



BUDAKESZI VÁROS POLGÁRMESTERE

Előterjesztés száma: 368

Borsodiné Gláser Krisztina	Leadás		Előterjesztés			
	Dátum	Aláírás	Nyílt	Zárt	Egyszerű	Minősített
Ügyintéző	IX. 11.		X			X
Pénzügyi osztályvezető	IX. 12.		Bizottsági tárgyalás időpontja			
Osztályvezető						
Aljegyző	IX. 13.					
Jegyző	09. 13.		PFB		OKEB	
Polgármester			IX. 20.			

Meghívott személyek: -

Mellékletek: 1. melléklet: Településszerkezeti tervi leírás
2. melléklet: Településszerkezeti tervlapok

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2018. szeptember 27-i ülésére

Tárgy: Döntés Budakeszi Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló 334/2018. (VIII. 16.) Kt. határozat módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 334/2018. (VIII. 16.) határozatával elfogadta a Budakeszi 2427 hrsz-ú (régi szennyvíztisztító telep) területének tömbjére valamint a Budakeszi külterület, 0200/107 és 0200/108 helyrajzi számú ingatlanok területére vonatkozóan, a Budakeszi Településszerkezeti Tervének és a Budakeszi Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015. (XII. 30.) önkormányzati rendeletének a módosítását.

Sajnos a határozat szövegébe nem került bele minden (jogszabályokban rögzített) előírás.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében a Budakeszi Településszerkezeti Tervének módosításáról szóló határozat pontosítására, kiegészítésére van szükség.

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

Budakeszi, 2018. szeptember 11.

dr. Csutoráné dr. Győri Otília
polgármester

Határozati javaslat:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (IX. 27.) Kt. határozata a Budakeszi Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló 334/2018. (VIII. 16.) Kt. határozat módosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja a Budakeszi Város Településszerkezeti tervének módosításáról szóló 334/2018. (VIII. 16.) Kt. határozatát az alábbiak szerint:

„1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy határoz, hogy a Budakeszi Város Településszerkezeti tervéről szóló 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 (továbbiakban: Étv.) 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:

- a) A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen a TSZT új gazdasági területeket jelöl ki a Telki felé vezető út mentén a 0200/107 és 0200/108 hrsz.-ú, és a Patak utca mentén a 2747 és 2746 hrsz.-ú területeken.
- b) Budakeszi Város Önkormányzata az érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja a TSZT módosítását az 1. sz. melléklet szerinti Leírásnak, valamint a jelen határozat 2. sz. melléklet szerinti TSZT/M1 és TSZT/M2 (M=1:4.000 méretarányú) településszerkezeti terv ábrázolt és lehatárolt módosításainak megfelelően.
- c) A TSZT a módosítással érintett területen hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott, „TSZT/M1” és „TSZT/M2” jelű tervlap szerinti megállapítások lépnek.
- d) A Budapesti Agglomeráció Településrendezési terv és a TSZT-t érintő, 2018. évben végrehajtott módosítások területi mérlege az 1. számú mellékletben szereplő Leírás 3. és 4. pontjában meghatározottaknak megfelelően alakul.
- e) Az 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.
- f) Jelen határozat kihirdetését követően a TSZT elfogadásáról szóló 500/2015 (XII. 15.) Kt. számú határozat jelen módosítással együttesen alkalmazandó.”

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az 1. pont szerinti döntés közzétételéről, nyilvánosságának biztosításáról és az érintett államigazgatási szerinti szervek részére való megküldéséről.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

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/M1 és TSZT/M2 jelű tervmellékletén ábrázolt- gazdasági és településközponti funkciók beépítésre szánt kereskedelmi szolgáltató gazdasági és településközponti vegyes célú hasznosításának lehetővé tétele érdekében készült.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN****- Beépítésre szánt területek**

1. A településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT) 0200/7 és 0200/8 hrsz. (~0,62 ha) területe általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
2. A TSZT 1720 és 506 hrsz. (~3 ha) területe intézmény vegyes (Vi) területfelhasználásról kereskedelmi- szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

- Beépítésre nem szánt területek

3. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a 0199/2 hrsz. 0,162 ha-os területrészt kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználásról védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásra módosul.
4. Biológiai aktivitásérték kompenzáció céljából a 0199/2 hrsz. 0,335 ha-os területrésze mezőgazdasági (Má) területfelhasználásról védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásra módosul.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT**Közlekedés:****1-es számú módosítási terület:**

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

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

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

3-as számú módosítási terület:**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 körforgalom és P+R parkoló engedélyezési terve alapján a 2745 hrsz-ú Patak utca szabályozásának módosítása szükséges a Budakeszi út csatlakozásánál a 2736 és a 2748 hrsz. területeket érintően, mely a Patak utcai hídon megfelelő gyalogos járdaépítést biztosít.

A volt szennyvíztisztító területét feltáró tervezett kiszolgáló út (közforgalom elől el nem zárt magánút) és a Patak utcai csomópontba csatlakozik. Tervezett telekhatár szélessége 16 m, a B.VI.d.B. tervezési osztálynak megfelelően. Zsákutca jellege okán, a déli végén megfordulási lehetőséget biztosítani kell. A terület autóbuszos kiszolgálása változik. Új megálló létesül a Patak utcában a fejlesztési terület mellett.

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

Közműellátás:

1-es számú módosítási terület:

Vízellátás

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

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

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

Szennyvízelvezetés

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

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

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

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

Villamosenergia ellátás

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

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

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

Földgázellátás

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

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

A gázellátásra kisnyomáson építhető ki a csatlakozás.

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

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

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

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

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

3-as számú módosítási terület:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vízellátás

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

Szennyvízelvezetés:

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

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

Csapadékvíz elvezetés

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

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

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

Villamosenergia ellátás

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

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

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

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

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

Földgázellátás

A módosítással kialakításra kerülő telek előtt a Patak és a Kert utcában halad középnyomású földgázvezeték, NÁ 63-as KPE paraméterrel. Erről a vezetékről kiépítendő bekötéssel nyílik meg

lehetőség a tervezett új beépítések ellátására. Ezekről csatlakoztatható a telkeket feltáró út nyomvonalán a közterületi dn 63-as gázvezeték. Erről lehet majd az egyes telkek bekötő vezetékeit kiépíteni.

A vizsgált telek 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	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	0,62	0200/107 0200/108	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	3.	3,0	2747 és 2746 hrsz.	Vi intézmény terület	Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület
3.Beépítésre szánt területi csökkenéssel járó változások	2/b.	0,162	0199/2	Lke kertvárosias lakóterület	Ev védelmi erdőterület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/a.	0,335	0199/2	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
4. Összesen:		4,117			

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 (m ²) 2018 év
Beépítésre szánt területek					
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41		65,41
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25	-0,162	390,088
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55		33,55
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78	-3,0	8,78
5.	Keresk., szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	+0,62 +3,0	221,49
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	+0,335 +0,162	1292639
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84		734,84
16.	Közművelődési erdőterület	Ek	72,84		72,84
17.	Közművelődési erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27		35,27
18.	Közművelődési erdőterület Vadaspark	Ek-Vad	13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65	-0,62 -0,335	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.	Közelkedési 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 központ terület	Kb-Eh	0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	Kb-B	1,57		1,57
	összesen:		2965,30		2965,30
	Közigazgatási terület összesen		3710,42		3710,42

5. a Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

5.1. Budakeszi 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 (3 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Mezőgazdasági térség az 1 és 2. számú módosítási terület vonatkozásában.

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

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

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

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

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

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

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

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

Települési térség	hektár
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!	

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

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

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

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

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

A település nem érintett az OTTrT 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 a 4. számú terület érinti.)	+	--
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatok alapján) A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI jó termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti tervmódosítás módosítási területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.	+	--
tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.) A módosítási területek az országos vízminőség védelmi területet nem érintik.	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségeltározók 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	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 érintenek.)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érint.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

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 zártosuló 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.”

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

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

Ásványi 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 (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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

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

Megjegyzés: A táblázatban szereplő területfelhasználás változások eredményeként előálló biológiai aktivitásérték csökkenés kompenzálására a táblázat „2/a és 2/b. sz. módosítási sorában szereplő erdőterületi átsorolások szolgálnak. Ezekkel a módosítások egyenlege pozitív.

A tervezett módosítások további biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényelnek, a termvmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

A módosuló településszerkezeti terv részlete:

