BUDAKESZI

VÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2017. ÉVI MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

✉ 7601 PÉCS, PF 213 * RÁKÓCZI ÚT 1. * 72/510-100, *: PECSEPTERV@PECSEPTERV.HU *: WWW.PECSEPTERV.HU

A L Á Í R Ó L A P

BUDAKESZI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK

2017. ÉVI MÓDOSÍTÁSÁHOZ

vezető tervező

Csaba Gyula
építőmérnök, településtervező
TT1, É1 02-0034

tervező munkatárs

Kiszely Szabolcs
településmérnök

tervező munkatárs

dr. Csaba Ders
építészmérnök, településtervező
TT, É 02-0637

T A R T A L O M J E G Y Z É K

ELŐZMÉNYEK

TERVEZÉSI TERÜLET

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

- Településszerkezeti terv módosítási javaslata
- Helyi építési szabályzat módosítási javaslata

ELŐZMÉNYEK

Budakeszi Város Önkormányzata az 500/2015 (XII.15.) határozatával fogadta el településszerkezeti tervét és a 41/2015.(XII.30.) rendeletével alkotta meg helyi építési szabályzatát, amit a 13/2017.(VII.11.) rendeletével módisított.

A képviselőtestület 2017-ben kezdeményezte a város településrendezési tervének újabb módosítását a 223/2017. (VII.07.) határozatával a P+R parkoló létesítése kapcsán. A határozat értelmében a Képviselő-testület az érintett 2736, 2737 és 2738 hrsz. alatti ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (6) bekezdés c) pontja értelmében a településrendezési terv módosítása tárgyalásos eljárás szerint történik.

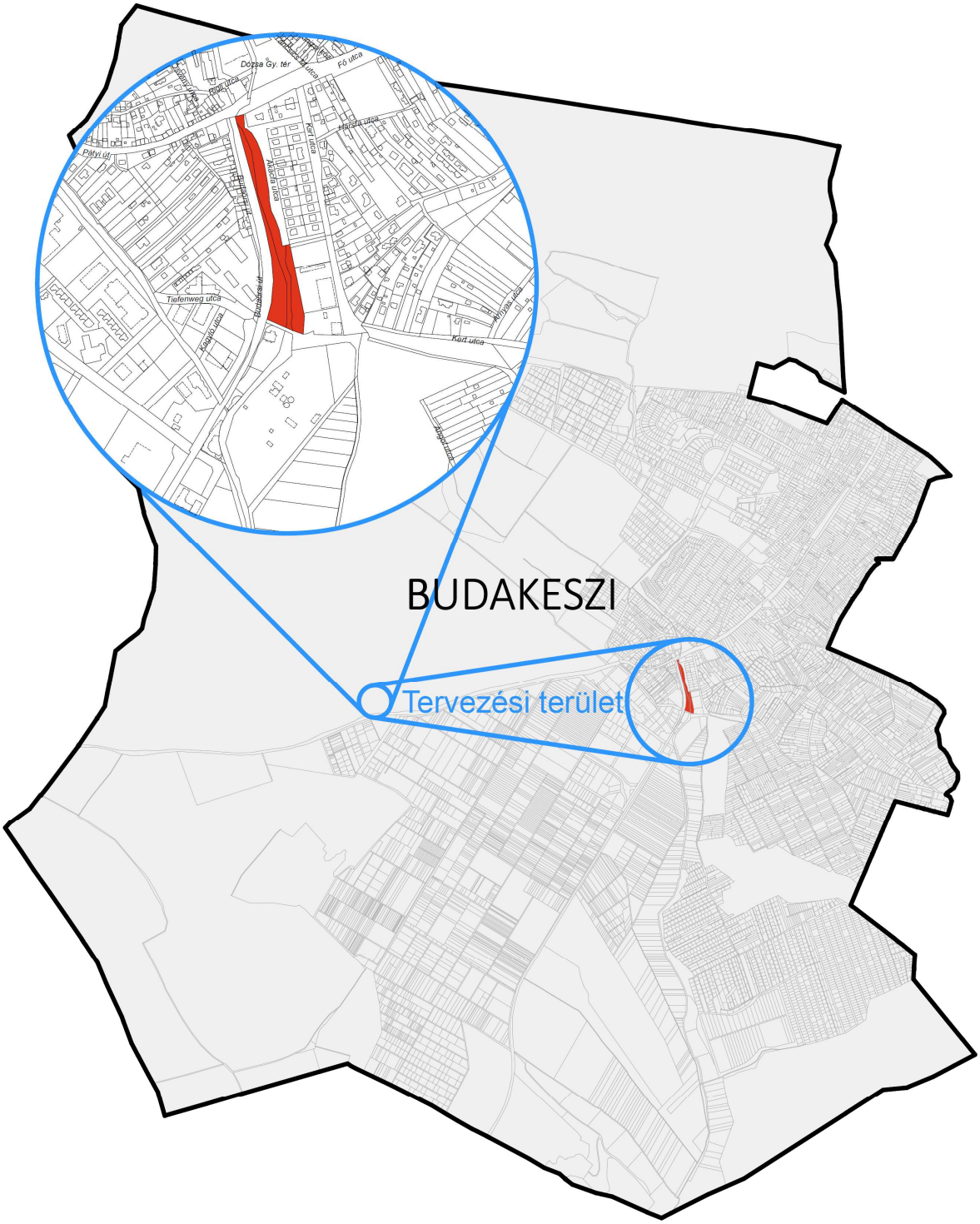
A módosítási indítvány célja, hogy a 2738 hrsz alatti ingatlanra tervezett P+R parkoló későbbi kialakíthatósága miatt a szomszédos 2737 hrsz alatti vízgazdálkodási övezetbe sorolt árok telkének határrendezése a tényleges patakmeder alapján megtörténhessen. Ennek első lépése a Helyi Építési Szabályzat Szabályozási tervének módosítása.

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 2736, 2737 és 2738 hrsz. alatti ingatlanokra korlátozódik



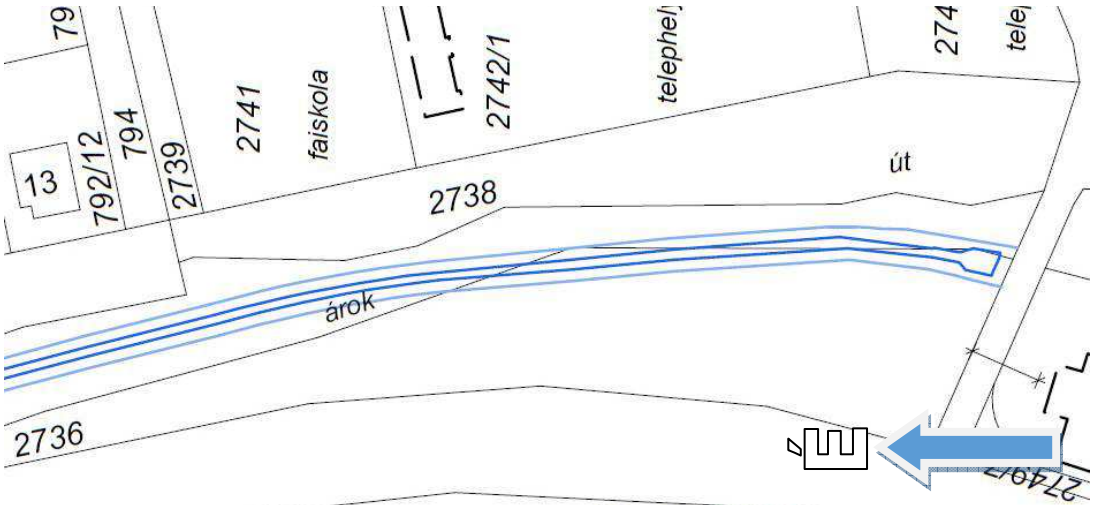
A három érintett telek területét nyugatról a Budaörsi út, délről a Patak utca, keletről az Akácfa utca és északról a Fő utca határolja.

ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT

Meglévő állapot

A 2737 hrsz. alatti árok telekhatárai az érintett szakaszon rendezetlenek. Az alábbi ortofotóra vetített alaptérképen látszik, hogy a patakmeder a valóságban nem a telkén belül halad nagyrészt a szomszédos 2736 hrsz alatti telek rovására. A másik oldalon a 2738 hrsz alatti ingatlanon parkoló autók pedig az árok telkét is használják.

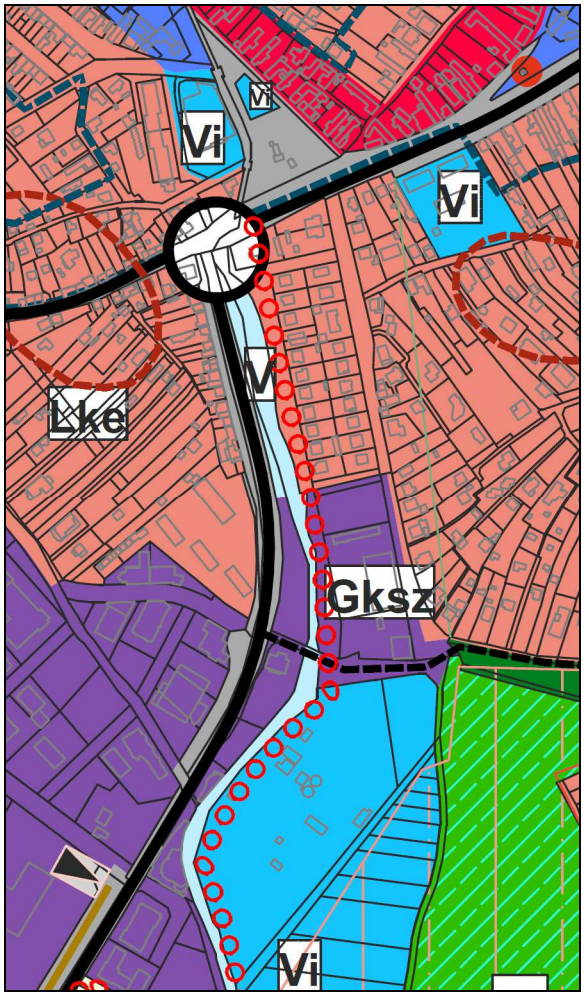
A patakmeder geodéziai felmérése elkészült, ami az ortofotón látottakat alátámasztva megmutatja a vízfolyás pontos helyét. A patakmeder rézsűjének felső része adja meg a tényleges területfoglalást. Az alábbi geodéziai felmérés alapján készített tervrajzon a sötétkék vonal jelöli az árok alját, a világoskék a tetejét.



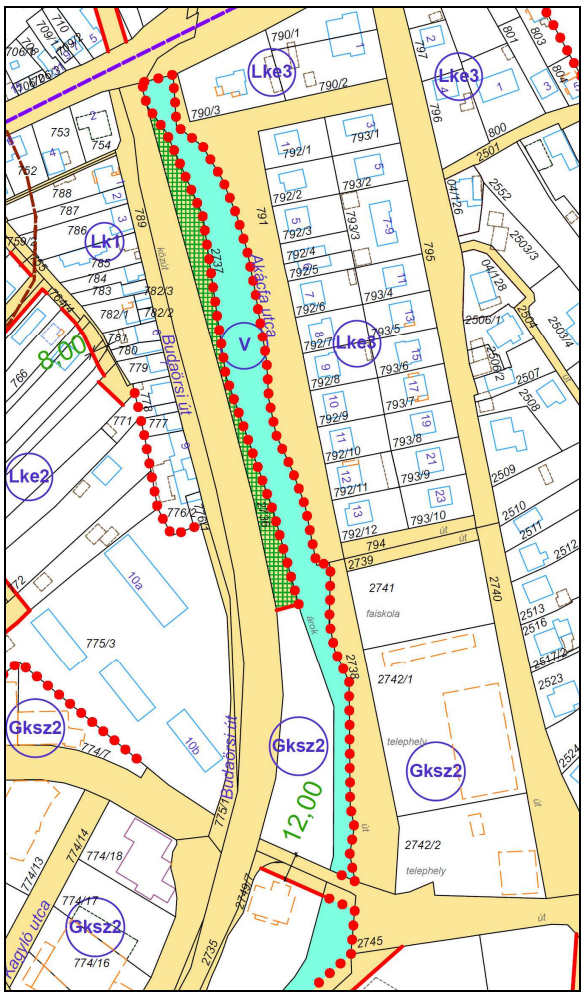
Változtatási szándék

A 2737 hrsz. alatti árok telke tehát nem felel meg a valóságnak, így a helyi szabályozás is, az alaptérkép alapján hibásan jelöli.

A településrendezési terveken az érintett árok vízgazdálkodási területként van jelölve. A szomszédos tervezett P+R parkoló lehetséges helyszínéül szolgáló 2738 hrsz. alatti ingatlan közlekedési terület, míg az árok másik oldalán lévő 2736 hrsz alatti ingatlan érintett szakasza kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben van sorolva.



hatályos szerkezeti terv kivágat



hatályos szabályozási terv kivágat

Módosítási javaslat

A 2737 hrsz. alatti árok telke tehát nem felel meg a valóságnak, így a szabályozási terv is, az alaptérkép alapján hibásan jelöli a vízgazdálkodási területet. Ezt az eltérést a jelen módosítás során kezeljük.

A 2738 hrsz. alatti ingatlanra tervezett P+R parkoló létesítésének előfeltétele a két telek közötti határ rendezése.

A módosítás során a közterület szabályozással a tényleges patakmeder kijelölésre kerül a szabályozási terven. A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdés c) pontja értelmében a geodéziai felmérésből kapott árok határvonalától 3 méteres parti sáv meghagyásával kerülnek kiszabályozásra a vízgazdálkodási terület határai.

Mivel övezethatárok módosulnak, ezért a szerkezeti tervlapot is módosítani kell, ennek megfelelően.

Örökségvédelmi összefüggések

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

Közlekedési összefüggések

A módosítás során a közlekedési hálózat nem változik, az érintett közlekedési terület szélessége növekszik. A tervezett P+R parkoló kialakításának feltételeit a konkrét engedélyezése során kell vizsgálni, a szabályozási terv biztosítja a közút területét és a rá merőleges parkolók helyét.

Közműellátás összefüggések

A módosítás nem érint közműveket, az érintett övezetekben a közműellátás nem feltétel.

Zöldfelületi és természetvédelmi összefüggések

A rendezetlen határok miatt kialakult közterület használatból fakadóan a módosítás során tényleges zöldfelületet nem érint a változás, értékes növényállomány nincs a területen. Az Önkormányzat megismerve és értékelve a módosítást a 2/2005. (I. 11.) Korm. R. 3.§ értelmében nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Biológiai aktivitásérték összefüggések

A módosítás során újonnan nem kerül kijelölésre beépítésre szánt terület, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében nem kell biológiai aktivitásérték szinten tartását igazolni.

Területrendezési tervi összefüggések

A módosítással érintett terület települési térségben helyezkedik el és térségi övezetekkel sem érintett.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A hatályos Településszerkezeti Terv módosul a 2736, 2737 és 2738 hrsz. alatti ingatlanokon a területfelhasználási határok vonatkozásában.

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének
……/2017. (…….) számú határozata
a településszerkezeti terv jóváhagyásáról szóló 500/2015 (XII.15.) határozat módosításáról

1.) A Képviselőtestület a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési eszközökről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján úgy dönt, hogy az előterjesztéshez csatolt, a Pécsépterv Kft. 608/2017 jelzőszámú dokumentációjának szerkezeti terv kivágata szerint módosítja a 500/2015 (XII.15.) határozattal megállapított településszerkezeti tervet.

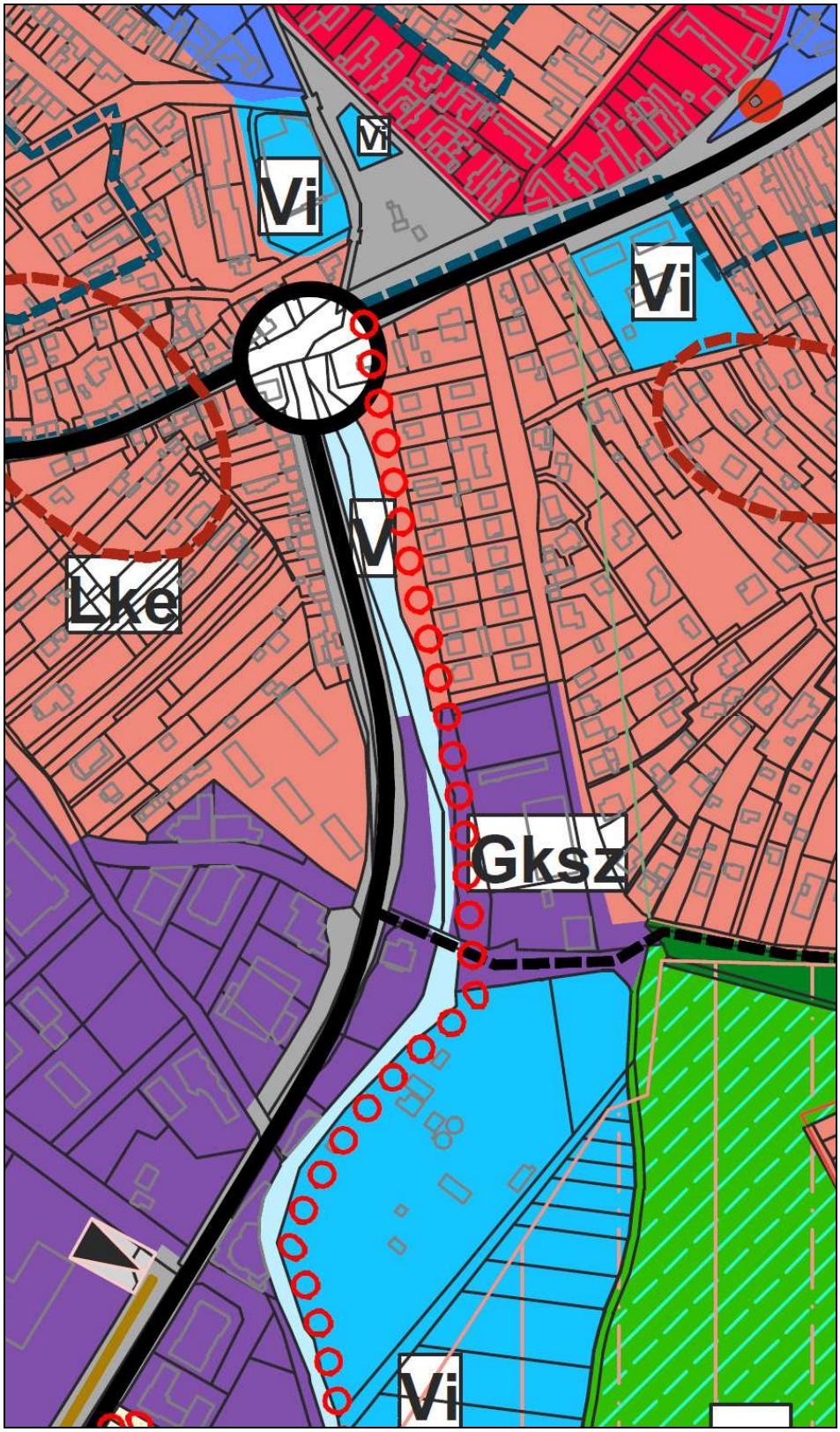
2.) A Képviselőtestület felkéri dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármestert, hogy az Étv. 8.§ (4) bekezdés alapján a jelen határozat 1.) pontja szerint módosított tervnek gondoskodjon a nyilvánosságáról, valamint a Korm. rendelet 43.§-a szerint 15 napon belül küldje meg a tervet, és az arra beérkezett, figyelembe nem vett vélemények elvetése indoklását, az azok véleményezésében részt vett államigazgatási szerveknek és szakmai vizsgálat céljából az állami főépítésznek, majd ezt követően az önkormányzati tervtárnak.

Határidő: 2017. …..
Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester	dr. Makai Katalin aljegyző

a ../2017. (……) határozat melléklete:

A módosuló településszerkezeti terv részlete



HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A hatályos szabályozási terv a településszerkezeti terv módosításával összhangban módosul, továbbá a módosul az építési szabályzat.

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének ./2017. (...) önkormányzati rendelete Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés és a 13. § (1) bekezdés által meghatározott feladatkörében eljárva, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

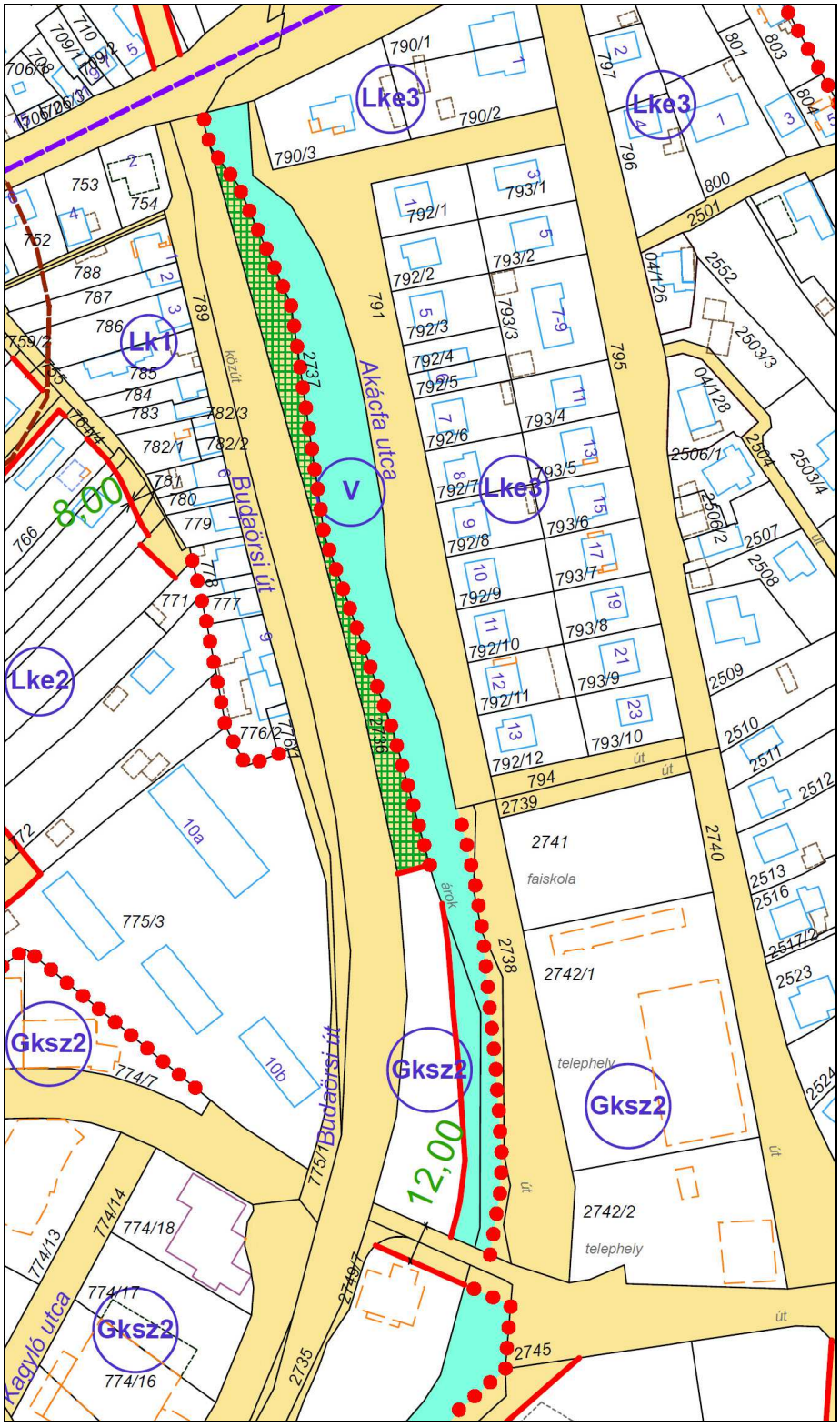
1.§

A Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 7/2009.(IX.10.) számú rendelet (továbbiakban:R.) 1. mellékletének 2.B jelű tervlapja a jelen rendelet 1. mellékletében szereplő 2736, 2737 és 2738 hrsz. alatti ingatlanok területén, annak normatartalma szerint módosul.

2.§

E rendelet a megalkotását követő napon lép hatályba.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester	dr. Makai Katalin aljegyző

1. melléklet a ../2017. (…..) önkormányzati rendelethez:

A módosuló szabályozási terv részlete: