

**BUDAPEST, XI. KERÜLET
KAMARAERDEI ÚT – KÜLTERÜLET HATÁRA
ÁLTAL KÖZREZÁRT TERÜLET**

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

KERETÖVEZET MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT,
VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK – TERVEZŐI PROGRAM

- munkaközi anyag -

2007. október

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
KAMARAERDEI ÚT – KÜLTERÜLET HATÁRA ÁLTAL KÖZREZÁRT TERÜLET
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

- vizsgálati munkarészek, tervezői program -

- keretövezet módosítási javaslat -

ELŐZMÉNYEK

Budapest Főváros, XI. kerületi Önkormányzat megbízásából készítjük a Budapest XI. kerület, Kamaraerdei út – külterület határa által határolt terület szabályozási tervét.

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 egyrészt a jelentős zöldfelületű intézményterületek övezete, másrészt mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület.

A terület egy részének intézményterületi besorolása lehetővé teszi a terület további fejlesztését, ez a besorolás összhangban van a terület tulajdonosainak szándékával, viszont a jelenlegi mezőgazdasági területek vonatkozásában szükséges a keretövezet módosítása a terület egységesen történő fejlesztéséhez. Ennek következtében a Kerületi Szabályozási Terv mellékleteként készül jelen szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan.

Tervezési munkánk során az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény (építési törvény) előírásai szerint, és az országos településrendezési és építési követelményeket meghatározó, módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. Kormányrendeletnek (OTÉK) megfelelően jártunk el.

Munkánk során figyelembe vettük az Önkormányzat és a tulajdonos igényeit, a terület adottságait, a szabályozási terv vizsgálati munkarészeinek készítése során rendelkezésünkre álló vizsgálatok eredményeit, egyeztetést folytattunk az önkormányzat dolgozóival és a terület tulajdonosaival.

A TERVEZÉSI TERÜLET ISMERTETÉSE

A tervezési terület Budapest közigazgatási határa mentén, Budaőrssel határosan helyezkedik el, a XI. kerület és Budapest nyugati határán. A területet a közigazgatási határ, a Kamaraerdei út és a déli oldalán a Kamaraerdei út folytatása határolja, amely egyben a XXII. kerület határa is.

A tervezési terület közvetlen környezetében nyugaton Budaörs lakóterületei, keleten a Kamaraerdő, délen pedig a XXII. kerületi Tétényi-fennsík található.

A tervezési terület a 2/1, 2/2, 32 és 33 hrsz. területekre terjed ki. A terület jelenleg kisebb-nagyobb üdülőépületekkel beépült volt-zártkerti jellegű terület, mérete összesen: ~15 ha.

A terület közel háromszög alakú, melynek északi része erősen észak felé lejtő, déli része nagyjából sík terület, mely a Tétényi-fennsíkhöz kapcsolódik. A terület északi és déli része között kb. 60 méteres a szintkülönbség. A terület környezetének domborzata hasonlóan észak felé lejtős terület, Buadörsön és a Kamaraerdő területén is.

A tervezési terület jól megközelíthető, észak felől az M1-M7 autópályától a budaörsi repülőtér mellett a közigazgatási határon haladó Kamaraerdei úton át, kelet felől pedig a Balatoni útról szintén a Kamaraerdei úton át könnyen elérhető.

A Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (BVKSZ) szerint és a Kerületi városrendezési szabályzat szerint a területek közül a 2/1 helyrajzi számú telek a jelentős zöldfelületű, intézményterület

A 2/1-es telek egy ötszög alakú terület, mely a tervezési terület déli-keleti részén, a fennsíkon található, ez a telek már nincs beépítve, a korábban ott lévő néhány épületet és építményt elbontották, ezért jelenleg a terület üresen áll.

A 2/2 hrsz. területen és a 33. hrsz. területeken zártkerti – üdülő jellegű beépítés található. A 2/2 hrsz terület észak-déli irányban hosszan elnyúló, szabálytalan alakú telek, a 33 hrsz. pedig a tervezési terület északi csúcsát alkotja, közel háromszög alakú, és jóval alacsonyabban fekszik.

Ezek a területek korábban bérbeadásra kerültek, ezért itt kisméretű, hétvégi házas, volt-zártkerti jellegű beépítés található, kisebb földrészleteket alakítottak ki rajta, amelyeken kisméretű, földszintes, üdülőházak állnak, jellemzően szabadonálló beépítési móddal, kisebb kiszolgáló, vagy melléképületekkel. A beépítés mértéke sem nagy, jellemzően csak 5-10 % körüli.

A 32 hrsz. terület a 33 hrsz. és a 2/2 hrsz. telek között helyezkedik el, egyedül ezen található nagyobb mértékű beépítés. A területen korábban több, ma már csak egy épület található, a telek beépítettsége ezzel már csak ~6 %.

A JELENLEGI ÖVEZETI BESOROLÁSOK

A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV SZERINT

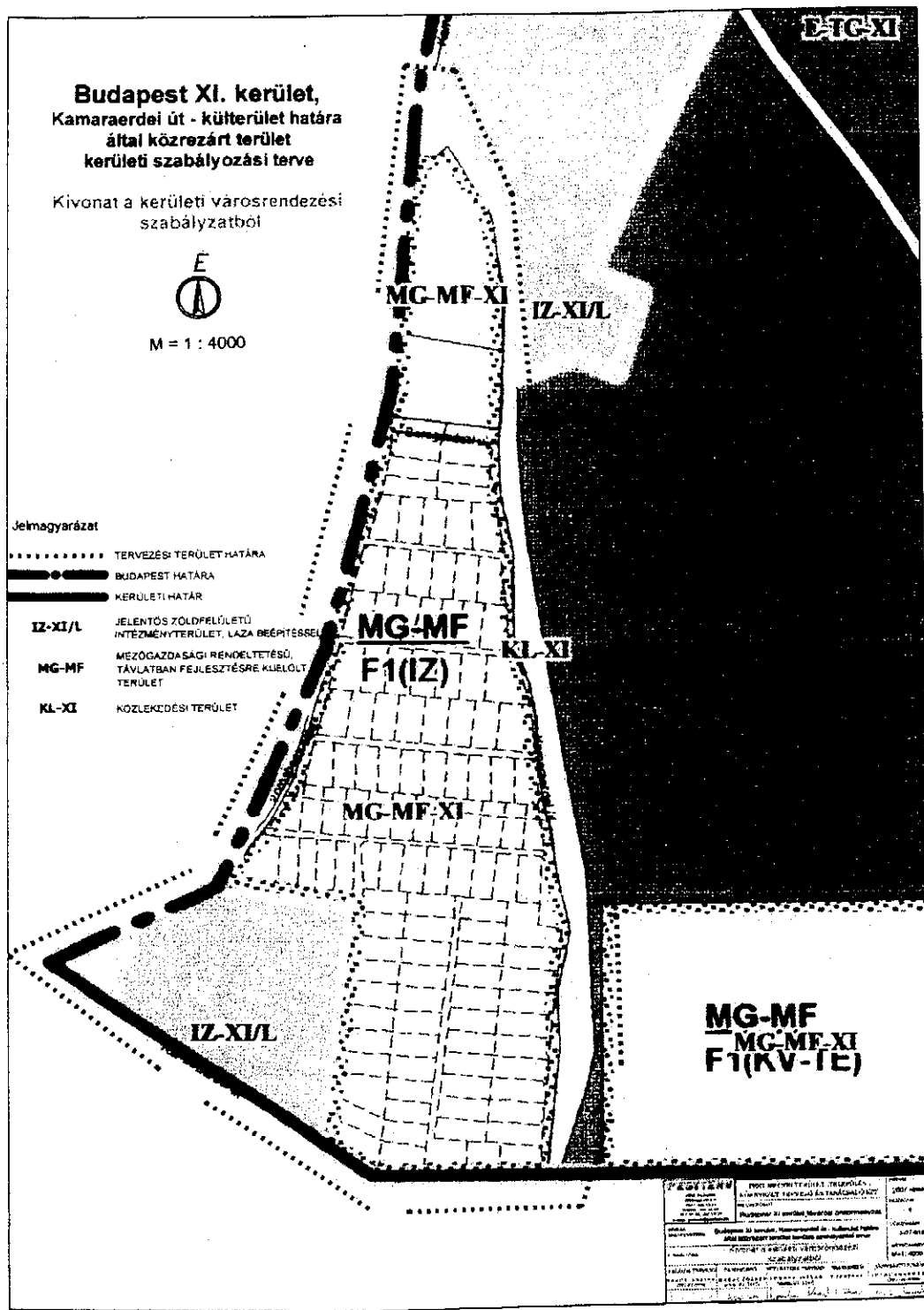
IZ Jelentős zöldfelületű intézményterületek

IZ	a KVSZ-ben az építési övezet képzésénél						
	az építési telekre meghatározható				az épületre meghatározható		
	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb megengedett		legkisebb	legnagyobb megengedett	
paraméter típusa	területe	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény magassága		
	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	
általános határértékek							
általános határértékek	-	-	35	2,4	50	-	-
lakás-funkció elhelyezése esetén	-	-	25	1	50	-	-

MG Mezőgazdasági területek

MG-MF	
MEZŐGAZDASÁGI RENDELTETÉSŰ TÁVLATBAN FEJLESZTÉSRE KIJELÖLT TERÜLET	
a)	A terület a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás tevékenységei, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál, mely a távlatban beépítésre szánt belterületbe sorolható, az FSZKT-ben mint F1 vagy F2 jelű fejlesztési tartalékterületként került rögzítésre.
b)	A területen pince nem létesíthető. Az egyébként a keretövezetben elhelyezhető épületek, építmények csak ideiglenes jellegűek lehetnek, és azokat a telek más célú felhasználásakor kártalanítási igény nélkül el kell távolítani.
c)	A terület belterületbe vonása és övezetbe sorolása akkor lehetséges, ha az átsorolásra kijelölt terület egészének szennyvizét befogadó, illetve a víz- és elektromos ellátását biztosító műtárgyai megvalósultak, és mindezt környezeti hatáselemzés is alátámasztja.
d)	Fentiekén túlmenően az MG-MT-célzott területfelhasználási módú területre a 22. számú táblázat MG-MT b)-d) pontjainak előírásai érvényesek.

A KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI SZABÁLYZAT (Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003. /X.21./ XI. ÖK sz. rendelete Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról) SZERINTI BESOROLÁSOK:



IZ-XI/L
Jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben

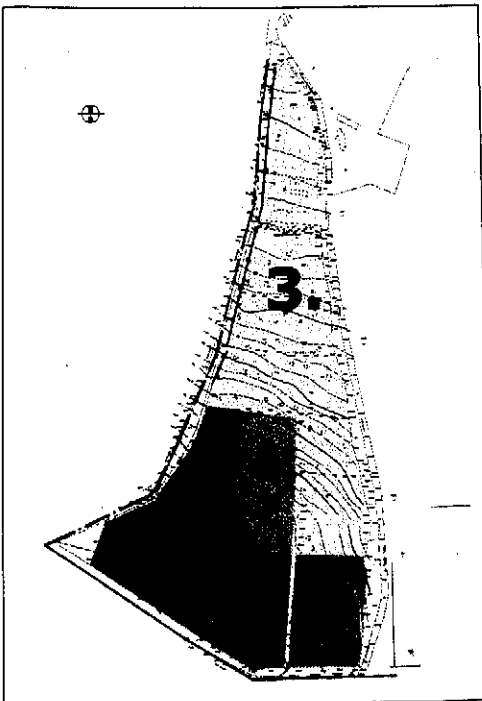
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/L	1500 m ²	30 m	SZ	30%	6,0 m	12,0 m	55%	45%	1,0
lakó-funkció elhelyezése esetén	1500 m ²	30 m	SZ	25%	6,0 m	12,0 m	55%	40%	1,0

MG-MF-XI**Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt területek**

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			
MG-MF-XI	3000 m ²	20 m	SZ	2%	-	4,5 m	80%	10%	0,02

TERVEZŐI JAVASLAT AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE**TERVEZETT ÖVEZETI BESOROLÁS**

Tervezői javaslatunkban a tervezési terület építési telkei az IZ-XI/int... közepes intenzitású intézményterület, az IZ-XI/..., az L6-XI/... és a Z-FK-XI/... építési övezetekbe tartoznak.



1. A terület egyik része az IZ-XI/L övezetbe lesz sorolva, ezen a területen belül:
 - a) A terület egyik része már az alábbi IZ-XI/L... övezetben van (területe: kb. 2,8 ha), ezen a területen övezetmódosítás nem szükséges,
 - b) A terület másik részén szükséges az övezetmódosítás, a terület mérete: ~ 3,1 ha.

IZ-XI/L...**Jelentős zöldfelületű intézményterület laza beépítésű környezetben**

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			
IZ-XI/L...	1500 m ²	30 m	SZ	20%	6,0 m	10,5 m	55%	40%	0,8

2. A terület egy része (kb. 1 ha) alapintézményi övezetbe lesz sorolva:

IZ-XI/int...

Jelentős zöldfelületű intézményterület laza beépítésű környezetben

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	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
IZ-XI/...	2500 m ²	30 m	SZ	25%	6,0 m	10,0 m	65%	30%	0,75

3. A terület nagyobb része (területe~6,8 ha) L6 övezetbe lesz sorolva:

L6-XI/...

Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

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	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
L6-XI/...	1500 m ²	25 m	SZ	15%	6,0 m	8,0 m	75%	20%	0,4

4. A terület 1,5 hektár méretű része a közpark övezetbe lesz sorolva:

Z-KP-XI/...

Közpark övezet

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	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
Z-KP-XI/...	5000 m ²	-	SZ	2%	-	4,5 m	50%	-	0,02

Az övezeti besorolás alapján a terület beépíthetősége:

A TELJES FEJLESZTÉSI TERÜLET RÉSZLETES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MUTATÓI

A teljes fejlesztési terület	153.500 m²
Z –KP övezet	15.000 m²

IZ-XI/int alapfokú intézmény övezet	10.000 m²
Övezet területe:	10.000 m ²
közterületek	1000 m ²
Telekterület összesen	9000 m ²
Beépítési %	25%
Szinterületi mutató:	0,75
Zöldfelületi mutató:	65%
építménymagasság	10,0 m
Összes bruttó szinterület:	6750 m²
Összes nettó szinterület (x 0,89):	6.000 m ²
Összes értékesíthető szinterület (x 0,89):	5.340 m²

IZ-XI/L... intézmény-övezet lakódominanciával	59.948 m²
Övezet területe:	59.948 m ²
Közterületek 15%	8990 m ²
Telekterület összesen	50.950 m ²
telkek száma 28 db	50.950 m ²
~1550 m ² x 12 db	~18.600 m ²
2000 m ² x 16 db	32.000 m ²
Beépítési % (keretövezetben: 30%)	20%
Összes beépíthető	10.190 m ²

Szintterületi mutató: (keretövezetben: 1,0 m ² /m ²)	0,8
Zöldfelületi mutató: (keretövezetben: 55 %)	55%
építménymagasság	10,5 m
Összes bruttó szintterület:	40.760 m²
Összes nettó szintterület (x 0,89):	36.276 m ²
Összes értékesíthető szintterület (x 0,89):	32.285 m ²
Átlagos lakás alapterület:	65 m ²
Lakásszám:	495-500 lakás

L6-XI/... övezet	68.552 m²
Övezet területe:	68.552 m ²
Közterületek 15%	10.280 m ²
Telekterület összesen	58.272 m ²
telkek száma 55-58 db x 1.000 m ²	55-58 db
Max. lakásszám: (55-) 58 x 4	220-232 lakás
Beépítési % (keretövezetben: 15 %)	15 %
Összes beépíthető	8740 m ²
Szintterületi mutató: (keretövezetben: 0,4 m ² /m ²)	0,4
Zöldfelületi mutató: (keretövezetben: 0,75 %)	75 %
építménymagasság	8,0 m
Összes bruttó szintterület:	23.300 m²
Összes nettó szintterület (x 0,89):	20.740 m ²
Összes értékesíthető szintterület (x 0,89):	18.460 m ²
Átlagos lakás alapterület:	90 m ²
Lakásszám:	200-205 lakás

Lakásszám összesen:	695-705 lakás
Bruttó szintterület összesen:	70.810 m²

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

Közúti közlekedés

A terület főúthálózati kapcsolatát a Kamaraerdei út biztosítja, amely a XI. kerület felé, a Budaörsön lévő vasútvonal alatti aluljárón, a Repülőtéri úton kapcsolódik. A XXII. kerületben a Dózsa György úton bonyolódik le a forgalom a Balatoni út felé. A Kamaraerdei út 2x1 forgalmi sávós, az út külterületi jellegű, járda nincs, a terület mentén 12 %-os emelkedőn halad. A terület északi részén a Torockó utcai csatlakozásnál autóbusszforduló épült.

A területet nyugatról határoló Torockó u. – Vörösbegy utca útvonal közterülete részben Budaörsön van, 4-5 m széles burkolatú, 15 %-os emelkedőjű út, 30 km/h sebességkorlátozással.

A két határoló út között a Kamaraerdei út felől megközelíthető földutak vannak.

A területhez Budaörs felől csatlakozó úthálózat jól kiépített.

Tömegközlekedés

A terület mentén a Kamaraerdei úton a 87-es autóbusszjárat halad végig, a Kosztolányi Dezső tér és a Mechanikai Művek végállomások között, csúcsidőben 15 percenként közlekedik, 3 megállója van a terület mellett.

A terület északi részén van a végállomása a Kosztolányi térig közlekedő 87A járatnak, illetve a Budaörsi kapcsolatot biztosító 88-as járatnak.

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

Közúti közlekedés

A terület környezetét csak távlati úthálózatfejlesztés érinti, a Körvasút menti körútnak az Albertfalvai híd és az Egér út közötti szakasza. A területet közvetlenül érintő Kamaraerdei út a jelenleg 6-700 E jármű/óra/irány csúcsidei forgalomnak 1200-1300 E járműre történő növekedése várható a 2018-ra becsült előrebecslés szerint, ezért az út 2x1 sávós keresztmetszetének bővítésére nincs szükség. A területen tervezett 558 lakás becsült csúcsórai forgalma 120 E jármű/óra/irány, megoszlása a Kamaraerdei út két irányában 50-50 %-ban várható. A terület kapcsolatát biztosító csomópontban a

kanyarodó forgalom számára külön sáv létesítése válhat szükségessé. A Torockó utca – Vörösbegy utca vonalán 6 m széles burkolat kiépítése indokolt.

Tömegközlekedés

A terület beépítésekor, a tömegközlekedési ellátottság színvonalának javítására, a terület északi végén levő végállomástól a 87/A betéjtárat meghosszabbítását javasoljuk a 87-essel egyező útvonalon.

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉS ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

ZÖLDFELÜLETEK ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A földhivatali alaptérkép adatai alapján, a tervezési terület döntő hányadát a mezőgazdasági (kert, rét és szőlő) területek teszik ki.

- A terület középső részén, a 2/2 hrsz-ú telken lévő kert művelési ágú területek a tervezési terület közel 62 %-át teszik ki. A 11,4 hektáros terület kisebb önálló részekre, „parcellák” sokaságára van felosztva, habár ezek nincsenek átvezetve a földhivatali nyilvántartásba. A területen több mint 100 épület található, melyek átlagos alapterülete 24m², de némelyik alapterülete megközelíti a 100m²-t. A telkek többségének fásszárú növényzetét gyümölcsfák alkotják, kisebb részén díszkert található.
- A tervezési terület DNy-i, magasan fekvő szélén található 2/1 hrsz-ú, 2,8 hektáros telek gyep művelési ágban van. A terület nyílt karszt, a felszínén található sekély termőrétegen viszonylag gyér vegetáció alakult ki.
- A terület északi, legmélyebben fekvő részén lévő 33 hrsz-ú, több mint 6 hektáros, szőlő művelési ágban nyilvántartott telek területének jelentős része fával borított terület.

A mezőgazdasági területeken kívül, a terület felső harmadában található még egy nagyobb kiterjedésű lakóingatlan. A tervezési területet körbefogják a közterületek (közlekedési területek). Keleti és déli oldalon a Kamaraerdei út, míg a nyugati, Budaörs felőli közigazgatási határon a Torockó út. A Torockó út mellett található egy keskeny 1,1 hektáros véderdősáv.

A tervezési területen kívül, annak keleti oldalán fekszik a Kamaraerdő több tízhektáros tömbje. Déli irányban a Tétényi-fennsík még megmaradt karszt gyepi húzódnak, melynek nagy része Budapest XXII. kerület, Budaörs és Törökbálint területén található. A XXII. kerülethez tartozó karszt gyep területek helyi védelem alatt állnak, s ennek területei közvetlenül csatlakozik a tervezési területhez.

A tervezési terület gyepterületei, valamint a beállt, idős növényállományú, főként kert művelésű mezőgazdasági területei zöldfelületi szempontból jelentős használati értéket képviselnek. A területet körbefogó utak mentén önálló művelési ágban, vagy a közlekedési területek részeként keskeny sávban húzódó, védelmi funkciót betöltő, több szintes növényállományú erdősávok szintén jelentős zöldfelületi értéket képviselnek.

A tervezett terület felhasználások zöldfelületi szempontból változást hoznak a területen, mivel a tervezési területen lakó, intézményi és zöldterületek kerülnek kialakításra. A tervek szerint mintegy 1,5 hektáron kerül kialakításra közpark, és az intézményi területek jelentős része is viszonylag magas zöldfelületi aránnyal kerül kialakításra.

Az előírásoknak megfelelően, a telkeken belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt. A közpark, valamint az intézményi területeken a zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján kell kialakítani. A tervezett közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort kell kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fa fajtából kell a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni.

