

**Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő Testületének  
...../2018. (.....) számú határozata  
Budakeszi Város Településszerkezeti Tervének jóváhagyásáról szóló  
500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. számú Képviselőtestületi határozat módosításáról**

**TERVEZET**

**KIVONAT**

Készült: Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének .....-én  
(.....) ..... órakor kezdődött üléséről.

A Telki felé vezető út mentén és a Patak utca mellett tervezett gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása, a településszerkezeti tervet módosító határozat és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet elfogadása

Budakeszi -Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ..... az alábbi határozatot hozta:

**..... sz. határozat**

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy az 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. önkormányzati határozattal elfogadott Budakeszi Város TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT)– a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XH.20.) Korm. rendelet hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet rendelkezéseinek figyelembevételével módosítja.

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen a TSZT új gazdasági területeket jelöl ki a Telki felé vezető út mentén a 0200/107 és 0200/108 hrsz.-ú, és a Patak utca mentén a 2747 és 2746 hrsz.-ú területeken.
2. Budakeszi Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja Településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. sz. melléklet szerinti Leírásnak, valamint a jelen határozat 2. sz. melléklet szerinti TSZT/M1 és TSZT/M2 (M=1:4.000 méretarányú) Településszerkezeti – terv ábrázolt és lehatárolt módosításainak megfelelően.
3. A 500/2015 (XII. 15.) Ö. k. sz. határozattal elfogadott TSZT Településszerkezeti Terv, a módosítással érintett területen hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott, „TSZT/M1” és „TSZT/M2” jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.
4. A Budapesti Agglomeráció Településrendezési terv és a TSZT-t érintő, 2018. évben végrehajtott módosítások területi mérlege a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő leírás 3. és 4. pontjában meghatározottaknak megfelelően alakul.
5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (3) bek. b) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest.  
A kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg véderdő terület kijelölésével pozitív, ezért a törvényi előírásnak megfelel, további kompenzáció nem szükséges.
6. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 500/2015 (XII. 15.) önkormányzati határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésének rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok elfogadását követő 15 napon belüli közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti szervek részére való megküldéséről, illetve elérhetőségéről.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2018. év ..... hó ..... nap.(megállapításukat követő napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Csutoráné dr. Győri Ottilia

Kmf

Csutoráné dr. Győri Ottilia  
Polgármester

dr. Szelenczy Gabriella  
jegyző

A kivonat hiteles:

.....

2018. Június.....

.....határozat 1 számú melléklete

## 1. számú melléklet Településszerkezeti tervi leírás

Budakeszi Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT/M1 és TSZT/M2 jelű termellékletén ábrázolt- gazdasági funkciók beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

### 1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

##### - Beépítésre szánt területek

1. A településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) 0200/7 és 0200/8 hrsz. (~0,62 ha) területe általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
2. A TSZT 1720 és 506 hrsz. (~3 ha) területe intézmény vegyes (Vi) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

##### - Beépítésre nem szánt területek

3. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a 0199/2 hrsz. 0,162 ha-os területrész kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásról védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásra módosul.
4. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a 0199/2 hrsz. 0,335 ha-os területrésze mezőgazdasági (Má) területfelhasználásról védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásra módosul.

### 2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

#### **Közlekedés:**

##### **1-es számú módosítási terület:**

A 0200/108 hrsz. telek megközelítése az 1103 jelű útról közvetlenül kialakított, a 0200/107 hrsz. telek a keleti oldalon húzódó közút felől lehetséges.

A terület közösségi közlekedési kiszolgálását a Volánbusz Budapest – Budakeszi – Perbál – (Zsámbék) járatai biztosítják, a területhez levő megállója Budakeszi Szőlőtelep.

A közút hálózat a jelen tervi módosítás során nem változik. A hatályos településszerkezeti terv alapvetően nem változik.

##### **3-4-es számú módosítási terület:**

##### **Közlekedési javaslat:**

Budakeszi nyugati, belterületet elkerülő útjának megvalósulásáig a Budaörsi út a 8102 jelű összekötő út belterületi szakasza marad.

A terület észak – keleti határán a Kert utca – Patak utca – Domb utca csomópont körforgalmú kialakítását biztosítja a szabályozás.

A Patak utcától északra a Budakeszi árok melletti sávban a tervezett kereskedelmi létesítmény megközelítő útja és parkoló épül, a Patak utcához csatlakozva. A körforgalom és P+R parkoló engedélyezési terve alapján a 2745 hrsz-ú Patak utca szabályozásának módosítása szükséges a Budakeszi út csatlakozásánál a 2736 és a 2748 hrsz. területeket érintően, mely a Patak utcai hídon megfelelő gyalogos járdaépítést biztosít.

A volt Szennyvíztisztító területét feltáró tervezett kiszolgáló út (közforgalom elől el nem zárt magánút) és a Patak utcai csomópontba csatlakozik. Tervezett telekhatár szélessége 16 m, a B.VI.d.B. tervezési osztálynak megfelelően. Zsákutca jellege okán, a déli végén megfordulási lehetőséget biztosítani kell. A terület autóbuszos kiszolgálása változik. Új megálló létesül a Patak utcában a tervezett Lidl telephellyel szemben.

A patak mentén szükséges fenntartási útvonal egyben Budakeszi déli részét megközelítő kerékpáros útvonal része. A területtől északra a budakeszi árok mentén P+R parkoló épül. A területen belüli beépítéshez az OTÉK előírásai szerinti parkolók telken biztosítandók.

## **Közműellátás:**

### **1-es számú módosítási terület:**

#### **Vízellátás**

A terület vízellátását a közeli lakóterület hálózatának továbbépítésével kell megoldani. Ha a szomszédos tervezett lakóterület kialakítása nem indul el és annak a feltáró úthálózata nem kerül kialakításra, akkor a vízellátást csak a Telki út felől lehet kiépíteni. A Telki úton a beépített területtől a vizsgált telkek irányába NÁ 80-as ac vezeték üzemel, arra csatlakozóan, annak a továbbépítésével lehet a vízellátást megoldani. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható csarnokszerű épületek jelentősebb tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.....

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

#### **Szennyvízelvezetés**

A területen elválasztott csatornahálózat kiépítése szükséges. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a közeli lakóterület hálózatához csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. Ha a szomszédos tervezett lakóterület kialakítása nem indul el és annak a feltáró úthálózata nem kerül kialakításra, akkor a szennyvízelvezetést csak a Telki út nyomvonalán lehet kiépíteni. A Telki úton a beépített terület csatornahálózatáig kell a csatornacsatlakozást kiépíteni. A továbbtervezés során lehet dönteni a csatlakozás optimális (gravitációs, vagy nyomóvezeték) műszaki kialakításáról.

#### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A csapadékvíz elvezetése a feltáró út menti árokkal megoldott. Ennek fenntartása szükséges, a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség. A víz továbbvezetése útján, a Telki út alatti átvezetés korlátozott, így annak jelentősebb átépítése nélkül a jelenlegi meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli. A Telki út alatti átvezetési lehetőséget meghaladó többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni.

A záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről tovább halad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitás létesítése szükséges.

#### **Villamosenergia ellátás**

A terület jelenleg is rendelkezik villamosenergia ellátással. A prognosztizált többlet villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási hely már kialakított. Az igény növekedése esetén a helyi transzformátor állomás kapacitás bővítése válhat szükségessé. A transzformátortól a bekötés kiépítésének felülvizsgálata szükséges és szükség esetén az átépítését kell megoldani.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségeként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzem mód fogadására.

A fejlesztési területen belül és a feltáró úthálózatánál a térvilágítást is fenn kell tartani, amelynek a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi igényeket is ki kell elégítenie.

### Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A földgázellátás a közeli lakóterület üzemelő hálózatának a továbbépítésével oldható meg. Ha a módosításra javasolt gazdasági telkek és a már beépített lakóterület közötti jelenleg beépítetlen területre tervezett szomszédos lakóterület kialakítása nem indul el és annak a feltáró úthálózata nem kerül kialakításra, akkor a gázellátást, hasonlóan a többi közműhöz csak a Telki út felől lehet kiépíteni. A Telki úton a beépített területtől a vizsgált telkek irányába DN 63-as vezeték építése javasolt, csatlakozási lehetőség a Mandula utca-Harmatfű utca sarkánál biztosítható.

A gázellátásra kisnyomáson építhető ki a csatlakozás.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságot a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

### Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. A gazdasági területen ennek telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozzák azt nem akadályozza.

### 4-es számú módosítási terület:

A Budaörsi út felől feltárható, kialakításra javasolt gazdasági területek teljes közműellátására a vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás és a villamosenergia ellátás biztosítása szükséges. A közműellátáshoz a Budaörsi úton és a Kert utcában már kiépített hálózatok rendelkezésre állnak, amelyekről a beépítésre tervezett telkek ellátása az új tervezett feltáró út nyomvonalán kell új közműveket kiépíteni, vagy a már meglévő közterületi vezetésekről bekötő vezetéseket építeni.

A gazdasági területen maximum 13 gazdasági, szolgáltató létesítmény helyezhető el. Ezek teljes közműellátására előzetesen a következő közműigények prognosztizálhatók:

víz	tűzvíz igény		szennyvíz	villamos energia igény	földgáz igény
	külső	belső			
m <sup>3</sup> /nap	l/min	l/min	m <sup>3</sup> /nap	kW	nm <sup>3</sup> /h
30	2400	300	27	240	120

Az előzetesen prognosztizált igények a szolgáltatók számára tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során, a már pontos igények ismerete alapján kell az igényeket bejelenteni. A szolgáltatók a szolgáltatás műszaki gazdasági feltételeit annak megfelelően határozzák majd meg.

A ténylegesen jelentkező igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok, csatlakozási- és fogadó-mérőhelyek kiépítésének megoldása, továbbá a szükséges kapacitások rendelkezésre állásának a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az

energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre Budakeszin a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell. A napenergia hasznosítás megoldása az épületegyüttes funkcionális adottsága miatt, a fenntartási költségeinek kedvezőbbé tétele érdekében is szükséges.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek, napkollektorok elhelyezésére kedvező helyet biztosíthat, ha ennek igényére tervezik, akár az épületegyüttes tetőszerkezete. De realisabb a napkollektorok és naperőművek épülettől független, önálló, saját tartószerkezetre való elhelyezésének megoldása. Ez a továbbtervezés során pontosítható.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó (napenergia) hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékcsatlakozásokkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékcsatlakozók éves fogyasztása csökkenthető.

### **Vízellátás**

A vizsgált területet határoló Kert utcában és a Patak utcában dn 100-as, valamint a Budaörsi úton dn 150-es és dn 200-as vízvezetékek üzemelnek, ezek a szolgáltató 74-es ellátási zónájához tartozó vízvezetékek. Ezekről kiépíthető a telkeket feltáró út nyomvonalán a közterületi dn 100-as vízvezeték. Erről lehet majd az egyes telkek bekötő vezetékeit kiépíteni. A 2742/1 és 2742/2 hrsz. telephely a Kert utcai vezetékről leágazó bekötő vezetékekkel látható el.

### **Szennyvízelvezetés:**

A tervezett gazdasági terület mellett, a Budakeszi patak partján üzemel a Budakeszi szennyvízcsatorna hálózat fő gravitációs gerinccsatornája, amely a telkek délnyugati részén, a patakparton üzemelő szennyvízátelő berendezésbe vezeti a szennyvizet. A szennyvíz átelőből nyomóvezetéken keresztül nyomják a szennyvizet az új szennyvíztisztító telepre.

A gazdasági területen keletkező szennyvizet a területet feltáró új út nyomvonalán építendő szennyvízcsatornával lehet elvezetni. A befogatója a területen lévő szennyvíz átelő előtti fő gerinccsatorna egyik tisztító aknája lehet, ahova az egyik telken szolgálmi joggal lehet átvezetni.

### **Csapadékvíz elvezetés**

A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetése részben zárt csapadékcatornás vízvezető rendszerrel történik, részben nyílt árkok szállítják tovább a vizeket. A vízvezető rendszer befogató a Budakeszi-árok, mely a Hosszúréti-patakon keresztül a Dunába szállítja az összegyűjtött vizeket.

Meg kell említeni, hogy a vízszállítás útján a vízfolyások vízszállító képessége korlátozott, így a víz visszatartásra fokozottabb az igény.

A gazdasági területen lévő burkolt felületekről levezetett csapadékvizeket a területet feltáró új út nyomvonalán építendő csapadékvíz csatornával lehet elvezetni. A befogatója a terület déli részén a Budakeszi patak.

### **Villamosenergia ellátás**

A vizsgált tömböt keleti oldalon határoló Kert utcán halad végig oszlopokra helyezve a szolgáltató 22 kV-os középfeszültségű szabadvezetéke.

A település ellátásának bázisa a szomszédos településeken üzemelő alállomások, ahonnan induló 22 kV-os gerincelosztó hálózat, amely a vizsgált terület térségében oszlopokra helyezve halad, táplálja a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált tömböt keleti oldalon határoló Kert utcán halad végig oszlopokra helyezve a szolgáltató 22 kV-os középfeszültségű szabadvezetéke.

A fogyasztói transzformátor állomásokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról látják el közvetlen bekötéssel a fogyasztókat.

A szolgáltatónak az új fogyasztóval szolgáltatási megállapodást kell kötnie, amelyben a szolgáltatás feltételül csatlakozási díj fizetését kérheti. A várható igények kielégítéséhez szükséges hálózat fejlesztést a szolgáltató saját kivitelezéssel oldja meg.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a

megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzem mód fogadására.

### Földgázellátás

A módosítással kialakításra kerülő telek előtt a Patak és a Kert utcában halad középnyomású földgázvezeték, NÁ 63-as KPE paraméterrel. Erről a vezetékről kiépítendő bekötéssel nyílik meg lehetőség a tervezett új beépítések ellátására. Ezekről csatlakoztatható a telkeket feltáró út nyomvonalán a közterületi dn 63-as gázvezeték. Erről lehet majd az egyes telkek bekötő vezetékeit kiépíteni.

A vizsgált telek bekötése középnyomású gázvezetékéről történik, ezért egyedi, házi nyomás-szabályozó elhelyezését kell biztosítani. Településképi szempont figyelembe vételével lehet ezeket az egyedi, házi nyomásszabályozókat elhelyezni. A házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

A várható földgázigények kielégítését, a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan, az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját kivitelezéssel oldja meg. Az új fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köt, amelyben a szolgáltatás feltételül csatlakozási díj fizetését kérheti.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

### Elektronikus hírközlés

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés, bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, de alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Új hálózatfejlesztés, új ingatlan bekötés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét veheti fel.

A módosítással érintett tömbben új közszerkezeti antenna elhelyezése jelenleg nem tervezett. Új antenna elhelyezési igénye esetén az arculati kézikönyvben előírtakat kell figyelembe venni.

## 3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrs.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	0,62	0200/107 0200/108	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	4.	3,0	2747 és 2746 hrsz.	Vi intézmény terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
3. Beépítésre szánt területi csökkenéssel járó változások	2/b.	0,162	0199/2	Lke kertvárosias lakó terület	Ev védelmi erdőterület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/a.	0,335	0199/2	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
4. Összesen:		4,117			



**4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)**

	Területfelhasználási egység	Övezeti jel	TSZT terv mérlege (ha) 2015 év	TSZT terv változásai (ha) 2018 év	TSZT terv mérlege (m <sup>2</sup> ) 2018 év
<b>Beépítésre szánt területek</b>					
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41		65,41
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25	-0,162	390,088
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55		33,55
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78	-3,0	8,78
5.	Keresk., szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	+0,62 +3,0	221,49
6.	Különleges temető terület	K-T	4,85		4,85
7.	Különleges reptér terület	K-Rept	6,49		6,49
8.	Különleges sportterület	K-sp	4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	K-E	2,24		2,24
10.	Különleges honvédségi terület	K-Hon	2,82		2,82
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	K-szv	5,73		5,73
	összesen:		745,12 ha		
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>					
13.	Zöldterület - közpark	Zkp	19,57		19,57
14.	Védelmi erdőterület	Ev	1292,14	+0,335 +0,162	1292639
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84		734,84
16.	Közbiztonsági erdőterület	Ek	72,84		72,84
17.	Közbiztonsági erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27		35,27
18.	Közbiztonsági erdőterület Vadaspark	Ek-Vad	13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65	-0,62 -0,335	422,695
20.	Kertes. mez.gazd. terület	Mk	115,23		115,23
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	Mv	53,17		53,17
22.	Vízgazdálkodási terület	V	4,98		4,98
23.	Közlekedési terület	Köu	79,91		79,91
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	Kb-Spl	4,24		4,24
25.	Különleges beépítésre nem szánt temető terület	Kb-T	5,61		5,61
26.	Különleges beépítésre nem szánt strand terület	Kb-St	4,60		4,60
27.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület	Kb-Ek	14,43		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdészház terület	Kb-Eh	0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	Kb-B	1,57		1,57
	összesen:		2965,30		2965,30
	<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>3710,42</b>		<b>3710,42</b>



## 5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 5.1. BUDAKEZSI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

#### A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

Vagyis, amit a BATrT alkalmazott, de az OTrT megszüntetett, azt nem kell alkalmazni.

Továbbá, a BATrT által megállapított övezet, de az OTrT. módosította az előírásait, ott amennyiben az OTrT. előírásaitól eltér, akkor a BATrT előírásait kell alkalmazni.

OTrT. által megállapított övezet, de a BATrT még nem alkalmazza, ott az OTrT. előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.

#### 5.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Megállapítható, hogy a tervezési területet az alábbi térségi területfelhasználás érinti:

- Városias települési térség (3 és 4 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Mezőgazdasági térség az 1 és 2. számú módosítási terület vonatkozásában.

A tervmódosítás során szükséges a településszerkezeti terv módosítása is, mely során beépítésre szánt területen belüli / települési térségen belüli változás történik (**3, 4 számú**) módosítási terület vonatkozásában.

Az **1-es számú** módosítási terület a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez.

A településszerkezeti terv tervezett beépítésre nem szánt **2 számú** módosítási terület összesen 0,497 ha-on a beépítésre nem szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a BATrT-ben mezőgazdasági térség területfelhasználású kategóriába van.

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén és a mezőgazdasági térség területén található. **A mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekmény elhelyezése igazolást igényel, de a beépítésre szánt gazdasági célú módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő igazolása.**

A módosítási szándékok BATrT 5.§(2)-(4) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított.

#### A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény BATrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

**Az alábbiakban a települési térségre és a mezőgazdasági térségre vonatkozó igazolást mutatjuk be:**

Települési térség	hektár
<b>OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</b>	
<b>– BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek</b>	<b>915,42 ha</b>
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%) Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: <b>915,42 ha X 0,02</b>	<b>18,3084 ha</b>
A TSZT- ben a települési térség javára 2015-2017 évi módosításkor igénybe vett terület:	0 ha
A TSZT- ben jelen 2018 évi módosításkor igénybe vett terület (tárgyalásos eljárás.):	0,62 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (18,3084-0,62=)	17,6884ha
<b>A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!</b>	

<b>Mezőgazdasági térség</b>	
BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	<b>572,42 ha</b>
– A mezőgazdasági térség 90%-ának megfelelő területnagyság (mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület céljára)	<b>515,178 ha</b>
– A mezőgazdasági térség 10%-ának megfelelő területnagyság (bármely területfelhasználás céljára)	<b>57,242 ha</b>
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (2015-2017)	<b>526,18 ha</b>
A TSZT felülvizsgálat során (2015 év) a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből 526,18m <sup>2</sup> , 91,92%-ban mezőgazdasági területbe tartoznak. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. 57,242- 46,247 (1,92%)=11 ha	<b>11 ha</b>
A TSZT 2018 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: 1 és 2. számú módosítási terület. 0,62+0,497 ha	<b>1,117 ha</b>
Tehát a BATrT szerint mezőgazdasági térségből fennmaradó és bármely települési területfelhasználási egység számára kialakítható terület:(11-1,117)	<b>9,883 ha</b>
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya:	<b>91,72 %</b>
<b>A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 90%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!</b>	

#### **Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere**

127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Budakeszi történelmi szőlőterületei az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területek közé tartozik. A borvidék a Dunántúli-középhegység északkeleti területein, a Gerecse-hegység déli részétől a Velencei- és a Budai-hegységig húzódik. Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével -beépítésre szánt területté nem minősíthető.

Budakeszin ez a tájhasználatban nem tükröződik, de a jelen területfejlesztők szándékai között szerepel szőlőtermesztés, borászat hagyományainak újraélesztése, fejlesztése.

A jelen fejlesztési terület az Oltalom alatt álló eredetmegjelölésüként nyilvántartott - Ochsenzungen dűlő területén található, de helyrajzi számai szerint nem tartozik az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, mivel művelés alól kivett (major) terület.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján\*\* Budakeszin a 0103/54 hrsz. érintett, II. osztályú minősítéssel. A telek a hatályos településrendezési tervekben gazdasági terület. A felülvizsgálat során korábbi fejlesztési területek visszasorolására nem kerül sor. Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0200/107, 0200/108 hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

A település nem érintett az OTrT 8.§-a által, a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

## 5.1.2. A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
<b>országos övezetek</b>		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) Az ökológiai hálózatot módosítással érintett területet a 4. számú terület érinti.)	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatok alapján) A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI jó termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti termvmódosítás módosítási területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.	+	--
tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.) A módosítási területeket az országos vízminőség védelmi területet nem érintik.	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	--	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	--	--
<b>térségi övezetek</b>		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	X	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti termvmódosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú)	X	--

erdő területeket nem érintenek. )		
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érint.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

#### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A Helyi Építési Szabályzat előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településrendezési eszközök lehatárolnak védett településmagot, melyre a HÉSZ külön előírásokat fogalmaz meg.

Külterületen, beépítésre szánt részeken környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető tömegalakítás és anyagok alkalmazhatók. Az ettől eltérő más tömegalakítás és anyaghasználat településképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.

A tájképet veszélyezteti a tájkép szempontjából kiemelt helyen fekvő honvédelmi területen megengedett 12,5 m-es épületmagasság. A 9 m-nél magasabb épületek tervezése során látványtervvel kell igazolni az illeszkedést.

#### Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a „Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került.

Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területeit az OTrT szerint egy térségi övezetet érint. Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a teljes közigazgatási területet érintően. A BATrT alapján szintén egy térségi övezetet érint közvetve: Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

## 6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásértékek főbb összesített adatai:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1.	0,62	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-2,046
2/a (kompenzáció)	0,335	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+1,7755
2/b (kompenzáció)	0,162	Lke	2,7	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+1,0206
4.	3,0	(Vi) intézmény vegyes	0,5	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-0,3
<b>Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:</b>						<b>+0,4501</b>

Megjegyzés: A táblázatban szereplő területfelhasználás változások eredményeként előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálására a táblázat „2/a és 2/b. sz. módosítási sorában szereplő erdőterületi átsorolások szolgálnak. Ezekkel a módosítások egyenlege pozitív.

A tervezett módosítások további biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényelnek, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

..... határozat 2 számú melléklete

A3-as TSZT térkép kivonatok!!