

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

TERVEZET

KIVONAT

Készült: Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének-én
(.....) órakor kezdődött üléséről.

A Telki felé vezető út mentén és a Patak utca mellett tervezett gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása, a településszerkezeti tervet módosító határozat és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet elfogadása

Budakeszi -Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi határozatot hozta:

..... sz. határozat

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy határoz, hogy az 500/2015 (XII. 15.) .) Kt. számú határozattal elfogadott Budakeszi Város TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) településszerkezeti tervét (továbbiakban TSZT)– a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.13.§. (1) bek.1. pontja szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ának (2) bekezdés a) pontjára tekintettel – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XH.20.) Korm. rendelet hatályos állapota alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 9. § (1) bekezdése figyelembevételével az alábbiak szerint módosítja.

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen a TSZT új településközpont vegyes (Vt) területeket jelöl ki a Patak utca mentén a 2742/1 és 2742/2 hrsz.-ú területeken.
2. Budakeszi Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja Településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. sz. melléklet szerinti Leírásnak, valamint a jelen határozat 2. sz. melléklet szerinti TSZT/M3 (M=1:4.000 méretarányú) településszerkezeti terv ábrázolt és lehatárolt módosításainak megfelelően.
3. A 500/2015 (XII. 15.) Ö. k. sz. határozattal elfogadott TSZT településszerkezeti Terv, a módosítással érintett területen hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott, „TSZT/M3” jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.
4. A Budapesti Agglomeráció Településrendezési terv és a TSZT-t érintő, 2018. évben végrehajtott módosítások területi mérlege a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő leírás 3. és 4. pontjában meghatározottaknak megfelelően alakul.
5. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. § (3) bek. b) pontja szerint a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest.
A kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg véderdő terület kijelölésével pozitív, ezért a törvényi előírásnak megfelel, további kompenzáció nem szükséges.

6. Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 500/2015 (XII. 15.) Kt. számú határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Étv. 8. § (4) bekezdésének és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésének rendelkezései szerint gondoskodjon a módosított településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat), azok elfogadását követő 15 napon belüli közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerinti szervek részére való megküldéséről, illetve elérhetőségéről.

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2018. év hó nap. (megállapításukat követő napon) lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Csutoráné dr. Győri Ottilia

K.m.f.

Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

.....határozat 1 számú melléklete

1. számú melléklet

Településszerkezeti tervi leírás

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

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

- Beépítésre szánt területek

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

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Közlekedés:

1-es számú módosítási terület:

Közlekedési javaslat:

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

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

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

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

Közműellátás:

1-es számú módosítási terület:

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

A szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során, a már pontos igények ismerete alapján kell az igényeket bejelenteni. A szolgáltatók a szolgáltatás műszaki gazdasági feltételeit annak megfelelően határozzák majd meg. A ténylegesen jelentkező igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok, csatlakozási- és fogadó-mérőhelyek kiépítésének megoldása, továbbá a szükséges kapacitások rendelkezésre állásának a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell

fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

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

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

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

Vízellátás

A vizsgált területet határoló Kert utcában és a Patak utcában dn 100-as, valamint a Budaörsi úton dn 150-es és dn 200-as vízvezetékek üzemelnek, ezek a szolgáltató 74-es ellátási zónájához tartozó vízvezetékek. A 2742/1 és 2742/2 hrsz. telephely a Kert utcai vezetékről leágazó bekötő vezetékkel látható el.

Szennyvízelvezetés:

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

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

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 vízzállítási útján a vízfolyások vízzállító képessége korlátozott, így a víz visszatartásra fokozottabb az igény.

A vegyes területen lévő burkolt felületekről levezetett csapadékvizek befogadója a Budakeszi patak.

Villamosenergia ellátás

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

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

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

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

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

Földgázellátás

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

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

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

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

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

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

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

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

4. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

	Területfelhasználási egység	Övezeti jel	TSZT terv mérlege (ha) 2015 év	TSZT terv változásai (ha) 2018 év	TSZT terv mérlege (m²) 2018 év
Beépítésre szánt területek					
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41		65,41
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25		390,088
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55	+0,72	34,24
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78		8,78
5.	Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	-0,72	220,77
6.	Különleges temető terület	K-T	4,85		4,85
7.	Különleges reptér terület	K-Rept	6,49		6,49
8.	Különleges sportterület	K-sp	4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	K-E	2,24		2,24
10.	Különleges honvédségi terület	K-Hon	2,82		2,82
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	K-szv	5,73		5,73
	összesen:		745,12 ha		
Beépítésre nem szánt területek					
13.	Zöldterület - közpark	Zkp	19,57		19,57
14.	Védelmi erdőterület	Ev	1292,14		1292639
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84		734,84
16.	Közbiztonsági erdőterület	Ek	72,84		72,84
17.	Közbiztonsági erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27		35,27
18.	Közbiztonsági erdőterület Vadspark	Ek-Vad	13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65		422,695
20.	Kertes. mez.gazd. terület	Mk	115,23		115,23
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	Mv	53,17		53,17
22.	Vízgazdálkodási terület	V	4,98		4,98
23.	Közlekedési terület	Köu	79,91		79,91
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	Kb-Spl	4,24		4,24
25.	Különleges beépítésre nem szánt temető terület	Kb-T	5,61		5,61
26.	Különleges beépítésre nem szánt strand terület	Kb-St	4,60		4,60
27.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület	Kb-Ek	14,43		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti terület	Kb-Eh	0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bányaterület	Kb-B	1,57		1,57
	összesen:		2965,30		2965,30
	Közigazgatási terület összesen		3710,42		3710,42

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. BUDAKESTI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

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

Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

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

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

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

5.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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

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

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

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület, - mint beépítésre szánt területek a települési térség területén 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.

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

5.1.2. A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	--
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
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 területének nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI jó termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti tervmódosítás módosítási területe kiváló termőhelyi adottságú erdő területet 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 országos vízminőség védelmi területet nem érint.	+	--
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 területén nem tart nyilván.	X	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Erdészeti adatszolgáltatás alapján)	X	--

(A szerkezeti tervmódosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érint.)		
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	--	--

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

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

- a) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - aa) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - ab) a helyi építési szabályzatban zártsorú 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 nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területeit az OTTrT szerint egy térségi övezetet érint. Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a teljes közigazgatási területet érintően. A BATrT alapján szintén egy térségi övezetet érint közvetve: Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTTrT) előírásaival nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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.

..... határozat 2 számú melléklete

A3-as TSZT-M3 térkép kivonat!!

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..... számú Ök. rendelete
Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló,
41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról

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

1. §

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

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

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

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

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

2. §

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

3. §

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

dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

A rendeletet 2018. napján kihirdettem.

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

[illegible]

[illegible]

