

2. MELLÉKLET

JEGYZŐKÖNYV

Tárgy: a Budakeszi belterület 2741, 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó Budakeszi Településszerkezeti Terv és Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés eredménye

Időpont: 2018. augusztus 31. – 2018. szeptember 18.

Helyszín: Budakeszi Polgármesteri Hivatal (2092 Budakeszi, Fő utca 179.)

A PESTTERV Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft. (1085 Budapest, Kőfaragó u. 9.) által készített, a Budakeszi belterület 2741, 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozó Településszerkezeti Terv és Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó tervanyaga véleményezése, kiemelt beruházás lévén, tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 24/2016. (VIII. 02.) önkormányzati rendelet alapján a partnerségi véleményezés lezajlott, a lakossági fórumot 2018. szeptember 10-én megtartottuk. A lakossági fórumot megelőzően és azt követően, a tervvel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

A lakossági fórumon a lakosság részéről négy fő jelent meg, egyiküktől olyan vélemény hangzott el, miszerint a terület zöldfelületi mutatójának 10 %-ra történő csökkentését nem tudják elfogadni az ott lakók, ha nem látják biztosítva, hogy a Kert utca érintett szakaszán és az Akácfa utcán mindez forgalmi növekedést nem okoz, illetve megfelelő védelmet kapnak a forgalmi terheléstől. A lakossági fórumon megjelent többi három lakó a fejlesztés mellett érvelt és támogatta a településrendezési eszközök módosítását.

A tervezett zöldfelületi mérték csökkentése és a környékbeli utcák forgalmának várható növekedése között nincs összefüggés, a forgalommal kapcsolatos kérdéseket nem településrendezési, hanem forgalomtechnikai eszközökkel lehet megoldani.

Budakeszi, 2018. szeptember 18.

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

Borsodiné Gláser Krisztina
városi főépítész



BUDAKESZI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

a 2742/1 és 2742/2 hrsz. területekre vonatkozóan
(tervezési terület a 2741, 2742/1 és 2742/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő tömb)

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
www.pestterv.hu

2018. szeptember hó

**Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása
gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti
módosítása 2742/1 és 2742/2 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
1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK.....	8
1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	9
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	9
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA	9
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	13
2.1. KÖZLEKEDÉS.....	13
2.2. KÖZMŰ.....	14
2.3. KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ZÖLDFELÜLETEK.....	17
2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET.....	19
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	19
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	26
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	26
1. számú melléklet: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek javaslata: VIZIKÖZMŰVEK.	27
2. számú melléklet: Közmű és elektronikus hírközlés eszközeinek javaslata: ENERGIAKÖZMŰVEK.....	28
3. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSI FELJEGYZÉS	29
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	32
5. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról	33



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 belterület Budaörsi út-Patak utca környezetében tervezett gazdasági terület kijelölése és módosítása gazdaságfejlesztő beruházások megvalósítása érdekében a 2742/1 és 2742/2 hrsz. 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- a 2742/1 és 2742/2 hrsz. 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. 2742/1 és 2742/2 hrsz. ingatlanok vonatkozásában: területfelhasználási és övezeti besorolása Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-2). Területe: ~0,72 ha. A módosítás legkisebb zöldfelület mértékének a hatályos előírás szerinti 35 %-ról 10 %-ra történő csökkentése érdekében kezdeményezi a Megbízó. Vagyis a jelenlegi Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználás és övezet Vt településközpont vegyes területfelhasználásra és övezetre módosul.

A döntés időszakában ismert magasabbrendű jogszabályi (Étv) kötelezettség szerint *a tervezett módosítások biológiai aktivitásérték (BAé) kompenzációt nem igényelnek*, a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet vonatkozó előírásai értelmében. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

INDOKLÁS

A módosítás okai:

1. A gazdasági (Gksz) övezeten belüli a HÉSZ legkisebb zöldfelületi arány csökkentését célzó módosítás, mely a Patak utca-Kert utca –Akácfa utca által határolt (2742/1 és 2742/2 hrsz.) Tímár Vaskereskedés Kft. területén igényelt. Mindkét telek a település belterületéhez tartozik és a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak a fejlesztéshez. A módosítás és területfejlesztés (LIDL áruház) telephelyének kialakítása érdekében történik. Mivel a módosítási szándék a magasabb rendű jogszabály (OTÉK) értelmében a Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen nem valósítható meg, ezért területfelhasználási és övezeti módosításra van szükség. A 10%-os legkisebb zöldfelület arány előírása a Vt településközpont vegyes területen belül lehetséges, mely a területen tervezett funkció elhelyezését is biztosítani tudja.

A területrészek fejlesztésre vonatkozó indoklás:

A tervezet projektek megvalósítása érdekében Budakeszi Városnak többek között a településrendezési eszközeit is módosítani kell, a gazdasági-vegyes célú telephely funkcióváltása érdekében. Ezek megvalósítására a településen érvényes HÉSZ előírásait figyelembe véve a településközpont vegyes övezet (Vt) kialakítása és módosítása a legmegfelelőbb. A tervezett gazdasági funkció növekedésre alkalmas terület a magán tulajdonban álló módosítandó területeken biztosítana lehetőséget munkahelyteremtő beruházások területének biztosítása érdekében.

A 2742/1 és 2742/2 hrsz. területen a jelenleg a „Tímár Vaskereskedés Kft.” működik. A területen a vaskereskedés felszámolása után LIDL áruház telepítése várható, amelyhez az előzetes tervek, környezeti hatástanulmány készítése folyamatban van. A funkcióból eredő területi igény okán szükséges a területfelhasználás és a szabályozási előírások módosítása, mely a minimális zöldfelület előírásának módosítását igényli. Ezzel összefüggésben új településközpont vegyes (Vt) övezet kialakítása szükséges. A

terület a vegyes funkciójú kereskedelmi raktározási célú elhelyezése érdekében elsősorban közlekedési fejlesztéseket igényel.

Ezen igény kielégítése érdekében a fejlesztési terület környezetében tervezett körforgalom és P+R parkoló kialakítása várható. Az engedélyezési terv elkészítése folyamatban van, a parkoló terület és vízmeder településrendezési tervi módosítása szintén tárgyalásos eljárás keretében történt.

Mind a tervezett gazdasági telephelyek fejlesztési területe, mind a tervezett LIDL telephely, szomszédos területek lévén összekapcsolódik, egymásra hatással van, melyet a tervekészítés folyamatában 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
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
2.A	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
2.B	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
	Külfelületi 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 TSZT 2742/1 és 2742/2 hrsz terület mintegy 0,72 ha területre kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásról településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul a tervezett zöldfelületi előírás változása miatt.

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

1. A SZT 2742/1 és 2742/2 hrsz terület mintegy 0,72 ha területre a kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) övezetről új Vt-4 településközpont vegyes építési övezetre módosul a zöldfelületi előírás változása miatt. (területre vonatkozó elő-, oldalkert, szabályok felülvizsgálata)

A tervterület lehatárolását, a város belterületén 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:

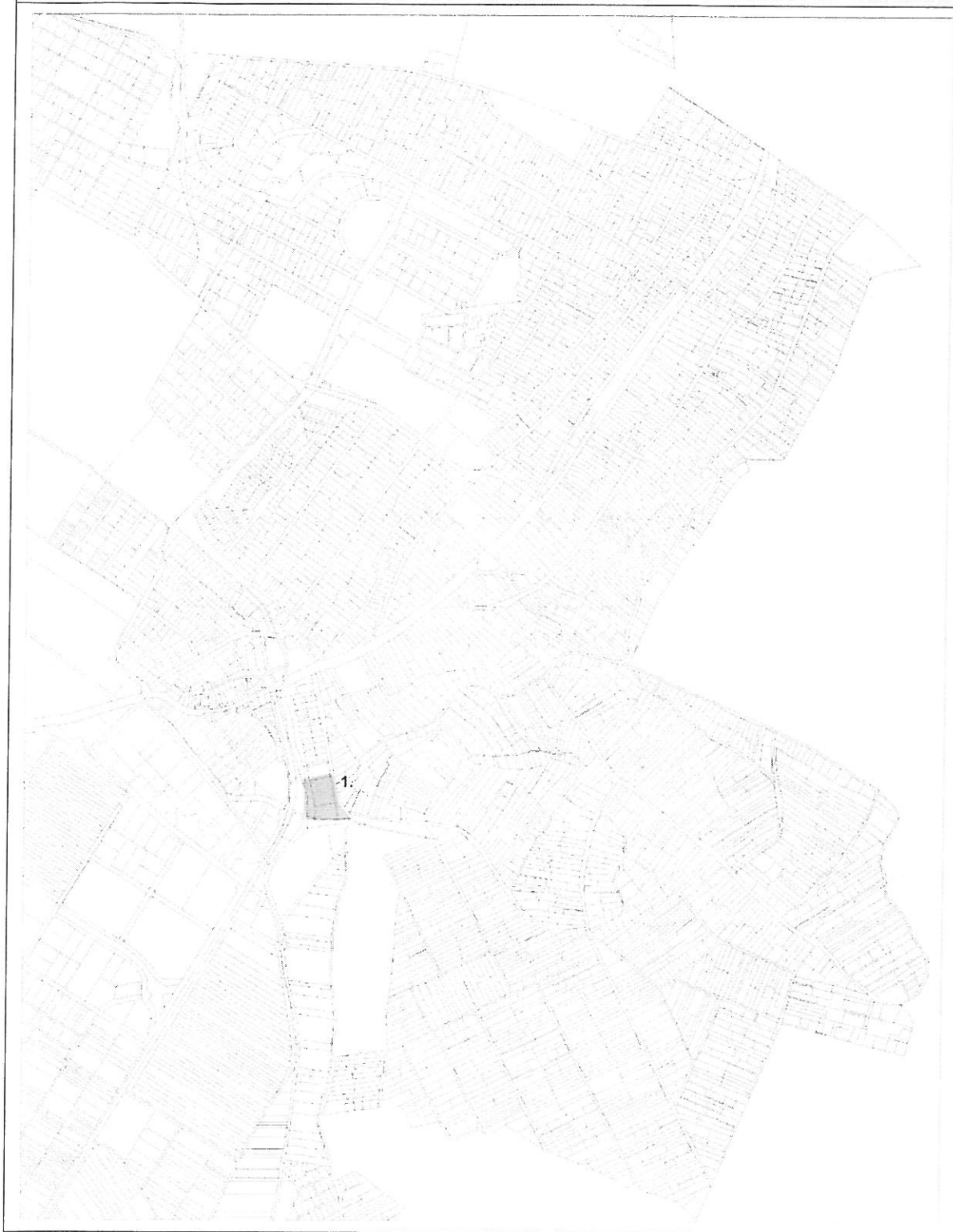
A Településszerkezeti és szabályozási terv teljes közigazgatási területére készült integrált tervlap készítése.

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

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(tárgyalásos eljárás keretében a módosítási 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.

A tervmódosítás keretében új, településközpont vegyes területet jelöl ki a terv.

- a 2742/1 és 2742/2 hrsz. területeken településközpont vegyes övezeten belül kereskedelmi célú fejlesztést javasol, 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 (Márity 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 lebonyolítása érdekében forgalomtechnikai beavatkozást igényelnek.

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.

Erdő területek, Zöldterületek

Meglevő erdőterület igénybevételt nem tartalmaz a termódosítás. A módosítások zöldterületeket (közparkokat és közkerteket) 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.	2742/1 és 2742/2 hrsz. terület	0,72 ha	Gkszk kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület	Gkszk-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Vt-4 településközpont vegyes övezet

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás	
				hatályos	tervezett
. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változás	3.	0,72	2742/1 és 2742/2 hrsz.	Gkszk kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Vt településközpont vegyes terület
Összesen:		0,72			

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1es számú módosítással érintett terület:

Az 1. számú módosítási terület a Patak utca - Kert utca –Akácfa utca által határolt területen található működő gazdasági terület. A területfelhasználási és övezeti módosítás célja a területre előírt legkisebb zöldfelületi arány csökkentése 35%-ról 10%-ra. Ennek érdekében a hatályos terv Gkszk kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetének Vt településközpont vegyes területre történő módosítása. (területre vonatkozó elő-, oldalkert, szabályok felülvizsgálata)

A területfejlesztés a Budakeszi, belterület 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában gazdaságfejlesztő beruházás megvalósítása érdekében Képviselő-testület által támogatott projekt. Mindkét telek a település belterületéhez tartozik és a közlekedési és közmű feltételek biztosítottak a fejlesztéshez.

Az 1. számú módosítási terület adottságai:

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása: kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület. (Gkszk).

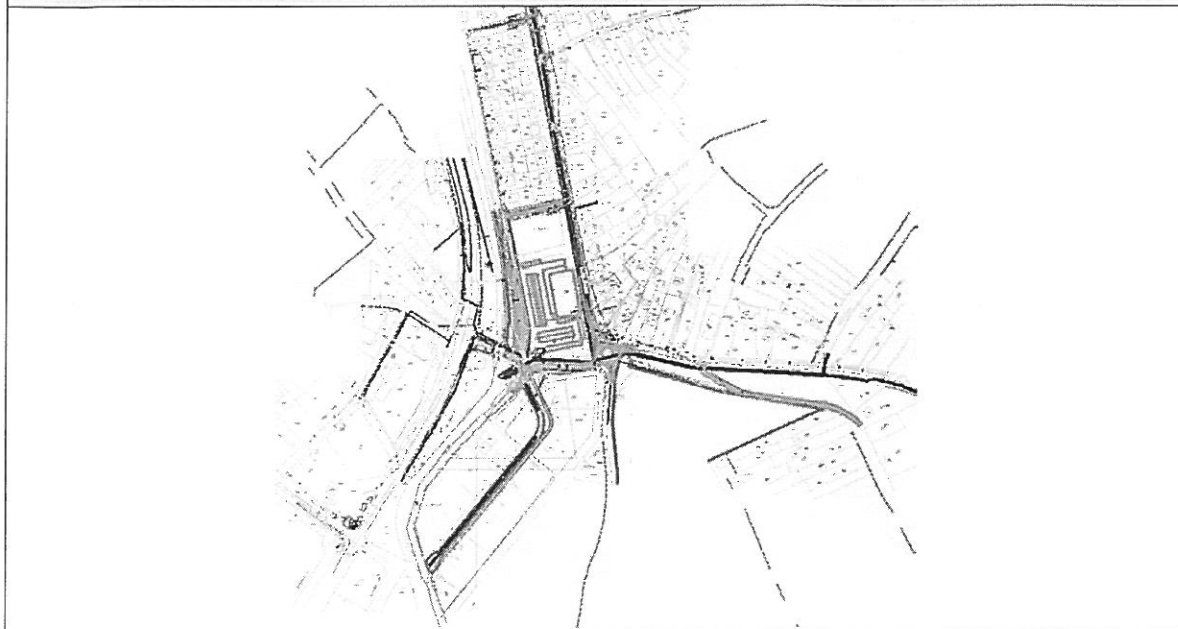
A2742/1 és 2742/2 hrsz. magántulajdonú telkeken jelenleg a Tímár Vaskereskedés Kft. működik épületei és létesítményei állnak. A vaskereskedés jelenleg is üzemel.

A fejlesztők az alábbi fejlesztési szándékokat ismertették:

A magántulajdonú 2742/1 és 2742/2 hrsz. terület fejlesztése keretében a Tímár Vaskereskedés Kft. kiköltözik a területről és a LIDL áruházlánc létesít itt üzletet. Az áruház telepítése kapcsán az előzetes tervek, környezeti hatásvizsgálat készítése folyamatban van. A funkcióból eredő területi igény okán szükséges a szabályozási előírások módosítása, mely a minimális zöldfelület előírásának módosítását igényli. Ezzel összefüggésben új Vt övezet kialakítására van szükség. A terület a vegyes funkciójú kereskedelmi célú elhelyezése érdekében elsősorban közlekedési fejlesztéseket igényel. Ezen igény kielégítése érdekében a fejlesztési terület környezetében tervezett körforgalom és P+R parkoló kialakítása várható. Az engedélyezési terv elkészítése folyamatban van.

A területfejlesztés szomszédos területek és közlekedési adottságok révén összekapcsolódnak, egymásra hatással van, ezért a közlekedésfejlesztés tervezésénél ezt az adottságot figyelembe vettük.

Közlekedésfejlesztés-Helyszínrajz- Szabó Szilvia Ép-Totál Kft.

**A tervezés során figyelembe kell venni:**

- A terület jól megközelíthető 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 közlekedésfejlesztés elvégzendő.
- A tervezési területhez közvetlenül lakó és gazdasági övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez a településközponti vegyes-kereskedelmi szolgáltató területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.
- Az épület elhelyezésénél és építési hely meghatározásánál figyelembe veendő a kialakult beépítés is.
- A parkolóhelyek kialakításánál figyelembe veendő az árkok, vízfolyások védőtávolsága.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területeket a tájképvédelmi terület övezete érinti.
- 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 kereskedelmi-szolgáltató típusú beépítés jön létre.
- A terület vonatkozásában telekegyesítésre lesz szükség.
- A tervezett igényeknek 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 településközpont vegyes (Vt) mintegy ~0,72 ha nagyságú területen a kialakítható legkisebb zöldfelület csökkentése érdekében új építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az eredeti Gksz-2 övezet egyéb paramétereinek megtartásával az alábbiak szerint:

Vt-4: Beépítési mód: szabadon álló

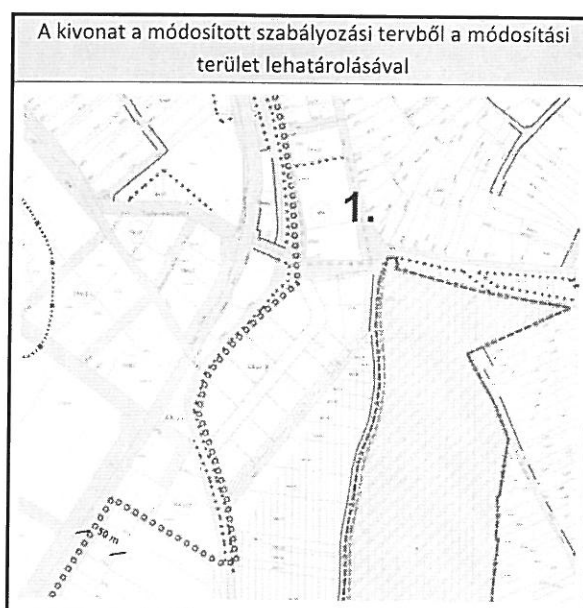
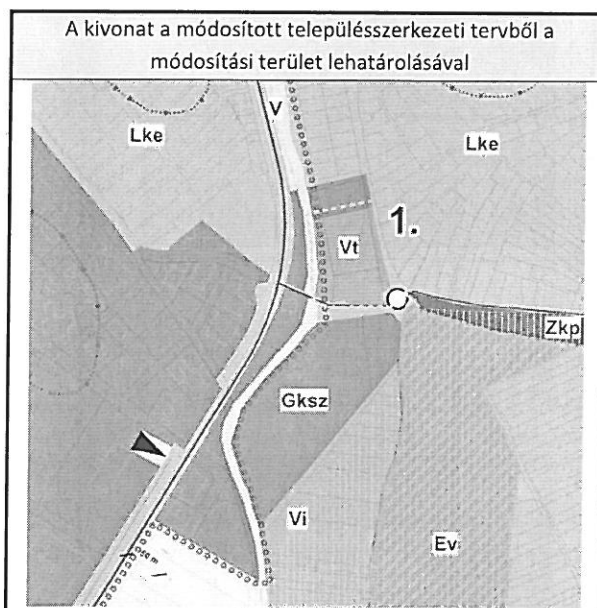
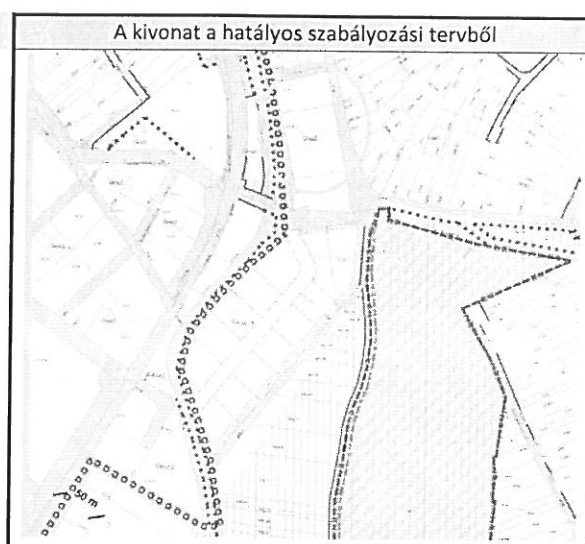
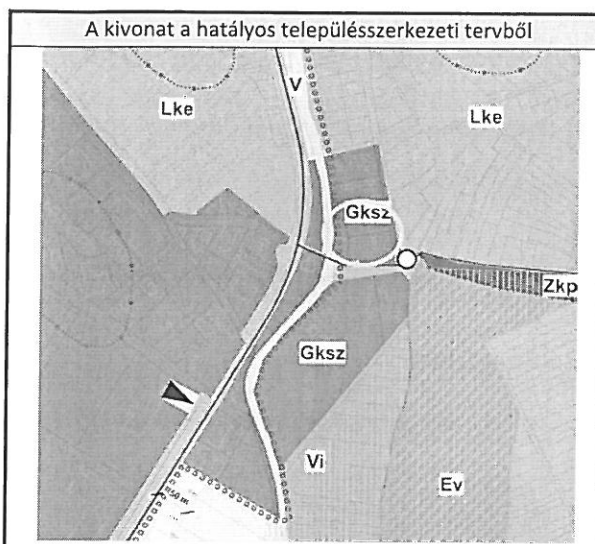
A kialakítható új telek legkisebb telekterülete: 2500 m²

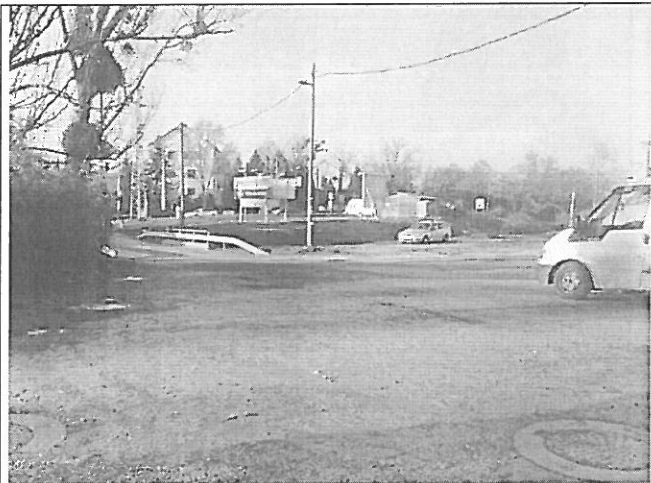
A megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

A legkisebb zöldfelület mértéke: 10%

Legnagyobb épületmagasság (m): 10 m

Legkisebb telekszélesség 30 méter.

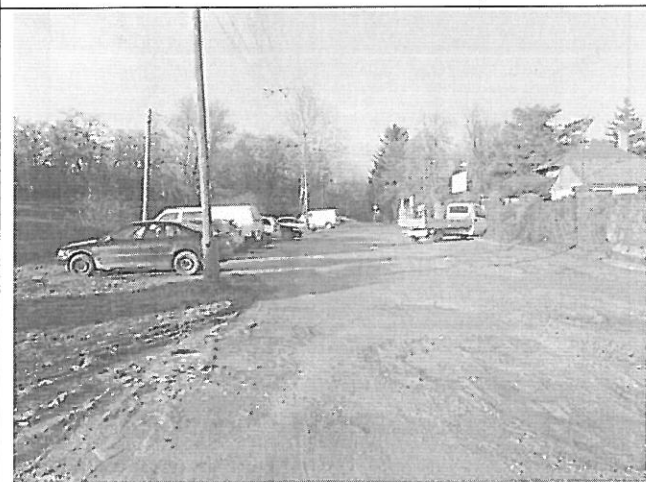
A tervezési terület elhelyezkedése, településszerkezeti és szabályozási tervi módosítása

A terület terület ortofotója**3.sz. terület és környezete**

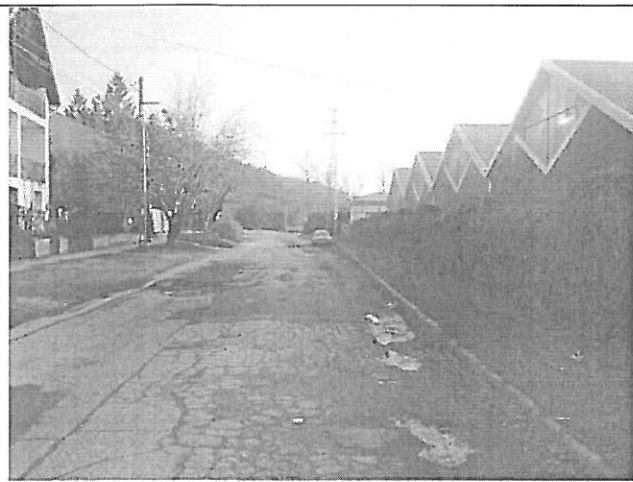
AA budaörsi út felé a Patak utca irányából



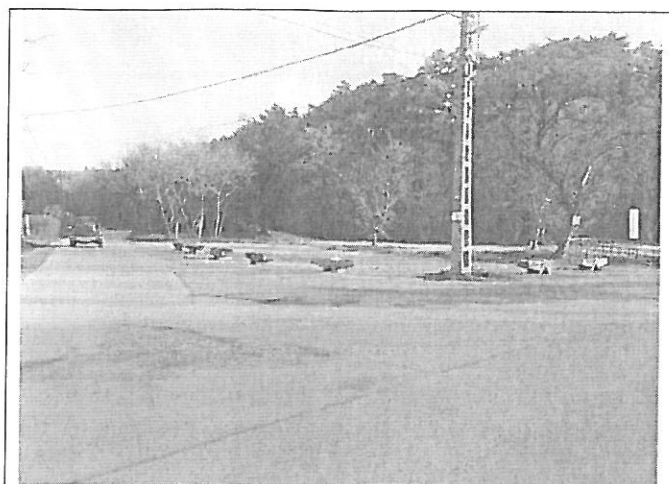
Akácfa utca tervezett P+R terület a Patak utcáról



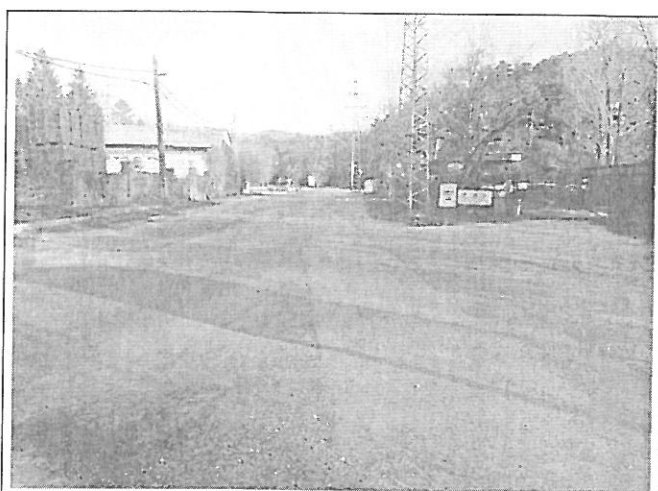
ÉNY-i rész Akácfa utca tervezett P+R terület



Kert utca a D-i irányba



Tervezett körforgalom terület



Patak utca K-i irányba

SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS

1-es 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 sávossal. 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 autóbusz, illetve a 758, 779 helyközi járatok. Autóbuzsmegálló 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.

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 és parkoló épül, a Patak utcához csatlakozva. A körforgalom és P+R parkoló engedélyezési terve alapján a 2745 hrsz-ú Patak utca szabályozásának módosítása a vállalkozói park területének módosítása során megtörtént a Budakeszi út csatlakozásánál a 2736 és a 2748 hrsz. területeket érintően, mely a Patak utcai hídon megfelelő gyalogos járdaépítést biztosít.

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

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 közcsontrós 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 csapadékcsontrós 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.

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 lámpafejjelel megoldott.

Elektronikus hírközlés vizsgálata:

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

A 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 és a Tímár vaskereskedés. A vaskereskedés áthelyezése után a területen egy Lidl áruház felépítését tervezik.

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

Csapadékvíz elvezetés

A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetése részben zárt csapadékcatornás vízvezető rendszerrel történik, részben nyílt árkok szállítják 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 vízzsállítás útján a vízfolyások vízzsállító képessége korlátozott, így a víz visszatartásra fokozottabb az igény.

A gazdasági 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 Patak és a Kert utcában halad középnyomású földgázvezeték, NÁ 63-as KPE paraméterrel. Erről a vezetékről kiépítendő bekötéssel nyílik meg lehetőség a tervezett beépítések ellátására.

A vizsgált telek bekötése középnyomású gázvezetékéről történik, ezért egyedi, házi nyomás-szabályozó elhelyezését kell biztosítani. Településképi szempont figyelembevételével 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 levegő tisztaságának védelme, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

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

A tervezési 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.

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.

Levegő tisztaság védelmi szempontból is kedvezőtlen a területiány által kikényszerített telken belüli **zöldfelületi arány csökkentés**, a módosítás területen. Ez részben kompenzálható a fenntartandó min. 10% zöldfelület maximális intenzitással való kialakításával (parkolófásítás, esetleg zöldtető alkalmazása), továbbá a kapcsolódó területek zöldítésével, fásításával. Ez utóbbi szempontból javasolt a közeli **patakmeder** (Budakeszi – árok) környezetének kiemelt vizsgálata.

Talaj védelem, Vízvédelem, Hulladékqgazdálkodás

A módosítási területek 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 beszívárgással 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 telephely 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 fafajok előfordulása nem jellemző).

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 módosítás területén azonban figyelembe kell venni, hogy az ökológiai hálózat puffterületi 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 értékeesebb „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 a település. Használata, alakítása során biztosítani kell a térségi övezeti lehatárolás alapján a hatályos településrendezési tervben megfogalmazott tájbaillesztési követelmények érvényesülését.

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

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

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1.	0,72	Gksz	0,4	Vt településközpont vegyes	0,5	+0,072
Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:						+0,072

A módosítás egyenlege pozitív, új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.

A tervezett módosítás biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

A módosítások zöldfelületi hatásai

A tervmódosítás kereskedelmi célú telephely kialakításának érdekében történik, amelyek során, a célzott övezet(ek) jellegének megfelelően a zöldfelületi szempontok nem elsődlegesek, csak alárendelten lehetnek jelen.

A módosítás egyik célja viszont éppen az eddigi építési övezeti előírások szerinti telken belüli zöldfelületi arányok leszállítása a minimális 10%-ra. Mivel azonban e területek eddig is építési övezetekbe voltak sorolva, ezért itt formálisan nincs biológiai aktivitásérték veszteség.

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, ezek közt is kiemelten a patakparti sáv megfelelő zöldfelületi kialakítására.

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:

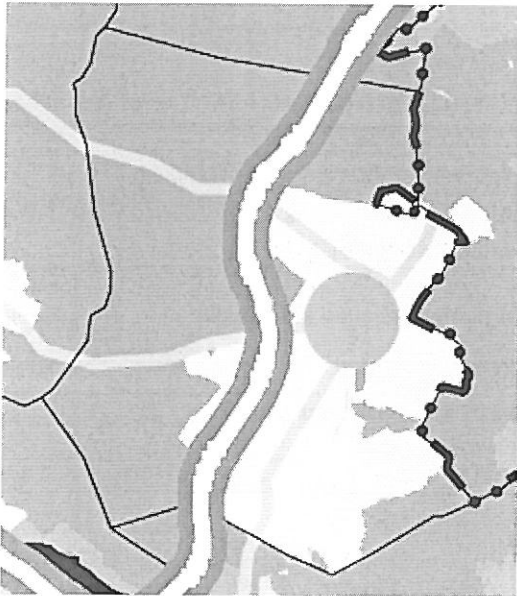
- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

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.

Országos területfelhasználási kategóriák érintettsége	Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) 2. melléklet
Jelmagyarázat ORSZÁGOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK Erdőgazdálkodási térség Mezőgazdasági térség Városias területfelhasználású térség Vízgazdálkodási térség Teljesítés térség 1000 ha felett 750 - 1000 ha között 500 - 750 ha között 100 - 500 ha között 100 ha alatt ORSZÁGOS JELENTŐSÉGI MŰSZAKI INFRASTRUKTURA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyes elemek Gyorsforgalmi út Főút Nagy sebességű vasútvonal Egyéb országos közlekedési vasúti vonal 400 kV-os átviteli hálózat tápvezetéke eme 220 kV-os átviteli hálózat tápvezetéke eme Földgázszállító vezeték Közös szennyvízvezeték	 - települési térség - mezőgazdasági térség - erdőgazdálkodási térség

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 torzshálózati 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

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 (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 találhatók. 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 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
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
– BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	915,42 ha
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: 915,42 ha X 0,02	18,3084 ha
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
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	

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 m²) és közúti megközelítésük biztosított.

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

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

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.	
---	--

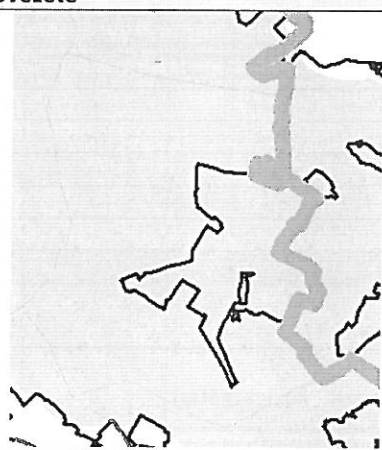
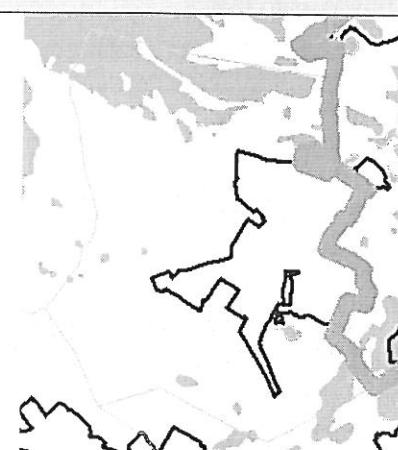
Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Katazster I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Budakeszin a 0103/54 hrsz. érintett, II. osztályú minősítéssel. A telek a hatályos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

Kijelenthető, hogy a fejlesztési terület nem érintett az OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	
	DINPI lehatárolás (2017)  Országos ökológiai hálózat magterület  Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó  Országos ökológiai hálózat puffterület Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti tervi módosítással érintett területei nem érintik. Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A településrendezési tervben az ökológiai hálózat lehatárolása a DINPI előzetes adatszolgáltatása alapján történt.
 Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása	
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 Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály A módosítással érintett területek kiváló termőhelyi adottságú erdő területet nem érintenek.
 Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása	

Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület (FOMI adatok alapján)	
	 Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület (FOMI 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 terület övezete.

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A területre vonatkozóan 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 zárt sorú 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 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.”

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:

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	--	--
országos övezetek		
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 területén nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI jó termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területén nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti tervmódosítás módosítási területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érint.	+	--
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 területet az országos vízminőség védelmi területet nem érinti.	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	--	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
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	--	--
térségi övezetek		
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 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 (megszüntetett övezet)	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területét 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 tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények 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. május 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.

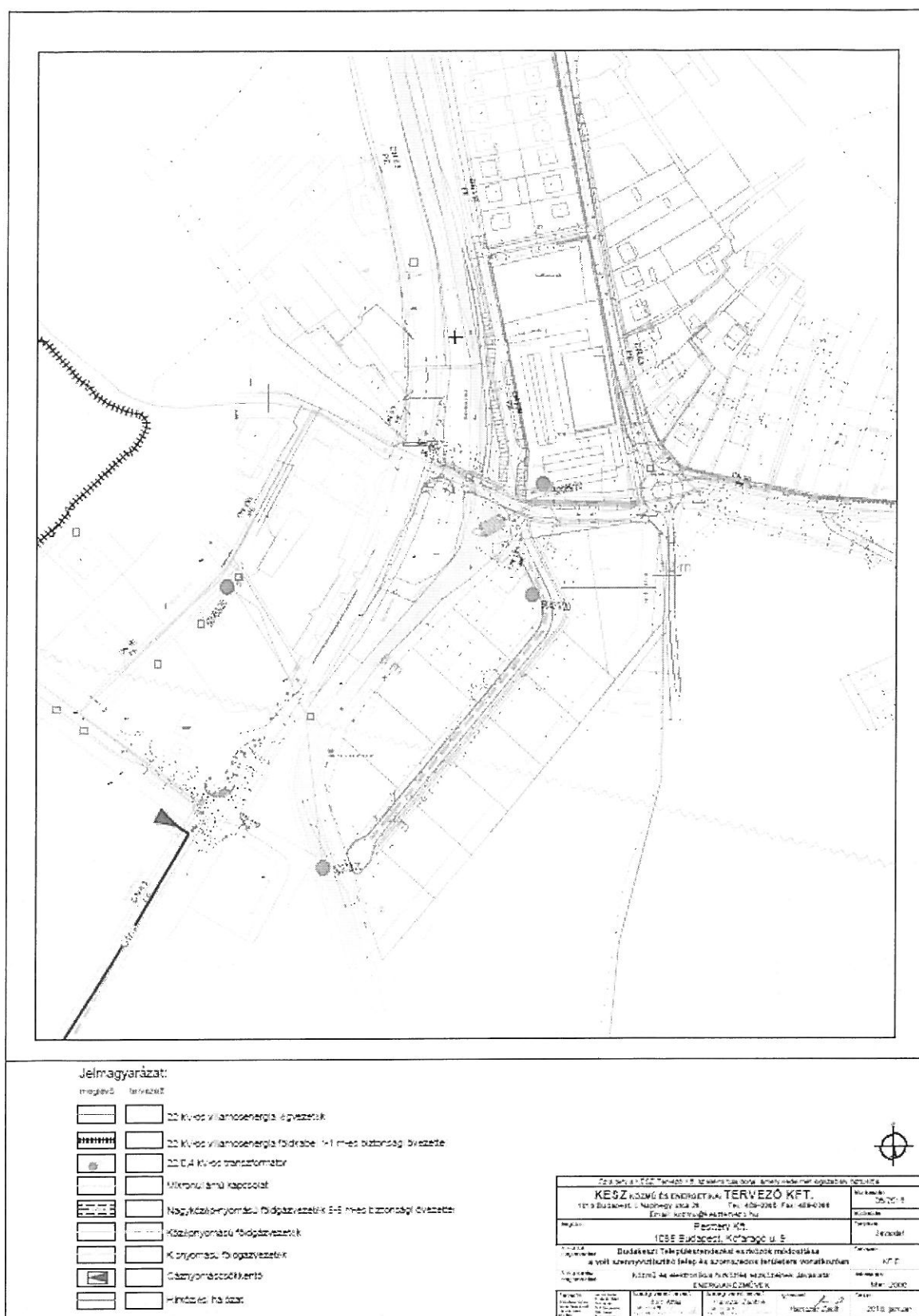
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a városi igények építésügyi 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 előírás 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	0,72	2742/1 2742/2	Gksz-2 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Vt-4 településközpont-vegyes terület

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



3. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

BUDAKESZI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI 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.	1. A KÖRNYEZETALKÉPÍTÉS TERVE			
	(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)			
4.	1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK			
	(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 (lakóterületek, üdülőterületek, vegyes területek, gazdasági területek, intézményi területek, különleges területek)	igen	igen	nem nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	igen	igen	nem nem
8.	1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek - szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek	igen	igen	nem nem

	- táj és természetvédelmi elemek, területek,				
	- kulturális örökségvédelmi elemek,				
	- egyéb védelmi és korlátozó elemek.				
10.	1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI				
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.	2. SZAKÁGI JAVASLATOK				
15.	2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK (összefoglaló jelleggel)				
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.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE (zöldterületek, intézményi és lakókertek, 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.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a módosítási területekre vonatkozóan) (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztnetszetek, 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 (keresztnetszeti szelvények, közterületi parkolás)	igen	igen	igen	igen

28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti és kötőpályás 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.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiellátás (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.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	igen	nem	igen	nem
	(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszín és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)				
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZILANG BEMUTATÁSA (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	igen	igen	nem	nem
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIO (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összeteglalása)	nem	nem	igen	nem
40.	8. BÉKÉLTÉSI TERV (a 7. melléklet szerinti)	nem	nem	nem	igen
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)	külön jogszabály szerinti	külön jogszabály szerinti	külön jogszabály szerinti	külön jogszabály szerinti

Kelt: 2018. május 03.

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. november 28-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 434/A/2017. (XI. 28.) Kt. határozata a településrendezési szerződéssel érintett ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosításáról és partnerségi egyeztetés lefolytatásáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a Budakeszi, Akácfa utca, 2741, 2742/1 és /2 hrsz. telephelyek területe a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a Budakeszi, Akácfa utca, 2741, 2742/1 és /2 hrsz. telephelyek területét.

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 1. pontban foglalt területre vonatkozóan az árajánlat bekérőt 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, Rakóczi 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 Polgármesteri Hivatalt, hogy az 4. pont szerinti tervezési összeget a 2018. évi költségvetésbe tervezze be.

Feladók: 1.-4. pont: dr. Csutoráné dr. Györi Ottília polgármester
5. pont: dr. Makai Katalin aljegyző

Határidő: 1.-2. pont: azonnal
3. pont: a döntést követő 8 napon belül
4. pont: 2018. január 31.
5. pont: 2018. március 31.

dr. Csutoráné dr. Györi Ottília
polgármester

k. m. f.

dr. Makai Katalin
aljegyző

5. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról

