

**Megrendelő: Remeteszőlős Község Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal**
2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 3.

Tervező: KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.
1183 Budapest, Üllői út 455.

Tsz.: 1413

KASIB

MÉRNÖKI
MANAGER
IRODA



REMETESZŐLŐS KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV PROGRAM



**DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ
ÖSSZEFOGLALÓ**

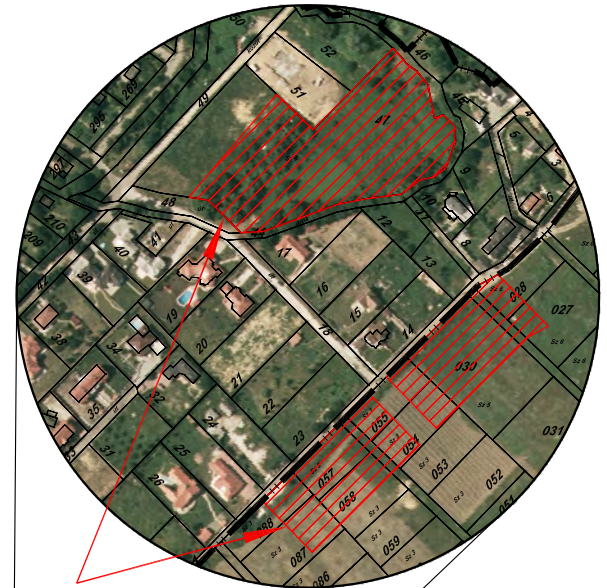
2009. november hó

I. Központba helyezett intézményi funkciók

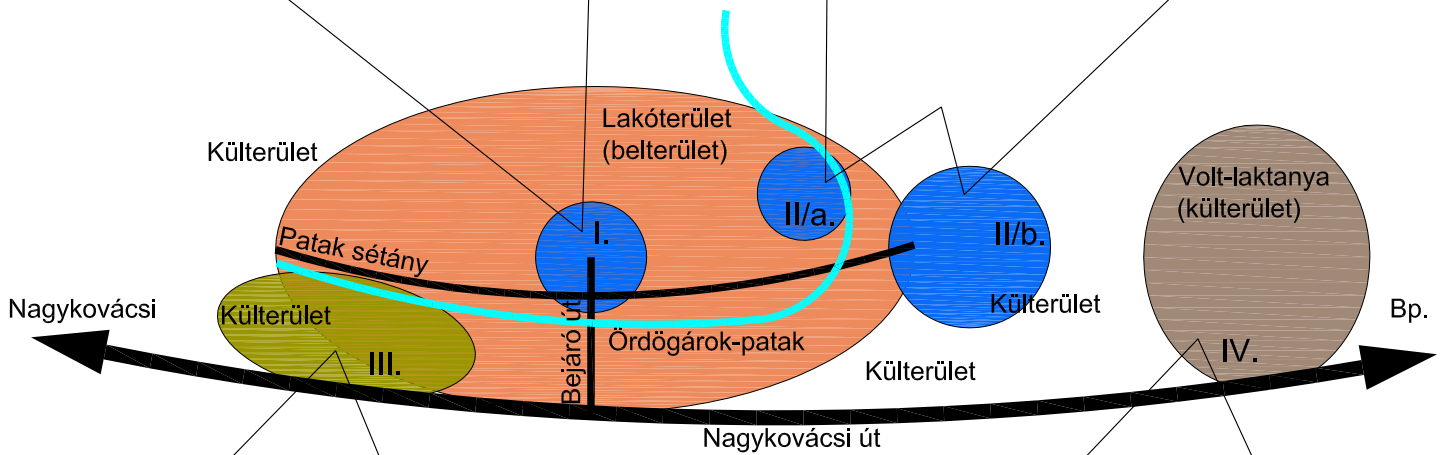
II. Perifériára helyezett intézményi funkciók



Összterület: 2280 m²
Beépíthető: 513 m²

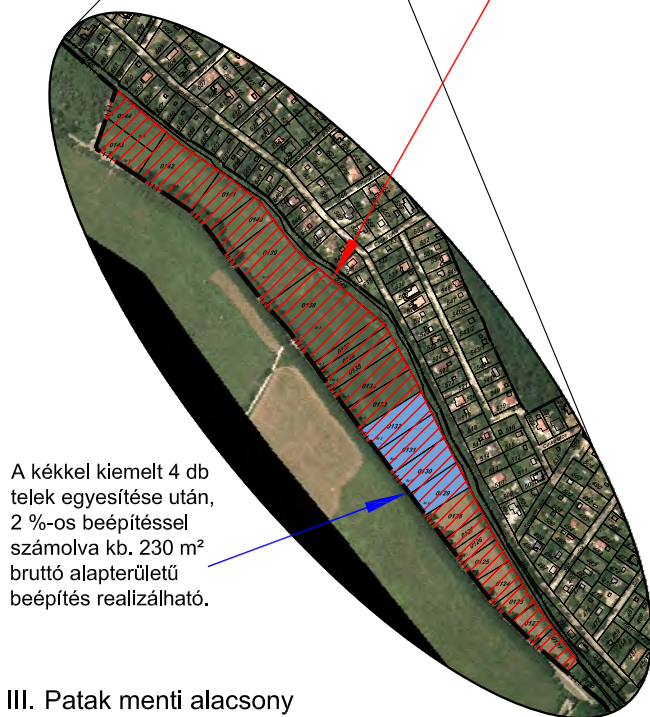


Összterület: 10913 m² (II/a.) + 9500 m² (II/b.)
Beépíthető: 2182 m² (II/a.) + 1900 m² (II/b.)



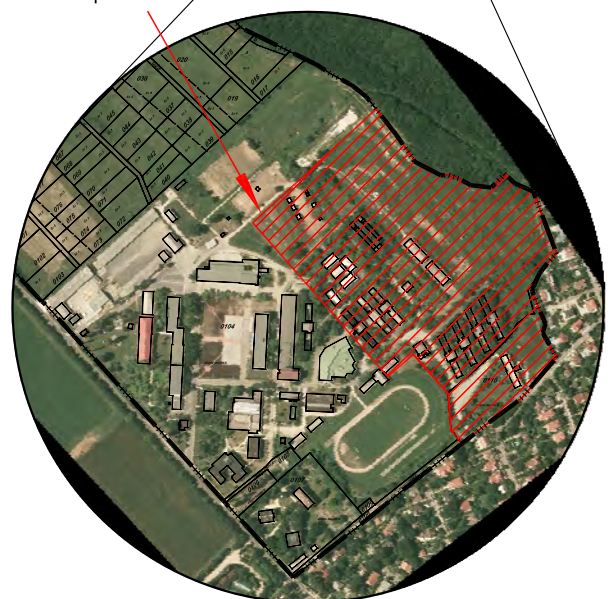
Összterület: 68538 m²
Beépíthető: 1370 m²

Összterület: 92670 m²
Beépíthető: 37068 m²



A késsel kiemelt 4 db telek egyesítése után, 2 %-os beépítéssel számolva kb. 230 m² bruttó alapterületű beépítés realizálható.

III. Patak menti alacsony intenzitású fejlesztések



IV. Intenzív fejlesztések a laktanya területén

I. Központba helyezett intézményi funkciók:

A terület nagysága: 2280 m²;

A terület beépíthetősége: 513 m² (max. beép.: 22,5 % esetén)

Előnyök:

- Van önkormányzati tulajdonú ingatlan, amihez kapcsolódóan lehet további építési telkeket szerezni.
- A település központi területén helyezkedik el, ami településrendezési szempontból előnyös.
- Már jelenleg is beépítésre szánt terület, nincs szükség területfelhasználási mód váltásra.

Hátrányok:

- Ki kell sajátítani az önkormányzati tulajdonú ingatlanhoz kapcsolódó építési telkeket.
- Csak a településrendezési eszközök elhatározásai alapján, azaz annak elkészülte után lehet kisajátítani, ezért megemelkedhetnek az ingatlanok árai.

II. Perifériára helyezett intézményi funkciók:

A II/a terület nagysága: 10913 m²;

A II/a terület beépíthetősége: 2182 m² (max. beép.: 20 % esetén)

Előnyök:

- Önkormányzati tulajdonú az ingatlan.
- Már jelenleg is beépítésre szánt terület, nincs szükség területfelhasználási mód váltásra.
- A rendezési terv elkészülte után még jobban felértékelődik a terület, ezáltal az önkormányzati tulajdon gyarapszik.

Hátrányok:

- A patakmeder kérdése – a területfelhasználási módot igazítani kell a jelenlegi művelési ághoz – amely tisztázásának kimenetele bizonytalan.

A II/b terület nagysága: 9500 m²;

A II/b terület beépíthetősége: 1900 m² (max. beép.: 20 % esetén)

Előnyök:

- Magasabb szintű tervek lehetőséget biztosítanak a beépítésre szánt területbe sorolásra.
- A lakosság tudomására kerülése előtt, még a területrendezési hatósági eljárás során felértékelhetővé válik a terület.
- A területrendezési hatósági eljárás előtti tulajdonba kerülés jelentős önkormányzati tulajdon gyarapodást eredményezhet.

Hátrányok:

- A tulajdonszerzéshez szükséges pénzeszközöknek rendelkezésre kell állni, hogy a területrendezési hatósági eljárás megkezdésekor a terület önkormányzati tulajdon legyen.
 - Kevés idő áll rendelkezésre, így gyorsan kell dönteni és cselekedni.
-

III. Patak menti alacsony intenzitású fejlesztések:

A terület nagysága: 68538 m²;

A terület beépíthetősége: 1370 m² (max. beép.: 2 % esetén)

Előnyök:

- Közel esik a település központjához, az itt kialakításra kerülő funkciók kapcsolhatók az ottani funkciókhoz.

Hátrányok:

- Az Országos Ökológiai Hálózat „ökológiai folyosó”-jába tartozik.
- A területének nagy része az Ördögárok-patak 50 méteres védőtávolságába esik.
- A forgalmas Nagykovácsi út mellett terül el, annak 50 méteres védőtávolsága is érinti.
- Fentiek miatt csak nagyon alacsony (2 %) beépítés realizálható, a védőtávolságok miatt az is előnytelen telepítéssel.
- Nincs önkormányzati tulajdon és kockázatos az ingatlan megszerzése a településrendezési eszközök elkészülte előtt a magasabb szintű jogszabályok területre vonatkozó előírásai miatt.
- Kisajátítás csak a településrendezési eszközök elhatározásai alapján, azaz annak elkészülte után lehetséges, azaz emelt ingatlanáron.

IV. Intenzív fejlesztések a laktanya területén

A gazdasági célú fejlesztésre javasolt terület nagysága: 92670 m²;

A fejlesztésre javasolt terület beépíthetősége: 37068 m² (max. beép.: 40 % esetén)

Előnyök:

- Nincs korlátozó tényező a magasabb szintű jogszabályok és tervek részéről.

Hátrányok:

- Nincs önkormányzati tulajdon és nehéz a tulajdonba kerülés.
- „Állami II.”, azaz még mindig honvédségi terület.
- Egészen addig honvédségi területben kell tartani, amíg nincs reális esély a tulajdonba kerülésre, azaz a településrendezési eszközök későbbi módosítása szükséges lehet.