



BUDAPEST, XI. KERÜLET
BUDAÖRSI ÚT – KŐÉRBERKI ÚT – M1-M7 AUTÓPÁLYA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

2007. november

ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- munkaközi anyag -

PESTTERV

PEST MEGYEI TERÜLET, TELEPÜLÉS, KÖRNYEZET
TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.
BUDAPEST 1085, KÓFARAGÓ U. 9.
TEL.: 267-0508, 267-7078, FAX: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

BUDAPEST, XI. KERÜLET BUDAÖRSI ÚT – KŐÉRBERKI ÚT – M1-M7 AUTÓPÁLYA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros, XI. kerületi Önkormányzat megbízásából készítjük a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt terület kerületi szabályozási tervét.

A munka településrendezési munkarészeinek elkészítése 2007. tavaszán indulhatott meg. A munka célja, hogy a tervezési területen lévő telkek egyesítésével olyan intézményterület jöhessen létre, amely lehetővé teszi a területen irodaház elhelyezését is, valamint hogy a terület ezzel megfelelően kapcsolódjon a környező területek kialakult szerkezetéhez egyúttal az itt kialakult funkciókhoz is igazodva.

Budapest XI. kerületének közigazgatási területére vonatkozó érvényben lévő Kerületi Szabályozási tervének és Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatának jóváhagyása és hatályba lépése 2003. év őszén megtörtént. A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat és a Kerületi Szabályozási terv a 34/2003. (X. 21.) Ök. rendelettel lett jóváhagyva.

A tárgyi tervezési területre vonatkozó fővárosi és kerületi övezeti besorolás a véderdő övezet. Ennek következtében a terület fejlesztéséhez szükséges a keretövezet módosítása. Ezért a Kerületi Szabályozási Terv mellékleteként készül jelen szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan.

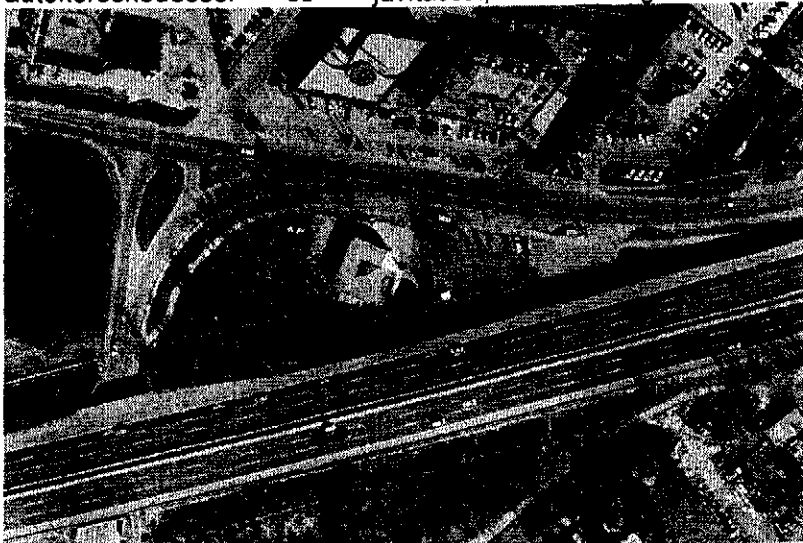
A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervezési terület Budapest XI. kerületében, az M1-M7 autópálya mellett található, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt nagyjából háromszög alakú terület.

A tervezési terület két telekből áll, a 1082/1 és a 1090/8 hrsz. telkekből. Ebből a 1082/1 hrsz. telek mérete 3.266 m², a 1090/8 hrsz. telek mérete 941 m². A tervezési terület mérete összesen 4207 m². A terület legnagyobb hossza kelet-nyugati irányban 170 m, észak-déli irányban szélessége 45 m.

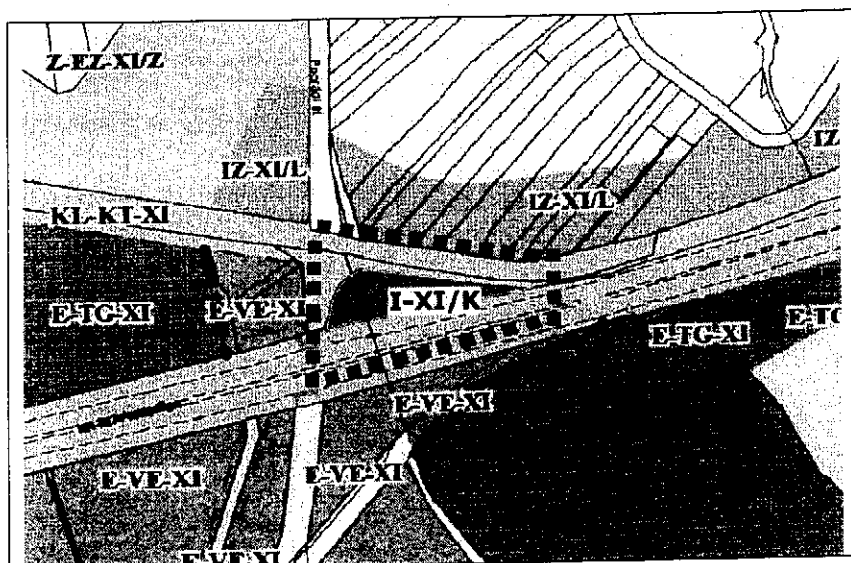
A területen jelenleg egy autószalonnak helyezkedik el, a 1082/1 hrsz. telken. A 1090/8 hrsz. terület jelenleg üresen áll.

A tervezési terület közvetlen környezetében, a Budaörsi út északi oldalán szintén hasonló funkciójú vállalkozások találhatóak, a közelben lévő telkek többsége nem lakófunkcióval rendelkezik, hanem egyre inkább kialakul egy kereskedelmi, szolgáltató és intézményterületi zóna a térségben, az autópálya és a Budaörsi út mentén. Jellemző és egyre több a kereskedelemmel, autókereskedéssel és -javítással, és foglalkozó vállalkozások megtelepedése.



TERVEZŐI JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE

A tervezési terület építési telkeit az I-XI/K... közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület építési övezetbe javasolja sorolni a szabályozási terv.



Az I-XI/K... építési övezet paramétere:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K...	3000 m ²	25 m	SZ	50%	6,0 m	14,0 m	35%	65%	2,0

Az övezeti besorolás alapján a terület beépíthetősége:

I-XI/K... közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézmény övezet	4.207 m ²
Övezet területe:	4.207 m ²
közterületek	- m ²
Telekterület összesen	4.207 m ²
Beépítési % (keretövezetben: 50%)	50 %
Összes beépíthető	2.100 m ²
Szintterületi mutató: (keretövezetben: 3)	2,0
Zöldfelületi mutató:	35%
építménymagasság	6,0-14,0 m
Összes bruttó szintterület:	8.400 m ²
Összes nettó szintterület (x 0,89):	7.470 m ²
Összes értékesíthető szintterület (x 0,89):	6.650 m ²

KÖZLEKEDÉS

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Budaörsi út 2x1 forgalmi sávós, csúcsidei forgalma 7-800 Ejármű/óra/irány. A terület nyugati határán csatlakozik a Budaörsi úthoz a Kőérberki út, 2x1 sávós másodrendű főút. a két főút csomópontjában a Budaörsi út elsőbbségét jelzőtábla biztosítja, a főúttól balra kanyarodást biztosító sáv van. A területet délről határoló M1-M7 útnál a Kőérberki úttól 1 km-re van.

Tömegközlekedés

A terület utasforgalmát a Budaörsi úton közlekedő 40-es és a Kőérberki út – Budaörsi út irányban közlekedő 87, 87A járatok bonyolítják le. A járatok megállója a Budaörsi úton, a Kőérberki úti csomóponttól keletre van.

Kerékpáros közlekedés

A területet érinti a Budaörsi út – Kőérberki út irányban kiépült kerékpárút.

Parkolás

A területen lévő autószaalon parkolója 26 férőhelyes, közúti kapcsolata a telek keleti határán a Budaörsi úthoz csatlakozik.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A terület határoló utak keresztmetszete a fejlesztési tervek szerint nem változik, a közúti kapcsolatot biztosító Budaörsi út 2x1 sávós marad.

Tömegközlekedési hálózatfejlesztés

A területet érinti a 4.sz. metróvonal tervezett Etele tér – Virágpiac szakaszának egyik nyomvonal – változata. A metróvonal tervezett végállomása a Kőérberki úttól nyugatra lesz, amelyhez P+R parkoló és autóbusz végállomás kapcsolódik. Megvalósítása után várhatóan a Budaörsi úton csak egy autóbuszjárat marad meg.

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉS ZÖLDFELÜLETEK

Zöldfelületek és területfelhasználás

A tervezési terület a földhivatali alaptérkép adatai alapján művelés alól kivett, beépítetlen terület. Ellenben a kialakult állapot a nyilvántartásban lévőtl teljesen eltérő.

A terület mintegy felét, a középső és a keleti részt foglalta el a telephely épülete és a körülötte lévő burkolt részek, míg a terület másik felét a Kőérberki út kanyarulata melletti területeket és az autópálya menti keskeny sávot fásszárú növényzet borította. A felvétel készítése óta tovább csökkent a zöldfelület, mivel az épület nyugati oldalán, a növényzet rovására újabb burkolt felületeket alakítottak ki.

A területen két földrészlet található, a 1090/8 és a 1082/1 hrsz-ú telkek.

- A 1082/1 hrsz-ú, mintegy 3260m²-es telken lévő telephely korábbi zöldfelületeiből, lényegében már csak az autópálya menti keskeny zöldsáv maradt meg. A telek többi részén épületet és telephelyen belüli parkoló céljára szolgáló burkolt felület alakítottak ki. Az autópálya menti zöldsáv egyik meghatározó cserjefaja a tamariska.
- A 1090/8 hrsz-ú, közel 940 m² telek több mint felén védelmi célokat szolgáló többszintes növényállomány található. E terület meghatározó fafajai a következők: nyárfa, akác, keskenylevelű ezüstfa.

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, valamint annak mellékletét képező „Övezeti tervlap” alapján a tervezési terület az E-VE-XI jelű, védelmi erdő övezetbe van sorolva. A védelmi erdő övezeti besorolás és a jelenlegi területhasználat, valamint a beépítés között elég jelentős az eltérés. A tervezett terület felhasználások a jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató funkció részleges kiterjesztését tűzik ki célul, és zöldfelületi szempontból is változást hoznak a területen. Az előírásoknak megfelelően, a telkeken belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT TERVEZETE

- jóváhagyandó munkarész -

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

...../2007. / / XI. Ök. számú rendelete

A Budapest XI. kerület, Kerületi Városrendezési És Építési Szabályzatáról szóló

34/2003 (X. 21.) XI. Ök. sz. Rendeletnek a

Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt terület kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14. §-a alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

(1) Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet (a továbbiakban: KVSZ) 1. § (2) bekezdés a) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

- RM-... Szabályozási tervlap a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt területre.

(2) A KVSZ 1.§ (2) bekezdés b) pontja kiegészül a következő rendelkezéssel:

- SZM-... Kiegészítő előírások a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt területre.

2. §

A KVSZ SZM-... sz. Mellékletként kiegészül jelen rendelet 1. sz. Mellékletével (szöveges előírások).

3. §

A KVSZ RM-... sz. Mellékletként kiegészül jelen rendelet 2. sz. Mellékletével (szabályozási tervlap).

4. §

A KVSZ a következő alcímmel és 50/... §-sal egészül ki:

„I-XI/K...

A Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt területre.

I-XI/K... közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület építési övezet

50/.... §

(1) Az építési övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K...	3000 m ²	25 m	SZ	50%	6,0 m	14,0 m	35%	65%	2,0

(2) Az előkert mérete a terven jelölt építési hely szerinti méret, ennek hiányában minimum 5,0 méter.

- (3) A hátsóker legkisebb mérete a terven jelölt méret, ennek hiányában minimum 5 méter.
- (4) Az övezetben az épület fő funkciója a BVKSZ 40. § (1) bek. szerinti, de az övezetben lakófunkció nem helyezhető el.
- (5) A gépkocsi parkolóhely szükségletet az OTÉK alapján ill. a helyi parkolási rendelet szerint kell biztosítani.
- (6) Az övezet területén önálló funkciójú épületként járműtároló nem helyezhető el.”

5. §

- (1) Ez a rendelet 2007. lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a KVSZ RM-1. sz. melléklete jelen rendelet 2. sz. mellékletében foglalt építési övezetek szerint módosul.

Budapest, 2007.

Molnár Gyula polgármester	dr. Filipisz Andrea jegyző
-------------------------------------	--------------------------------------

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT/2007. () XI.ÖK. SZ. RENDELET 1.SZ. MELLÉKLETE**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÖNKORMÁNYZAT 34/2003 (X. 21.) XI. ÖK SZ. RENDELET SZM-... SZ. MELLÉKLETE**

Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Kőérberki út – M1-M7 autópálya által határolt területre.

I.**A szabályozási tervlap szabályozási elemei**

1. A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a tervezési terület határát
 - az építési övezet határát, jelét és paramétereit,
 - az építési hely határát,
 - a közlekedési területek szabályozási szélességét,
 - a megszűnő telekhatárt.
2. A nem kötelező és az 1. bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azoktól a rendelet módosítása nélkül el szabad térni.
3. A kötelező érvényű szabályozási tervelemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

II.**Kiegészítő rendelkezések****1. Telekalakítás**

- 1.1 Telket alakítani csak e rendelet övezeti előírásainak és a szabályozási tervnek, valamint a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendeletnek megfelelően lehet.
- 1.2. A szabályozási tervben rögzített (meglévő és tervezett) telekhatárok a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók az alábbi esetekben:
 - a) telekegyesítés esetén.
- 1.4. A 1090/8 és a 1082/1 helyrajzi számú telkek összevonandók.

2. Építmények elhelyezése – építési hely

- 2.1. Az építési helyet a szabályozási terv jelöli.
Telekegyesítés, telekhatár módosítás, vagy telek megosztása esetén az építési helyet ill. az építési hely megváltozott határait jelen rendelet alapján kell meghatározni.
- 2.2. Az övezetben terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül helyezhető el.

3. Közlekedési célú közterületekre vonatkozó előírások

- 3.1. A közlekedési területeket, és azok szabályozási szélességeit a szabályozási terv tartalmazza.
- 3.2. A tervezési terület tervezett telkének közúti kapcsolata kizárólag a Budaörsi út felől oldható meg.
- 3.3. A tervezési területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
- 3.4. A területen kiszabályozott közlekedési területeket, a meglévő utakat, valamint a gyalogos közlekedést szolgáló járdákat (azok burkolatát, berendezését, fásítását) egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- 3.5. A tervezett új létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni. Új utcacsatlakozás, kapubehajtó kialakításánál a „Közutak melletti ingatlanok, kiszolgáló létesítmények utcacsatlakozása” – az ÚT 2-1.115 útügyi műszaki előírásaiban foglaltak szerint alakítható ki.
- 3.6. A gyalogos forgalmú közterületek akadálymentességét biztosítani kell.

4. Zöldfelület és az élő természet védelme

- 4.1. A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról gondoskodni kell. Ha a fakivágásra az építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

- 4.2. Az autópálya melletti sávban, (az építési telkek déli hátsó kertjeiben) háromszintes növényállomány telepítendő az autópálya okozta zaj és egyéb környezetterhelések csökkentése érdekében.
- 4.3. A beépítésre szánt területek kialakítása, használata során a be nem épített, burkolatlan területeket rendezett zöldterületként kell kialakítani, fenntartani.
- 4.4. Közterületen új zöldterületek létesítését, a meglévők felújítását az érintett terület vonatkozó egyéb szakági terveivel összhangban elkészített tervek alapján kell elvégezni.

5. A települési környezet védelme

Értékvédelem

- 5.1. Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló hatályos jogszabályban foglaltak szerint a munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindemellett értesíteni kell a területileg illetékes Budapesti Történeti Múzeumot.

A föld védelme

- 5.2. A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.
A felszíni - és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről a talaj és a felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóságok előírásai szerint kell gondoskodni.
- 5.3. A terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj és a felszín alatti vizek szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

Levegőtisztaság védelem

- 5.4. A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó, légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.

A víz védelme

- 5.5. A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető rendszerre és a szivárgó rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - tervben kell kidolgozni.
- 5.6. A felszíni és egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes szakhatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

Csendvédelem

- 5.7. A területen biztosítani kell a 8/2002. (III. 22.) Köm-EüM. sz. együttes rendelet által előírt zajvédelmi határértéket teljesülését.

Hulladékgazdálkodás

- 5.8. A területen keletkező hulladék átmeneti elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

6. Közműellátás

- 6.1. A tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- 6.2. A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett.
- 6.3. A meglévő közterületi közcsővezetékekre történő rácsatlakozások csak a szolgáltató vállalatok ágazati előírásai, műszaki irányelvei alapján készíthetők.
- 6.4. A meglévő közműépítmények biztonsági és védőtávolságait figyelembe kell venni.
- 6.5. A közcsatornába bevezetett szennyvizek minőségének ki kell elégíteniük a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásait.
- 6.6. A közműhálózat – a vezetékes vízhálózat nyomvonalának megváltoztatásakor, vagy új nyomvonal létesítésekor, az új tűzcsapok telepítési helyét illetve a meglévők áthelyezését a területileg illetékes önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- 6.7. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletében foglaltakat szigorúan be kell tartani.
- 6.8. Az épületek megközelíthetőségét biztosítani kell (OTSZ 22. § (1) bek.)
- 6.9. Az épület magasság függvényében (középmagas, magas épület) a tűzoltási felvonulási út terület a műszaki követelmények szerint (2/2002. (I. 23.) BM rendelet 5. sz. mell. I/IV. fejt.)

- 6.10. Az épületmagassághoz megengedett tűzszakasz méret, az oltóvízellátás, intenzitás, és a tűzcsapok száma a műszaki követelmények szerint (2/2002. (I. 23.) BM rendelet 5. sz. mell. I/IV. fejt.), valamint az OTSZ 45-46. §.) alakítandó ki.
- 6.11. A 3257/11 hrsz. tervezett beruházása kapcsán az építési engedélyezés során a keletkező csapadékvíz mennyiséget vízmérleggel kell igazolni és az FCsM Rt.-vel egyeztetni. Az egyeztetés alapján a csapadékvíz elvezetést meg kell oldani.
- 6.12. A távlati fejlesztések során a konkrét, megvalósulásra kerülő létesítményekhez a beruházások megkezdése előtt a közműszolgáltatóktól ismételt elvi állásfoglalást kell kérni a pontosított igényekkel.

Budapest XI. kerület,

Budaörsi út - Kőéberki út - M1 - M7 autópálya
 által határolt terület
 szabályozási terve



M = 1 : 1 500

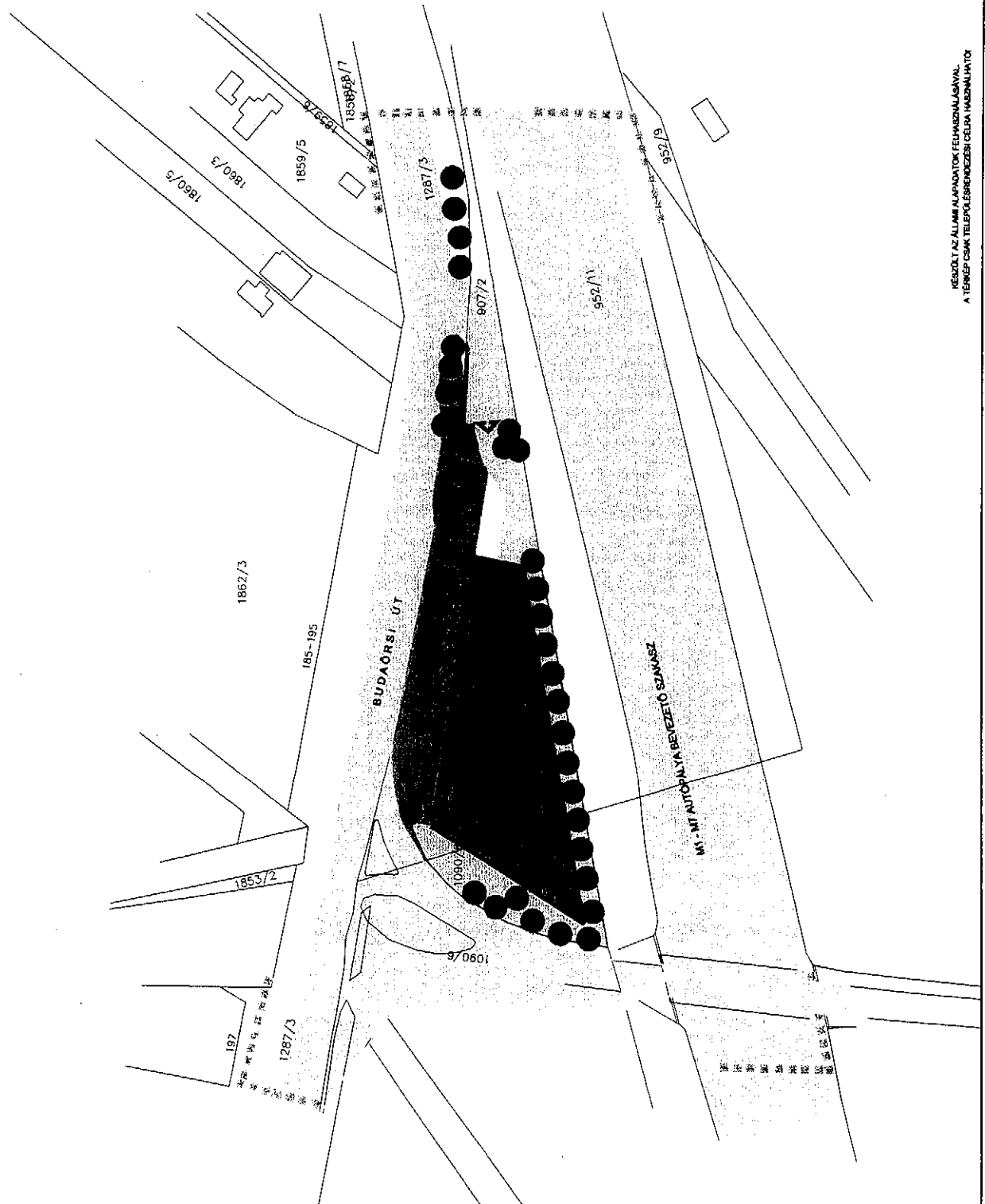
Környezetalkotási terv

Jelmagyarázat

- tervezési terület határa
- tervezett épület
- building
- jászsáv
- zöldfelület
- parkoló
- fa sor, facsoport
- zöldtető

↓
 gyakorlati megközelítés iránya
 ↘
 megközelítés iránya

FIGYELJEN!
 A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ KÖRNYEZETTERVEZÉSI ÉS TÁJLÉPŐTERVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VAN SZÜKSÉG. A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ KÖRNYEZETTERVEZÉSI ÉS TÁJLÉPŐTERVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VAN SZÜKSÉG. A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ KÖRNYEZETTERVEZÉSI ÉS TÁJLÉPŐTERVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA VAN SZÜKSÉG.



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL
 A TERVEZÉSI ÉS TÁJLÉPŐTERVEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁRA