

**Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő -testületének
...../2019. (.....) számú határozata
Budakeszi Város településszerkezeti tervének jóváhagyásáról szóló
500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. számú határozat módosításáról**

TERVEZET

KIVONAT

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

A Cserszegi utca mellett tervezett gazdaságfejlesztő beruházásokkal kapcsolatos településrendezési eszközök eseti módosítása, a településszerkezeti tervet módosító határozat és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet elfogadása

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

..... határozat

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

1. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a módosítás eredményeképpen a TSZT kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területet jelöl ki a Cserszegi utca mentén a 0103/598 hrsz.-ú területen.
2. Budakeszi Város Önkormányzata érintett módosítási területeire vonatkozóan jóváhagyja és elfogadja Településszerkezeti tervét (TSZT) az 1. sz. melléklet szerinti leírásnak, valamint a határozat 2. számú melléklet szerinti TSZT (M=1:10.000 méretarányú) településszerkezeti terv ábrázolt módosításainak megfelelően egységes szerkezetben.
3. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve és a TSZT-t érintő, 2019. évben végrehajtott módosítások területi mérlege a jelen előterjesztés 1. számú mellékletében szereplő leírás 3,4 és 5. pontjában meghatározottaknak megfelelően alakul.
4. Az Étv. 7. § (3) bek. b) pontja szerint a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitásértéke az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg nem csökkenhet az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest. A 183/2019.(V.9.) Kt. határozattal módosított településszerkezeti terv BAé növekménye természetközeli terület kijelölésével (+6,11 BAé pont) biztosított. A jelen tervmódosítás során kiszámított biológiai aktivitásérték egyenleg védelmi erdőterület kijelölésével pozitív (+0,04 pont). Vagyis összesen +6,15 pont növekmény áll rendelkezésre, ezért a törvényi előírásnak megfelel, további

kompensáció nem szükséges. A BAé többlet értéke a TSZT soron következő módosításának BAé-
egyenleg számítása során felhasználható.

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

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

Ez a határozat és a mellékletét képező leírás és településszerkezeti tervlap 2019.napján lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Csutoráné dr. Győri Ottilia

K.m.f.

Csutoráné dr. Győri Ottilia
polgármester

dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

.....határozat 1 számú melléklete

1. számú melléklet Településszerkezeti tervi leírás

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

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

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

Beépítésre szánt területek

1. A TSZT 0103/598hrs. (~2,2) területe általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásról kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.

Beépítésre nem szánt területek

2. A TSZT 0120/278 hrsz. (~1,28) területe általános mezőgazdasági (Má) és K-R különleges rekreációs területfelhasználásról Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználásra módosul.

2. SZAKÁGI MÓDOSÍTÓ JAVASLAT

Közlekedés:

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. Községi közlekedés

A terület községi 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.

Közműellátás:

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telekalakítás lehetőségének előkészítését szolgáló telekosztási vázrajz alapján 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	m ³ /nap	15
tűzvíz igény		
külső	l/min	3000
belső	l/min	300
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	15
villamosenergia igény	kW	400
ebből		
közhálózatról	kW	300
megújuló energiahordozóval	kW	100
termikus energia igény	kW	500
ebből		
földgázzal	nm ³ /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 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 melletti Cserszegi úton haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő lecsatlakozó új közterületi gázvezetékről 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.

3. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

3.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrs.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos	tervezett
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1.	2,2 ha	0103/598	Má általános mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
3. Beépítésre szánt területi csökkenéssel járó változások	2/b. (BAÉ)	0,55	0120/278	Má általános mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/a. (BAÉ)	0,73	0120/278	K-R különleges rekreációs terület	Ev védelmi erdőterület
4. Összesen:		3,48			

4. 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	TSZT terv változás 2019 év	TSZT terv mérlege (ha) 2019 év
Beépítésre szánt területek								
1.	Kisvárosias lakóterület	Lk	65,41	65,55	+0,145	65,69		65,69
2.	Kertvárosias lakóterület	Lke	390,25	390,088	-0,162 +0,295	390,383		390,383
3.	Településközpont vegyes terület	Vt	33,55	34,24	+0,72 +4,24	38,48		38,48
4.	Intézményi vegyes terület	Vi	11,78	8,78	-3,0 +0,15 -0,145 -0,295	8,49		8,49
5.	Kereskedelmi-, szolg. gazdasági terület	Gksz	217,87	220,77	+0,62 +3,0 -0,72	220,77	+2,2	222,97
6.	Különleges temető terület	K-T	4,85	4,85		4,85		4,85
7.	Különleges reptér terület	K-Rept	6,49	6,49		6,49		6,49
8.	Különleges sportterület	K-sp	4,11	4,11		4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	K-E	2,24	2,24		2,24		2,24
10.	Különleges honvédségi terület	K-Hon	2,82	2,82		2,82		2,82
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	K-szv	5,73	5,73		5,73		5,73
12.	Hiányzik a K-R rekreáció	K-R	46,17			46,17	-0,73	45,44
13.	Különleges közlekedési terület	K-kö	--		+0,302	0,302		0,302
	összesen:		791,29 ha					
Beépítésre nem szánt területek								
13.	Zöldterület – közpark, közkert	Zkp, Zkk	19,57	19,57	+0,257	19,827		19,827
14.	Védelmi erdőterület	Ev	1292,14	1292,639	+0,335 +0,162	1292,639	+0,55 +0,73	1293,919
15.	Gazdasági erdőterület	Eg	734,84	734,84		734,84		734,84

16.	Közjóléti erdőterület	Ek	72,84	72,84		72,84		72,84
17.	Közjóléti erdőterület Arborétum	Ek-Arb	35,27	35,27		35,27		35,27
18.	Közjóléti erdőterület Vadspark	Ek-Vad	13,67	13,67		13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	Má	423,65	422,695	-0,62 -0,335	422,695	-2,2 -0,55	419,945
20.	Kertes. mez.gazd. terület	Mk	115,23	115,23		115,23		115,23
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	Mv	53,17	53,17	-4,32	48,85		48,85
22.	Vízgazdálkodási terület	V	4,98	4,98		4,98		4,98
23.	Közlekedési terület	Köu	79,91	79,91		79,91		79,91
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	Kb-Spl	4,24	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		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		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdészház terület	Kb-Eh	0,856	0,856		0,856		0,856
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	Kb-Rept	39,80	39,80		39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	Kb-B	1,57	1,57		1,57		1,57
31.	Természetközeli terület	Tk	---		+4,32	4,32		4,32
	összesen:		2965,30	2965,30				
	Közigazgatási terület összesen		3710,42	3710,42		3710,42		3710,42

5. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

5.1. BUDAKESZI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

A település területét az alábbi területrendezési terv(ek) érintik:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (OTRT+BATrT)

A tervmódosítás a településszerkezeti terv módosítását szükségessé teszi, a település területfelhasználási - területi mérlegét is befolyásolja, a területrendezési tervekkel való összhang igazolása szükséges.

5.1.1. IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az agglomeráció térségi szerkezeti terve alapján a mezőgazdasági térség és a települési térség igazolása szükséges.

A tervezés időszakában a 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései alapján kizárólag a települési térségre vonatkozóan áll rendelkezésre közhiteles adat. A további térségi lehatárolások területi kiterjedését rendelkezésre álló adatszolgáltatások alapján tudjuk „megállapítani”.

Budakeszi közigazgatási területét aBATrT terve szerint hét területfelhasználási egység érinti.

1. Erdőgazdálkodási térség
2. Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
3. Mezőgazdasági térség
4. Kertes mezőgazdasági térség
5. Vízgazdálkodási térség
6. Települési térség
7. Sajátos felhasználású térség

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege (kivonat a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből)

	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

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alapján tervező által mért térségi területek	2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján: A területi számításnál figyelmen kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	2203,62 ha	települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni : 11,61 ha Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területe: 55 ha az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanokon lévő erdőterületek: 3,84 ha
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	55 ha	
Mezőgazdasági térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	615,05 ha	
Kertes mezőgazdasági térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	119,71 ha	
Vízgazdálkodási térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	4,68 ha	települési térség területein lévő vízgazdálkodási terület 1,95 ha
Települési térség	915,42 ha	744,97 ha	
Sajátos felhasználású térség	nincs Lechner adatszolgáltatás	39,81 ha	
Budakeszi közigazgatási területe:			3710,41

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

- Települési térség (1 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Települési térség és Mezőgazdasági térség az 2. számú módosítási terület vonatkozásában.

Az **1-es számú** módosítási terület (2,2 ha) a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képez. A településszerkezeti terv tervezett beépítésre nem szánt **2 számú** módosítási terület összesen 1,28 ha-on a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználáson belüli változás történik. Ezen terület a BATrT-ben mezőgazdasági térség területfelhasználású kategóriába van.

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

A módosítási szándékok az OTrT 12.§ (1) a), b), és a, BATrT 38.§(1) 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. Az OTrT 12.§ (1) c) pontja alól a 12§ (2) pontjának teljesülése esetén ad felmentést.

Budakeszi gazdasági területeinek kihasználtsága nem teljes, de a még felhasználható területek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt, illetve a számos területen a termőhelyi minőségek miatt az érintett hatóságok hozzájárulása kétséges.

Indoklás:		
Budakeszi településszerkezeti terven kijelölt gazdasági területei	~216 ha	
Felhaszánt/beépített gazdasági terület:	~40 ha-	
Fel nem használt gazdasági terület:	~176 ha	
A gazdasági területfelhasználást akadályozó tényezők:	Szabályozási tervvel nem rendelkező területek:	126 ha
	Állami tulajdonban lévő kijelölt gazdasági területek:	23,7 ha
	Átlagosnál jobb minőségű termőterületek	154,5 ha
	Etyek-Buda borvidék termőhelyi kataszter I.-II. osztályú szőlőterületek	100 ha
Tervezett mezőgazdasági térségben kijelölendő gazdasági terület:	2,2 ha	
A tervezett fejlesztési terület mentes a területhasznosítást akadályozó tényezőktől és a tervezett Gksz-5 építési övezetnek megfelelő paraméterű beépíthető telekkínálat Budakeszi közigazgatási területén még nem hasznosult.		

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

Települési térség	hektár
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek	915,42 ha
BATrT szerint a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át 915,42 ha X 0,02	18,30 ha
A TSZT- ben jelen 2019 évi módosításkor igénybe vett terület (tárgyalásos eljárás.):	2,2 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (18,3-2,2=)	16,1 ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Mezőgazdasági térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	615,05 ha
– a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	463,33 ha
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	154,44 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági területeinek nagysága	462,98 ha
A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (2015-2019) figyelembe véve a jelen tervmódosítást is: A TSZT 2019 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület:1 és 2. számú módosítási terület. 2,2+0,55 ha=2,75 ha	458,15 ha
Mezőgazdasági térségen belül természetközeli területek nagysága	4,3 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (458,15+4,3):615,05=	75,18 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv **2018. évi CXXXIX. törvény** előírásainak megfelel.

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 terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozott.

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 Törlést kezdeményezte a fejlesztő a Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelemmel a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)

Ennek igazolására lásd az 1. melléklet hegybírói határozatait.

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 a 0103/598 hrsz. fejlesztési területet nem érintik.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az 2018. évi CXXXIX törvény 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

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

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége (2018. évi CXXXIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Budakeszi település	Vizsgált terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
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	érintett	nem érintett
14földtani 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 terv (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.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásaival nem ellentétes.

6. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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

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 aktivitásérték számításának módjáról a 9/2007.(IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított BAé egyenleg és kompenzáció:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
1.	2,2	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-7,26
2/a (kompenzáció)	0,73	(K-R) különleges rekreációs terület	3,0	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+4,38
2/b (kompenzáció)	0,55	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+2,92
Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:						+0,04

A BAé 2/a és 2/b. jelű kompenzációs módosításokkal számított pozitív értéke **megfelel a BAé egyenleg fenntartására vonatkozó törvényi előírásnak.**

..... határozat 2 számú melléklete

A3-as TSZT-M3 térkép kivonat!!

3. Melléklet - TSZT módosítások BATrT térségi területfelhasználás változás adatai

3.1. TSZT módosítás –2019/..... Kt. határozattal jóváhagyva

BATrT települési térség 2%-os növekmény terhére kijelölt TSZT beépítésre szánt terület módosítások

TSZT mód. azonosító	terület (ha)	Meglévő területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás
1.	2,2	Má	Gksz
összesen:	2,2		

4. Melléklet – TSZT módosítások biológiai aktivitásérték kompenzációi

4.1. TSZT módosítás2019/..... Kt határozattal jóváhagyva

TSZT módosítás azonosító alapján részletezett biológiai aktivitásérték változás és kompenzáció

TSZT mód. azonosító	terület (ha)	Meglévő területfelhasználás	BAÉ szorzó	Tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ változás (csökkenés)	BAÉ kompenzáció módja	BAÉ kompenzáció területe (ha)
1.	2,2	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	-7,26		
2/a.	0,73	(K-R) különleges rekreációs terület	3,0	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+4,38	erdőtelepítés	1,28
2/b.	0,55	(Má) mezőgazdasági terület	3,7	(Ev) védelmi erdő terület	9,0	+2,92	erdőtelepítés	
						+0,04		

Kiegészítő adatok:

- 2.sz. módosítás:
 - kompenzáció által érintett ingatlanok: 0120/278 hrsz
 - településrendezési szerződés iktatószáma:/2019
 - vállalkozó saját területén biztosítja a BIA kompenzációt.

Kiegészítés: A 183/2019.(V.9.) Kt. határozattal módosított településszerkezeti terv BAé növekménye természetközeli terület kijelölésével (+6,11 BAé többlet pont) biztosított.

Vagyis összesen +6,15 többlet pont növekmény áll rendelkezésre.