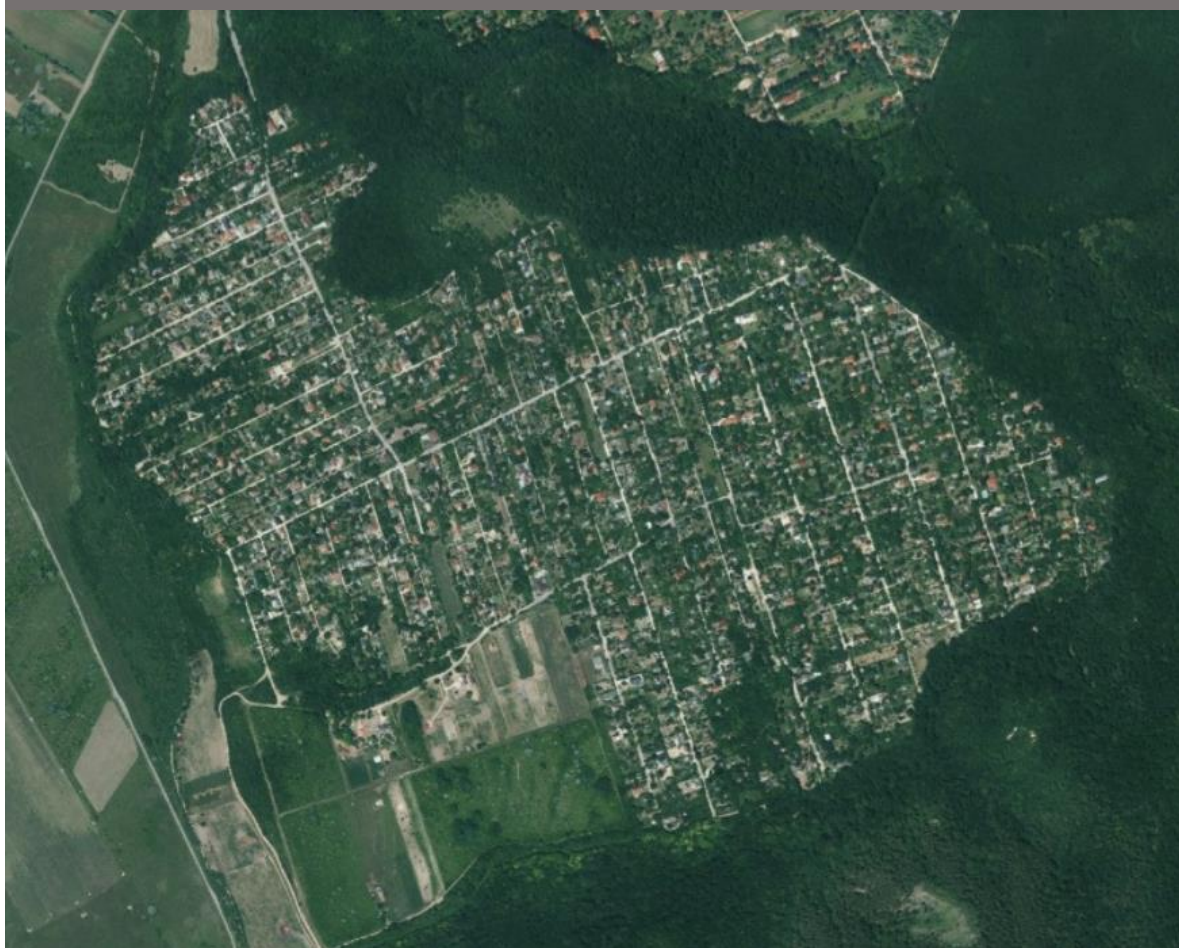


BUDAKESZI VÁROS
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK (HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA

NAGYSZÉNÁSZUG KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZET
VONATKOZÁSÁBAN



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI TERVDOKUMENTÁCIÓ

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

(egyszerűsített eljárás)

2023. OKTÓBER

MEGBÍZÓ



BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

TERVEZŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:



Várostreetrend Műhely Kft.
2017 Pócsmegyer, Halom u. 5.
Adószám: 32320053-1- 13

Rácz Bálint
VárosTrend Műhely Kft.

Okk. települeetméernök
tervezői jogosultság és névjegyzéki
szám:
TT 13-1686

2023. OKTÓBER

Tartalom

Bevezetés, előzmények.....	4
Eljárásrend.....	6
Tervezési feladat	7
I. Vizsgálati munkarészek	8
1.1. A terület és környezetének bemutatása	8
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	15
1.3. Hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása.....	24
II. Alátámasztó munkarészek.....	30
II.1. A fejlesztési cél, változás bemutatása	30
II.2. A rendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	31
II.3. A fejlesztés környezeti hatásai.....	38
II.4. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés.....	39
III. Jóváhagyandó munkarészek.....	42
Rendelettervezet	42
A .../... (....) önkormányzati rendelet 1. melléklete	43
A .../... (....) önkormányzati rendelet 2. melléklete	44
A .../... (....) önkormányzati rendelet 3. melléklete	45
Terviratok	46

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 61/2023. (III. 2.) számú határozatában döntött Budakeszi, Nagyszénászug településrészre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításának támogatásáról. A határozat értelmében a 2023. június 15-ig beérkező kérelmek esetében az önkormányzat támogatja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását az alábbiak szerint:

- A kérelmező elkészítteti és kérelméhez csatolja a kérelmével érintett területre vonatkozó, jogszabályban meghatározott és a tervezett módosítás lehetőségét alátámasztó **Telepítési tanulmánytervet**.
- A kérelmező **településrendezési szerződés** keretében vállalja, hogy viseli a vonatkozó településrendezési eszköz módosításának költségeit és minden egyéb, a beruházás megvalósításához szükséges ügyintézés, engedélyezés stb. költségét.
- A kérelmező a vonatkozó településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás állami főépítész által történt elfogadását (záróvélemény kiadását) követő 15 napon belül településrendezési szerződés keretében vállalja 5.000 Ft/m² összegű **településfejlesztési hozzájárulás fizetését**.
- A helyi építési szabályzat módosításának feltétele a településfejlesztési hozzájárulás összegének megfizetése.
- A kérelmező a településrendezési szerződés keretében tudomásul veszi, hogy a területet ellátó infrastruktúrafejlesztés, útépítés, járdaépítés, közvilágítás, szennyvízcsatorna stb. költségét és kiépítését az önkormányzat nem vállalja.
- Amennyiben a településrendezési szerződésben meghatározott célok megvalósulása bármely okból meghiúsul a szerződés teljesülés nélküli megszűnése esetén a szerződő felek közötti anyagi elszámolás szükséges. Ezt követően az el nem végzett munka után járó összeget a tulajdonosnak vissza kell utalni, az önkormányzat eredménygaranciát nem vállal.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a fenti feltételek fennállása esetén támogatja a helyi építési szabályzatban a Kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) meghatározott

- megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre, -
- megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra, -
- beépíthető telek legkisebb méretének 720 m²-ről, 500 m²-re, -
- legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ra történő módosítását.

A Telepítési Tanulmányterveket Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 201/2023.(VI.29.) számú határozatával (mellékletek közt) elfogadta, valamint 331/2023.(IX.28.) határozatában (mellékletek közt) döntött a településrendezési eszköz módosításáról és annak megindításáról.

Budakeszi, Nagyszénászug kertes mezőgazdasági övezet területének egyes telkeire vonatkozóan a település hatályos **Helyi Építési Szabályzatának** és annak mellékletét képező **Szabályozási Tervének részleges módosítása is szükséges. A tervezett övezeti módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!**

Budakeszi Város Önkormányzata a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja alapján jelen HÉSz módosítást ún. **egyszerűsített eljárásban** folytatja le.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Budakeszi Város Önkormányzata megkereste a **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében meghatározott, a környezet védelméért felelős szervek a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.** A beérkező válaszok alapján környezeti értékelés készítése nem szükséges (mellékletek közt).

ELJÁRÁSREND

Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 2021. július 1-től hatályos eljárási szabályoknak és tartalmi követelményeknek megfelelően egyszerűsített eljárásban módosítja.

A településterv egyszerűsített eljárásban módosítható a Kormányrendelet szerint, ha:

a) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

b) az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,

2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és

3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

Jelen módosítási szándék megfelel a b) pontban felsoroltaknak, így a települési Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet szerint készült településterv HÉSZ-re és mellékletére kiterjedő módosítását indította el a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárással. Ennek keretében a Lechner tudásközpont az E-térben adatszolgáltatást biztosított a tervezéshez.

Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra az általános eljárásban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban **csak a partner (lakosság, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek)**, a véleményezési szakasz kezdetétől számított **10 napon belül**, az E-TÉR felületen (.pdf/A formátumban). A partner véleményének megismerése céljából az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül az önkormányzatnak **lakossági fórumot is szükséges összehívnia**. A lakossági fórumon megjelent véleményezők kizárólag a véleményezési tervdokumentációval kapcsolatban tehetnek javaslatot, észrevételt, illetve nyilváníthatnak véleményt.

b) a véleményezési szakaszban **véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,**

c) a **záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül**, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és

d) a **záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást – vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését – követő 5 napon belül adja ki.**

TERVEZÉSI FELADAT

Budakeszi Nagyszénászug elnevezésű kertes mezőgazdasági övezet területén a 4517, 4574, 4597, 4658/7, 4658/9, 4675, 4691, 4697, 4699, 4707, 4750, 4752, 4839, 4843, 4859, 4883, 4890, 4891/4, 4891/5, 4891/6, 4891/7, 4910, 4917, 4950, 4969, 4976, 4977, 4983, 4990, 5000/2, 5005, 5037/2, 5040, 5042, 5050, 5052/5, 5065, 5107, 5135, 5141, 5144, 5146, 5172, 5178, 5193, 5211/6, 5216, 5238, 6021, 6030, 6040, 6042, 6058, 6074, 6096, 6115, 6118, 6121, 6129, 6194, 6195, 6211, 6213, 6222, 6234, 6263, 6264, 6321, 6340, 6351, 6352, 6381, 6398, 6429, 6433, 6442, 6451, 6474 helyrajzi számú ingatlanok **Mk jelű kertes mezőgazdasági területből Mk2 jelű kertes mezőgazdasági területbe történő átsorolása.** Az új övezetben a beépítés megengedhető legnagyobb magassága a jelenleg hatályos Mk övezet szerinti 3,5 méterről 5,0 méterre, a megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra, a beépíthető telek legkisebb méretének 720 m²-ről, 500 m²-re történő módosítása, a legkisebb zöldfelület mértéke 80%-ban kerül meghatározásra, illetve **egyes ingatlanok esetében egyedi építési hely kerül meghatározásra. Az elhelyezhető funkciók köre nem változik, így lakóépület elhelyezésére a továbbiakban sem lesz lehetőség.**

A tervezett övezeti módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!

A fenti feladatok elvégzéséhez szükséges a **Helyi Építési Szabályzat** és a mellékletét képező **Szabályozási Terv módosítása.**

Az eljárás a módosítás jellegéből adódóan **egyszerűsített eljárás keretében** lefolytatható.

1.1. A terület és környezetének bemutatása

A Nagyszénászug nevű külterületi településrész Budakeszi település délkeleti határánál helyezkedik el. Nagyszénászug erdőfoltokkal körülvett, nagyjából kertés mezőgazdasági, kisebb részt általános mezőgazdasági hasznosítású telkekből álló terület. A kertés mezőgazdasági területet északi, keleti és déli irányból körülölelő erdőfoltok Natura2000-es védelem alatt állnak. A domborzati adottságokat tekintve a terület a 200-320 közti tengerszint feletti magasságon fekszik. Talajtípust tekintve a terület északnyugati felén Ramann-féle erdőtalaj jellemző, a délkeleti részén pedig rendzina talajok, a talajképző kőzet löszös üledék, illetve mészkő, dolomit.

A tervezési terület lehatárolása kiterjed az egész Mk övezetű Nagyszénászug területére, ezen belül végezzük el a vizsgálatokat, illetve a szabályozási tervlap is erre a területre készül el, azonban a konkrét övezeti átsorolás és építési hely kijelölése nem terjed ki az összes ingatlanra. Ennek oka, hogy a módosítás során szükségesnek tartjuk az összefüggő településszerkezeti egységeket egységben kezelését, illetve a tervezési terület nagysága a hatályos jogszabályi környezetben minimum egy telektömb [419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 11.§ (5)].

A Tervezési terület lehatárolása (melyen belül az övezeti módosítással érintett 78 db ingatlan elhelyezkedik):



ÉRINTETT HELYRAJZISZÁMOK

4517, 4574, 4597, 4658/7, 4658/9, 4675, 4691, 4697, 4699, 4707, 4750, 4752, 4839, 4843, 4859, 4883, 4890, 4891/4, 4891/5, 4891/6, 4891/7, 4910, 4917, 4950, 4969, 4976, 4977, 4983, 4990, 5000/2, 5005, 5037/2, 5040, 5042, 5050, 5052/5, 5065, 5107, 5135, 5141, 5144, 5146, 5172, 5178, 5193, 5211/6, 5216, 5238, 6021, 6030, 6040, 6042, 6058, 6074, 6096, 6115, 6118, 6121, 6129, 6194, 6195, 6211, 6213, 6222, 6234, 6263, 6264, 6321, 6340, 6351, 6352, 6381, 6398, 6429, 6433, 6442, 6451, 6474

Az érintett telkek nagyrészt kivett zártkerti művelés alól kivett területek, gazdasági épülettel. A teljes tervezési terület az ingatlannyilvántartás alapján 1357 db telekből áll (közterületekkel együtt). A telekméretek 16 és 9324 m² között alakulnak, de döntően 500 és 1000 m² között mozognak. A tervezési területre készített telekméretvizsgálatot a **V-1 jelű tervlap tartalmazza**. Telekalakzatokat tekintve az egész területen jellemző a téglány alaprajz, viszonylag sok a fekvőtelek, főleg a terület északkeleti részén.

A teljes tervezési terület 1357 db telkéből az ingatlannyilvántartás szerint 910 db beépített. A beépítettség 0 és 27 % között mozog. Az épületek egy része a jelenlegi beépítési szabályok szerint építési helyen kívül áll. A beépítettség vizsgálatát a **V-2 tervlap** mutatja.

Az épületek jogszerűségének vizsgálatára jelen dokumentum nem terjed ki, csak az ingatlannyilvántartásba bejegyzett adatokra. Meglévő beépítés jogszerűségének vizsgálatára szükség esetén építésügyi szakértő bevonását javasoljuk.

Megemlítenéd továbbá, hogy az általunk beépítettség számításnál alkalmazott módszer a településrendezési tervezésnél bevett megoldás, mely nem felel meg az építésügyi jogszabályok által követelt pontos beépítettség számításnak (az geodézia és helyszíni szemle alapján lehetséges), illetve az ingatlannyilvántartás által ábrázolt kontúrok sem feltétlen felelnek meg a telkeken pillanatnyilag álló épületek körvonalával, így valós beépítettség a fent említettektől akár jelentősebben is eltérhet. Az építési hely és az épület pontos helye földmérővel ellenőrzendő.

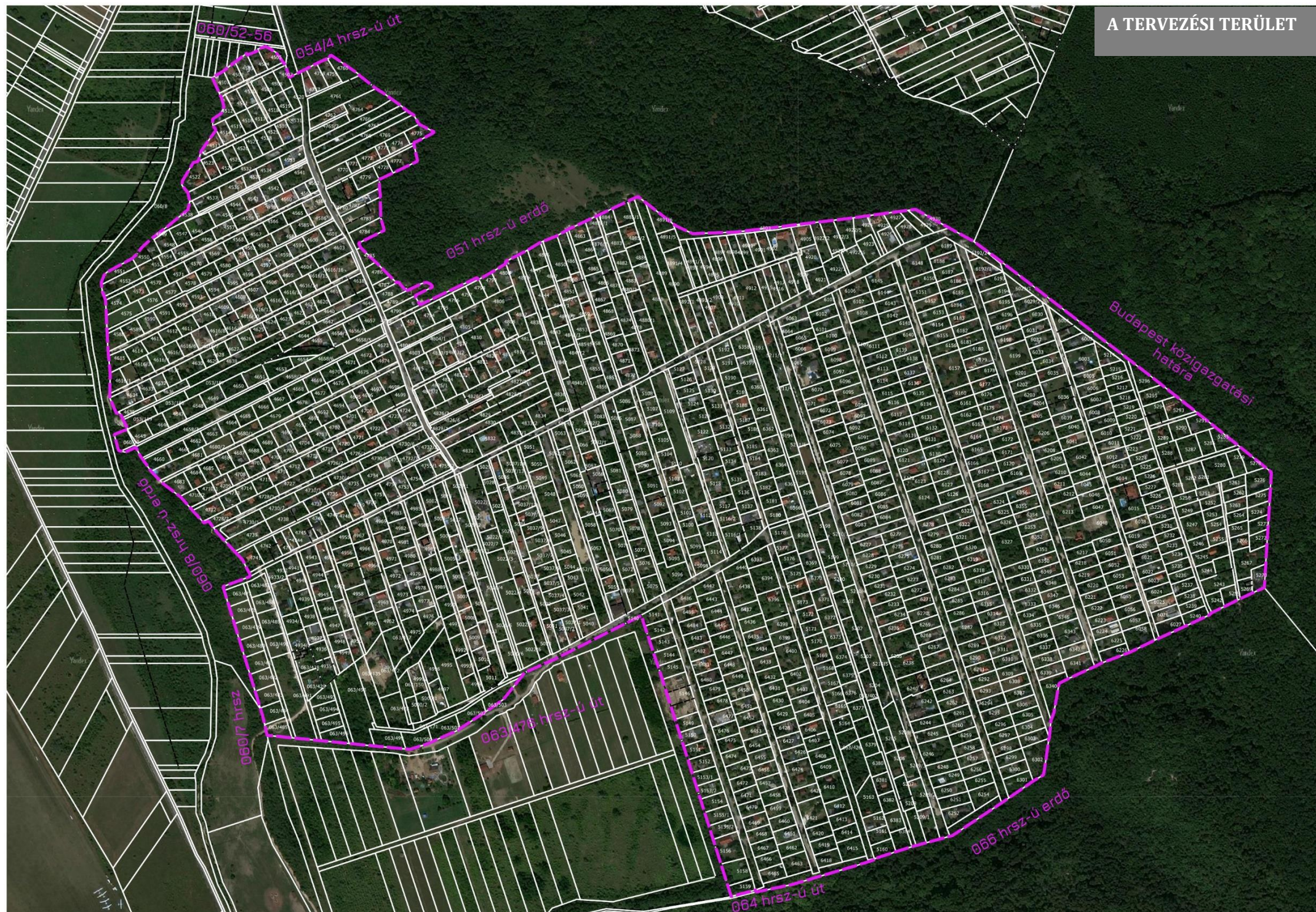
Nagyszénászug közlekedési kapcsolatát az aszfalt burkolattal ellátott Domb utca jelenti, mely Budakeszi belterületén a Kert utcánál csatlakozik az országos közúthoz. A belső úthálózat váltakozó szélességű kiszolgáló utcákból áll. A tervezett változtatás nem jelent számottevő forgalomnövekedést, mivel sok esetben a meglévő állapotot rendezi, bővítést csak kis mértékben tesz lehetségessé, lakófunkciót továbbra sem tesz lehetővé!

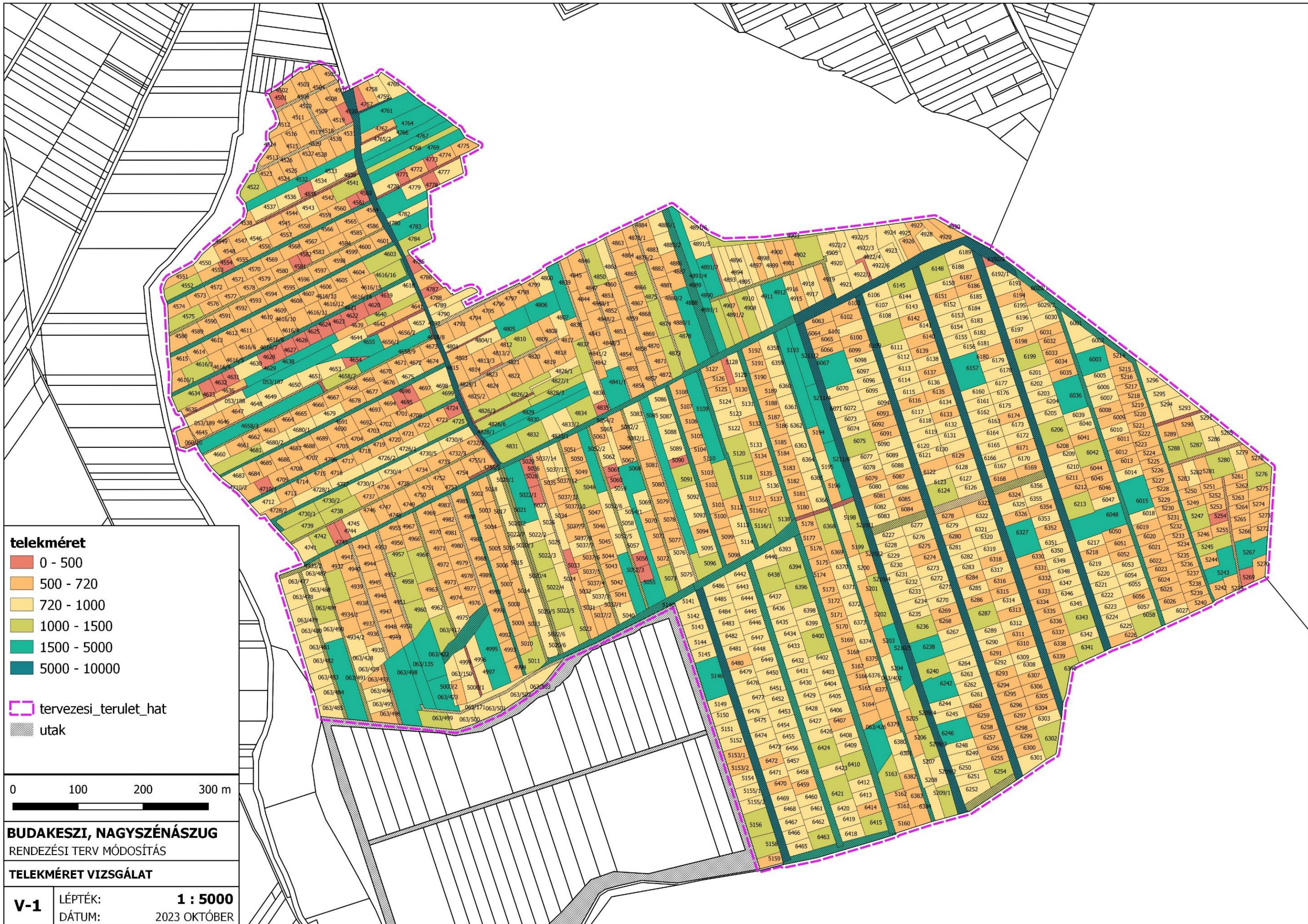
A Nagyszénászug területén a víz, az elektromos, valamint elektronikus hírközlési hálózat került kialakításra. A vízhálózat kiépítésével egyidejűleg a közcsatorna hálózat kiépítésére nem került sor, de erre lehetőséget biztosíthat a meglévő szennyvízhálózat viszonylagos közelsége, illetve a terület közelében 2015-ben elkészült szennyvíztisztító mű.

Az esetleges többlet szennyvíz keletkezése jelen módosítás során nem számottevő, az övezetben megengedett gazdasági épületek esetében nagyobb szennyvízterhelésre nem kellene számítani, az esetleges többletnövekedés közműpótló berendezéssel megoldható.

A közműpótló addig üzemeltethető, míg az ingatlan határos közterületen ki nem épül a csatlakozásra alkalmas közműves szennyvízelvezető hálózat. Kiépülést követően az ingatlan belső szennyvízelvezető hálózatát – a szolgáltató eljárási rendjének betartása mellett – rá kell csatlakoztatni a közműves szennyvízelvezető hálózatra. A területet nyílt karsztos jellege miatt a közcsatorna kiépítéséig a szennyvíz által okozott esetleges terhelések minimalizálása érdekében javasolt a házi szennyvíztározók szakszerű, zárt (duplafalú és vízzáró) működésének nagyobb fokú ellenőrzése, akár az összegyűjtött szennyvíz begyűjtéséről szóló számlák ellenőrzésével. A vízzáróság vizsgálata a vízfogyasztás és az elszállított szennyvíz mennyiségének összevetésével történhet. Ha az eltérés a 20 %-ot eléri és a felhasználó az eltérést locsolómérőn kimutatott fogyasztással, vagy belső hálózati vízfolyással nem tudja indokolni, úgy valószínűsíthető, hogy az akna vízzárósága nem megfelelő.

Amennyiben a minimális 6 méteres útszélesség nem biztosítható, ott a szennyvízhálózat kiépítése esetén nyomott szennyvízelvezetés valósítható meg, mely esetében minden rácsatlakozó ingatlanál házi átemelő létesítése szükséges.





telekméret

- 0 - 500
- 500 - 720
- 720 - 1000
- 1000 - 1500
- 1500 - 5000
- 5000 - 10000

tervezési_terulet_hat

utak

0 100 200 300 m

BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG
RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

V-1	LÉPTÉK:	1 : 5000
	DÁTUM:	2023 OKTÓBER



Beépítettség (%)

- Beépítetlen
- 3
- 3-5
- 5-10
- 10-30

Tervezési terület határa

Közutak, magánutak

0 100 200 300 m

BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG

RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

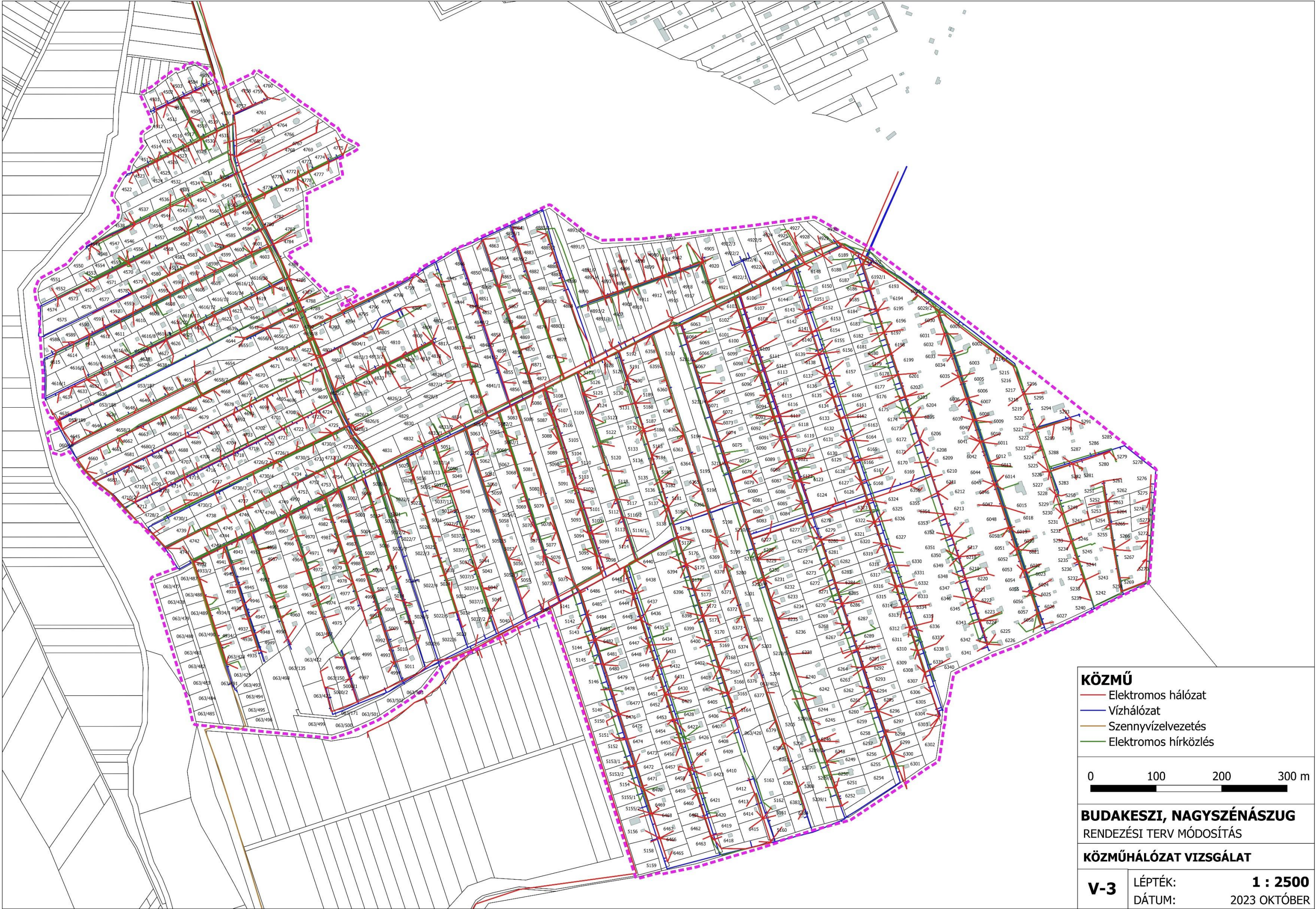
V-2

LÉPTÉK:

DÁTUM:

1 : 5000

2023 OKTÓBER



- KÖZMŰ**
- Elektromos hálózat
 - Vízhálózat
 - Szennyvízelvezetés
 - Elektromos hírközlés

0 100 200 300 m

BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG
RENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS

KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT

V-3	LÉPTÉK:	1 : 2500
	DÁTUM:	2023 OKTÓBER

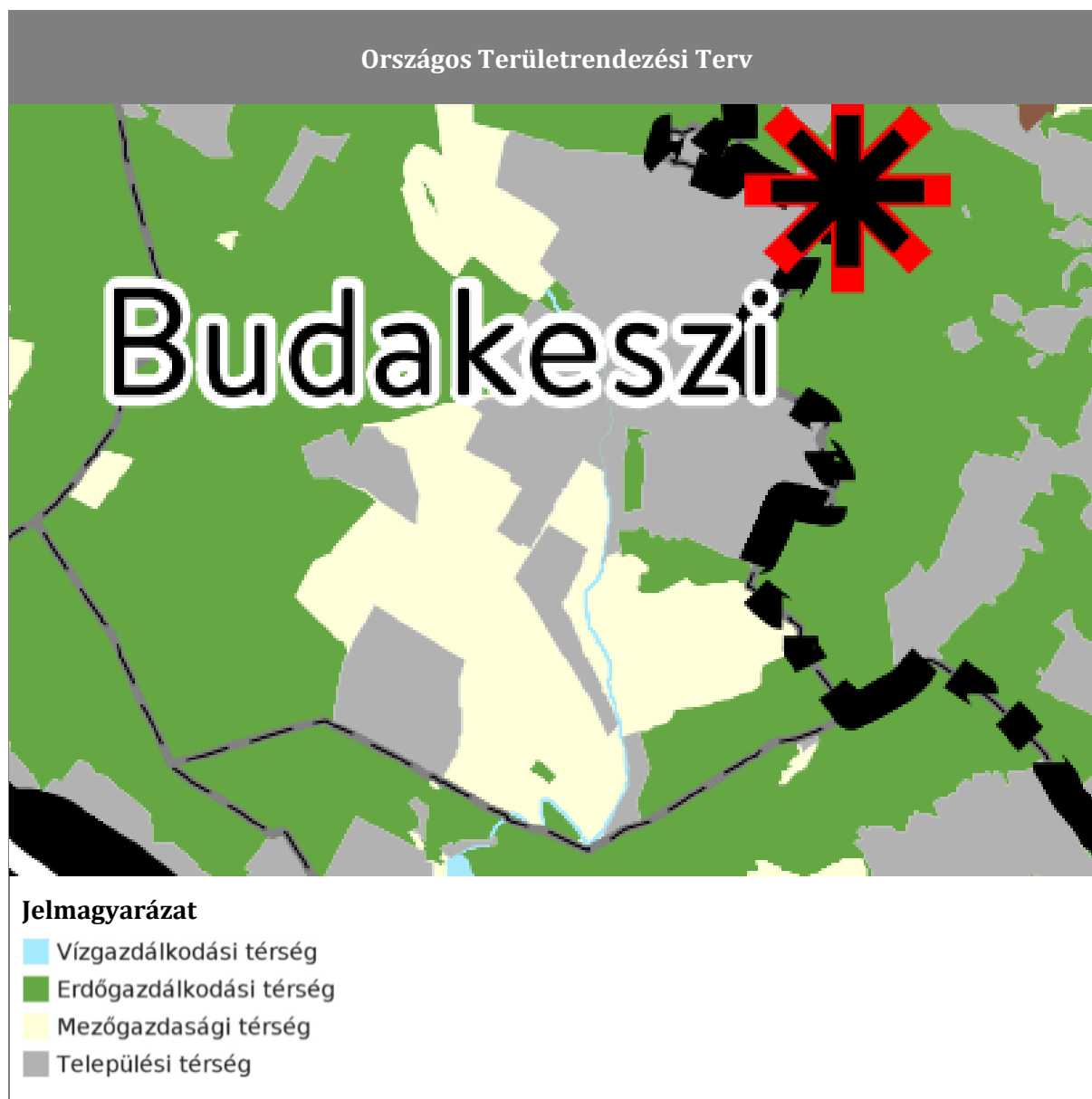
I.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Budakeszi Város közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) országos rendelkezéseit a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályokkal együttesen kell alkalmazni.

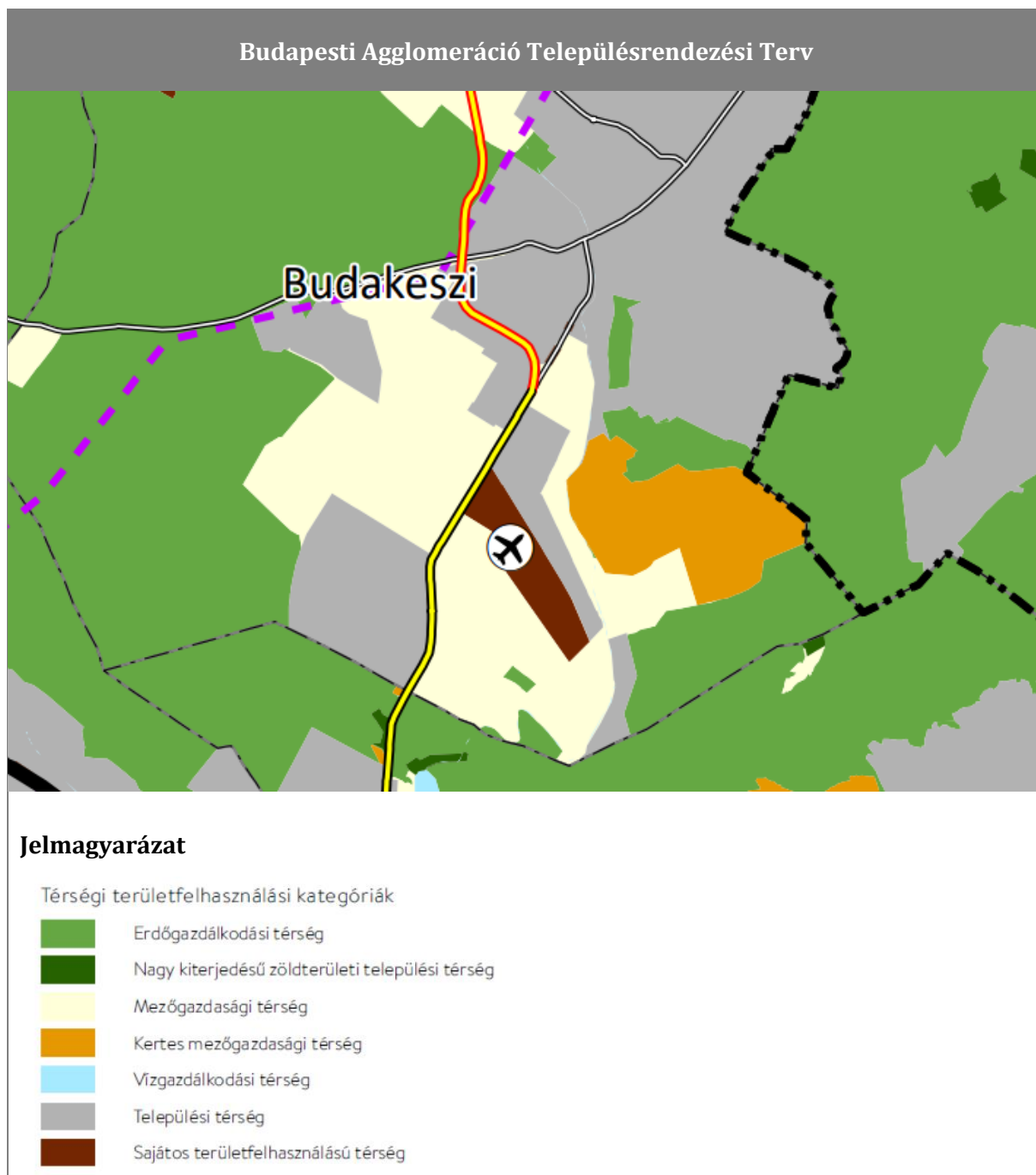
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezete vonatkozna Budakeszi településre is.

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** része, a BATrT-ben pedig **kertes mezőgazdasági térségként** szerepel.



„Mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;”



„Kertes mezőgazdasági térség: a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől;”

„40. § (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben **beépítésre nem szánt övezetbe** kell sorolni.”

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A meghatározott övezetek közül a tervezési területet egyik sem érinti:

Övezet neve	Érintettség
Ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti
Ökológiai hálózat puffterületének övezete	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti
Erdők övezete	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti
Nagyvízi meder övezete	nem érinti
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	érinti

Tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti

adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A tájképvédelmi terület övezetének tervlapjait, a területrendezésért felelős miniszter rendelete állapítja meg.

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Vízminőség-védelmi terület övezete: A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete: Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy

övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók.

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Az övezet területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

Az a-b) pontban foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

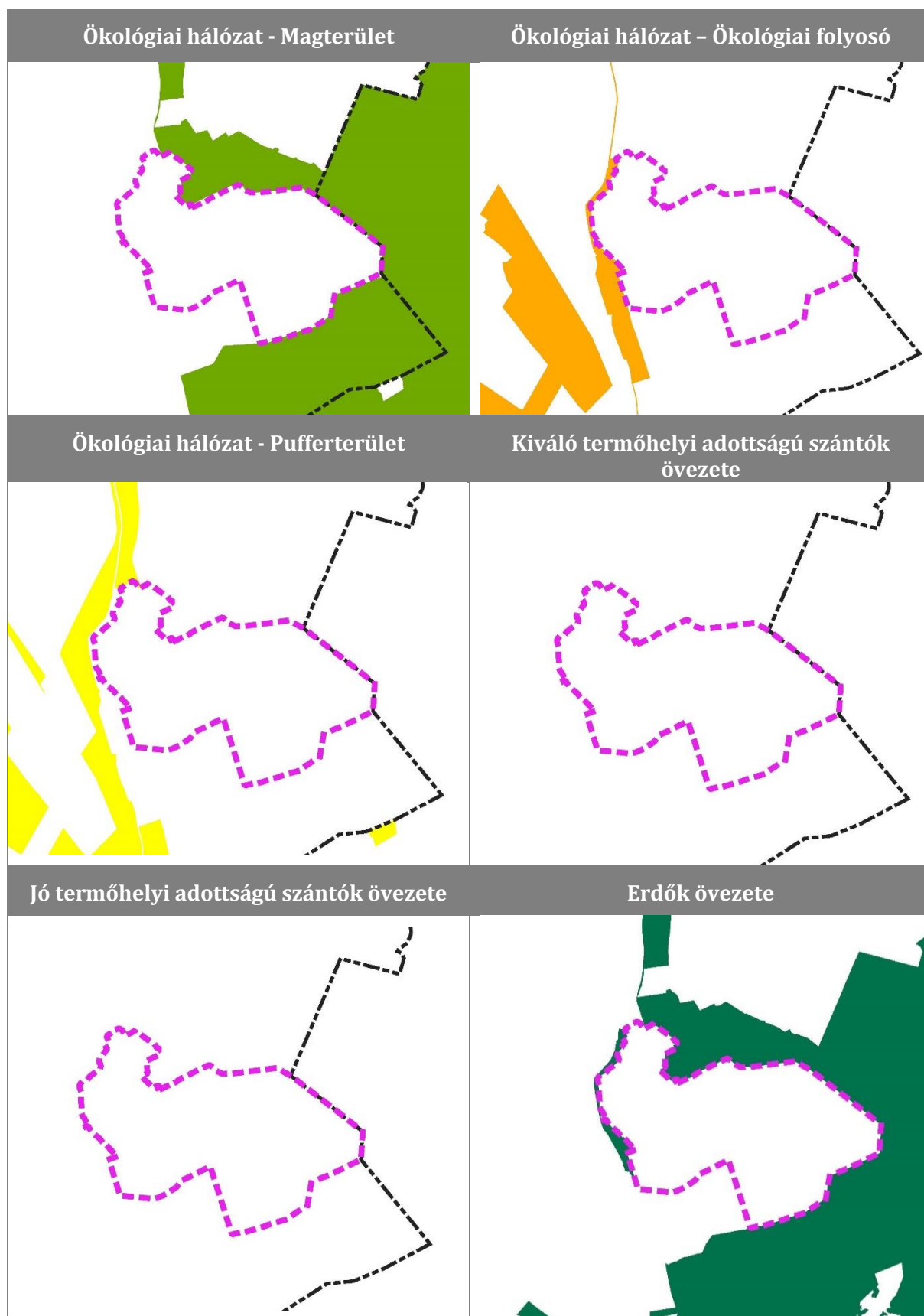
Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

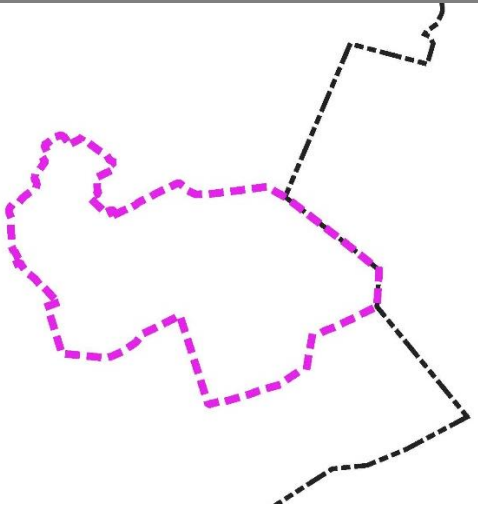
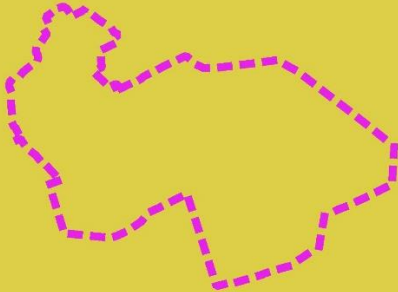
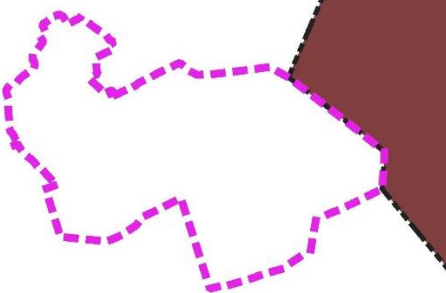
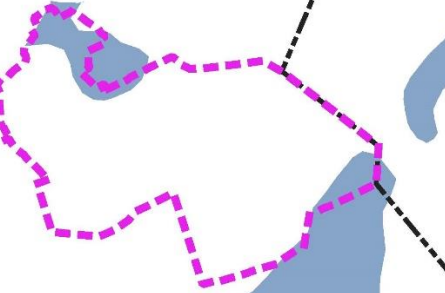
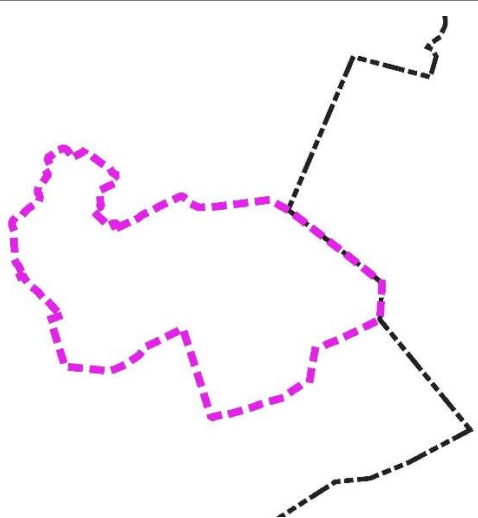
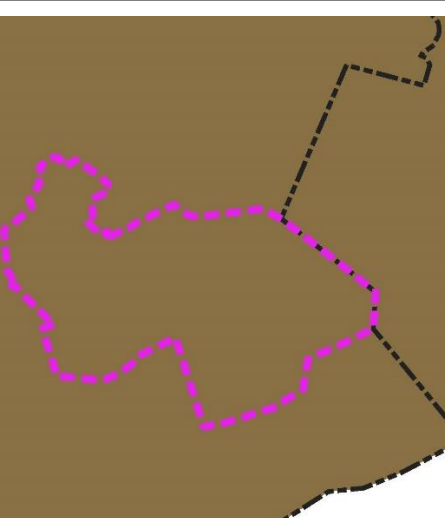
Övezet neve	Érintettség
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
Kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
Klíímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

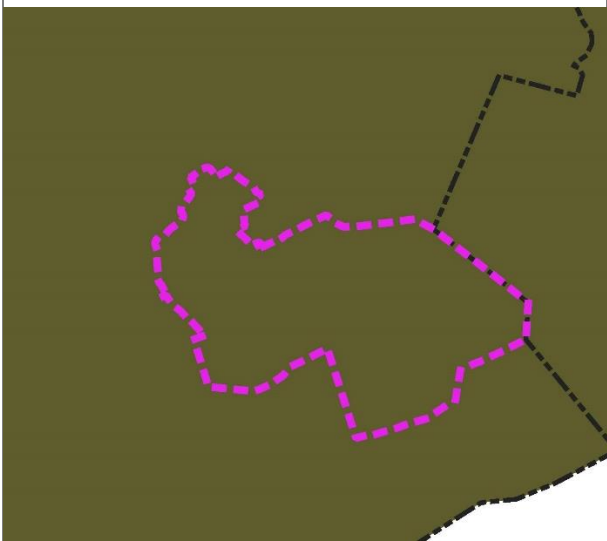
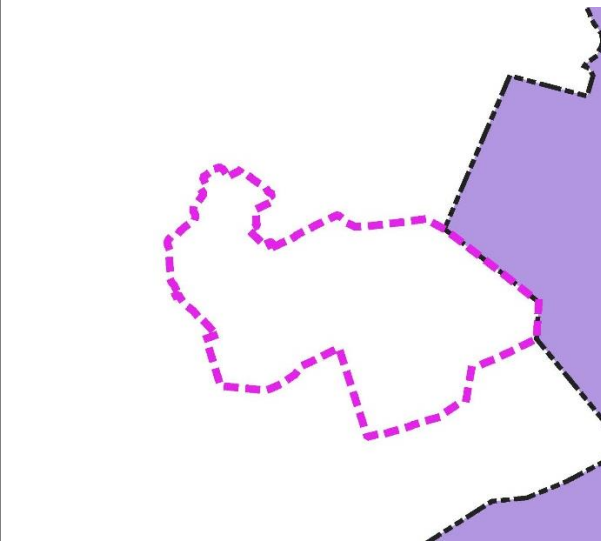
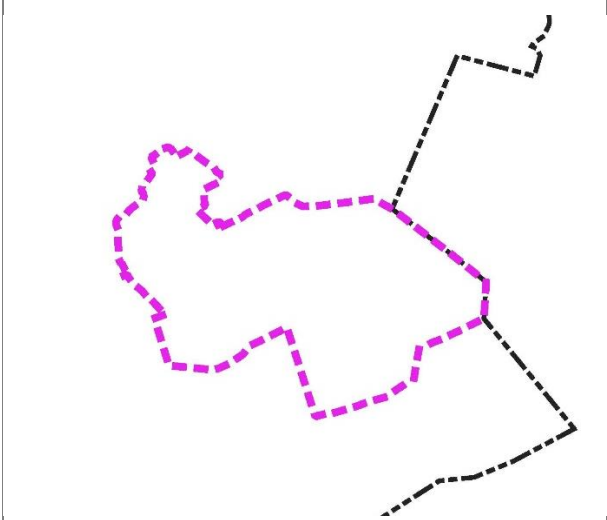
Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során – azokon az innovációstechnológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.

A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.

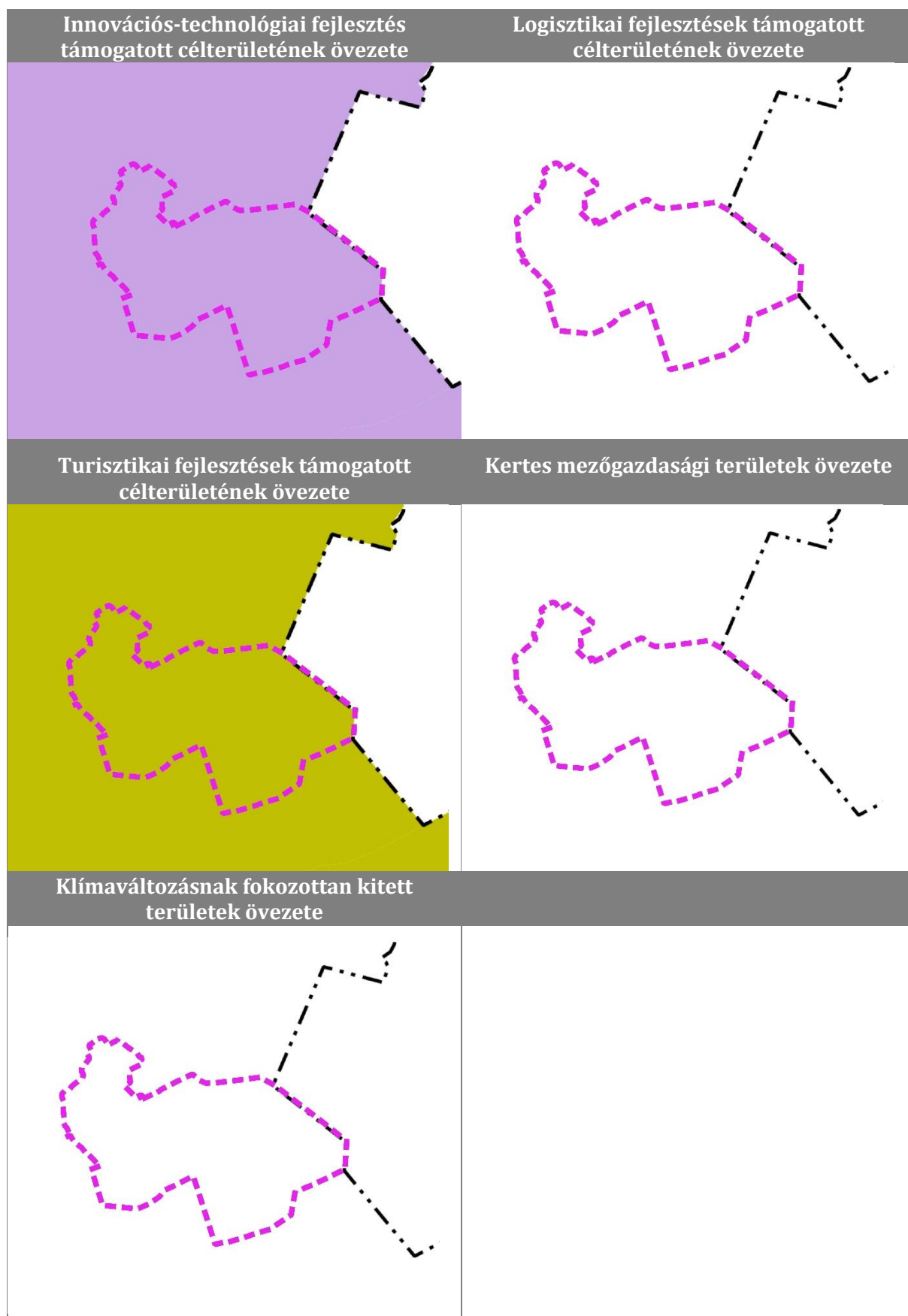
Az alábbiakban kerül sor a BATrT övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Tájképvédelmi terület övezete
	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Vízminőség-védelmi terület övezete
	
Nagyvízi meder övezete	Ásványi nyersanyagvagyon övezete
	

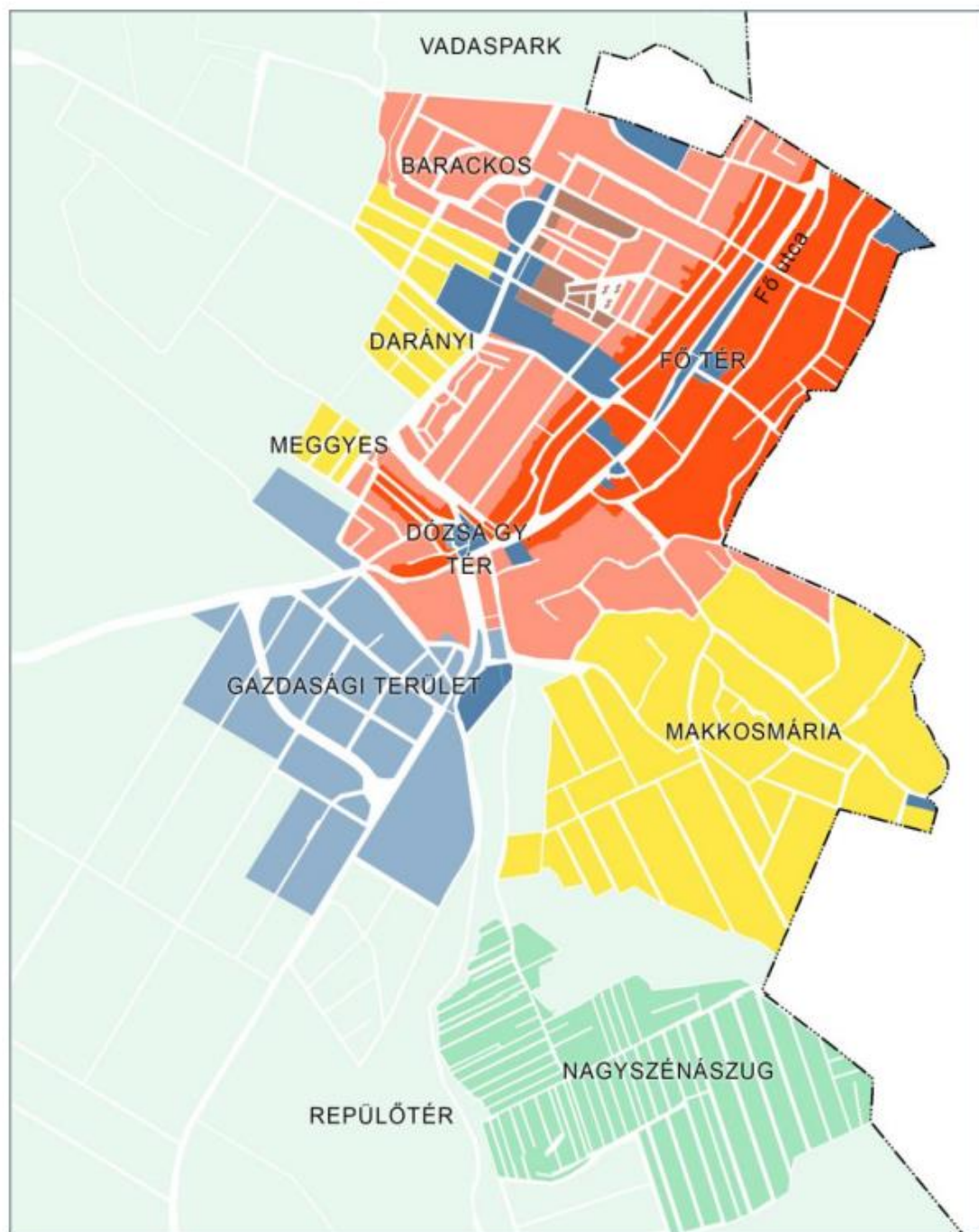
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Földtani veszélyforrás terület övezete
	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	
	

Az alábbiakban kerül sor Pest megye Területrendezési Tervének egyedi övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:



I.3. Hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása

Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):



- | | | |
|-------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| ● történeti településrész | ● telepszerű beépítés | ● kertes mezőgazdasági területek |
| ● általános településrész | ● településközpont | ● egyéb külterületek |
| ● átalakuló, új településrész | ● kereskedelmi-gazdasági területek | |

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Sajátos karaktert képvisel Budakeszin a nagyszénászugi kertes mezőgazdasági terület, sok zölddel rendelkező változatos domborzatú településrész.

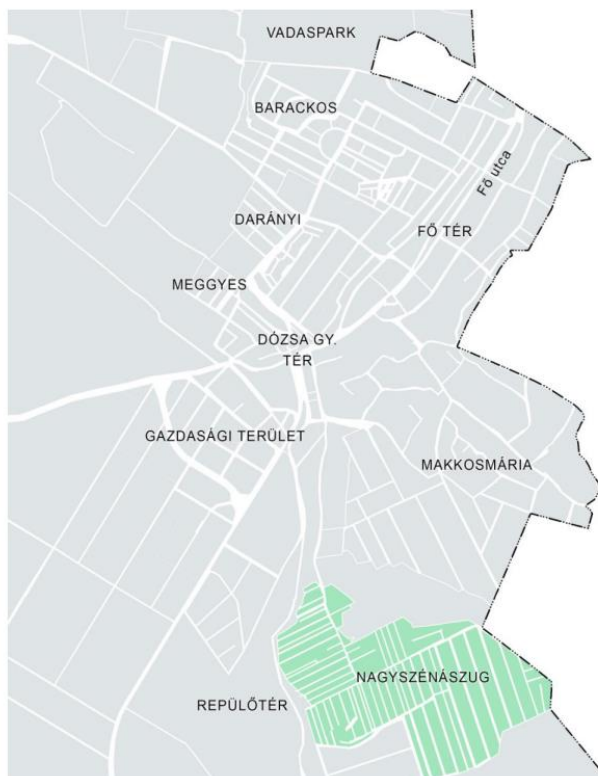
A városvezetés távlati célkitűzései szerint e területet továbbra is a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere marad.

Nagyszénászug többnyire szabadidős céllal használt kiskertes terület alacsony beépítettséggel, szabályosan parcellázott telkekkel. Ebből következően a terület jellemzően zöld, az épületek alapterülete nem nagy.

A meglévő keskeny utcák a terület megfelelő megközelítését nehezen biztosítják.

Az épületek földszintesek, tetőterük esetenként beépített. Az épületek formai megjelenése nem képez egységes arculatot, magas- és lapostetős épületek is találhatóak a településrészen.

A gazdasági célú épületek korszerű, igényes anyagok felhasználásával, sok esetben jó építészeti minőségben készültek el az elmúlt 15 évben.



AJÁNLÁSOK - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG

Kerülendő a 45° feletti tetőhajlásszögű, magas tetőgerincű épületek építése. Az épületek kis alapterülete miatt javasolt az egyszerű, nyugodt tetőforma. Az összetett, bonyolult tetőszerkezet építése nem ajánlott.

ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

Javasolt a terület használatának, funkciójának, hangulatának megfelelő, kisméretű, természetközeli épület építése.

Új telek beépítésekor az épület elhelyezésekor figyelembe kell venni a szomszédos ingatlanok beépítését, hogy azok megfelelő használatát ne zavarjuk, a benapozását továbbra is biztosítsuk.

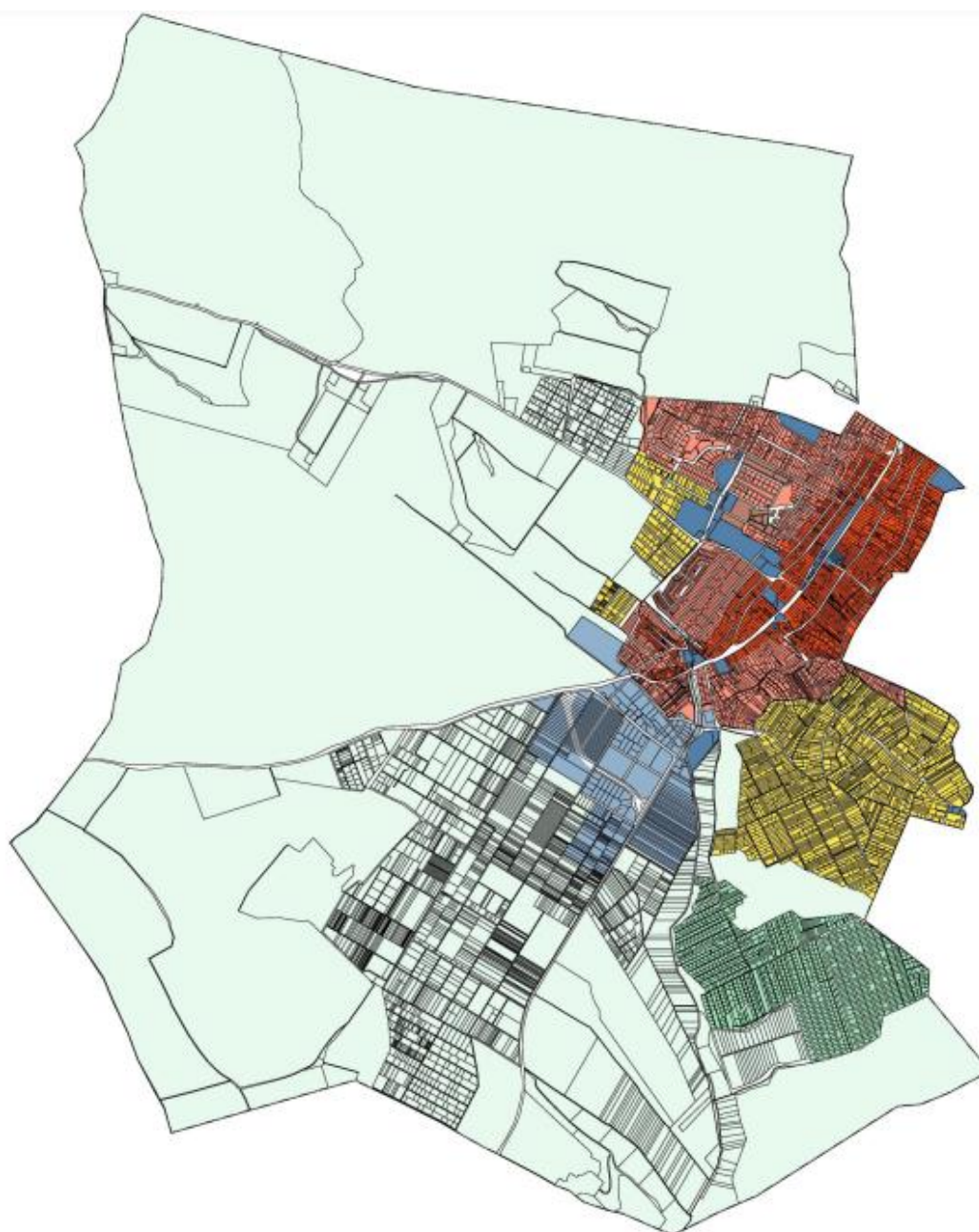
Az alacsony beépíthetőségből eredő kisméretű épületekkel a laza beépítés megoldható, így biztosítva a már ott lévő épületek zavartalan használatát.

ANYAGHASZNÁLAT

Ajánlott az épület anyaghasználatánál, színharmonijánál a természetes anyagok és színek alkalmazása, használata.



Településképi rendelet (Tkr.) - 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet:



- történeti településrész településképi szempontból meghatározó terület
- általános településrész településképi szempontból meghatározó terület
- átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó terület
- telepszerű beépítésű településképi szempontból meghatározó terület
- településközpont településképi szempontból meghatározó terület
- kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- kertés mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó terület
- egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó terület

*„ 10. Kertes mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó
településképi követelmények*

11. § A kertes mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó területen

- a) Csak 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, és a 9 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek tájképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.*
- b) Kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábazat nélküli drótfonatos, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.”*

A HÉSZ hatályos előírásai az Mk övezetre:

20. § (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

a) Mk: kertes mezőgazdasági területek,

(2) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenységre szolgál.

(3) Kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el:

a) lakóépület,

b) üdülőépület.

(5) A kertes mezőgazdasági övezetben

a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.

b) épületet – a fekvőtelkek kivételével - a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

c) fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet

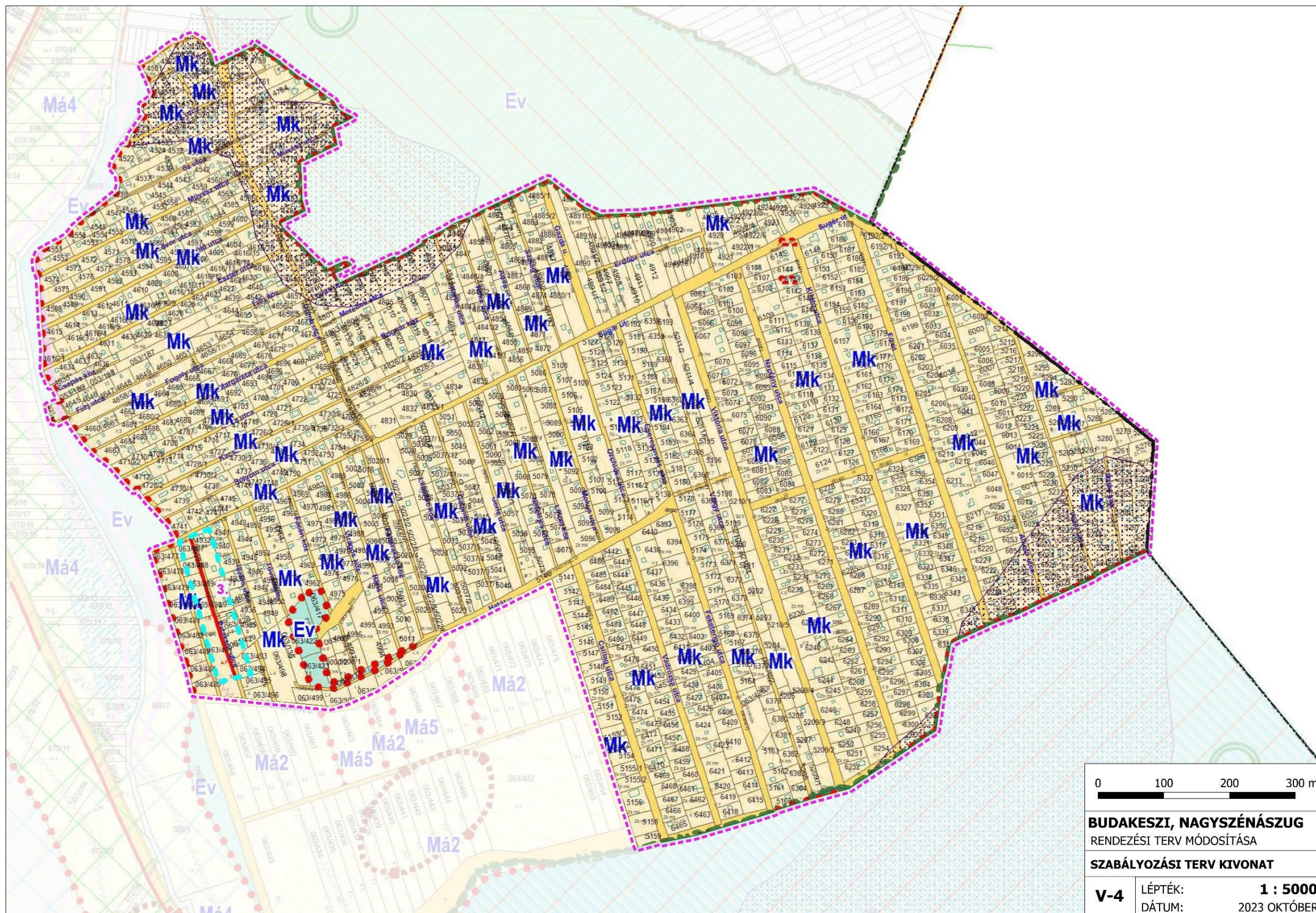
d) a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.

A HÉSZ vonatkozó paramtérei (1. melléklet):

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m^2	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk	720 m^2	3 %	3,5 m	ok: 3 m hk: 3 m*	
3a.	Mk1	620 m^2	10 %	5,0 m	ok: 3 m hk: 3 m*	

* kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.



II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

II.1. A fejlesztési cél, változás bemutatása

Lakossági igények alapján Budakeszi Város Önkormányzata támogatni kívánja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását. A módosítás célja a helyi építési szabályzatban a Kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) meghatározott

- megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre,
- megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra,
- beépíthető telek legkisebb méretének 720 m²-ről, 500 m²-re,
- legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ra történő módosítása

Az önkormányzat célja, hogy a paraméternövelés ne egyszerre az egész övezetben, hanem fokozottan, kontrollálhatóan menjen végbe. Ennek érdekében köti az önkormányzat telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés kötéséhez a magasabb paraméterek megadását.

A hatályos szabályok szerint egy telken egy épület állhat, így a módosítás után, amennyiben mindkét épület megtartandó, bővítendő, érdemes a telket megosztani. Telekosztás nélkül, az egyik épület elbontásával a másik épület bővíthető lesz az építési helyen belül, vagy mindkét meglévő épület elbontásával új gazdasági épület elhelyezhető 10% maximális beépítettség és minimum 80%-os zöldfelület betartása, illetve az egyéb vonatkozó építésügyi jogszabályok betartása mellett.

II.2. A rendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

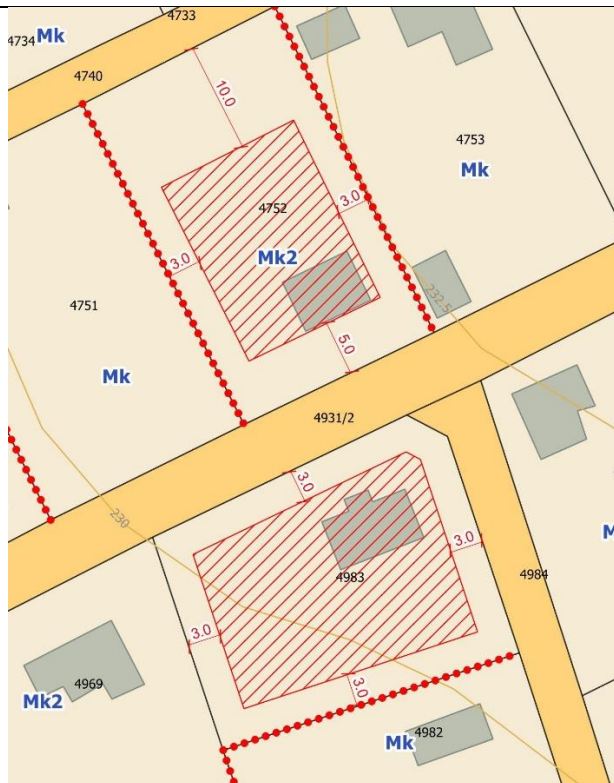
A IV. fejezetben bemutatott változtatási célok elérése érdekében a HÉSZ-ben és a szabályozási tervben új övezet bevezetése válik szükségessé, melyre a bemutatott magasabb paraméterek kerülnek megállapításra. A kérelemmel érintett telek/telkek ebbe az új övezetbe kerülnének átsorolásra, mely a szabályozási terven új övezeti határvonalak és új övezeti jelek szerepeltetését vonja maga után.

A paramétertábla (HÉSZ 1. melléklet) kiegészül a következő sorral:

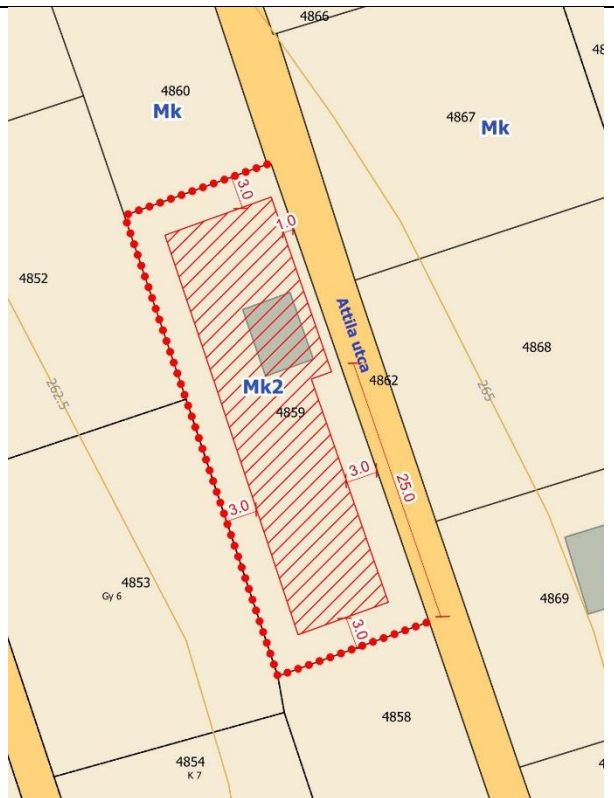
	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m ²	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
2	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3	Mk	720	3	3,5	ok:3 hk:3*	
4	Mk1	620	10	5,0	ok:3 hk:3*	
5	Mk2	500	10	5,0	ok:3 hk:3*	zöldfelület min. 80%

* kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

4752 és 4983 hrsz-ú telkek

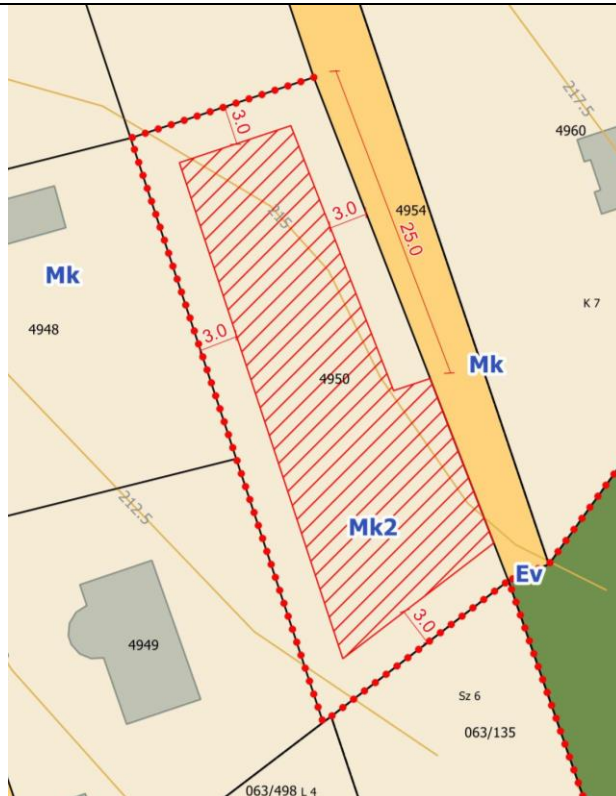


4860

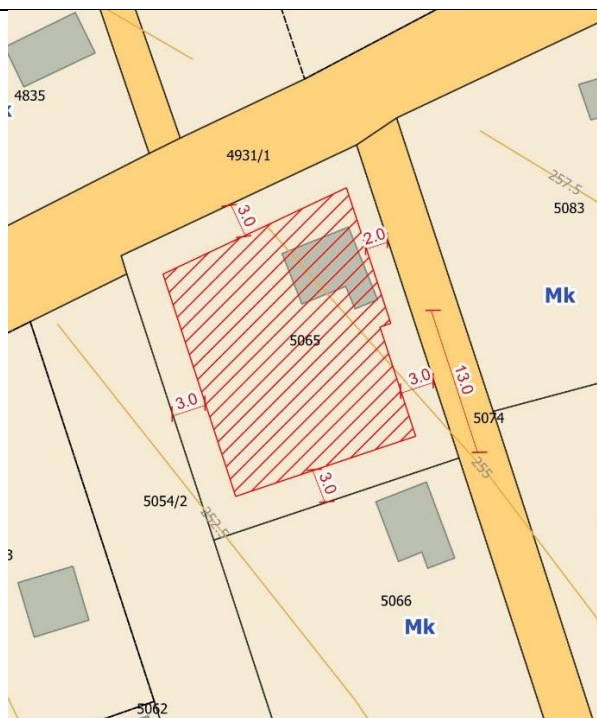
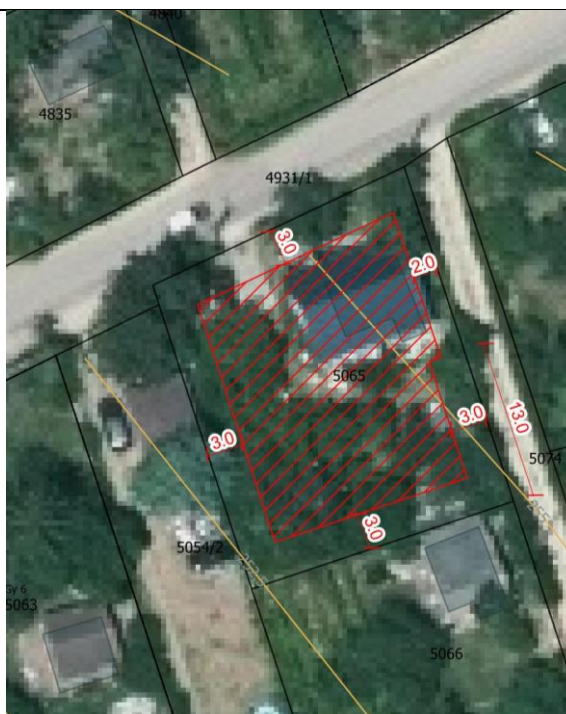




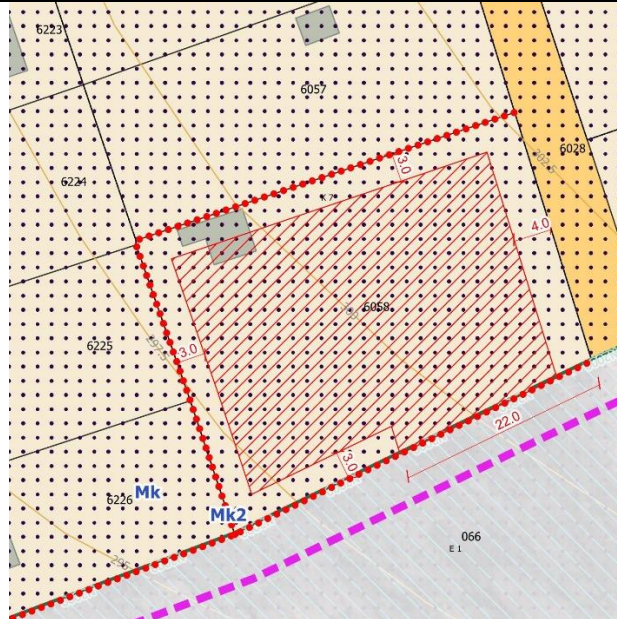
4950 hrsz-ú telek



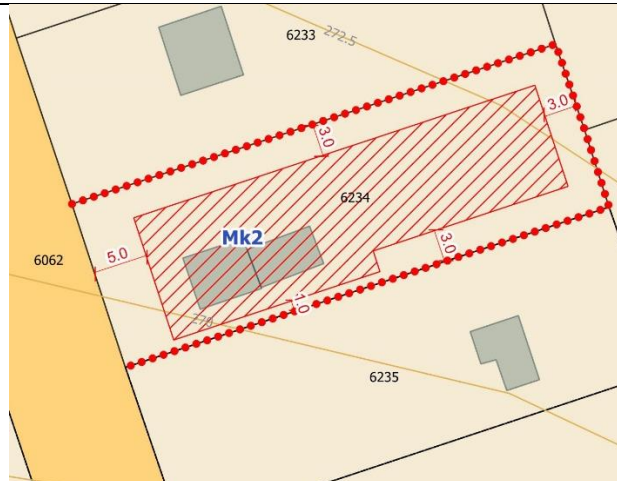
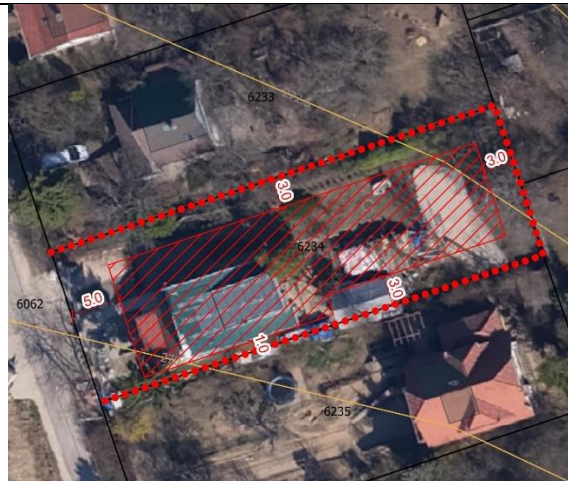
5065 hrsz-ú telek



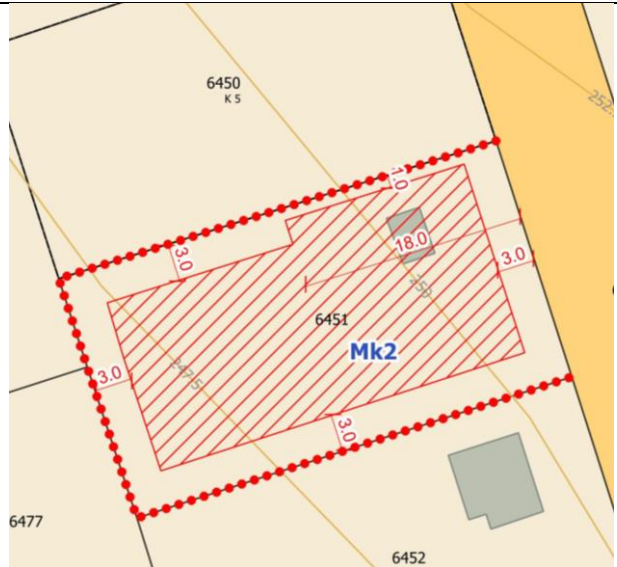
6058 hrsz-ú telek



6234 hrsz-ú telek



6451 hrsz-ú telek



II.3. A fejlesztés környezeti hatásai

A tervmódosítás által bekövetkező változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A hatályos jogszabályi követelmények betartandók. A tervezett módosítás védett értékeket nem befolyásol, illetve az esetleges védelmekkel kapcsolatos egyéb jogszabályi korlátozások a továbbiakban is betartandók a módosítástól függetlenül.

A település területhasznosítása nem változik, csupán az elhelyezhető épületek beépítési paraméterei növekednek, de azok is az országos szabályoknak megfelelő mértékben.

Összességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása nem jelentős, azok reálisan semmilyen, vagy várhatóan csak a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményeznek.

II.4. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait.

A BATrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a megyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

Övezet neve	Érintettség	Megfelelés
Ökológiai hálózat magterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	<i>nem érinti</i>	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdők övezete	<i>nem érinti</i>	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Tájképvédelmi terület övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	<i>nem érinti</i>	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Nagyvízi meder övezete	<i>nem érinti</i>	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>
Földtani veszélyforrás terület övezete	<i>nem érinti</i>	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	<i>érinti</i>	<i>megfelel</i>

A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

b) a **mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni**, a fennmaradó részen **nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;**”

MEGFELEL: A tervezett módosítás során a terület kertes mezőgazdasági terület övezetében marad.

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a

település teljes közigazgatási területére készül településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben **a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,**

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti **településképi rendeletben** (a továbbiakban: településképi rendelet) **a településképi követelményeket.**

(3) A tájképvédelmi terület övezetében **bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.**

(4) A tájképvédelmi terület övezetében **a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani."**

MEGFELEL: A tervezett módosítás meghatározza a területfelhasználást és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, bányászati tevékenység csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezett. Közvetlen közlekedési és közműfejlesztéssel nem számol a módosítás, azok megoldása nem jelen módosítási feladat részét képezi.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a **településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely **az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el."**

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású. Az övezetbe Budekeszi teljes közigazgatási területével beletartozik. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

MEGFELEL: A tervezett (megmaradó) övezeti besorolás nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.

A honvédelmi és katonai célú terület övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

MEGFELEL: A honvédelmi terület lehatárolása a területrendezési tervben közigazgatási határos, a terület közvetlenül nem érintett honvédelmi területtel

A vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

MEGFELEL: A településrendezési eszköz módosításakor az adatszolgáltatásként kapott adatok alapján a vízvédellemmel ténylegesen érintett területek lehatárolásra kerülnek, azokra egyedi szabályok kerülnek megállapításra. bányászati tevékenység csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezett.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../202.. (... ..) önkormányzati rendelete

**a Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ban rögzített véleményezési szabályok figyelembevételével, a partnerek és a 11. mellékletben foglalt véleményező szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete e rendelet 1. melléklet 3.1. pontjában foglalt táblázat e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

(2) A Rendelet 3. mellékletének helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

(3) A Rendelet kiegészül e rendelet 3. mellékletével.

3. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....
jegyző

.....
polgármester

A .../... (....) önkormányzati rendelet 1. melléklete

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető legkisebb m ²	telek méret megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek távolsága közterületi telekhatártól m	minimális nem
2	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3	Mk	720	3	3,5	ok:3 hk: 3*	
4	Mk2	500	10	5,0	ok:3 hk:3*	zöldfelület min. 80%
5	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
6	Má1	3000	3	5,0	5	1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
7	Má2	3800	1,0	3,5	3	
8	Má3	10.000	1,5	5,0	15	
9	Má4	10.000	0,1	5,0	15	
10	Má5	6.000	3,0	lakóépület 3,5 gazdasági épület 5,0	3	1L/T, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m ²
11	Korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület (Mv)					
12	Mv1	50.000	0,1	5,0	15	(Natura 2000 terület)
13	Mv2	30.000	3	5,0	—	(Natura 2000 terület) 1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
14	Mv3	—	0	—	—	(Nádastó helyi t. védelmi terület)

A .../.... (....) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Lásd: 2_melléklet_SZT_kulterulet.jpg

Lásd: 3_melléklet_SZT_nagyszenaszug.pdf

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT
a Képviselő-testület **2023. szeptember 28-án** megtartott
rendes **zárt** ülésének jegyzőkönyvéből

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 331/2023. (IX.28.) határozata a Budakeszi, Nagyszénászug 4517, 4574, 4597, 4658/7, 4658/9, 4675, 4680/2, 4691, 4697, 4698, 4699, 4707, 4750, 4752, 4839, 4843, 4859, 4883, 4890, 4891/4, 4891/5, 4891/6, 4891/7, 4910, 4912, 4917, 4941, 4950, 4969, 4974, 4976, 4977, 4983, 4990, 5000/2, 5005, 5037/2, 5040, 5042, 5045, 5050, 5052/5, 5065, 5066, 5107, 5135, 5141, 5144, 5146, 5172, 5178, 5193, 5211/6, 5216, 5238, 6021, 6030, 6040, 6042, 6058, 6074, 6096, 6115, 6118, 6121, 6129, 6157, 6194, 6195, 6211, 6213, 6222, 6234, 6263, 6264, 6321, 6340, 6351, 6352, 6381, 6398, 6429, 6433, 6442, 6451, 6474 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz módosításának indításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Budakeszi, Nagyszénászug 4517, 4574, 4597, 4658/7, 4658/9, 4675, 4680/2, 4691, 4697, 4698, 4699, 4707, 4750, 4752, 4839, 4843, 4859, 4883, 4890, 4891/4, 4891/5, 4891/6, 4891/7, 4910, 4912, 4917, 4941, 4950, 4969, 4974, 4976, 4977, 4983, 4990, 5000/2, 5005, 5037/2, 5040, 5042, 5045, 5050, 5052/5, 5065, 5066, 5107, 5135, 5141, 5144, 5146, 5172, 5178, 5193, 5211/6, 5216, 5238, 6021, 6030, 6040, 6042, 6058, 6074, 6096, 6115, 6118, 6121, 6129, 6157, 6194, 6195, 6211, 6213, 6222, 6234, 6263, 6264, 6321, 6340, 6351, 6352, 6381, 6398, 6429, 6433, 6442, 6451, 6474 hrsz.-ú ingatlanok területére vonatkozó településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa a telkek Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetből Mk2 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe történő módosítása érdekében.

A módosítás tervezési területe Nagyszénászug teljes Mk területfelhasználásba sorolt területe.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a terv partnerségi és államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68. § (1) b) pontjának bb) alpontja szerint egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni.
3. A településrendezési terv módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60. § (9) bekezdése figyelembevételével készül.

A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv.

4. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a jelen határozat mellékletét képező, a települési önkormányzati főépítész egyetértésével, a településtervezés felelős tervezője által készített, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzést.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: azonnal

k. m. f.

dr. Győri Ottilia
polgármester



dr. Konkoly Zita
jegyző



Aláíró: Váradi Tibor (2023.10.12. 10:49:37)

BUDAKESEI POLGÁRMESTER I. HIVATAL		
Érkezett:	Művelet:	
Szám:	H/1713-4/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző: GD.



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

György D. J. J. J. J.
10. 13.
L

Ügyiratszám: PE/AF/00368-2/2023.

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Budakeszi – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat –
filmforgatási helyszín

Hiv.szám.: H/1713-13/2023.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Győri Ottilia polgármester részére
Budakeszi Város Önkormányzata
Budakeszi
Fő utca 179.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

Budakeszi Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (5) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, vagy lehetősége van a R. 78/D. § alapján kezdeményezni a véleményezést, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatáson keresztül.

Az E-TÉR rendszeren való kezdeményezés esetén, amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a R. 62. § alapján, az *E-TÉR felületen kell kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*

Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor
állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

G. 8/1713/2023
Ü. G.D.

György S. Kovács
13.
G.

Köteles-Kun Éva

Feladó: Iktatás
Küldve: 2023. október 12. 17:08
Címzett: Sándor Nikolett Zsófia; Köteles-Kun Éva; Majzik Mónika Helga
Tárgy: FW: Budakeszi Város Önkormányzata-Budakeszi város HÉSZ módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról és adatszolgáltatásról
Mellékletek: 27920_0516_2023.docx; pic14893.gif

Feladó: menyhartkovacs.gyorgyi@ovf.hu <menyhartkovacs.gyorgyi@ovf.hu>

Elküldve: 2023. október 12., csütörtök 17:07:59 (UTC+01:00) Belgrade, Bratislava, Budapest, Ljubljana, Prague

Címzett: Iktatás

Tárgy: Budakeszi Város Önkormányzata-Budakeszi város HÉSZ módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról és adatszolgáltatásról

Dr. Győri Ottilia asszony
polgármester

Budakeszi Város Önkormányzata
Budakeszi
Fő utca 179.
2092

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:		Melléklet:
Szám: 8/1713-5/2023		
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző: G.D.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Mellékelten megküldöm a tárgyi jóváhagyott ügyirat expedálás előtti példányát, melyet hivatalos úton KÉR-en keresztül is továbbítok.

(See attached file: 27920_0516_2023.docx)

Budapest, 2023.10.12.

Üdvözlettel:

MENYHÁRT-KOVÁCS GYÖRGYI
kiemelt funkcionális ügyintéző
Főigazgatói Titkárság

Telefon: 061 225 4420
Mobil: +36 30 241 2228

E-mail: menyhartkovacs.gyorgyi@ovf.hu
Országos Vízügyi Főigazgatóság
1012 Budapest, Márvány u.1/D
Központi e-mail cím: ovf@ovf.hu

(Embedded image moved to file: pic14893.gif)



ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG

FŐIGAZGATÓ

Dátum:
2023.10.12.

Tárgy: Budakeszi város HÉSZ módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról és adatszolgáltatásról

Ügyiratszám:
27920-0516/2023

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Melléklet:
-

Dr. Győri Ottilia asszony
polgármester

Budakeszi Város Önkormányzata
Budakeszi
Fő utca 179.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

Budakeszi Város Polgármestere a H/1713-13/2023. számú levelében kérte, hogy a helyi építési szabályzatának módosításához a Nagyszénászug kertes mezőgazdasági területtel kapcsolatban véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről, valamint hogy szolgáltatassak adatot.

Tájékoztatom Polgármester Asszonyt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Budakeszi város esetében a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

Üi: GD
H/1713
SCAN
BUDAKESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Aláíró: Dr. Cs. Tóth Attila (2023.10.12.)

Erkezett:	Melléklet:
Szám: H/1713-6/2023	
Előszám:	Utószám:
	Ügyintéző: GD



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Gáspár D. főpnt
10.13.
L.

Ügyiratszám: PE/TV/01699-2/2023
Ügyintéző: Németh-Jaszovics Diána
Telefon: 06 1 236 3962

Tárgy: Tájékoztatás
Hiv. szám: H/1713-13/2023.
Melléklet: -

Dr. Győri Ottilia részére
polgármester

Budakeszi Város Polgármestere

Budakeszi
Fő utca 179.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatkozott számú, a Budakeszi Város Nagyszénászug kertes mezőgazdasági övezet területére vonatkozó helyi építési szabályzat (HÉSZ) módosítása kapcsán felmerülő környezeti vizsgálattal kapcsolatban a **termőföld megbontásával** járó tevékenységek esetében az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházás során a földmunkákkal érintett területekről a humuszos réteget le kell menteni a területekre készített **végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.**
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A területek megközelítését úgy kell megvalósítani, hogy a tevékenység a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzon.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területeket – a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására – igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. 2. d) alpontja alapján tettem meg.

Budapest, 2023. október 11.

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett (hivatali kapu)
- Irattár

Üi: GD.

BUDAKESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Munkatárs:	
Szám:	82/1713-8/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző: GD



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Bélyegző
PMKH

Digitálisan
aláírta:
Bélyegző PMKH
Dátum:
2023.10.13
11:33:29 +02'00'

Ügyiratszám: PE/EPO/956-23/2023
Ügyintéző: Váradi Anna Borbála
Telefon: 06-20/927-0398
e-mail: varadi.anna@pest.gov.hu

Tárgy: Budakeszi, környezeti vizsgálat
szükségességének megállapítása - véleményezés
Hiv. szám: H/1713-13/2023.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Győri Ottilia
polgármester
Budakeszi Város Polgármestere

Budakeszi
Fő utca 179.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

Köszönettel kézhez vettem Budakeszi Város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosítása és környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása ügyében küldött megkeresését, amelyre az alábbi állásfoglalást adom.

Budakeszi Város településrendezési eszközeinek jelen módosítása **örökségvédelmi** (régészeti és műemléki) **érdekeket** közvetlenül **nem érint**. Erre való tekintettel osztályom jelen módosításokat tudomásul veszi, környezeti vizsgálat lefolytatását **nem tartjuk szükségesnek**.

Tájékoztatásul közlöm, amennyiben a módosítások által érintett ingatlanokon tervezett beruházás a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20/a) pontja szerinti nagyberuházásnak minősül, a Beruházónak a beruházás területére vonatkozó – a feltérési projekttervet is magában foglaló – a Kötv. 7. § 3. pontja szerint előzetes régészeti dokumentációt (a továbbiakban: ERD) be kell nyújtania a tárgyi létesítmény engedélyezéséhez. Az ERD elkészítésére a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (székhely: 1088 Budapest, Múzeum krt. 14-16.; Régészeti Igazgatóság - postázási cím: 1113 Budapest, Daróczi út 3.; a továbbiakban: MNM) jogosult. A beruházónak a MNM-al szerződést kell kötnie a teljes ERD elkészítése érdekében.

Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a Kötv. 24. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.

Budapest, 2023. október 12.

Dr. Tarnai Richárd főispán
névében és megbízásából:



Okrutay Miklós
osztályvezető

Erről értesül:
- Címzett (elektronikus úton)

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Örökségvédelmi Osztály
Budapest III. Fő tér 1. Levélcím: 1364 Budapest, Pf. 270.
Telefon: +36 30/149-6855; KRID: 569323720
E-mail: oroksegevedelem@pest.gov.hu
Web: <https://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/pest>

BK-2023/20852

U1: 60 -
H/1713



KÖZÉP-DUNA-VÖLGYI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
BUDAPEST



IGAZGATÓ
A DOKUMENTUM ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL HITELESÍTVE
Kiadmányozta: 2023.10.12 12:06 Szilágyi Attila

György D. Polgármester
10. H.

Li

Dátum:
Bélyegző szerint

Ügyiratszám:
006559-
0046/2023.

Előadó:
Gergely Boróka-
Erzsébet

Hivatkozási szám:
H/1713-13/2023.

Tárgy: Tájékoztató Budakeszi Város Nagyszénászug kertes mezőgazdasági övezet területére vonatkozó HÉSZ módosítása kapcsán, KDVVIZIG válasz
Melléklet: -

Dr. Győri Ottilia asszony részére
polgármester

Budakeszi Város Polgármesteri Hivatala

BVOPH

KRID: 205133943

Tisztelt Polgármester Asszony!

Tájékoztatjuk, hogy környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével, valamint annak tematikájának megállapításával kapcsolatban illetékességgel nem rendelkezünk, mivel az „egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** 3. melléklete alapján igazgatóságunk nem szerepel a környezet védelméért felelős szervek felsorolásában.

A településrendezési tervekkel kapcsolatos véleményezési eljárásokban továbbra is részt kívánunk venni.

Üdvözlettel:
Szilágyi Attila
igazgató

BUDAKESTI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	Jelölés:	
Szám:	H/1713-9/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző: GD.

AMI VÍZÜGYÜNK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00368-2/2023.

Ügyintéző: Tóth Olympia

Tárgy: Budakeszi – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat –
Nagyszénászug kertes mezőgazdasági terület
övezeti besorolás módosítása

Hiv.szám.: H/1713-13/2023.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Dr. Győri Ottilia polgármester részére

Budakeszi Város Önkormányzata

Budakeszi

Fő utca 179.

2092

BUDAKESEZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Jelenléti:	
Szám:	H/1713-10/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző: GO.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Budakeszi Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekben túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 11. § (5) bekezdése alapján **a helyi építési szabályzat módosítását legalább telektömbre kell készíteni.** Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 525/2022. (XII. 16.) Korm. rendelet 2. § alapján meghatározott telektömb fogalom alapján.

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A formátumban), továbbá a R. 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé, vagy lehetősége van a R. 78/D. § alapján kezdeményezni a véleményezést, az elektronikus ügyintézés részletszabályairól szóló kormányrendelet szerinti biztonságos kézbesítési szolgáltatáson keresztül.

Az E-TÉR rendszeren való kezdeményezés esetén, amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek *nem találták szükségesnek*, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a *környezeti értékelés szükséges*, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú *környezeti értékelés véleményezését*, a R. 62. § alapján, *az E-TÉR felületen kell kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.*

Felhívjuk a figyelmet, az egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség és partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

nevében és megbízásából:

Váradi Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben

Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/13497-3/2023

Iktatószámuk: H/1713-13/2023

Tárgy: Budakeszi Város Nagyszénászug kertes
mezőgazdasági övezet területére
vonatkozó helyi építési szabályzat
(HÉSZ) módosítása, környezeti vizsgálat

Ügyintéző: Kovácsné Szatmári Tünde

Telefon: +36 1 373 1812

E-mail: tunde.szatmari.kovacsne@sztfh.hu

VÉLEMÉNY

Budakeszi Város Polgármestere megküldte a tárgyi megkeresést a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (továbbiakban: Bányafelügyelet) vélemény kérése céljából. A Bányafelügyelet, mint illetékes hatóság kiadja az alábbi **véleményt**:

Budakeszi város helyi építési szabályzatának Nagyszénászug kertes mezőgazdasági övezet területére vonatkozó módosítása kapcsán szakterületét érintően **nem tartja szükségesnek** környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.

A Bányafelügyelet véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben biztosított jogkörében eljárva adja ki.

Budapesti, időbélyegző szerint

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
Érkezett:	Melléklet		
Szám:	4/1713-11/2023		
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző	
		G.D.	

Dr. Biró Marcell

elnök

(hatáskör gyakorlója megbízásából)

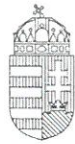
Pályi
György

Digitálisan aláírta:
Pályi György
Dátum: 2023.10.24
12:12:25 +02'00'

Pályi György
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesülnek:

1. Budakeszi Város Polgármestere, hivatali kapun
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

E: H/1713/2023

ü. G.D

Handwritten signature and date: 2023.10.25.

Dr. Győri Ottilia polgármester
részére

Budakeszi Város Polgármestere

Iktatószám: BP/PNEF/02075-3/2023.

Ügyintéző: Konkoly Szilvia

Telefonszám: +36-1-4653866

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu

Tárgy: Budakeszi város Nagyszénászug kertes
mezőgazdasági övezet területére vonatkozó
helyi építési szabályzat (HÉSz) módosítása
kapcsán – véleményezés környezeti
értékelés készítésének szükségességéről
**környezet- és település-egészségügyre
kiterjedően**

Hiv. szám: H/1713-13/2023.

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Bevezető:	Melléklet:	
Szám:	H/1713-13/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző:
		G.D

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek**.

Budakeszi – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Handwritten note: DK-2023/21291

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

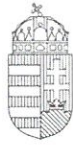
1. Budakeszi Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfk.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

E: H/1713/2023
ú. c. G.D.

Handwritten signature and notes:
Győri O.
főjegyző
10.25.
2.

Dr. Győri Otília polgármester
részére

Budakeszi Város Polgármestere

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett:	Melléklet:	
Szám:	H/1713-14/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző:
		G.D.

Iktatószám: BP/PNEF/02075-4/2023.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budakeszi város Nagyszénászug kertes
mezőgazdasági övezet területére vonatkozó
helyi építési szabályzat (HÉSz) módosítása
kapcsán – véleményezés környezeti értékelés
készítésének szükségességéről természetes
gyógytényező érintettsége szempontjából
H/1713-13/2023.

Hiv. szám:

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Asszony!

A tárgyi ügyben megküldött dokumentációt áttanulmányozva a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Handwritten note: BK-2023/21-293

Melléklet: –

Kapják:

1. Budakeszi Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu

Üi: G.D. SCAW

BUDAKESZI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Erkezett:	Küldött:	
Szám:	H/1713-13/2023	
Előszám:	Utószám:	Ügyintéző:
		GD

ORSZÁGOS VÍZÜGYI
FŐIGAZGATÓSÁG



FŐIGAZGATÓ

György D. Péter
B. B.
L.

Dátum:
2023.10.12.

Tárgy: Budakeszi város HÉSZ módosítása – tájékoztatás környezeti hatáskör hiányáról és adatszolgáltatásról

Ügyiratszám:
27920-0516/2023

Előadó:
Asztalos-Deme Petra

Melléklet:
-

Dr. Győri Ottilia asszony
polgármester

Budakeszi Város Önkormányzata
Budakeszi
Fő utca 179.
2092

Tisztelt Polgármester Asszony!

Budakeszi Város Polgármestere a H/1713-13/2023. számú levelében kérte, hogy a helyi építési szabályzatának módosításához a Nagyszénászug kertes mezőgazdasági területtel kapcsolatban véleményt adjak a környezeti hatások jelentőségéről, valamint hogy szolgáltatassak adatot.

Tájékoztatom Polgármester Asszonyt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szervezet, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, **ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.**

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Budakeszi város esetében a Pest Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság.

Tisztelettel:

Láng István

A MI VÍZÜGYÜNK