

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2018. március 29-én megtartott
ülésének jegyzőkönyvéből

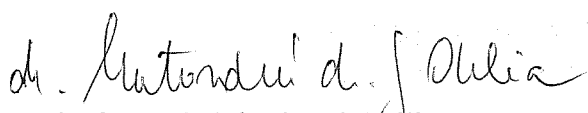
A jelenlévő 9 fő képviselő 9 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 106/2018. (III. 29.) Kt. határozata a Budakeszi külterület 0200/107, 0200/108 helyrajzi számú ingatlanokra és a Budakeszi 2423 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó Telepítési tanulmánytervek elfogadásáról


Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Budakeszi külterület 0200/107, 0200/108 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó Telepítési tanulmánytervet és a Budakeszi 2423 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó Telepítési tanulmánytervet.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: azonnal


dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

k. m. f.


dr. Szelenczy Gabriella
jegyző



BUDAKESZI VÁROS

Településrendezési eszközök módosítását megalapozó

Telepítési tanulmányterv

a 0200/107, 0200/108 hrsz. területekre vonatkozóan

- Végleges munkaanyag-



2017. december hó



TERVEZŐK NÉVSORA

| | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|---|--|
| Településrendezés: | Makkai Krisztina | TT/ 01-4921 | <i>Makkai Krisztina</i> |
| Zöldfelületek, környezetrendezés: | Burányi Endre | TT/T 01-5104; TK 01-5104; | <i>Burányi Endre</i> |
| Közlekedés: | Rhorer Ádám | kamarai szám:01-3157 TKö | <i>Rhorer Ádám</i> |
| Közműellátás: | 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> |



Pest megyei Terület, Település, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.
Budapest 1085, Kőfaragó u. 9.
Tel.: 267-0508, 267-7078, Fax: 266-7561
e-mail: pestterv@pestterv.hu

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

| | |
|--|----|
| TARTALOMJEGYZÉK | 3 |
| TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV..... | 4 |
| 1. BEVEZETÉS | 4 |
| 2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA | 4 |
| 3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA | 5 |
| 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK | 11 |
| 5. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ..... | 12 |
| 6. ÚJ TERÜLETHASZNÁLAT ÉS ÖVEZET VÁZLATTERVE | 17 |
| 7. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA | 19 |
| 8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA | 20 |
| 9. A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE | 21 |
| 10. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ | 25 |

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A munka tárgyát a Budakeszi város 0200/107, 0200/108 hrsz. kialakult kereskedelmi-szolgáltató terület fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti átalakítás kapcsán településrendezési eszköz módosítás előkészítéséhez szükséges telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület tulajdonosai megbízásából, a 2017. november 06-án kötött tervezési szerződés alapján készült.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

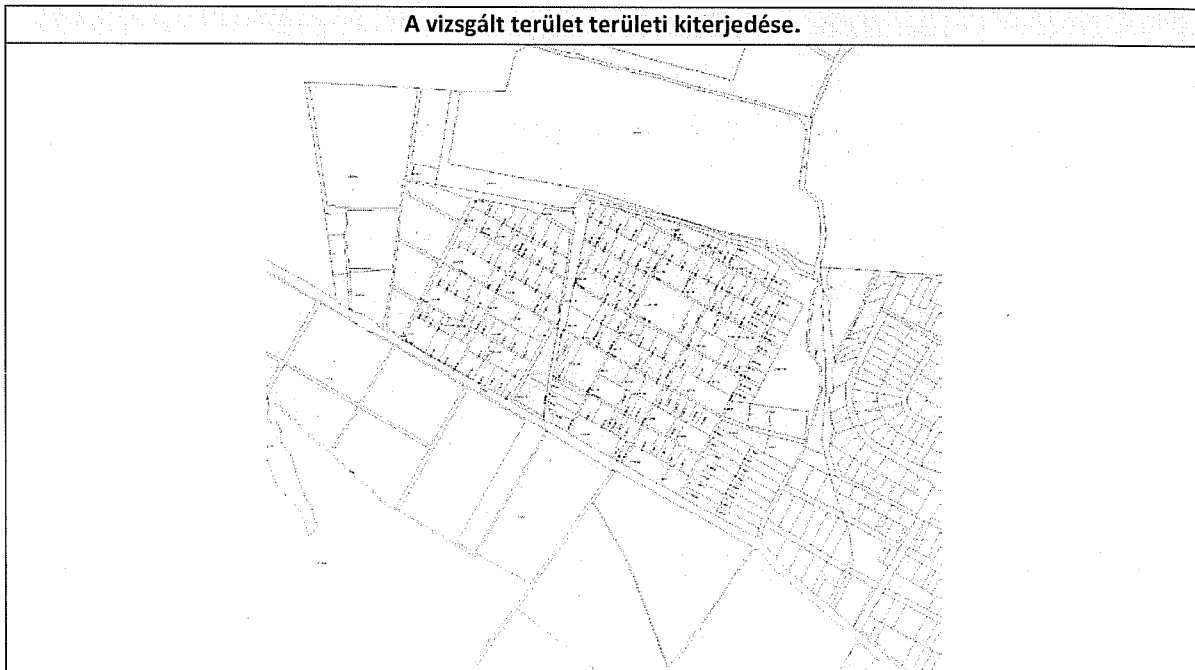
A jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolású területen a gazdasági funkciók (borászat és kiszolgáló épületei, raktár) és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók, melyek a terület településen belüli elhelyezkedése és a meglévő épületek alkalmassá tesznek. Vagyis gazdasági funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél. Ezen belül:

- 0200/107, 0200/108 hrsz. területén, kereskedelmi, szolgáltató és kiszolgáló létesítményi rendeltetésű terület kialakítása a cél
- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a kialakult és fejlesztendő funkciók esetén.

A tervezési feladat a tanulmánytervben bemutatni a hatályos jogszabályi környezetre és szabályozási lehetőségekre is tekintettel - a fejlesztő és az önkormányzat által elfogadott szempontok alapján - a terület további fejlesztési lehetőségeit, és ez alapján, a területen várható fejlesztések nagyságrendi terhelési jellemzőit és várható főbb infrastrukturális igényeit.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztése. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemeket be kell illeszteni a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába.

A vizsgált terület területi kiterjedése.



3. A terület rövid bemutatása

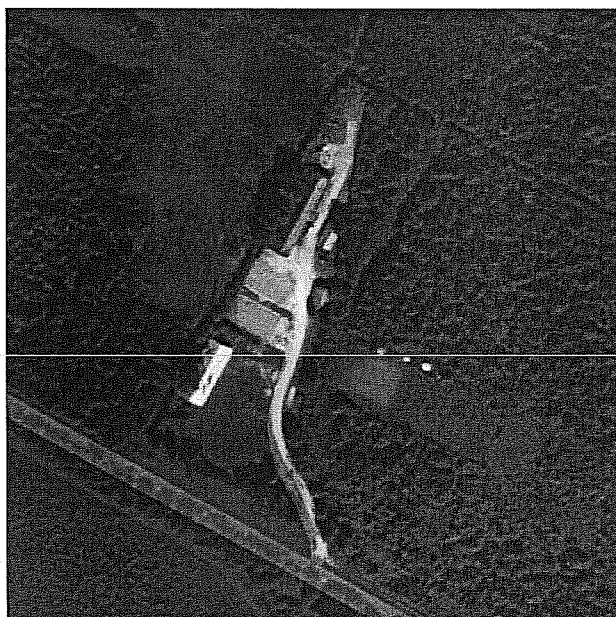
A tervezési terület Budakeszi belterület NY-i határán, a Telki felé vezető út mentén jelenlegi *általános mezőgazdasági* területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

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

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

| HRSZ. | Terület | Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása) | Tevékenység | Megjegyzés |
|----------|---------------------|---|---|---|
| 0200/107 | 3071m ² | területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má) | 0200/107 Somlai családi gazdaság telephelye. Tevékenység: Szőlőfeldolgozás, családi borászat borrhaktár, termelői borkimérés. | A 2015. évi TRT felülvizsátot megelőzően a terület Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és övezetbe tartozott a kialakult állapotnak megfelelően. |
| 0200/108 | 3147 m ² | területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má) | 0200/108 Ilcsi Szépítőfüvek Kft. telephelye. Tevékenység: Kozmetikai anyag-, és készáru raktár, tervezett kozmetikai kisüzem. | A 2015. évi TRT felülvizsátot megelőzően a terület Gksz kereskedelmi, szolgáltató terület területfelhasználásba és övezetbe tartotott a kialakult állapotnak megfelelően. |

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Google úrfelvétel mutatja be:



A vizsgált terület (0200/107, 0200/108 hrsz.) jelenleg általános mezőgazdasági terület összesen mintegy 0,62 ha-on.

A vizsgált telkeken jelenleg gazdasági funkciójú mintegy 300 m²-es borház és kiszolgáló épület (0200/107 hrsz), valamint volt csomagolószín, 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.

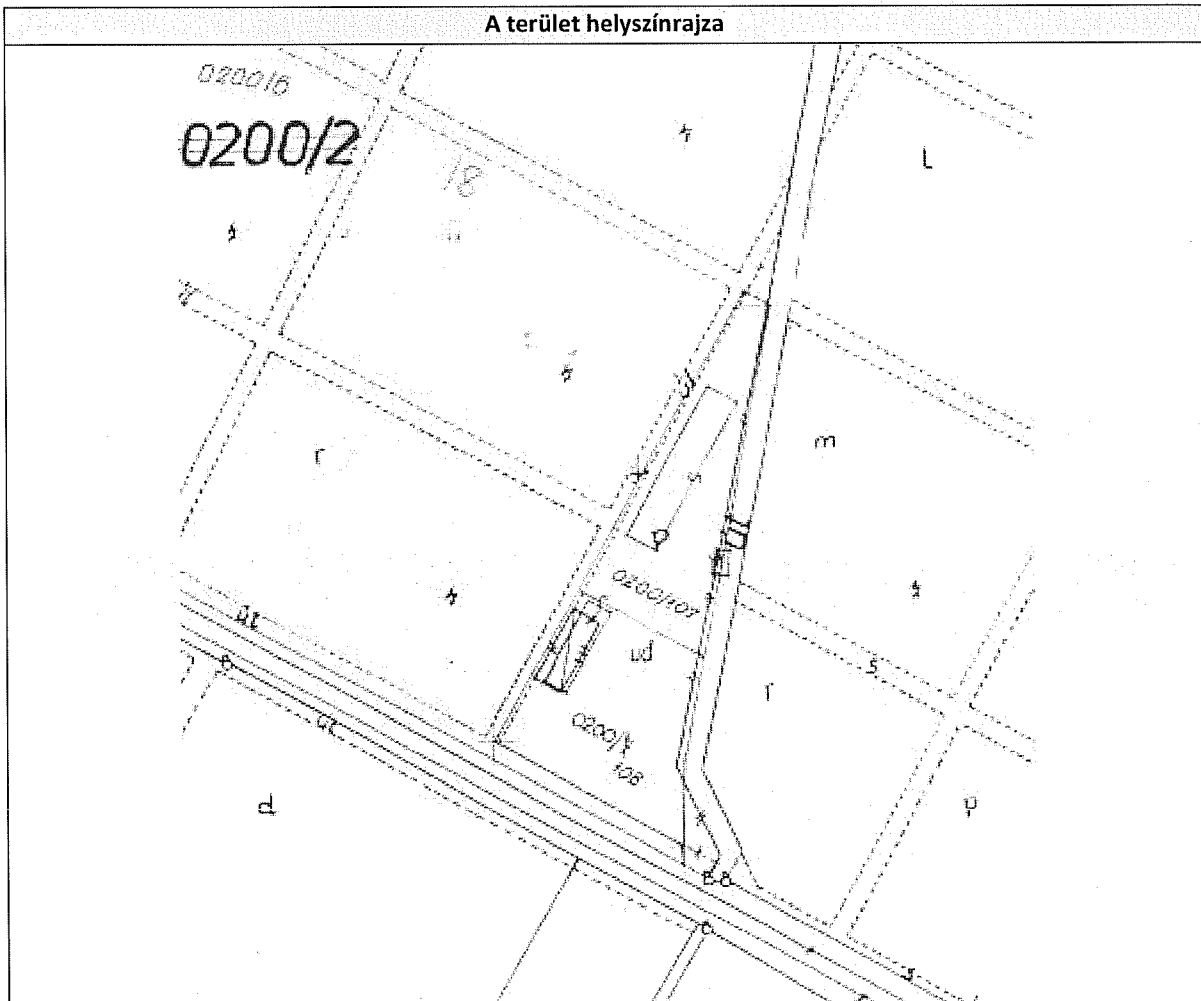
A terület környezetében jelentős részben elhanyagolt állapotú mezőgazdasági területek, a NY-i határában távlati lakóterületfejlesztésre szánt terület helyezkedik el. A terület ÉNY-i szomszédságában található még mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti kategóriába sorolt terület, mely a borászathoz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

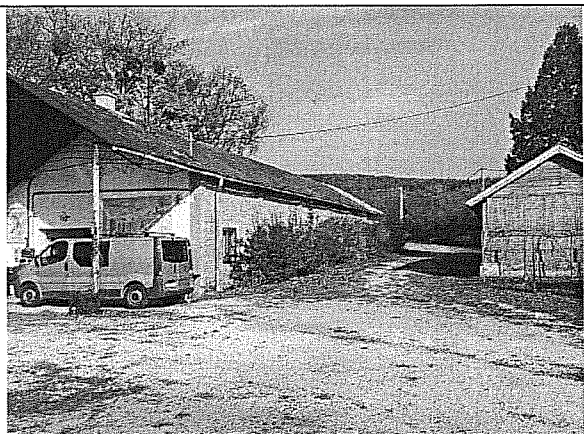
Habár az épületek elhelyezkedése optimális, a gazdasági funkcióhoz kötött területfejlesztés a mezőgazdasági övezeten belüli megvalósítása nem lehetséges.

A tulajdonosok folyamatosan keresik a gazdasági funkcióhoz kötött hasznosítás lehetőségét.

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

A terület helyszínrajza

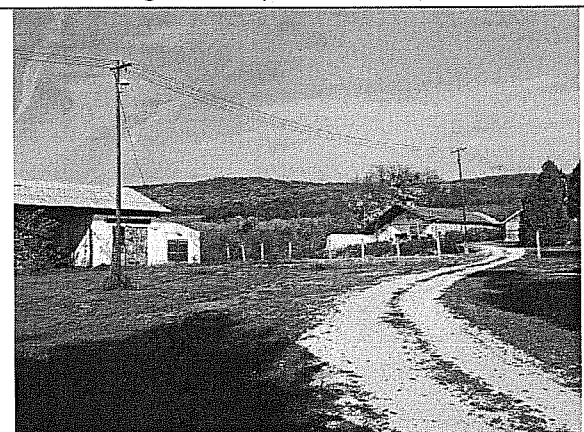




Borház feldolgozó üzem épülete és raktár (0200/107 hrsz.)



raktár (0200/107 hrsz.)



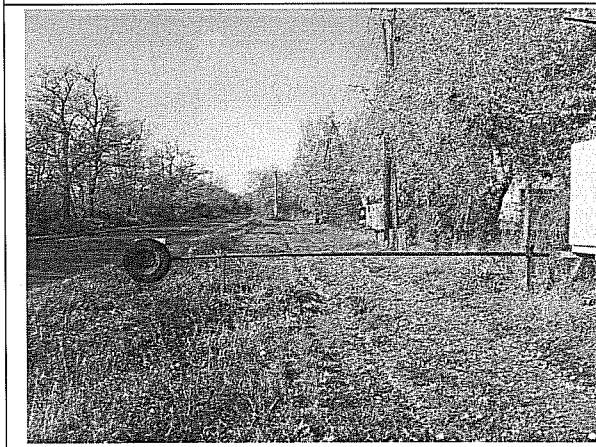
raktár épület (0200/108 hrsz.) mögöttes a borászati üzem.
Jelenleg közös bejáráttal a 1102 j. útról.



a közös bejárat a 1102 j. útról.



a 1102 j. út a tevezési terület irányából



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

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 MO autótű nyomvonala, a terület az MO védőtávolságán kívül helyezkedik el.

Közművesítési adottságok:**Közműadottságok összefoglaló értékelése**

A vizsgált 0200/108 és 0200/107 hrsz.-ú 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.

Víziközmű 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.

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 vizsgálata:

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.

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 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 Hosszúrétipatakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

Vizsgált terület:

A vizsgált telkek feltárási útja mentén a természet által kialakított nyílt árok szállítja el a vizsgált területről és a tőle északra eső vízgyűjtő területéről 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-mellékágba, amely a Budakeszi-árokba torkollik, ahonnan a továbbvezetés a városi felszíni vízelvezető rendszerrel megoldott.

Villamos-energia ellátás vizsgálat:

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben, Budapesten-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 lámpafejével megoldott.

Vizsgált terület:

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

Földgázenergia ellátás vizsgálat:

Budakeszi földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft. biztosítja. A település földgázellátásának bázisa a Hárshgyi 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.

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 vizsgálata:

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozó 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.

Vizsgált terület:

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



5. Környezetvédelmi adottságok, a javasolt beépítés változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

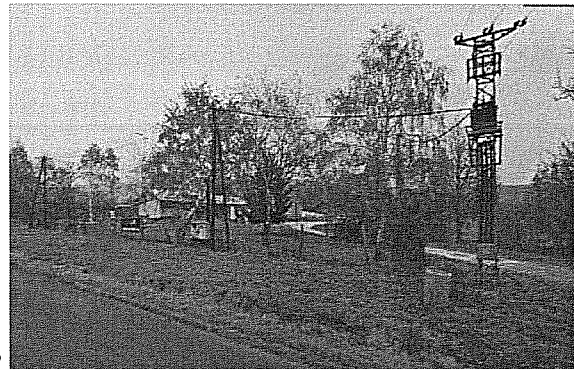
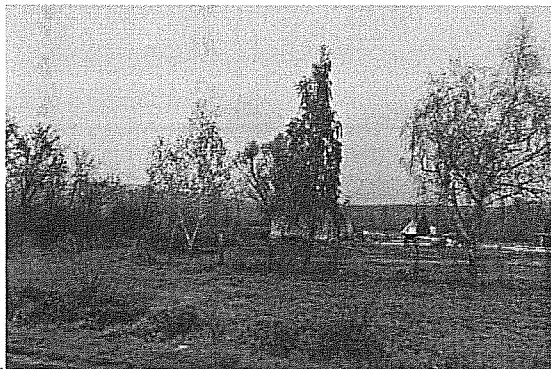
A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak. A 1103 jelű Budakeszi – Páty (- Telki) mellékút a telephellyel közvetlenül határos és köztük viszonylag nyílt terep található. A közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű.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

A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és kisteherjármű forgalom elenyésző mértékű növekedése várható, de ezek nem oly mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

A 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 szomszédos beépítésre nem szánt területekről sem éri számottevő szennyezés illetve környezeti terhelés a meglévő telephelyeket.

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a telephely területén. Elsősorban az útmenti sávban, valamint annak közelében, másodsorban az egyéb telekhatárok mentén található néhány nagyobb termetű, idősebb lombhullató faegyed (jellemzően a nyírek, akácok; őshonos fafajok előfordulása nem jellemző a területen). Dísznövények elvétve találhatók a telephelyek extenzív zöldfelületén, néhány tűlevelű, vagy egyéb örökzöld fa és cserje kivételével.

Fő nézetéből – a közút felől - tájképileg viszonylag kedvező képet mutat a fásítással, alacsony beépítéssel rendelkező terület (1. kép). De az összképet jelentősen lerontják a közép- és kiefeszültségű elektromos hálózatok tartószerkezetei és szerelvényei (2. kép; - a képek forrása: Google Earth 2011/11.).



A tervezett gazdasági funkciók fejlesztésével a minőségibb zöldfelületek kialakítására és fenntartására nagyobb figyelmet kell fordítani. A légvezetékek föld alá helyezése és tartószerkezeteik eltüntetése sokat javítana a terület tájképi megjelenésén.

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben a terület mezőgazdasági területbe van sorolva, ezért a tervezett gazdasági átsorolás szükségessé teszi a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt. A kompenzációnak többféle módja lehetséges. A legkevésbé hatékony, de leggyakrabban alkalmazott a mezőgazdasági terület helyén erdőterület kijelölés (és telepítés). Kíváncsabb lenne, amennyiben van erre kijelölhető terület, beépített vagy beépítésre szánt terület visszaminősítése mezőgazdasági-, zöld- vagy erdőterületbe. Ez nagyságrendileg „egy – az - egy” arányú területcserét jelentene.

Viszont az előbbi lehetőséggel számolva (tájékoztató jelleggel):

- általános mezőgazdasági terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté való átminősítése esetén, a terület nagyság ~65%-ának megfelelő erdőterület kijelölés szükséges.

| módo- sítás azono- sító | terület (ha) | meglévő területfelhasználás | Biológiai aktivitásérték szorzó | tervezett területfelhasználás | Biológiai aktivitásérték szorzó | Biológiai aktivitásérték változás |
|---|-----------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 1. | 0,62 | (Má) mezőgazdasági terület | 3,7 | (Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület | 0,4 | -2,046 |
| 2. | 0,4 | (Má) mezőgazdasági terület | 3,7 | (Ev) védelmi erdő terület | 9,0 | +2,12 |
| Biológiai aktivitásérték változás összesen: | | | | | | +0,074 |

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) egyenleg szintentartása érdekében kijelölhető kompenzációs területek lehetősége Budakeszi közigazgatási területén:

Helyzetelemzés:

- amint azt a hatályos településrendezési eszközök megalapozó és alátámasztó munkarészei is megállapítják, a város külterülete csaknem 100%-ban táj-természetvédelmi, illetve termőhelyvédelmi korlátozás vagy tilalom alatt áll, beleértve a belterületi jellegű, beépítésre szánt fejlesztési területek (jelenleg még külterületek) nagyrésztét is. (Ezek rajzi lehatárolását lásd a hatályos tervek táj – és természetvédelmi [V-TK4, – 5] sz. vizsgálati lapjain.)
- a külterület erdősültsége kiugróan magas, a mezőgazdasági területek nagyrésze I-II. osztályba sorolt borvidéki szőlőterület, vagy átalagosnál jobb minőségű termőterület, amelyeken erdőterületi átsorolás nem javasolható.

Helyzetértékelés: ebben a helyzetben a kompenzációs terület kijelölésének elvileg 2 módja lehetséges:

- /1/ kijelölt de még fel nem használt *beépítésre szánt terület átsorolása beépítésre nem szánt területbe*; lehetőleg minél magasabb zöldfelületi intenzitású kategóriába (pl.: zöldterület); - ennek meghatározása az Önkormányzat kizárólagos kompetenciájába tartozik.
- /2/ amennyiben a fenti megoldás bármilyen okból meghiúsul, elvileg lehetséges a TSZT szerint távlatilag is külterületben maradó *beépítésre nem szánt területre* vonatkozó bármely tiltó- vagy korlátozó hatású jogszabályi előírás alóli felmentés kezdeményezése (pl. a szőlőkataszteri besorolás módosítása; vagy az átalagosnál jobb minőségű termőföld kivételes erdőterületi átsorolása); ezek kezdeményezése szintén az Önkormányzat kizárólagos kompetenciájába tartozik – a szőlőterületet illetően hegybírói hozzájárulással -, de a döntés csak az illetékes hatóságok hozzájárulása alapján hozható meg.

Javaslat:

- ebben a helyzetben véleményünk szerint egykörös eljárásban, vagyis saját önkormányzati hatáskörben csak a fenti /1/ sz. alternatíva hozhat egyértelműen pozitív eredményt. Konkrét javaslatunk – a hatályos tervek tervezett területfelhasználásának ismeretében – a kijelölt beépítésre szánt területi fejlesztések (lakóterületek, gazdasági területek) jelenleg hiányzó zöldfelületi tagolására vonatkozik.
- /a/ E kategórián belül elsődlegesen a jelen tervezési terület szomszédságában, a Telki út menti északnyugati tervezett lakóterülettől hiányzó lakóterületi közparkellátást biztosító zöldterület kijelölését javasoljuk. Ez városi érdek alapján is védhető és pozitív aktivitásérték kompenzációt tesz lehetővé, a város funkcionális zöldterületi ellátottsági szintjét is javítja.
- /b/ Amennyiben a fenti megoldás bármilyen okból meghiúsul, másodsorban javasolható ugyanezen a területen a tervezett elkerülőút és az új lakóterület között hiányzó (az út kapcsolódó déli szakaszán egyébként betervezett) védérdősáv kijelölése. a kompenzációs igénynek ez is megfelel, de funkcionális szempontból kevésbé komplex megoldás.
- /c/ A harmadik megoldást csak a teljesség igénye miatt említjük: elképzelhető a kijelölt nagyterjedésű gazdasági területek zöldfelületi tagolása – védőzöld területekkel, védérdő sávokkal – de ez az utóbbi időben kevésbé alkalmazott megoldás, a szükséges védőzöld felületeket inkább a gazdasági telkeken belül kell biztosítani, így önálló területfelhasználási egységként nem jelennek meg a TSZT-n, tehát BAé kompenzációra nem alkalmasak.

Összefoglalva, a BAé egyenleg biztosítása érdekében:

- Javasoljuk *beépítésre szánt terület átsorolását beépítésre nem szánt területbe, elsődlegesen lakóterületi közpark kijelölésével*, - illetve másodlagosan a fent részletezett egyéb, kevésbé komplex megoldások valamelyikének alkalmazásával.

- Amennyiben a fenti megoldások bármilyen okból meghíúsulnak, elvileg lehetséges a korlátozás vagy tilalom alatt álló külterületek korlátozás vagy tilalom alóli felmentésének kezdeményezése is, ez azonban kevésbé biztos és kevésbé érdemi megoldása a problémának. Ennek tükrében megállapítható, hogy az előzetesen felmerült 0200/94 hrsz. kompenzációs terület *külön eljárás nélkül nem felel meg*, mivel jelenleg az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területek közé tartozik, ami a művelési ág váltást ugyan nem tiltja, de feltételekhez köti.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett. Ezért is térünk ki a fentiekben a terület tájképvédelmi adottságaira, kedvező és kedvezőtlen látványelemeire. A tájképvédelmi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését.

Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen, csakúgy, mint a termőhelyi adottságok. Ez utóbbi szempontból azonban vizsgálendő a terület szőlőkataszterben elfoglalt helyzete, amely ugyancsak területrendezési előírás, továbbá a terület érintett szőlőültetvénnyel is. Budakeszi település az Etyek – Budai Borvidék egyik települése, és ezen belül a telephelyet is magában foglaló „Ochzenzungen-dűlő” szerepel az eredetvédett dűlők nyilvántartásában is (forrás: FÖMI – VinGis adatbázis). A területrendezési előírások az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét. Jelen esetben azonban ez utóbbi már évtizedekkel ezelőtt megtörtént és a terület a tervelőzményben beépítésre szánt övezetbe került, meglévő beépítettsége okán. A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás *termőföldet nem érint, a telek kivett művelési ágban sorolt*, így a szőlőkataszter helyrajzi számos felsorolásában sem szerepel. Ebből a szempontból sincs akadálya tehát a terület kívánt övezeti átsorolásának.

A területrendezési tervi korlátokat és lehetőségeket az alábbi fejezet foglalja össze.

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége:

| | Budakeszi település | Vizsgált terület |
|--|---------------------|------------------|
| Országos Területrendezési Terv - országos övezetek | | |
| országos ökológiai hálózat | érintett | nem érintett |
| kiváló termőhelyi adottságú szántóterület | nem érintett | nem érintett |
| jó termőhelyi adottságú szántóterület | nem érintett | nem érintett |
| kiváló termőhelyi adottságú erdőterület | érintett | nem érintett |
| tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület | érintett | érintett |
| világörökségi és világörökségi várományos terület | nem érintett | nem érintett |
| országos vízminőség-védelmi terület | érintett | nem érintett |
| nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe | nem érintett | nem érintett |
| kiemelt fontosságú honvédelmi terület | nem érintett | nem érintett |
| Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek | | |
| magterület övezete | érintett | nem érintett |
| ökológiai folyosó övezete | nem érintett | nem érintett |
| puffer terület övezete | érintett | nem érintett |
| erdőtelepítésre alkalmas terület övezete | nem érintett | nem érintett |
| rendszeresen belvízjárta terület övezete | nem érintett | nem érintett |
| földtani veszélyforrás területének övezete | nem érintett | nem érintett |
| ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete | érintett | nem érintett |
| Honvédelmi terület övezete | érintett | nem érintett |

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

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

Budakeszi történelmi szőlőterületei az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területek közé tartozik. A borvidék a Dunántúli-középhegység északkeleti területein, a Gerecse-hegység déli részétől a Velencei- és a Budai-hegységig húzódik. Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével -

beépítésre szánt területté nem minősíthető.

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

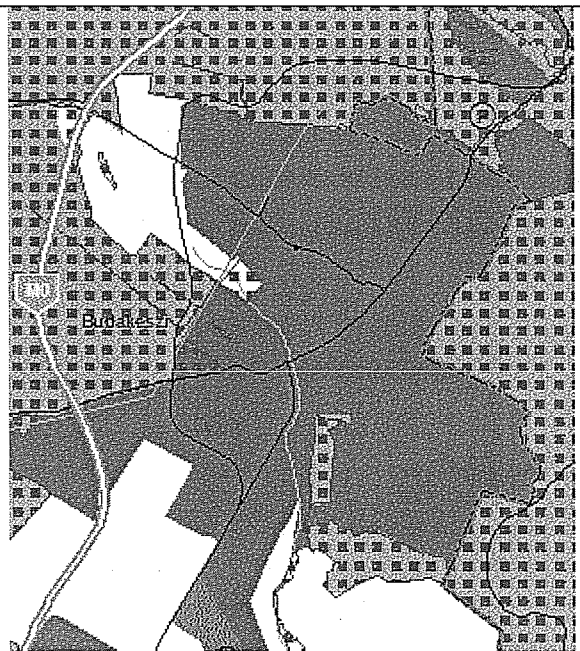


A jelen fejlesztési terület az Oltalom alatt álló eredetmegjelölésüként nyilvántartott - Ochsenszungen dűlő területén található, de helyrajzi számai szerint nem tartozik az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, mivel művelés alól kivett (major)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

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

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

A Vizsgált 0200/107, 0200/108 hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a mezőgazdasági térségbe tartozik.



A 2015. évi TRT felülvizsgálat Mezőgazdasági térségre vonatkozó megállapítása:

| | |
|--|-----------------------------|
| BATrT Szerkezeti tervében Budakeszi városias települési térségbe sorolt területe | 915,42ha, 24,67% |
| 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: 915,42ha X 0,02 | 18,3 ha |

| | | |
|--|---|---|
| Mezőgazdálkodási térség Területe a BATrT-ban: 572,42ha, 15,42% | 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. | A TSZT felülvizsgálat során a BATrT-ban mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből 526,18m ² , 92,08%-ban mezőgazdasági területbe tartoznak. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. |
|--|---|---|

A fenti megállapítás alapján Budakeszi Város mezőgazdasági térségen belül **11,88 ha** területet használhat fel "bármely települési területfelhasználási egység" kialakítására.

Vagyis a 0,62 ha nagyságú fejlesztési terület a fejlesztendő keretbe belefér.

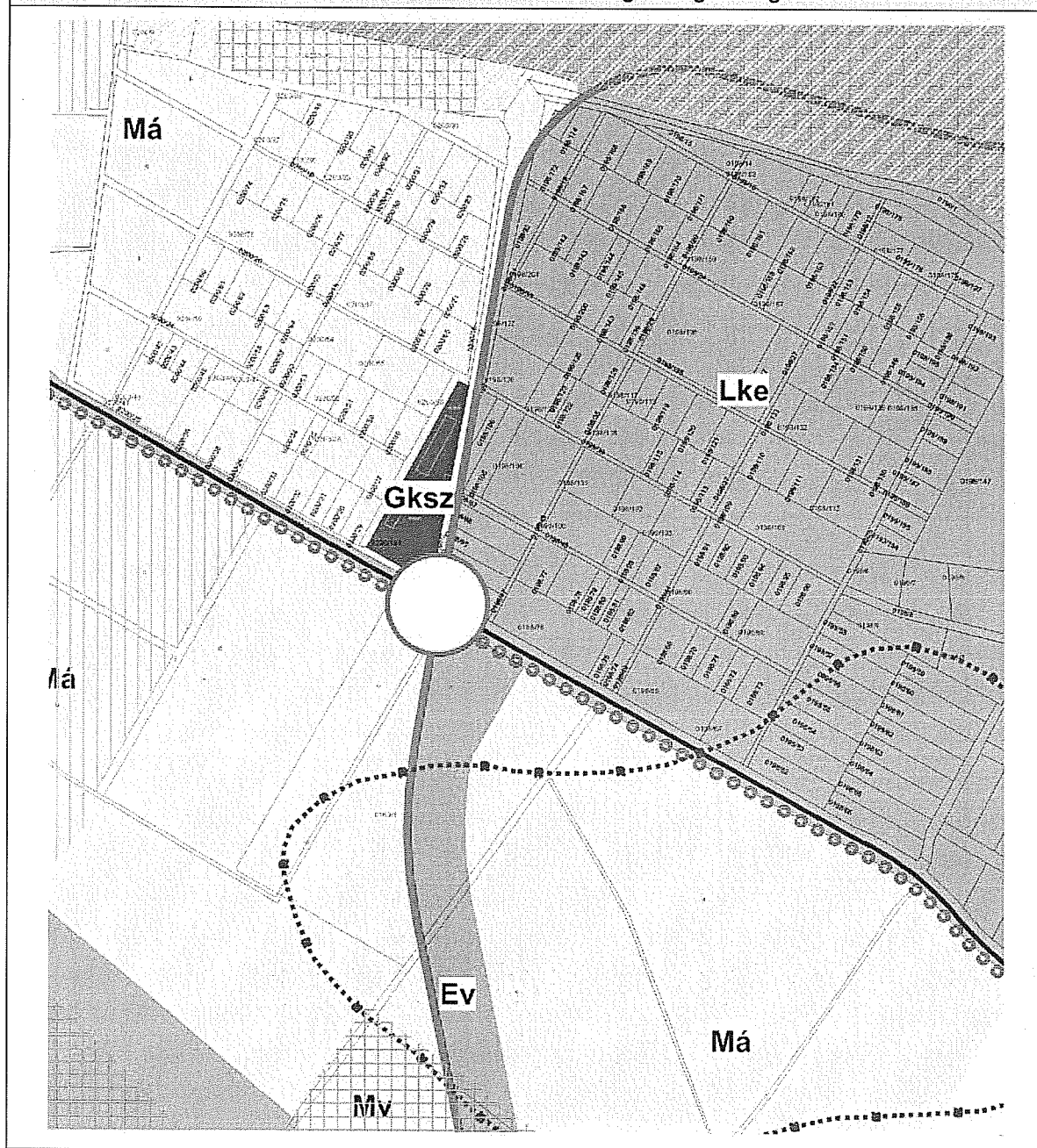
A városias települési térsérség BATrT adta fejlesztési lehetőségek közül:

- a mezőgazdasági térségből **11,88 ha**,
- a BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%), vagyis **18,3 ha**.

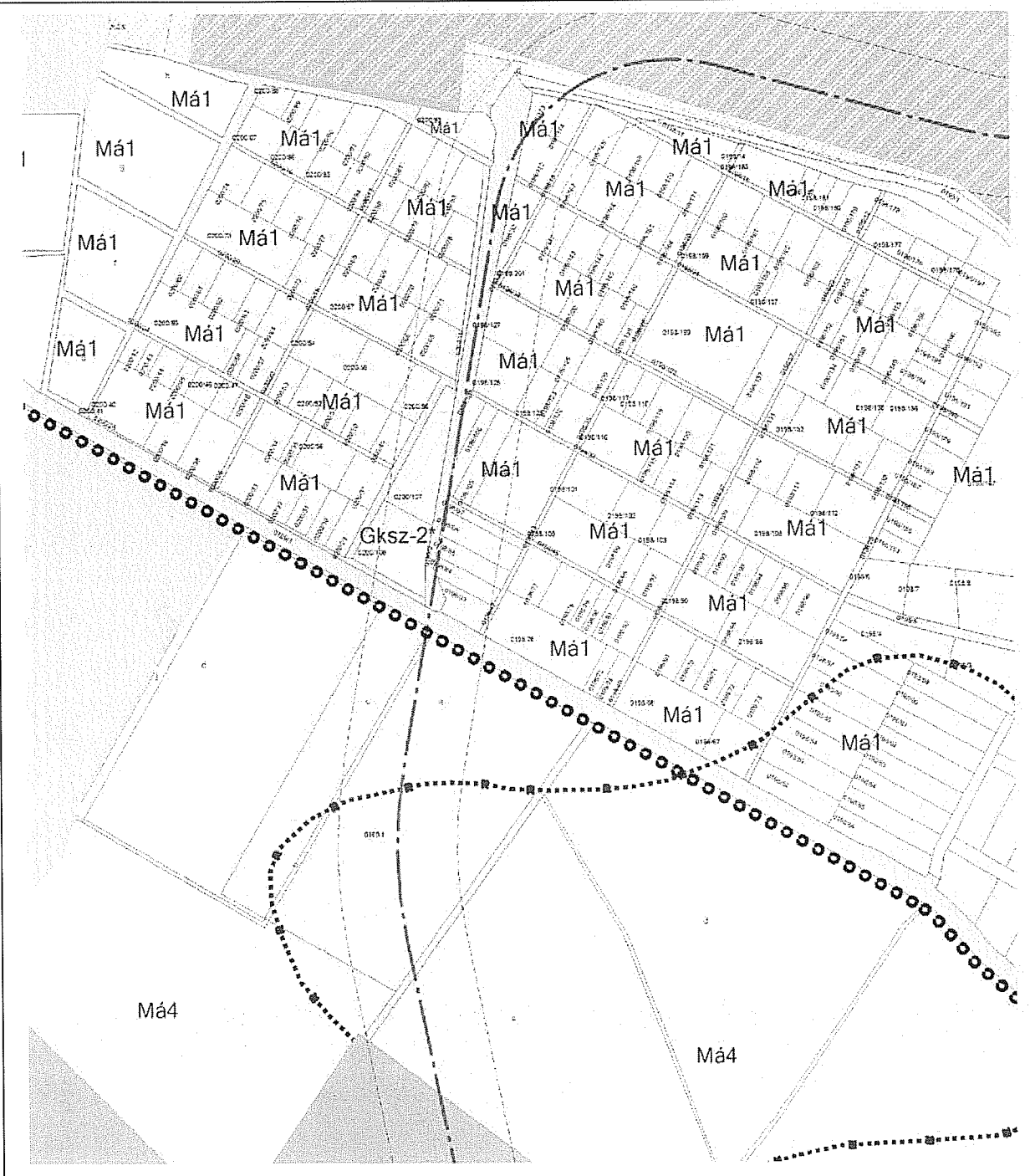
A két korlát közül a területfejlesztések során a szigorúbbat kell figyelembe venni. Vagyis "bármely települési területfelhasználási egység" kialakítására a **11,88 ha** tekinthető kiinduló számnak.

6. Új Területhasználat és övezet vázlatterve

Településszerkezeti tervmódosítás vázlatterv- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkció alkalmazásával



Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet alkalmazásával



7. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

Budakeszi 2015-ben erre a területre is kiterjedő településszerkezeti tervi módosítása a tervezési területet általános mezőgazdasági területbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv mely az Önkormányzat és a Terület tulajdonosai között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítására.

A tervezési terület 0200/107, 0200/108 hrsz. területét a Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe, javasolja sorolni, amely az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- Tervezői véleményünk szerint az elsődleges alternatív hasznosítás 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 kereskedeli, szolgáltató funkciók között.
(A Fejlesztő a megfelelő megoldás érdekében kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező kitorési pontok megtalálása érdekében.)
- Tervezői véleményünk szerint a két telek Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi átsorolásával a területek közmű és közlekedési szempontú függetlenségének kialakítása javasolt.
- A 0200/108 hrsz. telek megközelítése az 1103. jelű útról közvetlenül kialakított, a 0200/107 hrsz. telek a keleti oldalon húzódó 0199/2 hrsz. közút felől lehetséges.

A Hatályos 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (Továbbiakban: OTÉK) az alábbi paraméterekben és funkciókban maximalizálja az övezeti paraméterek előírásainak lehetőségét.

„19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

| Általános használat szerinti terület | Sajátos használat szerinti terület | Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²) | kialakítható legkisebb telekméret (m ²) | Megengedett legnagyobb beépítettség (%) | Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m) | Legkisebb zöldfelület (%) | Legkisebb telekszélesség (m) |
|--------------------------------------|------------------------------------|--|---|---|---|---------------------------|------------------------------|
| gazdasági- | kereskedelmi, szolgáltató- | 2,0 | ----- | 60 | ----- | 20 | ---- |

A tervmódosítás célja, hogy a szabályozás a területen meglévő és tervezett gazdasági területfelhasználáshoz szükséges feltételeket és a kialakult funkciókat figyelembe véve megteremtse. Ehhez a funkció bővítési lehetőséghez módosítani szükséges Budakeszi város hatályos Településszerkezeti tervét és Szabályozási tervét.

8. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására

A jelenleg tervezett szerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ Gksz-1 jelű övezetének felelnek meg.

Jelenleg hatályos övezeti paraméterek a fejlesztési területre

Az Má-1 jelű építési övezetben a következő előírásokat kell betartani:

- a) a telek szabadonálló módon építhető be,
- b) az építési övezetben a legkisebb kialakítandó telek mérete 3000 m²,
- c) a beépítettség legfeljebb 3 % lehet,
- d) az épületmagasság legfeljebb 5 méter,
- e) épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól 5 méter

Tervezett övezeti paraméterek fejlesztési területére

A terület adottságainak megfelelően, esetleges további lehetőségeket hordozva a hatályos HÉSZ Gksz-2 övezeti paraméterei 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 3000 m²,
- 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 hatályos HÉSZ gazdasági területekre vonatkozó egyéb előírásai, melyek a tervmódosítási változások esetén a jelen tanulmány tárgyát képező területekre is vonatkoznak majd, figyelembe véve az idő közben változó OTÉK gazdasági területen kialakítható funkciókat, melyet a 7. fejezetben ismertettünk.

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület beépítésének szabályai

15. §

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

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

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

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

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

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő-, az oldal- és hátsókert mérete 10m, az elkerülő út és a Budaörsi út mellett 15 m.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen

- a) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű,
- b) a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.

(7) A (6) bekezdés szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.

(8) A telek minden 100 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.”

9. A javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

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.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési 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 ³ /nap | m ³ /nap | kW | kW | nm ³ /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.

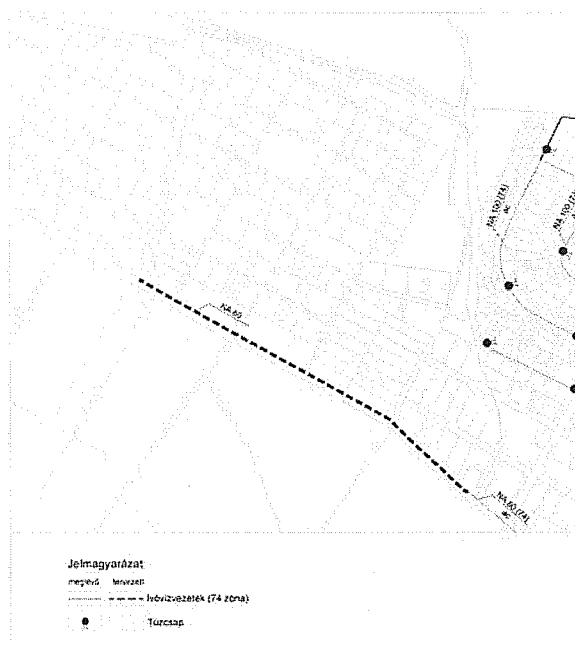
Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó 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 vezeték üzemel, arra csatlakozóan, annak a továbbbépítésével lehet a vízellátást megoldani. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

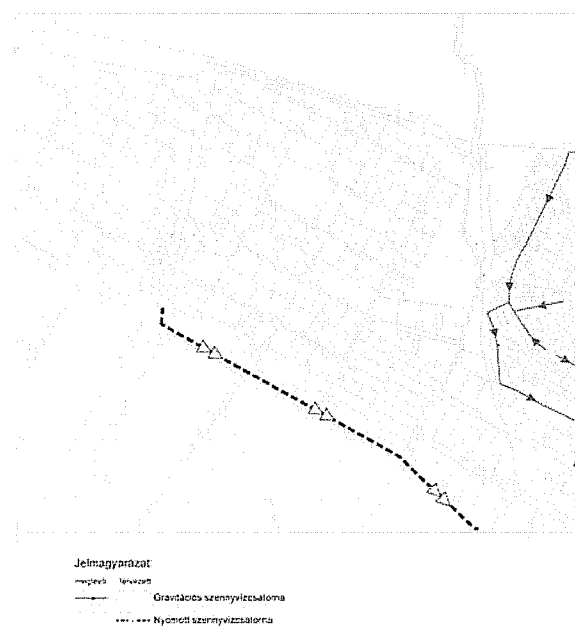
A szociális vízigény mellett a tűzivíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható csarnokszerű épületek jelentősebb tűzivíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz 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 feltáró út menti árokkal megoldott. Ennek fenntartása szükséges, a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség. A víz továbbvezetése útján, a Telki út alatti átvezetés korlátozott, így annak jelentősebb átépítése nélkül a jelenlegi meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli. A Telki út alatti átvezetési lehetőséget meghaladó többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni.

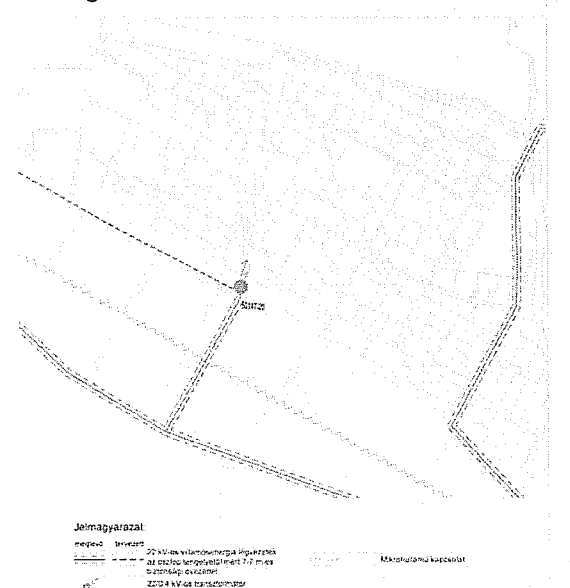
A záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.



Villamosenergia ellátás

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

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

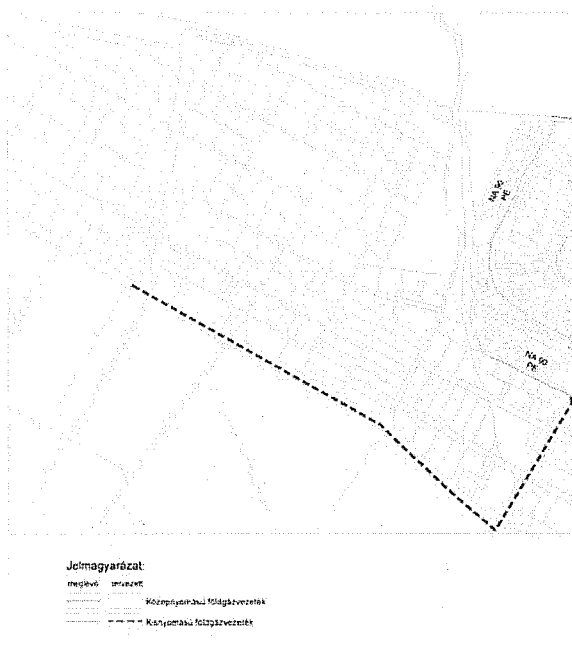


A fejlesztési területen belül és a feltáró úthálózatánál a térvilágítást is fenn kell tartani, amelynek a közlekedés biztonságon túl a vagyonvédelmi igényeket is ki kell elégítenie.

Földgázellátás

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

A földgázellátás a közeli lakóterület üzemelő hálózatának a továbbépítésével oldható meg. Ha a módosításra javasolt gazdasági telkek és a már beépített lakóterület közötti jelenleg beépítetlen területre tervezett szomszédos lakóterület kialakítása nem indul el és annak a 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 korlátozta azt nem akadályozza.

10. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény, valamint védett illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet illetve ezek társulása) nem található.