



## BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 425

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	X. 10.		X			X
Pénzügyi osztályvezető			Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	X. 11.					
Jegyző	10. 12.		PFB		OKEB	
Polgármester			X. 17.			

Meghívott személyek: -

- Mellékletek:
1. melléklet: településszerkezeti tervi leírás (a határozati javaslat melléklete)
  2. melléklet: településszerkezeti tervlap módosítása (a határozati javaslat melléklete)
  3. melléklet: állami főépítész záró szakmai véleménye
  4. melléklet: hatásvizsgálat, indokolás

### ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. október 25-i ülésére

**Tárgy: Döntés a Budakeszi belterület, 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, Budakeszi Város Településszerkezeti tervének módosításáról és a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2018. (.....) önkormányzati rendelete megalkotására Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budakeszi Város Önkormányzata és a PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. között kötött szerződés értelmében a tervezők elkészítették a Budakeszi a 2742/1 és 2742/2 (természetben: Budakeszi, Kert utca 27-29.) helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó, a Budakeszi Településszerkezeti Terv és a Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosításának a tervanyagát.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a partnerségi eljárást lezárta a Képviselő-testület a 386/2018. (IX. 27.) Kt. döntésével. Az egyeztető tárgyalást az állami főépítész 2018. október 9-én megtartotta, az érintett államigazgatási szervek a módosítással kapcsolatban kifogással nem éltek. A záró szakmai véleményét megküldte, lásd 3. sz. melléklet.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjenek megtárgyalni és a megvitatást követően a határozati javaslatot és a rendelet módosítását elfogadni.

Budakeszi, 2018. október 10.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester

## Határozati javaslat:

**Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2018. (X. 25.) számú határozata Budakeszi Város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló 500/2015. (XII. 15.) Kt. határozat módosításáról**

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy határoz, hogy az 500/2015 (XII. 15.) Kt. határozattal elfogadott Budakeszi Város TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT) – a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével az alábbiak szerint módosítja.
  - a) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen a TSZT új településközpont vegyes (Vt) területeket jelöl ki a Patak utca mentén a 2742/1 és 2742/2 hrsz.-ú területeken.
  - b) Budakeszi Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja Településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. sz. melléklet szerinti Leírásnak, valamint a jelen határozat 2. sz. melléklet szerinti TSZT/M3 (M=1:4.000 méretarányú) településszerkezeti terv ábrázolt és lehatárolt módosításainak megfelelően.
  - c) A 500/2015 (XII. 15.) Ö. k. sz. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv, a módosítással érintett területen hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott, „TSZT/M3” jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.
  - d) A Budapesti Agglomeráció Településrendezési terv és a TSZT-t érintő, 2018. évben végrehajtott módosítások területi mérlege a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő leírás 3. és 4. és 5. pontjában meghatározottaknak megfelelően alakul.
  - e) Biológiai aktivitásérték egyenleg szinten tartása:  
Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges.
  - f) Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 500/2015. (XII. 15.) Kt. számú határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az 1. pont szerinti döntés közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról és az érintett államigazgatási szerinti szervek részére való megküldéséről.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

## Rendeletalkotási javaslat:

**Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2018. (....) önkormányzati rendeletét Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

**Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2018. (....) rendelete  
Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdése és 13.§ (1) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdés a) pontja szerint eljáró érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) módosításával a következőket rendeli el:

### 1. §

Az R. 1. melléklete 2.3. Településközpont terület táblázata helyébe a következő táblázat lép:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m <sup>2</sup>	m	%	%	m		
2.	Vt1	zárt sorú	500		40% saroktelek 50%	30 %	5,0*	L=T/350**	ek: K
3.	Vt2	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/350	ek:K
4.	Vt2.1	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/80	ek:6 m
5.	Vt3	zárt sorú	720		40% saroktelek 80%	10 %	7,5		
6.	Vt4	oldalhatáron álló	2500	30	40%	10%	10,0		ek:10m*** ok: 1 m

\*a Fűzfá utca menti ingatlanok kivételével, ahol: beépített telek esetén K (kialakult), beépítetlen telek esetén az oldalsó szomszédos épületek épületmagasságának átlaga, de az új épület párkánymagassága – a csatlakozástól mért 3,0 méteren belül - a csatlakozó épületek párkánymagasságától legfeljebb 0,5 m-rel térhet el.

\*\*a Fűzfá utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=T/250

\*\*\* az előkert mérete a Kert utca felől kialakult 4 méter.

2. §

- (1) Az R. 2. melléklete e rendelet melléklete szerint módosul.

3. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia  
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella  
jegyző

A rendeletet 2018. ....napján kihirdettem.

dr. Szelenczy Gabriella  
jegyző

### 1. számú melléklet Településszerkezeti tervi leírás

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

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) és 2.) pontjában meghatározott és vonatkozó TSZT/M3 jelű tervmellékletén ábrázolt- beépítésre szánt településközponti funkciók hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

### SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

##### - Beépítésre szánt területek

A TSZT 2742/1 és 2742/2 hrsz. (~0,72) területe kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásról településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul.

### SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

#### Közlekedés:

##### 1-es számú módosítási terület:

##### Közlekedési javaslat:

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

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

A Patak utcától északra a Budakeszi árok melletti sávban a tervezett kereskedelmi létesítmény megközelítő útja P+R parkoló épül, a Patak utcához csatlakozva. A területen belüli beépítéshez az OTÉK előírásai szerinti parkolók telken biztosítandók.

A terület autóbuszos kiszolgálása változik. Új megálló létesül a Patak utcában a tervezett Lidl telephellyel szemben.

#### Közműellátás:

##### 1-es számú módosítási terület:

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

A 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. A 2742/1 és 2742/2 hrsz. telephely a Kert utcai vezetékről leágazó bekötő vezetékkel látható el.

#### **Szennyvízelvezetés:**

A tervezett vegyes terület mellett, a Budakeszi patak partján üzemel a Budakeszi szennyvízcsatorna hálózat fő gravitációs gerinccsatornája, amely a 2747 hrsz. telek délnyugati részén, a patakparton üzemelő szennyvízátemelő berendezésbe vezeti a szennyvizet. A szennyvíz átemelőből nyomóvezetéken keresztül nyomják a szennyvizet az új szennyvíztisztító telepre.

A vegyes területen keletkező szennyvizet meglévő szennyvízcsatornával lehet elvezetni. A befogadója a 2747 hrsz. területen lévő szennyvíz átemelő előtti fő gerinccsatorna egyik tisztító aknája lehet.

#### **Csapadékvíz elvezetés**

A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetése részben zárt csapadékcatornás vízelvezető rendszerrel történik, részben nyílt árkok szállítják tovább a vizeket. A vízelvezető 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 vegyes területen lévő burkolt felületekről levezetett csapadékvizek befogadója a Budakeszi patak.

#### **Villamosenergia ellátás**

A vizsgált tömböt keleti oldalon határoló Kert utcán halad végig oszlopokra helyezve a szolgáltató 22 kV-os közép feszültségű 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 közép feszültségű 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 üzemmód fogadására.

#### Földgázellátás

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

A vizsgált telkek bekötése középnyomású gázvezetékéről történik, ezért egyedi, házi nyomás-szabályozó elhelyezését kell biztosítani. Településképi szempont figyelembe vételével lehet ezeket az egyedi, házi nyomásszabályozókat elhelyezni. A házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású elosztóhálózatot földalatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A várható földgázigények kielégítését, a villamosenergia ellátáshoz hasonlóan, az ellátáshoz szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját kivitelezéssel oldja meg. Az új fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köt, amelyben a szolgáltatás feltételül csatlakozási díj fizetését kérheti.

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

#### Elektronikus hírközlés

##### Vezetékes elektronikus hírközlés

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

##### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

## VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrs.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változás	1.	0,72	2742/1 és 2742/2 hrsz.	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület
<b>Összesen:</b>		<b>0,72</b>			

# A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

	Területfelhasználási egység	Övezeti jel	TSZT terv mérlege (ha) 2015 év	TSZT terv változásai (ha) 2018 év	TSZT terv mérlege (m <sup>2</sup> ) 2018 év
<b>Beépítésre szánt területek</b>					
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41		65,41
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25		390,088
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55	+0,72	34,24
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78		8,78
5.	Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	-0,72	220,77
6.	Különleges temető terület	K-T	4,85		4,85
7.	Különleges reptér terület	K-Rept	6,49		6,49
8.	Különleges sportterület	K-sp	4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	K-E	2,24		2,24
10.	Különleges honvédségi terület	K-Hon	2,82		2,82
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	K-szv	5,73		5,73
	összesen:		745,12 ha		
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>					
13.	Zöldterület - közpark	Zkp	19,57		19,57
14.	Védelmi erdőterület	Ev	1292,14		1292639
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84		734,84
16.	Közföldi erdőterület	Ek	72,84		72,84
17.	Közföldi erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27		35,27
18.	Közföldi erdőterület Vadaspark	Ek-Vad	13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65		422,695
20.	Kertes, mez.gazd. terület	Mk	115,23		115,23
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	Mv	53,17		53,17
22.	Vízgazdálkodási terület	V	4,98		4,98
23.	Közföldi terület	Köu	79,91		79,91
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	Kb-Spl	4,24		4,24
25.	Különleges beépítésre nem szánt temető terület	Kb-T	5,61		5,61
26.	Különleges beépítésre nem szánt strand terület	Kb-St	4,60		4,60
27.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület	Kb-Ek	14,43		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdőszház terület	Kb-Eh	0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	Kb-B	1,57		1,57
	összesen:		2965,30		2965,30
	<b>Közigazgatási terület összesen</b>		<b>3710,42</b>		<b>3710,42</b>



## A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

### 5.1. BUDAKESEI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

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

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

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

### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

- Városias települési térség (1 számú) módosítási terület vonatkozásában.

A tervmódosítás során szükséges a településszerkezeti terv módosítása is, mely során beépítésre szánt területen belüli / települési térségen belüli változás történik (1 számú) módosítási terület vonatkozásában.

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén található. **A beépítésre szánt településközpont vegyes célú módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő igazolása.**

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslattal 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.

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 módosítási szándékok BATrT 5.§ (5) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt vegyes terület összterülete nem haladja meg az 5 ha-t. (mintegy: 7200 m<sup>2</sup>) és közúti megközelítésük biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§ (6) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt vegyes terület nem minősül új beépítésre szánt területnek.

A fejlesztési terület nem érintett az OTRT 8.§-a által, a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

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

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--

építmények által igénybe vett térség	--	--
<b>országos övezetek</b>		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) Az ökológiai hálózatot módosítással érintett területet nem érint)	+	--
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 termőhelyi adottságú erdőterületet nem érint.	+	--
tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.) A módosítási területet országos vízminőség védelmi területet nem érint.	+	--
nagyvízi meder és a Vársárhelyi-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	--
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 területén nem tart nyilván.	X	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti termőhelyi adottságú erdőterületet nem érint.)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területet nem érint.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület 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

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

#### **Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:**

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a „Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT 2015 évi felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került.

Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területeit az OTTrT 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 (OTTrT) előírásaival nem ellentétes.

#### **A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE**

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

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért a tervezett módosítás biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

állami főépítész záró szakmai véleménye

## HATÁSVIZSGÁLAT

### Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendeletének módosításához

1. Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások  
Jelen módosítás kereskedelmi létesítmény beruházás megvalósítása érdekében történik, így társadalmi és gazdasági szempontból is előnyös hatása van.
2. Környezeti és egészségügyi hatások  
A rendeletalkotásnak közvetlen környezeti és egészségi hatása nincs.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatás  
Jelentős többletterhet nem ró a Hivatalra, a rendelet jóváhagyását követően a jogszabályokban meghatározottak szerint kell közzétenni, ill. az érintetteknek megküldeni.
4. Jogszabály elfogadásának szükségessége  
A jelenleg hatályos építési szabályok alapján a tervezett beruházás nem tudna megvalósulni, mivel a tervezett létesítményhez szükséges parkolók megvalósítása csak az előírt legkisebb zöldfelület értékének csökkentésével valósítható meg.
5. Jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek  
A rendelet alkalmazása nem igényel többlet szervezeti, személyi, tárgyi és pénzügyi forrást.

## INDOKOLÁS

### Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendeletének módosításához

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott eljárásrendnek megfelelően Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet módosítására került sor.

A módosításra a tervezett kereskedelmi beruházás megvalósítása érdekében van szükség.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### 1. §-hoz

Az R. 1. melléklete 2.3. Településközpont terület táblázata módosul, a területre vonatkozó új Vt4 jelű építési övezettel, új beépítési paraméterekkel kerül kiegészítésre.

### 2. §-hoz

A területre vonatkozó szabályozási tervlap módosul a rendelet melléklete szerint.

### 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.