

BUDAKESZI VÁROS

Telepítési tanulmányterv

a 0103/598, 0103/599 hrsz. területekre vonatkozóan

- Előterjesztési dokumentáció-



2019. február hó

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Burányi Endre	TT/T 01-5104; TK 01-5104;	
Közlekedés:	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	
Közműellátás:	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	 
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	

TARTALOMJEGYZÉK

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....	3
1. BEVEZETÉS	3
2. A TERVEZÉSI FELADAT ÉS A TERVEZÉS CÉLJA	3
3. A TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	4
4. TELEPÜLSRENDEZÉSI ADOTTSÁGOK ÉS IGÉNYEK	7
5. VIZSGÁLAT ÉS A JAVASOLT VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS IGÉNYE	10
6. KÖRNYEZETVÉDELMI ADOTTSÁGOK, A JAVASOLT BEÉPÍTÉS VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	17
7. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ	22
8. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVI KORLÁTOK ÉS LEHETŐSÉGEK A MAGASABBRENDŰ JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN	23
9. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA (TELEPÜLSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA).....	29
10. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBŐL MÓDOSÍTANDÓ ELEMINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	32
TULAJDONI LAPOK	35

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1. Bevezetés

A munka tárgyát a Budakeszi város 0103/598, 0103/599 hrsz. kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület fejlesztésére vonatkozó településrendezési szerződés és lehetséges építészeti beruházás kapcsán településrendezési eszköz módosítását is megalapozó telepítési tanulmányterv képezi. E munka, a terület tulajdonosai megbízásából, a 2019. január 25-én kötött tervezési szerződés alapján készült.

2. A tervezési feladat és a tervezés célja

A jelenlegi mezőgazdasági (0103/598 hrsz.) és kereskedelmi szolgáltató gazdasági (0103/599 hrsz.) övezeti besorolású területen a gazdasági funkciók (környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek, kereskedelmi, szolgáltató és raktár, valamint szállás jellegű épület) és mindazon gazdasági területen elhelyezhető funkciók, melyek a terület településen belüli elhelyezkedése alkalmassá tesznek. Vagyis gazdasági funkciók lehetőségeinek kialakítása, fejlesztése a cél.

Ezen belül vizsgálandó:

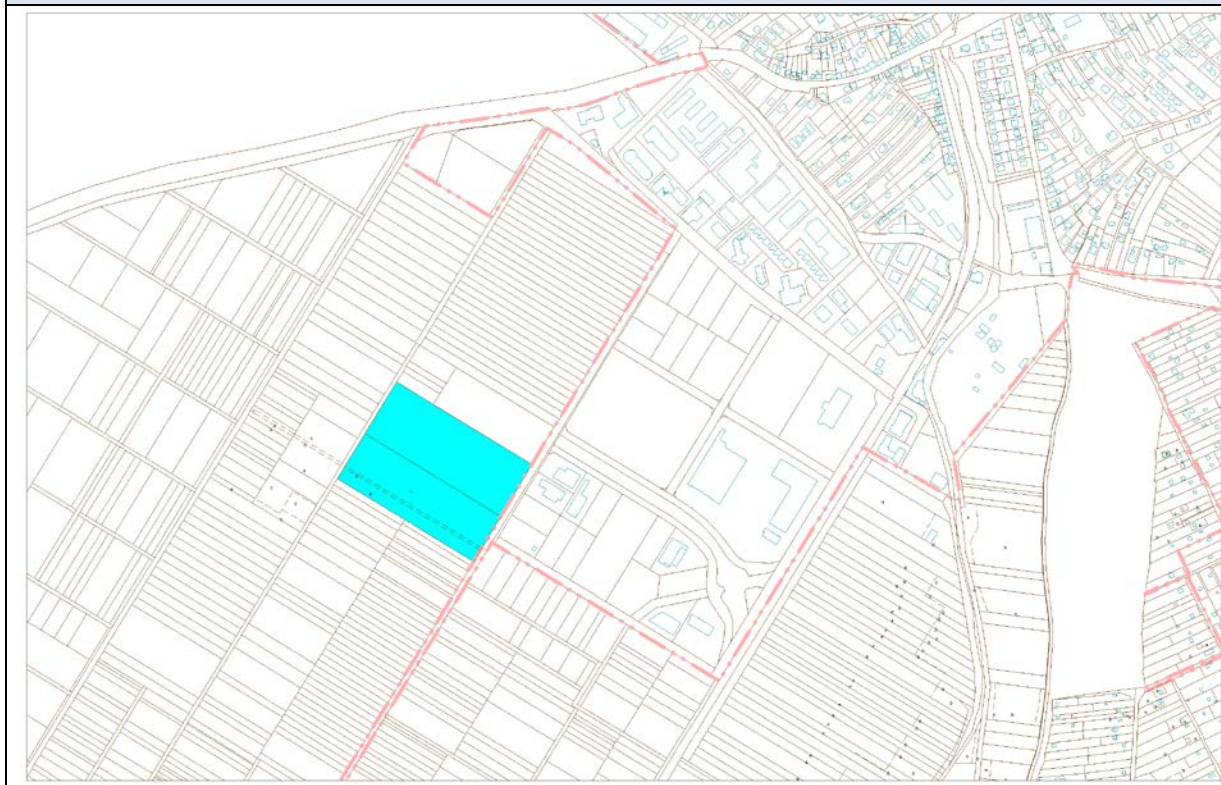
- vizsgálandó a közműellátás rendszere és kapacitása, az optimális megoldás kidolgozása a jelenlegi adottságokat figyelembe véve
- vizsgálandó a közlekedési kapcsolatok rendszere a fejlesztendő funkciók esetén.
- vizsgálandók a településrendezési és környezeti adottságok és igények

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

Megállapítható, hogy a jelenleg hatályos településrendezési eszközök a 0103/599 hrsz. területen ma is biztosítják a fejlesztési, beruházási lehetőséget, a Gksz-5 övezeti besorolás keretében.

Mivel a 0103/599 hrsz. telek hasznosítása is gazdaságosabb lehet a terület kisebb telkekre történő osztása révén, ezért az egyazon tulajdonban lévő 0103/598 hrsz. telek fejlesztése is logikusan távlati gazdasági célú fejlesztést indukál a területen tervezett útterület kialakítása révén, mely a 2 telket megfelelő fejlesztési pozícióba hozhatja.

A tanulmányterv célja, hogy arra alapozva a fejlesztő és az önkormányzat megköthesse a településrendezési szerződést, és ezzel lehetőséget biztosítson a terület fejlesztésére. Ezt követően az önkormányzat és a fejlesztő által is elfogadott elemek beilleszthetők a területre vonatkozó településszerkezeti tervi és szabályozási terv módosításába a 0103/598 hrsz. területre vonatkozóan is.

A vizsgált terület területi kiterjedése. 1 ábra**3. A terület rövid bemutatása**

A tervezési terület Budakeszi belterület DNY-i határán, a Pátyi és Budaörsi út közötti területen a Cserszegi utca mentén jelenlegi *általános mezőgazdasági és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági* területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Területi érintettség vonatkozásában a 0103/598, 0103/599 hrsz. területre terjed ki.

A településrendezési eszközök jelenlegi területfelhasználási és övezeti besorolása:

HRSZ.	Terület	Hatályos TSZT és SZT besorolás (területfelhasználási és övezeti besorolása)	földhivatali nyilvántartás	Megjegyzés
0103/598	22029m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása általános mezőgazdasági terület (Má-4) övezet	a: legelő 4:5461 m ² b: kivett út 0: 1032 m ² c: legelő 4: 1.5536 m ² tulajdoni hányad: 1/1 Kövesdiné Martin Nóra	beépítetlen terület vezetékjog 832 m ² ELMŰ Hálózat Kft.
0103/599	25192 m ²	területfelhasználási és övezeti besorolása kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	legelő:4 tulajdoni hányad: 1/1 Martin József	beépítetlen terület vezetékjog 940 m ² ELMŰ Hálózat Kft.

A terület elhelyezkedését, beépítettségét, környezetét az alábbi Google űrfelvétel mutatja be (2. ábra):



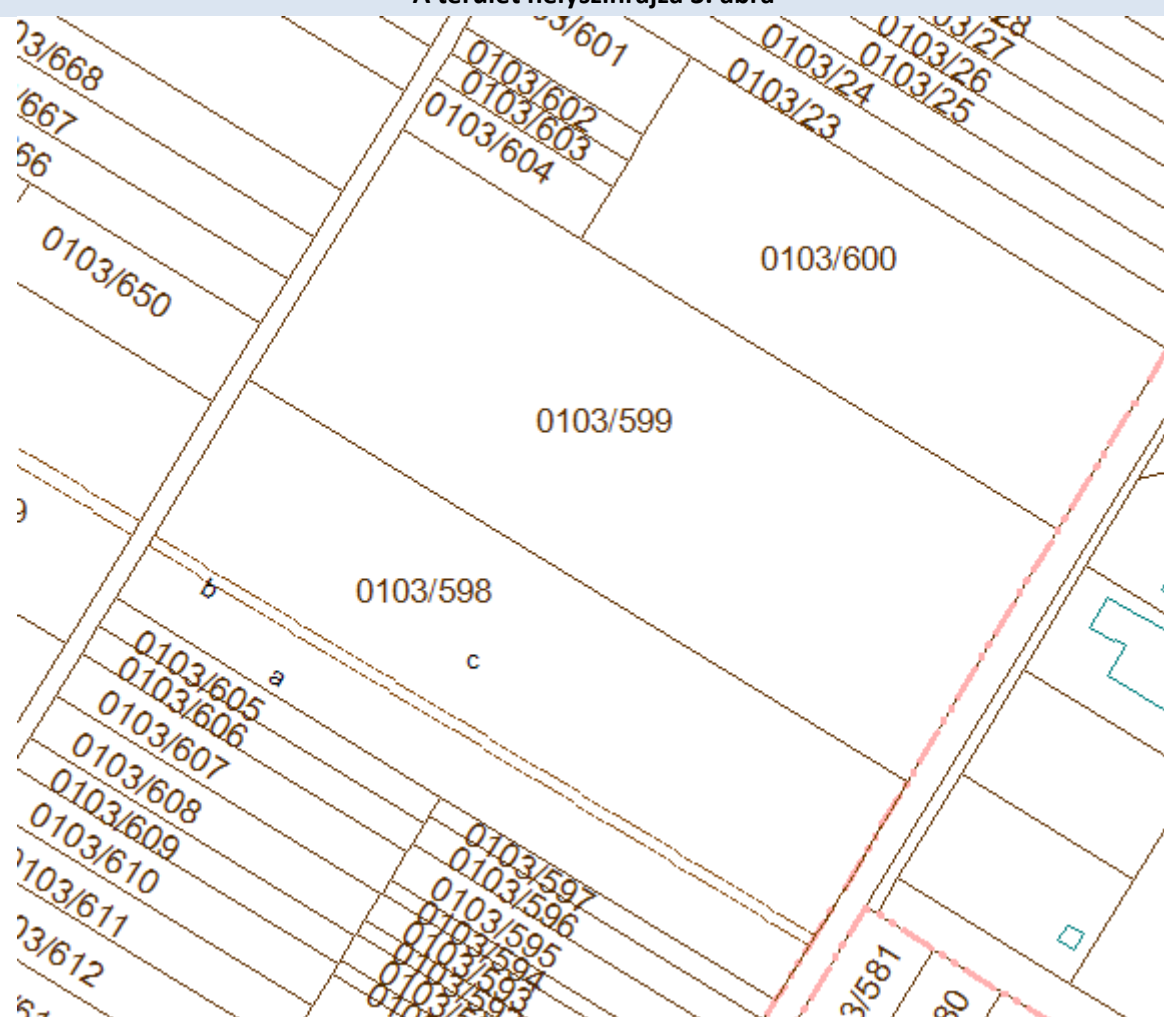
A vizsgált terület (0103/598, 0103/599 hrsz.) jelenleg beépítetlen legelőterület összesen 4,7221 ha-on.

A fejlesztési terület a kiépített 2 irányú forgalmat bonyolító összközműves Cserszegi és Présház utca találkozásánál mezőgazdasági hasznosítású területek között található. Adottságait tekintve a gazdasági fejlesztési szándék (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés (közlekedés, közmű) szempontjából beavatkozásokat igényel.

A hatályos településrendezési eszközök a terület É és K-i határában lévő területeket Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta, vagyis a tervezett gazdasági célú területfejlesztés a meglévő gazdasági területekhez csatlakozik.

Habár a terület elhelyezkedése optimális, a gazdasági funkcióhoz kötött területfejlesztés a 0103/598 hrsz. terület mezőgazdasági övezetén belüli megvalósítása nem lehetséges.

A terület helyszínrajza 3. ábra

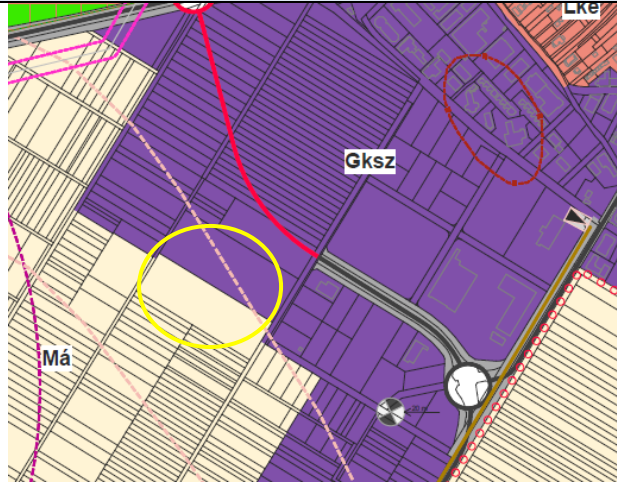
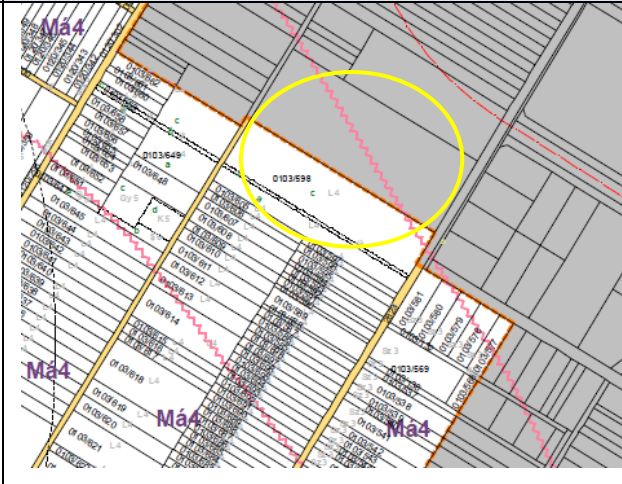
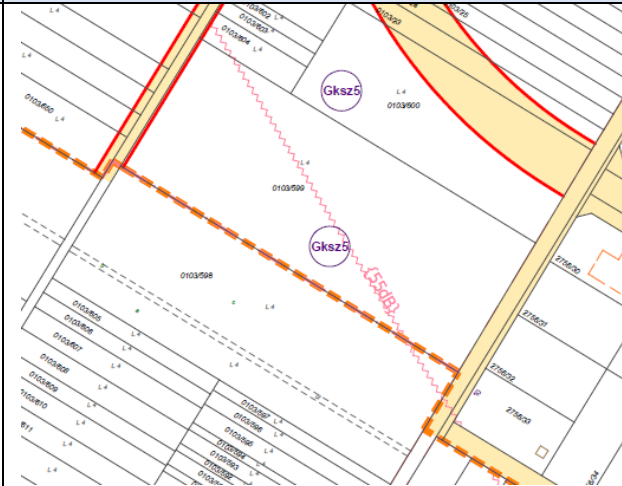


4. Településrendezési adottságok és igények

A területre vonatkozóan jelenleg a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. határozat a város Településszerkezeti tervéről.
- A 41/ 2015. (XII.30.). sz. Ök. rendelet Budakeszi város Helyi Építési szabályzatáról egységes szerkezetbe foglalva a 13/2017. VII.11., 36/2017.(XII.20.), 2/2018. (I.31.) 12/2018. (IV.03.), 30/2018.(XI.01.), 25/2018.(VIII.31.) rendeletekkel.

A területfelhasználási és övezeti módosítás a terület hasznosítása gazdasági funkciókkal indokolt.

Kivonat a hatályos településszerkezeti tervből	Kivonat a hatályos szabályozási tervből (külterület)
	
	Kivonat a hatályos szabályozási tervből (SZT2B belterület)
	

A tervezési terület Budakeszi belterület DNY-i határán, jelenlegi általános mezőgazdasági és kereskedelmi szolgáltató gazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területen található. Az ingatlantulajdonosok jelezték Budakeszi Város Önkormányzata felé a területük területfelhasználási és övezeti módosítási szándékukat.

A tervezési folyamat célja, hogy a gazdasági fejlesztéshez megfelelő területfelhasználási és övezeti besorolásba kerüljön a terület, továbbá a tanulmányterv rámutasson a fejlesztéshez szükséges további infrastruktúra igényekre.

A hatályos HÉSZ Má-4 és Gksz-5 övezeteire vonatkozó előírásai**Mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások:**

„(6) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények:

- a) növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
- b) állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő szolgáltatás, kereskedelem, turizmus építményei,
- d) az Má1 övezetben a Településszerkezeti tervben fejlesztésre tervezett területrészekben a tervezett felhasználás megvalósulásáig ideiglenes épületekkel rekreációs, szabadidős és sportlétesítmények helyezhetők el.

(7) Az Má1, Má2, Má3 és Má4 jelű övezetekben lakás akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység, idegenforgalmi szolgáltató tevékenység) vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakást csak a gazdasági épület használatbavételével egy időben, vagy azt követően lehet használatba venni.

(8) Má5 jelű övezetekben lakás, lakóépület akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység, idegenforgalmi szolgáltató tevékenység) vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokoltá teszi. Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el. Lakás, lakóépület gazdálkodáshoz kapcsolódóan helyezhető el.

(9) Általános mezőgazdasági területen:

a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el az út tengelyétől számított 15 m-es sávban, kivéve:

aa) a kerítés

ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

ac) a forgalomtechnikai berendezések

ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.

b) Az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.

c) Kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábazat nélküli dróthálós, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.

d) A terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.”

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk	720m ²	3%	3,5 m	ok: 3 m, hk: 3 m*	
4.	Általános mezőgazdasági terület (Má)					
5.	Má1	3000	3%	5,0 m	5 m	1L/T, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
6.	Má2	3800	1,0 %	3,5 m	3 m	
7.	Má3	10.000	1,5 %	5,0 m	15m	
8.	Má4	10.000	0,1%	5,0 m	15m	
9.	Má5	6.000m ²	3,0 %	lakóépület 3,5 m gazdasági épület 5,0 m	3 m	1L/T, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m ²

Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírások:

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

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

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

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

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

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.¹

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület²

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Gksz1	szabadon álló	3000	30	35 %	35 %	10,0		ek 10 m
3.	Gksz2	szabadon álló	2500	30	40 %	35 %	10,0		ek 10 m
4.	Gksz2*	szabadon álló	2500	30	40%	35%	10,0		--
5.	Gksz3	szabadon álló	5000	25	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m
6.	Gksz4	szabadon álló	1500	25	30 %	35 %	8,0	É=T/1500	ek 10 m
7.	Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m
8.	Gksz6	szabadon álló	10.000	50	10 %	35 %	8,0	É=T/2500	ek 15 m hk 50 m
9.	Gksz7	szabadon álló	1500	25	50%	20%	12,5	É=T/1500	ek: 5 m ok: 6,25 hk: 6 m

A fejlesztési szándék településrendezési szempontból területfelhasználási és övezeti módosításokat igényel. A jelenlegi hatályos 0103/598 hrsz területre vonatkozó mezőgazdasági területi besorolás a gazdasági funkció lehetőségeit nem biztosítja teljeskörűen.

¹ Folyamatban lévő hész módosítás keretében módosuló előírás.

5. Vizsgálat és a javasolt változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés igénye

Közlekedési adottságok (közterület bemutatása), közlekedési javaslat:

1. Közúti hálózati kapcsolatok

A terület országos közúthálózati kapcsolatait jelenleg a 8102 jelű és 1102 jelű összekötő utak biztosítják.

A két országos mellékutat a Budakeszi belterületét elkerülő út fogja összekötni Budakeszi déli gazdasági területét átszelve. Az összeköttetés a Budaörs – Budakeszi – Perbál irányú térségi jelentőségű, országos mellékút része lesz.

Jelenleg ebben az irányban egy szakasz, a Bianka utca épült meg.

A 0103/598 és 599 hrsz. telkek közvetlen közúti megközelítését a gazdasági terület kiépült települési útjai biztosítják. Észak felé az 1102 jelű úthoz a Cserszegi utca – Szőlőskert utca – Vincellér utca útvonal a kapcsolat. Kelet felé a Présház utca csak a 8102 jelű út szerviz útjáig vezet, a 8102 jelű útra a Bianka utcán át, jelzőlámpás csomópontban lehet eljutni.

A területtől nyugatra tervezett M0 Budai szektort a hálózati tervekből az OTRT és a Budapest Agglomeráció területrendezési terve törölte.

A telkek közúti kapcsolatát legkedvezőbben a Cserszegi utca Présház utcai csomópontjához csatlakozva lehet kialakítani, illetve a Cserszegi utcától keletre levő telephelyek útcsatlakozásaival szemben.

2. Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési kapcsolatai a Budapest, Széll Kálmán tér és Budakeszi Tesco Parkcenter között közlekedő 22. számú BKK járat, illetve a 758 és 779 számú VOLÁNBUSZ helyközi járatok.

A 22. számú autóbuszjárat 30 percenként közlekedik, legközelebbi megállója a Szőlőskert utcában a területtől 500 méterre van.

A 758 és 779 számú helyközi járatok déli irányban Törökbálint és Budaörs felé közvetlen eljutást biztosítanak.

3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület környezetében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, de az utak forgalmi terhelése nem is indokolja önálló kerékpárút kiépítését.

A Cserszegi utca és Présház utca mentén nincs kiépített járda, a terület beépítése esetén ez szükséges. lesz.

Közművesítési adottságok:**Közműadottságok összefoglaló értékelése**

Budakeszi Pátyi út és a Budaörsi út közötti gazdasági területén a jelenlegi beépítésre szánt gazdasági szolgáltató és mezőgazdasági övezeti besorolású kb. 4,7 ha-os területen két telek telekosztásával kb. 5+5 db új kereskedelmi gazdasági hasznosítású telkek kialakítását tervezik.

A tervezett telekalakítással kialakításra kerülő beépítésre szánt telkek közműellátására a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás biztosítandó. A telkek teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve kiépíthető.

Viziközmű vizsgálat

A településen a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat a város 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. A jelenlegi tervezési terület a 74.-es zóna területére esik.

Vizsgált terület:

A vizsgált területet határoló Cserszegi utcában a 74 sz. zónához tartozó NÁ 150-es KPE vezeték halad, egészen a Présház utcán át a Budaörsi útig. A tűzivíz ellátást a vízelosztó hálózatra telepített tűzcsapok biztosítják.

Szennyvízelvezetés vizsgálat:

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi-árok fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyen átemelő és a hozzá tartozó nyomóvezeték üzemel.

Vizsgált terület:

A vizsgált terület előtt a Cserszegi utcában halad a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának egyik csatornája.

Csapadékvíz elvezetés vizsgálat:

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerrel, kisebb hányadban zárt csapadékcatorna segítségével történik. A csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok forrásától kezdve a vízfolyás déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

Vizsgált terület:

A vizsgált területet a Cserszegi utca felől kiépített zárt csapadékvíz csatorna határolja, az utca folytatásában a Présház utcában továbbhaladva is zárt csapadékvíz csatorna került kialakításra.

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 tartóoszlopaiba szerelt lámpafejjel megoldott.

Vizsgált terület:

A vizsgált terület észak-nyugati szélén végighalad a szolgáltató egyik 22 kV-os közepfeszültségű gerinc elosztóhálózata oszlopokra fektetve, melynek biztonsági övezete az oszlop tengelyétől mért 7-7 m. A területet határoló Csereszegi utcában a közvilágítás önálló tartóoszlopokra szerelt lámpafejekkel biztosított, a kiefeszültségű elosztóhálózat pedig földalatti kiépítéssel valósult meg.

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 állomásra. A gázfogadó állomásról induló közepnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt vagy a körzeti nyomáscsökkentőig, vagy a közvetlenül a fogyasztókig.

Vizsgált terület:

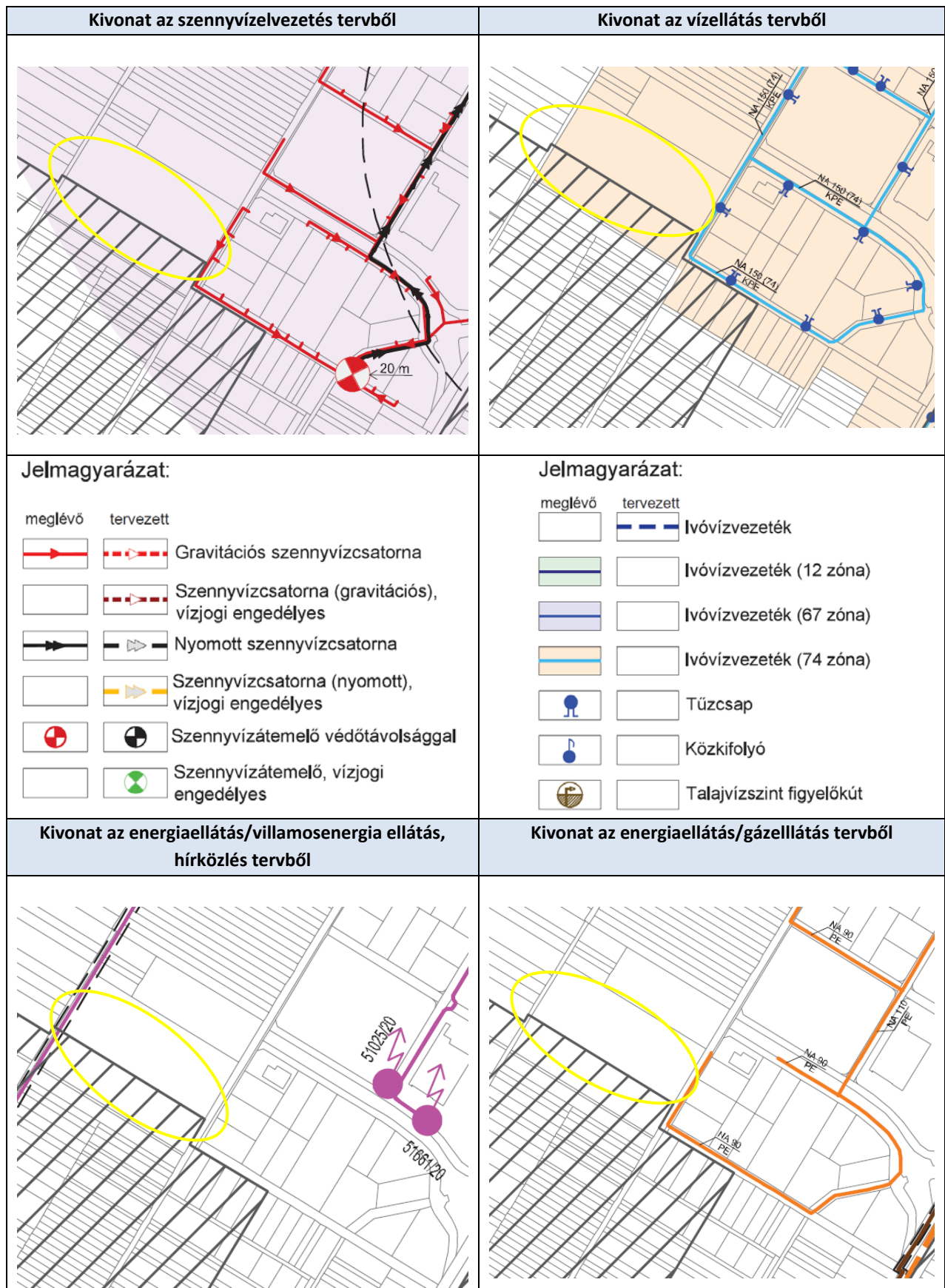
A vizsgált területet határoló Csereszegi utcában DN 90-es PE földgázvezeték halad, biztosítva a lehetőséget az utca menti telkek gázellátására.













Elektronikus hírközlés vizsgálata:









Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontba 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 döntően föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

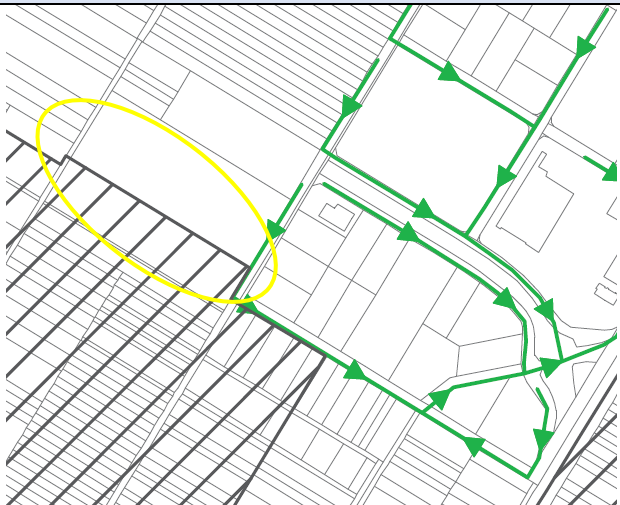
Vizsgált terület:













A vizsgált területet határoló Csereszegi utcában földalatti elhelyezésű távközlési hálózati nyomvonal halad, amelyről az igényelt ellátás kielégíthető. Továbbá a vizsgált terület észak-nyugati szélén oszlopokra fektetve áthaladó 22 kV-os villamosenergia légvezetékre szerelten halad a Pr-Telekom Zrt. hírközlési létesítményének országos gerinchálózat vezetéke.



Jelmagyarázat:		
meglévő	tervezett	
		132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
		22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Mikrohullámú kapcsolat
		Vízgazdálkodási terület mederkarbantartási sávval

Jelmagyarázat:		
meglévő	tervezett	
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő

Kivonat csapadékvízvezetés tervből	
	

Jelmagyarázat:		
meglévő	tervezett	
		Zárt csapadékvíz csatorna
		Nyílt árok
		Folyóka
		Olaj és hordalékfogó műtárgy
		Mélyfekvésű terület
		Magas talajvízszint állású terület

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telekalakítás lehetőségének előkészítését szolgáló telepítési tanulmányban a kedvezőbb telekméret és beépítési lehetőség javítása érdekében a telekosztás menti közterület kialakítása szükséges.

A közterület helyigényének pontosításával az igényelt telekalakítás megoldható. Az új hasznosítás, összhangban a város hatályos helyi építési szabályzatával, mint beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a terület teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, a kialakításra kerülő új telkek melletti utcában a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közüzemű, közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület gazdasági célú hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	m3/nap	15
tűzivíz igény		
külső	l/min	3000
belső	l/min	300
keletkező szennyvíz	m3/nap	15
villamosenergia igény	kW	400
ebből		
közhálózatról	kW	300
megújuló energiahordozóval	kW	100
termikus energia igény	kW	500
ebből		
földgázzal	nm3/h	60
megújuló energiahordozóval	kW	130

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése a továbbtervezés feladata.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

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

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

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a beruházónak biztosított az a lehetőség is, hogy a földgázellátás helyett a termikus energiaellátását teljes mértékben megújuló energiahordozó hasznosításával oldja meg, azzal is kielégíti a helyi építési szabályzat teljes közműellátásra vonatkozó előírását.

Vízellátás

A terület vízellátását a telkek mellett haladó közhálózatról létesítendő új építendő közterületi vezetékről létesítendő bekötésekkel meg lehet oldani.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható új beépítés tűzvíz igényét közvetlenül a közhálózatról is ki lehet elégíteni, de ezt pontosítani a továbbtervezés során szükséges.

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 módosítást igénylő terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemel. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a kialakításra kerülő telkek melletti úton haladó hálózathoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. Meg kell említeni, hogy a terület lejtési viszonya a Cserszegi úti csatornához történő gravitációs csatlakozást lehetővé teszi, ezért az új feltáró út nyomvonalán szennyvízcsatornát ki lehet építeni.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A módosítást igénylő terület térségében elválasztott csapadékvíz csatornahálózat üzemel. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a kialakításra kerülő telkek melletti úton haladó hálózathoz csatlakozással lehet a csapadékvíz elvezetést kiépíteni ezért az új feltáró út nyomvonalán a csapadékvíz csatornát ki lehet építeni.

Budakeszin a csapadékvíz továbbvezetésére csak korlátozott a lehetőség, hiszen a befogadó Budakeszi-árok, majd Hosszúréti-patak kapacitás hiánya közismert. Így a víz útján a túlterhelés elkerülésére a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli, amely többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül helyi, házi záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportárolót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem folyhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőség a telkek melletti Cserszegi út felől biztosított.

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 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 terület melletti Cserszegi úton haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő lecsatlakozó új közterületi gázvezetékéről kiépítendő bekötésekkel oldható meg.

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. Az antennatelepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.

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

Környezeti terhelés vizsgálata:

A vizsgált területen és közvetlen környezetében számottevő környezetterhelő tevékenységet nem folytatnak, a vizsgált területhez K-Dk-i irányból kapcsolódó telephely ugyancsak Gksz övezetbe sorolt, nem jelentős zavaró hatású tevékenységek területe. Egyéb irányokból jelenleg beépítetlen, csak részben művelt mezőgazdasági területek veszik körül. A terület környezetében közlekedési eredetű zaj és légszennyezési terhelés nem jelentős mértékű, a tőle déli irányban lévő kisépítési repülőtér hatásai sem zavaróak. Más zaj- és rezgésterhelés szempontjából zavaró, vagy számottevő légszennyezés terhelésű gazdasági tevékenység a telephelyen belül és a közelben nem található.

A tervezett gazdasági területfejlesztéstől a személy- és teherjármű forgalom kis mértékű növekedése várható, de ezek most nem olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. A fejlesztésre kijelölt teljes terület beépítése esetén várhatók a jelenlegi környezeti állapothoz képest jelentősebben eltérő helyi klíma-és környezeti változások.

A területen talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk, a szennyezettség látható nyomai nem figyelhetők meg. A terület viszonylag nyílt síkvidéki terep, domborzati- és talaj-adottságai következtében eróziós és deflációs károk nem sújtják a területet.

A közvetlenül szomszédos beépítésre nem szánt (mezőgazdasági) területekről sem éri számottevő szennyezés, illetve környezeti terhelés a területet.

Zöldfelületi -természetvédelmi adottságok vizsgálata:

Zöldfelületi – természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem található a területen. A legelőterület délkeleti része enyhén bozótos, de nagyobb hányada művelt legelő.

A telek déli szomszédságában található felhagyott, részben gyümölcsös faállomány. Nyilvántartott erdő, erdőállomány, valamint őshonos fafajok előfordulása nem jellemző a területen és közvetlen környékén.

A területen értékes, védendő tájképi adottság nem emelhető ki, legfőbb értéke jelenleg az alacsony beépítettségű, nagykiterjedésű külterületek látványa, de ezt az összképet már jelentősen lerontják – a hatályos tervnek megfelelő - a megindult telephely kialakítások, új beépítések.

A területhez legközelebb eső, de viszonylag távoli jelentős táji – természeti értékű terület a Budakeszi-árok ökológiai folyosóhoz tartozó, természetszerű növényzettel, faállománnyal is rendelkező, részben védett (Natura2000) erdőkkel is határos területe.

A tervezett gazdasági funkciók fejlesztésével a telephelyen belüli minőségi zöldfelületi kialakításra és ezek fenntartására is figyelmet kell fordítani.

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

Biológiai aktivitásérték kompenzáció:

1997. évi LXXVIII. törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről)

7.§ (3)

*„b) * újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,”*

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet:

*16.§ (8) * A biológiai aktivitásérték szinten tartásának biztosítása érdekében, új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településszerkezeti terv módosítása során a 9. § (9) bekezdés szerinti biológiai aktivitásérték növekmény (a továbbiakban: növekmény) a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a módosítással a településszerkezeti terv biológiai aktivitásérték számítási eredménye kiegészül a (9) bekezdésben foglaltak szerint.*

Mivel a hatályos településszerkezeti tervben a terület a 0103/598 hrsz terület mezőgazdasági területbe van sorolva, ezért a tervezett gazdasági átsorolás szükségessé teszi a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt. A kompenzációnak többféle módja lehetséges. A legkevésbé hatékony, de leggyakrabban alkalmazott a mezőgazdasági terület helyén erdőterület kijelölés (és telepítés). Kívánatosabb lenne, amennyiben van erre kijelölhető terület, beépített vagy beépítésre szánt terület visszaminősítése mezőgazdasági-, zöld- vagy erdőterületbe. Ez nagyságrendileg „egy – az - egy” arányú területcserét jelentene.

Viszont az előbbi lehetőséggel számolva (tájékoztató jelleggel):

- általános mezőgazdasági terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté való átminősítése esetén, a területnagyság ~63%-ának megfelelő erdőterület kijelölés szükséges,
- vagy Különleges rekreációs terület erdőgazdasági területbe történő átsorolásával a terület 55%-ának megfelelő erdőterület kijelölés szükséges.
- Budakeszi belterületét elkerülő út Budakeszi déli gazdasági területét átszelő szakasza a szabályozási terven már kiszabályozásra került. A Településszerkezeti terven viszont gazdasági területbe van. A 2019. márciusában hatályba lépő térségi szerkezeti terv a Budaörs – Budakeszi

– Perbál irányú térségi jelentőségű útszakaszt, országos mellékútként ábrázolja. (2,7 ha területrészt) Tehát minimális 0,54 pont nyerhető a terület gazdasági területből közút területbe történő átsorolásával.

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitásérték szorzó	Biológiai aktivitásérték változás
1.	2,2	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-7,26
BIA1 változat	1,37	(Má) mezőgazdasági ter.	3,7	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+7,261
BIA 2 változat	1,22	(KR) különleges rekreációs terület.	3,0	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+7,32
BIA 3 változat adható	2,7	Gksz kereskedelmi szolgáltató terület	0,4	KÖu közlekedési terület	0,6	+0,54
Biológiai aktivitásérték változás összesen:						+~0,001

A Biológiai Aktivitásérték (BAÉ) egyenleg szinten tartása érdekében kijelölhető kompenzációs területek lehetősége Budakeszi közigazgatási területén:

Helyzetelemzés:

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

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

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

Javaslat:

- ebben a helyzetben véleményünk szerint egykörös eljárásban, vagyis saját önkormányzati hatáskörben csak a fenti /1/ sz. alternatíva hozhat egyértelműen pozitív eredményt. Konkrét

javaslatunk – a hatályos terv tervezett területfelhasználásának ismeretében – a kijelölt beépítésre szánt területi fejlesztések (lakóterületek, gazdasági területek) jelenleg hiányzó zöldfelületi tagolására vonatkozik.

- /a/ E kategórián belül elsődlegesen a jelen tervezési terület szomszédságában, a Cserszegi út menti beerdősült területek erdő területi besorolását, vagy saját tulajdonú mezőgazdasági területek erdő területi besorolását javasoljuk, kivéve a telken belül biztosítandó védőzöld területet, mely nagysága a fejlesztési terület 5%-a kell legyen. Ez városi érdek alapján is védhető és pozitív aktivitásérték kompenzációt tesz lehetővé, a város funkcionális zöldterületi ellátottsági szintjét is javítja. (Az erdő területi besorolás olyan terület kell legyen, amit a településszerkezeti terv még nem ábrázol erdőterületként)

A melléklet tervlapkivonaton 4. ábrán láthatók (21. oldal), mindazon mezőgazdasági területeket, melyek átlagosnál gyengébb minőségűek, így a településrendezési tervi módosítás és földhivatali eljárás során nem ütközik akadályba és esetlegesen erdő átsorolására alkalmasak lehetnek.

Önkormányzati hatáskörben eldöntendő, adható plusz pontértékek:

- A folyó településrendezési tervi módosítás során keletkező pontértékek, melyek várhatóan 2019 június végétől állnak az Önkormányzat rendelkezésére: +5,88 pont
- A Településszerkezeti terv 2330 hrsz területe, mely nagyfeszültségű hálózat alatt található. Szabályozási terven közpark terület, településszerkezeti terven Lk kisvárosias lakóterület. Amennyiben területen, nincs hosszútávon beépítésre szánt területi kijelölési szándék (nem javasolt), úgy a településszerkezeti terven is közpark területbe sorolással plusz biológiai aktivitásérték pont generálható. kb. ~4,3 pont.
(Megjegyezzük, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény a lakó és településközpont vegyes fejlesztési területek kijelölése esetén minden esetben előírja a fejlesztési terület 5%-ának megfelelő közpark terület kijelölését, ezért ha a közeljövőben az Önkormányzatnak van ilyen szándéka, akkor ez a terület gazdasági területfejlesztés kompenzációjaként nem javasolt.)
- Budakeszi belterületét elkerülő út Budakeszi déli gazdasági területét átszelő szakasza a szabályozási terven már kiszabályozásra került. A Településszerkezeti terven viszont gazdasági területbe van. A 2019. márciusában hatályba lépő térségi szerkezeti terv a Budaörs – Budakeszi – Perbál irányú térségi jelentőségű útszakaszt, országos mellékútként ábrázolja. (2,7 ha területrészt) Tehát mintegy 0,54 pont nyerhető a terület gazdasági területből közút területbe történő átsorolásával.

4. ábra: átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek



7. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

Táj és természetvédelmi szempontok:

A terület egyedi kijelölésű országos vagy helyi szintű védettség nem érinti.

A Natura2000 védett területek és az országos ökológia hálózat övezetei szintén nem érintik.

A terület a magasabbrendű rendezési tervek (OTrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett.

A vizsgált terület településszerkezeti elhelyezkedése megfelel a BATrT 38.§ (1)a bek. illeszkedési előírásának.

Az OTrT és a BATrT tájképvédelmi előírásai nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájbaillesztési szempontok kiemelt kezelését, és építésszabályozás településképvédelmi rendeletben lefektetett elveinek és előírásainak alkalmazását.

Amennyiben a vizsgált terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé tartozik, ahol a (szőlő) művelési ág nem változtatható és beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Jelenleg települési szintű lehatárolás áll rendelkezésre, amelynek alapján a konkrét helyrajzi szám érintettsége csak feltételezhető. A probléma egyrészt adatkéréssel, másrészt a termőhelyi nyilvántartás aktualizálásával oldható meg.

Amennyiben ugyanis az adatkérés igazolja a hrsz érintettségét, a valós állapotot feltáró helyszíni szemle alapján állapítható meg ennek megfelelosége. Márpedig a valós állapot szerint a terület szőlő ültetvényei a filoxeravész idején kipusztultak, újratelepítésük nem történt meg, *a szőlő művelési ág is évtizedek óta törlésre került e területről.* A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvett művelési ág szerkezet alapján *indokolt a terület szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése.*

Ennek részleteit az alábbi, területrendezési és földvédelmi fejezet írja le.

Összegezve:

- -a terület a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által érintett. Az érintettség miatt a vonatkozó helyi (településképi és építési) szabályzatokban az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani,
- -tisztázni kell a terület szőlőtermőhelyi kataszteri besorolás általi érintettségét, illetve intézkedni kell ennek felülvizsgálatáról;
- -a terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által nem érintett.

A területrendezési tervi védelmi előírásokat az alábbi fejezet részletezi.

A hatályos településrendezési eszközök szerint az átsorolás szempontjából vizsgált mezőgazdasági (Má4) övezetű területet, a tervezett gazdasági (Gksz) funkció kialakítására hatással levő környezet- és természetvédelmi védelem, korlátozás és övezet nem érinti, amennyiben *szőlőkataszteri nyilvántartás kérdése tisztázódik.*

Mivel a tervezett módosítás településszerkezeti tervi módosítást is igényel ezért szükségessé teszi az Étv alapján a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

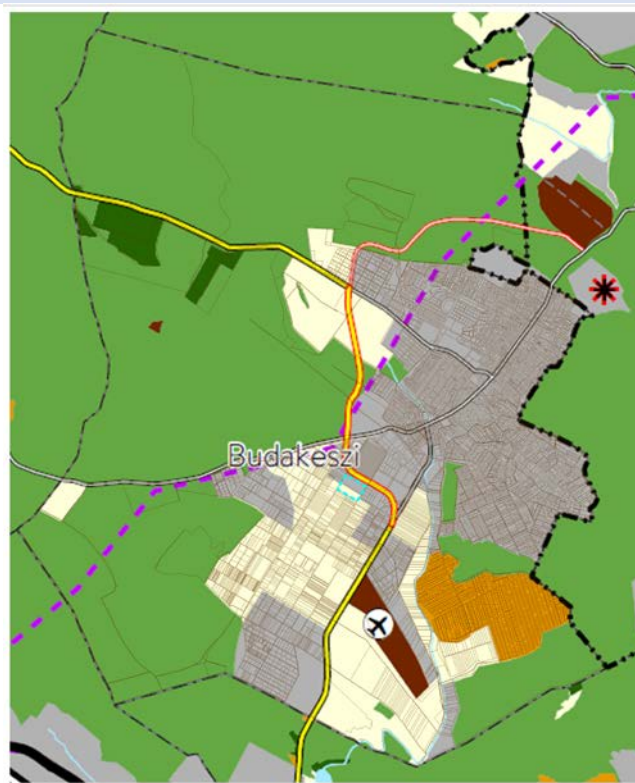
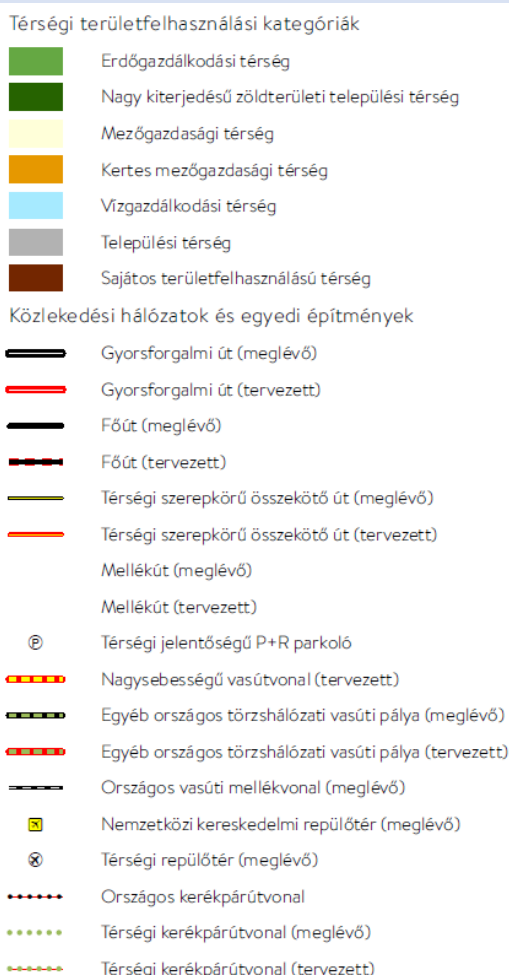
Ennek lehetséges és javasolt módjait a fenti fejezet részletezi.


8. A területrendezési tervi korlátok és lehetőségek a magasabbrendű jogszabályok alapján

A magasabbrendű jogszabályok közül a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályok (2018. évi CXXXIX. törvény) és a biológiai aktivitásérték szabályairól szóló (9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet), az építési törvény és a településrendezési eszközökről szóló kormányrendelet (314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet), valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján a TRT módosítás során betartandó szabályok betartásával az alábbi szabályok betartása szükséges a fejlesztési szándékok ismeretében:

Megjegyezzük, hogy a tanulmányterv készítésének időszakában ugyan a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak jelentős része még nincs hatályban, de 2019. március 15-től ezen szabályok alkalmazandók, tehát a tanulmányterv az új szabályok alapján rögzíti a fejlesztési területtel kapcsolatos követelményeket:

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)



 tervezési terület határa

A Vizsgált 0103/598, 0103/599 hrsz. terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervében a mezőgazdasági és települési térségbe tartozik. A terület szomszédságában halad a tervezett térségi szerepkörű út.

2018. évi CXXXIX. törvény fejlesztési területekre vonatkozó megállapításai:

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

„ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha

- a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételeivel párhuzamosan kiépül.

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
6.	Budakeszi	915,42	3710,42	24,67

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

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Budakeszi település	Vizsgált terület
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	érintett	nem érintett
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,		
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,		
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
6. erdők övezete	érintett	nem érintett
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete (külön miniszter rendeletben fog szerepelni)		
8. tájképvédelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	érintett	érintett
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10. vízminőség-védelmi terület övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	érintett	nem érintett

11. nagyvízi meder övezete (megszűnt övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (új övezet, külön miniszter rendeletben fog szerepelni)		
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,	nem érintett	nem érintett
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete		
14 földtani veszélyforrás terület övezete	nem érintett	nem érintett
kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

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

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

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

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



A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozik.

Budakeszi jelenleg is rendelkezik jóminőségű szőlő termőhelyekkel, külterületének déli felén, a Pátyi és a Budaörsi út háromszögében („tangazdasági szőlőskert”). Azonban a módosítás által érintett terület is be van sorolva az „I-II. oszt. szőlőtermőhelyi kataszterbe” közé, annak ellenére, hogy a terület szőlő ültvényei a filoxeravész idején kipusztultak, újratelepítésük nem történt meg, *a szőlő művelési ág is évtizedek óta törlésre került e területről.*

Termőhelyi adottságok szempontjából vizsgálandó a terület szőlőkataszterben elfoglalt helyzete. A területrendezési előírások az *első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét*. A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás *termőföldet érint, a telkek legelő művelési ágban sorolt*, és vélhetőleg a szőlőkataszter helyrajzi számos felsorolásában is szerepel. (Ennek tisztázása céljából javasolt az illetékes Hegybíró megkeresése.*)

A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvett művelési ág szerkezet alapján *indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése*.

(*A Törlés kezdeményezhető a Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelemmel a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Budakeszin a 0103/54 hrsz. érintett, II. osztályú minősítéssel. A telkek 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 0103/598, 0103/599 hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

Földvédelem:

A terület jelentős része (0103/598, 0103/599 hrsz) legelő 4 minőségi osztályba tartozik, ami a földhivatali nyilvántartás szerint Budakeszin átlagosnál jobb minőségű terület. A földvédelmi törvény (2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről)

"11. § (1) Termőföldet más célra csak kivételesen - elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételével - lehet felhasználni.

*(2) * Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet."*

Az OTÉK szerinti általános és kertes övezeti besorolás lehetővé teszi a művelési ágak és földhasznosítási módok tulajdonosi igények szerinti alakítását, –művelési ág változtatási igény esetén természetesen itt is külön földhivatali eljárás folytatandó le.

A távlatilag kivonandó területek művelési águknak megfelelő hasznosítását igénybevételükig biztosítani kell. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához.

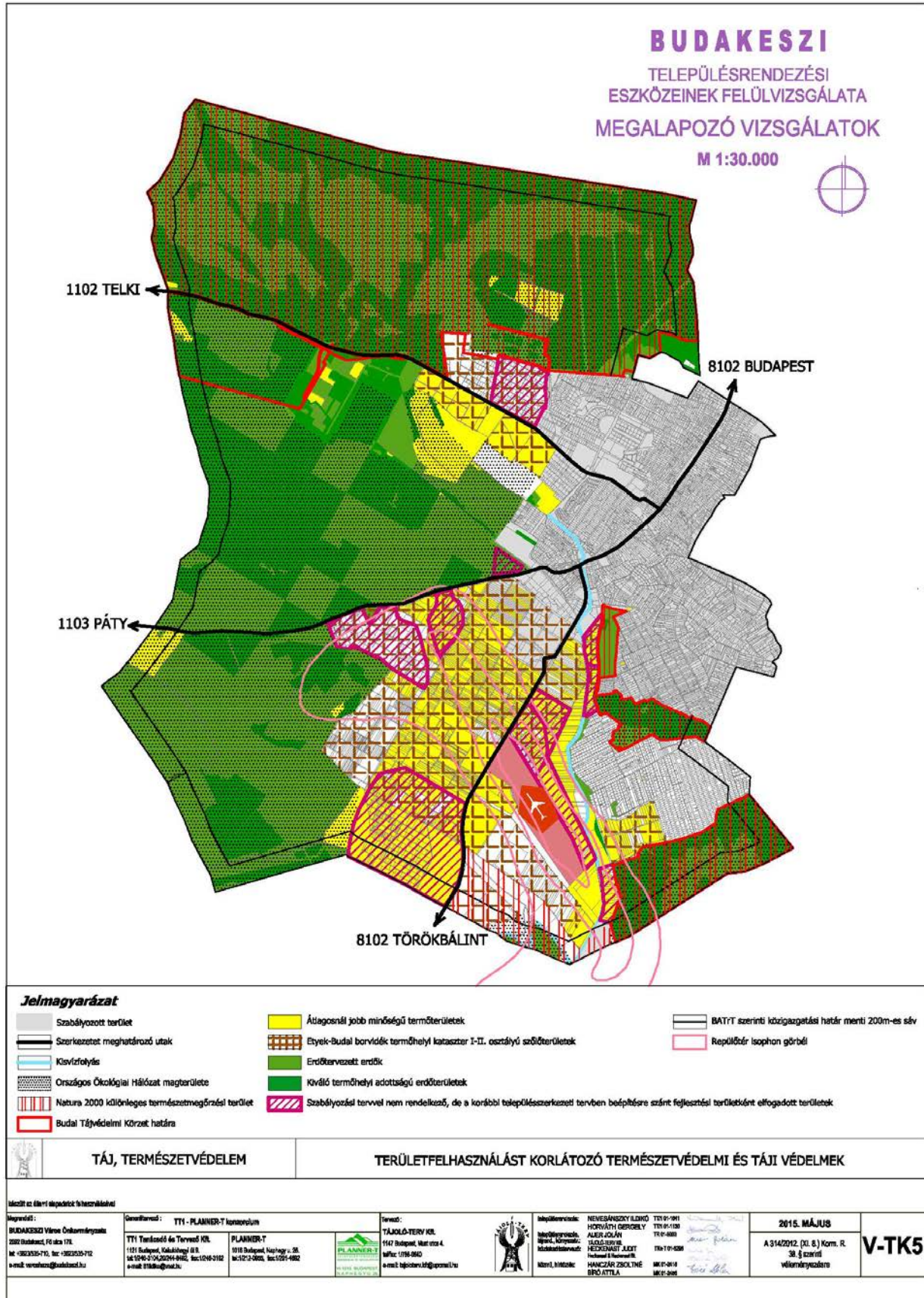
A 0103/598, 0103/599 hrsz-ú terület esetében az illetékes járási földhivatalnál javasolt a termőföld más célú hasznosítása iránti kérelem benyújtása, mely után egyszeri földvédelmi járulékot (a továbbiakban: járulék) kell fizetni, kivéve ha az ingatlanügyi hatóság a termőföld más célú hasznosítását magánszemély tulajdonos (haszonélvező) részére, legfeljebb 400 m² nagyságú területre engedélyezi. Járulékmentesség nem illeti meg a magánszemély tulajdonost (haszonélvezőt), abban az esetben, ha a földrészleten engedély nélküli más célú hasznosítást valósított meg.

Az átsorolás szempontjából vizsgált telek a belterülethez közvetlenül kapcsolódó, a fejlesztési céllal azonos (Gksz) építési övezetbe sorolt telekhez kapcsolódik, így a földtörvényben meghatározott erre vonatkozó feltétel teljesül.

Agglomerációs terv területfejlesztéssel szemben támasztott követelményei röviden összefoglalva.

Településrendezési tervi módosítás során:

- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os területi növekményből (18,3 hektár) a fejlesztők gazdasági fejlesztés lehetőségét a 0103/598 hrsz területre vonatkozóan. (2,51 ha)
- A területnövekmény (0103/598 hrsz terület 2,51 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni vagy 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén. *(*Megjegyzés: a zöldfelület kijelölés más jogszabály alapján is szükséges, a mezőgazdasági terület beépítésre szánt kijelölése miatt keletkező biológiai aktivitásérték veszteség kiegyenlítése érdekében)*
- Igazolni szükséges, hogy a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne. 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§)
- 2018. évi CXXXIX. törvény az Agglomeráció területére vonatkozó új beépítésre szánt területek vonatkozásában az alábbi feltételeknek kell megfelelnie az új beépítésre szánt területeknek: „(1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
 - a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
 - b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.”
 A fenti feltételeknek a fejlesztési terület megfeleltethető.
- A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozik. A területrendezési előírások az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét. A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése. (A Törlés kezdeményezhető a Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelemmel a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)
- A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a telek a települési átlagnál jobb minőségű legelő művelési ágban sorolt. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető, a településrendezési terv övezeti átsorolása nem elegendő a művelési ág, vagy minőségi osztály változtatás végrehajtásához.



9. Szabályozási koncepció – javaslat a szabályozás módosítására (településrendezési eszközök módosítása)

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ **Gksz5** jelű övezetének felelnek meg.

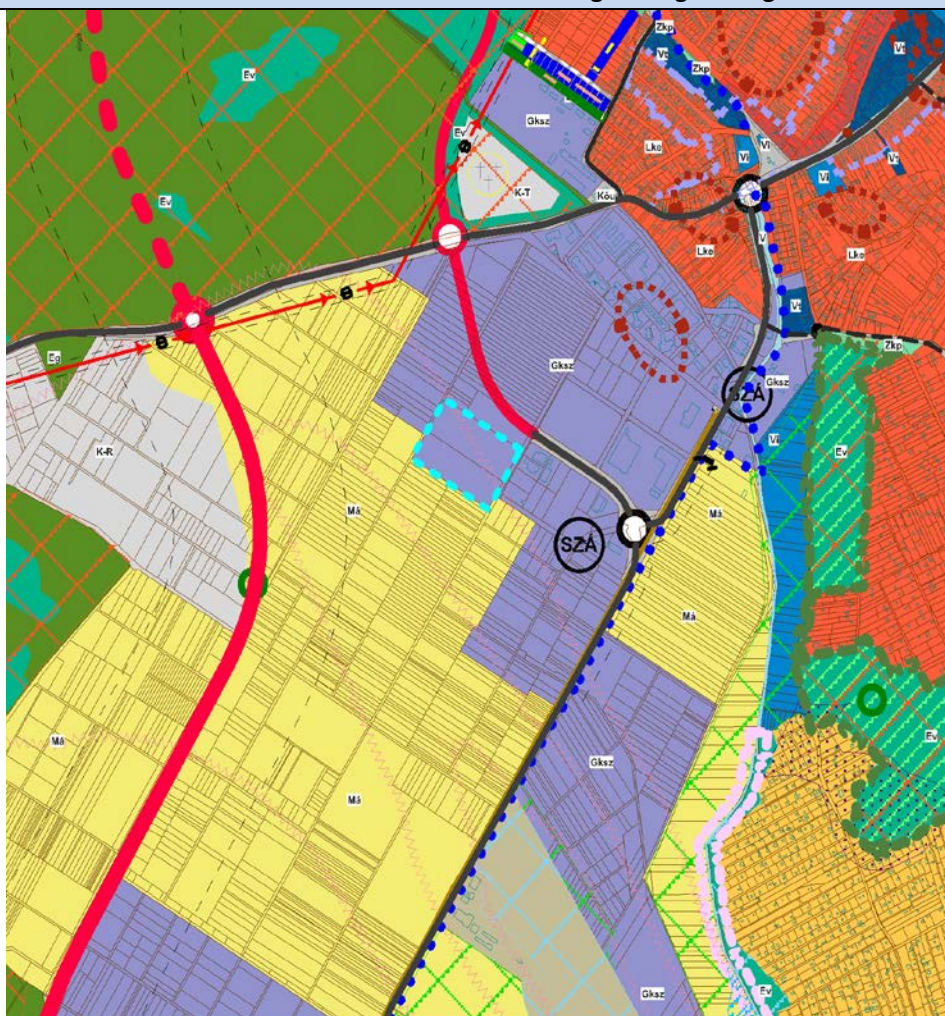
A Fejlesztő a **0130/599 hrsz-ú** területen logisztikai célú csarnokok elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez a hatályos településrendezési eszközökben is Gksz övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás mintegy 5 db (50x100 m-es) építési telek kialakítását eredményezi.

A **0130/598 hrsz-ú** jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területből a fejlesztő között kialakítását tervezi 14 méteres szabályozási szélességben.

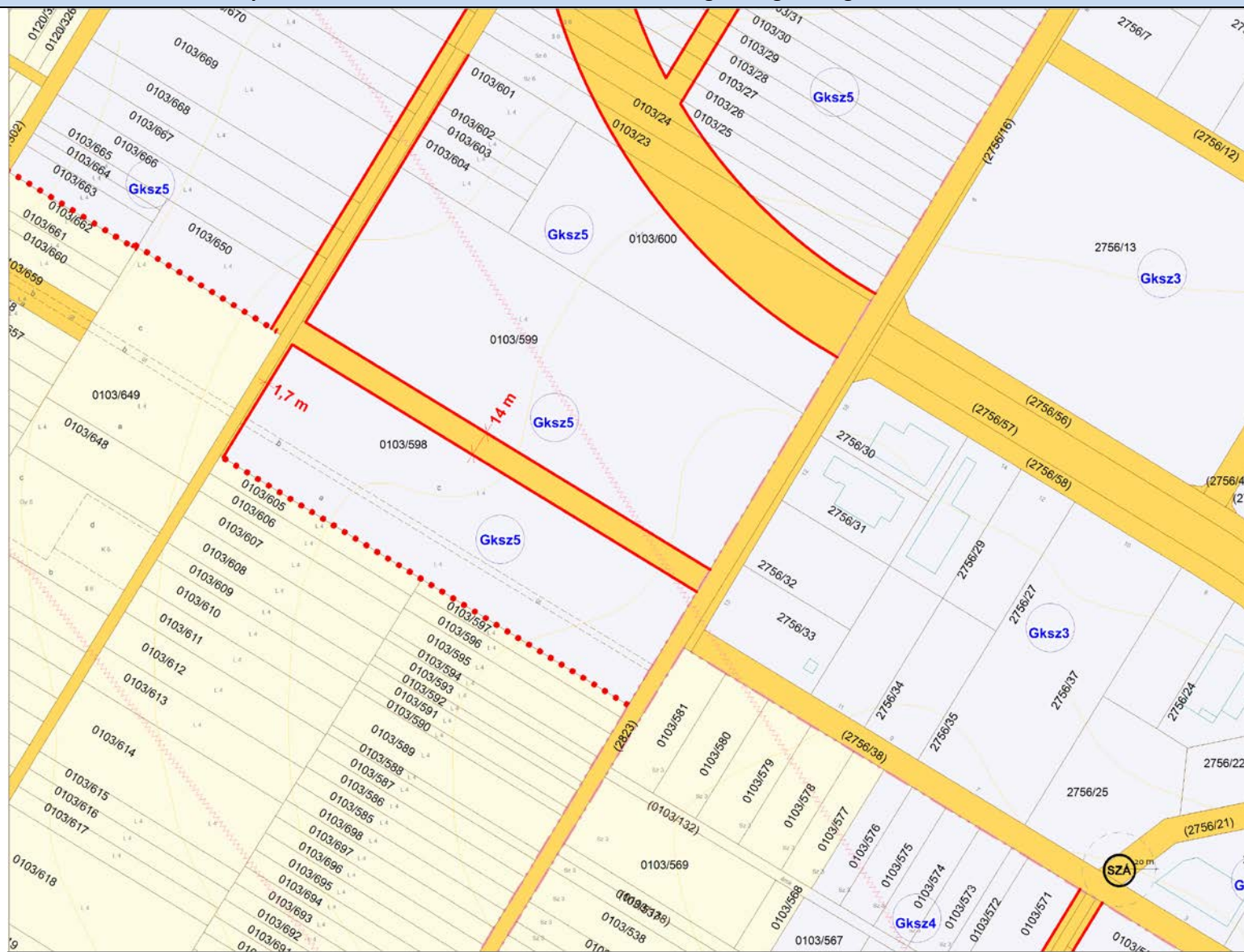
A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési terület 0103/134 hrsz-ú úttal határos területén további 1,7 méteres szabályozás javasolt a 0103/134 hrsz-ú közút szélesítése céljából. Ezen a telken a telekosztás a Gksz5 övezetbe előírtak minimális telekterületi kialakítása várható. Ez a telekosztás mintegy 5 db (50x70 m-es) építési telek kialakítását eredményezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 6. fejezetben ismertetett biológiai aktivitásérték pótlása a településrendezési eszközök további területen történő módosítását irányozza elő, az arra alkalmas erdőterület kijelölésével.

Településszerkezeti tervmódosítás vázlatterv- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági funkció alkalmazásával



Szabályozási tervmódosítás vázlatterv- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet alkalmazásával



Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területekre vonatkozó előírások:

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

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

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

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

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

(5) A kereskedelmi, szolgáltató területen az elő, oldal- és hátsókert méretét az 1. mellékletében az építési övezetre meghatározottak alapján kell figyelembe venni. Ahol az 1. melléklet nem határoz meg elő, oldal- és hátsókert méretet, ott az OTÉK vonatkozó előírásai, valamint a megfelelő ágazati szabványok az irányadók.³

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
7.	Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m

³ Folyamatban lévő hész módosítás keretében módosuló előírás.

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

Budakeszi 2015 évi településszerkezeti tervi módosítása a tervezési területet Gksz-5 kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (0103/599 hrsz.)és Má-4 jelű általános mezőgazdasági (0103/598 hrsz.) területbe sorolta. A jelenleg készülő telepítési tanulmányterv az Önkormányzat és a terület tulajdonosai között kötendő településrendezési szerződés megalapozást szolgálja és egyben a javaslattal él a településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítására.

A tervezési terület 0103/598 hrsz.-ú területét a Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe, javasolja sorolni, amely a hatályos HÉSZ és az OTÉK alapján lehetőséget ad a területen többek között a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek elhelyezésére.

Tervezői megállapítások:

- Megállapítható, hogy a fejlesztési szándék a 2. és 3. fejezetben ismertetett célok megvalósítása településrendezési szempontból övezeti módosításokat nem igényel. Kizárólag szabályozási terv módosítása szükséges, amely a szabályozási vonal kiegészítésére és a 0103/598 hrsz.-ú terület övezeti módosítására irányul. Felhívjuk a figyelmet, hogy a 6. fejezetben ismertetett biológiai aktivitásérték pótlása a településrendezési eszközök további területen történő módosítását irányozza elő, az arra alkalmas erdőterület kijelölésével.
- A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen tervezett gazdasági célú építési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, táji adottságok) alkalmasnak mondható, azonban infrastruktúra fejlesztés szempontjából beavatkozásokat igényel.
- A terület közútkapcsolatának fejlesztése céljából a tervezett 14 méter széles közút átvezetése a 0103/134 hrsz.-ú útig a terület feltárását és egyéb infrastruktúra ellátását biztosítja, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve kiépíthető, - ezért a tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A támogatandó tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását is szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolását is szükségessé teszi.
- A 0103/598 hrsz terület fejlesztése szükségessé teszi a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.
- A tervezett módosítás nem ellentétes az OTÉK előírásaival, azonban felhívjuk a figyelmet a hatályos OTÉK gazdasági területekre vonatkozó előírásaira, mely előírások a településrendezési eszközök felülvizsgálata óta változott és a gazdasági területen elhelyezhető funkciókat némileg módosította és kategorizálta.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.

- A terület érintett az OTTr tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- Az Önkormányzatnak támogatnia kell, hogy a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított 2%-os települési térség területi növekményből (18,3 hektár) a fejlesztők gazdasági fejlesztés lehetőségét a 0103/598 hrsz területre vonatkozóan. (2,51 ha)
- A területnövekmény (0103/598 hrsz terület 2,51 ha) legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni vagy 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő területen, vagy a település egyéb részén.
- Igazolni szükséges, hogy a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne. *(A beépítésre szánt és ezzel együtt a gazdasági területek esetében a már kijelölt területek felhasználtságának igazolása tapasztalataink szerint járási földhivatalonként kissé eltérő elbírálás alá eshet. Települési szintű megközelítésben a településegészére nézve kellene igazolni, hogy pl. a gazdasági területek már legalább 90-95%-ban felhasználásra kerültek és ezért indokolt ilyen fejlesztési céllal új terület kijelölése. De van arra is gyakorlat, hogy ingatlanfejlesztői csoportok esetében a saját korábbi projektjeik felhasználtságát igazolják és így a projektterület bővítése esetlegesen zöldutat kaphat annak ellenére, hogy a településterületén más hasonló célú és más tulajdonában lévő területek még nem kerültek ilyen mértékben felhasználásra. Ennek igazolását és módját az adott terv készítésekor kell megvizsgálni.)*
- A jelen fejlesztési terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozik. A területrendezési előírások az első- és másodosztályú szőlőkataszterbe sorolt telkek esetében tiltják a beépítésre szánt területi átsorolást és a telep szőlő művelési ágból való kivételét. A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése. *(A Törlés kezdeményezhető a Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelemmel a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)*
- A földnyilvántartási adatok alapján is egyértelmű, hogy a módosítás termőföldet érint, a telkek átlagosnál jobb minőségű legelő művelési ágba soroltak. A művelés alóli kivonási eljárás a tulajdonos által az illetékes földhivatalhoz benyújtandó kérelem alapján, külön eljárás keretében kezdeményezhető.
- Tehát a településrendezési eszközök módosítása előtt elvégzendő feladatok:
a telkek átlagosnál jobb minőségű legelő művelési ágból való kivonásának kezdeményezése a járási földhivatalnál
 - A nélkül nem javasolt, mert a PM földhivatal a földtörvényre hivatkozva visszautasítja a módosítást.
 - Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelem az I. és II. minőségi osztályba tartozó terület törlésére vonatkozóan
 - Megállapodás a biológiai aktivitásérték kompenzáció területéről (felvetések a 6. fejezetben)

Településszerkezeti és Szabályozási terv módosítási javaslata:

A jelenleg tervezett szerkezeti és szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét a Gksz kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja. A javasolt övezeti paraméterek a hatályos HÉSZ **Gksz5** jelű övezetének felelnek meg.

A Fejlesztő a **0130/599 hrsz-**ú területen logisztikai célú csarnokok elhelyezésére alkalmas telekosztást tervez a hatályos településrendezési eszközökben is Gksz övezetbe sorolt területen. Ez a telekosztás mintegy 5 db (50x100 m-es) építési telek kialakítását eredményezi.

A **0130/598 hrsz-**ú jelenlegi mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású területből a fejlesztő között kialakítását tervezi 14 méteres szabályozási szélességben.

A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy a fejlesztési terület 0103/134 hrsz-ú úttal határos területén további 1,7 méteres szabályozás javasolt a 0103/134 hrsz-ú között szélesítése céljából. Ezen a telken a telekosztás a Gksz5 övezetbe előírtak minimális telekterületi kialakítása várható. Ez a telekosztás mintegy 5 db (50x70 m-es) építési telek kialakítását eredményezi.

2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület⁵

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
7.	Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m

Felhívjuk a figyelmet, hogy a 6. fejezetben ismertetett biológiai aktivitásérték pótlása a településrendezési eszközök további területen történő módosítását irányozza elő, az arra alkalmas erdőterület kijelölésével.

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a településszerkezeti és szabályozási tervlap módosítását igényli.

A Fejlesztő kész az Önkormányzattal való együttműködésre a minden érintett fél számára kedvező megoldásban bízva.

TULAJDONI LAPOK

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

1. oldal, összesen: 3 oldal

TAKARNET v3.2

Felhasználó:

MEP5161 (Kilépés)

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó.

A földhasználatra vonatkozó adatokat tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a Földhasználati lap másolat menüpontban kérdezhető le.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10146/2019

2019.01.31

BUDAKESZI

Szektor : 61

Külterület: 0103/598 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alaprészlet adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
a legelő	4	5461	3.06	
b Kivett út	0	1032	0.00	
c legelő	4	1.5536	9.70	
A földrészlét összes területe:		2.2029	11.76	

2. bejegyző határozat: 40442/34/1996.11.06
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 34926/2009.02.20
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT Eörogalomba adásával.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40442/34/1996.11.06
jogcím: árverés
jogállás: tulajdonos
név : Kövesdiné Martin Nóra
sz.név: Martin Nóra
szül. : 1967
a.név : Molnár Éva
cím : 1015 BUDAPEST Csalogány utca 6-10

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35159/1/1998.01.11
Önálló szöveges bejegyzés a Budakeszi 0103/123-125,127,128,133, 135-137,139,141,145,146,148, 150,152, 155,158,159,161,163,166,167,169,170,174, 175,177,179,190 hrsz összevonva, majd megosztva a Budakeszi 0103/194-672 hrsz-ig az E-4/1998. számú változási vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31991/2010.02.23
Vezetéki jog
932 m2 nagyságú területre, VMB-215/2009. számú határozat alapján.
jogosult:
név: ELNŐ HÁLÓZATI KFT. társaság: 13804993
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=050520190131143359maPugo2qlp7q&mid=115290011&fid=... 2019.01.31

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

2. oldal, összesen: 3 oldal

Nem hiteles tula

BIZO

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tula

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=050520190131143359maPugo2qlp7q&mid=115290011&fid=... 2019.01.31.

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	MEP5161 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakeszi Járási Hivatali Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma: 30005/10148/2019
2019.01.31

BUDAKESEZI
Külterület 0103/599 helyrajzi szám

Szektor : 61

I. RÉSZ							
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alomszám	adatok		
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill	ter.	kat.jöv	ha m2	k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/							
1. legelő	4	2.5192	14.11				

2. bejegyző határozat: 40442/34/1996.11.06
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 34926/2008.02.28
Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ	
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 40442/34/1996.11.06 jogcím: Árverés jogállás: tulajdonos név : Martin József szül. : 1959 a.név : Molnár Éva cím : 2092 BUDAKESEZI Erdő utca 28	

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35159/1/1999.03.11
Önálló szöveges bejegyzés a Budakeszi 0103/123-125,127,128,133, 135-137,139,141,145,146,148, 150,152, 155,158,159,161,163,166,167,169,170,174, 175,177,179,190 hrsz összevonva, majd megosztva a Budakeszi 0103/194-672 hrsz-ig az E-4/1998. számú változási vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34018/2010.02.23
Vezetékjog
940 m2 nagyságú területre, VMS-215/2009. számú határozat alapján.
jogosult:
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

es tulajdoni lap

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

es tulajdoni lap

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

2. oldal, összesen: 2 oldal

Nem hitel

BIA

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hitel

Nem hiteles tulajdoni lap