 80 %.

Az előírt zöldfelület minden megkezdett 100 m²-e után legalább 1 db nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

A közpark látogathatóságát a nappali időszakban korlátozni nem lehet.

Parkolók az övezetben térszín alatt, vagy fásított megoldással a felszínen létesíthetők.

A közparkok építését, rendezését, felújítását csak az önkormányzat által jóváhagyott, táj- és kertépítész mérnök által készített komplex kertépítészeti tervek alapján lehet elvégezni.

A Z övezetben építmény engedélyezése előtt a Települési Tervtanács, illetve annak hiányában a városi főépítész véleményét ki kell kérni.

- **A közutak övezete**

A HÉSZ 46. § (9) bekezdés b) szerint a Márity L. utca a helyi (települési) közúthálózat eleme, hálózati szerepe gyűjtő út. Tervezési osztályba sorolása B.V.c.D, szabályozási szélessége a kialakult.

A tervezési terület többi útja kiszolgáló út, tervezési osztályba sorolásuk B.VI.d.C.

TERVEZETT SZABÁLYOZÁS

A módosítás nem foglalkozik a meglévő lakóterületek, és a közpark előírásainak felülvizsgálatával, ezek a hatályos HÉSZ szerintiek maradnak.

A hatályos szabályozás szerint Vk1 építési övezet módosul egy újonnan képzett kisvárosi lakó övezetre, melynek paramétereit a településrendezési szerződés rögzíti.

A tervezett új lakóövezet jele Lk5:

Paraméterei (a jelenlegivel összevetve):

JELENLÉGI: Vk 1

TERVEZETT: Lk5

Beépítési mód: zárt sorú

Beépítési mód: zárt sorú

Beépítési mérték: max. 40 %

Beépítési mérték: max. 30%

Zöldfelület : min. 40 %

Zöldfelület: min. 60%

Építménymagasság: max. 7,5 m

Építménymagasság: 3,0 - 7,5 m

Telek méret : min. 720 m²

Telek méret : min. 1.440 m²

Az előkert mérete : legfeljebb 10,00 m

Az előkert mérete : min. 5,00 m

A telken elhelyezhető lakások számának maximumát a telek területének 250-nel való osztásával kell megállapítani, lefelé kerekítve

A hatályos szabályozási tervben a közparkban épület elhelyezésére kijelölt terület a buszforduló miatt átkerül a park déli részére.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETI ADOTTSÁGOK, KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervezett módosítás a város zöldfelületi rendszerét nem érinti. A minimálisan kialakítandó zöldfelületi arány növekedéséből következően a beépítésre szánt területen a zöldfelület kismértékben növekedhet a korábban tervezetthez képest.

A településrendezési tervek módosítása szerinti területhasználat a környezetre nem gyakorol jelentős hatást.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerint a lakóterületek zajvédelmi határértéke 60/50 db, a vegyes területeké 65/55 db, ami azt jelenti, hogy a kérdéses 4 telekre szigorúbb érték fog vonatkozni, ha megtörténik lakóterületbe sorolásuk. A Mártíry utca, mint települési gyűjtőút, és a kiszolgáló utcák forgalmáról nem állnak rendelkezésre zajszámítás elvégzéséhez szükséges adatok, de a közlekedésből

származó zaj vonatkozásában határérték-túllépés sem most, sem a jövőben nem várható.

A táj-, és természetvédelem szempontjából a tervezett módosítások indifferensek.

KÖZLEKEDÉS

Hatályos tervek, elkészült koncepciók

A hatályos Településszerkezeti Terv meghatározza a Budakeszi területén az utak hierarchiáját.

Budakeszi 2006-ban elfogadott közlekedési koncepciótervét 2010.-ben felülvizsgálták (TANDEM Mérnökiroda Kft. vezető tervező: Pej Kálmán). Elkészült Budakeszi területére is vonatkozóan a 2009. évben a Fejér Európa Kft. által jegyzett „Zsámbéki medence Kistérségi kerékpárforgalmi hálózata” című tanulmány is.

A terv vizsgálja a jelenlegi forgalmi rend megfelelőségét, a helyi és átmenő forgalmak nagyságát, és a baleseti helyzetet. A belső úthálózatot úgy javasolja kialakítani, hogy a kijelölt gyűjtőutak biztosítsák az egyes településrészek közötti kapcsolatot, a gyűjtőutakhoz kapcsolódó kiszolgáló utak pedig kialakításukkal akadályozzák meg az átmenő forgalom kialakulását, és a sebesség csökkentésére késztesse.

A közlekedési koncepció szerint a tervezési területet érintően az utak hierarchiája nem változik.

A Márity László utca meglévő gyűjtőút, forgalma elsősorban a Fő utca tehermentesítéséből adódik, ebből következően elsősorban csúcsidőben jelentkezik. A nehézjármű-forgalom az egész városban csekélynek mondható, a Márity utcában csúcsidőben is csak 15 db/csúcsóra, ide számítva a tömegközlekedést szolgáló autóbuszokat is. Az utcán vonal menti forgalomcsillapítás és 7,5 t súlykorlátozás (kivéve a tömegközlekedést) javasolt.

A Márity László utcában a Tandem Kft. koncepcióterve kerékpár-sáv, a Fejér Európa Kft. által készített „Zsámbéki medence Kistérségi kerékpárforgalmi hálózata” tanulmányterv gyalogos-és kerékpárút kiépítését tartaná célravezetőnek.

A város közlekedési koncepciója szerint tervezési terület lakóutcáin korlátozott sebességű övezet, és 3,5 t súlykorlátozás kijelölése javasolt.

Jelenlegi állapot

- **Közutak**

A tervezési terület összes közútja jól kiépített burkolt út. A járda is burkolt, keskeny. Önálló kerékpáros nyomvonal sehol nincs kiépítve.

A Mártí László utca gyűjtőút szerepű, jelenleg a forgalom leginkább a Fő út tehermentesítéséből adódik. A helyi forgalom növekedése akkor várható, amikor az úttól északra fekvő lakóterületi fejlesztések megkezdődnek.

- **Tömegközlekedés**

A Mártí László utcán 3 buszvonala érinti, végállomásuk a Honfoglalás sétány és a tervezési terület közepén végighúzódnak közpark északi végénél kialakított buszforduló.

A BKV a 222-es járatát üzemelteti itt, ez a budapesti Széna térre viszi az utasokat. A menetidő 22 perc, a járat csak hétköznapokon csúcsidőben, reggel 8 óráig, délután 14-18 óráig közlekedik. Az üzemeltetésre a BKV és a Város közötti megállapodással nyílt lehetőség.



A Volán 779 járata a budakeszi bevásárlóközpontokat, a budaörsi ipari parkot is érintve a Budaörsi lakóteleppel teremt kapcsolatot, menetideje 25 perc, a járatsűrűség egy óra!

A Volán 758 járata Budakeszi közigazgatási területén az előző járatval azonos útvonalon, majd Törökbálint és Diósd érintésével Budatétényig, a Campona bevásárlóközpontig közlekedik, ahol a vasúti kapcsolat is elérhető. A menetidő 47 perc, a járatsűrűség ennél a járatnál is 1 óra. Mindkét Volán busz csak hétköznapokon üzemel.

Busz várakozóhely a végállomáson nincs kialakítva, és nem is terveznek ilyet.

A területet érinti az un. „TESCO” busz, amely körjáratként az egyetlen tisztán budakeszi járat, a város különböző pontjait köti össze az újonnan kiépülő gazdasági területtel. A Mártí utcában egy irányba, kelet felé közlekedik.

Közlekedési javaslat

A terület területhasználatának változása nem igényel változtatást a jelenlegi útkialakításon. A tervezett épületek a csatlakozó kiszolgáló utak felől megközelíthetők. A parkolást telken belül kell megoldani, de ezt a beépítés paraméterei lehetővé is teszik.

A HÉSZ tervezési osztályba sorolja a tervezési terület közútjait. A tervezett HÉSZ módosítás ezt nem érinti, így a tervezési terület közútjainak tervezési osztálya változatlan.

Későbbiekben, legkésőbb a Kerekmező utcai iskola (vagy ennek telkén más közforgalmú intézmény) megvalósulásakor a kerékpárút kiépítése javasolt (önálló sávként, vagy a gyalogossal együtt, ez esetben a kevesebb útcsatlakozás miatt inkább az út északi oldalán), erre a 26 m szabályozási szélességű közterületen belül, újabb területek igénybevétele nélkül van lehetőség.

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

A tervezési terület teljesen közművesített, a tervezett változások nem igénylik a közmű vagy hírközlő hálózat fejlesztését. A településrendezési tervekben és a HÉSZ-ben változtatás ebből a szempontból nem indokolt.

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Épített örökség munkarész

A tervezési területen, illetve közvetlen környékén műemlék nincs.

A településre vonatkozó vizsgálati munkarészeket, és a változásokat a településrendezési tervek alátámasztó munkarészei tartalmazzák.

A tervezett változtatások a védett épített örökségre nincsenek hatással.

Tervezői nyilatkozat

Alulírott Nemesánszky Ildikó településrendező tervező nyilatkozom, hogy

1. a Budakeszi, Máriy László utca – Konth Miklós utca – Miller János utca – Arany János utca által határolt terület Szerkezeti terv, Szabályozási Terv, és HÉSZ módosításában foglaltak megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.
2. A terv 4/2003.(II. 20) NKÖM rendelet 66.§ -ban megfogalmazottnak minősül, a hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem.

Nemesánszky Ildikó

Okleveles építészmérnök

TT1 01-1641/01

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Régészet munkarész

I. Bevezetés

A jelenlegi hatástanulmány Budakeszi Város - Máriy L. u. – Konth M. u. – Miller J. u. – Arany J. u. által határolt terület szabályozási tervének módosításához készült a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet alapján. Fontos megjegyezni, hogy a régészeti lelőhelyekre vonatkozó adatok csak a készítés időpontjában rendelkezésre álló kutatási adatokat tükrözi. Újabb régészeti jelenség, lelőhely esetleges előfordulása nem kizárható, mely új helyzeteket eredményezhet.

Vizsgált terület rövid bemutatása

A vizsgált tervezési terület Budakeszi belterületének ÉNy-i felében, Máriy L. u. – Konth M. u. – Miller J. u. – Arany J. u. által határolt tömböt érinti. A területen jelentős része már beépítésre parkosításra került, mindösszesen négy darab, gyeppel fedett építési telek található beépítetlen állapotban.

A tervezési terület elhelyezkedése az általános alátámasztó részben került ábrázolásra.

II. Régészeti örökség

A vizsgált terület régészeti emlékeinek rövid bemutatása:

A vizsgált területről nem ismert régészeti lelőhelyre utaló jelenség, vagy lelet. A település és a módosítás területén az MRT 7. kötetének készítése kapcsán végeztek régészeti terepbejárásokat korábban.

Azonosított régészeti lelőhely

A vizsgált tervezési területen és annak közvetlen szomszédságában nem található a KÖH közhiteles, vagy a PMMI nyilvántartásában szereplő régészeti lelőhely.

A fedetlen építési telkek gyeppel fedettek régóta, emiatt régészeti terepbejárásra alkalmatlanok.

III. Tervezett változtatási szándék

A tervezési terület utolsó négy darab beépítetlen a Máriy L. utca K-i oldalán található telkét a hatályos vegyes település központi Vk övezetből lakó LK övezetbe sorolják.

IV. Hatásvizsgálat

Tervezett változtatások hatása

A módosítási fejlesztési szándékok nem érintenek nyilvántartott, vagy más ismert régészeti lelőhelyet, melyek ebből adódóan nem jelentenének veszélyt az ismert régészeti örökségre.

A régészeti örökség védelmével kapcsolatos feladatok, költségek

A régészeti örökség védelme érdekében különös gonddal kell eljárni az építési és művelési ág változások kapcsán, mivel bármilyen, a föld felszíne alá mélyedő kivitelezési munkával elpusztulhatnak a régészeti örökség elemei.

Váratlanul előkerülő régészeti emlékek esetében az alábbiak szerint kell eljárni.

Valamennyi, a régészeti feltárás esetén kívül előkerült régészeti emlék, ill. lelet esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére. Ha bármilyen tevékenység során váratlan régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (kivitelező, beruházó) a Kötv. 24. §-a értelmében köteles a tevékenységet azonnal abbahagyni és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni.

A régészeti lelőhelyek megrongálását, megsemmisítését, gondatlan kezelését a Kötv. 82. § alapján szankcionálják.

V. Összefoglalás

Azonosított régészeti lelőhelyek

Budakeszi Város - Máriy L. u. – Konth M. u. – Miller J. u. – Arany J. u. által határolt területen azonosított a KÖH által is nyilvántartott régészeti lelőhelyről mostanáig nincs adatunk.

A tervezett változások hatása

A tervezett módosítások nem érintenek nyilvántartott azonosított régészeti lelőhelyet, ezért az ismert régészeti örökségre nem gyakorolnak hatást.

VI. Nyilatkozat

A Budakeszi Város - Máriy L. u. – Konth M. u. – Miller J. u. – Arany J. u. által határolt terület szabályozási tervhez szükséges Örökségvédelmi Hatástanulmány Régészeti fejezetét készítő régész nyilatkozik, hogy a régészeti tanulmányt a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletnek és a hatósági előírásoknak megfelelően készítette el, a tervezett megoldások megfelelnek a hatályos jogszabályoknak. Továbbá nyilatkozik, hogy a tanulmány elkészítésére jogosult.

Vágner Zsolt, sk. okleveles régész (Archeo-Art Bt.)

Pécel, 2011. február 03.




Oklevélszám: 459/2002



a tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.

2011. április

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

-  meglévő telekhatár
-  lakóépület
-  középület
-  tervezési terület határa

BUDAKESZI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK módosítása

**Mátyás László utca -
Konth Miklós utca - Miller József
utca - Arany János utca**

által határolt területen

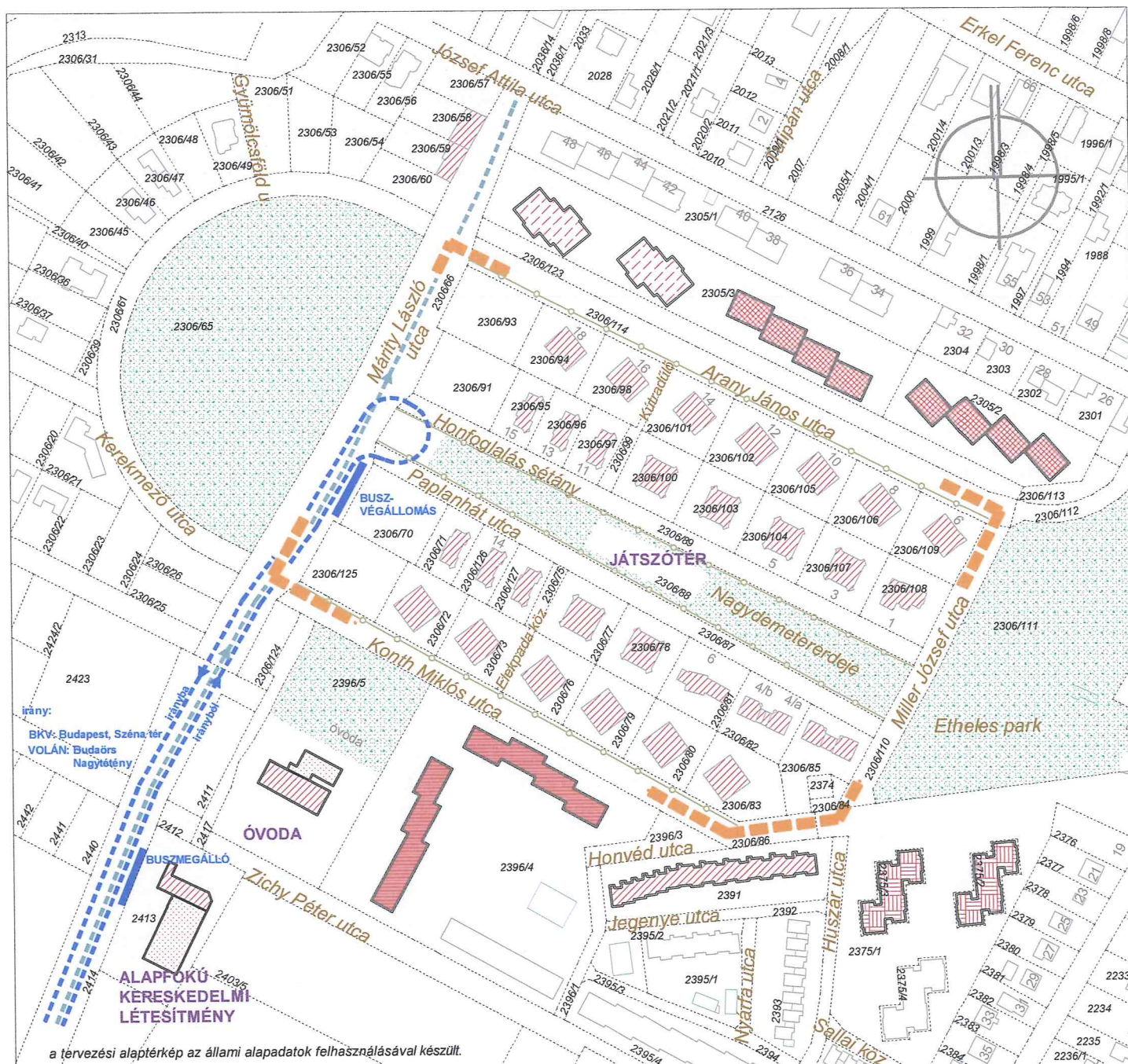
M 1:3000

TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

Megrendelő: Budakeszi Város Önkormányzata PH.
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

Generál tervező: TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 06-1/246-3104, fax: 06-1/246-3102
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

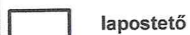
Településtervezés: Nemesánszky Ildikó TT1 01-1641/06
okl. építészmérnök



ÉPÜLETEK SZINTSZÁMA



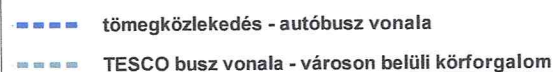
TETŐIDOM



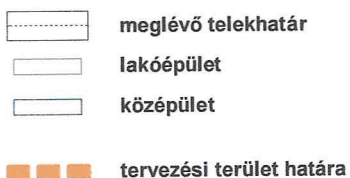
ZÖLDFELÜLETEK



KÖZLEKEDÉS



ALAPTÉRKÉPI ELEMEK



2011. április

BUDAKESZI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK

módosítása

**Mátyás László utca -
Konth Miklós utca - Miller József
utca - Arany János utca**

által határolt területen

M 1:3000

ÖSSZEVONT VIZSGÁLAT

Megrendelő: Budakeszi Város Önkormányzata PH.
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

Generál tervező: TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.
1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.
tel: 06-1/246-3104, fax: 06-1/246-3102
e-mail: tt1ildiko@vnet.hu

Településtervezés: Nemesánszky Ildikó TT1 01-1641/06
okl. építészmérnök

Budakeszi főépítész

Feladó: Győri László [gyori.laszlo2@chello.hu]
Küldve: 2011. május 20. 7:47
Címzett: Budakeszi főépítész
Másolatot kap: immobill@t-online.hu
Tárgy: RE: Máriity utca TSZT, SZT - MÓDOSÍTÁS

Kedves István!

Részünkről rendben van!

Üdvözlettel,

Győri László
Mobil: +36 20 946 7209
Fax: +36 1 786 9343

From: Budakeszi főépítész [mailto:foepitesz@budakeszi.hu]
Sent: Friday, April 22, 2011 9:28 AM
To: 'gyori.laszlo2@chello.hu'
Subject: Máriity utca TSZT, SZT - MÓDOSÍTÁS

Kedves László!

A Tervezővel, és a Tanácsnok úrral megvizsgáltuk a Tervezői javaslatot, és több apróbb javítást kértünk a Tervezőtől.
Csatoltan küldöm a Tervező javítási levelét.
Kérem, véleményezzed, hogy mehet-e így Képviselő Testületi ülésre?

Várom a válaszod!

Tisztelettel:

Mártonffy István
Budakeszi Városi Főépítész
telefon: 06 23 535 710 / 9 - 182
e - mail: foepitesz@budakeszi.hu
Új helyen van a Polgármesteri Hivatal 2011.09.31.-ig:
Budakeszi, Szőlőskert utca 21.

Budakeszi, 2011. 04. 22.