



# **BUDAKESZI VÁROS**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA**

a 0200/107, 0200/108, a 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8 és a külterületi 060/1 helyrajzi  
számú területekre vonatkozóan

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
(tárgyalásos eljárás)



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet  
Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.  
Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61  
E-mail: [pestterv@pestterv.hu](mailto:pestterv@pestterv.hu)  
[www.pestterv.hu](http://www.pestterv.hu)

**2018. június hó**

**Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása  
gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti  
módosítása a 0200/7, 0200/8, a 2747 és 2746 hrsz. területekre vonatkozóan**

**Budakeszi Város Önkormányzat megrendelésére**

## **Tartalom**

BEVEZETÉS.....	4
INDOKLÁS.....	5
TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM.....	6
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	8
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK .....	8
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER .....	8
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK .....	8
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI .....	10
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA .....	10
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA .....	11
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	20
2.1. KÖZLEKEDÉS.....	20
2.2. KÖZMŰ.....	21
2.3. KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	29
2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET.....	32
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	32
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	39
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	39
1. számú melléklet: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek javaslata: VIZIKÖZMŰVEK. 40	
2. számú melléklet: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek javaslata: ENERGIAKÖZMŰVEK.....	41
3. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS .....	42
4. számú melléklet: 466/2017.(XII.06.) Kt. , 322/2017.(IX.26.) Kt. és 435/2017.(IX.28.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról .....	45
5. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról .....	48



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.**

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. Tel: 267 05 08, 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu; www.pestterv.hu

## ALÁÍRÓ LAP

### TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, táj- és környezetrendezés:	Burányi Endre	TR/-, TT/-, TK/ 01-5104;	<i>Burányi Endre</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>

## BEVEZETÉS

### A megbízás

Budakeszi Város Önkormányzata kétoldalú szerződést írt alá a Pestterv Kft-vel Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása keretében a Budakeszi belterület NY-i határán, a Telki felé vezető út mentén, valamint a belterület Budaörsi út-Patak utca környezetében tervezett gazdasági területek kijelölése és módosítása gazdaságfejlesztő beruházások megvalósítása érdekében a 0200/107, 0200/108 , a 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8 és a külterületi 060/1 helyrajzi számú területekre vonatkozóan.

### Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 466/2017. (XII.06.) Kt., és a 322/2017.(IX.26.) sz. Kt. határozatokkal döntött Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A képviselő-testület a 0200/107, 0200/108 területre és a 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8 és a külterületi 060/1 helyrajzi számú területek módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja. A területeket az Önkormányzat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. Döntését a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32. § (4) bek. b) pontja alapján hozta meg.

Budakeszi Város Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és szabályozási tervét a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 32.§.(1) bek. c) pontja és az 1997.évi LXXVIII. Építési törvény alapján a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 2017. január 1-től hatályos eljárási szabályok és tartalmi követelményeknek megfelelően módosítja. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 42.§. szerint történik tárgyalásos eljárás keretében.

Az alátámasztó munkarészek a 3. melléklet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményeknek megfelelően készülnek a települési főépítész feljegyzése alapján előírt mélységben.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29/A. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszköz készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 24/2016.(VIII.02.) Kt. határozatában rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékeltben szerepeltetett véleményező szervek előzetes véleményét nem kértünk meg, mivel a jelen jogszabályi környezet lehetővé teszi az tárgyalásos eljárás lefolytatását és jelenlegi megítélésünk szerint nincs olyan területi befolyásoló tényező, ami az előzetes véleménykérést indokolta volna. A település 2015 évben hagyta jóvá a településrendezési eszközeinek módosítását a teljes közigazgatási területre vonatkozóan, így a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek 2015 évi adatszolgáltatása is rendelkezésre áll.

### **A Településrendezési Eszközök módosítandó dokumentumai:**

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- a) Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervlapja
- b) Településszerkezet tervlap és leírás

#### **A településrendezési eszközök módosítása keretében:**

1. 0200/107, 0200/108 hrsz. terület vonatkozásában: területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má). Területe: ~0,62 ha, mely Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra és övezetre módosul.
2. 2747 és 2746 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában: területfelhasználási és övezeti besorolása intézményterület (Vi). Területe: ~3 ha, mely Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználásra és övezetre módosul.

A döntés időszakában ismert magasabbrendű jogszabályi (Étv) kötelezettség szerint *a tervezett módosítások biológiai aktivitásérték (BAé) kompenzációt is igényelnek*, amelyet a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet vonatkozó előírásainak megfelelően kell biztosítani. A javaslat szerint véderdő terület kijelölése szükséges a település közigazgatási területén.

Jelen tervanyag Budakeszi város Helyi Építési Szabályozásáról szóló 41/2015.(XII.30.) Önkormányzati rendelet (HÉSZ), a mellékletét képező szabályozási terv, valamint az 500/2015 (XII. 15.) sz. településszerkezeti terv módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza.

A módosítás alatt álló részterület Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban: SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

A részterületekre készülő Településszerkezeti tervi területfelhasználási és Szabályozási tervi övezeti besorolása a kialakítandó funkciók alapján készül.

## **INDOKLÁS**

### **A módosítás okai:**

1. A magántulajdonú 0200/107 és 0200/108 hrsz. terület mintegy 0,62 ha-os területrészen lévő borászat és raktár épület településrendezési szempontból is megfelelő területfelhasználás és övezet kiválasztása a már kialakult funkcióhoz igazodóan. A telkek külterületen a Teleki út mentén található és a közlekedési is közmű feltételek biztosítottak a fejlesztéshez.
2. A gazdasági funkciójú növelése tervezett terület, mely a Budakeszi út - Patak utca mentén a volt szennyvíztelep területén 2747 és 2746 hrsz. önkormányzati tulajdonú területen történő megvalósulása tervezett. Mindkét telek a település belterületéhez tartozik és a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak a fejlesztéshez. Az önkormányzati tulajdonú gazdasági területfejlesztés- bérelhető gazdasági telephelyek megvalósulása érdekében történik pályázati források igénybevétele a terület rekultivációját követően.  
(PM\_VALLPARK\_2017 jelű, „Önkormányzati tulajdonú vállalkozói park fejlesztése Pest megye területén” című pályázat keretében tervezett)

### **A területrészek fejlesztésre vonatkozó indoklás:**

A tervezet projektek megvalósítása érdekében Budakeszi Városnak többek között a településrendezési eszközeit is módosítani kell, a gazdasági célú telephelyek kialakulása érdekében. Ezek megvalósítására a településen érvényes HÉSZ előírásait figyelembe véve a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet (Gksz) kialakítása és módosítása a legmegfelelőbb. A tervezett gazdasági funkció növekedésre alkalmas területek az önkormányzati és magán tulajdonban álló módosítandó területeken biztosítana lehetőséget munkahelyteremtő beruházások területének biztosítása érdekében.

A **magán tulajdonú 0200/107 hrsz. és 0200/108-on** működő borászüzem és raktár, mint helyhez kötött tevékenység kezelendő és fejlesztését telken belül szeretné megvalósítani.

A terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-iroda épület elhelyezésére és fejlesztésére alkalmas. A funkcióból eredően szükséges a területre vonatkozó szabályozási előírások módosítása, mely a Hész övezetei közül a Gksz-2 övezetet nevesíti, mely a 2015 évi felülvizsgálatot megelőzően a 0200/107 hrsz. és 0200/108 hrsz. területen hatályos volt.

A 0200/107 hrsz. és 0200/108 hrsz. területek gazdasági területként történő szabályozása a BAé pótlásra vonatkozó magasabbrendű jogszabály betartása érdekében a szomszédos önkormányzati területen kerülne kijelölésre véderdő területi kompenzációval. A terület túlnyomórészt közút területként nyilvántartott, benőtt földút, melynek ÉK-i szakasza távlatban véderdő területként hasznosítható.

Az **önkormányzati tulajdonú 2747 és 2746 hrsz.** terület fejlesztésével a terület a rekultiváció révén a szennyeződésektől mentesül és távlati bérelhető gazdasági telephelyek kialakításával állandó bevételi forrást biztosít az önkormányzat számára a munkahelyteremtő szempont mellett. A terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-iroda épület elhelyezésére és fejlesztésére alkalmas. A funkcióváltásból eredően szükséges a területre vonatkozó szabályozási előírások módosítása, új gazdasági övezet (Gksz) létrehozása.

Ugyan a távlati intézményfejlesztési területként fenntartott terület csökken, de a fennmaradó mintegy 9 ha-os intézményi terület elegendő helyet biztosít az intézményfejlesztéshez. A gazdasági célú területfejlesztés kialakításánál, fontos szempont az intézményterület céljára fennmaradó terület közlekedési, környezetvédelmi és egyéb védelmi követelmények biztosítása, melyet a 2747 és 2746 hrsz. terület gazdasági célú szabályozásánál figyelembe kell venni.

#### Településrendezési tervelőzmények:

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. Ök. rendelettel elfogadott, többször módosított Budakeszi Város Helyi Építési szabályzata egységes szerkezetbe foglalva.

#### Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
<b>TSZT</b>	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
<b>2.A</b>	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
<b>2.B</b>	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
	Külterületi Szabályozási terv	M= 1:10.000

## TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM

A módosítás a fent nevesített, Önkormányzat által meghatározott, az alábbi pontokba foglalt tématerületekre terjednek ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

1. A településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) 0200/107 hrsz. és 0200/108 hrsz. (~0,62 ha) területe általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
2. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a TSZT 0199/2 hrsz. egy része mezőgazdasági (Má) és lakóterületi (Lke) területfelhasználásról véderő (Ev) területfelhasználásra módosul.
3. A TSZT 2747 és 2746 hrsz. (~3 ha) területe intézményi vegyes (Vi) területfelhasználásról kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

**A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN**

1. A szabályozási terv (továbbiakban SZT) 0200/107 hrsz. és 0200/108 hrsz. (~0,62 ha) területe általános mezőgazdasági terület (Má-1) övezetről Gksz-2\* jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetre módosul.
2. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a SZT 0199/2 hrsz. egy része (2/a.) mezőgazdasági (Má) övezetről, valamint kertvárosi lakó- (Lke) építési övezetről (2/a.) véderő (Ev) övezetre módosul.
3. A SZT 2747 és 2746 hrsz. (~3 ha) területe intézményi vegyes (Vi-3) övezetről új Gksz-7 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezetre módosul. A területen belül közforgalom elől el nem zárt magánút feltárással, tervezett telekosztás feltüntetésével telephelyek kialakítása tervezett.
4. A fejlesztési területekhez kapcsolódó közlekedési szabályozások szükség szerinti korrekciójának rajzi és szöveges módosítása (szabályozási vonalak felülvizsgálata, védőtávolságok, elő-, oldal, hátsó kert szabályok felülvizsgálata).

A tervterület lehatárolását, a város bel és külterületén lévő elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT és SZT módosítások esetén is 1:4.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés és jóváhagyás időszakában a részterületre vonatkozóan A3-as szelvényeken.

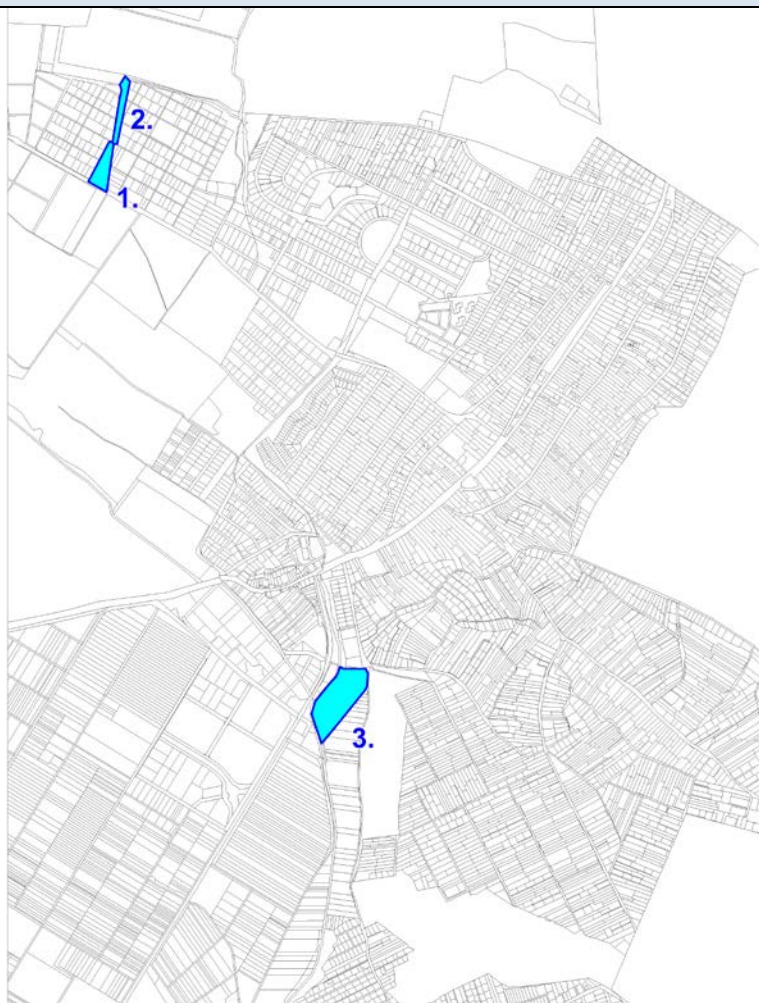
Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

A módosítás az alábbi feladatokra és munkarészekre nem terjed ki:

A Településszerkezeti és szabályozási terv teljes közigazgatási területére készült integrált tervlap készítése.

Magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése a HÉSZ-be és egységes szerkezetű HÉSZ készítése.

**ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP**(tárgyalásos eljárás keretében a módosításai terület bemutatásával/TSZT, SZT/)  
1. ábra





## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

##### 1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

###### 1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(vegyes területek, gazdasági területek)

###### **Vegyes területek**

A településközponti funkciókat ellátó alapfokú intézmények elsősorban magát a települést szolgálják ki.

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban a település működéséhez szükséges összes intézmény elhelyezésére szolgál, amelyben szükség esetén lakófunkció is elhelyezhető. Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a falusias és kertvárosias lakóterületre előírt.

Ezek a jellemzően intézményi területeken a szabályozási előírások lehetőséget adnak arra, hogy a települési intézmények – szükség esetén – saját telkükön belül mind területi, mind magassági értelemben bővíthetők legyenek.

A tervelőzmény alapján megállapítható, hogy a város folyamatosan gondoskodik az intézményterületeinek fejlesztéséről, bővítéséről.

###### **Gazdasági területek**

A település területén meglévő, jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató területként kerültek besorolásra.

A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és a tervelőzményekben már kijelölt gazdasági területek fejlesztése is cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti terv a települési adottságokat és az település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi.

**A tervmódosítás jelentős nagyságú gazdasági területfejlesztés nem történik, de 3 részterületen,**

- **a 0200/107, 0200/108 hrsz. területen,**
- **és a 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8 és a külterületi 060/1 helyrajzi számú ingatlanokat érintően, melynek részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.**



### 1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(közlekedési területek, erdőterületek, mezőgazdasági területek)

#### **Közlekedési területek**

Tervelőzmény közlekedési vizsgálatából:

„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 (8400 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 gyűjtőutak csatlakoznak (Máry László út, Harmatfű utca). 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 Nagyszénás-zug felé a megközelítést biztosító utak között nincs gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.

A hatályos terv elfogadása óta lényeges közlekedéshálózati változások nem történtek (miközben forgalom keltő/vonzó területfejlesztések történtek helyben és a térségben is).”

**A tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 2.1. fejezet tartalmazza.**

#### **Mezőgazdasági területek**

Mezőgazdasági terület kijelölést nem tartalmaz a módosítás. Az övezet annyiból érintett, hogy az 1.sz. módosítás egy formálisan mezőgazdasági területbe sorolt telephely építési övezetbe való átsorolását indítványozza, továbbá, hogy a BAé kompenzációt igénylő módosítások további kisebb mezőgazdasági terület igénybevételét tesznek szükségessé.

#### **Erdő területek, Zöldterületek**

Meglevő erdőterület igénybevétel nem tartalmaz a tervmódosítás. Tervezett erdőterület kijelölés a BAé kompenzáció érdekében történik, a 2.sz. módosítás (BAé kompenzáció) területén.

A módosítások zöldterületeket (közparkokat és köztereket) nem érintenek.

## 1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

### 1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Tervezett településrendezési eszközök módosításának ismertetése:

sorszám	Hrsz.	Terület (ha)	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	0200/107 0200/108	0,62 ha	Má általános mezőgazdasági terület	Gks kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Má-1 általános mezőgazdasági övezet	Gks-2* kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet
2./a	0199/2 BIA	0,335	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület	Má-1 általános mezőgazdasági övezet	Ev védelmi erdőövezet
2/b	0199/2 BIA	0,162	Lke kertvárosias lakó	Ev védelmi erdőterület	Má-1 általános mezőgazdasági övezet	Ev védelmi erdőövezet
3.	2747 és 2746 hrsz.	3 ha	Vi intézmény terület	Gks kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület	Vi-3 intézmény övezet	Gks-7 kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezet

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

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

### 1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

#### 1-es és 2.-es számú módosítással érintett terület:

A tervezési terület Budakeszi belterület NY-i határán, a Telki felé vezető út mentén jelenlegi általános mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0200/107, 0200/108 hrsz. területre terjed ki.

Tervezési cél, hogy a terület gazdasági célú (Gksz kereskedelmi-szolgáltató) területfejlesztésre alkalmas területfelhasználási és övezeti besorolást kapjon.

A képviselő-testület a területre vonatkozó módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja.

#### **Az 1.sz. terület adottságai:**

A vizsgált telkeken jelenleg gazdasági funkciójú mintegy 300 m<sup>2</sup>-es borház és kiszolgáló épület (0200/107 hrsz), valamint volt csomagolósín, jelenleg raktárépület (0200/108 hrsz.) található, melyek az 1960-as években alakultak ki. A területet mezőgazdasági területek közé ékelődött és adottságait tekintve a gazdasági fejlesztési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A terület környezetében jelentős részben elhanyagolt állapotú mezőgazdasági területek, a NY-i határában távlati lakóterületfejlesztésre szánt terület helyezkedik el. A terület ÉNY-i szomszédságában található még mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti kategóriába sorolt terület, mely a borászathoz tartozó mintegy 5 ha-os szőlőterület található.

Habár az épületek elhelyezkedése optimális, a gazdasági funkcióhoz kötött területfejlesztés a mezőgazdasági övezeten belüli megvalósítása nem lehetséges.

A tulajdonosok folyamatosan keresik a gazdasági funkcióhoz kötött hasznosítás lehetőségét.

A terület helyzetét megnehezítette mezőgazdasági övezeti átsorolás, de változtatásra van szükség.

Az elsődleges alternatív hasznosítási lehetőségek között a borászati, üzemi, raktározási, és azt kiegészítő iroda funkció szerepel. A választott funkciók akár épületenként különböző funkciókra hasznosíthatók.

A meglévő épületek elvi hasznosítására jelenleg is több vonalon keresi a fejlesztő a lehetőséget a lehetséges kereskedelmi, szolgáltató funkciók között.

(A Fejlesztő a megfelelő megoldás érdekében kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező kitérési pontok megtalálása érdekében.)

#### **A tervezés során figyelembe kell venni:**

- A 0200/108 hrsz. telek megközelítése az 1103 jelű útról közvetlenül kialakított, a 0200/107 hrsz. telek a keleti oldalon húzódó közút felől lehetséges.
- Közműellátásánál az alapközmű ellátást – a vízellátást, a villamos energia-ellátást, szennyvízelhelyezést – kell biztosítani.
- A tervezési területhez közvetlenül tervezett lakó, és mezőgazdasági övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági-üzemi területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.
- Az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a közművek és a 1103 j. összekötő út védőtávolsága.
- Felülvizsgálandó a hatályos szabályozási előírások gazdasági területekre vonatkozó elő, oldal és hátsókert szabályozása.

- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területeket a tájképvédelmi terület övezete érinti.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a település kijelölt erre alkalmas területein kompenzáció (pozitív BAÉ- egyenlegű) területfelhasználási átsorolás) szükséges.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészet, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági típusú beépítés jön létre.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A tervezési feladat közlekedési, közmű vagy táj és környezetvédelmi szakági javaslatokat is igényel, főépítési feljegyzés alapján.

#### **A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete:**

A kereskedelmi-szolgáltató üzemi terület céljára tervezett összesen mintegy ~0,62 ha nagyságú területen meglévő építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az alábbiak szerint:

A terület adottságainak megfelelően, esetleges további lehetőségeket hordozva a hatályos HÉSZ Gksz-2 övezeti paramétereinek szerint, de Gksz-2\* jellel jelölve, mivel a terület a hatályos HÉSZ 15.§ (5) előírását új beépítés esetén nem tudja teljesíteni.

Javasolt a HÉSZ 15.§-át egy új (9) bekezdéssel kiegészíteni az alábbiak szövegezéssel.

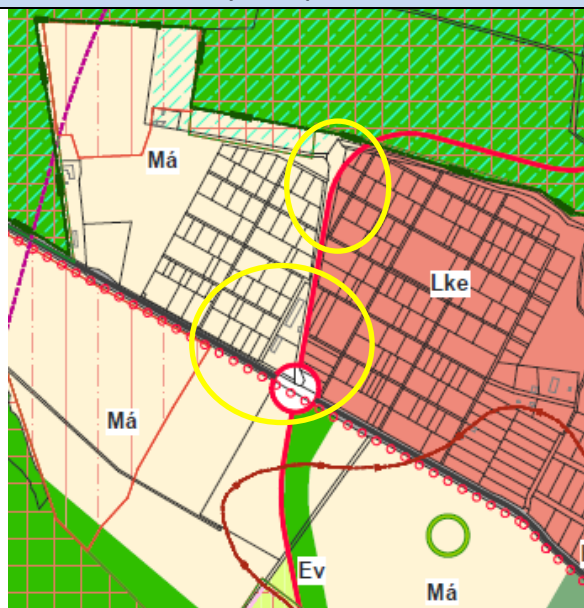
*(9) A Gksz-2\* kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókert méretét az OTÉK előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok és előírások figyelembe vételével kell kialakítani.*

A Gksz-2\*- jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

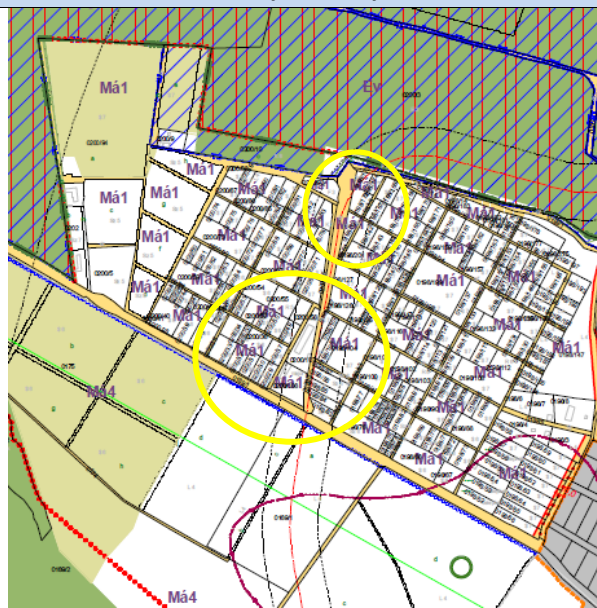
- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 2500 m<sup>2</sup>,
- c) a beépítettség legfeljebb 40 % lehet,
- d) a telek legalább 35 %-át zöldfelületként kell kialakítani,
- e) az épületmagasság legfeljebb 10 méter,
- f) legkisebb telekszélesség 30 méter.

**A 2.sz. módosítási terület** a 0199/2 hrsz. mintegy félhektáros része (0,335+0,162 ha). Természetes állapotában jelenleg részlegesen használt, nagyjából felhagyott, vegyes fás növényzettel benőtt önkormányzati tulajdonú földút. Tervei állapota szerint kijelölt általános mezőgazdasági (Má) terület és kijelölt lakóterület kertvárosi lakóterület (Lke). A tervmódosítás során javasolt a hosszan elnyúló keskeny területsáv északi részének a biológiai aktivitásérték (BAÉ) veszteségpótlásra való felhasználása, erdőterületi átsorolásával. Az így kialakítható véderdő sáv a távlatilag tervezett lakóterület és elkerülőút között szükséges védelemhez is hozzájárul.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



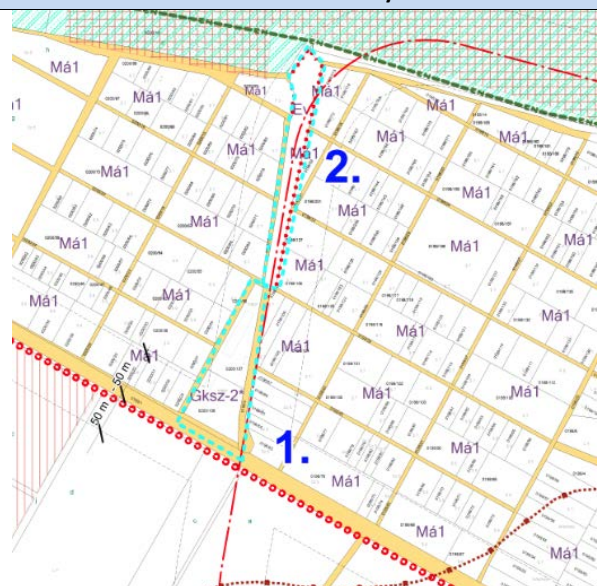
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított településszerkezeti tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



A terület légi fotója (kinagyítva a Gks - övezetbe átsorolandó területrészt)





**1.sz. terület**

Borház feldolgozó üzem épülete és raktár (0200/107 hrsz.)



raktár (0200/107 hrsz.)

raktár épület (0200/108 hrsz.) mögötte a borászati üzem.  
Jelenleg közös bejáráttal a 1102 j. útról.

a közös bejárat a 1102 j. útról.



a 1102 j. út a tervezési terület irányából

a 1102 j. út a tervezési terület előtti 0189/1 hrsz-on  
nyilvántartott közterülettel

**3-as számú módosítással érintett terület:**

**A 3. számú módosítási terület** a Budakeszi út - Patak utca mentén a volt szennyvíztelep területén a 2747 és 2746 hrsz. önkormányzati tulajdonú területen található. A területfelhasználási és övezeti módosítás célja a hatályos terv VI övezetének Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területre történő módosítása.

A fejlesztés a Budakeszi, belterület 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8 és a külterületi 060/1 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében Képviselő-testület által támogatott projekt.

**A 3. számú módosítási terület adottságai:**

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása: területfelhasználási és övezeti besorolása intézmény vegyes terület. (VI).

A 2747 és 2746 hrsz. önkormányzati tulajdonú telkeken jelenleg a volt szennyvíztisztító telep épületei és létesítményei állnak, melyeket jelenleg településüzemeltetési célokra az Önkormányzat hasznosít.

Mindkét telek a település belterületéhez tartozik és a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak a fejlesztéshez.

**A fejlesztők az alábbi fejlesztési szándékokat ismertették:****A 3. számú módosítási terület:**

Az önkormányzati tulajdonú 2747 és 2746 hrsz. terület fejlesztése keretében BM pályázaton indul a terület rekultivációja érdekében. A rekultiváció révén a terület a szennyeződésektől mentesül. Egy folyamatban lévő gazdasági területfejlesztési célú pályázat segítségével önkormányzati tulajdonban maradó bérelhető gazdasági telephely (vállalkozói park) kialakítása tervezett. A bérelhető gazdasági telephelyek max. 13 db, mintegy minimum 1500 m<sup>2</sup>-es telek kialakításával állandó bevételi forrást biztosít az önkormányzat számára a munkahelyteremtő szempont mellett. A terület a gazdasági funkciójú üzemi, logisztikai, raktározási-iroda épület elhelyezésére és fejlesztésére alkalmas.

**Közlekedésfejlesztés-Helyszínrajz- Szabó Szilvia Ép-Totál Kft.**



**A tervezés során figyelembe kell venni:**

- A területek jól megközelíthetők a 8102 j. Budaörsi útról.
  - Közműellátásánál az alapközmű ellátás – a vízellátás, a villamos energia-ellátás, szennyvízelhelyezés biztosított, illetve fejleszthető.
  - Barnamezős beruházás lévén a területfejlesztés során a rekultiváció és közlekedésfejlesztés elvégzendő.
  - A tervezési területhez közvetlenül gazdasági és erdőövezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági-üzemi területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.
  - A 4. számú fejlesztési terület esetében az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő az árkok, vízfolyások védőtávolsága és a szomszédos távlati intézményi területfejlesztés érdekei.
  - A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet a tájképvédelmi terület övezete érinti.
  - A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a település kijelölt erre alkalmas területein kompenzáció szükséges.
- (Az 1. és 3. számú gazdasági terület fejlesztés céljára kijelölt, biológiai aktivitásérték pótlásra szánt terület mezőgazdasági terület és kijelölt lakóterületi sáv erdőterületi átsorolásával javasolt. A kijelölt terület, a 0199/2 hrsz. egy része, jelenleg önkormányzati tulajdonú földút. Leírását l.: a 2.sz. módosításnál.)
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem régészeti, sem ökológiai értékeket.
  - A terület jellegéből és elhelyezkedéséből, tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági típusú beépítés jön létre.
  - A 3. számú módosítási terület vonatkozásában telekhatár rendezésre lesz szükség.
  - A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
  - A tervezési feladat közlekedési, közmű vagy táj és környezetvédelmi szakági javaslatokat is igényel, főépítési feljegyzés alapján.

**A 3. számú tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete:**

A kereskedelmi-szolgáltató üzemi terület céljára tervezett összesen mintegy ~3 ha nagyságú területen új építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az alábbiak szerint:

**Gks2-7:** Beépítési mód: szabadon álló

A kialakítható új telek legkisebb telekterülete: 1500 m<sup>2</sup>

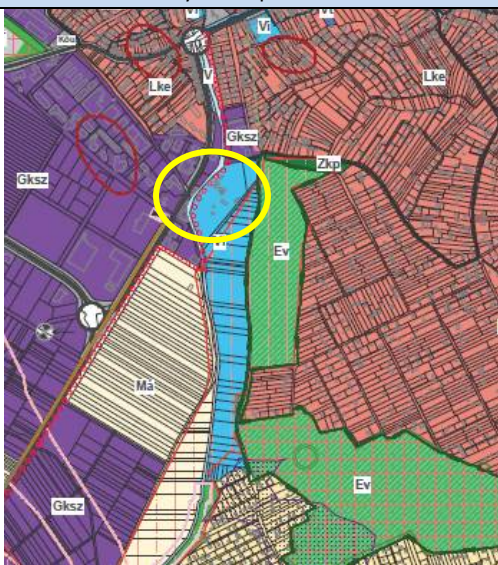
A megengedett legnagyobb beépítettség: 50%

A legkisebb zöldfelület mértéke: 20%

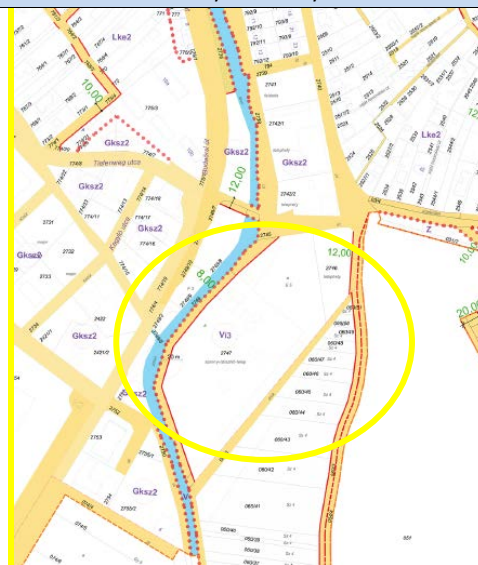
Legnagyobb épületmagasság (m): 12,5 m

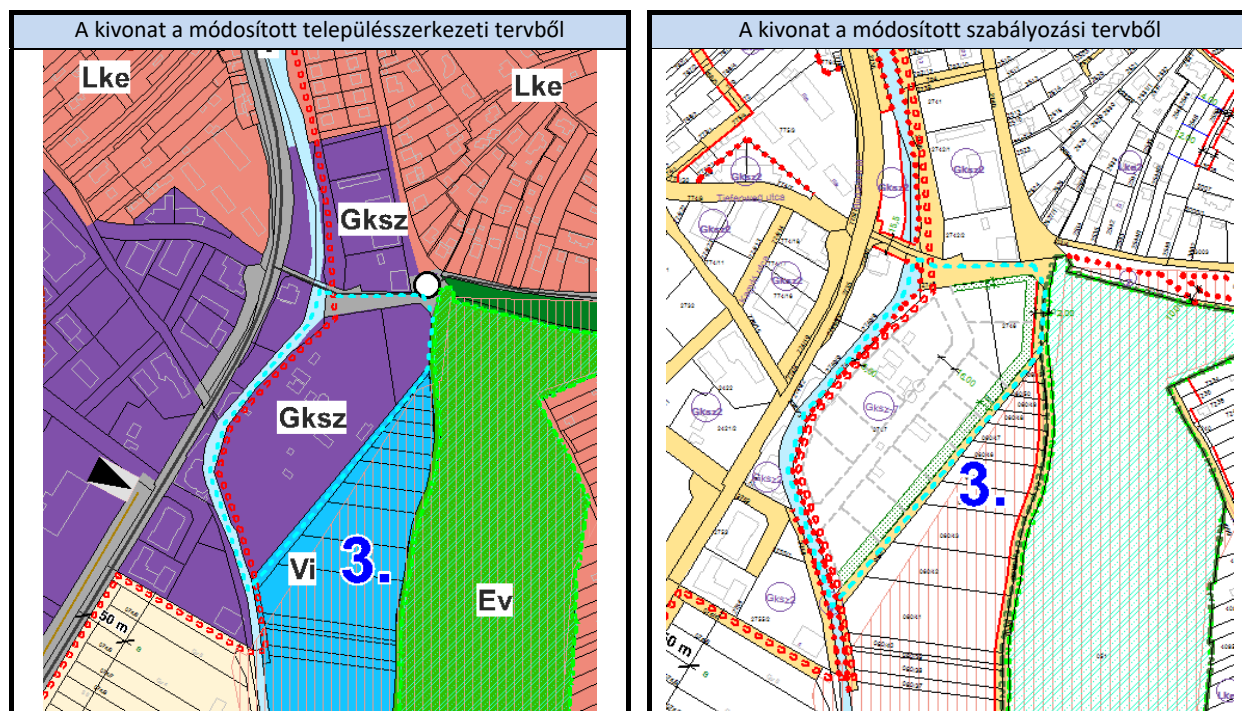
Legkisebb telekszélesség 25 méter.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből

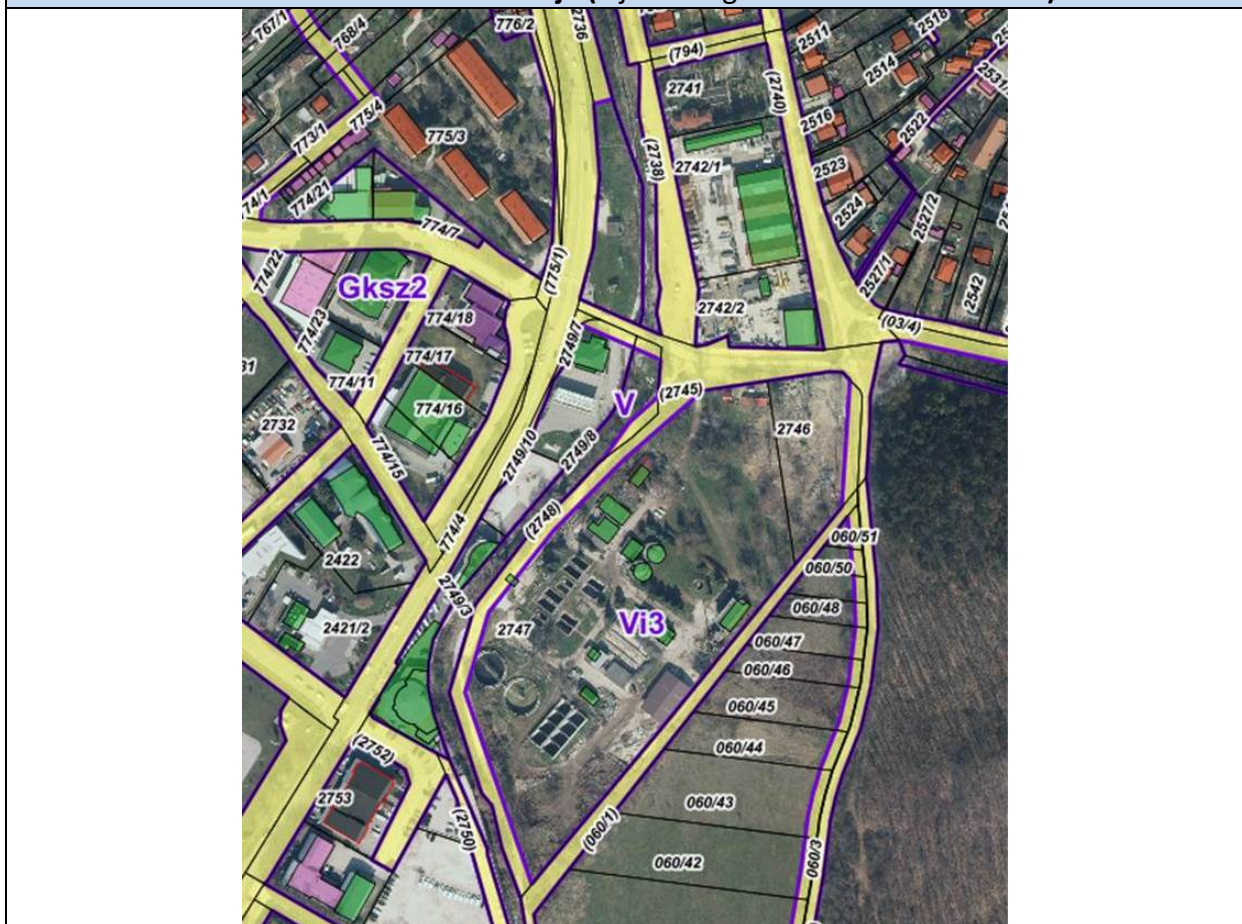


A kivonat a hatályos szabályozási tervből





A 3. számú terület ortofotója (a jelenlegi övezeti besorolásokkal)





**3.sz. terület**

DK-i rész



DK-i rész



ÉNY-i rész



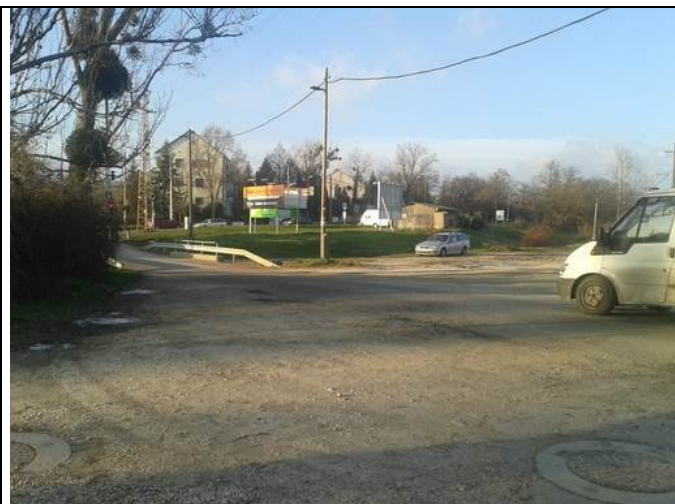
D-i rész



D-i rész



DK-i rész



AA budaörsi út felé a Patak utca irányából



Akácfa utca tervezett P+R terület a Patak utcáról



Tervezett körforgalom terület



Patak utca K-i irányba



## SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. KÖZLEKEDÉS

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

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása):

A terület úthálózati kapcsolatok szempontjából jó helyen a 1103 j. országos mellékút mellett, található, mely a Budakeszi – Telki-Perbál irányú kapcsolatot biztosítja.

Az út külterületi jellegű szakasza miatt a területen az út tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül beépítés 30 méterre létesíthető.

Középtávú fejlesztés tekintetében a településszerkezeti terv elkerülő utat ábrázol a terület mellett a Budaörsi útból kiágazva, a Pátyi és a Telki utat érintve, nyugat-északi irányban kerüli el Budakeszi belterületét, és fővárosi területen köt vissza a 8102j. útba (Budakeszi útba). Az elkerülő utat térségi mellékútként tartalmazza a BATrT. Ez a nyomvonal közvetlenül a fejlesztési terület mellett halad majd.

**Az út megvalósítása távlati, a 1103 jelű úttal kialakítandó csomópontjára nem készült terv.**

Továbbá a területtől nyugatra húzódik a tervezett M0 autópályát nyomvonala, a terület az M0 védőtávolságán kívül helyezkedik el.

#### **Közlekedési javaslat:**

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

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

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

#### **3 as számú módosítási terület:**

A terület országos hálózati kapcsolatát a 8102 jelű Budapest – Törökbálint – Budakeszi – Budapest összekötő út biztosítja. Az út a vizsgált terület mentén belterületi jellegű, 2x1 forgalmi sáv. Csomópontjai az érintett szakaszon jelzőlámpás szabályozásúak. Az út forgalma 21500 E/nap.

A terület közvetlen megközelítése észak felől a Kert utcán és nyugat felől a Patak utcán történik. A Budakeszi árok feletti hídon útszűkület van. A területet kelet felől határoló Domb utca külterületi jellegű kiszolgáló út.

A Szennyvíztisztító közúti kapcsolata a Patak utca felé épült ki.

A területtől nyugatra a 8102 jelű Budaörsi úton közlekednek a 22.-es autóbussz, illetve a 758, 779 helyközi járatok. Autóbussz-megálló a Patak utcai csomóponttól északra, a területtől 100 méterre van.

A területet kiépített kerékpáros útvonal nem érinti.

A Budaörsi út – Patak utca csomópontban a közösségi közlekedési megálló megközelítését kijelölt gyalogos átkelőhely biztosítja. A Patak utcai hídon nincs megfelelően kiépített gyalogos járda.

A Szennyvíztisztító belső útjaihoz kapcsolódó parkolók a létesítményt megfelelően kiszolgálták.

#### **Közlekedési javaslat:**

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

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

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

A volt Szennyvíztisztító területét feltáró tervezett kiszolgáló út (közforgalom elől el nem zárt magánút) és a Patak utcai csomópontba csatlakozik. Tervezett telekhatár szélessége 16 m, a B.VI.d.B. tervezési osztálynak

megfelelően. Zsákutca jellege okán, a déli végén megfordulási lehetőséget biztosítani kell. A terület autóbusszos kiszolgálása változik. Új megálló létesül a Patak utcában a fejlesztési terület mellett.

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

## 2.2. KÖZMŰ

### **Viziközmű vizsgálat**

A településen a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét parti szűrésű kutakból termeli ki. A kitermelt vizet kiépített gerinc- és főelosztó hálózatának segítségével juttatja el a fogyasztókhoz. A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Budakeszin üzemelő hálózat vezetékei három zóna ellátási körzetéhez tartoznak, a magasabban fekvő területek a 12. sz. zóna, az un Szépjuhászné, az alacsonyabban fekvő területek a 74. sz. zóna, az un Budakeszi község nevű nyomászóna ellátási körzetére esnek. A harmadik nyomászónát a Makkosmária ellátására létesítették, ez a zóna a Szépjuhászné zóna által betáplált nyomásfokozott zóna. Budakeszi már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

### **Szennyvízelvezetés vizsgálat:**

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt üzemelteti. A szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi árok fogadja be. A településen az elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyen átemelő és a hozzá tartozó nyomóvezeték üzemel.

### **Csapadékvíz elvezetés vizsgálat:**

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerrel, kisebb hányadban zárt csapadékcatorna segítségével történik. A csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok forrásától kezdve a vízfolyás déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

### **Villamos-energia ellátás vizsgálat:**

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben, Budapest-Hűvösvölgyben, Biatorbágyon, Budaörsön üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Az alállomások betáplálását a kiépített 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosítják, amely Budakeszi közigazgatási területén, annak a nyugati szélén áthalad.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Budakeszi település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kiefeszültségű hálózat is jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre.

A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjel megoldott.

### **Elektronikus hírközlés vizsgálata:**

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozathoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Budakeszi 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

**Földgázenergia ellátás vizsgálat:**

Budakeszi földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft biztosítja. A település földgázellátásának bázisa a Hárshegyi gázátadó állomás. Az átadó-nyomáscsökkentőtől induló nagyközép-nyomású főelosztó hálózaton érkezik a földgáz a Budakeszi gázfogadó állomására. A gázfogadó állomásról induló középnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt vagy a körzeti nyomáscsökkentőig, vagy a közvetlenül a fogyasztókig.

**1 számú módosítási terület:****Közműadottságok összefoglaló értékelése**

A vizsgált 0200/108 és 0200/107 hrsz. telkek Budakeszi külterületén, beépítésre nem szánt mezőgazdasági hasznosítású területen helyezkednek el. A borházzal, kiszolgáló épülettel, raktárral rendelkező telkek és környezetének beépítetlen telkei jelenleg közműves szempontból ellátatlanok. A beépítéssel rendelkező telkek villamosenergia ellátása megoldott, egyéb közműigényeinek kielégítése egyedileg, helyi beszerzéssel, közműpótlóval biztosított.

**Vízellátás- Vizsgált terület:**

A vizsgált terület jelenleg vezetékes ivóvízzel rendelkezik. A település változatos topográfiai adottsága miatt a vízellátás hálózata zónákra tagolt. A területhez legközelebb eső, hálózati nyomásviszony szempontjából is megfelelő vízhálózati csatlakozást a 74-es zóna ellátási körzetében kell keresni.

**Szennyvízelvezetés- Vizsgált terület:**

A vizsgált terület jelenleg nem csatlakozik a közüzemű szennyvízhálózathoz. A két beépítéssel rendelkező telken keletkező szennyvizet közműpótlóba gyűjtik. A területhez legközelebb eső beépítésre szánt területen a szennyvizek összegyűjtése közüzemű csatornahálózattal megoldott. A kiépített csatornára csatlakozás lehetősége megoldható.

**Csapadékvíz elvezetés- Vizsgált terület:**

A vizsgált telkek feltáró útja mentén a természet által kialakított nyílt árok szállítja el a vizsgált területről és a tőle északra eső vízgyűjtő területről érkező vizeket. Az árok a vizeket a vizsgált telkeket délről határoló 1103 sz. út mentén kialakított árokba vezeti, majd áteresszel keresztezve az utat déli irányba szállítja a vizeket a Budakeszi-mellékárokba, amely a Budakeszi-árokba torkollik, ahonnan a továbbvezetés a városi felszíni vízelvezető rendszerrel megoldott.

**Villamos –Energia- Vizsgált terület:**

A vizsgált telkek egyetlen közszolgáltatásként rendelkeznek villamosenergia ellátással. A közhálózati csatlakozás lehetősége az 1103. sz út északi oldalán, a vizsgált telkek feltáró útjának nyugati oldalán üzemelő oszlop transzformátor állomásnál áll rendelkezésre. A transzformátortól induló oszlopokra helyezett kiefeszültségű elosztóhálózatról épült ki a vizsgált telkek ellátása. A telek bejáratát a telek felől a térvilágítás segítségével világítják meg.

**Földgázenergia ellátás -Vizsgált terület:**

A vizsgált terület jelenleg földgázellátással nem rendelkezik. A területhez legközelebb eső, kiépített földgázellátással a város észak-nyugati lakóterülete rendelkezik, amelynek ellátását szolgáló hálózatra csatlakozással lehet a módosításra javasolt telkek számára igény esetén a gázellátást megoldani.

**Elektronikus hírközlés -Vizsgált terület:**

A vizsgált terület jelenleg vezetékes elektronikus hírközléssel/bekötött telefonnal rendelkezik. Az elektronikus hírközlési igények vezetékek nélküli kapcsolattal is biztosítottak.



**Közműfejlesztési javaslat:**

Az 1103. sz Telki út északi oldalán, a település külterületén, be nem épített környezetben fekszik a 0200/108 és a 0200/107 hrsz-ú, jelenleg mezőgazdasági hasznosításra besorolt két telek, amelyen borház és kiszolgáló épület, raktár áll. A két telek korábban gazdasági területként szerepelt a településrendezési eszközökben, ezt a státuszát a legutóbbi településrendezési eszközök készítésekor változtatták meg. A telkek tulajdonosai a gazdasági területi nyilvántartás visszaállítását szeretnék.

A terület jelenleg közüzemű közműellátásként csak a villamosenergiát veszi igénybe. A város helyi építési szabályzata alapján a beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a terület teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, hogy a település már beépített területe és a módosítást kérő telkek közötti, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület funkcióváltását, kertes lakóterületté alakítását a hatályos településrendezési eszközökben, a településszerkezeti terv már jelöli. A tervezett lakóterület számára is a terület funkcióváltásának feltétele a teljes közműellátás kiépítése. A lakóterület közművesítésének megoldása esetén a vizsgált 0200/107 és a 0200/108 hrsz. telkek gazdasági területté változtatása közvetlen csatlakozhatna a lakóterület számára kiépítésre kerülő közműhálózatokra. A hatályos településrendezési eszközöket alátámasztó közműves munkarészben a szomszédos javasolt lakóterület közművesítésének megoldása szerepel is. Célszerű lenne a közműfejlesztést a várható fejlesztések igényéhez igazítva, összehangoltan megvalósítani.

A tervezett lakóterület kialakítása azonban még nincs napirenden, így a közműfejlesztés közös megoldásának nincs realitása. A gazdasági hasznosításra való funkcióváltáshoz szükséges teljes közműellátást ennek figyelembe vételével kell megoldani.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. A területhez észak-nyugati és északi irányban is változatos topográfiai adottságú, meredek domboldal csatlakozik, amelyről lezúduló vizektől a funkcióváltásra javasolt terület védelmét biztosítani kell. A területre érkező vizek elvezetését a telkek feltáró útja menti árkon keresztül kell meg kell oldani.

A funkcióváltással gazdasági hasznosításra javasolt terület már a domboldal lankásabb részén fekszik, de a szintkülönbség ezen a részen is meghaladja a 6 m-t. A várható új beépítésénél csarnokszerű épületek elhelyezési igényével kell számolni. A terület a Telki út felé, déli és keleti irányba is lejt. A tervezett új beépítés, nagyobb alapterületű csarnoképületek elhelyezése esetén a lejtési viszonyokat kezelő, tereprendezésre lesz szükség. A tereprendezési munkát célszerű összekötni a terület vízrendezésének a megoldásával.

A módosítással érintett terület feletti domboldal rétegvizekben gazdag, így az egyes épületek kivitelezésénél figyelmet kell fordítani a rétegvizek továbbvezetésének a biztosítására, a rétegvizek útját nem szabad lezárni.

A terület teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület jelenleg a villamosenergia ellátáson kívül mivel egyéb közműellátással nem rendelkezik, a várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A terület kereskedelmi-gazdasági hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	szennyvíz	vill. energia	term igény	földgáz igény
m <sup>3</sup> /nap	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	nm <sup>3</sup> /h
3	3	248	279	39

A közműhálózat építést a távlati igények kielégítésére alkalmasan kell megvalósítani, hogy a távlati igények jelentkezésekor ne kelljen a hálózatokat átépíteni. A szolgáltatók felé azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

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

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítanak a csarnok épületek tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

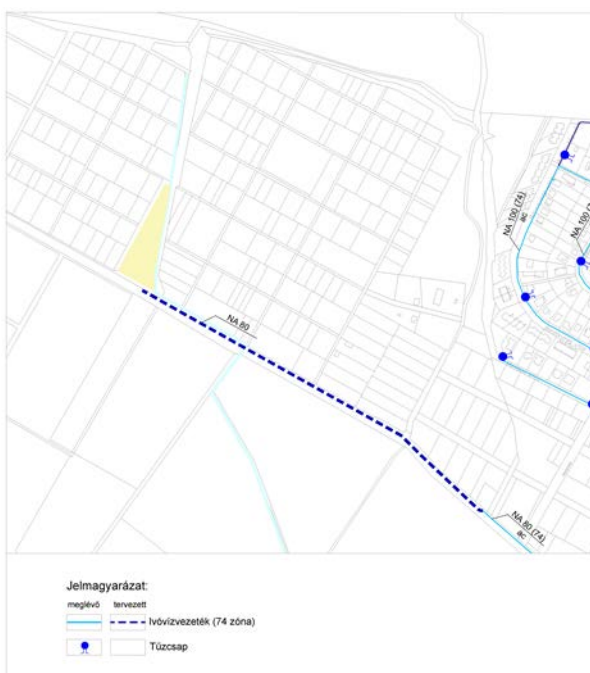
Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

### Vízellátás

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

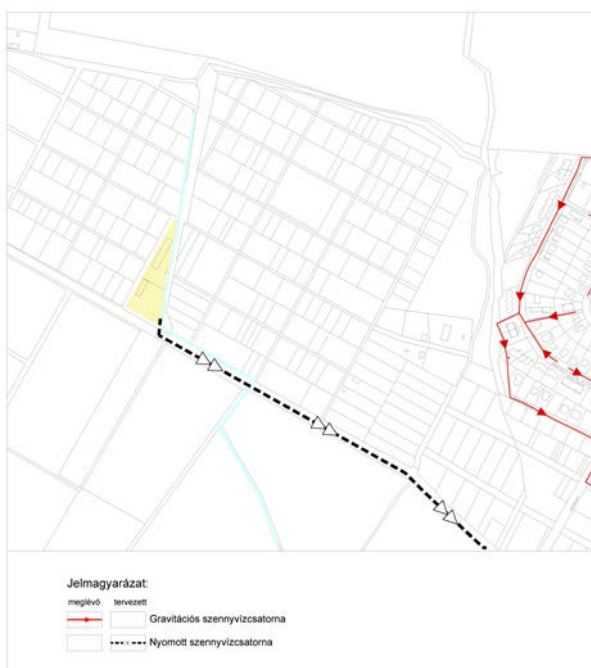
A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható csarnokszerű épületek jelentősebb tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról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

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



### Szennyvízelvezetés

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



### Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

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

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



### Villamosenergia ellátás

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

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



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

### Földgázellátás

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

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



A gázellátásra kisnyomáson építhető ki a csatlakozás.

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

## Elektronikus hírközlés

### Vezetékes elektronikus hírközlés

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

### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

## 3 számú módosítási terület:

### Közműves helyzetfeltárás:

Budakeszin az Akácfa utca, Kert utca, 061/2, 061/1 út és a Budakeszi patak által határolt területen helyezkedik el a volt szennyvíztisztító telep. A volt szennyvíztisztító területén a rekultiválás után gazdasági terület kialakítását tervezik. A volt szennyvíztisztító területe jelenleg VI övezetben van, ezt GKSZ övezetre kívánják átsorolni.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkező környezetben fekszik, így a hatályos helyi építési szabályzatnak megfelelően a tervezett létesítmények ellátására is a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátáshoz szükséges közműhálózatok a tervezett területek melletti közterületi utcák nyomvonalán rendelkezésre állnak.

### Közműfejlesztési javaslat:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Vízellátás**

A vizsgált területet határoló Kert utcában és a Patak utcában dn 100-as, valamint a Budaörsi úton dn 150-es és dn 200-as vízvezetékek üzemelnek, ezek a szolgáltató 74-es ellátási zónájához tartozó vízvezetékek. Ezekről kiépíthető a telkeket feltáró út nyomvonalán a közterületi dn 100-as vízvezeték. Erről lehet majd az egyes telkek bekötő vezetékeit kiépíteni.

### **Szennyvízelvezetés:**

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

A gazdasági területen keletkező szennyvizet a területet feltáró új út nyomvonalán építendő szennyvízcsatornával lehet elvezetni. A befogadója a területen lévő szennyvíz átemelő előtti fő gerincscatorna egyik tisztító aknája lehet, ahova az egyik telken szolgalmi joggal lehet átvezetni.

### **Csapadékvíz elvezetés**

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

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

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

### **Villamosenergia ellátás**

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

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

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

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

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

### **Földgázellátás**

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

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

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

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

### **Elektronikus hírközlés**

#### Vezetékes elektronikus hírközlés

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

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

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

## **2.3. KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK**

A vizsgált területeken és közvetlen környezetükben számottevő környezetterhelő tevékenységet jelenleg nem folytatnak. A múltbéli területhasználatot tekintve azonban figyelembe kell venni a 3.sz. módosítási területnél, hogy itt évtizedeken keresztül kommunális szennyvíztisztító telep működött, amely fölveti a talajszennyezettség potenciális veszélyét.

### **A levegő tisztaságának védelme, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem**

A jelen területhasználat szerint a területeken az elsődleges környezet terhelő hatás a közúti gépjárműforgalomból ered.

Az 1.sz. területnél a 1103 jelű Budakeszi – Páty (- Telki) mellékút a telephellyel közvetlenül határos és köztük viszonylag nyílt terep található. A közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű. Más zaj- és rezgésterhelés szempontjából zavaró, vagy számottevő légszennyezés terhelésű gazdasági tevékenység a telephelyen belül és a közelben nem található.

A 3. sz. területnél a 8102 jelű Budakeszi – Budaörs mellékút a telephelyek közvetlen közelében halad, köztük található a patakmeder és néhány út és patak közé beszoruló telek. A közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés jelentősebb mértékű, mivel a 8102 jelű út Budaörs felé vezető bel- és külterületi szakasza is jelentős



forgalmat (8400 Ej/nap) bonyolít le. Ez az adottság felhívja a figyelmet arra, hogy ezen a területen zaj- és rezgésterhelés, légszennyezés szempontjából érzékeny tevékenység nem telepíthető. Ebből a szempontból kedvező a tervezett *intézményből* → *gazdasági terület* irányú átsorolás.

A tervezett gazdasági területi fejlesztésektől a személy- és kisteherjármű forgalom különböző mértékű növekedése várható, de ezek nem oly mérvű forgalmi változások, melyek a meglévő zaj- és légszennyezési terhelést nagyságrendileg befolyásolnák. A módosítások közül jelentősebb forgalmi terhelést nyilvánvalóan a kereskedelmi célú gazdasági területi átsorolás (3.sz. módosítás) generál.

### **Talaj védelem, Vízvédelem, Hulladékgyaldálkodás**

Az 1.sz. területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg. Domborzati- és talaj- adottságai következtében eróziós és deflációs károk nem sújtják a területet. A területen és közelében nincs élővízfolyás, valamint különösen veszélyeztetett felszín alatti vízkészlet. A terület átsorolása nem okoz változást a környezetvédelmi követelményeknek való megfelelés tekintetében, a telephelyen folytatott tevékenységnek továbbra is meg kell felelnie a hatályos területrendezési (OTRT, BATRT) környezetvédelmi övezeteknek és a hatályos településrendezési tervben is hivatkozott környezetvédelmi előírásoknak.

A 3.sz. módosítási terület speciális helyzetben van talajvédelmi szempontból, mivel a múltbeli használat alapján keletkezett talajszennyezés környezetvédelmi intézkedéseket is szükségessé tesz. A volt kommunális szennyvíztisztító terület egyes részein különböző mértékű talajcsere elvégzése szükséges. A helyben nem kezelhető szennyezett talajt a szennyezettség fokának megfelelő ártalmatlanítók helyre kell szállítani. A terület rekultivációja pályázati szinten előkészítés alatt áll.

A 3. sz. módosítási terület jövőbeli használata – különösen a gépjárműforgalmat erősebben generáló kereskedelmi célú hasznosítás - során meg kell oldani a burkolatokról – különös tekintettel a gépjárműparkolókról – lefolyó csapadékvizek ártalommentes elvezetését. Emellett általában is tekintettel kell lenni a közeli patakmeder szennyezések elleni védelmének maradéktalan biztosítására. Szennyezett víz sem a felszínről, sem a felszínalatti beszivárgással nem juthat a kisvízfolyásba. Javasolt a patakmeder és környezetének ökológiai szempontból is minél hatékonyabb, minél zöldebb kialakítása és fenntartása.

Az övezeti átsorolással érintett területek eddig is be voltak kapcsolva a város intézményes kommunális hulladékgyűjtési rendszerébe. ennek fenntartása szükséges, a megváltozó funkcióknak megfelelő kiegészítésekkel. Amennyiben pl. veszélyes hulladék keletkezik (ennek lehetősége fennáll a tervezett kereskedelmi létesítményben), annak elkülönített gyűjtéséről gondoskodni szükséges.

### **Táj- és természetvédelem**

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a vizsgált telephelyek területén. Elsősorban az útmenti sávokban, valamint annak közelében, másodsorban az egyéb telekhatárok mentén található néhány nagyobb termetű, idősebb lombhullató faegyed (jellemzően a nyírek, akácok; őshonos fajok előfordulása nem jellemző pl. az 1.sz. területen). Dísnövények elvéve található a telephelyek extenzív zöldfelületén, néhány tűlevelű, vagy egyéb örökzöld fa és cserje kivételével.

Természeti védettség, ökológiai hálózati lehatárolás, egyedi tájérték előfordulása nem érinti a területeket, védett illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található.

A 3.sz. módosítás területén azonban figyelembe kell venni, hogy az ökológiai hálózat pufferterületi övezetének határa ezek közelében van. Ez arra hívja fel a figyelmet, hogy lehetőség szerint kerülni kell a terület túlterhelését, túlépítését. Általános tájvédelmi szempontból tekintettel kell lenni a belterületi szegélyzónák táj- és településképi szempontból is igényes, a jellemzően beépítetlen és zöldfelületi szempontból értékesebb „külsőterületek” felé való megfelelő átmenetet biztosító kialakítására.

Tájképvédelmi szempontból ugyancsak nem kiemelt jelentőségű területek, de a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett az 1.sz. terület. Használata, alakítása során biztosítani kell a térségi övezeti lehatárolás alapján a hatályos településrendezési tervben megfogalmazott tájbaillesztési követelmények érvényesülését. Tájképi szempontból is kedvezőek az előzményi tanulmányterv azon javaslatai, amelyek a helyi szinten zavaró egyes látványelemek (légvezetékek és ezek tartószerkezetei, szerelvényei) lehetőség szerinti elbontására vagy takarására vonatkoznak.

### **A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számításának módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított BAé egyenleg és kompenzáció:

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

A BAé 2/a, 2/b. jelű kompenzációs módosításokkal számított pozitív értéke megfelel a BAé egyenleg fenntartására vonatkozó törvényi előírásnak.

### **A módosítások zöldfelületi hatásai**

A tervmódosítások kereskedelmi és gazdasági célú telephelyek kialakításának érdekében történnek, amelyek során, a célzott övezet(ek) jellegének megfelelően a zöldfelületi szempontok nem elsődlegesek, csak alárendelten lehetnek jelen. Ez a negatív hatás az 1.sz. módosítás területén érvényesül a legkevésbé, ahol a meglévő telephely kialakult zöldfelületi állapota lényegileg változatlanul fenntartható. Itt a minimumként előírt 35%-os zöldfelületi fedettség minden probléma nélkül, bőven biztosítható. A biológiai aktivitásérték (BAé) veszteség formálisan azonban itt a legnagyobb, mivel a terület jelenleg beépítésre nem szánt övezetbe sorolt.

A terület egység zöldfelületi kialakításánál hangsúlyos a csökkentett zöldfelületi lehetőségek maximális kihasználása, a maximális intenzitás alkalmazásával, továbbá fel kell hívni a figyelmet a terület közvetlen közelében levő közterületek zöldfelületi rendezésének, fásításának fontosságára.

A 2/a – 2/b.sz. módosítások célja a fentiek következtében előállt BAé veszteség kiegyenlítése, ez tekinthető az egyetlen pozitív zöldfelületi egyenleggel rendelkező módosításnak. A módosítás valós zöldfelületi mennyiségi és intenzitás szerinti növekménnyel is jár, miután jelenleg rendezetlen, részben mezőgazdasági, részben beépítésre szánt övezet véderdő területi átsorolását indítványozza. A javasolt zöldfelület a település jövőbeni településszerkezeti és zöldfelületi rendszerébe szervesen beilleszthető, mint egy tervezett lakóterület véderdősávja.

## 2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége jelenleg nem ismert. A 2016 évi településrendezési eszközök időszakában rendelkezésre álló régészeti adatszolgáltatás alapján a területet régészeti lelőhely nem érinti.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

Művi értékvédelem vonatkozásában a fejlesztési terület a műemlékek és műemléki környezet területétől távol helyezkedik el, a tervmódosítás programjában alapján nem releváns.

## 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

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

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

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

**Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. LXIV. Tv. 2.2. számú mellékletéből (Térségi Szerkezeti terv)**  
**(Településszerkezeti tervi módosítással érintett területek lehatárolásával)**



### JELMAGYARÁZAT

- városias települési térség
- hagyományosan vidéki települési térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- magas zöldfelületi arányú települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- mezőgazdasági térség
- különleges rendeltetésű térség
- építmények által igénybe vett térség
- vízgazdálkodási térség
- gyorsforgalmi út
- főút
- térségi mellékút
- nagysebességű vasútvonal
- a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

## IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Budakeszi közigazgatási területét aBATrT terve szerint négy területfelhasználási egység érinti.

1. VárosiasTelepülési térség
2. Építmények által igénybevett térség
3. Mezőgazdasági térség
4. Erdőgazdálkodási térség

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	915,42	24,67
Építmények által igénybevett térség	39,9	1,08
Erdőgazdálkodási térség	2183,53	58,84
Mezőgazdasági térség	572,42	15,42

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

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

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

Az **1-es számú** módosítási terület a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez. A településszerkezeti terv tervezett beépítésre nem szánt **2 számú** módosítási terület összesen 0,497 ha-on a beépítésre nem szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a BATrT-ben mezőgazdasági térség területfelhasználású kategóriába van.

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

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

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

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


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

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

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

Mezőgazdasági térség	
BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	572,42 ha
– A mezőgazdasági térség 90%-ának megfelelő területnagyság (mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület céljára)	515,178 ha
– A mezőgazdasági térség 10%-ának megfelelő területnagyság (bármely területfelhasználás céljára)	57,242 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (2015-2017)	526,18 ha
A TSZT felülvizsgálat során (2015 év) a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből 526,18m2, 91,92%-ban mezőgazdasági területbe tartoznak. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. 57,242- 46,247 (1,92%)=11 ha	11 ha
A TSZT 2018 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: 1 és 2. számú módosítási terület. 0,62+0,497 ha	1,117 ha
Tehát a BATrT szerint mezőgazdasági térségből fennmaradó és bármely települési területfelhasználási egység számára kialakítható terület:(11-1,117)	9,883 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya:	91,72 %
<b>A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 90%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!</b>	

#### Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

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

A jelen fejlesztési terület az Oltalom alatt álló eredetmegjelölésüként nyilvántartott - Ochsensungen dűlő területén található, de helyrajzi számai szerint nem tartozik az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, mivel művelés alól kivett (major) terület. Ennek igazolására lásd a 2015 évi magalapozó vizsgálat V-TK4 tervlap kivonatát.



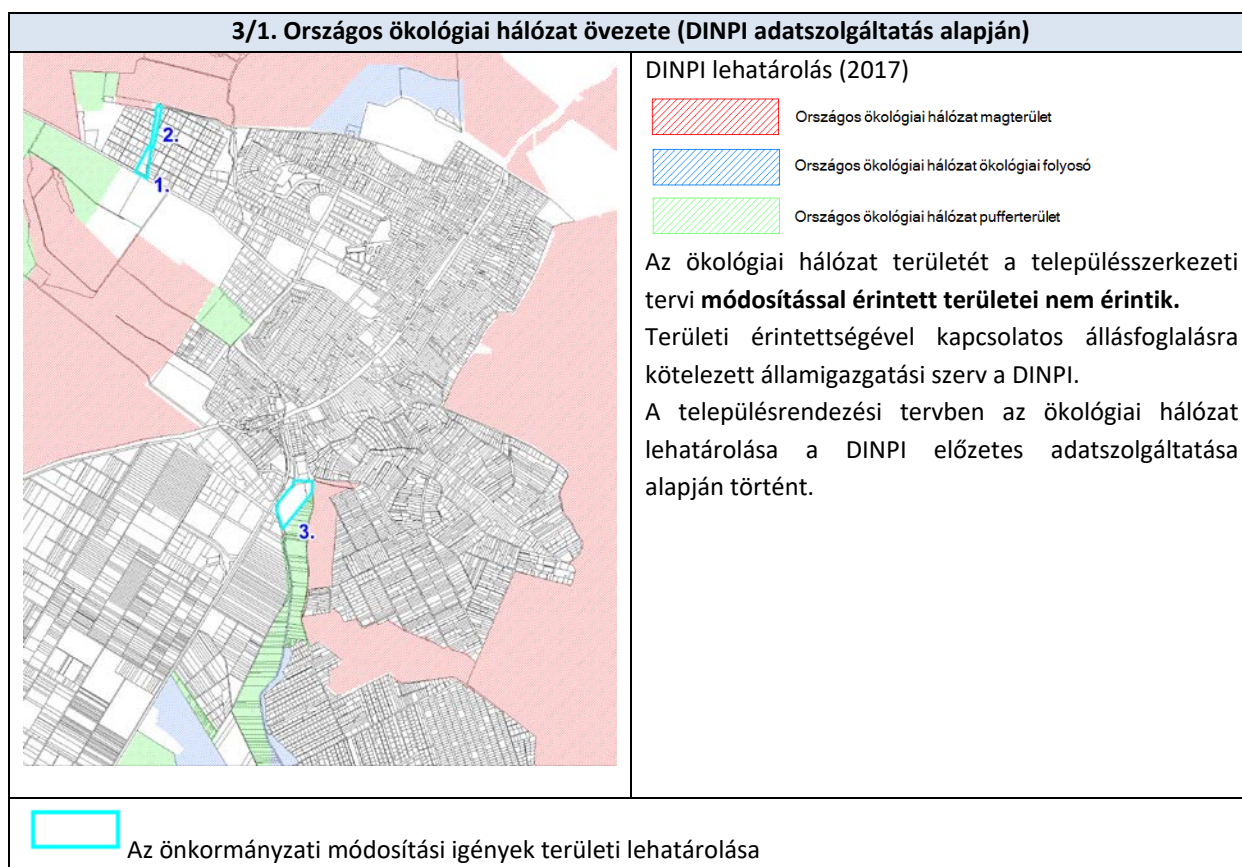


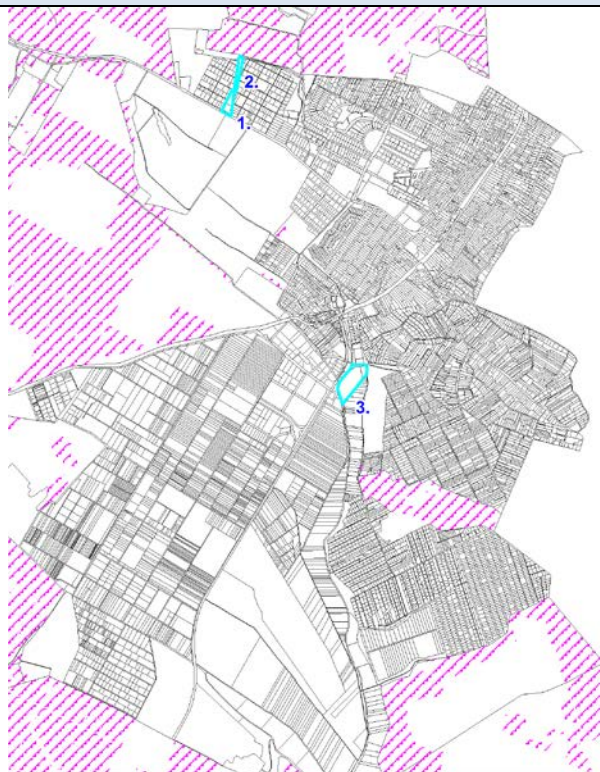
**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.** Az adatszolgáltatás alapján\*\* Budakeszin a 0103/54 hrsz. érintett, II. osztályú minősítéssel. A telek a hatályos településrendezési tervekben gazdasági terület. A 2015 évi felülvizsgálat során korábbi fejlesztési területek visszasorolására nem került sor.

**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a 0200/107, 0200/108 hrsz. fejlesztési területet nem érintik.**

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTvT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

#### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK



**3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (NÉBIH adatszolgáltatás alapján)****NÉBIH adatszolgáltatása alapján:**

kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és az Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

A módosítással érintett területek kiváló termőhelyi adottságú kiváló erdő területet nem érintenek.



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

**Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület (FÖMI adatok alapján)**

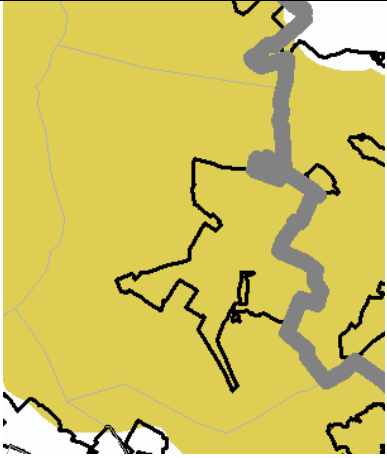
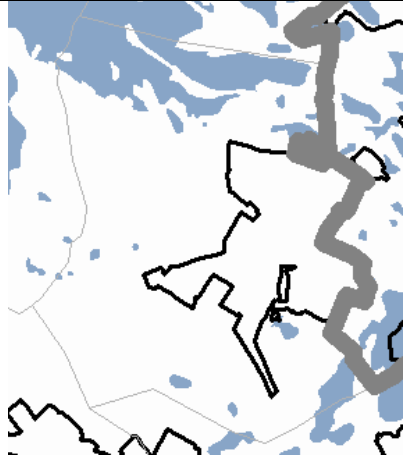
Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület (FÖMI adatok alapján)

A FÖMI adatbázisa alapján a település területét az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területi lehatárolás érinti. A módosítással érintett területek nem érintik az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területet.



Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása



A 2015. január 1-én hatályba lépő OTRT módosítás alapján a település területi érintettsége az országos övezet által.	
3/5. Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	3/7. Országos vízminőség védelmi terület övezete
	
Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A módosítással érintett területek Tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet a teljes közigazgatási területet érintenek.	Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az OTRT alapján a módosítási területet nem érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.

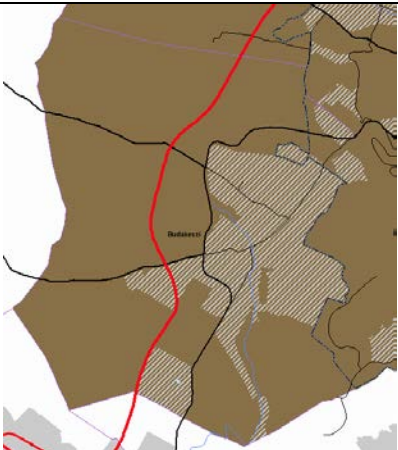
#### Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településképi védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg. TKR:10.§. 10. § A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területen

- Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörtten létesíthető, kivéve
  - telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
  - a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
- az a) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
- A telek minden 100 m<sup>2</sup> zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.

TKR 12.§: "Külterületen, beépítésre szánt részekben környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető tömegalakítás és anyagok alkalmazhatók. Az ettől eltérő más tömegalakítás és anyaghasználat településképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.

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

Ásványi nyarsanyag gazdálkodási terület övezete (BATrT) 3.15. melléklet	Ásványi nyarsanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:
	A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a „Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.
Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés.	

## A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

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

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

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

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

A BATrT alapján szintén egy térségi övezetet érint közvetve: Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete. Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

#### VI. Nyilatkozat

A Budakeszi Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelözményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelözmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek A Budapesti Agglomeráció kiemelt térség területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) és a 2003. évi XXVI. Tv. (OTrT) előírásoknak.

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

*Budapest, 2018. június 18.*

## 4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 4. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

## 5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

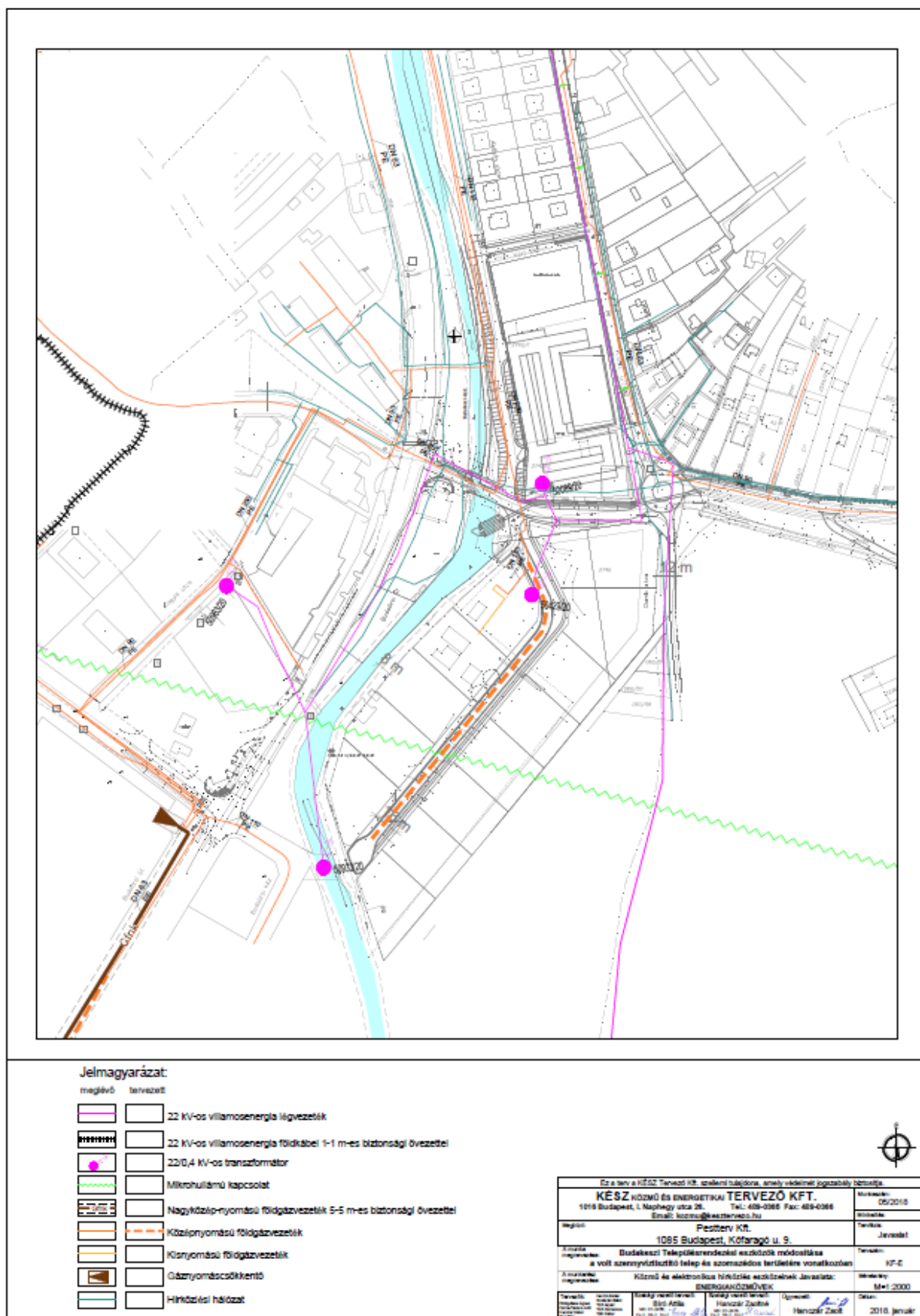
A szabályozás célja a városi igények építésjogi megalapozása a 2017.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban több kisebb részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási változás és egy új beépítésre szánt területi kijelölés merült fel igényként. A tervmódosítás minden eleme igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak: Az övezeti előírások javaslatát a 1.3. fejezet tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁSOKAT IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorsszám	terület (ha)	helyrajzi szám	SZT -övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1.	0,62	0200/107 0200/108	Má-1 általános mezőgazdasági övezet	Gksz-2* kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet
2.	0,497 BIA	0199/2	Má-1 általános mezőgazdasági övezet	Ev védelmi erdőövezet
3.	3,0	2747 2746	Vi-3 intézmény övezet	Gksz-7 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezet



## 2. számú melléklet: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek javaslata: ENERGIAKÖZMŰVEK





### 3. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

#### BUDAKESZI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA-ALÁTÁMASZTÓ

#### JAVASLAT TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA

#### ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 466/2017. (XII.06.) sz. Kt., 322/2017. (IX.26.) sz. Kt. és határozatával támogatott településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan

Mivel a módosítás egyrészt a PM\_VALLPARK\_2017 jelű, „Önkormányzati tulajdonú vállalkozói park fejlesztése Pest megye területén” című pályázat területi feltételeinek érdekében, továbbá egy gazdasági célú terület tervi visszaállítása érdekében történik és jelentős változtatást nem igényel, ezért a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat módosítását nem tartom szükségesnek sem a közigazgatási, sem a módosítási területre vonatkozóan.

Budakeszi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi fejezetek kidolgozását kérjük a tereztől a módosítással érintett területek vonatkozásában, a tervezési feladat által igényelt mélységben. Az áthúzással jelzett fejezetek kidolgozása nem képezi az alátámasztó javaslat tárgyát.

A	B	C	D	E	
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	<b>1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE</b>				
	(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	<b>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>				
	(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek	igen	igen	nem	nem
	(lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)				
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek	igen	igen	nem	nem
	(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)				
8.	<b>1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek</b>	igen	igen	nem	nem
	<del>–szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek.</del>				

	- táj és természetvédelmi elemek, területek,				
	- kulturális örökségvédelmi elemek,				
	- egyéb védelmi és korlátozó elemek.				
10.	<b>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</b>				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása  (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása)  - a terület a hatályos településszerkezeti tervben.  - a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	<b>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</b>				
15.	<b>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK (összefoglaló jelleggel)</b>				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	<b>2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE</b>  (zöldterületek, intézményi és lakókerterek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)				
21.	2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai	igen	igen	igen	igen
22.	2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása	igen	igen	igen	igen
23.	2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok	igen	igen	igen	igen
24.	<b>3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a módosítási területekre vonatkozóan)</b>  (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok,				

	csomópontok, keresztszettek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
25.	3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	igen	igen	igen	igen
26.	3.2. Főbb közlekedési csomópontok	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat (keresztszetszeti-szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen

28.	<del>3.4. Községi közlekedés</del> (közúti és kötélpályás-tömegközlekedés)	igen	igen	nem	nem
29.	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
30.	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	<b>4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK</b>				
	(a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	igen	igen	igen	nem
37.	<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b>	igen	nem	igen	nem
	(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)				
38.	<b>6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA</b>	igen	igen	nem	nem
	(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)				
39.	<b>7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b>	nem	nem	igen	nem
	(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)				
40.	<b>8. BEÉPÍTÉSI TERV</b>	nem	nem	nem	igen
	(a 7. melléklet szerint)				
41.	<b>9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint	külön jogszabály szerint

Kelt: 2018. május 03.



*Borsodiné Gláser Krisztina*

Borsodiné Gláser Krisztina  
Budakeszi város főépítésze



**4. számú melléklet: 466/2017.(XII.06.) Kt. , 322/2017.(IX.26.) Kt. és 435/2017.(IX.28.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról és kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

a Képviselő-testület 2017. december 06-án megtartott  
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

*A jelenlévő 9 fő képviselő 9 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:*

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 466/2017. (XII.06.) Kt. határozata a Budakeszi 2747 hrsz-ú (régí szennyvíztisztító telep) területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításának indításáról**

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a régi szennyvíztisztító területének tömbjére és környezetére vonatkozóan (Budakeszi, belterület 2747, 2746, 2745, 2748, 2749/8, 2750 és a külterületi 060/1 helyrajzi számú ingatlanok) a településrendezési eszközök (Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv) módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa oly módon, hogy a jelenlegi intézményi övezet helyett kereskedelmi-gazdasági, szolgáltató övezetbe kerül.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az 1. pontban leírt ingatlanok területét.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 1. pontban foglalt területre vonatkozóan az árajánlat bckérőt az alábbi cégeknek küldje meg:

- KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (Bp., Üllői u. 455.)
- CompArt Stúdió Kft. (Bp. Bécsi út 88-90.)
- PestTerv Kft. (Bp., Kőfaragó u. 9.)
- Pécsépterv Stúdió Kft. (Pécs, Rákóczi u. 1.)

4. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó céggel a szerződést ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírja.

5. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Budakeszi, belterület 2747 hrsz-ú földrészlet, „a” jelű erdő művelési ágú alrészlet művelési ágának megváltoztatását és művelés alóli kivonását kezdeményezze a Földhivatalnál.



6. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármesteri Hivatalt, hogy a 4-5. pontok szerinti tervezési összeget a 2018. évi költségvetésbe tervezze be.

**Felelős:** dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

**Határidő:** 1-2. pont: azonnal

3. pont: a döntést követő 8 napon belül

4. pont: 2018. január 20.

5. pont: a döntést követő 15 napon belül

6. pont: 2018. március 31.

k. m. f.

*dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia*  
dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester

*dr. Makai Katalin*  
dr. Makai Katalin  
aljegyző



**JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

a Képviselő-testület 2017. november 28-án megtartott  
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

*A jelenlévő 9 fő képviselő 8 igen, nem szavazat nélkül és 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:*

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 435/2017. (XI. 28.) Kt. határozata a Budakeszi külterület, 0200/107 és 0200/108 helyrajzi számú ingatlanok kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról**

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Budakeszi külterület, 0200/107 és 0200/108 helyrajzi számú ingatlanok területét.

**Felelős:** dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

**Határidő:** azonnal

k. m. f.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester

dr. Makai Katalin  
aljegyző

## **5. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról**