

SZADA

A SZÜCS FOGADÓJA BŐVÍTÉSE (1045/3 HRSZ)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

AZ ÉPÍTÉSI TÖRVÉNY 30/A. § (1) ÉS (2) BEKEZDÉS SZERINTI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS
MEGKÖTÉSE CÉLJÁBÓL,

A TELEPÜLÉSTERVEK TARTALMÁRÓL, ELKÉSZÍTÉSÉNEK ÉS ELFOGADÁSÁNAK RENDJÉRŐL, VALAMINT EGYES
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKRŐL SZÓLÓ 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 7.
MELLÉKLETE SZERINTI TARTALOMMAL

TT1 TANÁCSADÓ ÉS TERVEZŐ KFT.

2023. február 21.

SZADA

A SZŰCS FOGADÓJA BŐVÍTÉSE (1045/3 HRSZ)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

MEGRENDELŐ:

TERVEZŐ:

TT1 Tanácsadó és Tervező Kft.

1121 Budapest, Kakukkhegyi út 9.

képviseli: Nemesánszky Ildikó okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező

(kamarai szám: 01 1641)

e-mail: ildiko@tt1.hu

2023. 02. 21.

Tartalom

1. A terület és a környezet (hatásterület) bemutatása	2
2. A hatályos településrendezési tervek.....	5
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési terv.....	5
4. A fejlesztéshez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	6
5. A változás várható környezeti hatásai és követelményei.....	6
6. Szabályozási koncepció - A módosítás során elérendő célok összefoglalása, javaslat a szabályozás módosítására, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása.....	7

Melléklet

Beépítési terv

SZADA

A SZŰCS FOGADÓJA BŐVÍTÉS (1045/3 HRSZ)

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVE

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal készül.

1. A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET (HATÁSTERÜLET) BEMUTATÁSA

A telepítési tanulmányterv a Dózsa György út mentén a közismert „A SZŰCS FOGADÓJA” étterem (a továbbiakban „fogadó”) telkére (1045/3 hrsz.) és a telek bővítése céljára részben felhasználni tervezett 1045/4 hrsz. közterületre, -a továbbiakban a tanulmányterv területekésül.

Földhivatali nyilvántartási térkép:



A fogadó szabálytalan, szilvamag-szerű telkét minden irányból közterületek veszik körül. Az épület a telek északi részén épült, nyugati irányban előkert nélkül, a Dózsa György út felé változó méretű előkerttel.

A telek déli részén murvával burkolt parkoló biztosítja a fogadó telken belüli parkolását.

A parkoló és az épület közötti területet sokan választják a közterületi utcátlakozás helyett a Dózsa György útra kihajtáshoz, mert ez a tulajdonképpeni telekbehajtó kevésbé veszélyes kihajtást tesz lehetővé.

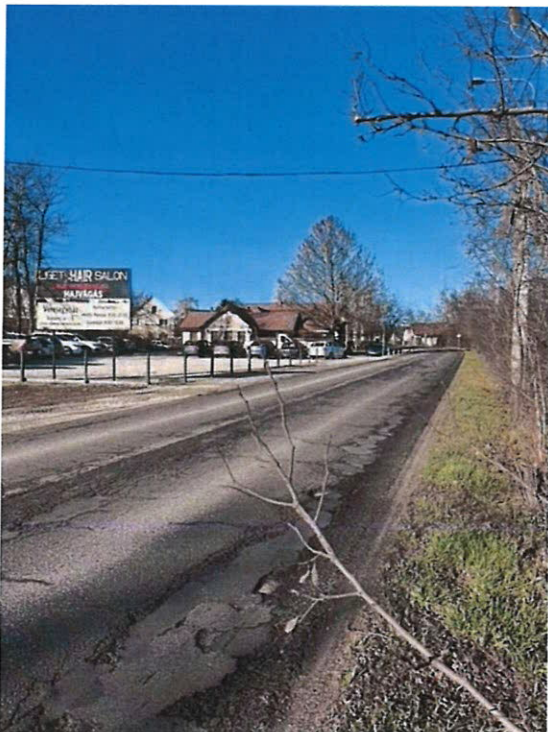
kizárólag gyalogos közlekedésre használt, 1,15 m széles burkolt gyalogjárda épült, amelyet igényesen kialakított zóldsáv és fasor kísér. A 1046/21 hrsz. telek kerítése kiépült a közterületre.

A környező lakóterületek fölszintes, földszint + tetőteres családi házakkal épültek be, amelyekhez a fogadó léptékben alkalmazkodik.

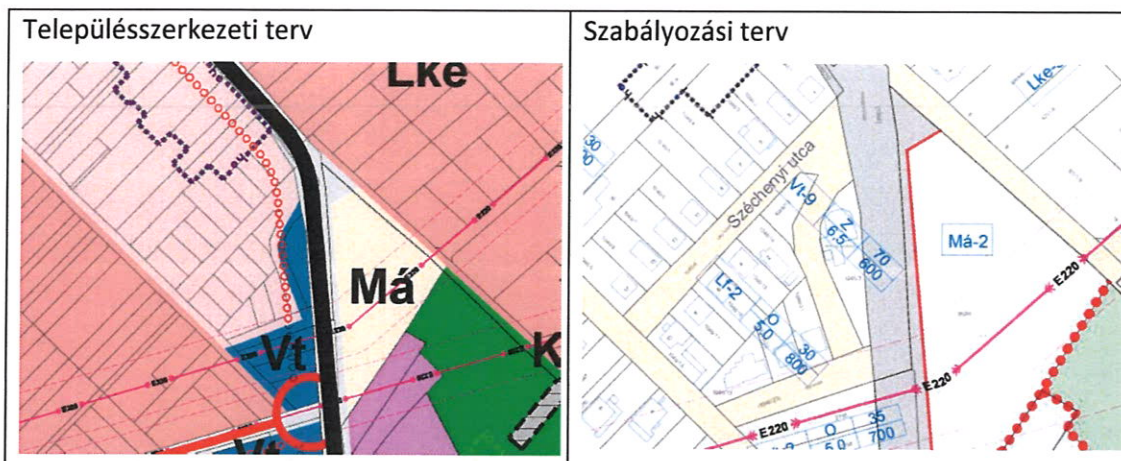
Google fotó:



Saját fotó, jelenlegi állapot:



2. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK



A fogadó telke a településszerkezeti terven településközpont vegyes, a környezet lakóterület. A Dózsa György út országos mellékút, mellette tervezett kerékpáros nyomvonal jelölt. A területet semmilyen védettség nem érinti.

A hatályos szabályozási terv szerint a fogadó telke Vt-9 építési övezet, ahol a beépítési határértékek a helyi építési szabályzat 1. melléklete szerint:

(3. Településközpont terület építési övezetei)

	A	B	C	D	E	F	G
1.	építési	beépítés	az építési telek				az épület
2.	övezet	módja	legkisebb	kialakítható	legnagyobb	legkisebb	legnagyobb
3.	jele		területe	szélessége	megengedett beépítettsége	megengedett zöldfelületi aránya	megengedett épület-magassága
4.			m ²	m	%	%	m
13.	Vt-9	Z	600	12	70	10	6,5

3. A FEJLESZTÉSI CÉLT, VÁLTOZÁST SZEMLÉLTETŐ BEÉPÍTÉSI TERV

A beépítési terv a tanulmányterv melléklete.

A tervezett beépítés a fogadó vonatkozásában azonos a jelenleg is meglévő beépítéssel.

Fejlesztési igényként jelentkezik a parkoló részben lefedése egy lábakon álló tetővel, annak érdekében, hogy ezen napelemek legyenek elhelyezhetők.

A napelemek nem helyezhetők el a jelenlegi épület tetején, mert az túl tagolt.

A kellő számú napelem elhelyezése alapvető fontosságú az energiaigényes vendéglátás fenntarthatóságának szempontjából. Ezek elhelyezése az adott telken csak a parkoló ilyen jellegű átalakításával, fejlesztésével lehetséges.

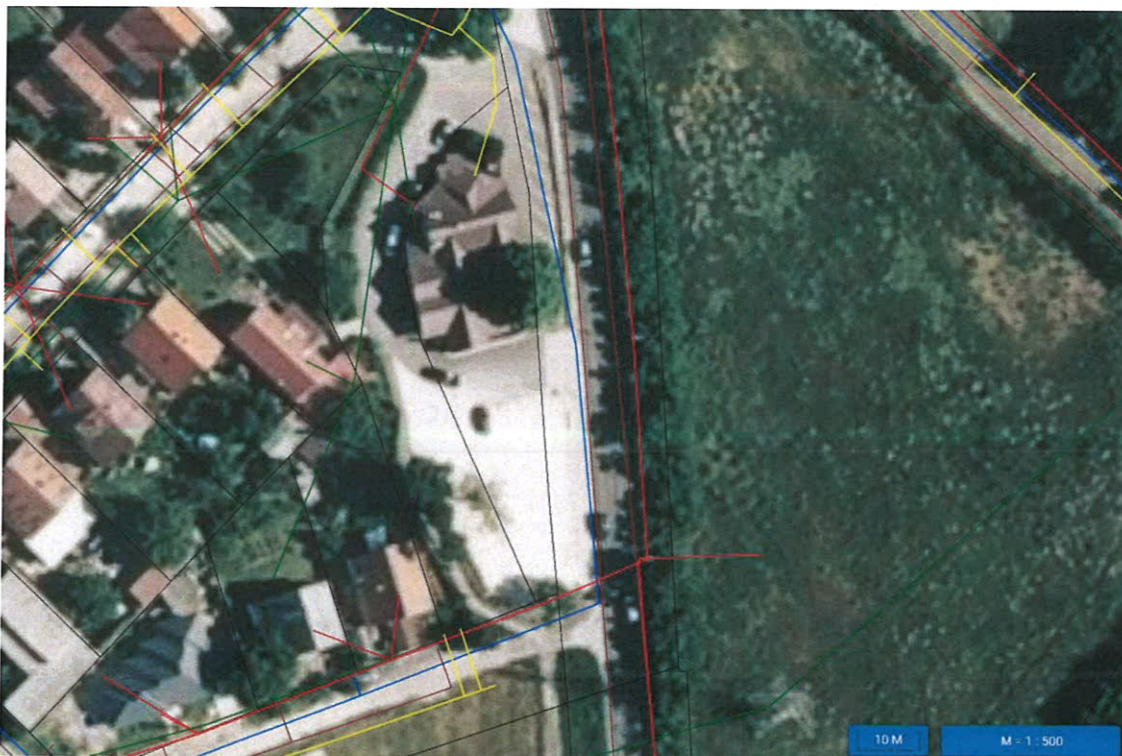
Az építési övezet zártsorú beépítése, és a Vt-9 építési övezetre meghatározott beépítési határértékek lehetővé teszik a fejlesztést, ugyanakkor a racionális geometria kialakítása a telek területének növelését igényli.

A cél érdekében javasolt a parkoló teljes területét, azt is, ami jelenleg a közterületen van, a telekhez csatolni.

4. A FEJLESZTÉSHEZ KAPCSOLÓDÓ INFRASTRUKTÚRA-IGÉNYEK, A SZÜKSÉGES ÉS TERVEZETT MŰSZAKI ÉS HUMÁNINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSEK

A fogadó teljesen közművesített, a közüzemi hálózatokra kötött.

A fogadó és a lakótelkek közötti névtelen utcát közműhálózat az e-közmű adatszolgáltatása alapján nem érinti.



A tervezett fejlesztésnek nincsen humán infrastruktúra igénye.

5. A VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI ÉS KÖVETELMÉNYEI

A javasolt változásnak a meglévő állapothoz képest pozitív környezeti hatása a megújuló energia felhasználása.

A parkoló árnyékolása a használat szempontjából kedvező, a hőszigetelés csökken.

A tetőről lefolyó csapadékvizek elhelyezéséről vagy elvezetéséről gondoskodni kell.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A fogadó telkére alkalmazott Vt-9 építési övezet megfelelő, azon változtatni nem szükséges.

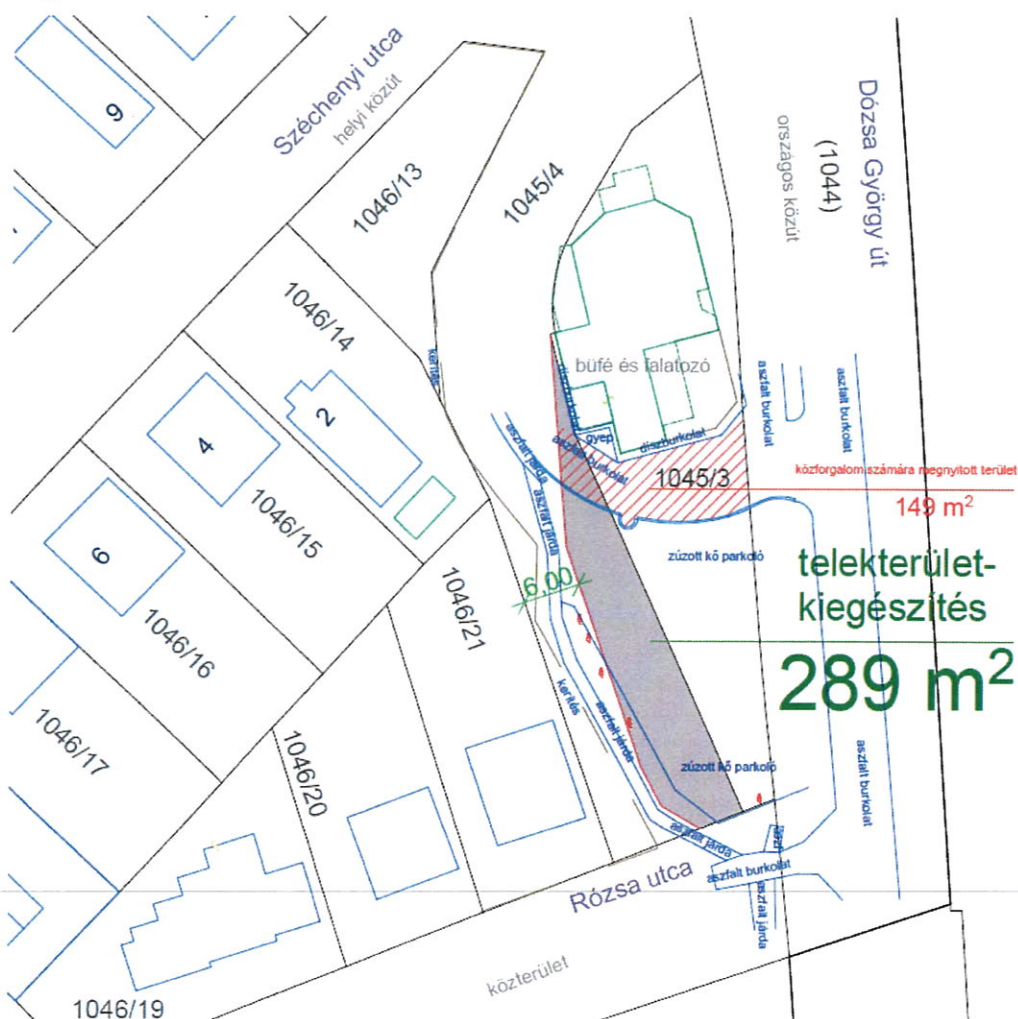
A szabályozási terv módosításának célja, hogy a fogadó telke (1045/3 hrsz) területe megnövekedjen a határoló 1045/4 hrsz. rovására annak érdekében, hogy a parkolóban elégséges alapterületű lábon álló tető elhelyezhető legyen, amely továbbra is biztosítja az étterem parkolását, ugyanakkor elhelyezhetőek rajta a napelemek a szükséges számban.

A telek területének növekménye 289 m².

A tervezett/kérelmezett változtatással a parkoló területe nem nő, de a jelenlegi közterületi része az építési telek részévé válna.

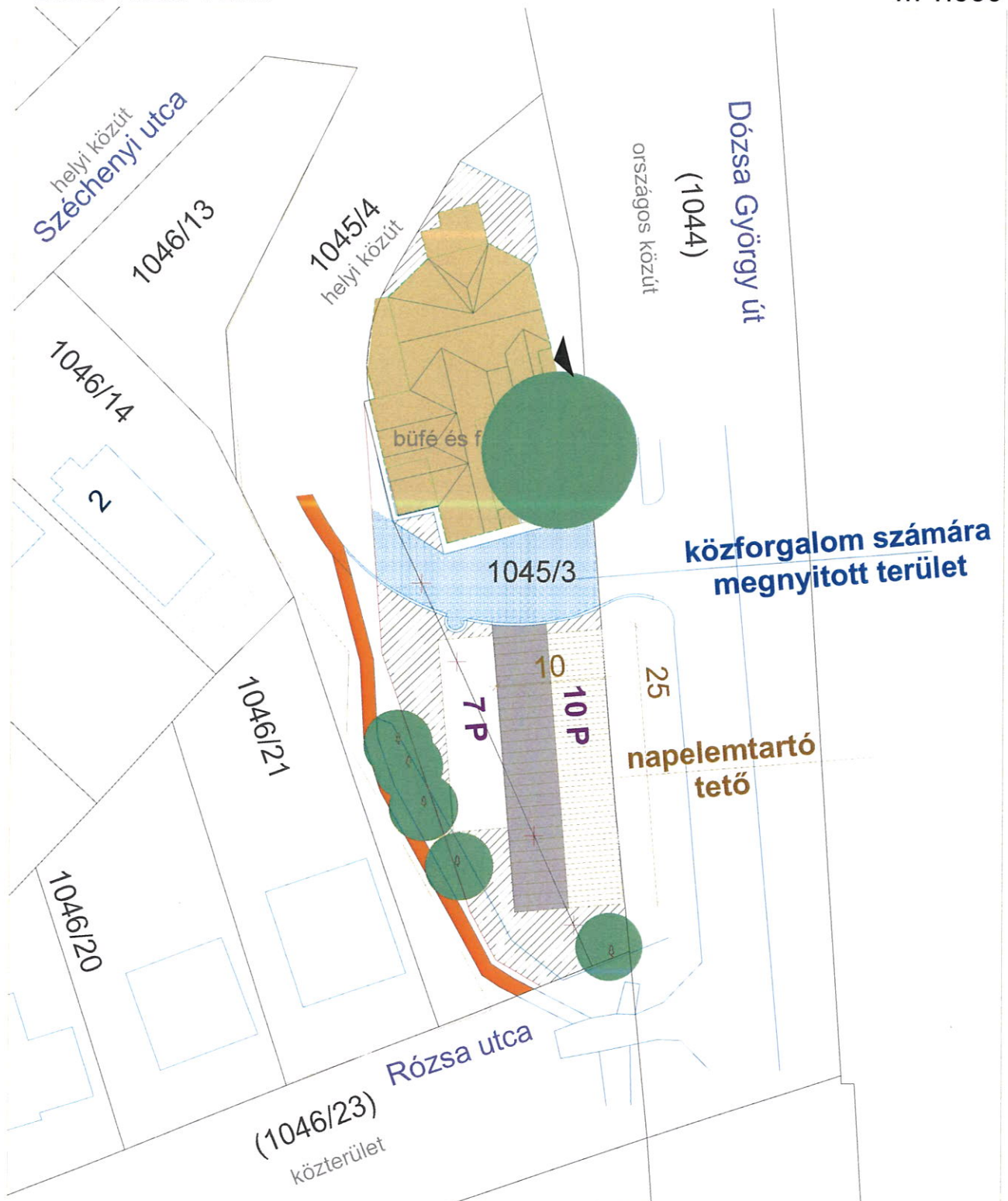
A közterület gyalogos részének a területe csökken úgy, hogy a meglévő járda teljes egészében a közterületen marad. A tervezett közterület-szélesség ezen a szakaszon 6 m.

A fogadó telkén az átjárás a jelenlegi szokásjog helyett jogilag rendezetté, szerződésben rögzítetté válik.



1. melléklet a Szűcs Fogadója bővítése telepítési tanulmánytervhez
BEÉPÍTÉSI TERV

m 1:500



- | | | | | | |
|-----------------|------------------------------|-------------|------------------------|--------------------|------------------|
| — (thin line) | tervezett telekhatár | ■ (orange) | meglévő épület, fogadó | ▼ (black triangle) | meglévő bejárat |
| — (thick line) | meglévő telekhatár | ■ (orange) | meglévő gyalogút | P (purple) | parkoló és száma |
| — (dashed line) | megszűnő telekhatár | ▨ (hatched) | telek zöldfelülete | | |
| — (blue line) | meglévő, bemért burkolatszél | ● (green) | meglévő, bemért fa | | |