

Budakeszi Város Önkormányzata



BUDAKESZI VÁROS

**Településrendezési eszközeinek módosítása a 0103/23-54 hrsz területre
vonatkozóan**

EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
(egyszerűsített eljárás)

Megrendelő:

Budakeszi Város Önkormányzata
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

Költségviselő:

BÉKESZI Ingatlanforgalmazó, Ingatlanfejlesztő Kft.
1021 Budapest, Budakeszi út, 51/D.

Tervező:



Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.

1133. Budapest, Vág u. 9.1/2

Tel: +3670 205 5001

E-mail: area.plan.hu@gmail.com

2025. augusztus hó

Tartalom

1.	BEVEZETÉS	4
2.	A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS	4
3.	INDOKLÁS	5
4.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK	6
5.	TERVEZÉSI FELADAT	6
6.	MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	8
	6.1.Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok.....	8
	6.2. A módosítással érintett terület bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)	12
	6.3.Természetvédelmi, környezetvédelmi adottságok: a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló.....	16
	6.4.Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei-összefoglaló	17
	6.5.A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	18
	6.5.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák	18
	6.5.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló	19
	SZAKÁGI JAVASLATOK	23
	7.1.Településrendezési javaslatok	23
	7.2. Szabályozási koncepció.....	32
	7.3. Közlekedési vizsgálat és javaslat.....	33
	7.4. Közmű vizsgálat és javaslat.....	35
	1. számú melléklet: 162/2025.(V.29.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról	44
	2. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról	47

ALÁÍRÓ LAP**TERVEZŐK NÉVSORA**

Településrendezés Area Plan Kft.	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01- 3157 TKö 01-2418 TE, TH, TV	
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Zsoltné Bíró Attila Csima-Takács Judit	01-2456, 01-55661- VZ-T okl. tájépítésszámőrök	 
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ ALÁÍRÁS

Települési főépítész: Gáspár Dávid



1. BEVEZETÉS

Előzmények:

A tervezési folyamat elindítása előtt a 0103/23-54 hrsz-ú fejlesztési terület fejlesztője a BÉKESZI Ingatlanforgalmazó, Ingatlanfejlesztő Kft. és Budakeszi Önkormányzata településrendezési szerződésben állapodtak meg a vállalásokról, melynek mellékletét képezi a területre készült telepítési tanulmányterv.

Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek (TRE) módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 162/2025. (V.29.) sz. Kt. határozatával döntött Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek módosításáról. (1. melléklet szerint). Döntését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 68.§ (1) bb) pontja alapján hozta meg az 59.(2) bekezdés követelményeinek megfelelően.

A megbízás

Tárgyi TRT-módosítás tervezési munkáinak elvégzése érdekében Budakeszi Város Önkormányzata, a BÉKESZI Ingatlanforgalmazó, Ingatlanfejlesztő Kft., valamint az Area Plan Kft. háromoldalú tervezési szerződést kötöttek.

2. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELJÁRÁS

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 5/2017. (V. 02.) sz. önk. rendelete alapján helyi partnerségi egyeztetést tart. Az Önkormányzat a további kötelező helyi partnerségi egyeztetését a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerint végzi az E-TÉR felületén a rendelet 62. §-a szerint.

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése:

A környezeti vizsgálat szükségességének megkérdezésével kapcsolatos véleményezési szakasz az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény szerint elektronikus úton indult. A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995.évi LIII. tv.43.§ (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 1.§. (2) és (3) bekezdése szerinti környezeti értékelés készítéséről. A véleményező szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés készítését. A véleményei figyelembevételével a Képviselő testület dönt.

Véleményezési szakasz:

A tervegyeztetés véleményezi szakaszában csak a partnerek adnak véleményt a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet 65. § a szerint.

Zsámbék Önkormányzata a véleményezési szakaszban hirdetményben tájékoztatja a Partnereket a településrendezési terv módosításáról, és ezzel párhuzamosan az E-tér felületen is megtörténik a partnerek véleményezési lehetősége. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt a .../2025.(.....) számú Kt. határozatával lezárta. (2. melléklet)

(A főépítész feljegyzés a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 1. és 2. mellékletet is figyelembe veszi a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi követelmények meghatározásához a tervezési feladathoz szükséges mélységgel.)

Záró véleményezési szakasz:

A 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 11. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményezésre jogosult szervek a záró szakaszban véleményezik a tervet.

3. INDOKLÁS

Helyszín:

A tervezési terület Budakeszi belterület DNY-i határán, a Pátyi és Budaörsi út közötti területen a kiépített 2 irányú forgalmat bonyolító összközműves Cserszegi utca mentén a Szőlőskert utca- és a 0103/22 hrsz-ú út közötti tömbben jelenlegi kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0103/23-54 hrsz. területre terjed ki, ami jelenleg beépítetlen szántó és szőlő művelési águ terület összesen mintegy 10 ha-on.

Fejlesztői cél:

A terület jelenlegi hatályos Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti előírásainak módosítása a jelenleginél intenzívebb beépítési lehetőség és kereskedelmi-szolgáltató, logisztikai, raktár és energiaszolgáltatási célú hasznosítási lehetőség biztosítása érdekében.

A jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezeti besorolású terület területfejlesztési céljai ezen belül:

- A közterület kialakítása érdekében leadandó telekrész miatt a beépíthető alapterület csökken, ennek kompenzálásaként a beépítési százalék értékének növelését kérte a fejlesztő.
Vagyis a 0103/23-54 hrsz. területén, jelenlegi hatályos Gksz-5 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezeti előírásainak módosítása a jelenleginél intenzívebb (a beépítési % 30%-ról 40%-ra növelése) új Gipe egyéb ipari gazdasági építési övezeten belül az egyéb építési paraméterek módosítása nélkül.
- a közlekedési kapcsolatok felülvizsgálata és javaslatai és az optimális megoldás kidolgozása figyelembevételével az idő közben módosított elkerülő út nyomvonalát
- A 0103/23-54 hrsz. terület optimális telekosztásának tervezői javaslata.
- Közműfejlesztési lehetőségek és javaslatok

Városfejlesztési cél:

A tervezett fejlesztés Budakeszi Város gazdaságfejlesztési céljaival összhangban van, az elkerülő út melletti térségben gazdasági célú területhasználatot jelölt ki a Város Településszerkezeti és szabályozási tervében (TSZT+SZT). A tervezett fejlesztés, valamint az azzal járulékosan megvalósuló közlekedésfejlesztési és közműfejlesztési beruházások újabb lendületet adhatnak az itt kijelölt gazdasági területek hasznosításának, és más,

jellemzően logisztikai cégek letelepedésének. A terület hasznosítása Budakeszi lakóövezetei számára nem károsak, mivel azok a belterülettől távolabb találhatók.

A tervezett ingatlanfejlesztés biztosítja *az országos magasabbrendű jogszabályok irányelveivel az összhangot*, azt a területfejlesztési elvárást, hogy elsősorban azokat a területek hasznosítsák a települések, melyek a rendezési tervben is már kijelölt, ilyen célú területek, és amelyek a megfelelő infrastruktúra hálózat gazdaságos kiépítésével megvalósíthatók.

A tervezett beruházás megvalósítása során a tereprendezés, közművesítés további fejlesztése és a közlekedési infrastruktúra megteremtése már önmagában is jelentős beruházási érték keletkezik, illetve helyi vállalkozóként jelentős iparűzési adóbevételt jelent majd az Önkormányzat számára.

A területen nagy számban, és várhatóan emelt igényszinten megvalósuló létesítmények beruházási értéke magas lesz, és ezeknek komoly munkahelyteremtő hatása is lesz. Továbbá a terület fejlesztője már bizonyított Budakeszi számára, hiszen tekinthető referenciaként sikeres területfejlesztést hajtott végre a településen.

4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK

A hatályos településrendezési eszközöket (TSZT és SZT) a képviselőtestület a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 4-5 mellékletének megfelelően készítette el és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 36.§. szerint teljes eljárási szabályoknak megfelelően hagyta jóvá.

Budakeszi hatályos településtere 280/2024.(IX.30.) Kor. rend. 135.§ (3) bekezdése szerint készült és módosításuk esetében 2027. június 30-ig lehetséges, illetve 2027. június 30-ig kell a településtervek és a településképi rendeletek tartalmi előírásai közötti összhangot megteremteni.

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 499/2015 (XII.15.) sz. határozat Budakeszi Város településfejlesztési koncepciójáról,
- A 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. határozattal elfogadott Budakeszi Város településszerkezeti terve,
- A 41/ 2015. (XII.30.). sz. Önk. rendelettel elfogadott, többször módosított Budakeszi Város Helyi Építési szabályzata egységes szerkezetbe foglalva.

5. TERVEZÉSI FELADAT

A módosítás a fent nevesített, Önkormányzat által meghatározott, 1 pontba foglalt tématerületre terjed ki, annak megalapozására és alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területre készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel a főépítési feljegyzés alapján.

Településrendezési eszközök módosításának célja, módosítandó dokumentumok:

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉS-RENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

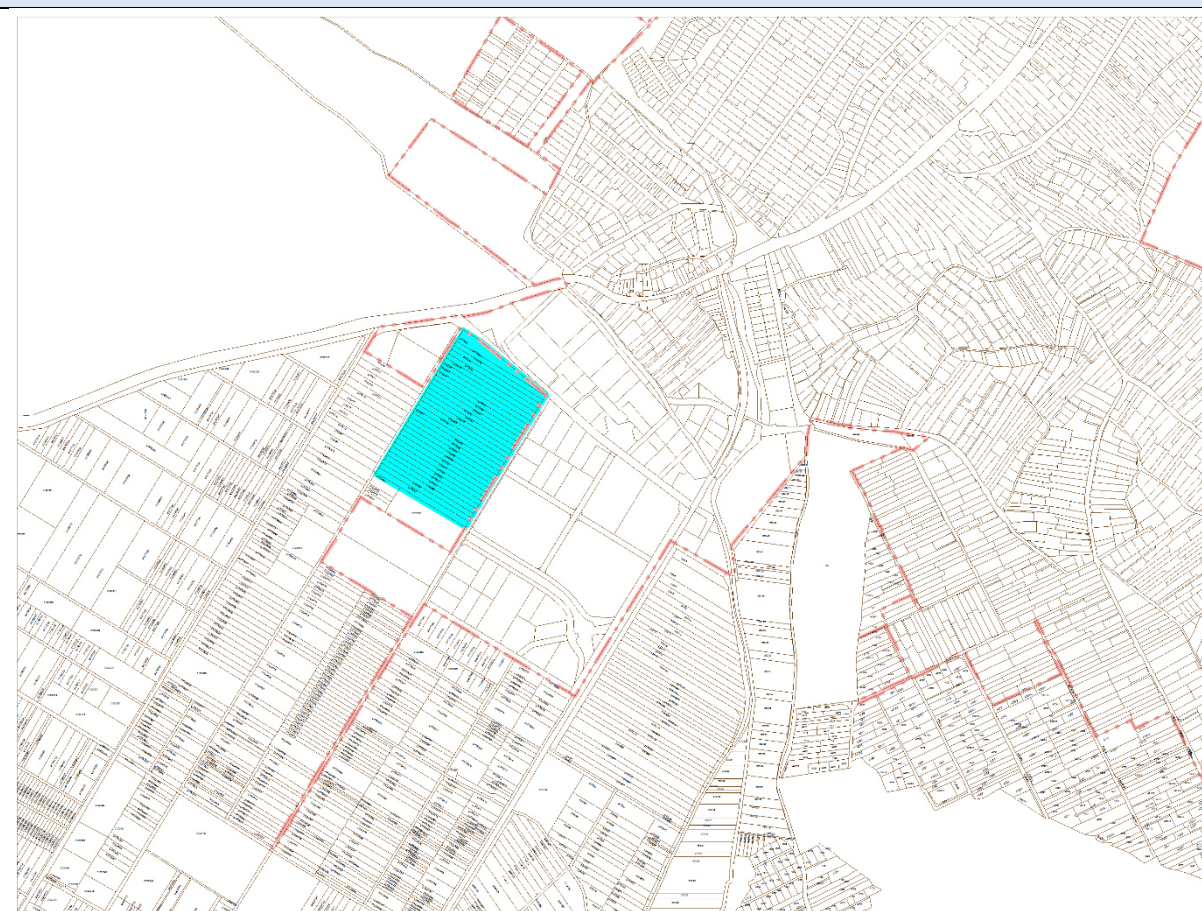
- a) 41/ 2015. (XII.30.). Önk. rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat 1, 2 és 3. számú melléklete
- b) 500/2015 (XII. 15.) Kt. határozattal elfogadott Budakeszi Város településszerkezeti terve (1. számú melléklete (Településszerkezeti terv szöveges munkarésze) és 2. számú melléklete (Budakeszi Településszerkezeti terve)

A fejlesztés területi igénybevétele összesen: mintegy 10 ha. A tervezett területfelhasználás és övezeti módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik!

A tervterület elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1. ábra



6. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

6.1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

A településhálózati összefüggéseket vizsgálva a térség legnagyobb szervező ereje Budapest. Budakeszi a Budapesti agglomeráció szerves része, közvetlenül határos Budapest XII. és II. kerületével, így fejlődése elválaszthatatlan a fővárostól. Az agglomeráció nyugati oldalán a gyors városfejlődés eredményeképpen a városok és falvak közötti vonzáskörzeti lehatárolás, illetve a járási határok nem teljesen egyértelműek, mely Budapest nagyon erős vonzásának köszönhető. Tehát Budakeszi a főváros közelsége révén nem rendelkezik jól körülhatárolható vonzáskörzettel, hisz a hozzá közel eső kisebb településeken is Budapest erős dominanciája érvényesül. Ennek ellenére a város mikrotérségi központi szerepkört tölt be. A mikrotérséghez tartozó települések: Páty, Telki és Budajenő, továbbá a város szervező ereje részlegesen a Budakeszii – medence településeire is kiterjed.

A nyugati agglomerációban Budakeszi térségi - mikrokörzet központi - helyzete sajátos. A valós térkapcsolatok, ellátási és vonzási körzetek, illetve a hivatalos térségi lehatárolások eltérnek egymástól. Miközben Budakeszi vitathatatlan térségi központja a Budakeszii medence településeinek, ez a központi szerep nem érvényesül Budaörs, Biatorbágy, Nagykovácsi és Remeteszőlős vonatkozásában.

A település közlekedési kapcsolatai kedvezőek, ez elősegíti az előnyös térségi kapcsolatok kialakítását. Az autópálya csomópont a település határától néhány km-re található, s átlagosan a járás településeiről 15 percen belül elérhető Budakeszi. A város tökevonzó képessége az autópályán való kedvező elérhetőség ellenére gyengébb, mivel a környező, nagyobb gazdasági potenciállal rendelkező városok, illetve a főváros elérhetősége is jó.

A település számos városi funkciót nyújt a környékbeli településen élőknek, de nem minden területen teljes az intézményi ellátottság. A városi funkciók legnagyobb hányadát a kiskereskedelem és a széleskörű szolgáltatások alkotják. Budakeszi összességében egy társadalmi és gazdasági értelemben is kiegyensúlyozottan fejlődő agglomerációs kisváros.

A városban lakó munkaképes korú lakosság száma és a városban található munkahelyek száma alapján tehát igazolható, hogy a lakófunkció domináns a településen.

Az „alvóvárosi” szerepkör mellett fontos az idegenforgalmi szerepkört is kiemelni. A szálláshelyeken eltöltött vendégéjszakák számának fokozatos növekedésével Budakeszi hagyományosnak mondható pihenő funkcióját tölti be a főváros közvetlen szomszédságában.

A település fontos oktatási funkciót tölt be a térségen belül. Az alapfokú képzés inkább a helyi lakosokat érinti, viszont a középfokú oktatásban többségében más településről bejáró diákok vesznek részt.

A település jelentőségét a városhálózatban betöltött szerepe mellett szervező ereje és az itt felhalmozott tudás adja. Az emberi erőforrások tekintetében a település a magyar városok humán erőforrásait vizsgáló kutatások alapján igen előkelő pozíciót foglal el a kisvárosok körében. Az agglomerációs gyűrű két települése, új szerveződési központja Budaörs és Budakeszi közös jellemzője a kiugró gazdasági és munkaerőpiaci adottság, a jó innovációs potenciál mérsékelt humán (felsőoktatási és K+F) tevékenység mellett. A két város a gazdasági és az iskolázottsági adottságok, valamint a fejlett tudásalapú munkaerőpiaci jelenlétet mérő aránymutatók tekintetében messze kiemelkednek a többi kis- és

középvárosok sorából, így fontos szerepet játszik a fővárosi térség versenyképességének megőrzésében.

Budakeszi közlekedési területei-Összefoglaló:

A belső forgalom jelentős része a Fő utcára (8102 jelű út) koncentrálódik. A 8102 jelű út Budaörs felé vezető külterületi szakasza is igen nagy forgalmú (18.700 Ej/nap). Az útvonalon a jelentősebb csomópontokban, a forgalom megfelelő lebonyolítására jelzőlámpás szabályozást vezettek be.

Városon belüli hálózati jelentőségű a 1103 jelű út belterületi szakasza a Temető út az észak-nyugati városrész (József Attila lakótelep) egyik megközelítő útja, amelyhez észak felől gyűjtőút csatlakozik (Máry László út). A városrész kapcsolata a Fő utca felé a József Attila utca – Széchenyi utca – Erkel Ferenc utcai irány.

A dél-nyugati terület kapcsolata a Fő utca felé a Munkácsy Mihály utca - Táncsics Mihály utca irány, ellentétes irányban a forgalom a Pátyi út felől a Tölgyfa utca – Fenyő utca – Meggyes utca irányban bonyolódik le.

A Pátyi utat és a Budaörsi utat összekötő utcák közül a Tiefenweg út és Szőlőskert utca – Vincellér utca hálózati jelentőségű. Máriamakk két kapcsolata (Kert utca, Napsugár utca) illetve Nagyszénászug felé az egyetlen Domb utca a növekvő forgalom lebonyolítására nem alkalmasak.

Makkosmária és Nagyszénászug felé a megközelítést biztosító utak között nincs gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

A területrendezési tervekben szereplő, a településszerkezeti terven tervezett országos utak nyomvonala bizonytalan, konkrét területigényük nem ismert, így területük még nem került lehatárolásra.

A 2015. évi hatályos terv elfogadása óta lényeges közlekedéshálózati változások egy-egy útszakaszon és csomópontban történtek figyelembe véve a forgalom keltő/vonzó területfejlesztéseket.

A tervezett összekötő útvonal (elkerülő út) szerepel Budakeszi településrendezési eszközeiben, mint új tervezett nyomvonal.

forrás: Megalapozó vizsgálat –helyzetfeltárás és helyzetelemzés, helyzetértékelés

Az elkerülő út 2023 évi tervi kivonatának rövid ismertetése:

Déli összekötő út

A tervezési szakasz hossza: 1 km

Külterületi szakasza:

Útkategória: Mellékutak, Összekötő út

Tervezési osztály jele: K.V.

Környezeti körülmény: B

Tervezési sebesség: 90km/h

A Déli összekötő út a 1102 j. összekötő út (Pátyi út) 0+952,17 km szelvényéből indul körforgalmú csomópontból. Egy kb. 200 méter hosszú egyenes szakaszt követően R=340 méter sugarú bal ívvel folytatódik a Cserszegi utcai csomópontig. A tervezett út a Pátyi úti

körforgalmú csomópontból egy 3,2%-os lejtővel indul. Ezt követően $R=7500$ méter sugarú homorú ív következik, majd egy 1%-os lejtővel csatlakozik a Cserszegi utcai csomóponthoz. Ezután a tervezett út a Budaörsi úti csomópontig a Bianka utca magassági és helyszínrajzi vonalvezetését követi le. A Budaörsi úti csomópont átépítésre kerül.

A Déli összekötő út bal oldali szélesítésére kerül sor a Bianka utcán $0+585$ km sz-től $0+887$ km szelvényig.

A déli összekötő úton földút csatlakozás található a $0+103,85$ km szelvényben jobb oldalon és a $0+315,21$ km szelvényben mindkét oldalon.

Az utat ezen kívül keresztezi a belterületi szakaszon a Cserszegi utca ($0+588$ km sz.) és a Szürkebarát utca ($0+796$ km sz.).

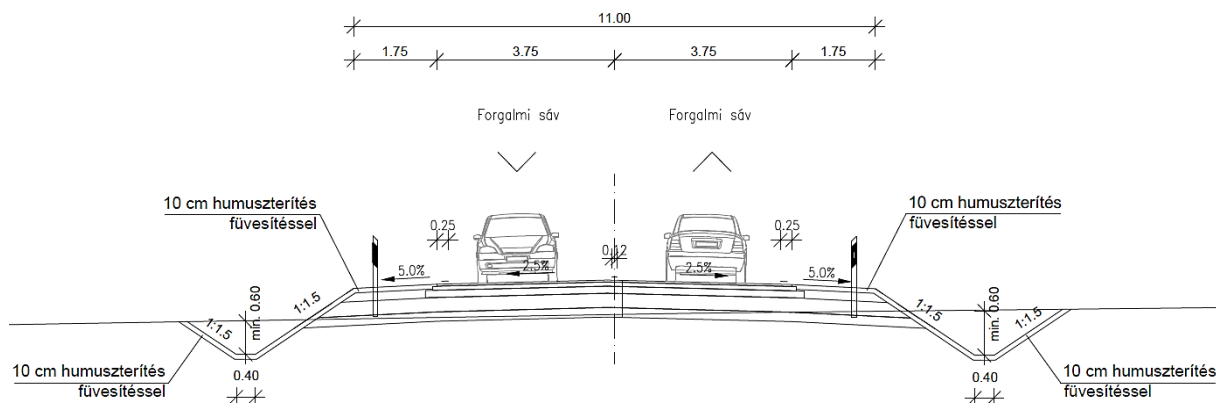
A szélesítésre kerülő belterületi útszakaszon a meglévő buszmegálló pár öbölbe kerül elhelyezésre a $0+812 - 0+866$ km szelvények között.

Jelzőlámpás helyszínek	Jelzőlámpás helyszínek a tervezett állapotban
	Elkerülő út - Szürkebarát u.
Budaörsi út - Bianka u.	Budaörsi út - Bianka u.

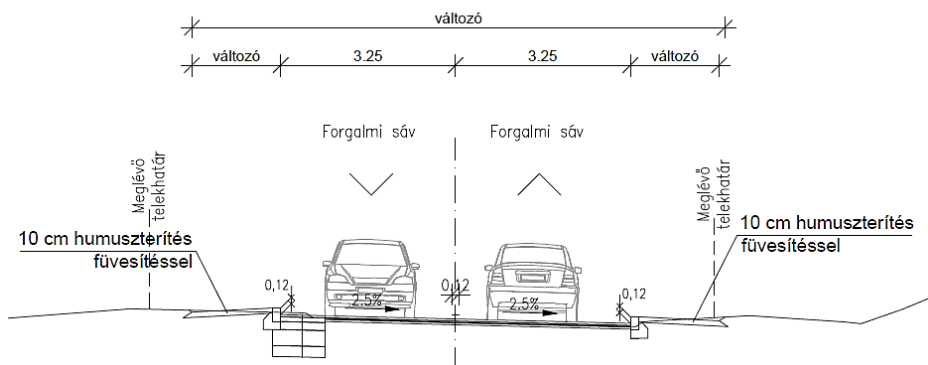
Keresztmetszeti kialakítás:

A külterületi szakaszon a burkolatszélesség $2 \times 3,75$ m vagyis $7,50$ m és a padkák szélessége $1,75$ m. A belterületi szakaszon kiemelt szegélyek között a burkolat szélesség $2 \times 3,25$ m tehát $6,50$ m, a padka pedig $1,50$ méteres.

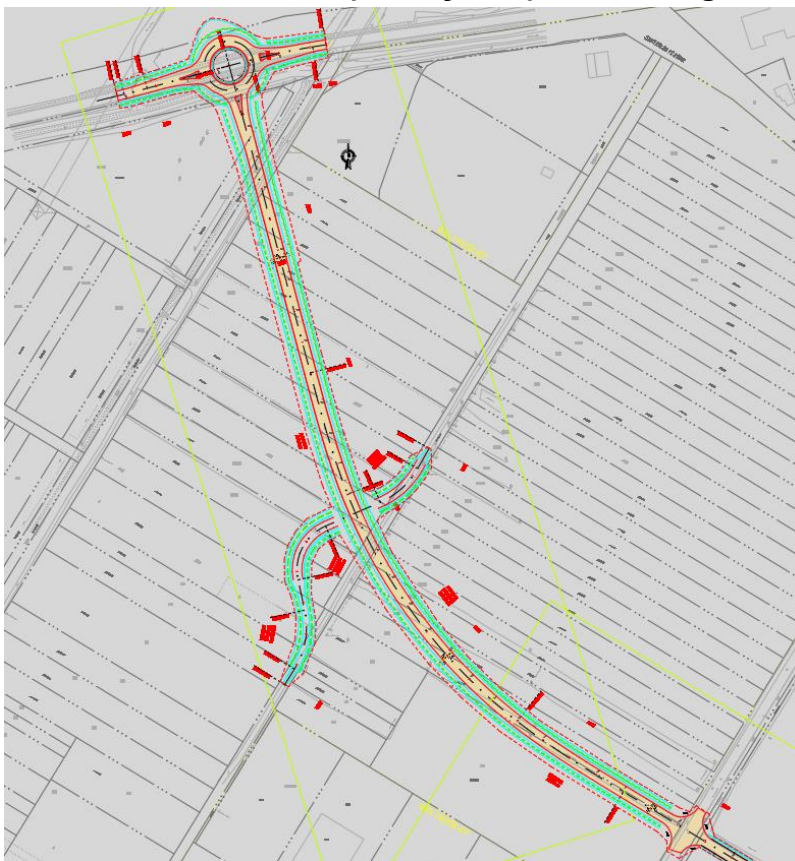
Déli összekötő út külterületen



Déli összekötő út belterületen, bal oldali szélesítéssel



Déli összekötő út keresztmetszeti kialakítás kül- és belterületen

Déli összekötő út külterületi szakasz helyszínrajz Pátyi út-Cserszegi út közötti szakasz**IV. szakasz****Déli elkerülő út**

Az út Budaörsi út (8102 jelű ök.út) és Cserszegi utca közötti szakaszán a Bianka utca a későbbi ütemben tervezett Budakeszi elkerülő út szervíz útjaként épült meg.

A két 2x1 sávós út kétirányú forgalmú, gyűjtőút kategóriájú. A Budaörsi úti csomópont 3 ágú jelzőlámpás szabályozással épült ki, a Budaörs – Bianka út irány kiemelésével.

A tervezett útnak a Pátyi út (1102 jelű Budakeszi – Zsámbék ök út) és Cserszegi utca közötti szakasza külterületi jellegű, 2x1 forgalmi sávós, a Pátyi útnál körforgalmú csomóponttal, amely biztosítja a Budakeszi elkerülő út északi meghosszabbításának lehetőségét.

Az útszakasz tervezési osztálya K.V.B., az út 50 -50 m védőtávolságán belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A tervezett út Cserszegi utca és Budaörsi út közötti szakaszán a Bianka utca megépült északi pályájának felhasználását irányozza elő. A Budaörsi úti csomópont 4 ágú jelzőlámpás csomóponttá épül át, amely biztosítja a Domb utca felé kialakítandó új kapcsolatot is. Az útszakasz belterületi jellegű, tervezési osztálya B.V.c.B.

Az elkerülő út új paramétereinek ismeretében megállapítható, hogy a vizsgált 0103/23-54 hrsz-ú fejlesztési terület jelenlegi elkerülő úthoz történő kiszabályozott csatlakozása, már nem felel meg az útügyi szabályoknak, mivel a szervízút kiépítésének lehetősége megszűnt, illetve közműkiépítés szempontjából sem oldható meg a jelenlegi nyomvonalon, ezért a feltáró út nyomvonalának módosítása szükséges.

6.2. A módosítással érintett terület bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat)

A tervezési terület Budakeszi belterület DNY-i határán, a Pátyi és Budaörsi út közötti területen a kiépített 2 irányú forgalmat bonyolító összközműves Cserszegi utca mentén a Szőlőskert utca- 0103/22 hrsz-ú út közötti tömbben jelenlegi *kereskedelmi-szolgáltató gazdasági* területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0103/23-54 hrsz. területre terjed ki, ami jelenleg beépítetlen szántó és szőlő művelési ágú terület összesen mintegy 10 ha-on.

A tervezett gazdasági célú területfejlesztés a kijelölt gazdasági területek része.

A 0103/23-54 hrsz-ú területen a belterületbe vonás és művelésből való kivonás még nem történt meg, de már lépéseket tett az Önkormányzat és a területfejlesztő az ügyben.

Tervezett a terület ütemezett művelésből való kivonása.

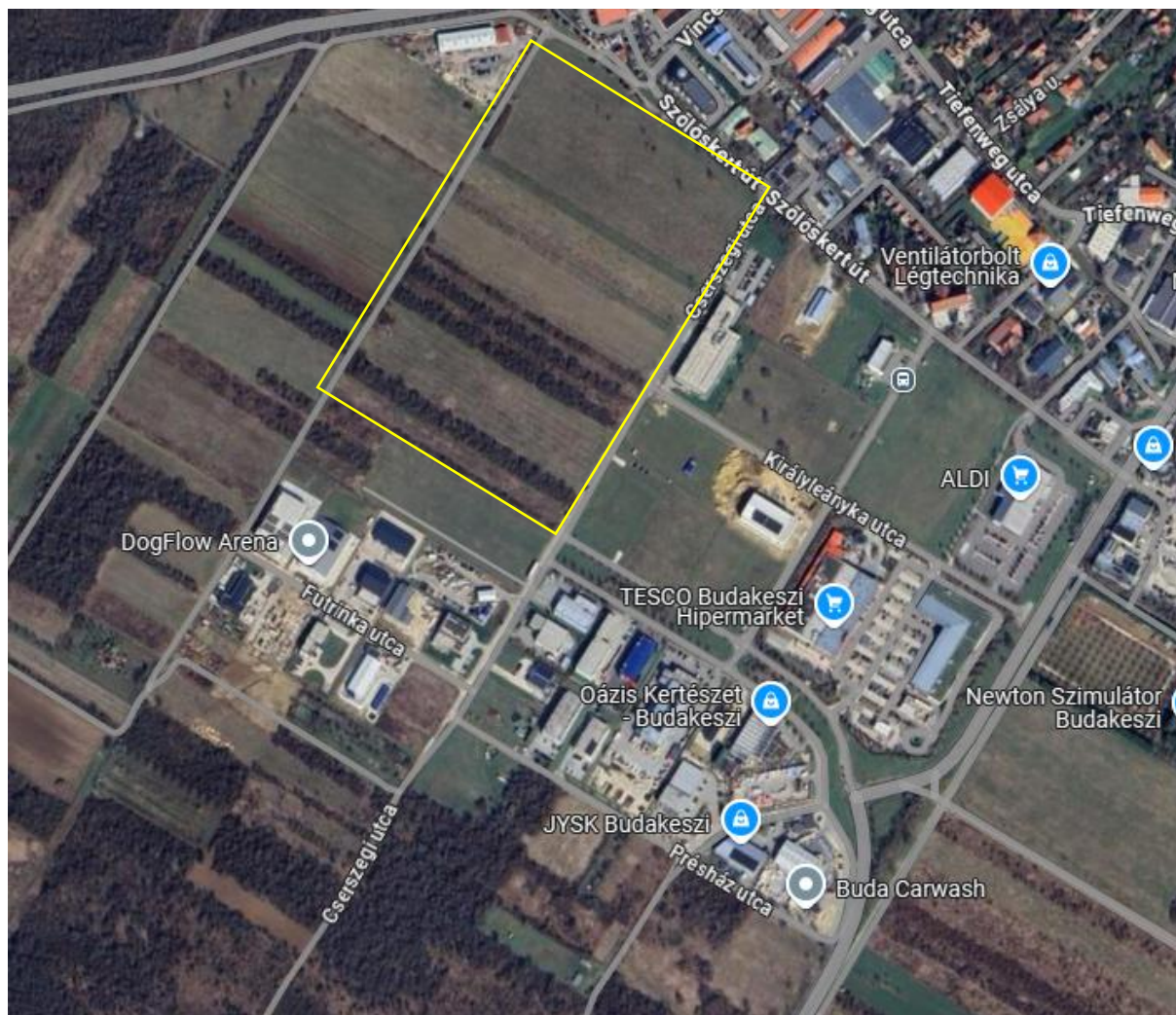
Megállapítható továbbá, hogy a 0103/23-54 hrsz-ú terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé tartozott, de idő közben az érintett telkek a szőlőkataszterből kikerültek és még 2 telek kivonása van folyamatban.

A területtől délnyugati határában az országos mellékút tervezett nyomvonala szerepel a hatályos településrendezési eszközökben. A tervezett elkerülő út Pátyi csomópontja a tervezési területtől kb. 300 m-re tervezett.

2023 évben jóváhagyásra került az elkerülő út tervezett nyomvonalának szabályozási tervbe történő beillesztése, mely pontosította annak helyét és 40 méterről 22 méterre csökkentette a külterületi szakaszokon annak szélességét. Ezzel megszűnt az elkerülő út 2 oldali szervízúttal történő kiépítésének lehetősége. Az elkerülő út terveiben meghatározásra került annak tervezési osztályba sorolása. A vizsgált 0103/23-54 hrsz-ú terület mellett külterületi szakaszon (K.V. (mellékút, összekötő út). Ez azt jelenti, hogy a minimális csomóponti távolság külterületen az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése Útügyi Műszaki Előírás 3.8.1. pontja alapján mellékutak esetében 400 m. Vagyis a vizsgált gazdasági területi tömb feltárása során az elkerülő útba történő csatlakozására nincs lehetőség.

Adottságait tekintve a gazdasági fejlesztési szándék (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) már kijelölt és alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából beavatkozásokat igényel.

Habár a terület elhelyezkedése és övezeti besorolása optimális, a gazdasági funkcióhoz kötött területfejlesztéshez a 0103/23-54 hrsz.-ú terület tervezett építményeinek elhelyezését és intenzívebb fejlesztési lehetőségeket a hatályos HÉSZ Gksz-5 övezete nem tesz lehetővé.



<https://googlemaps.com>

A területfelhasználási és övezeti módosítás a terület hasznosítása gazdasági funkciókkal indokolt.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	Kivonat a hatályos szabályozási tervből

A tervezési terület Budakeszi belterület DNY-i határán részét képezi a Budakeszi Város gazdasági területnek jelölt már beépült és a még fejlesztendő tartalék területeinek mely, jelenlegi kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 0103/23-54 hrsz. területen ma is biztosítják a fejlesztési, beruházási lehetőséget, a Gksz-5 övezeti besorolás keretében a szükséges földhivatali intézkedések mellett. Azonban a hatályos szabályozási terv alapján a telek egy része távlatban közterületként tartandó fenn, *-ami jelentős mintegy (4007 m²) területi veszteséget jelent az elkerülő út tervezett távlati területére vonatkozóan a fejlesztő számára. Továbbá a közúti szabályozásban érintett szervek a gazdasági területeken történő közutak kialakítását jellemzően 14 méterben támogatják, ezért a területfejlesztő az elvárásoknak eleget téve a saját területéből biztosítja a 14 méteres feltáró út szabályozási szélességet módosított nyomvonalon, de változatlanul a Szőlőskert utcától indulva a tömb közepén és elfordulva DK-i irányba és a Királylányka utcához csatlakozva.*

A hatályos szabályozási terv e-tekintetben is módosítást igényel, vagyis a vizsgált 0103/23-54 hrsz-ú terület feltárására egyéb alternatív javaslattal él.

Ezeket az adottságokat is figyelembe véve kérte a Fejlesztő a terület feltárásának módosítását és távlati intenzívebb fejlesztések igényének biztosítása céljából az övezeti paraméterek módosítását.

Vagyis a hatályos HÉSZ előírásoktól eltérő övezeti paraméterek a következők szerint javasoltak:

- a 30%-os beépíthetőség 40% -ra történő növelése új Gipe egyéb ipari gazdasági építési övezeten belül az egyéb építési paraméterek módosítása nélkül az energiagazdálkodási építmények elhelyezésének lehetőségét megengedő építési övezet alkalmazásával.
- a terület feltárásához szabályozott közúti közlekedési terület nyomvonalának szükséges módosítása, mely az elkerülő út szélességének csökkentése okán ellehetetlenítette a távlati szervízút kiépítéshez történő csatlakozást, melyet a hatályos szabályozási terv a 2023 évi kiemelt fejlesztési területi módosítás keretében nem kezelt.

A tervezési folyamat célja, hogy a gazdasági fejlesztéshez megfelelő övezeti besorolásba kerüljön a terület, és megfelelő infrastruktúra ellátás biztosítható legyen.

A hatályos HÉSZ Gksz-5 övezetre vonatkozó előírásai

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírások:

15.§

„(1) A szabályozási terveken **Gksz** jellel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:

- a) iroda
- b) szállás jellegű épület,
- c) közösségi szórakoztató és vendéglátó épület,
- d) sportépítmény,
- e) üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–d) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, amelynek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület hasznos alapterületének 20 %-át, és nem lehet nagyobb nettó 150 m²-nél.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület¹

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Gksz1	szabadon álló	3000	30	35 %	35 %	10,0		ek 10 m
3.	Gksz2	szabadon álló	2500	30	40 %	35 %	10,0		ek 10 m
4.	Gksz2*	szabadon álló	2500	30	40%	35%	10,0		--
5.	Gksz3	szabadon álló	5000	25	30 %	35 %	10,0	É=T/250 o	ek 10 m
6.	Gksz4	szabadon álló	1500	25	30 %	35 %	8,0	É=T/150 o	ek 10 m
7.	Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/250 o	ek 10 m
8.	Gksz6	szabadon álló	10.000	50	10 %	35 %	8,0	É=T/250 o	ek 15 m hk 50 m
9.	Gksz7	szabadon álló	1500	25	50%	20%	12,5	É=T/150 o	ek: 5 m ok:6,25 hk:6 m

A fejlesztési szándék és a kért 10%-os beépítési intenzitás növelési lehetőség módosítása olyan, *-a hatályos HÉSZ-ben még nem szereplő,-* környezetre jelentős hatást nem gyakorló Gip-e jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet alkalmazása keretében tervezett, mely a kereskedelmi-szolgáltató, logisztikai, raktár és energiaszolgáltatási rendeltetések kialakítását is lehetővé teszi.

OTÉK 2021 július 16.-tól hatályos állapotától bevezetett területi kategória:

„Egyéb ipari gazdasági terület

20. § (1) Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem tartoznak a 19/A. § (1) bekezdése szerinti tevékenységi körbe.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,

c) kereskedelmi, szolgáltató

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az egyéb ipari gazdasági területen önálló lakóépület nem helyezhető el. Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

6.3.Természetvédelmi, környezetvédelmi adottságok: a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a vizsgált területhez D-DNY-i irányból kapcsolódó telephely Gksz övezetbe sorolt, nem jelentős zavaró hatású tevékenységek területe. Egyéb irányokból jelenleg beépítetlen, csak részben művelt mezőgazdasági területek veszik körül. A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg. A terület viszonylag nyílt síkvidéki terep, domborzati- és talaj- adottságai következtében eróziós és deflációs károk nem sújtják a területet.

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A terület művelt szántó.

A telek DNY-i szomszédságában a gazdasági területfejlesztés elkezdődött. Nyilvántartott erdő, erdőállomány, valamint őshonos fafajok előfordulása nem jellemző a területen és közvetlen környékén.

A tervezett gazdasági funkciók fejlesztésével a telephelyen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezetei szintén nem érintik.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki, legfőbb értéke jelenleg az alacsony beépítettségű, nagykiterjedésű külterületek látványa, de ezt az összképet már jelentősen lerontják – a hatályos tervnek megfelelő - a megindult telephely kialakítások, új beépítések.

A település és tájkép védelme érdekében az elektromos és egyéb infrastruktúraellátást biztosító vezetékek kiépítése során a föld alá helyezés javasolt.

Az MATrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

Biológiai aktivitásérték kompenzáció:

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges!

6.4. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei-összefoglaló

A területen védett épület, építmény, régészeti lelőhely nem található.

Tehát az örökségvédelmi és régészeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Örökségi elemekre gyakorolt hatások.

A tervezett változtatásokkal a településkarakter a meglévő kulturális értékek megóvása mellett a rendezett fejlesztésű települési környezet irányában mozdul el. A ma jellemző települési jelleg a kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődhet tovább. A táji környezetéhez alkalmazkodó és a település befogadóképességét meg nem haladó, (fokozatos szerves urbanizáció révén) rendezett arculattal is bíró település képe állhat elő.

Régészet:

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszcéteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárássra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie.

A területeken területfelhasználás váltások esetén az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Nagyberuházás esetén (500 millió Ft. felett) a 2001. évi LXIV. törvény 7.§ 20/a, valamint a 23/C § (1) bek. szerint ERD-t kell készíteni, amire a jogszabály által kijelölt örökségvédelmi szervként működő Magyar Nemzeti Múzeum (Régészeti igazgatóság postázási cím: 1113 Bp. Daróczi út 3.) jogosult.

Budakeszi rendelkezik 10 évnél nem régebbi (2015 évi) Örökségvédelmi hatástanulmánnyal.

6.5.A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései a és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet, valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT módosítás során az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

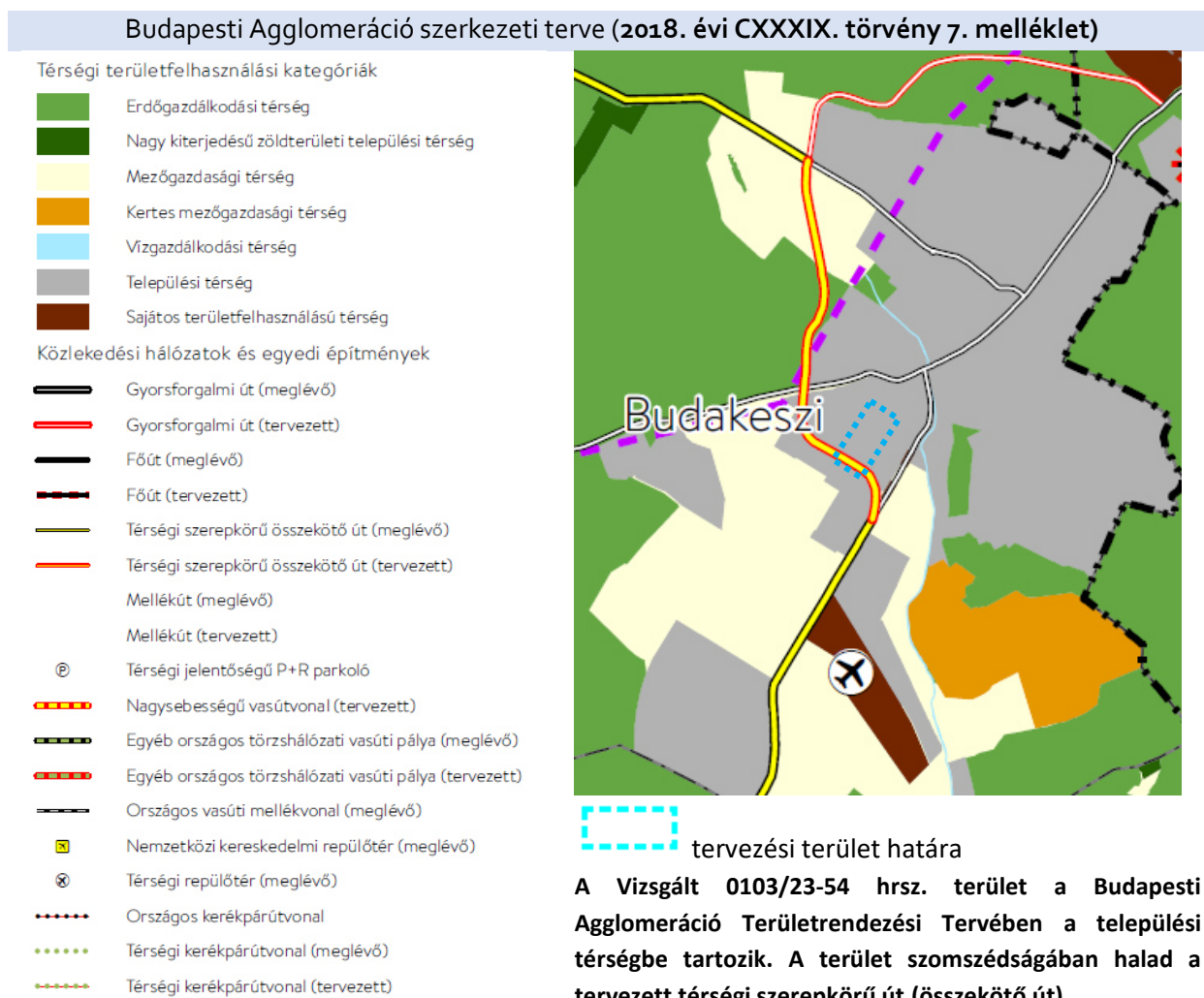
6.5.1. Igazolás-országos és térségi területfelhasználási kategóriák

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a módosítással érintett terület a települési térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § d) pontja alapján: „a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

A tervmódosítások a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település térségi területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolják, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását övezeti szempontból szükségessé teszik. A térségi területi mérleg adatai, azaz a területfelhasználási kategóriák nagysága nem változik a módosítás során.

Az előírásnak a 0103/23-54 hrsz-ú ingatlanon tervezett módosítás megfelel.



6.5.2. Igazolás - országos és térségi övezeti kategóriák-összefoglaló

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Budakeszi település	Vizsgált terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
6.erdők övezete	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (új övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,	nem érintett	nem érintett
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete	érintett	közvetlenül nem érintett
14földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett	nem érintett
kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

- A terület érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.
- A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezete által közvetlenül nem érintett.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A település teljes közigazgatási területe érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.

A módosítási területek kijelölése nem ellentétes a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokkal.

Pest Megye 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
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertés mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

Budakeszi Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervező nyilatkozik, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2025. július 21.

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

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.



A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozott. A szőlőkataszterből történő kivonásuk megtörtént, illetve még 2 telekre folyamatban van a kivonási eljárás.

Budakeszi jelenleg is rendelkezik jóminőségű szőlő termőhelyekkel, külterületének déli felén, a Pátyi és a Budaörsi út háromszögében („tangazdasági szőlőskert”). Azonban a módosítás által érintett terület is be volt sorolva az „I-II. oszt. szőlőtermőhelyi kataszterbe” közé, annak ellenére, hogy a terület szőlő ültvényei a filoxéravész idején kipusztultak, újratelepítésük nem történt meg.

A területrendezési előírások az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét. A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a telek legelő művelési ágban sorolt, és vélhetőleg a szőlőkataszter helyrajzi számos felsorolásában is szerepelt.

A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése. (Beszerzendő a Hegyközség és MATE hozzájárulása és a NÉBIH- Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóságánál kellett kérelmezni a szőlőkataszterből való kivonást.)

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Budakeszi Város Önkormányzata a NÉBIH MGEI Kertészeti Növények Fajtakísérleti Osztályának adatszolgáltatása szükséges a gyümölcskataszter nyilvántartás megismeréséhez.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0103/23-54 hrsz. fejlesztési területet a földhivatali adatok alapján nem érintik.

Földvédelem:

A terület jelentős része (0103/23-54 hrsz) szántó 6 és szőlő 6 minőségi osztályba tartozik, ami a földhivatali nyilvántartás szerint Budakeszin a szántó 6 terület vonatkozásában átlagosnál gyengébb, a szőlő 6 vonatkozásában átlagosnál jobb minőségű terület. A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételekig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető. A szabályozási terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához. Jelen esetben az Önkormányzat által kezdeményezett belterületbevonás (földhivatali eljárás) végleges más célú hasznosításnak minősül.

Az átsorolás szempontjából vizsgált telek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a fejlesztési cél érdekében a településen még nincs a tervezett területfelhasználásnak megfelelő környezetre jelentős hatást nem gyakorló Gipe jelű egyéb ipari gazdasági építési övezetbe sorolt telek, így a földtörvényben meghatározott erre vonatkozó feltétel teljesül.

A vizsgált területtel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználást nem akadályozza.

A kijelölt beépítésre szánt területként nyilvántartott terület:

2007. évi CXXIX. törvény és a 6/B. § figyelembevételével megállapítható:

A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a telek a települési átlagnál gyengébb szántó és átlagosnál jobb minőségű szőlő művelési ágban sorolt.

Azonban az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben nincs lehetőség a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén belül.

Azaz a tervezett Gipe- egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, és nem is tartoznak az OTÉK 19/A. § (1) bekezdése szerinti *(a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági)* tevékenységi körbe.

SZAKÁGI JAVASLATOK

7.1. Településrendezési javaslatok

Tervezett településrendezési eszközök módosításának ismertetését az 5. fejezet foglalja össze táblázatos formában:

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	--	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1.	9,52 ha	---	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Gipe egyéb ipari gazdasági terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	--	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználás változások.	--	---	---	---	---
Összesen:		9,52 ha			

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



Településszerkezeti terv kivágat

Jelkulcs

Közlekedés

- gyorsforgalmi út (tervezett)
- országos mellékút tervezett/meglévő
- helyi gyűjtőút
- jelentősebb kiszolgálóút
- fontosabb csomópont
- javasolt kerékpárút

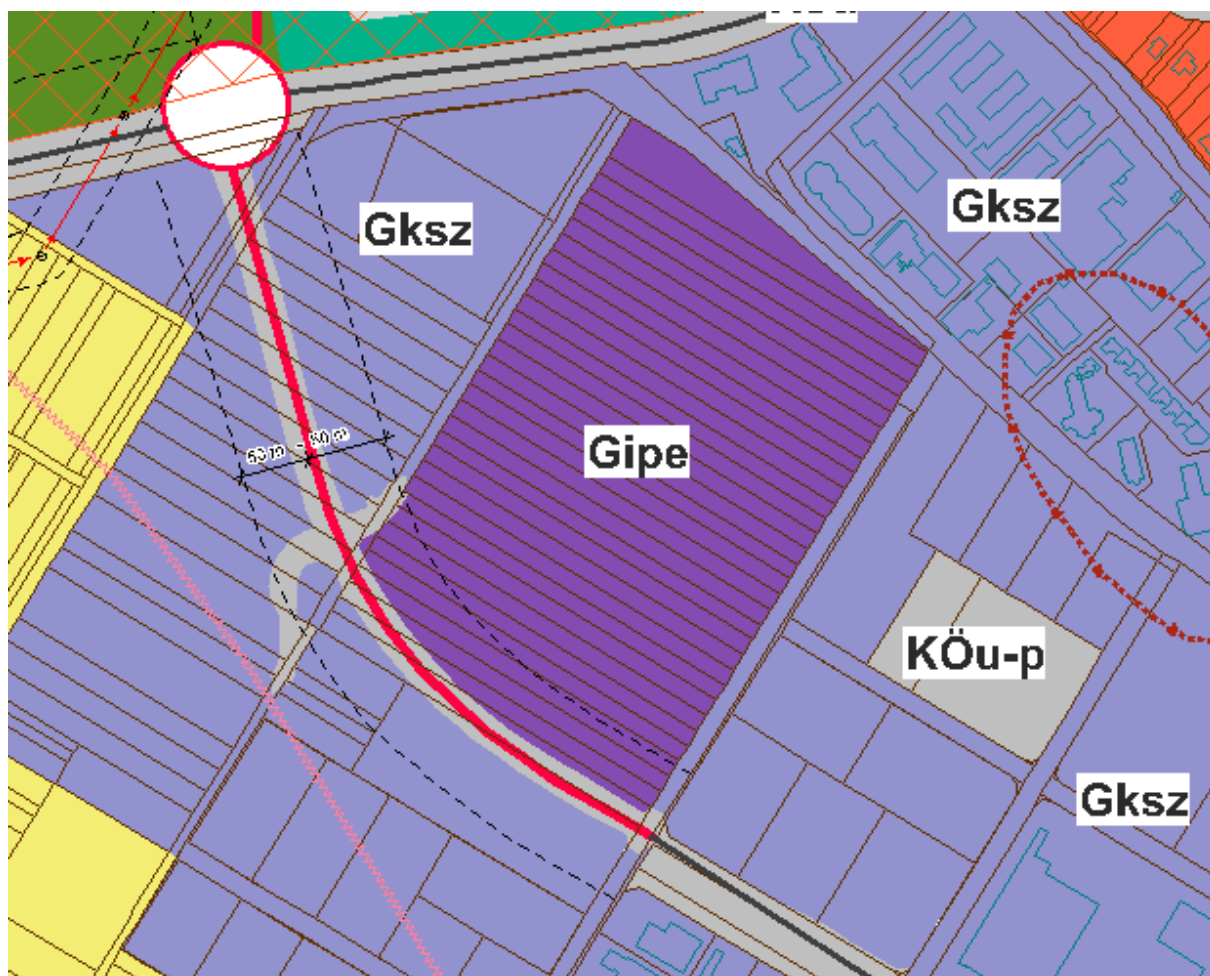
Közmű

- 132 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolság
- szennyvíztisztító védőtávolsága
- szennyvízátemelő és védőtávolsága
- gáznyomás csökkentő
- nagyközép-nyomású földgázvezeték 5 m-es biztonsági területtel

Beépítésre szánt területek

- Lk kisvárosias lakóterület
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézmény vegyes terület
- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Kivonat a módosított településszerkezeti tervből



Településszerkezeti terv kivágot

Jelkulcs

Közlekedés

- gyorsforgalmi út (tervezett)
- országos mellékút tervezett/meglévő
- helyi gyűjtőút
- jelentősebb kiszolgálóút
- fontosabb csomópont
- javasolt kerékpárút

Közmű

- 132 kV-os légvezeték és bizt. védőtávolság
- szennyvíztisztító védőtávolsága
- szennyvízátemelő és védőtávolsága
- gáznyomás csökkentő
- nagyközép-nyomású földgázvezeték 5 m-es biztonsági területtel

Beépítésre szánt területek

- Lk kisvárosias lakóterület
- Lke kertvárosias lakóterület
- Vt településközpont vegyes terület
- Vi intézmény vegyes terület
- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Hatályos szabályozási terv tervezett módosításai:

A hatályos településrendezési vonatkozású jogszabályok és Budakeszi hatályos helyi építési szabályzatának áttanulmányozása megtörtént.

Településrendezési szempontból megvizsgáltuk a beépítésre szánt gazdasági kategóriák alkalmazását a hatályos magasabbrendű és helyi jogszabályokkal összhangban.

A hatályos szabályozási terv a 0103/23-54 hrsz-ú területet Gksz-5 kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetbe és közúti közlekedési övezetbe sorolta.

A fejlesztő a területen tervezett energiagazdálkodási törekvései okán a hatályos jogszabályi környezetben (alkalmazandó OTÉK és TÉKA) az egyéb ipari gazdasági terület alkalmazása javasolt, mely lehetővé teszi a kereskedelmi szolgáltató, raktár rendeltetéseken túl az energiaszolgáltatási rendeltetést is.

(A kért övezetváltás az OTÉK 10. § (2) alapján indokolással lehet rendeltetést övezethez adni. (használatát során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.)

A tervezett módosítás keretében a HÉSZ területre vonatkozó új építési övezet bevezetése és a hatályos településszerkezeti és szabályozási terv módosítása javasolt.

A közterület kialakítása érdekében leadandó telekrész miatt a beépíthető alapterület csökken, ennek kompenzálásaként a beépítési százalék értékének növelése javasolt.

- A 0103/23-54 hrsz-ú területen mintegy **89757 m²** területű új gazdasági funkciójú építési övezet (Gipe-1) kialakítása tervezett, *-ahol a 30%-os beépíthetőség 40% -ra nő* -mivel a hatályos Hész előírásai között nincs az igényelt építési paramétereknek és tervezett rendeltetéseknek megfelelő Gipe jelű építési övezet. Az építési övezetben szabadonálló módon, legalább 2500 m² nagyságú telken, legfeljebb 40%-os beépítettséggel helyezhető el 10,0 m magas épület, minimum 35%-os zöldfelületi arány mellett. Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter.
- A tervezett módosítás keretében a tömböt feltáró tervezett 14 méter szélességű útterület nyomvonalának módosítása szükséges, ami a Szőlőskert utcára merőlegesen indul és a DK-i irányba a Cserszegi utcába köt be.
- A Fejlesztő a 0103/23-54 hrsz-ú területen kereskedelmi szolgáltató, logisztikai, raktár és energiaszolgáltatási épületek, építmények elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez - *a Hész 2500 m²-es telekminimumát és a beruházói igényeket figyelembe véve*- a hatályos településrendezési eszközökben új Gipe (egyéb ipari gazdasági) építési övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás várhatóan mintegy 14-18 db tervezetten 50 méter széles és 2500-10000 m² közötti építési telek kialakítását eredményezheti. (A telekosztási javaslat a 10. fejezetben található)
- Így a megosztás után kialakult 0103/23-0103/27 hrsz-on nyilvántartott terület **3918 m²-es** telek közlekedési célú övezetben marad, mely a terület kisajátításáig közforgalom elől el nem zárt magánútként tartandó fenn.
- A 0103/36-54 hrsz-on tervezett tömbfeltárás 14 méteres útterülete (**mintegy 5360 m²**) közút céljára átadandó Budakeszi város Önkormányzata részére.
- A 0103/22 hrsz-ú út szélesítése céljából a 0103/29-31 hrsz-telkekből szintén (**mintegy 89 m²**) közút céljára átadandó Budakeszi város Önkormányzata részére.

- A tervezett övezetváltás TSZT tervlapot is érinti, mert területfelhasználás módosítása történik Gksz területfelhasználásról Gipe területfelhasználásra.
- Az útfejlesztés a település területfelhasználási - területi mérlegét új gazdasági területek kijelölése vonatkozásában nem módosítja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.
- Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték pótlása sem szükséges.

HÉSZ javasolt kiegészítése:

2.5. /A Egyéb ipari gazdasági terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Gipe-1	szabadon álló	2500	30	40 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m

„Egyéb ipari gazdasági terület beépítésének szabályai

15./A § (1) A szabályozási terveken Gipe jellel jelölt egyéb ipari gazdasági terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, raktár és településgazdálkodási tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen az (1) bekezdés szerinti rendeltetésen kívül elhelyezhető:

- iroda
 - sportépítmény,
 - üzemanyagtöltő állomás.
 - kereskedelmi, szolgáltató
- rendeltetés.

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–d) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületek különállóan is elhelyezhetők.

(4) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)–d) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, amelynek hasznos alapterülete nem haladhatja meg az épület hasznos alapterületének 20 %-át, és nem lehet nagyobb nettó 150 m²-nél.

(5) Az egyéb ipari gazdasági területen nem helyezhető el állattartó építmény.

(6) A egyéb ipari gazdasági területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók „

0103/23-54 hrsz terület	Meglévő Gksz-5	Tervezett Gipe-1
telek beépítési módja	szabadon álló	szabadon álló
építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete	2500	2500
beépítettség legnagyobb mértéke	30	40
a zöldfelületi arány minimuma	35	35
a legnagyobb épületmagasság	10	10

Tervezői megállapítások, településrendezési beavatkozások:

- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból településszerkezeti és övezeti módosításokat igényel. A HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítása is szükséges, amely új Gipe-1 jelű építési övezet alkalmazására, és a területen feltüntetett szabályozási vonalak módosítására irányul.
- Az egyéb ipari gazdasági területen tervezett gazdasági célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.
- A támogatandó termómódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét nem befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását szükségessé teszi.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve kiépíthető, - ezért a termómódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.
- A 0103/23-54 hrsz terület fejlesztése nem teszi szükségessé a biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK előírásaitól.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület érintett az MATrT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozik. A területrendezési előírások az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét, de jelen esetben már beépítésre szánt területként tartalmazzák a területet a településrendezési eszközök. A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése. (Beszerzendő a Nyakas Hegyközség és MATE hozzájárulása és a NÉBIH- Mezőgazdasági Genetikai Erőforrások Igazgatóságánál kell kérelmezni a szőlőkataszterből való kivonást.)
- A szőlő és gyümölcskataszter aktualizálásához javasoljuk a NÉBIH MGEI Kertészeti Növények Fajtakísérleti Osztályát felkeresni és megkérni Budakeszi borszőlő és gyümölcs-termőhelyi kataszterét, a Nemzeti Földügyi Központ a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 9/A. § értelmében.

- A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a terület átlagosnál gyengébb minőségű szántó művelési ágba és átlagosnál jobb minőségű szőlő művelési ágba sorolt. A művelés alóli kivonás végleges más célú hasznosítással vagy belterületbevonással megtörténik.
- A belterületbe vonáshoz a hatályos helyi építési szabályzatot nem kell módosítani, tekintve, hogy a tervezési terület a belterületi szabályozási tervlapon beépítésre szánt építési övezetbe sorolt, és emellett javasolt belterülethatáron belül szerepel. A belterületbe vonást az Önkormányzat az illetékes járási Földhivatalnál kezdeményezheti.
- **Tehát a településrendezési eszközök módosítása előtt elvégzendő feladatok:**
 - a telkek átlagosnál gyengébb minőségű szántó és átlagosnál jobb minőségű szőlő művelési ágból való kivonásának kezdeményezése a járási Földhivatalnál (belterületbe vonás)
 - Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelem az I. és II. minőségi osztályba tartozó terület törlésére vonatkozóan. (A szőlő-bor ágazatban folytatott hatósági eljárásokról és teljesítendő adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 435/2021. (VII. 16.) Korm. rendelet 2.-4.§, valamint a szőlő- és bortermelés részletes szabályairól szóló 26/2021. (VII. 29.) AM rendelet 3.§ írja le a termőhely módosítás eljárásának menetét, ami alapján tudják kezdeményezni az adott területek kivonását.)
- **A szabályozás után az Önkormányzattal kötendő megállapodás keretében tisztázandó közterületi átadásra irányuló feladatok:**
 - A megosztás után kialakult 0103/23-1013/27 hrsz-on nyilvántartott terület 3918 m²-es telek közlekedési célú övezetben marad, mely a terület kisajátításáig közforgalom elől el nem zárt magánútként tartandó fenn.
 - A 0103/36-54 hrsz-on tervezett tömbfeltárás 14 méteres útterülete (mintegy 5360 m²) közút céljára átadandó Budakeszi város Önkormányzata részére.
 - A 0103/22 hrsz-ú út szélesítése céljából a 0103/29-31 hrsz-telkekből szintén (mintegy 89 m²) közút céljára átadandó Budakeszi város Önkormányzata részére.

Szabályozási tervmódosítás vázlatterv-Egyéb ipari gazdasági építési övezet alkalmazásával



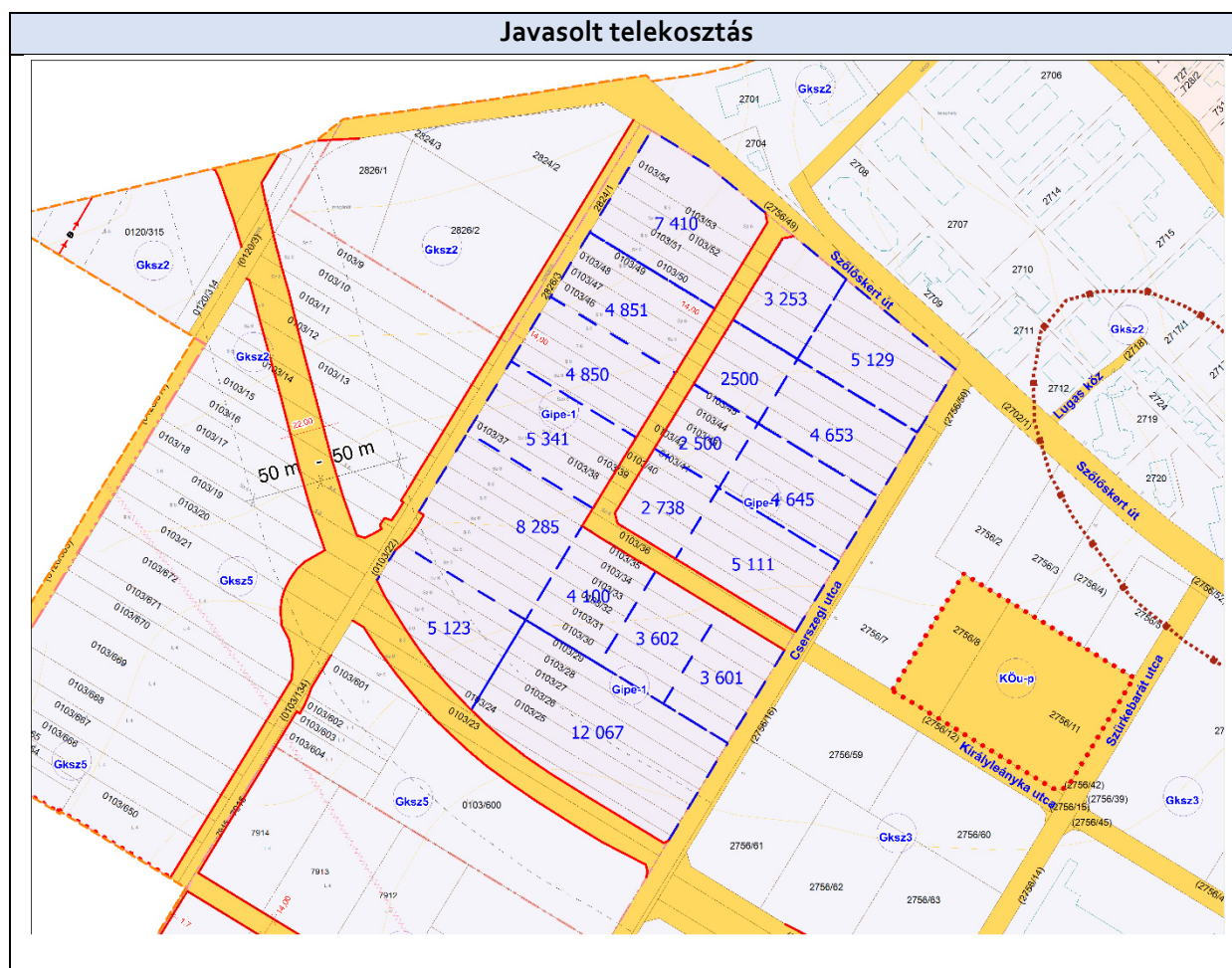
Telekosztási Vázlatterr

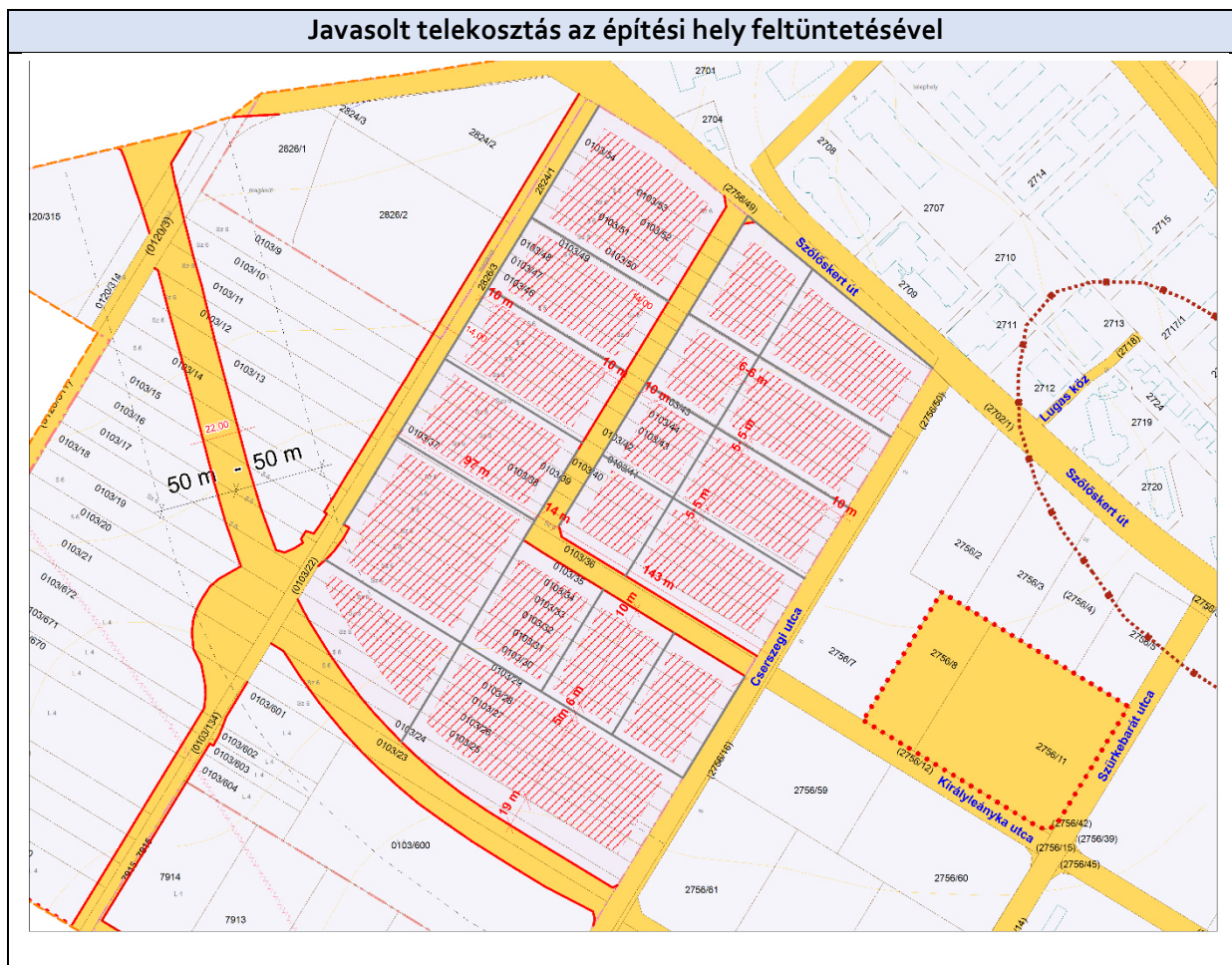
A javaslat során 40%-os beépítési százalékkal és 35%-os zöldfelületi arányfigyelembevételével beépíthető terület. Az előkert mérete az előírás szerinti 10 méter.

A javasolt Gipe-1 jelű építési övezetben a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban, raktár és energiaszolgáltatási, valamint kereskedelmi és szolgáltató, iroda tevékenységi célú épületek, építmények kerülhetnek elhelyezésre.

A tervezési területen beruházói igény szerint részben a Cserszegi és Szőlőskert útról, részben a tervezett új feltáró útról, illetve a 0103/22 hrsz-ú útról is megközelíthető telkek alakulhatnak ki, akár az alábbi javasolt telekosztást tovább osztva.

A végleges telekalakítás során az ideális 50 méteres telekszélesség javasolt, és a 2500 m²-es telekminimum kötelezően betartandó.





7.2. Szabályozási koncepció

A szabályozási tervmódosítás keretében 1 db új gazdasági építési övezet bevezetése javasolt a módosítási területre vonatkozóan a 7.1. fejezetben ismertetettek szerint.

A szabályozási típusú módosítás különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozás merült fel igényként. A tervmódosítási feladat a HÉSZ módosítását és szabályozási tervi mellékletének módosítását igényli.

Szabályozási terv változásai		
0103/23-54 hrsz	89757 m² területrésze	Gksz-5 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetből Gipe-1 jelű környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb ipari gazdasági építési övezet kialakítása tervezett
0103/23-0103/27 hrsz	3918 m² területrésze	A terület közlekedési célú övezetben marad, mely a terület kisajátításáig közforgalom elől el nem zárt magánútként tartandó fenn. (elkerülő út része)
0103/36-54 hrsz	5360 m² területrésze	A hatályos szabályozási terv tömbfeltáró nyomvonala módosul. A hatályos terv 5382 m ² -es feltáró útterület is módosul. A tömbfeltárás 14 méteres útterülete módosított nyomvonalon halad.
0103/29-31 hrsz	89 m² területrésze	Hatályos szabályozási tervben is közút terület. Közút céljára átadandó Budakeszi város Önkormányzata részére

AZ ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉS ALAPJÁN MEGHATÁROZOTT, SZABÁLYOZÁSI TERVI MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület* (ha/v. m ²)	helyrajzi szám (hrsz.)	SZT övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1/1.	89757 m ²	0103/23-54	Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet	Gipe-1 egyéb ipari gazdaságii építési övezet
1/2	2015 m ²	0103/36, 0103/37	Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet	KÖu közúti közlekedési terület
1/3	2010 m ²	0103/23-35	KÖu közúti közlekedési terület	Gipe-1 egyéb ipari gazdaságii építési övezet
A HÉSZ kiegészítése szükséges a Gipe-1 építési övezet vonatkozó előírásaival.				

A szabályozási terv módosítása az SZT-B jelű szabályozási tervlapot érinti.

7.3. Közlekedési vizsgálat és javaslat

Közúti közlekedés

A terület országos közúthálózati kapcsolatait a 8102 jelű Budaörs – Budakeszi összekötő út és az 1102 jelű Budapest – Budakeszi – Zsámbék összekötő út biztosítja. A Budaörsi (8102 jelű) út felől a megközelítés a Bianka utcán és a Szőlőskert utcán lehetséges, a Pátyi út (1102 jelű) út felől a forgalom a Vincellér utca – Szőlőskert utca irányban bonyolódik le. A kiszolgáló utcákban az átmenő forgalom csökkentésére 30 km/h sebességkorlátozást vezettek be. A területet kelet felől határoló Szőlőskert utca és Cserszegi utca aszfalt burkolattal kiépült kiszolgáló út, déli és nyugati irányból földutak vannak a terület határán.

Közösségi közlekedési kapcsolatok

A terület közösségi közlekedési kapcsolatát egyrészt a Szőlőskert utcán közlekedő BKK 22-es járat biztosítja, végállomása a területtől 200 – 250 méterre van.

A Pátyi úton közlekedő Volánbusz helyközi járatok legközelebbi megállója 150 – 200 méterre van.

Kerékpáros és gyalogos kapcsolatok

A területen kerékpáros hálózat nem épült.

A Szőlőskert utcában gyalogos járda nincs kiépítve, a Cserszegi utca keleti oldalán járda épült.

Közlekedési javaslat

Közúti közlekedés

Budakeszi településrendezési terve szerint a területet dél felől érinti a belterület elkerülő tervezett térségi jelentőségű országos mellékút, 8102 jelű és 1102 jelű összekötő út közötti szakasza.

A hatályos szabályozási terv szerint az út tervezett közterületi szélessége 22 m, külterületi szakasz, tervezési osztálya: K.V.B. Az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

A Pátyi út és Cserszegi utca közötti szakasza 588 m hosszú, így a szakaszon belül az Útügyi Műszaki Előírás szerint közbenső csomópont nem létesíthető. Ezért a hatályos szabályozási terv szerinti, a Cserszegi utca és a (0103/33) 2826/3-2824/1 hrsz.-ú földút között a Szőlőskert úttól a déli elkerülő útig kijelölt, közbenső kiszolgáló utca nyomvonalát módosítottuk olyan módon, hogy a Szőlőskert utca felől 90°-os iránytöréssel a Cserszegi utca – Királyleányka utca csomópontához csatlakozik.

A terület keleti és északi határán a Cserszegi utca és Szőlőskert utca megfelelően kiépült kiszolgáló utak (tervezés: osztálya: B.VI.c.B.)

A terület ÉNy-i határán lévő (0103/22) - 2826/3 - 2824/1 hrsz.-ú út a déli elkerülő úthoz csomópontban nem csatlakozik, csak földút csatlakozás létesül.

A területet érintő kiszolgáló utak tervezési osztálya: B. VI.c.B., szabályozási szélességük 14 m.

A területen lehetséges gazdasági telephelyeknek megfelelő telekosztás és a beépítési lehetőség (Gipe-1, 40 %) alapján összesen mintegy 36000 m² üzemi – raktározás, energiaszolgáltatási létesítményekkel kell számolni. A hasonló megvalósult létesítmények forgalmi adatai alapján ezek teherforgalma 150 jármű/nap, 50 % kamion arányt feltételezve Ejármű értékben 300/nap. A személygépjármű forgalom mintegy 200 jármű/nap. A forgalom várhatóan 50 – 50 %-ban oszlik meg a Budaörsi úti és Pátyi úti irány között, így irányonként 250 Ejármű/nap a többlet-forgalom, ez az országos közutak forgalmának mintegy 2 %-a.

Közösségi közlekedés

A tervezett beépítésnek nincs autóbusz kapcsolatok módosítását igénylő utasforgalmi hatása.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A területtel érintett utakon a közúttól független kerékpáros létesítmények kiépítése nem szükséges.

Az érintett utak belterületi jellegének megfelelően egyoldali, 2 m széles járdaépítése szükséges.

Parkolás

A területen a beépítéshez az OTÉK előírásai alapján szükséges személygépjármű és teherjármű parkolók telken belül helyezendők el.

7.4. Közmű vizsgálat és javaslat

Közmű- és elektronikus hírközlés

Közműves és elektronikus hírközlési adottságok összefoglaló értékelése

A vizsgált új hasznosításra tervezett terület Budakeszi belterületének dél-keleti szélén, a Szőlőskert utca déli oldalán, a Cserszegi utca mentén fekszik. A már belterületbe vont kb. 8,9 ha-os terület jelenleg még mezőgazdasági hasznosítású, de a hatályos településrendezési eszközök alapján beépítésre szánt Gksz-5 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásra kijelölt. A hatályos szabályozás a terület 30 %-os beépítését engedné meg, amelynek növelését szeretnék a telektulajdonosok 40%-ra, ezért a terület Gipe jelű egyéb ipari gazdasági építési övezeti besorolásba kerül.

A beépítési lehetőség növelési lehetőségéhez a településrész szabályozási tervének módosítása szükséges.

A változtatásra vizsgált terület dél-nyugati részét érinti egy távlati közlekedésfejlesztési szándék, amely a terület egy részének közterületté alakítását igényli, annak megvalósítását előkészítő kisajátítási eljárásig az érintett telekrészt magánútként kell kezelni.

A kb. 8,9 ha-os területen, a Szőlőskert utca felől javasolt útfeltárással mintegy 14-18 darab építési telek alakítható ki.

A terület jelenleg beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik, de a térségben elindult fejlesztések közműellátására a közművesítés a terület menti Szőlőskert utca és a határoló Cserszegi utcában már kiépítésre került.

A vizsgált terület új hasznosításának megvalósításánál figyelembe kell venni a terület közművekkel összefüggő természeti és művi területfelhasználást befolyásoló-korlátozó adottságait, amelyeket a következők:

Természeti adottságok:

- Budakeszi teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé sorolt
- a domborzati adottságok alapján a terület sík, enyhén déli-keleti irányba lejt

Közművekkel összefüggő művi adottságok:

- a vizsgált terület észak-nyugati oldalát, az Aranyfűtő utcával párhuzamosan kiépített, térségi ellátást biztosító 22 kV-os közepesfeszültségű elosztóhálózat, oszlopokra fektetett villamosenergia légvezeték nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete érinti, melyet a továbbtervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezeték nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem az előírások szerinti biztonsági övezetének helyfoglalását is
- mikrohullámú összeköttetés kapcsolata halad keresztül a vizsgált terület felett, amelynek biztosítása érdekében elrendelt építési magassági építési korlátozásokat be kell tartani

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

Vízellátás

Budakeszin a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A vizsgált terület a 74.-es zóna területéhez tartozik.

A vizsgált területet határoló Cserszegi utcában a 74. sz. zónához tartozó NÁ 150-es KPE vízvezeték halad egészen a Szőlőskert utcáig. A Szőlőskert utcában NÁ 100-as KPE vezeték üzemel.

A már beépített telkek tűzivíz ellátására a vízelosztó hálózatra telepített tűzcsapok rendelkezésre állnak.

Szennyvízelvezetés

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A szennyvíz kezelése a városi szennyvíztisztító telepen történik. Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált terület keleti oldala mentén, a Cserszegi utca egy szakaszán és a rá merőleges Királyleányka utcában is már üzemel a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának egyik gravitációs szennyvízcsatornája, amely lehetőséget kínál az ellátás kiépítésére.

Csapadékvíz elvezetés

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerű, a csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok, amely a Hosszúréti-patakon keresztül szállítja a vizeket a Dunába. A több településen áthaladó vízfolyás befogadóképessége korlátozott.

A vizsgált terület dél-keleti lejtésű és a telket keleti irányban határoló Cserszegi utcában kiépített zárt csapadékvíz csatorna üzemel.

Villamos-energia ellátás

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 22 kV-os oszlopokra fektetett hálózat táplálja Budakeszi település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel megoldott.

A vizsgált terület észak-nyugati oldalát határoló Aranyfű utcával párhuzamosan kiépítve halad észak-nyugati irányban a szolgáltató egyik 22 kV-os középvezetékű gerinc elosztóhálózata oszlopokra fektetve, melynek biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 7-7 m, ami kismértékben ugyan, de érinti a kialakítandó telkeket. A területet dél-keletről határoló Cserszegi utcában a kisfeszültségű elosztóhálózat földalatti kiépítéssel valósult meg, a közvilágítás önálló tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel biztosított.

Földgázellátás

Budakeszi földgázellátását az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt., biztosítja. A vizsgált területet északról határoló Szőlőskert utcában és a területet dél-keletről határoló Csertszegi utcában a szolgáltató hálózati rendszeréhez tartozó középnyomású földgázvezetéke került kiépítésre, biztosítva ezzel a lehetőséget az új telkek gázellátására.

Elektronikus hírközlés

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt biztosítja. Budakeszi 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vizsgált terület dél-keleti oldalról határoló Csertszegi és északra a Szőlőskert utcában földalatti és föld feletti elhelyezésű vezetékes hírközlési hálózati nyomvonalak haladnak, amelyről az igényelt ellátás kielégíthető.

Az E-közmű nyilvántartása alapján a vizsgált terület nyugati oldalán haladó 22 kV-os villamosenergia szállító oszlopsorára szerelten halad a Pr-Telekom Zrt. hírközlési létesítményének országos gerinchálózat vezetéke.

A terület felett nyugat-keleti irányban mikrohullámú nyomvonal halad keresztül.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat

Az előzetesen, a hatályos szabályozási terven jelölt, Szőlőskert utca felől létesíthető feltáró utcanyitással javasolható telekalakítással mintegy 14-18 db telek alakítható ki, amelynek új egyéb ipari gazdasági hasznosításához szükséges közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítása szükséges.

A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvíz- és csapadékvíz elvezetését, a vezetékes termikus energiaellátást, a villamosenergia ellátást és az elektronikus hírközlést.

Meg kell említeni, hogy a klímaváltozás hatására ma már a nyári hűtési energiaszükséglet meghaladja a téli fűtési energiaszükségletet, és mivel a nyári hűtési energiaszükséglet kielégítésére a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolható a leggazdaságosabban, és az arra létesítendő műszaki berendezés a téli fűtés ellátására is alkalmas, így az optimális energiaellátási struktúrában a villamosenergia, megújuló energiahordozó kiegészítésével javasolható. Ez esetben a földgázellátás kiépítése felesleges és ezt a döntési lehetőséget a TÉKA is megengedi.

A telkek teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok a fejlesztéssel érintett területet határoló Szőlőskert és Csertszegi utákban rendelkezésre állnak, amelyek a közműhálózati csatlakozás lehetőségét biztosítják.

A tervezett új funkciók, a tervezett beépítés teljes közműellátásához szükséges várható közműigény prognózis a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban rögzített paraméterek alapján a következők:

víz igény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
		közhálózat	megújuló		megújuló	földgáz
m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
25	24	3577	894	1073	268	149

A prognosztizált igények csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak és a hálózatfejlesztés tervezésénél, méretezésénél egyfajta irányadónak tekintendők, a közműszolgáltatók felé majd már csak a tényleges beruházásra kerülő épületek ellátásához szükséges igényeket kell bejelenteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás-bővítésének a biztosítása. A vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

A közmű csatlakozásokat célszerű a megengedett beépítési maximumra kalkulálni, hogy az időközben jelentkező beépítés növelése esetén a közhálózati kapcsolatokat ne kelljen átépíteni.

Meg kell említeni, hogy új épületek építése esetén közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell teljesíteni és az épületegyüttes összesített energia igényének legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Lehetőség van a földgázellátás helyett a termikus energiaellátást teljes mértékben megújuló energiahordozó hasznosításával megoldni, azzal is kielégítő a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírása.

Az új egyéb ipari gazdasági beépítésre tervezett területen belül a közúttal feltárt telkek közműellátása a települési közműhálózat továbbépítésével biztosítható, azonban a terület magánutakkal történő feltárása esetén azon keresztül magán közműhálózat kiépítése szükséges.

A terület feltárását szolgáló közút megépítése során, annak kapcsolt beruházásaként az út víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Vízellátás

A fejlesztéssel érintett terület vízellátását a Cserszegi utcában jelenleg már kiépített a 74 sz. zónához tartozó NA 150-es KPE vízvezetékéről és a Szőlőskert utcában haladó szintén 74 sz. zónához tartozó NA 100-as KPE hálózatról meg lehet oldani, ha a szolgáltatóval kötendő megállapodásban előírtakat teljesítették. A csatlakozási helyet a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

A prognosztizált igények ellátására minimum NA110-es paraméterű műanyag vezetékhálózat kiépítése javasolt.

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

A módosítással érintett telkek tervezett új beépítésének továbbtervezése során már a ténylegesen szükséges vízigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. Az új megállapodásban rögzíti a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit. A szolgáltatóval további egyeztetés szükséges a vízbázis oldal szabad kapacitásáról, esetleges bővítéséről.

Tűzivíz ellátás

A tűzivíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzivíz igény ismeretében kell megoldani. Amennyiben a területen várható beépítések jelentősebb tűzivíz igényét közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, akkor a közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben, telken belül létesített tűzivíz tárolással kell biztosítani. A fejlesztéssel érintett terület feltárására kiépítésre kerülő közút hálózatra a tűzcsapok elhelyezését az előírásoknak megfelelő sűrűségben meg kell oldani.

Locsolóvíz ellátás

A tervezett új hasznosítás funkciója, az egyes telkeken kialakítandó zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartása jelentősebb locsolóvíz igényű. A telkek fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A fejlesztéssel érintett terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemel. A vizsgált terület dél-keleti oldala mentén haladó Cserszegi és a Bianka utcában haladó hálózathoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. A közhálózati csatlakozás feltétele a gyűjtőhálózat kiépítése és a szolgáltatóval történő szolgáltatási szerződés megkötése, az abban előírtak teljesítése. A csatlakozási helyet a szolgáltatóval egyeztetve lehet kijelölni.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A fejlesztéssel érintett területről a Cserszegi utcában jelenleg már kiépített csapadékvíz csatornára történő csatlakozással lehet a csapadékvíz elvezetést kiépíteni, figyelembe véve a vízvezetés útjának korlátozott kapacitását.

A csapadékvíz továbbvezetésére általánosan korlátozott a lehetőség, hiszen a befogadó Budakeszi-árok, majd Hosszúréti-patak kapacitás hiánya közismert. Így a víz útján a túlterhelés elkerülésére a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett beépítés hatására a jelenleg a beépítetlen telekről lefutó víz mennyiségét meghaladó többlet víz vízvizsszatartását telken belül meg kell oldani.

Ehhez telken belül helyi, házi záportározó létesítése szükséges. A záportározóból fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni.

Energiaellátás

A fejlesztéssel érintett új beépítésre tervezett terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében az optimális energiaellátási struktúrában a földgázellátás kiépítése már nem követelmény, a komplex energiaellátás a villamosenergia és megújuló energiahordozó alkalmazásával kedvezően megoldható.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása, amelyre már előírások is köteleznek.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A szolgáltatáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházással fogja kivitelezni, a gazdasági feltételeket a szolgáltatói szerződésben fogja rögzíteni. Az előzetesen prognosztizált igények alapján, a rendelkezésre álló hálózatról legfeljebb az első beruházások láthatók el, a további igények csak jelentősebb hálózatfejlesztéssel elégíthetők ki.

Új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaiikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaiikus energiatermelés időjárás-függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárását szolgáló új utcanyitásokban a közvilágítást is ki kell építeni az útépítés kapcsolt beruházásaként. Az új közvilágítási táphálózatot földalatti kivitelezéssel kell építeni, amely az önálló lámpatestek villamosenergia ellátását biztosítja. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.

A fejlesztéssel érintett terület észak-nyugati oldalán, az Aranyfű utcával párhuzamosan kiépített, térségi ellátást biztosító 22 kV-os középvezetékű elosztóhálózat, oszlopokra fektetett villamosenergia légvezeték nyomvonala és annak 7-7 m-es biztonsági övezete halad végig, melyet a továbbtervezés során, mint a területhasznosítást korlátozó adottságot kell kezelni. Korlátozó adottságként nem csak a vezeték nyomvonalát kell figyelembe venni, hanem az előírások szerinti biztonsági övezetének helyfoglalását is. A villamosenergia hálózat biztonsági övezetében való építés és területhasználati korlátozásokat a 2/2013 (I.22.) NGM rendelet rögzíti.

A területfelhasználást korlátozó villamosenergia vezetékszakaszok földkábelben történő kiváltásról az egyes konkrét beruházások esetén amennyiben arra igény van, a telektulajdonos költségterhére gondoskodni kell.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a továbbtervezés során dönteni lehet. 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 fejlesztéssel érintett területtől keletre a Királyleányka utcában vagy az északra fekvő Szőlőskert utcában található középnyomású elosztóhálózatról történő továbbépítéssel megoldható.

Amennyiben a továbbtervezés során a fejlesztési területen megvalósuló beépítések során az energiaellátási struktúrában a földgáz igénybevétele mellett döntenek, abban az esetben a ténylegesen meghatározott földgázigény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni és arra szolgáltatói megállapodást kötni.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Budakeszi területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 2400 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Az egyéb ipari gazdasági hasznosítású fejlesztési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége biztosított. Aktív hasznosítására a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épületek tetőszerkezetére helyezhetők el.

A termikus célú energiaellátásra történő hasznosítására a föld, levegős hőszivattyú alkalmazását is javasolt vizsgálni, amelynek villamosenergia szükségletét előállító naperőművekkel kombinálva, hatékonyan csökkenteni lehet a fenntartási költségeket. Ezek alkalmazási igényéről a tovább tervezés során lehet dönteni.

Elektronikus hírközlés

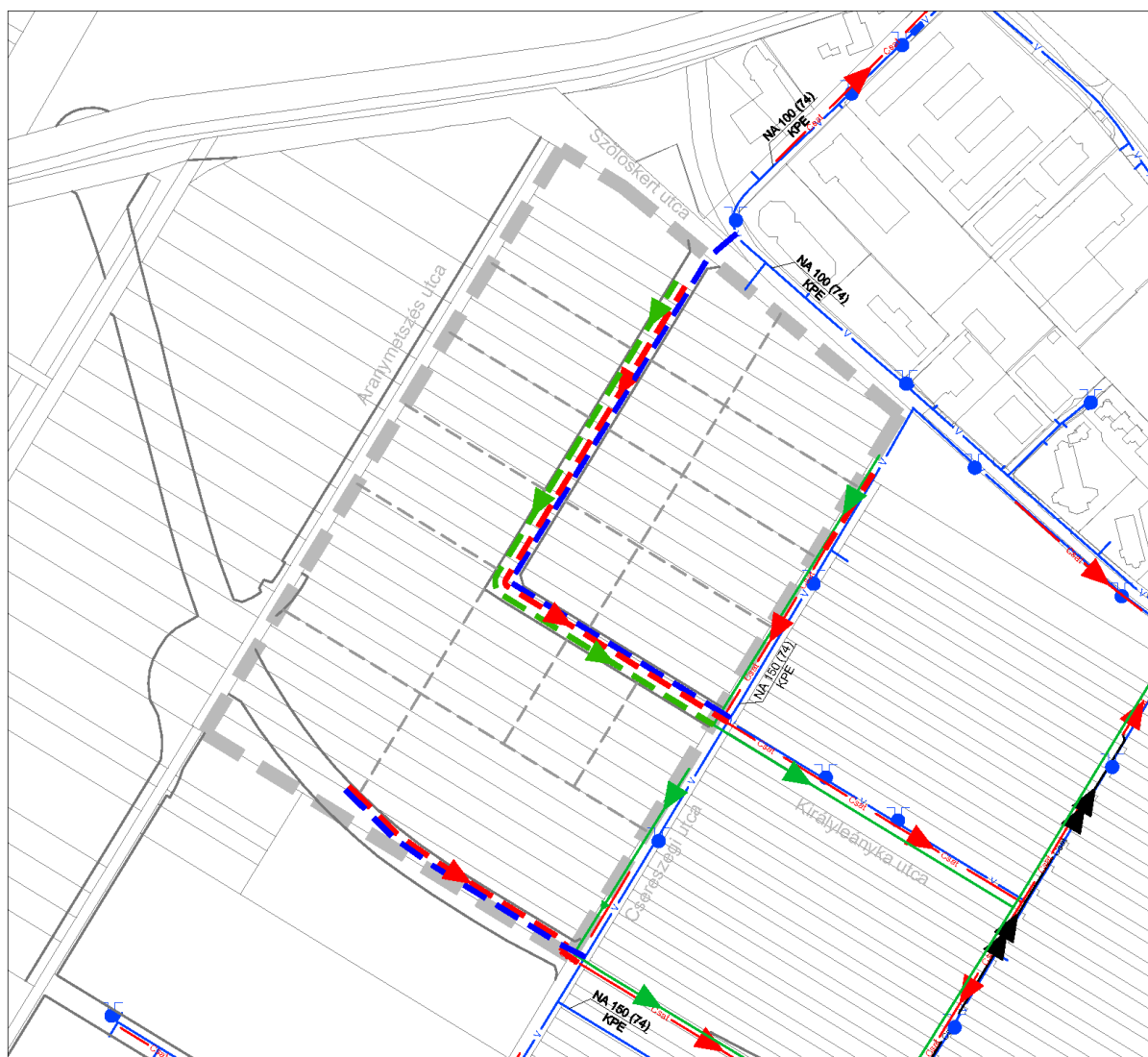
Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a hálózatfejlesztés csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

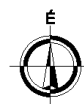
Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antennatelepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.

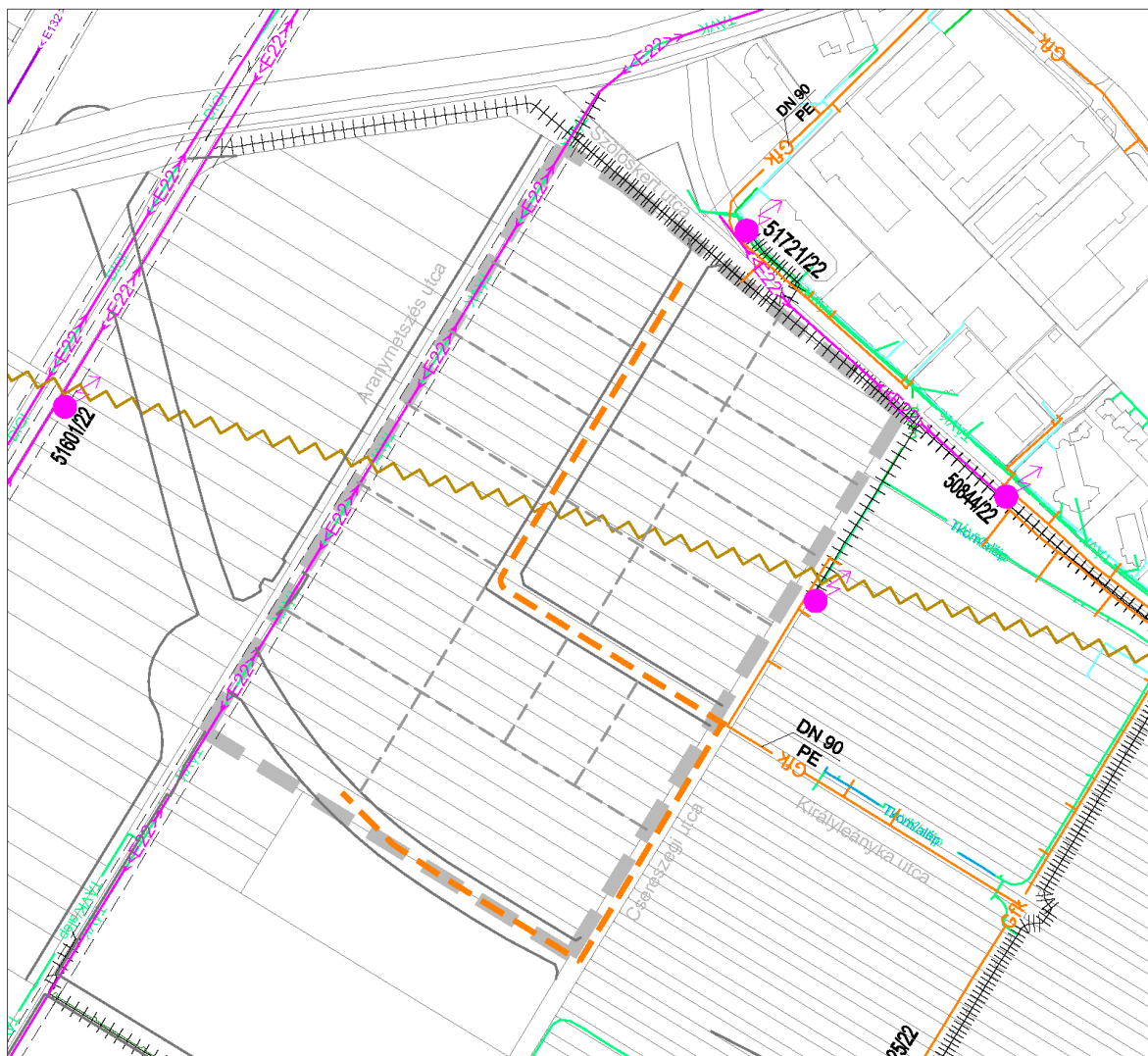


JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap föld alatt
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Nyomott szennyvízcsatorna
		Zárt csapadékvíz csatorna



VÍZIKÖZMŰVEK



JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Középnomású földgázvezeték

		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel külterületen
--	--	---

		22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
--	--	--

		22/0,4 kV-os transzformátor
--	--	-----------------------------

		Hírközlési hálózat föld felett
--	--	--------------------------------

		Hírközlési hálózat föld alatt
--	--	-------------------------------

		Hírközlési hálózat alépítményben
--	--	----------------------------------

		Mikrohullámú kapcsolat
--	--	------------------------

**ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS
ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

1. számú melléklet: 162/2025.(V.29.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2025. május 29-én megtartott
rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 162/2025. (V. 29.) Kt. határozata a Budakeszi 0103/23-54 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszköz módosításának indításáról

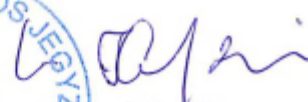
1. Budakeszi Város Településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv, Helyi Építési szabályzat és szabályozási terv) módosítja a Budakeszi 0103/23-54 hrsz-ú területre vonatkozóan. A területen lévő Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetbe tartozó terület övezetváltása történik (Gipe-1) *környezetre jelentős hatást nem gyakorló* egyéb ipari gazdasági építési övezetbe 40%-os beépítési lehetőséggel kereskedelmi, raktár, energiaszolgáltatási, iroda létesítmények megvalósítása érdekében az alábbiak szerint a területre készült telepítési tanulmánytervnek megfelelően:
 - a településszerkezeti terv módosítása a 0103/23-54 hrsz-ú ingatlanok Gipe területfelhasználásba sorolása,
 - a szabályozási terv módosítása a 0103/23-54 hrsz-ú ingatlanok új Gipe-1 építési övezetbe sorolása, 40%-os beépítési lehetőséggel és módosított tömbfeltárási útvonal kialakításával.
2. A hatályos jogszabályi környezet áttanulmányozása után a településrendezési tervi eszköz módosítását -a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 68.§-a alapján - egyszerűsített eljárás keretében folytatja le;
3. A Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti, képviselő-testületnek címzett Főépítész feljegyzést Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, melyet a határozat mellékleteként csatol.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester
Határidő: azonnal

k. m. f.


dr. Győri Ottilia
polgármester




dr. Konkoly Zita
jegyző



.../2025.(.....) határozat 1. melléklete

Tárgy: főépítési feljegyzés

Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek módosítása
a 0103/23-54 hrsz területére vonatkozóan

Tervi módosítás keretében támogatandó megoldási javaslat:

A Képviselő-testület befogadta az alábbi kérelmező által benyújtott tervezési programot, amelyeket telepítési tanulmánytervekben dolgoztattak ki. Az alábbiakra vonatkozóan:

1. A 0103/23-54 hrsz-ú területek Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató építési övezetének módosítását kéri a jelenleginél intenzívebb 30%-ról 40%-ra emelt beépítési lehetőséggel, ahol energiaszolgáltatási tevékenység is folytatható. Jelen jogszabályi környezet (OTÉK) figyelembevételével ez az övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló Gipe jelű egyéb ipari gazdasági terület lehet. A tervmódosítás keretében -a területet határoló elkerülő út nyomvonalváltozása okán- a tömböt feltáró tervezett közút nyomvonalának módosítása szükséges.

Nyilatkozom a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 56/A§ alapján, hogy a fenti 1. számú projekt tekintetében, amelvet a Képviselő-testület a 103_2025. (IV.24.) KT határozatával támogatott, a Kérelmező által benyújtott telepítési tanulmányterv (készítette: Area Plan Kft. — vezető tervező: Makkai Krisztina) összhangban áll Budakeszi Város Önkormányzat településfejlesztési és településrendezési céljaival, azok nem ellentétesek a város fejlesztési koncepciójával, valamint az azok tárgyában megkötött településrendezési szerződés összhangban áll a - területrendezési szabályokkal.

Nyilatkozom, továbbá, hogy a fenti 1. számú projekt a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) b) alapján elkészített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében, de az egységes tervdokumentáció készítése érdekében, azt annak összefüggésrendszeréhez aktualizálni kell.

Rendezési terv tartalmi követelményeire vonatkozó követelmények:

Budakeszi Város Településrendezési Terve módosításának tárgyi témában történő módosításához készülő véleményezési tervdokumentációjának — tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján, egyeztetve az Area Plan Tervező és Tanácsadó Kft.-vel, a következő tartalommal határozom meg.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat és mellékletét képező Szabályozási terv módosítása

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok

2. A módosítással érintett területek bemutatása (Településrendezési, településszerkezeti

vizsgálat)

3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

4. Szakági javaslatok

4.1. Településrendezési javaslatok

4.2. Közlekedési javaslatok

4.3. Közművesítési javaslatok

A TRT-módosítás egyeztetési eljárása a Korm.rendelet 68.§-a szerinti egyszerűsített eljárás keretében történik.

Budakeszi, 2025. május 12.




Gáspár Dávid
települési főépítész

2. számú melléklet: Döntés a véleményezési szakasz lezárásáról

