

**1. számú melléklet****Településszerkezeti tervi leírás**

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

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) pontjában meghatározott és vonatkozó vonatkozó TSZT jelű 2. számú tervmellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 melléklete alapján készült, a részterületi módosításokhoz szükséges mértékbe főépítési feljegyzés alapján.

**1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA****1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS****TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN****Beépítésre szánt területek****Lakóterületfejlesztésre tervezett terület:**

**2. számú módosítási terület:** Budakeszi, Máriy utca, 2423. hrsz-ú terület: a tulajdonosok kérésének megfelelően, a jelenlegi Vi1 helyett Lk kisvárosias és Lke kertvárosias lakóterületfelhasználási és övezeti besorolást kapnak a területre előzetesen készült telepítési tanulmányterv alapján. Ezen tervek értelmében 6db építési telek alakul ki. Ebből 4 db a kertvárosias lakóterületbe (2423/3, /4, /5, /6 hrsz), 2 db kisvárosias lakóterületbe (2423/1, /2 hrsz) kerül összesen 4400 m<sup>2</sup>-en.

**Intézményterület fejlesztésre tervezett terület:**

**1/b számú módosítási terület:** A2404/1 hrsz-ú ingatlanon épülő evangélikus templom részére önálló ingatlan létrehozása Vi területfelhasználás és övezet kijelölésével. Vagyis az 1/b terület: KbT (különleges beépítésre nem szánt temető) terület ~0,15 ha → Vi (intézmény vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

**Településközpont vegyes fejlesztésre tervezett terület:**

**6/a számú módosítási terület:** Budakeszi belterület, 7906 és 7908 hrsz-ú terület ~4,24 ha-os területrésze: önkormányzati tulajdonú Kbstr övezeti besorolású ingatlan övezeti besorolásának módosítása beépítésre szánt Vt településközpont vegyes területfelhasználásba és övezetbe kerül kizárva a lakó funkciók elhelyezésének lehetőségét.

(igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, egészségügyi, szociális, sport) funkciók elhelyezése megengedett.

**Különleges közlekedési területfejlesztésre tervezett terület:**

**1/a számú módosítási terület:** A 2404/1, 2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz.-ot érintő kialakult benzinkút épület és telek (~3020 m<sup>2</sup>) településszerkezeti és szabályozási tervi módosítása szükséges jelenlegi KbT temető területfelhasználásból különleges közlekedési területfelhasználásba és övezetbe kerül. A szabályozási terv módosítása keretében szabályozási vonal korrekció is szükséges.

**Beépítésre nem szánt területek****Zöldterület (Közkert):**

**6/b. számú módosítási terület:**

Budakeszi belterület, 7906 és 7908 hrsz-ú terület ~0,257 ha-os területrésze: önkormányzati tulajdonú Kbstr övezeti besorolású ingatlan övezeti besorolásának módosítása beépítésre nem szánt Zkk közkert területfelhasználásba és övezetbe kerül.

**Természetközeli tervezett (Tk) terület:****9. számú módosítási terület:**

Tervezett új területfelhasználásként mezőgazdasági övezetből a védett nádas területek egy része került "természetközeli területi" átsorolásra. Az érintett terület természeti területi értékei, természetközeli jellege indokolja a mezőgazdasági területfelhasználással szemben a természetközeli területi átsorolást.

A kijelölt természetközeli terület ~4,3 ha.

Ez egyben települési szintű "biológiai aktivitásérték" megőrzését szolgáló "kompenzációs" zöldfelület.

**1.2 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

A módosítások táji – természeti érdekeket nem sértenek, a táj- és természetvédelmi előírásokkal összhangban vannak. A természeti területi területfelhasználási kategória bevezetése a terv területfelhasználási rendszerébe erősíti a természetvédelmi szempontok érvényesítésének lehetőségét a településrendezési eljárások során.

**1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER**

A módosítások a települési zöldfelületi rendszer egésze szempontjából nincsenek jelentős hatással. A módosítás során zöldterület megszüntetése nem történik, viszont egy új zöldterületi kijelölés tervezett, a strandterület vegyes területi átsorolásához kapcsolódóan. A kijelölt közkert területe ~0,25 ha.

**1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM****1.4.1. A település védendő épített értékei**

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Budakeszi Város területén 10 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a 2015. évi felülvizsgálat keretében készült megalapozó vizsgálatban megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapít meg. Budakeszi a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 35/2017.(XII.20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények védelme, továbbá a az épülő építmények és zöldfelületek látványának szabályozása.

Budakeszi helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon az országos védelem alatt álló nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük szerepelnek. A Helyi védett építmények ábrázolása a továbbiakban nem része a településszerkezeti és szabályozási tervlapoknak, mivel a településképi rendelet rendel szabályokat. Tájékoztató elemként a védett településmag határát továbbra is szerepel, melyhez szintén a településképi rendelet rendel kiegészítő szabályokat.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a településképi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

## 1.5 A KÖZLEKEDÉS

### 1. számú terület

#### **Közúti közlekedés**

A területet határoló utak közül az 1103 jelű Budakeszi – Perbál összekötő út (Temető utca) 2x1 forgalmi sávós, belterületi jellegű. A területet nyugat felől határoló Márity László utca települési gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávós. A két út csomópontja körforgalom.

A területen levő benzinkútnak két közúti kapcsolata van a két közút felé.

A tervezett evangélikus templom a Márity László utca felől közelíthető meg.

#### **Közösségi közlekedés**

A területet érinti a BKK 222. számú járata, amely a Temető utca – Márity László utca útvonalon közlekedik a Honfoglalás sétánynál levő végállomása és a Széll Kálmán tér között.

A 758, 759 számú volánbusz járatok hasonló útvonalon érintik a területet.

Megállójuk a Temetőnél és a Zichy Péter utcánál van.

#### **Kerékpáros közlekedés**

A területen kiépített kerékpárút nincs, a Márity László utca nyugati oldalán tartalmazzák a tervek.

#### **Parkolás**

A területen nagy kapacitású parkoló épült a SPAR áruházhoz a Márity László utca felőli megközelítéssel.

A benzinkút területén a funkcióhoz szükséges parkolókat kiépítették.

A temetőnek nincs parkolója.

A területen tervezett evangélikus templom parkolóját telken belül kell biztosítani, a Márity László utca felőli megközelítéssel.

### 2. számú terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület közúti kapcsolata a Márity László utca amelyhez csatlakozó lakóutcák útpálya burkolattal és min. egyoldali járdával kiépítendő. A Vadverem utca és Zichy Péter utca 14 m szabályozási szélességen belül 6 m széles útpálya és 2 x 1,5 m gyalogos járda a tervezett keresztmetszet az útpálya mindkét oldalán zöldsávval.

#### **Közösségi közlekedés**

A terület utasforgalmát lebonyolító 222. számú BKK és a 758, 759 számú Volánbusz járatok megállója 100 m gyaloglási távolságon belül van, jó kapcsolatot biztosít.

#### **Kerékpáros közlekedés**

A Márity László utcában a szabályozás biztosítja a nyugati oldalon kiépítendő kerékpárút területét.

#### **Parkolás**

A tervezett beépítés parkolói telken belül biztosítandók.

### 3. számú terület

#### **Közúti közlekedés**

A terület megközelítését a Fő utca, a 8102. jelű országos közút biztosítja. A terület nyugati oldalán húzódó Széchenyi utca kiszolgáló út. A területen belül a Polgármesteri Hivatal telkének kapcsolatát a Fő utca felől, a Nagy Sándor József Gimnáziumát a Széchenyi utca felől alakították ki.

#### **Közösségi közlekedés**

A terület utasforgalmát a Fő utcán közlekedő BKK autóbusszjáratok (22, 22A, 922) illetve a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le. Budakeszi, Városháza megállójuk a terület mellett van.

#### **Kerékpáros közlekedés**

A területen nincs kiépített kerékpárút.

#### **Parkolás**

A módosítás célja a parkolás telken belüli biztosítása.

#### **4. számú terület**

##### **Közüti közlekedés**

A terület közúti kapcsolata a 8102 jelű országos közút külterületi szakasza. A közvetlen megközelítés a terület déli határán húzódó földúton (Hrsz. 080) lehetséges.

##### **Közösségi közlekedés**

A terület közösségi közlekedési kapcsolata a 8102 jelű úton közlekedő 758 és 779 számú Volánbusz helyközi járatok biztosítják.

#### **5. számú terület**

Nincs közlekedési vonzata a módosításnak.

#### **6. számú terület**

##### **Közüti közlekedés**

A terület országos közúti kapcsolata a 1103 jelű összekötő út, az érintett szakaszon 2 x 1 sávós, külterületi jellegű. Az országos közút felőli kapcsolat a város hatályos szabályozási terve szerint a Harmatfű utcai meglevő csomópontához kapcsolódó Nádszeg utca lesz. A terület közúti kapcsolatait a Nádszeg utcától, a DK felől csatlakozó lakóutcák (Eperjes utca, Rozsnyó utca, Losonc utca, Zsolna utca) meghosszabbításában kialakítandó utcákkal javasoljuk biztosítani. A kiszolgáló utcák tervezési osztálya: B.VI.d.B.

##### **Közösségi közlekedés**

A városrész utasforgalmának jelentős részét lebonyolító 222. sz. autóbuszjárat megállói a területtől 500 méternél távolabb vannak. A terület közösségi kapcsolatát a Volánbusz 758, 759 számú helyközi járatai az 1103 jelű úton közlekednek, megállójuk van a területtől északra, ez megfelelő gyaloglási távolságra, a terület közepétől 300 méterre van.

##### **Parkolás**

A területen az ingatlanok parkolási igénye telken belül elégítendő ki.

#### **7. számú terület**

##### **Közüti közlekedés**

A szennyvíztisztító területének megközelítését biztosító út északi irányból kiépült. A 067/15 hrsz. telek közlekedési célú módosítása szükséges a közút meglevő állapotnak megfelelő rendezéséhez. A kiépített út külterületi jellegű (K.VI.)

#### **8. számú terület**

##### **Közüti közlekedés**

A terület megközelítése Nagyszénászug közúthálózatán lehetséges.

A jelenleg beépített területet dél felől határoló Határ útról biztosíthatók a telkek közvetlen kapcsolatai.

##### **Közösségi közlekedés**

A területnek nincsenek megfelelő közösségi közlekedési kapcsolatai, a legközelebbi autóbuzsmegállók a 8102 jelű úton, a repülőtérnél, a területtől több mint 1 km-re vannak.

## 1. számú módosítási terület:

**Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:**

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telekalakítási javaslattal a kialakításra javasolt új telkek új övezetbe, beépítésre nem szánt területhasznosításból beépítésre szánt közlekedési, illetve intézményi besorolásúvá válhatnak. 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 előtti utcában a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. Jelenleg a csapadékvíz elvezető hálózat egyik zárt csatornája áthalad a területen, ennek a helyét szolgalmi jogi jegyzéssel meg kell őrizni. A tervezett beruházás igényére a nyomvonala telken belül módosítható, vagy akár kiváltható.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A benzinkút telkének a közműhálózati csatlakozások bekötése már megtörtént, az intézményi hasznosítású telek mivel jelenleg közműellátással nem rendelkezik, a várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A terület intézményi hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	0	3,0
tűzivíz igény		
külső	l/min	1200
belső	l/min	150
keletkező szennyvíz	m3/nap	2,7
villamosenergia igény	kW	36
ebből		
közhálózatról	kW	27
megújuló energiahordozóval	kW	9
termikus energia igény	kW	72
ebből		
földgázzal	nm3/h	7
megújuló energiahordozóval		18

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

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

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

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

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

### **Vízellátás**

A terület vízellátását a telek előtt haladó közhálózatról létesítendő bekötéssel meg lehet oldani. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

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

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

### **Szennyvízelvezetés**

A módosítást igénylő terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemelt. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a kialakításra kerülő telek előtti Máriy utcában haladó hálózathoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni.

### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A csapadékvíz elvezetése a telken áthaladó csatornára csatlakozással megoldható. Ennek a csatornának a fenntartása szükséges, lehet, hogy a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség, különösen a víz továbbvezetése útján, így a víz útján a túlterhelés elkerülésére a jelenlegi 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 záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízelvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> 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 telek előtti Máriy utca felől biztosított.

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.

### **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 előtt haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő bekötéssel 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 intézményi területen elméletileg telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza azt nem akadályozza.

## 2. számú módosítási terület:

### Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telkek tulajdonosai a jelenlegi intézményi hasznosítás helyet lakóterületi hasznosítás lehetőségét kérték. A módosítás során 4 kertvárosias beépítésű és 2 kisvárosias beépítésű telek alakítható ki. Az új hasznosítás, a korábbi hasznosítással megegyezően, a város hatályos helyi építési szabályzat szerint is a terület beépítésének feltétele a teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, a kialakításra kerülő új telkek előtti Máriy László utcában és a Vadverem utcában is a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak. A Liliom utca érintett szakaszán vízvezeték nem üzemel, de kiépítésére a Máriy utca felől a lehetőség biztosított.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. Jelenleg a csapadékvíz elvezető hálózat egyik zárt csatornája halad a terület előtt a Máriy László utcában, az arra való rácsatlakozás megoldása szükséges.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A módosítással érintett telkek lakótelekkénti hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, a 4 kertvárosi beépítésű és 2 kisvárosi beépítésű telek, max megengedett beépítése esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	0	4,8
tűzivíz igény		
külső	l/min	900
belső	l/min	150
keletkező szennyvíz	m3/nap	4,3
villamosenergia igény	kW	80
ebből		
közhálózatról	kW	60
megújuló energiahordozóval	kW	20
termikus energia igény	kW	96
ebből		
földgázzal	nm3/h	9
megújuló energiahordozóval		24

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

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

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

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

#### **Vízellátás**

A Máriy László utca felől, illetve a Vadverem utca felől feltárható telkek vízellátását a telkek előtt a Máriy László utcában és a Vadverem utcában haladó közhálózatról létesítendő bekötéssel meg lehet oldani. A Liliom utca felől feltárható telkek ellátására a közhálózat fejlesztése is szükséges, a Máriy László utcai vízvezetékéről leágazással kiépítendő elosztóvezetékéről létesítendő bekötéssel. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzivíz ellátást is biztosítani kell. A várható tűzivíz igény a közhálózatra telepített tűzcsapokról kielégíthető lesz.

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 üzemelt. A módosítást igénylő telkek előtt a Mártíry László, a Vadverem és a Liliom utcában is halad közcsatorna, azokhoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni.

#### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A csapadékvíz elvezetése csak a Mártíry László utcában megoldott. A Vadverem és a Liliom utcában is kialakítandó a csapadékvíz elvezetése és a várhatóan nyílt árkosan kialakított vízvezetést csatlakoztatni kell a Mártíry László utcai csapadékcsontrára. A csatornának a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség, különösen a víz továbbvezetése útján, 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 az egyes telkeken belül helyi záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi beépítetlen telkekről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> 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 telek előtti Mártíry utca 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 telkek előtt mindegyik érintett utcában haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő bekötéssel oldható meg. Az egyes ingatlanok bekötése középnyomásról építhető ki, így telken belül házi nyomáscsökkentő elhelyezés igényével kell számolni.

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 TKR-ben szabályozzák.

### **3. számú terület:**

A módosítás célja a parkoló kialakításához szükséges területbiztosítás. A kötelező zöldfelület csökkentésével lehet biztosítani a parkoló kialakítására területet. A telkek építési lehetősége ezzel nem változik, így közműigénye sem változik. A közművek közül csak a csapadékvíz elvezetését érinti a kért módosítás, mivel zöld felület helyett szilárd burkolatépítés történik, amelyről elfolyó többlet csapadékvíz elvezetési igény merül fel. A kialakított



vízvezetési rendszer többlet terhelésének elkerülésére a burkoltság növekedéssel járó többlet csapadékvíz visszafogását meg kell oldani.

A megengedett többlet burkolással keletkező többlet víz vízvisszatartására telken belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitás létesítése szükséges.

#### 4. számú terület:

A módosításnak közműves vonzata nincs.

#### 5. számú terület:

A módosításnak közműves vonzata nincs.

#### 6. számú terület:

#### Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

Az 1103. sz Telki út déli oldalán, a település belterületének nyugati szélén, be nem épített hasznosításra kijelölt jelenleg beépítéssel nem rendelkező terület településközpont vegyes célú hasznosítását tervezik.

A terület jelenleg közüzemű közműellátással nem rendelkezik. A város helyi építési szabályzata alapján a beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a terület teljes közműellátásának a megoldása. A tervezett településközpont vegyes funkciójú terület számára is így a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Erre kedvező adottság, hogy a szomszédos, már beépített terület teljes közműellátása megoldott. A szomszédos területen a már kiépített hálózatok a csatlakozás lehetőségét biztosítják.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. A vizsgált területhez észak-nyugati és északi irányban is érkezik csapadékvíz, amely a területtől délre eső mélyfekvésű vizes terület felé részben a természet által alakított kis vízfolyásokon, árkokon, részben a felszínen halad. A mélyfekvésű területről a csapadékvíz továbbszállítását a Budakeszi-árok biztosítja. A funkcióváltásra javasolt területre érkező vizektől a terület védelmét, a vizek elvezetését tervezett övárók létesítésével meg kell oldani.

A funkcióváltással településközponti vegyes hasznosításra javasolt területen belül is nagy a szintkülönbség. A terület észak-nyugati (242,6 mBf) és dél-keleti 229,6 mBf) sarka közötti szintkülönbség meghaladja a 10 m-t. A várható új beépítésnél, az épületek elhelyezéséhez jelentős tereprendezési igényekkel is kell számolni. A tereprendezési munkát célszerű összekötni a terület vízrendezésének a megoldásával.

A módosítással érintett terület feletti domboldal rétegvizekben gazdag, így az egyes épületek kivitelezésénél figyelmet kell fordítani a rétegvizek továbbvezetésének a biztosítására, a rétegvizek útját nem szabad lezárni.

A terület teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület jelenleg a területén áthaladó villamosenergia 132 kV-os főelosztó és 22 kV-os gerincelosztó hálózatokon kívül mivel egyéb közművel nem rendelkezik, a várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A terület új hasznosítására megengedhető beépítésének teljes megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

		távlati	terverés távlatáig
vízigény	0	90	27
tűzivíz igény			
külső	l/min	1200	360
belső	l/min	150	45
keletkező szennyvíz	m3/nap	81	24
villamosenergia igény	kW	1549	465
ebből			
közhálózatról	kW	1162	348
megújuló energiahordozóval	kW	387	116
termikus energia igény	kW	2323	697
ebből			
földgázzal	nm3/h	226	68
megújuló energiahordozóval		581	174

A távlatra prognosztizált igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közmű szolgáltatóknak, hogy a közműhálózat építése a távlati igények kielégítésére alkalmasan kerüljön megvalósításra, ne kelljen a hálózatokat az idők során átépíteni, de a tervezés távlatáig reálisan a nagyobb távlatra prognosztizált beépítésnek csak kb 30 %-a valósul meg. Így az igényeknek is kb a 30 %-a jelentkezik ténylegesen a tervezés távlatáig. A szolgáltatók felé azonban csak a tényleges az egyes beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

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

Fel kell hívni a figyelmet arra, ha a módosítással érintett terület belső feltárása magánút kialakításával történne, akkor a közhálózat csak a magánterület és a közterület határáig építhető ki, a magánterületen a közmű is magánhálózatként alakítható ki.

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

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítanak az épületek tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

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

### **Vízellátás**

A terület vízellátását a szomszédos már beépített terület hálózatának továbbépítésével kell megoldani. A Telki úton a módosításra javasolt terület mellett NÁ 80-as ac vezetékek üzemel, arra csatlakozóan, annak a továbbépítésével lehet a vízellátást megoldani, összekapcsolva a területtől dél-keletre, az Eperjes utca, Rozsnyó utca, Losonc utca, Zsolna utca kiépített vezetékeivel. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyeket kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható új 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 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 szomszédos már beépített terület, már kiépített hálózatához csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. A továbbtervezés során lehet dönteni a csatlakozás optimális (gravitációs, vagy nyomóvezeték) műszaki kialakításáról.

### **Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés**

A funkcióváltásra javasolt területet a területen kívülről érkező vizektől a létesítendő övárokkal meg kell védeni, a területen belül kialakításra kerülő feltáró úthálózat csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. A jelenleg beépítetlen terület intenzív beépítésével jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A vízvezetés útján a többlet terhelésre csak korlátozott a lehetőség. A víz továbbvezetése útján, a jelenlegi, a beépítetlen területről elfolyó vizeket meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett beépítés hatására jelentkező többlet víz vízviszartartását 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 továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m<sup>2</sup> burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m<sup>3</sup> tárolókapacitás létesítése szükséges.

### **Villamosenergia ellátás**

A területen jelenleg több elosztó hálózati nyomvonal halad keresztül oszlopokra fektetve. Ezek a nyomvonalak és azok biztonsági övezetei korlátozzák a terület beépítési lehetőségét. Elméletileg a nyomvonalakat és biztonsági övezeteiket, mint korlátozó adottságot kell kezelni. A továbbtervezés során azonban a beépítést akadályozó nyomvonal szakaszok kiváltási lehetőségével is lehet számolni. A kiváltást annak kell finanszírozni, akinek érdekében történik a kiváltás. Így gazdasági mérlegeléssel dönthető el, az egyes vezeték nyomvonalak helyben tartása, vagy kiváltása.

A tervezés távlatig prognosztizált többlet villamosenergia igény is a területen belül egy új transzformátor állomás elhelyezési igényét jelzi. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozás lehetőségét a területen belül áthaladó hálózatok kínálják. Az igények növekedése esetén nagyobb távlatra további új állomás telepítési igénye is várható. A kialakításra kerülő transzformátor állomáshelyet úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű gép is elhelyezhető legyen, hogy a nagyobb távlatban jelentkező további igényeknél már ne kelljen további, újabb állomáshely számára területet biztosítani.

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.

A fejlesztési területen belül és a feltáró úthálózatánál a közutaknál a közvilágítást, kialakításra kerülő magánút esetén annak a térvilágítását is meg kell oldani, 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 szomszédos már beépített területen a Losonc utcában üzemelő hálózatának a továbbépítésével oldható meg. A gázellátásra középnyomáson építhető ki a csatlakozás így a a tervezett új beépítésnél nyomáscsökkentő létesítés igényével kell számolni.

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 településközpont vegyes területen ennek telepítési akadálya elméletileg nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza azt nem akadályozza. Az elhelyezhetőség feltételeit a TKR rögzíti.

### **7. számú terület:**

Az új szennyvíztisztító telepre vezető külterületi út szabályozásának közműves vonzata nincs. A külterületi utat nem kell megvilágítani, csak a csapadékvíz elvezetésére kell a nyílt árok kialakítása számára az út, szabályozási szélességén belül helyet biztosítani.

### **8. számú terület:**

A beépítésre nem szánt területen javasolt változtatás elméletileg közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Az emberi tartózkodást szolgáló építmény, lakás kialakítás számára célszerű a közhálózati villamosenergia ellátás kiépítése, illetve a kiépítés lehetőségének biztosítása. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető. Helyi vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás. A szennyvíz kezelését-elhelyezését és a csapadékvíz elvezetést a környezet veszélyeztetése nélkül kell biztosítani, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

**9. számú terület:**

A módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**10. számú terület:**

A módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

**1.7 A KÖRNYEZETVÉDELEM**

A tervmódosítások nem rendelkeznek várhatóan káros környezeti hatásokkal, környezetvédelmi intézkedések megfogalmazását nem teszik szükségessé. A módosítások települési környezetvédelmi hatásai összességében semlegesnek tekinthetők.

A módosítások táji - természeti környezetre gyakorolt hatásai nem jelentősek, de a „természetközeli területi” kategória bevezetése a településrendezési eszköztárba mindenképpen pozitív hatású, a jelen módosításon túl is lehetőséget biztosít a természetvédelmi – ökológia szempontok fokozottabb érvényesítésére.

**1.8 1.8. A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐTÁVOLSÁGOK, KORLÁTOZÁSOK**

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

**1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek**

- a tervezett M0 autópálya 250 m-es sávra vonatkozóan használati korlátozás, tengelyétől 100-100 m
- a településeket összekötő utak mentén a külterületi szakaszokon az utak tengelyétől 50-50 m egyeztetési sávot kell jelölni.
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték hálózatok 7-7- méter védőövezettel
- Gfnk nagy- közepnyomású gázvezeték 9-9 m biztonsági övezettel
- 132 KV villamosenergia légvezetékek 18-18 m védőövezettel
- A Szőlőskert úti átemelő már védelemmel ellátott, így védőtávolság igény 20 m.
- zajgátló védőövezetekre a repülőtér környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek (A jelentősebb korlátozást jelentő, 65 dB-es izofon görbéhez tartozó D jelű zajgátló védőövezet a beépítésre szánt övezetek közül gazdasági és különleges, repülőtér területeket érint, egy 50-70 m-es sávban.)
- Honvédelmi terület védőtávolsága

**1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok**

- Szennyvíztisztító – 150 m védőtávolsága
- település közigazgatási területét nem érinti ivóvízbázis hidrogeológiai védőövezete
- Bányatelek
- csak a területeken kötelezően előírt környezeti normaértékek igazolható betarthatósága mellett szabad védendő területhasználatú területet fejleszteni. A meglévő környezeti konfliktusok feloldását segítő településrendezési intézkedések körét a fejlesztés előtt meg kell határozni.
- közép- és nagyfeszültségű légvezetékek és transzformátor állomások, valamint mikrohullámú állomások közvetlen környezetében, meghatározott közegészségügyi biztonsági övezetén belül sugárzási ártalmakra érzékeny területfelhasználás nem alakítható ki, ilyen építmény, készülék nem helyezhető el;
- temető telkén belül a hagyományos (koporsós) földbetemetést korlátozó védősáv tartandó fenn;

**1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok**

- a Budai Tájvédelmi Körzet -
- a Natura 2000, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területei –
- az országos jelentőségű természetvédelmi területként „ex-lege védett barlangok -

- az (OTrT) országos ökológiai hálózatnak a településre eső (magterület, ökológiai folyosó, puffterület övezetbe sorolt) területei -
- a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő (OTrT) övezet területei –
- helyi jelentőségű védett természeti területek -
- egyedi tájértékek –
- vonatkozó védelmi, védett területi és védőterületi előírásai, jogszabályi kötelezettségei.

#### 1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- régészeti lelőhelyek (a vonatkozó magasabbrendű jogszabályok előírásai és korlátozásai szerint védendő)
- országos védelem alatt álló műemlékek és műemléki környezet
- Helyi művi védelem javasolt épületei és területei a TKR alapján

#### 1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 5 m szélességű sáv szabadon kell hagyni.

#### 1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

##### Településrendezési szerződés:

Budakeszi Város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival, illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

##### Elővásárlási jog:

Budakeszi Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra elővásárlási jogot jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

##### Változtatási tilalom:

Budakeszi Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra változtatási tilalmat jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. A változtatási tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

##### Építési tilalom:

Budakeszi Város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra építési tilalmat jegyezhet be a településrendezési feladatok megvalósítása, végrehajtása érdekében. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az építési tilalom bejegyzésének szabályait –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

## 2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

### 3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha) <sup>1</sup>	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1./b	2404/1, hrsz.	1500 m <sup>2</sup>	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	Vi intézmény terület
	1/a	2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz	3020 m <sup>2</sup>	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(Kkő) különleges közlekedési terület
	6/a.	7906 hrsz.	~4,24 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/a	2/a: 2423/1,/2	~1450 m <sup>2</sup>	Vi intézmény terület	Lk kisvárosias lakó- terület
	2/b	2/b: 2423/3,/4, /5, /6	~2950 m <sup>2</sup>	Vi intézmény terület	Lke kertvárosias lakó- terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	9. BIA	0165/19	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	Tk természetközeli terület
	6/b.	0165/19	0,257 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Zkk közkert
4. Összesen:			9,7 ha		

### 3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

	Területfelhasználási egység	Övezeti jel	TSZT terv mérlege (ha) 2015 év	TSZT terv mérlege (ha) 2018 év	TSZT terv változás (ha) 2018 év	TSZT terv mérlege (ha) 2019 év
<b>Beépítésre szánt területek</b>						
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41	65,55	+0,145	65,69
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25	390,088	+0,295	390,383
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55	34,24	+4,24	38,48
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78	8,78	+0,15 -0,145 -0,295	8,49
5.	Kereskedelmi, szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	220,77		220,77
6.	Különleges temető terület	K-T	4,85	4,85		4,85
7.	Különleges reptér terület	K-Rept	6,49	6,49		6,49
8.	Különleges sportterület	K-sp	4,11	4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	K-E	2,24	2,24		2,24
10.	Különleges honvédségi terület	K-Hon	2,82	2,82		2,82
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	K-szv	5,73	5,73		5,73
12.	Különleges közlekedési terület	K-kö	---		+0,302	0,302
	összesen:		745,12 ha			
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>						
13.	Zöldterület – közpark, közkert	Zkp, Zkk	19,57	19,57	+0,257	19,827
14.	Védelmi erdőterület	Ev	1292,14	1292,639		1292,639
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84	734,84		734,84
16.	Közzélzeti erdőterület	Ek	72,84	72,84		72,84
17.	Közzélzeti erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27	35,27		35,27
18.	Közzélzeti erdőterület Vadspark	Ek-Vad	13,67	13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65	422,695		422,695
20.	Kertes. mez.gazd. terület	Mk	115,23	115,23		115,23
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	Mv	53,17	53,17	-4,32	48,85
22.	Vízgazdálkodási terület	V	4,98	4,98		4,98
23.	Közlekedési terület	Köu	79,91	79,91		79,91
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	Kb-Spl	4,24	4,24		4,24
25.	Különleges beépítésre nem szánt temető terület	Kb-T	5,61	5,61	-0,302 -0,15	5,158
26.	Különleges beépítésre nem szánt strand terület	Kb-St	4,60	---	-4,6	---
27.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület	Kb-Ek	14,43	14,43		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdészház terület	Kb-Eh	0,856	0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80	39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	Kb-B	1,57	1,57		1,57
31.	Természetközeli terület	Tk	---		+4,32	4,32
	összesen:		2965,30	2965,30		
	Közigazgatási terület összesen		3710,42	3710,42		3710,42

#### 4. 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 meghatározni és alkalmazni.

#### IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Budakeszi közigazgatási területét a BATrT terve szerint négy területfelhasználási egység érinti.

1. Városias Települési térség
2. Építmények által igénybevett térség
3. Mezőgazdasági térség
4. Erdőgazdálkodási térség

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	915,42	24,67
Építmények által igénybevett térség	39,9	1,08
Erdőgazdálkodási térség	2183,53	58,84
Mezőgazdasági térség	572,42	15,42

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

- Városias települési térség (1,2,6 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Mezőgazdasági térség az 9. számú módosítási terület vonatkozásában.

Települési térségen belüli változás történik a **1,2,6 számú** módosítási terület vonatkozásában. Ezen beépítésre szánt lakó, vegyes, különleges területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése **megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.**

A **9-es számú** módosítási terület a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre nem szánt területfelhasználási változást eredményez, mely változás a mezőgazdasági térségen belül megengedett természetközeli területfelhasználási egység elhelyezését lehetővé teszi. A 9. módosítás tehát beépítésre szánt területi növekményt nem képez. Ezen beépítésre nem szánt természetközeli területfelhasználású módosítási szándék mezőgazdasági térségben történő elhelyezése **megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.**

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület, - mint beépítésre szánt területek a települési térség területén és a mezőgazdasági térség kerülnek kijelölésre. **A mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekmény elhelyezése igazolást nem igényel, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő kidolgozása.**

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 lakó és vegyes területek összterületük nem haladja meg az 5 ha-t. és közúti megközelítésük biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§ (6) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt új vegyes területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet, közkert területet jelöl ki a terv.



**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 terülap 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
<b>OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.</b>	
– 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: <b>915,42 ha X 0,02</b>	18,3084 ha
A TSZT- ben a települési térség javára 2015-2017 évi módosításkor igénybe vett terület:	0 ha
A TSZT- ben 2018 évi részterületi módosításkor igénybe vett terület (tárgyalásos eljárás.):	0,62 ha
A TSZT- ben jelen 2018 évi módosításkor igénybe vett terület (teljes eljárás.):	0,0 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!	
<b>Mezőgazdasági térség</b>	
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 területekből 526,18m <sup>2</sup> , 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 részterületi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: (tárgyalásos eljárás.) 1 és 2. számú módosítási terület. 0,62+0,497 ha	1,117 ha
A TSZT jelen 2018 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: (teljes eljárás.) 9. számú módosítási terület. 4,32 ha természetközeli terület	0,0 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!	

## 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.

**A jelen fejlesztési területek az Oltalom alatt álló eredetmegjelölésüként nyilvántartott - Ochsensungen dülő területét nem érintik, de az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba sorolt területei közé tartoznak.** A hivatalos művelési ág nyilvántartással és a valós területhasználattal ütköző **szőlő kataszteri besorolás felülvizsgálata elengedhetetlen** (a területen szőlőterület, szőlő művelési ágba sorolt földrészlet évtizedek óta nem található.) **Szükséges a felülvizsgálat kezdeményezése a szőlőkataszteri nyilvántartást vezető szervnél.**

Az Önkormányzat a Nyakas Hegyközség felé kérelmet adott be 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 telek a hatályos településrendezési tervekben gazdasági terület. A 2015 évi felülvizsgálat során korábbi fejlesztési területek visszasorolására nem került sor.

**Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei 1-9 számú fejlesztési területeket nem érintik.**

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTRT 8.§-a által, vagyis a terv - a fenti megfeleléségi megjegyzésekkel – nem ütközik a vonatkozó előírásokkal.

## A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS:

<b>Országos Területrendezési Terv</b> <b>országos területfelhasználási / övezeti érintettség</b> <b>a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b> <b>a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)</b>		
<b>országos területfelhasználási kategóriák</b>	<b>Közig. terület.</b>	<b>Módosítási terület</b>
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
<b>országos övezetek</b>		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján)	+	+
Az ökológiai hálózatot módosítással érintett területet nem 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.		
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület	+	--
(Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.) A módosítási területek az országos vízminőség védelmi területet nem érintik.		
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	--	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	X
vízgazdálkodási térség	--	--
<b>térségi övezetek</b>		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	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.	--	--
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	--	--

#### Ökológiai hálótát igazolás:

Az ökológiai hálózat magterületét érintő tervmódosítási szándék beépítésre nem szánt természetközeli terület kijelölést határoznak meg az OTrT előírásainak megfelelően. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv természetvédelmi szempontból megfelel.

#### 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

- Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
  - telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
  - a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
- az a) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
- A telek minden 100 m<sup>2</sup> zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni."

#### Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:

A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a „Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT 2015 évi felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területeit az OTrT szerint két térségi övezetet érint: Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a teljes közigazgatási területet érintően és az országos ökológiai hálózat magterület övezete a 9. számú módosítási terület vonatkozásában. 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.

## 5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENLEGE

### ***A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása***

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számításának módjáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az ennek megfelelően és a tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított BAé egyenleg:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1/a	~3020 m <sup>2</sup>	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	6	(Kkő) különleges közlekedési terület	0,5	-1,66
1./b	1500 m <sup>2</sup>	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	6	Vi intézmény terület	0,5	-0,825
2/a.	1450 m <sup>2</sup>	Vi intézmény terület	0,5	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	+0,1015
2/b.	2950 m <sup>2</sup>	Vi intézmény terület	0,5	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	+0,649
6./a	~4,24 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	3,2	Vt településközpont vegyes terület	0,5	-11,44
6/b	0,257 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	3,2	Zkk közkert terület	6	+0,719
BIA komp.	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	3,7	Tk természetközeli terület	8	+18,57 ha
<b>Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:</b>						<b>+6,11</b>

A BAé egyenlege: + 6,11 – pozitív érték, tehát a vonatkozó jogszabályi előírásnak a tervmódosítás megfelel. A fenti BAé többlet a TSZT soron következő módosításának BAé-egyenleg számítása során figyelembe vehető, felhasználható.