



BUDAKESZI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ TERVDOKUMENTÁCIÓ



**Pest megyei Terület-, Település-, Környezet
Tervező és Tanácsadó Kft.**
1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.
Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61
E-mail: pestterv@pestterv.hu
www.pestterv.hu

2020. október hó

Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Budakeszi Város Önkormányzat megrendelésére

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS.....	3
TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM.....	5
A MÓDOSÍTÁSI FELADATOK LEÍRÁSA ÉS TERVEZŐI JAVASLATUK.....	9

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, táj- és környezetrendezés:	Mándi József	TT/T 01-5149 TK 01-5149 TR1 01-5149	<i>Mándi József</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina Gyurcsó Renáta		
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. Tel: 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu; www.pestterv.hu

BEVEZETÉS

Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, valamint Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 168/2019. (IV.25) Kt. módosító határozattal döntött Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 24/2016. (VIII.02.) önkormányzati rendeletében rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend.36.§. szerint történik. Vagyis teljes eljárás keretében.

A tárgyi településrendezési eszközöket a 2018. január 1-től hatályos új jogszabályi előírásoknak megfelelően kívánjuk elkészíteni és ennek - a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékletének - megfelelően kikértük az érintett véleményező szervek előzetes véleményét és a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek adatszolgáltatását.

A hatályos településrendezési eszközöket a képviselőtestület a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1-5 mellékletének megfelelően készítette el 2015 évben és a 36.§. szerint teljes eljárási szabályoknak megfelelően hagyta jóvá.

A Településrendezési Eszközök módosításának elkészítésének alapvetően két fő célja van:

- A város egyes területeinek fejlesztési szándékainak változása, és annak érvényesítése a településrendezési eszközökben.
- A magasabb rendű tervekben előírt harmonizációs kötelezettségnek való megfelelés a módosítási területekre és a közigazgatási területre vonatkozóan.

A megbízás

Budakeszi Város Önkormányzata 2019 májusában kétoldalú szerződést írt alá a Pestterv Kft-vel Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítására vonatkozik Budakeszi teljes részterületeit érintően. A módosítás tárgyát képező részterületeket a tervezési feladatok leírásában ismertetjük.

Jelen tervanyag Budakeszi város Településrendezési terv részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza: A módosítás alatt álló részterületek Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban:SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

A részterületre készülő Településszerkezeti tervi területfelhasználási és Szabályozási tervi övezeti besorolása a kialakítandó funkciók alapján készül. A tervlapok egységes szerkezetben készülnek.

A Településrendezési Eszközök módosítandó dokumentumai:

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- a) Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervlapja
- b) Településszerkezet tervlap és leírás

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 499/2015 (XII.15.) sz. határozat Budakeszi Város településfejlesztési koncepciójáról,
- A 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. határozattal elfogadott Budakeszi Város településszerkezeti terve,
- A 41/2015. (XII.30.). sz. Ök. rendelettel elfogadott, többször módosított Budakeszi Város Helyi Építési szabályzata egységes szerkezetbe foglalva.

Módosító önkormányzati rendeletek:

- 7/2020.(II.28.) Ök. módosító rendelet
- 22/2019.(VII.31.) Ök. módosító rendelet
- 12/2019.(V.16.) Ök. módosító rendelet
- 30/2018.(XI.01.) Ök. módosító rendelet
- 25/2018.(VIII.31.) Ök. módosító rendelet
- 12/2018. (IV.03.) Ök. módosító rendelet
- 2/2018. (I.31.) Ök. módosító rendelet
- 36/2017.(XII.20.) Ök. módosító rendelet
- 13/2017.(VII.11.) Ök. módosító rendelet

Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
2.A	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
2.B	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
	Külterületi Szabályozási terv	M= 1:10.000

TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM

A módosítás a fent nevesített, Önkormányzat által meghatározott, 1-10 pontba foglalt tématerületre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

sorszám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2 v. ha	Hatályos területfelhasználás besorolás	Tervezett területfelhasználás besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.	Makkosmária településrész közlekedése, szabályozási szélességek módosítása (Árnyas utca, Kert utca, szabályozásának módosítása, Bem-Gábor Áron u. kereszteződésének vizsgálata, valamint a torkolatok szabályozási szélességének vizsgálata	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat					
2.	Kossuth köz szabályozási vonalának a pontosítása az elkészült szakértői vizsgálat ajánlása alapján	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat					
3.	Nagyszénászug Pataksor utca szabályozásának feltüntetése	szabályozási tervi (szabályozási vonal) feltüntetését igénylő feladat					
4.	a 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz-ú telek Gksz-5 területbe sorolása	7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921	2,2 ha	Kve különleges vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Kve-1 különleges vegyes övezet	Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
5.	A Mártty László út menti Vi1 jelű építési övezetbe sorolt ingatlanok, területfelhasználásának és övezeti előírásainak módosítása. Vizsgálandó a terület átsorolása lakóterületbe, illetve az intézményi övezet előírásainak módosítása. (telepítési TT alapján)	2440, 2441, 2442	0,3 ha	Vi intézményterület	Lk kisvárosias lakó terület	Vi1 intézmény övezet	Lk9 kisvárosias lakó övezet
6.	Budaörsi úti lakótelep lakásszám előírás, övezeti besorolás felülvizsgálata Szőlőskert településrészén	775/3	8689 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület	(Lke2) kertvárosias lakóövezet	Lk4 kisvárosias lakóövezet
7.	Makkosmária 3677 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozás felülvizsgálata	3677	~927 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
8.	Erdőalja út kialakításának vizsgálata	3678, 3679/4.	---	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
9.	Mandula utca szabályozási szélességének	0191/91-	---	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			

	csökkentése (változási vázrajz figyelembevételével)	97					
10/A.	2290 hrsz-ú és 2306/135 hrsz-ú ingatlanok közti telekhatár rendezés (kitűzési vázrajz alapján)	2290 és 2306/135	133 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat 133 m2 közterület kertvárosias lakóterületbe kerül			
10/B	A 2410/58 hrsz-ú telek megközelítésének és Áfonya utca szabályozásának vizsgálata geodéziai felmérés alapján	2410/58	158 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
11.	2283 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolat lehetőségét kialakítani	2283	15 m2	Vi intézményterület	Lk kisvárosias lakóterület	Vi1 intézmény övezet	Lk2 kisvárosias lakóövezet
12.	2344 hrsz-ú ingatlan és a vele határos közterület közti telekhatárrendezés	2344	129 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat közterületrész 2343 hrsz-ú lakóingatlanhoz történő csatolása			
13	604/13, 500 hrsz (kitűzési vázrajz alapján) a szabályozási vonal áthelyezése az építési telek javára a kerítés vonalára az 500 hrsz. telken.	604/13, 500	66 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
14.	2306/1 hrsz közterület átadás lehetőségének vizsgálata:	2306/1		szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
15.	811/2 hrsz. -ú önkormányzati tulajdonú terület megközelítésének lehetőségeinek vizsgálata	811/2		HÉSZ és/vagy szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
16.	269 hrsz.-ú telek telekosztási lehetőségének vizsgálata (a kertvárosi lakóterületen megengedett 1 főépület felülvizsgálata, jav: megengedhető 2 főépület)	269		HÉSZ és/vagy szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
17.	Tifenweg és Pátyi út közötti tömbfeltárás- 735, 736, 737, 762 hrsz terület- közút kialakításának vizsgálata	735, 736		szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
18.	Jóváhagyott szabályozási tervi módosítások átvezetése a szabályozási tervbe (074/92, 074/100 szabályozási vonal feltüntetése, valamint a Kert utca -Megyeri utca csatlakozásának szabályozása)			egységes szerkezetű szabályozási tervbe illesztés			
19.	2750 hrsz-ú Önk. tulajdonú közút területbe tartozó ingatlan Gksz-2 övezetbe sorolása	2750	1061 m2	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	nem módosul	KÖu közlekedési terület	Gksz2 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
20.	2403/1 hrsz terület közterülete 20 méterről 10 méterre csökkentése. A terület rész közlekedési övezetből teleközlésközpont vegyes övezetbe kerül	2403/1	691 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	KÖu közlekedési terület	Vt2.1 településközpont vegyes övezet
21.	499/33 hrsz-ú közlekedési övezetbe sorolt ingatlan	499/33	255 m2	Vt	nem módosul	KÖu közlekedési	Vt1

	Vt-1- övezetbe sorolása			településközpont vegyes terület		terület	településközpont vegyes övezet
22.	363 hrsz szabályozási vonal feltüntetése (Lakos Gusztáv utca)	363	29 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
23.	316 hrsz útból 347, 348, 351 hrsz telek előtti közterület átadás lehetőségének vizsgálata:	316		szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
24.	7908 hrsz közterület növelése változási vázrajz alapján (közlekedési terv figyelembevételével)	7908	332 m2	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat			
25.	A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mv1 és Mv2) vizsgálata			HÉSZ és/vagy szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
26..	HÉSZ bizonyos előírásainak módosítása néhány témakörben pl. - Épületmagasság fogalmának módosítása, egységesítése, felülvizsgálata - Budakeszi területén megengedett épület rendeltetési módok és rendeltetési egységek számának vizsgálata (Erdő utca 8 területet is érintően) - Külterületi mezőgazdasági területek beépítési lehetőségeinek vizsgálata.			HÉSZ módosítást igénylő feladat			
27.	Településszerkezeti tervi mérlegek pontosítása			A területfelhasználási kategóriák szerinti mérleg felülvizsgálata			
28.	Ökológiai hálózat lehatárolás pontosítása a belterületi határ mentén.			TSZT és SZT módosítást igénylő feladat			
29.	Településszerkezeti terv tervezett útnyomvonalak vizsgálata az OTrT alapján.						

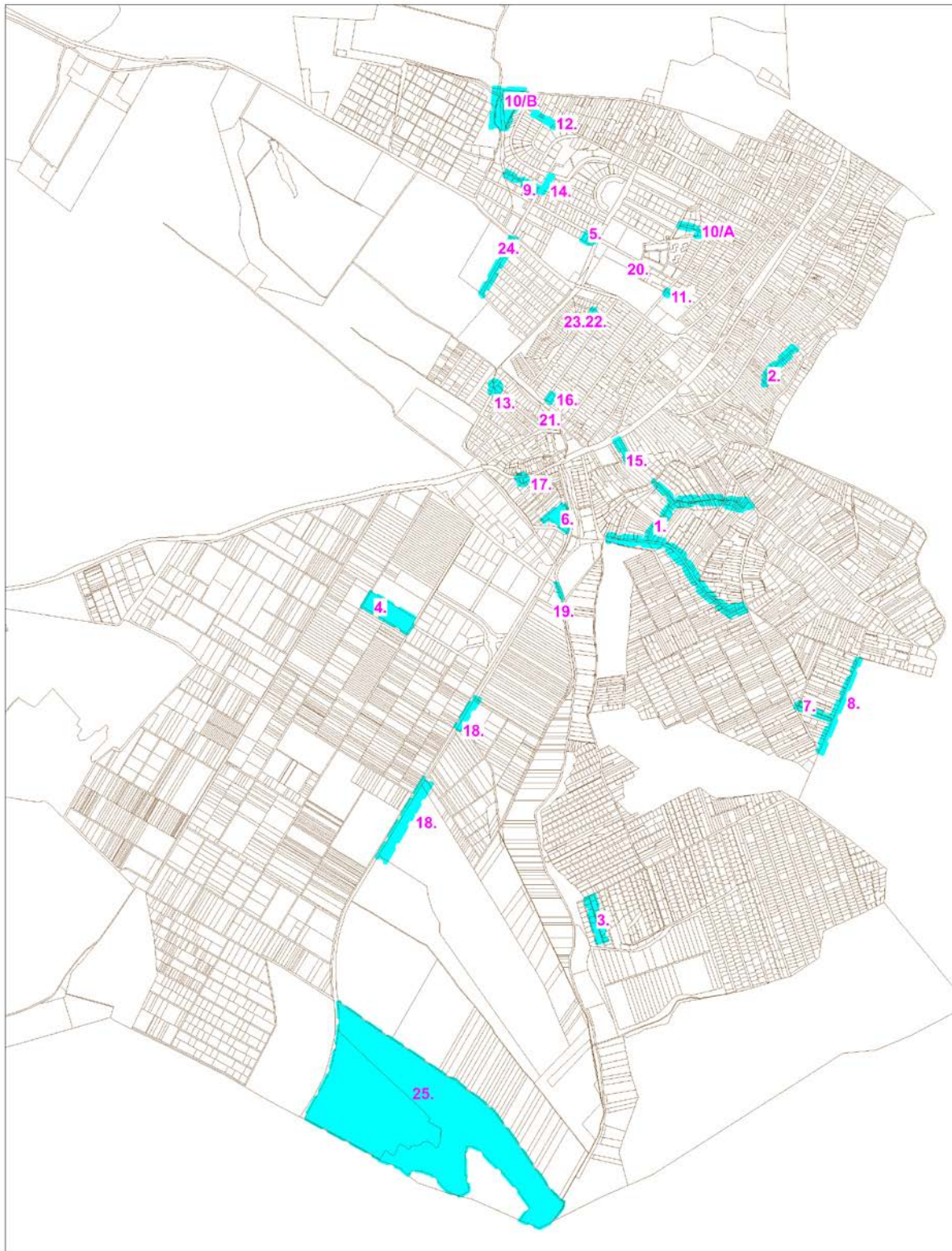
A tervterület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT módosítások esetén egységes szerkezetben 1:10.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés időszakában. Az SZT módosítások esetén a 1:2500 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(teljes eljárás keretében a tervezési/ módosítási területek bemutatásával)

1. ábra



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Hrsz helyrajzi szám	Terület (ha) ¹	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	---	---	---	---	---
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	4.	7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921	2,2 ha	Kve különleges vegyes terület	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
	5.	2440, 2441, 2442	3096 m ²	Vi intézményterület	Lk kisvárosias lakóterület
	6.	775/3	8689 m ²	Lke kertvárosias lakóterület	Lk kisvárosias lakóterület
	11.	2283	15 m ²	Vi intézményterület	Lk kisvárosias lakóterület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	---	---	---	---	---
4. Összesen:			3,39 ha		

A MÓDOSÍTÁSI FELADATOK LEÍRÁSA ÉS TERVEZŐI JAVASLATUK

1-es és 2-as számú módosítással érintett terület: (Kert-Árnyas-Kossuth köz szabályozási vonal módosítása)

A szükséges közlekedési és közműfejlesztések érdekében a közutak szélesítésével közlekedési terület kerül kijelölésre a szabályozási vonal korrekciójával a szabályozási terven.

Budakeszi Város Önkormányzata több közterületet érintően csapadékvíz elvezető csatornát építtet, azonban a készült csatornahálózat kiépítése és a közlekedés minőségi kialakítása érdekében a vizsgált fejlesztési területeken közterületszélesítésre van szükség.

A Szabályozási Terv több közterület esetében szabályozási vonalat is tartalmaz, a közterület rendezése (szélesítése) érdekében, azonban jelenleg még nincs kialakítva (közterületként, közútként lejegyezve néhány a fejlesztéshez szükséges természetes személyek tulajdonában lévő telek, vagy telekrész a Szabályozási Terv szerint.

- Megállapítható, hogy meglévő útszakaszok tervezett szélesítése településszerkezeti tervi módosítást nem tesz szükségessé.
- Az útszélesítés lakóterületekből kivont területsávon kerül kijelölésre.
- Mivel új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért biológiai aktivitásérték pótlása nem szükséges.

1 módosítási terület:

Kert utca:

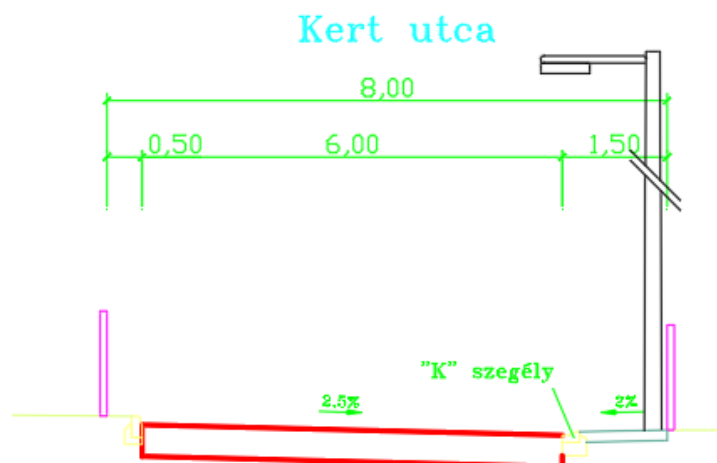
Az út hálózati jelentőségének megfelelően, teljes hosszban kétirányú forgalomra alkalmas kialakítás szükséges. A javasolt útpálya szélesség 6,0 m. A gyalogos forgalom számára az útpályától elkülönített járda szélessége min. 1,5 m.

Az út Megyei úthoz csatlakozó felső 70 méteres szakaszán a szükséges minimális szabályozási szélesség 8 m. Ezen belül az északi oldalon 0,5 m biztonsági távolságra helyezhető el a szegély a kerítéstől, a 6,0 m széles útpálya déli oldalán a 1,5 m széles járdára célszerű a közvilágítást a telekhatár mellé elhelyezni. Az elrendezés szükségessé teszi a csapadékvíz elvezetés zárt csatornába helyezését.

Az út Megyei úthoz csatlakozó egyenes szakasza és a további szakasz csatlakozásánál az útpálya csak kis sugarú ívvel alakítható ki, itt 20 km/h megengedett sebesség jelzése és forgalomtechnikai tükör kihelyezése szükséges.

Az út további szakaszán, a szükséges útpálya (6,0 m) és járdaszélesség (min. 1,5 m) biztosítása mellett, 12 – 14 m közterületi szélességen belül nyílt árkos csapadékvíz elvezetés is kialakítható. A járdát a közterület déli oldalán javasoljuk kiépíteni, az északi oldalon az útpálya és a telekhatár között, az útnál magasabban fekvő telkek gépkocsibehajtói rámpás szakasszal biztosíthatók.

A 10 m széles közterületi szabályozás biztosítja, hogy a 6,0 m széles út mindkét oldalán 1,5 m széles járda elhelyezhető, az útpálya és a járdák közötti 0,5 – 0,5 m biztonsági sávval. A 11 m széles közterület esetén 1,0 – 1,0 m szélességben zöldsáv is kialakítható.



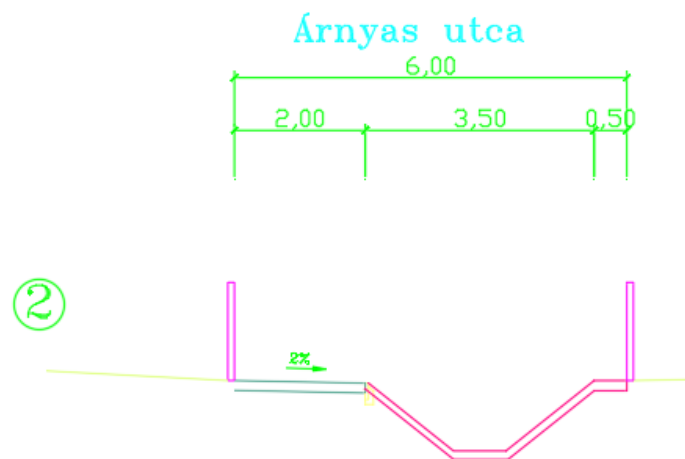
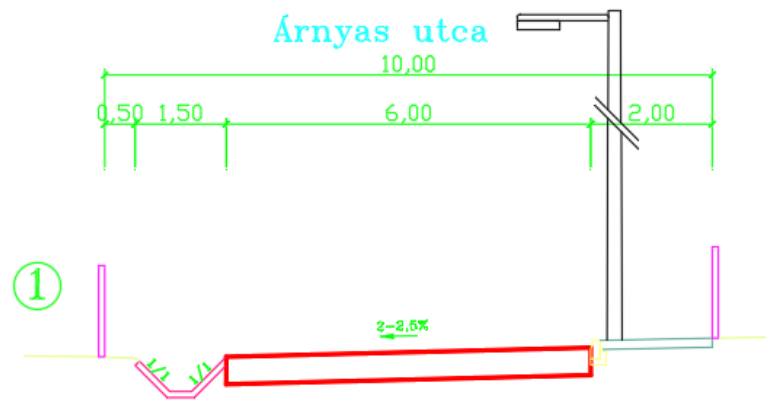
Árnyas utca:

A Kert utca és Bem utca közötti szakaszon az ÉNY-i oldalon hatályos szabályozás végrehajtásával 10 m közterületi szélesség biztosítható, ez megfelelő a szükséges útpálya szélesség (6,0 m) és minimum egyoldali 2,0 m széles járda, valamint a gépkocsibehajtóknál az útpálya és a bejáratok közötti szintkülönbség miatt szükséges rámpa kialakítására. A Kert utcai csatlakozásnál a láthatóság biztosítására javasoljuk a szabályozási terv szerinti 12 m széles közterületet.

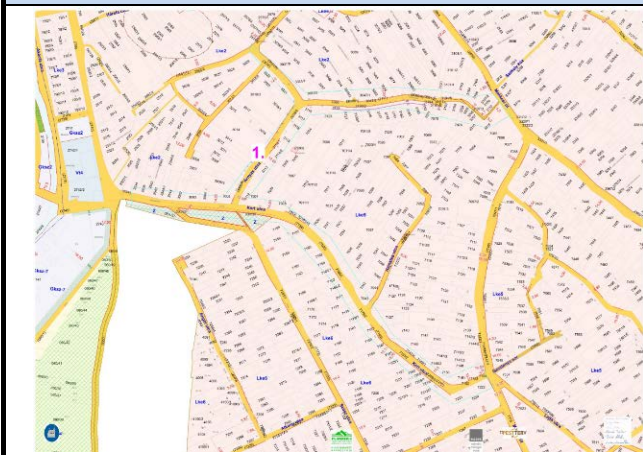
A Bem utcai csatlakozásnál a (3031/5) hrsz. magántulajdonú út telek közötti minősítésével biztosíthatók a szükséges szélességek.

Az Árnyas utca Bem utcától nyugatra eső szakaszán a jelenlegi közterület kétoldali bővítésével javasolt 10 m széles közterület kialakítását javasoljuk, mivel a közterület két oldalán levő telekhatárok jelentős szintkülönbségei miatt a gépkocsibehajtók kialakításához szükséges a min. 5,0 m széles útpálya és 1,5 + 0,5 m járdaszélességen kívül fennmaradó 2,5 m. A 3196 hrsz. teleknél kialakuló közterület bővület szükséges a zsákutca szakasz végén a gépjárművek megfordulásához.

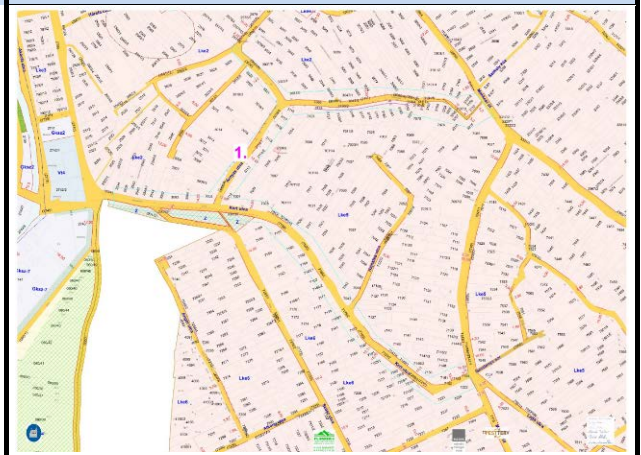
Az utca csak gyalogos közlekedésre tervezett szakaszán a 6 m széles közterület biztosítja a 1,5 m széles gyalogos sáv és a burkolt, nyílt árkos csapadékvíz elvezetés helyigényét. A Makkosi úthoz csatlakozó szakaszon a zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés esetén a 4,0 m széles közterület a gyalogos kapcsolatot és a közműfenntartáshoz szükséges sávot biztosítja.



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



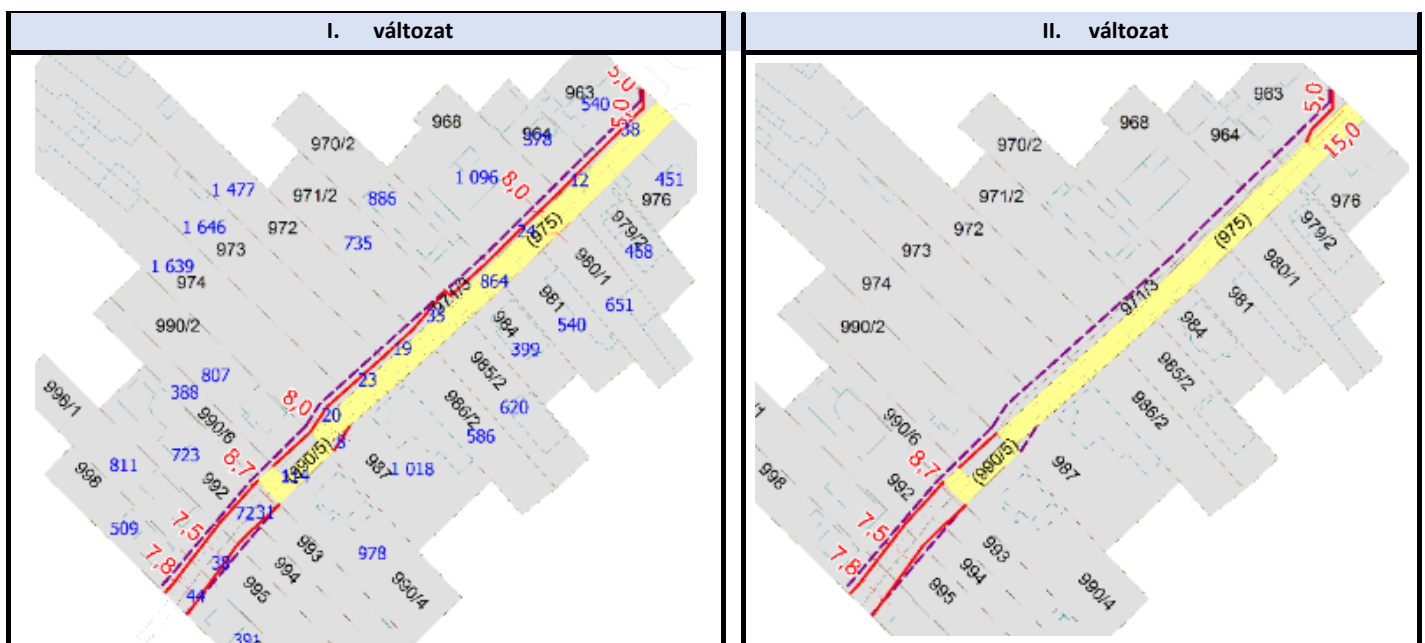
2. módosítási terület:

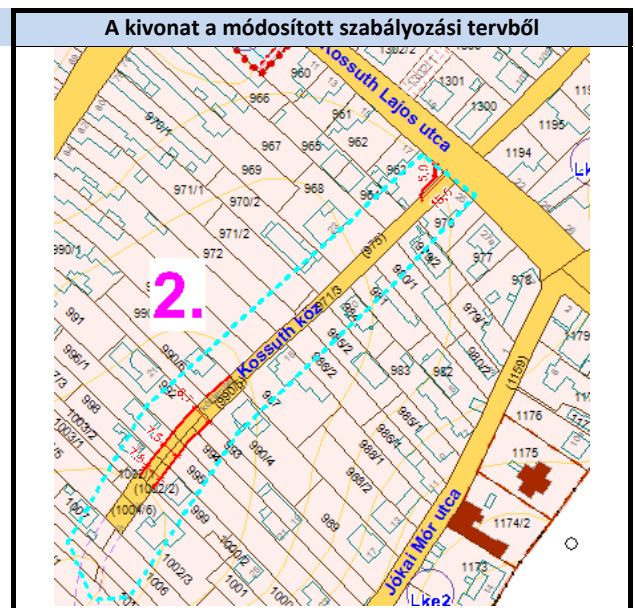
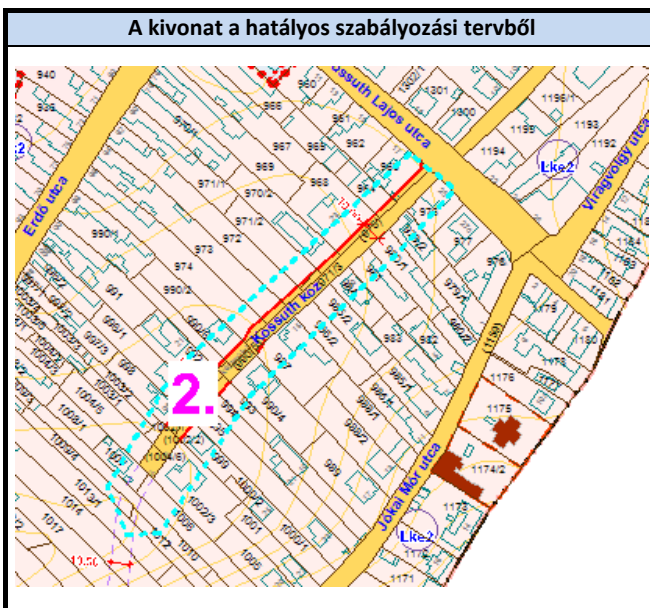
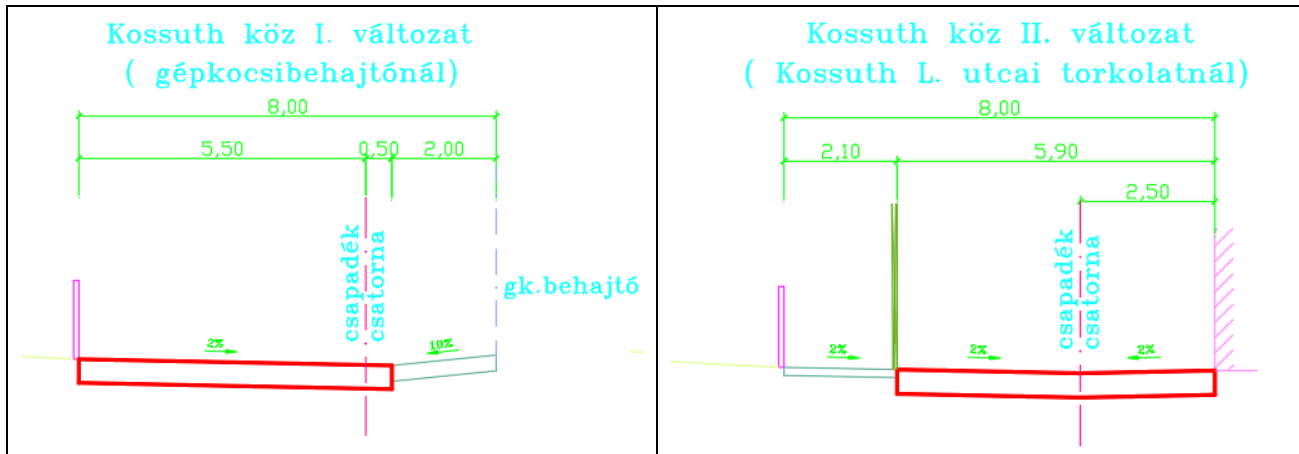
Jelenleg a Kossuth köz Kossuth Lajos utcához csatlakozó szakaszán a közterület 6,8 m széles, de az út torkolatában levő elektromos vezetékek rácsos oszlopa és a keleti oldalon kiépített csatorna akna és zöldterület miatt a rendelkezésre álló szélesség csak 3,0 m. A kétirányú forgalomra nem alkalmas útsatlakozás miatt a csomópont forgalombiztonsági szempontból nem megfelelő: **az utcába be- és onnan kihaladó járművek szembemenete olyan akadályoztatást jelent, hogy az egysávos Kossuth Lajos utcában, forgalmat akadályozó módon kell várakozniuk a Kossuth közbe kanyarodóknak.** A kihaladó járművek számára a látási háromszögeket a beépítés és növényzet nem biztosítja. Ennek okán szükséges a Kossuth utcába való kikötésnél legalább 15 méteres szakaszon a közterület szélesítése.

Az utca 10 m széles szabályozási szélességének végrehajtása jelentős költséggel (területigénybevétel, kerítés építés) lenne lehetséges, és a szélesség kihasználásához a légvezetékek föld alá helyezését tenné szükségessé. **A csak célforgalmat lebonyolító zsákutca vegyeshasználatú útként kialakítható, azaz a gépjármű és gyalogos forgalom szétválasztása nem szükséges, 20 km/h sebességkorlátozás bevezetésével forgalombiztonsági szempontból is megfelelő.** A csapadékvíz elvezetés az erre vonatkozó terv szerinti, burkolat alatti zárt szelvénnel kialakítva, lehetőséget ad a közterület teljes szélességének közlekedésre történő igénybevételére. A hosszirányú gépjármű közlekedést részben korlátozzák az elektromos hálózati és közvilágítási oszlopok, illetve a keleti oldalon a pályaszintnél magasabban levő gépkocsibehajtókhoz szükséges rámpák.

Az utca teljes hosszában 7,5 – 8,0 m széles közterület kialakítása esetén a Kossuth Lajos utcához csatlakozó 130 m hosszú szakaszon az ÉNY-i oldalon a kerítések áthelyezésével létrejövő 8 m széles közterületen belül a kétirányú közlekedés teljes hosszban biztosítható, figyelembe véve a DK-i oldalon a magasabban levő telkek behajtójához csatlakozó mintegy 2 m széles rámpás szakaszokat. **A déli szakaszon a jelenlegi kerítések között rendelkezésre álló 7,5 – 8,7 m széles terület megfelelő.**

A 166/2020.(VI.11.) Kt. határozat értelmében az út helyreállítást az Önkormányzat végzi el az útként használt területen. A területen végzett geodéziai felmérés alapján. Erre való tekintettel javasoljuk a szakértői vélemény II. változatának javaslata alapján a szabályozási terv módosítását, mely kizárólag az út északi és déli szakaszán javasol szabályozási vonal feltüntetést, így közterület céljára történő területi átadást. Felhívjuk a figyelmet, hogy a burkolat alatti zárt szelvénnel kialakított csapadékvíz csatorna, lehetőséget ad a közterület teljes szélességének közlekedésre történő igénybevételére, de a költségesebbé válik a kivitelezés.





3-as számú módosítással érintett terület: Nagyszénászug Pataksor utca szabályozása

A Pataksor utca telkein halad keresztül a megvalósult szennyvízvezeték. Az érintett telkeken és nincs bejegyezve szolgalmi jog.

A szabályozási vonal (tervezett telekhatár) a szennyvízcsatorna nyomvonalától 1, 65 m-re van kijelölve, ez a távolság véleményünk szerint csak akkor elegendő, ha a csatorna csőpalástjától számítva 3 méteren belül építési hely nem kerül kijelölésre.

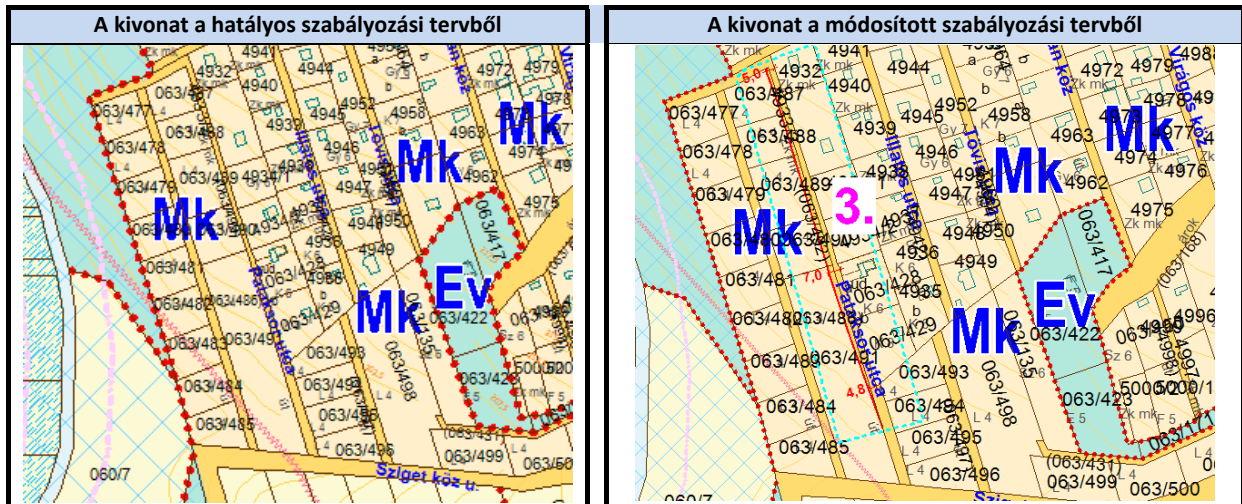
Mivel a hatályos Hész a közterületi telekhatártól 10 méterre engedi az épület elhelyezését, ezért a szabályozási vonal helye megfelelő.

„(5) A kertés mezőgazdasági övezetben

a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.

b) épületet – a fekvőtelkek kivételével - a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

c) fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet”



4-es számú módosítással érintett terület: Czerszegi utca menti 0103/598 hrsz.-ú terület

A jelenlegi 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz.-ú területen az OTÉK 10.§ (2) alapján olyan beépítésre szánt különleges terület alakult ki, mely lehetőséget teremt a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló építmények, valamint raktározási és logisztikai épület, kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épület, mezőgazdasági üzemi épület, iroda épület, szállás jellegű épület, közösségi szórakoztató és vendéglátó épület, sportépítmény elhelyezésére is.

A 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz.-ú területen tehát a beépítésre szánt különleges területfelhasználáson és övezeten belül a környezetre jelentős hatást nem gyakorló funkciók létesíthetők.

A terület tulajdonosa az önkormányzattal kötött településrendezési szerződés értelmében a területet a szomszédos 0103/599 hrsz.-ú területéhez hasonlóan Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolásában állapodtak meg, ezért az Önkormányzat eleget téve a megállapodásnak kezdeményezi a 0103/598 hrsz.-ú terület területfelhasználási és szabályozási tervi módosítását. A tervezett közút építés és telekialakítások, valamint belterületbevonás megtörtént.

A kereskedelmi-szolgáltató üzemi terület céljára tervezett összesen mintegy ~2,2 ha nagyságú területen a 0103/599 hrsz területéhez hasonlóan meglévő építési övezet meghatározásával kívánja kialakítani a fejlesztő az alábbiak szerint:

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

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

- iroda
- szállás jellegű épület,
- közösségi szórakoztató és vendéglátó épület,
- sportépítmény,
- üzemanyagtöltő állomás.

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

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

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

Hatályos övezeti előírás:

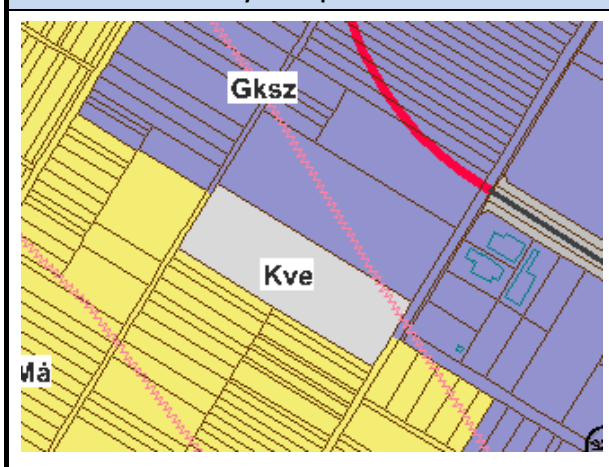
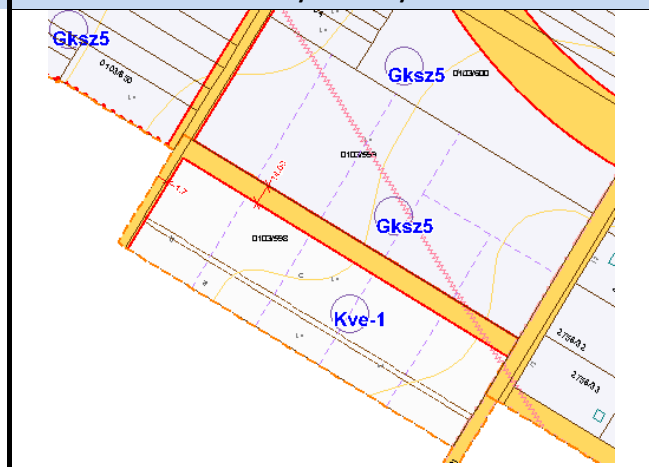
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
7.	Kve-1	szabadon álló	2500	30	30 %	35%	10,0	É=T/2500	ek 10 m

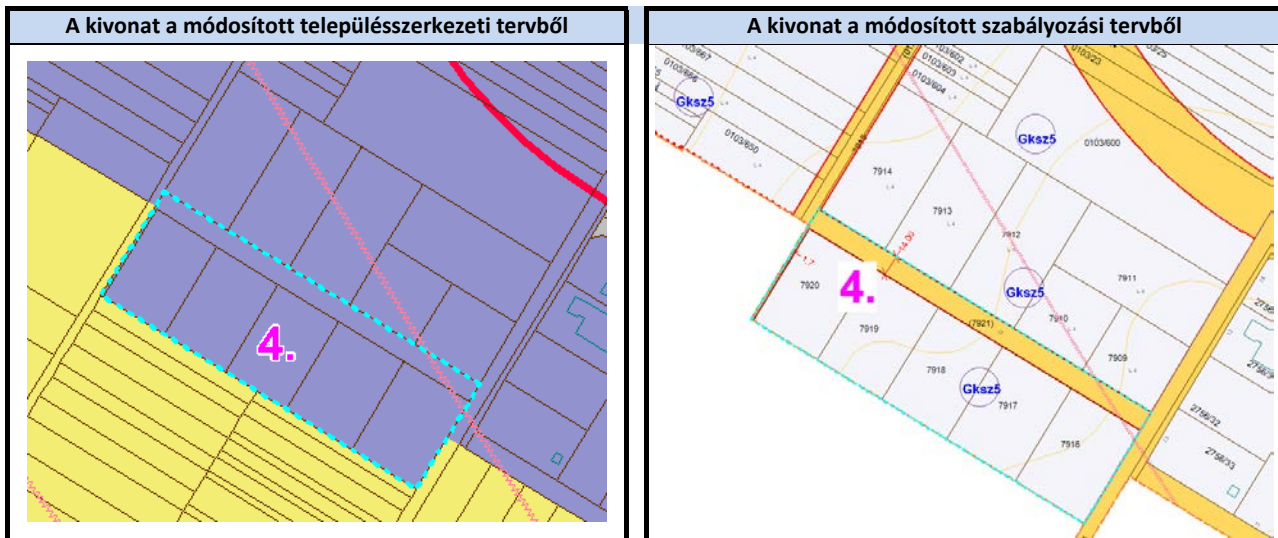
Javasolt övezeti előírás:**2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület¹**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
7.	GksZ5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m

A tervezési terület beépítési paramétereinek tervezete:**A tervezés során figyelembe kell venni:**

- A terület belterületbevonása megtörtént. Jelenleg a telkek egy része már építési engedéllyel rendelkezik.
- Az építési paraméterek nem változnak.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági funkció és beépítés jön létre.
- A terület közútkapcsolatának fejlesztése céljából a tervezett és megépült 14 méter széles közút átvezetése a 0103/134 hrsz-ú útig a terület feltárását és egyéb infrastruktúra ellátását biztosítja, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- A fejlesztési terület teljes közműellátásának biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak, illetve közműhálózati csatlakozásuk a már meglévő hálózatokról továbbvezetve kiépíthető, - ezért a tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható.
- A módosítási szándék a hatályos HÉSZ feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A terület érintett az OTv tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a településképi szabályok figyelembevételével kell a beruházást megvalósítani.
- A biológiai aktivitásérték kompenzáció nem szükséges, mivel új beépítésre szánt terület nem keletkezik.
- A terület felhasználása megkezdődött.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből**A kivonat a hatályos szabályozási tervből**



5-es számú módosítással érintett terület: Liliom utca

Telepítési tanulmányterv területi ismertetése kivonat: (Hajdu Csaba okleveles településtervező TT- 02 –1503) 273/2020.(IX.24.) KT. döntés alapján

274/2020.(IX.24.) KT döntés településrendezési szerződést fogadja el.

„A Budakeszi Mátyás László út Vadverem és Liliom utca kereszteződésében, annak DNY- sarkán található a 2440, 2441 és 2442 hrsz-ú ingatlanokból álló telekcsoport. A Mátyás László út Ny-i oldala jelenleg még nagyobb részt beépítetlen, az elmúlt években kezdett beépülni lakóépületekkel.

A tárgyi ingatlanok tulajdonosai, méretüknél és a környezetüknél fogva elsősorban lakófunkció számára megfelelő telkeiket is ekképpen szeretnék hasznosítani. A 2441 hrsz-ú ingatlanon a tulajdonos családi lakóépületet szeretne építtetni, míg a 2440 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a lakófunkció mellett kereskedelmi funkciót is kíván telepíteni a telek sarok volta és a szomszédos buszmegálló nyújtotta előnyökre is figyelemmel.

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete az előzőekben ismertetett településszerkezeti tervvel összhangban, a tárgyi ingatlanokat intézményi vegyes (Vi1) övezetbe sorolta be. Így az fő rendeltetésként igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál, és csak másodlagosan, telkenként 1 db szolgálati lakás kialakítására ad lehetőséget úgy, hogy 10 méteres előkert megtartását írja elő.

Az intézmény területén lehetővé teszi a szabályzat még az iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató, hitéleti és sportrendeltetést tartalmazó épület építését is.”

Fejlesztési cél:

„A lakó és kereskedelmi funkcióval beépíteni tervezett övezet beépítését a következőkben látható beépítési terv ábrázolja. A 2442 hrsz-ú ingatlanon most készült el a családi lakóépület léptékű épület. A 2441 hrsz-ú ingatlanon annak tulajdonosa egy földszintes családi lakóépületet kíván elhelyezni, amelynek építészeti tervei már el is készültek. A beépítési terven már a konkrét lakóépület kontúrvonalai kerültek ábrázolásra. A 2440 hrsz-ú ingatlan tekintetében azonban még nem készültek építészeti tervek, a tulajdonos építési programja jelenleg lakás(ok) kialakítása mellett mindenképpen igényli a kereskedelmi funkció kialakíthatóságát is. Ennek megfelelően ezen ingatlanra vonatkozóan a beépítési terv az épületre vonatkozó ábrázolása csupán az előírásoknak megfelelően telepített épületet ábrázol a hatályos szabályozási tervnek és a valóságnak megfelelő környezetalakítással.”



Településrendezési szakmai szempontok szerint, a mindig is sokkal forgalmasabb, Mátyás László út mentén célszerűbbnek tűnik egy kissé magasabb, az utca túloldalán található középületek magasságának megfelelő beépítést megvalósítani. Az idézett nagyobb forgalom, nemcsak az úton átmenő, hanem az intézményekbe (óvoda, bölcsőde, sportlétesítmény, áruház temető) igyekvő polgárok által generált forgalomból is adódik. Éppen ezért célszerű a forgalmasabb út mentén épülő épületekben üzletek, vagy irodák kialakítását is lehetővé tenni.”

Tervmódosítási javaslat:

A tervezett módosítások egyaránt érintik a hatályos szerkezeti tervet és a helyi építési szabályzat szabályozási tervlapját is. Az építési szabályzat normaszövegének változtatása is szükséges, mert új építési övezet bevezetése válik szükségessé annak érdekében, hogy a korábbi előírásokhoz leginkább hasonló építési övezetet lehessen kijelölni a tervezési területen. Ennek az az oka, hogy a módosítást nem kérelmező 2442 hrsz-ú ingatlan ne érintse hátrányosan a tervezett módosítás.

A fejlesztés szándéka a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez és az utca É-oldalán kijelölt kisvárosias lakóövezethez illeszkedő beépítés megvalósítása.

Hatályos településszerkezeti tervet csupán az alkalmazott terület-felhasználási mód tekintetében szükséges módosítani. A módosítás során az intézményi vegyes (Vi) terület- felhasználás helyett a 2440, 2441 és a 2442 hrsz-ú telkek a kisvárosias lakó (Lk) terület- felhasználási módba kerülnek.

Hatályos övezeti előírás:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40	40	7,5		ek: K vagy 10 m

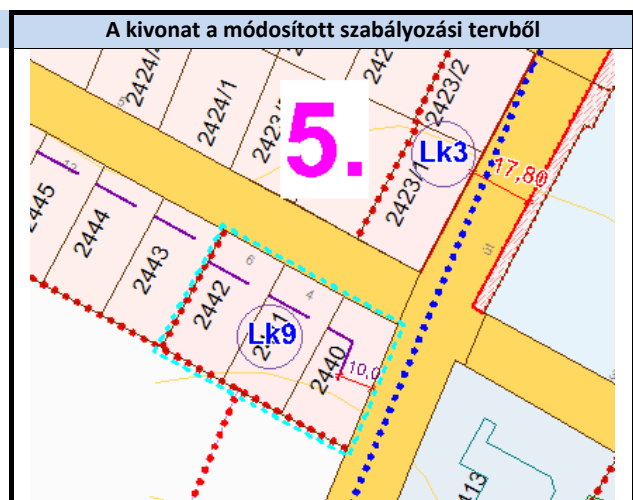
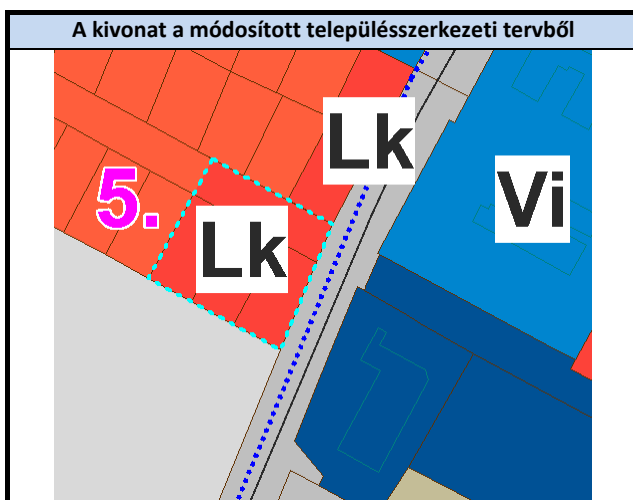
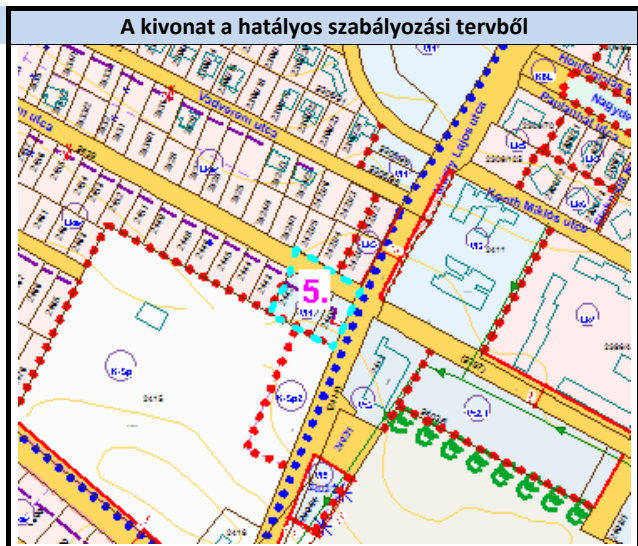
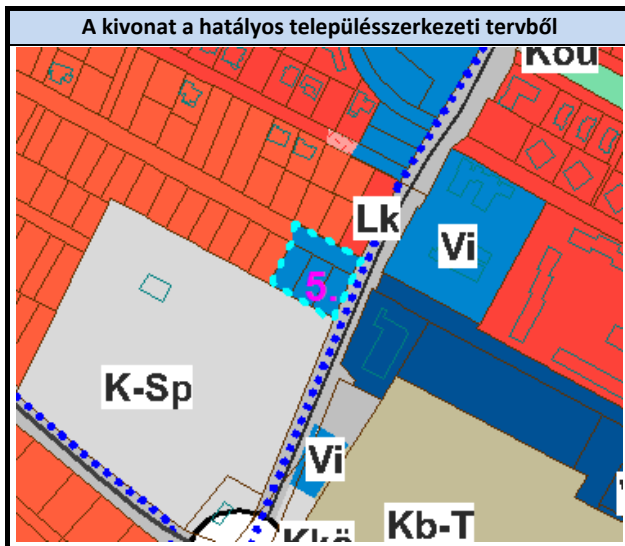
Javasolt övezeti előírás:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
11.	Lk9	zárt sorú	700	16	40%	40%	7,5	L=T/350	ek: 10

Az új övezet előírásai a korábbi Vi övezet övezeti előírásaival jelentős hasonlóságot mutatnak. A maximális beépíthetőség és a minimális zöldfelület is marad 40%. A korábbi övezeti előíráshoz képest a maximális lakásszám a telek területéhez viszonyítva meghatározásra kerül. Ennek megfelelően, figyelemmel a jelenlegi telekméretekre is legfeljebb telkenként két lakás lesz kialakítható az egyéb rendeltetés(ek) mellett. Ugyanakkor a maximális beépíthetőség relatív alacsony aránya, az egyes funkciók parkolási igénye miatt legfeljebb egy lakás és egy kereskedelmi jellegű funkció, vagy két lakás kialakítására lesz valójában lehetőség telkenként.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatás elsősorban lakó funkció és beépítés jön létre.
- A terület lakóépület kialakításának feltétele a beépítés és a közterületkapcsolat lehetőségének szabályozási terven történő biztosítása.
- A területet az OTRT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel a módosítás





Javaslat:

Budakeszi, 2440, 2441, 2442 hrsz-ú terület: a 2441 hrsz-ú terület tulajdonosa kérésének megfelelően, módosításra javasoltak az övezeti előírások. A jelenlegi intézményterület (Vi1) helyett kisvárosias lakó (Lk9) övezeti besorolást kap a terület az elkészült telepítési tanulmányterv alapján.

6-os számú módosítással érintett terület:

A Budaörsi út és a Tiefenweg út között kialakult lakótelep 775/3 hrsz-ú ingatlanán kialakult 4 szintes társasházak helyezkednek el. A hatályos szabályozási terv Lke-2 övezeti besorolása a kialakult állapot övezeti paramétereit nem biztosítja, ezért övezetváltásra van szükség.

A terület mintegy 8600 m²-es telek 1600 m² beépítettségi szintje (18%) és a színtszámok alapján a HÉSZ övezeti kategóriái közül az Lk4 övezet alkalmazható a 775/3 hrsz-ú területre is. A telken 55 db bejegyzett lakás található.

Fejlesztési cél:

A tervezett módosítások egyaránt érintik a hatályos szerkezeti tervet és a szabályozási tervet is. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit, sajátos előírásait nem érinti, annak rendszerébe illeszkedik, azok módosítása nem szükséges.

Az Lk4 övezet előírásait és a hatályos Lke2 övezeti előírásokat összevetve megállapítható, hogy a beépítettség mértéke és a zöldfelületi arány nem változik, az épületmagasság 5 méterről 12,5 méterre nő és a beépítési mód oldalhatáron álló helyett szabadonálló lesz. A kialakítható legkisebb telekméret 700 m²-ről 2000 m²-re nő, azonban egy osztatlan, mintegy 8600 m²-es telken állnak a megvalósult épületek. A lakásszám növelése, pl. emeletráépítés esetén a HÉSZ 3. mellékletének Lk4 övezetre vonatkozó lakásszám szabályra alkalmazott kivétel előírásával lehet mód.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású lakó funkció alakult ki.
- A terület beépítettségéhez igazodó övezeti módosítása szükséges
- A területet az OTTrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.

Hatályos övezeti besorolás:

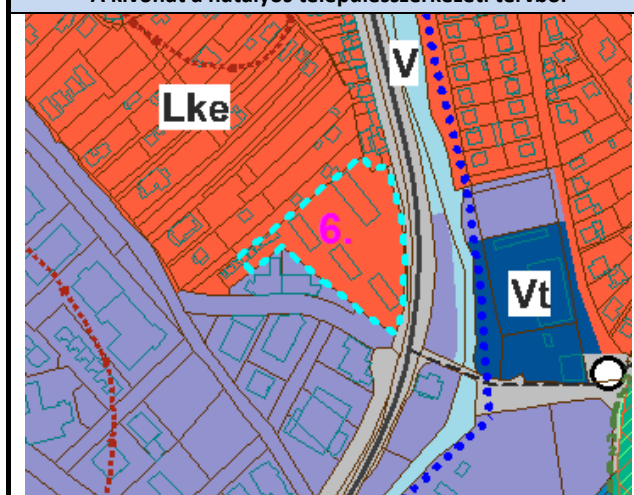
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Lke2	oldalhatáron álló	700	16	20 %	60 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K

Javasolt övezeti besorolás:

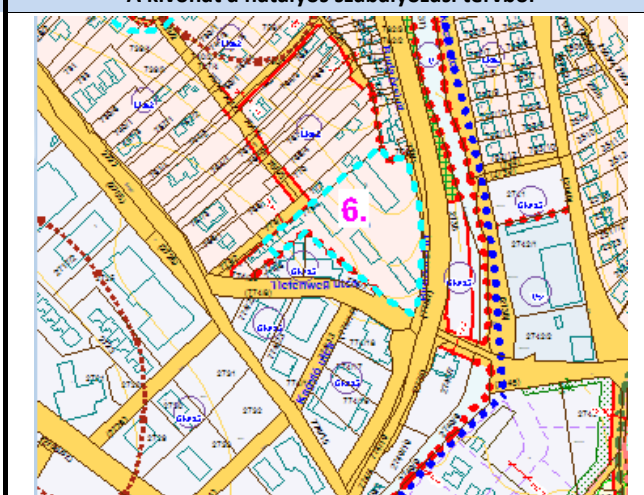
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Lk4	szabadon álló	2000	30	20 %	60 %	12,5 meglévő épület korszerűsítése esetén a kialakult állapot +50 cm	L=T/350*	ek: K

*a Tifenweg utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=T/150

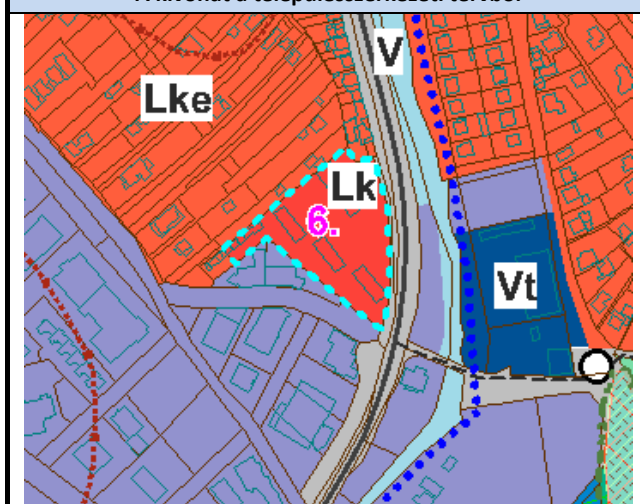
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



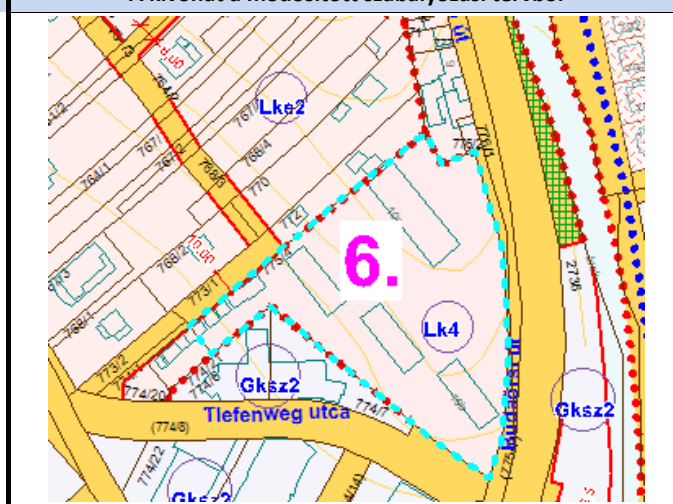
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a településszerkezeti tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



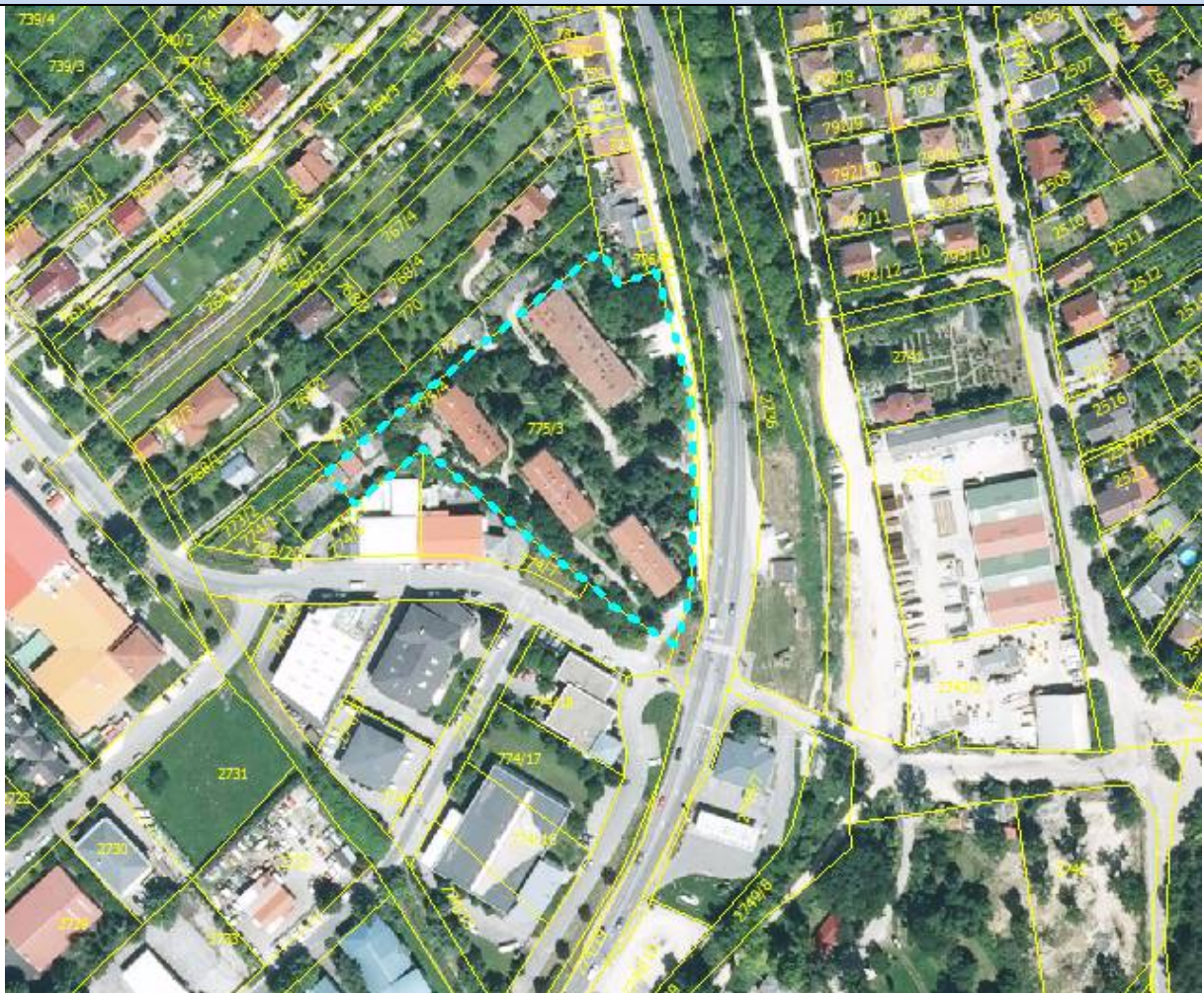
fotó



fotó



A terület ortofotója



7-8-9-10-os számú módosítással érintett terület: (szabályozási vonal korrekciók)**7-8 módosítási terület: (3677, 3678, Erdőalja út) hrsz:**

A 3677/1-3 hrsz.-ú ingatlan Makkosmária településrész délkeleti szélén, a belterületi határ közelében helyezkedik el a Megyei út – Görög utca találkozásánál. Az ingatlan tulajdonosa a telkét érintő jelentős közterületi kiszabályozás miatt kéri a szabályozási vonalak átgondolását, törlését, a területvesztéssel járó beépíthetőség kompenzálását. Ehhez a kéréshez csatlakozóan vizsgálandó, a 3678 hrsz.-ú magánút szélesítése, mivel a tulajdonosok nem szeretnék átengedni az Erdőalja útra irányuló forgalmat.

Felülvizsgálandó a közterületi szabályozás, a területvesztés miatti beépítési mérték pótlása, valamint az Erdőalja út más irányú megközelítése.

Az Erdőalja út kialakítása a szabályozási vonalnak megfelelően néhány érintett telek tekintetében megvalósult. Mivel az útterület a valóságban részlegesen Budapest közigazgatási területéhez tartozik, ezért a Erdőalja út Megyei úthoz való csatlakozása érdekében Budakeszi közigazgatási területén belül a szabályozás tovább vezetendő a Megyei útig, melynek területe ezen a kiegészített szakaszon mintegy (875 m²). Ez a kiegészített szabályozás a sarki 3690 hrsz.-ú ingatlant (730 m²) és a rajta álló épületet jelentősen érintené. A megvalósításhoz kisajátítási eljárás lefolytatása szükséges, mely a területnagyság összességében nagyobb, mint a 3678 hrsz.-ú sajátátnálátú út és a környező telkek kisajátítása (1135 m²). A javaslat elfogadása nagymértékben függ az érintett tulajdonosok hozzáállásán, a tulajdonosokkal való egyeztetés és esetleg geodéziai felmérés szükséges.

Javaslatok

Megjegyezzük, hogy a közterületi szabályozások végrehajtása a terület felértékelődésének, megközelíthetőségének, beépíthetőségének fontos feltétele. A közterületre kerülő közművezetékek, közműaknák átépítése a szabályozás végrehajtása esetén sajnos nem védhető ki. Azonban ezen tervezési feladathoz kapcsolódó Erdőalja út tovább szabályozása esetén megszűnik az Erdőalja út zsákutca jellege, így a 3678 hrsz.-ú saját átnálátú út szabályozása törölhető.

A telekterületek csökkenése az esetleg már kiépített közművezetéseket, közműaknákat is érintheti, viszont a településrész közterületi kapcsolata fejlődik. Az építési törvény 27.§ bekezdése alapján a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésére van lehetőség. A lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A szabályozással a telekterület csökkenése mellett a beépíthetőség mértéke is csökken alapesetben de, beépíthetőség korlátozásának elkerülése érdekében az alábbi szabály előírása javasolt:

A 4.§. az alábbi két előírás kiegészítésével javasolt:

„A vegyes, kisvárosias, és kertvárosias, övezetekbe tartozó telek területe, ha a SZT-en jelöltek szerint a közterület alakítása érdekében csökken, akkor a közterület, közút céljára átadott telek-rész területe figyelembe vehető a telek beépíthetőségének számításakor. Az átadott telekrészre vetített beépíthető alapterülettel megnövelhető a visszamaradó telekre eső beépíthető alapterület. Mindaddig emelhető az így számított beépítési mérték, míg az az OTÉK-ban megengedett beépítési mértéket nem, vagy legfeljebb 5%-kal haladja meg.,,

„Az építési helyet – az általános előírások mellett – az SZT esetenként kötelező építési vonallal, vagy az építési hely egyedi feltüntetésével szabályozza.”



9. Terület: (Mandula utca)

„A Mandula utca Budakeszi Barackos településrészén található. A jelenlegi közterület déli oldalán húzódik a belterület határa, az utca északi oldala kisvárosias, a déli oldala kertvárosias lakóterületbe sorolt. A hatályos szabályozási terv a közterület szélesítését javasolja annak déli irányában 10 m-es szabályozási szélességgel.

Feladat a Mandula utca déli oldalán lévő 7 db telek problémájának megoldására érkezett javaslat szakmai vizsgálata. A módosító javaslat, illetve megoldási javaslat szerint a probléma kezdetét az jelentette, hogy a Mandula utca északi oldalán lévő telkek kerítéseiket 1 m-rel kijebb építették meg az utca felé, majd megóhajtották venni elbirtokolt területeiket. Erre nem került sor. Ezt tetézendő a déli oldalon kitűzésre kerültek az új telkek és az ELMŰ a villanyoszlopokat a Mandula utcában az északi rossz helyen álló kerítésekhez mérten telepítette. 2002-ben a Barackos Külső Lke4 jelű lakóterületi besorolást kapott, a szabályozási terv a telkek déli irányban való eltolásával oldotta meg a problémát. A javaslatot tevő lakos szerint a megoldást az jelenti, ha a Mandula utca szabályozási szélessége 10 m helyett csak 7 m lesz.”²

² Idézet a Kasib Kft. tervelőzményi alátámasztó munkaréséből

Javaslat:

A területre geodéziai felmérés készült. Megállapítható, hogy a mai földhivatali állapot szerinti északi oldali teleksor telekhatára megegyezik a kerítéshatárral. Vagyis a földhivatali nyilvántartás „igazodott” a megépült kerítéshatárhoz.

Közlekedési szempontból a minimum 8,5 méteres szélességet tartjuk elfogadhatónak a kétirányú forgalom és a biztonságos, előremutató csapadékvízvezetés mellett.

Közmű elhelyezés szempontjából egyetértünk azzal, hogy legfeljebb 8,5 méterre lehessen csak csökkenteni a Mandula utca szabályozási szélességét. Az utcában zárt csapadékvíz csatorna kiépítése javasolt, nyílt árok kialakítása a nagyobb területfoglalás és a kétirányú forgalom balesetveszélyessége miatt ilyen utcaszélességnél nem ajánlott. A fedett nyílt árok nem javasolható, mert az nem tudja átvenni a felszíni közlekedési terhelést, a zárt csapadékvíz csatornát ezzel nem lehet helyettesíteni. A meglévő közműveknek is helyet kell keresni a szabályozási szélességen belül (villanyvezeték földbe helyezése, kiváltása szükséges).

Tervezői szakmai véleményünk szerint a szabályozási vonal törlése nem biztosítja a megfelelő közlekedési és közmű infrastruktúra kiépítésének lehetőségét, vagyis a szabályozási vonal törlését nem javasoljuk, legfeljebb 8,5 méterre történő csökkentését tartjuk elfogadhatónak.

A javaslat a közlekedési tervek ismeretében korrigálható.

Mivel a szabályozás csak egyik közterületi oldalt érinti, ezért a z építési törvény 27.§ bekezdése alapján a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésre van lehetőség. (6) Ha a kiszolgáló út létesítését, bővítését vagy szabályozását szolgáló lejegyzés műszaki vagy egyéb indok alapján csak az egyik oldali teleksorból lehetséges, akkor a kiszolgáló út másik oldalán lévő teleksor tulajdonosait a települési önkormányzat, a kiszolgáló út változásából eredő telekérték-növekedés arányában - rendeletben - egyszeri hozzájárulás fizetésére kötelezheti.

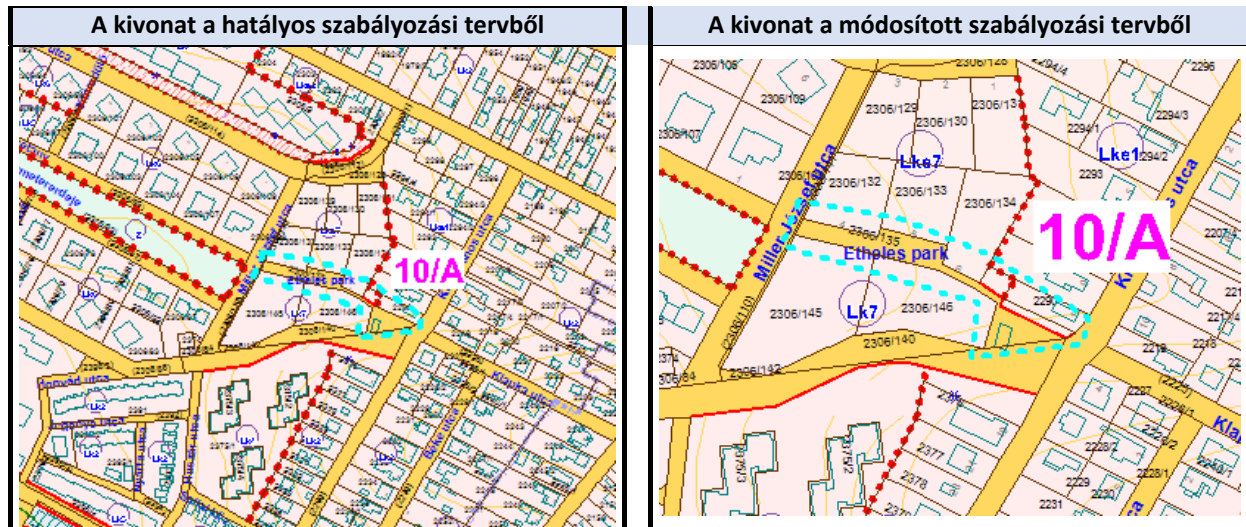
A lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.



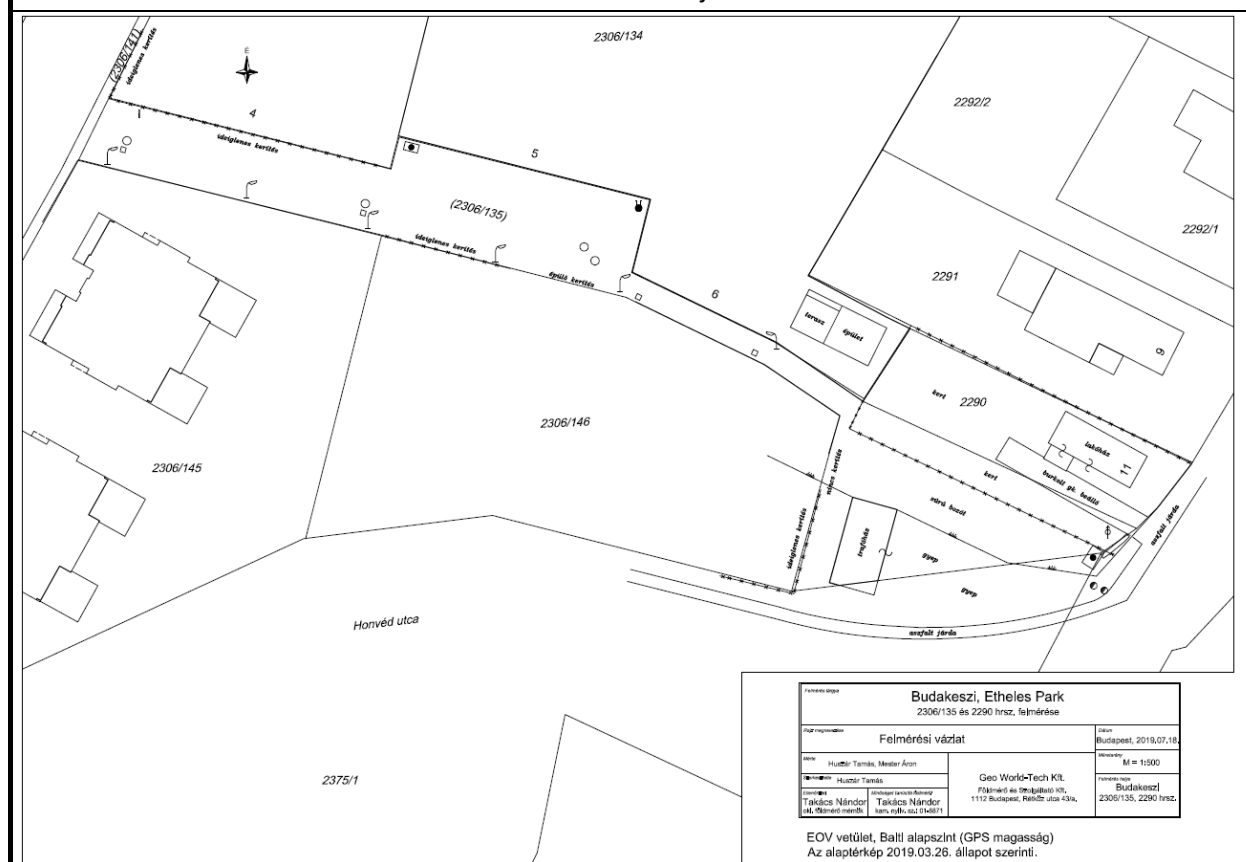
10/A. Terület: (2290 hrsz-ú és 2306/135 hrsz-ú ingatlanok közti telekhatár rendezés)

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 243/2019. (VI. 27.) Kt. határozata a Budakeszi 2290 hrsz.-ú ingatlan mellett lévő Budakeszi 2306/135 hrsz.-ú kivett közterület egy részét értékesíteni kívánja a 2290 hrsz.-ú lakóingatlan javára a kiépített kerítésvonalnak megfelelő mértékben a Miller József utca és a Honvéd utca közötti járda kialakítás lehetőségének megtartásával.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete földmérővel felmérési (kitűzési) rajzot készíttetett a Budakeszi 2306/135 hrsz.-ú kivett közterület ingatlanl érintő területéről és a Budakeszi 2290 hrsz.-ú ingatlanról a Miller József utca és a Honvéd utca közötti járda kialakítás lehetőségének megtartásával. A felmérés alapján a közterületből lakóterület céljára történő területi átadás mintegy 133 m². **Tervezői véleményünk szerint a tervezett módosítás a szabályozási tervbe illeszthető a szabályozási vonal feltüntetésével.**



kitűzési vázrajz



10/B. Terület: (2410/58 hrsz-ú ingatlan megközelíthetőségének rendezése)

A 2410/58 hrsz-ú lakóterületként beépült ingatlan közterületi megközelítésének kialakítása nincs megoldva, ezért tervezői javaslat kialakítása szükséges.

Az ortofotó alapján látható, hogy a 2410/58 hrsz-ú ingatlan megközelítése az Áfonya utcáról történik a 0196/21 hrsz-ú magánterületen és a 0194 hrsz-ú önk. tulajdonú árok területén keresztül.

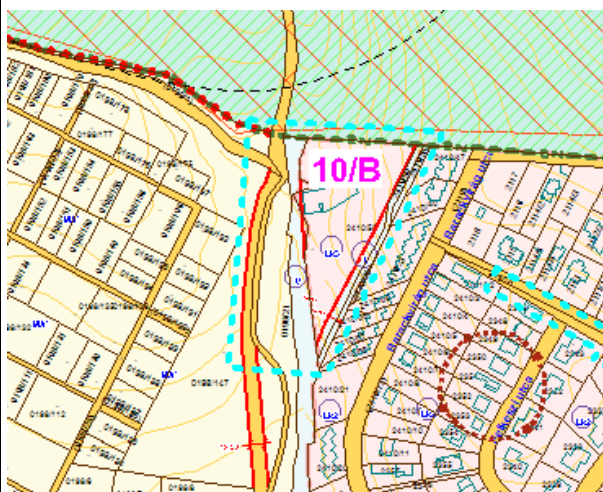
A terület geodéziai felmérése megtörtént, mely értelmében a megközelítést szolgáló területet, a kialakított áteresz és burkolatszegély között beazonosítható.

A szabályozási tervezeten feltüntetett szabályozás átlagosan 6 méter szélességű. A közterületi kapcsolat kialakítása érdekében hid építése szükséges, mely a vízfolyás része lesz. Az út a szerves részévé kell tenni a csatlakozást és akkor tudja biztosítani a közterületi kapcsolatot.

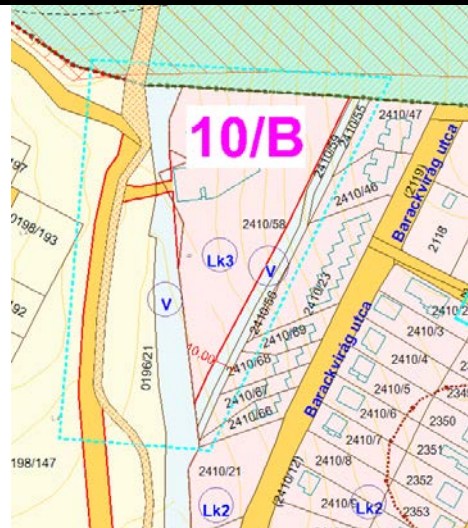
Erre a területre a szabályozási tervi módosítás keretében a szabályozási vonal feltüntetésével a közterületi kapcsolat kialakítása megvalósítható.

Az építési törvény 27.§ bekezdése alapján a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésre van lehetőség. A lejegyzéssel kapcsolatos eljárására egyebekben a kisajátítási eljárásra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A kivonat a hatályos szabályozási tervből

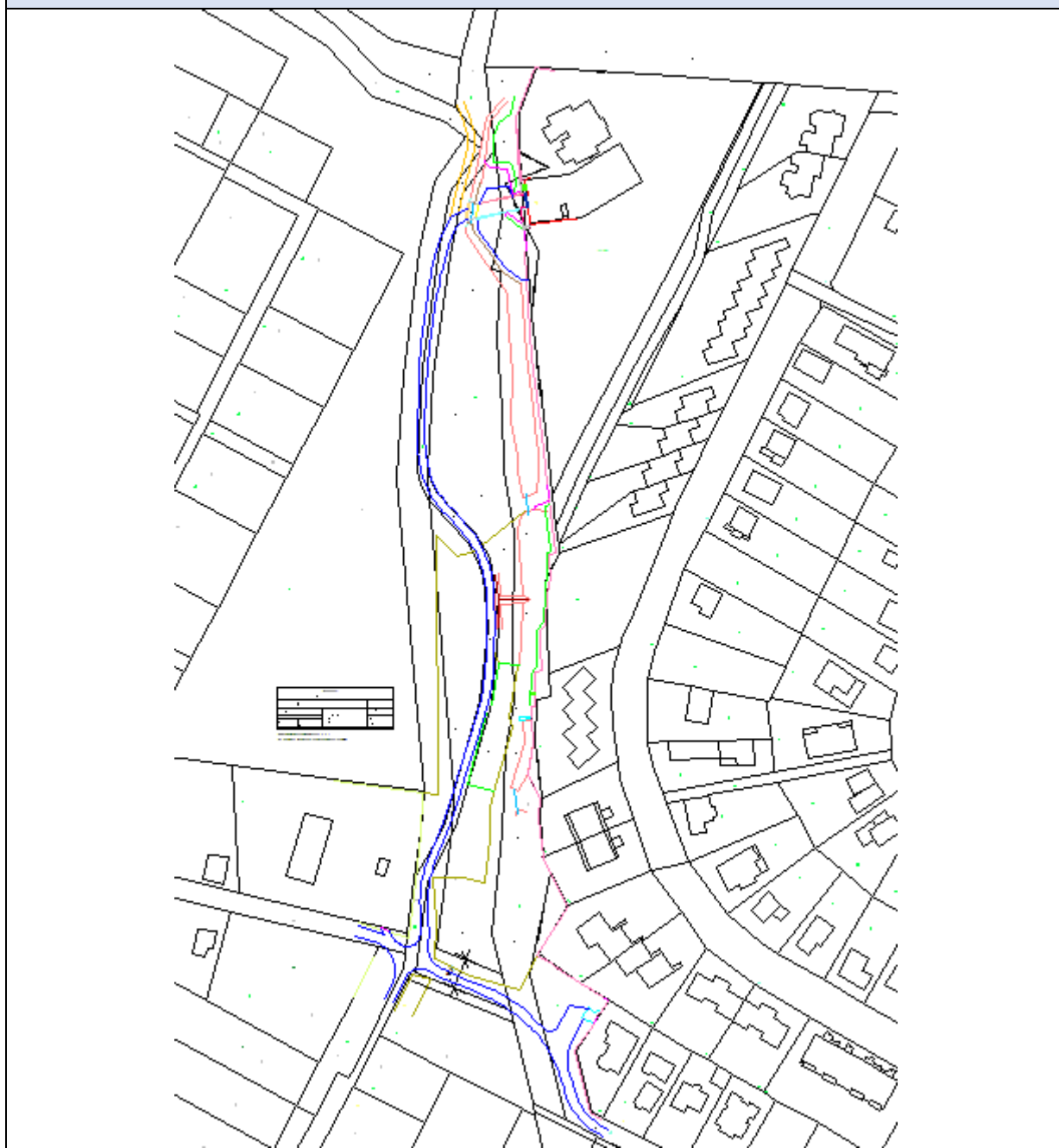


A kivonat a módosított szabályozási tervből



A terület ortofotója a jelenlegi telekállapot bemutatásával



Geodéziai felmérés kivonata

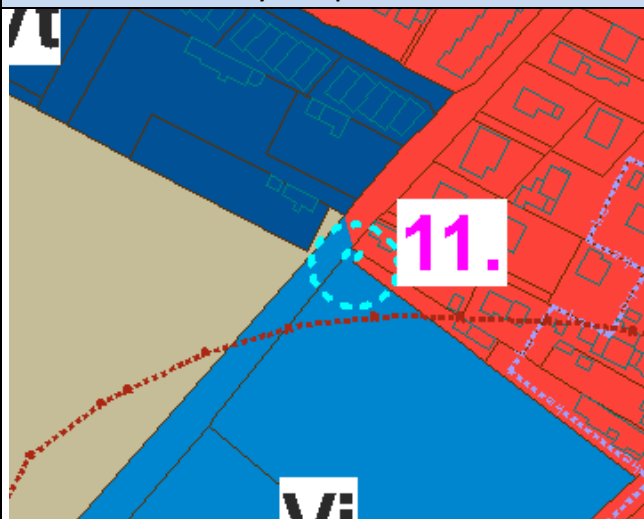
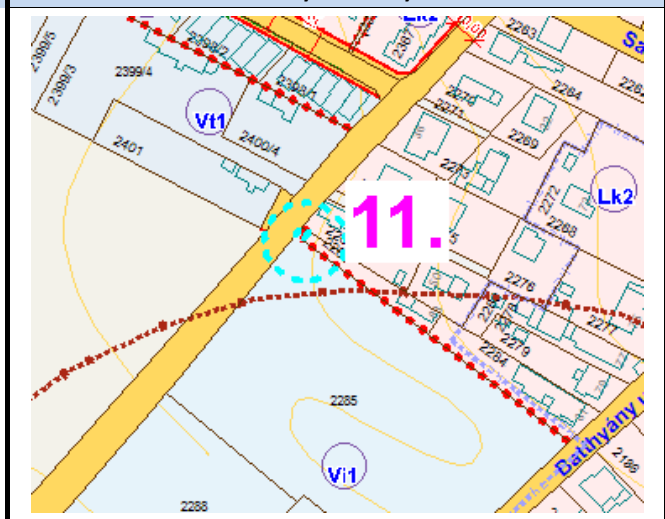
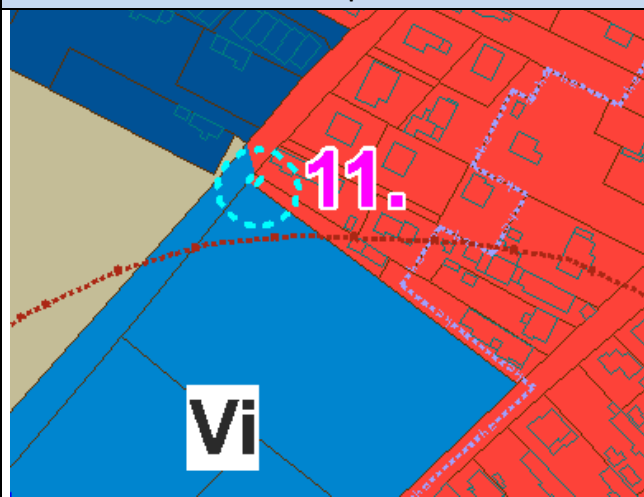
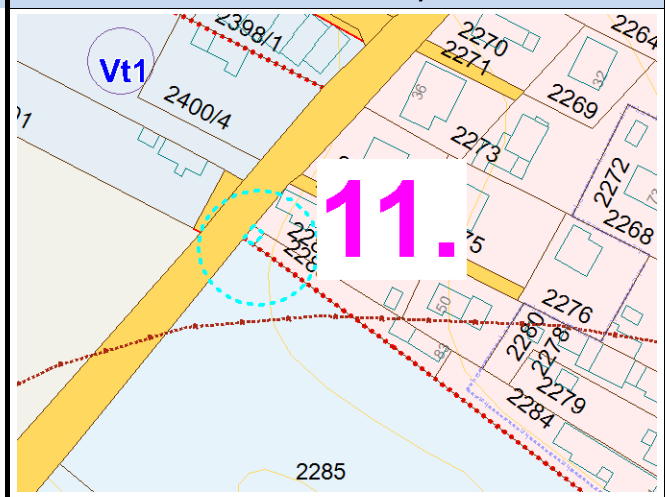
11, 12, 13-as számú módosítással érintett terület:**11. Terület: (2283 hrsz-ú ingatlan közterületi kapcsolat kialakítása)**

A 2283 hrsz-ú ingatlan lakóterületként beépült ingatlan közterületi megközelítésének kialakítása szükséges, mivel a szomszédos Vi övezetbe tartozó 2285 hrsz-ú ingatlan a Knáb János utca és a közterületi kapcsolatot igénylő 2283 hrsz-ú ingatlan közé ékelődött. Ez a 2285 hrsz-ú ingatlan mintegy 15 m²-es területre.

Az ortofotó alapján látható, hogy a 2283 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Knáb János utcáról történik.

Erre a területre a szabályozási tervi módosítás keretében az övezethatár módosításával a közterületi kapcsolat kialakítása megvalósítható.

A tervezési feladat településszerkezeti tervi és szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítás keretében az Önkormányzati tulajdonú (Vi) területfelhasználási és övezeti besorolású 2285 hrsz-ú ingatlan területéből 15 m² terület a 2283 hrsz-ú ingatlan (Lk) kisvárosias lakóterületbe kerül.

A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből**A kivonat a hatályos szabályozási tervből****A kivonat a módosított településszerkezeti tervből****A kivonat a módosított szabályozási tervből**

12. Terület: (2344 hrsz-ú ingatlan és a vele határos közterület közti telekhatárrendezés)

Budakeszi 2343 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte, hogy a telke mellett lévő 2344 hrsz-ú közterületből egy 129 m²-es területrészt megvásároljon és a telkével egyesítse. A terület cserjékkel, fákkal borított közterületként funkcionál.

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2019. (I. 31.) Kt. határozatában rendelkezik a terület értékeléséről.

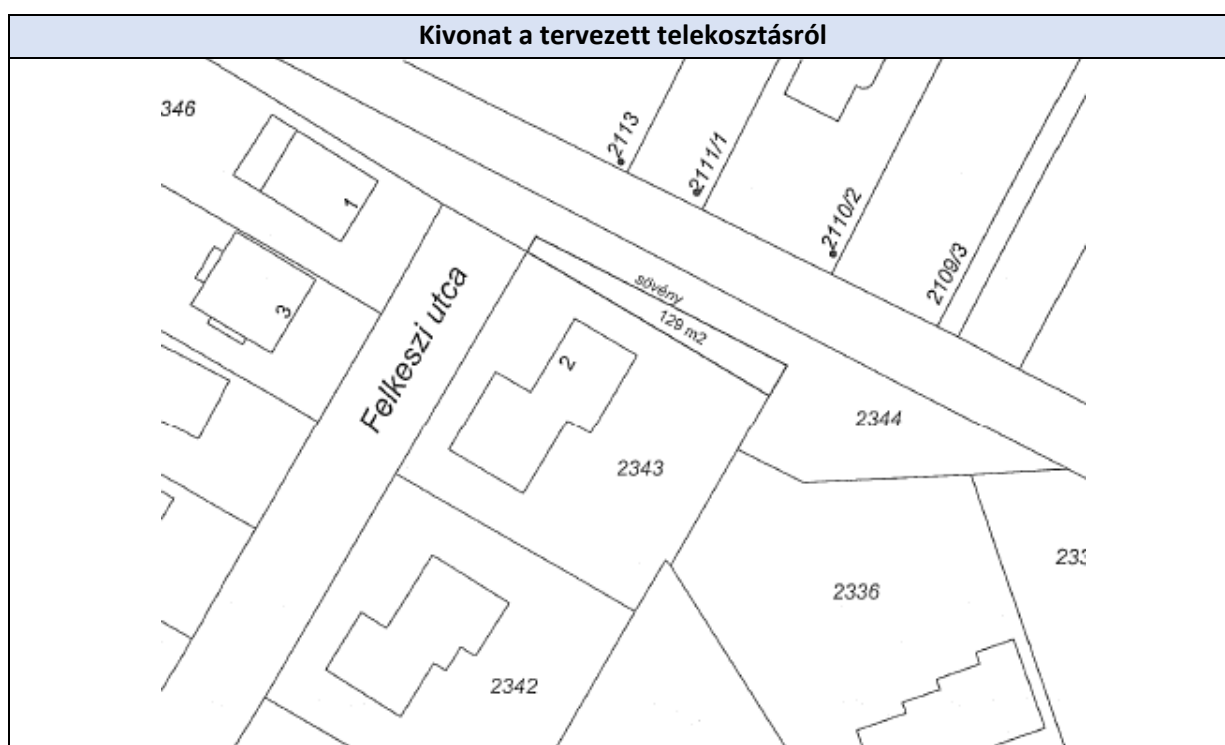
A terület átadása esetén a közterületi szélesség ezen a szakaszon 16 méterről 13 méterre csökken.

Tervezői állásfoglalásunk szerint a területátadással közúti forgalom és közműterületek továbbra is biztosíthatók maradnak.

A tervezési feladat szabályozási tervi módosítást igényel.

A módosítás keretében az Önkormányzati tulajdonú 2344 hrsz-ú ingatlan területéből 129 m² területrészt a 2343 hrsz-ú ingatlan (Lk) kisvárosias lakóterületbe kerül.

Erre a területre a szabályozási tervi módosítás keretében szabályozási vonal feltüntetésével a közterület átadása megvalósítható.



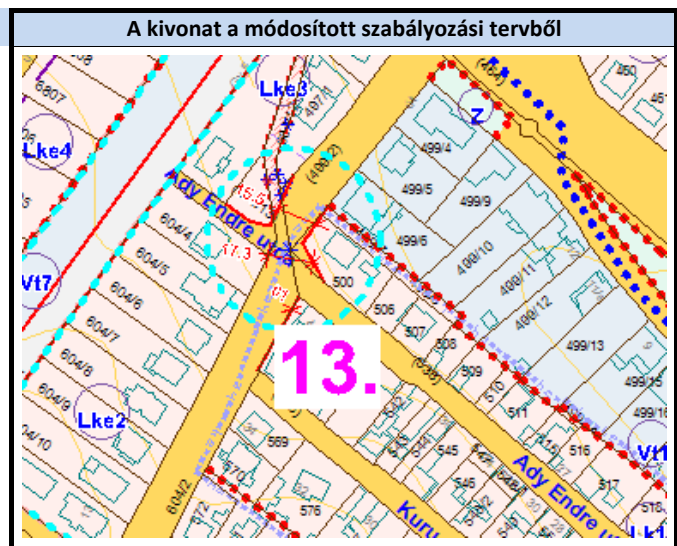
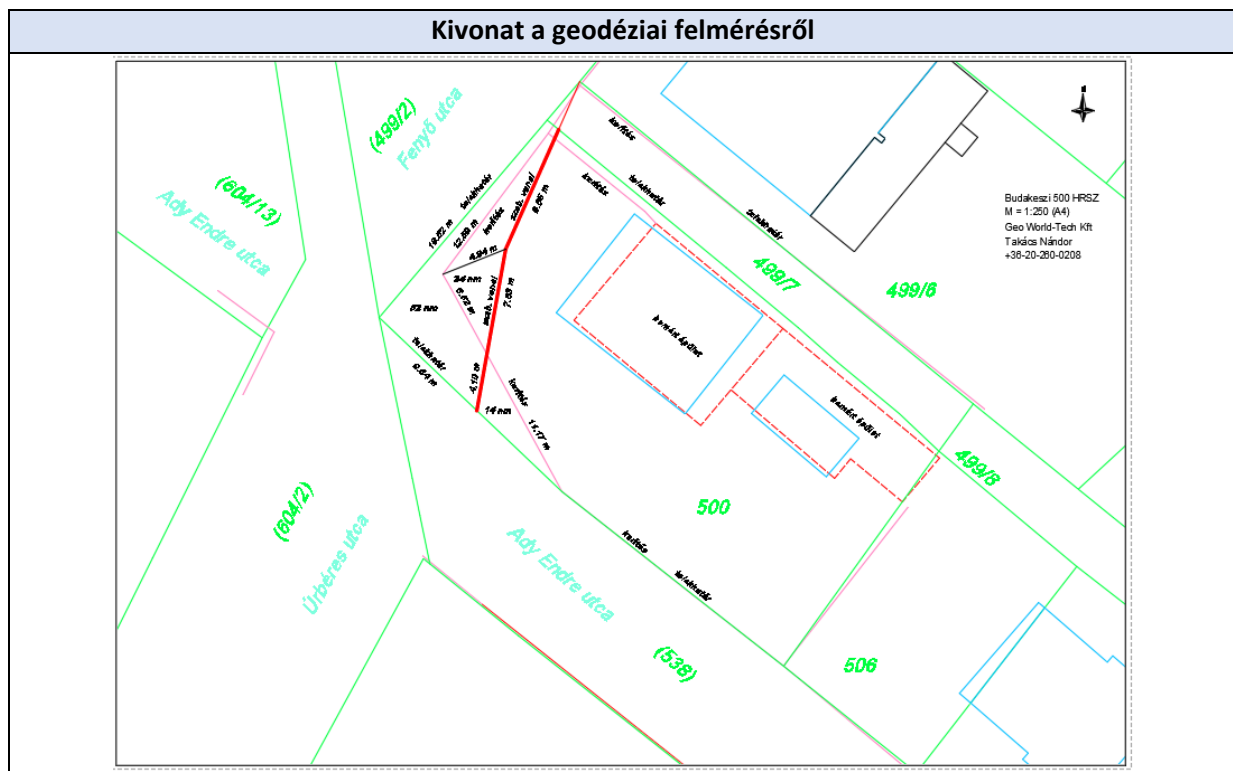
13. Terület: (szabályozási vonal áthelyezése a telek javára a kerítés vonalára az 500 hrsz. telken)

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 251/2019. (VI. 27.) Kt. határozata a Budakeszi Ady Endre utca, Fenyő utca geodéziai rendezéséről a Budakeszi 2290 hrsz.-ú ingatlan mellett lévő Budakeszi 604/2 hrsz.-ú kivett út egy részét értékesíteni kívánja az 500 hrsz.-ú lakóingatlan javára a kiépített kerítésvonalnak megfelelő mértékben.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete földmérővel felmérési (kitűzési) rajzot készített a Budakeszi 604/2 hrsz.-ú kivett közterület ingatlant érintő területéről és a Budakeszi 500 hrsz.-ú ingatlanról. A felmérés alapján a közterületből lakóterület céljára történő területi átadás, értékesítése mintegy 66 m².

A területrész átadása esetén a közterületi csomópont területe némileg csökken, de forgalmi akadályt nem eredményez és a közúti forgalom továbbra is biztosítható marad.

A tervezett módosítás a szabályozási tervbe illeszthető a szabályozási vonal helyének módosításával. A telekhatárrendezéssel egy 499/7 hrsz.-ú közúti telek (66 m²) és a módosult méretű 500 hrsz.-ú telek alakul ki a változási vázrajz alapján.



14,15,16,17-es számú módosítással érintett terület:**14. Terület: (2306/1 hrsz közterület átadás lehetőségének vizsgálata)**

Budakeszi 2306/1 és 2306/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte, hogy a telkük előtt lévő 2410/36 hrsz-ú zöldterületként működő közterületből egy 9 méter széles mintegy 675 m²-es területrészt megvásárolhassák és a telkeikhez csatolják, mivel ők gondozzák a területrészt. **A terület cserjékkel, fákkal borított közterületként funkcionál, melyen áthalad a 132 kV-os főelosztó hálózat védőterülete, és a 22 kv-os gerincelosztó hálózati elem nyomvonala.** Ezen hálózatoknak és biztonsági övezetének helyigényét elsődlegesen közterületen kell biztosítani, viszont közterületi elhelyezése esetén a már kialakult állapotnál a közterületi állapot megszüntetése nem támogatható. A szolgáltató utólag nem járul hozzá és nem fogadja el a magánterületbe vonását.

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 163/2019. (IV. 25.) Kt. határozatában a kérelem vonatkozásában a támogatását megvonta.

Továbbá megjegyezzük, hogy a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2011 (III. 24.) önkormányzati rendelete a helyi környezet védelméről, a közterületek és ingatlanok rendjéről, a település tisztaságáról, valamint az ültetési /telepítési/ távolságról rendelkezik az ilyen területek karbantartásáról.

„3. Köztisztasági feladatok, az ingatlanok és közterületek tisztántartása

3. §(1) Az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni:

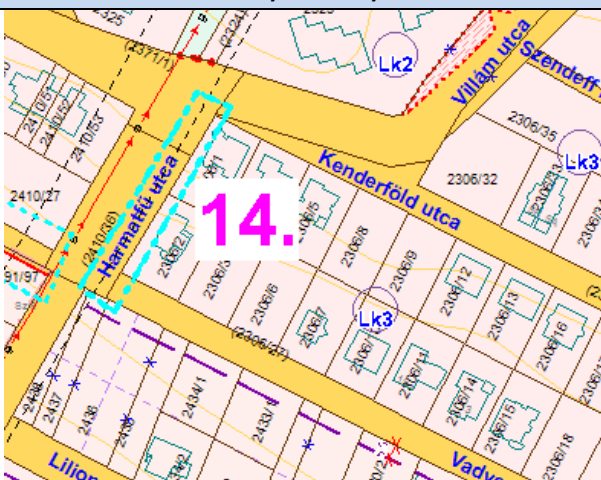
a) az ingatlan tisztántartásáról;

b) a rendszeres rovar- és rágcsálóirtásról;

c) az ingatlan előtti járdaszakasz (járda hiányában egy méter széles területsáv) illetőleg, ha a járda mellett zöldsáv is van, az útszegélyig terjedő terület, valamint a járdaszakasz melletti nyílt árok és ennek műtárgyai tisztántartásáról, kaszálásáról, a csapadékvíz zavartalan lefolyását akadályozó anyagok és egyéb hulladékok eltávolításáról.”

A közterület rész átadása, értékesítése tervezői véleményünk szerint nem javasolt.

A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből

nem módosul



15. Terület: (az önkormányzati tulajdonú 811/2 hrsz-ú telek megközelítésének vizsgálata)

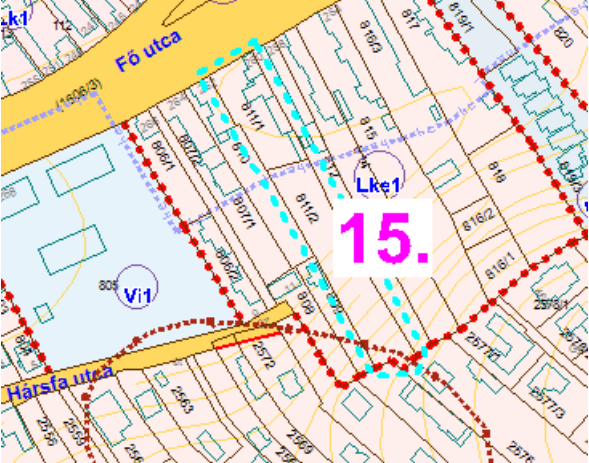
Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 811/1 hrsz-ú és 811/2 hrsz-ú ingatlanok területrészeinek cseréjét tervezte, melyről a 44/2019. (I. 31.) Kt. határozatában rendelkezett.

A csere nem valósult meg ezért egyéb hasznosítási lehetőség keresendő. Ehhez az önkormányzati tulajdonú 811/2 hrsz-ú telek közterületi kapcsolatának biztosítása szükséges.

Tervezői véleményünk szerint amennyiben a 811/1 hrsz terület megvétele vagy cseréje nem lehetséges, úgy a 810 vagy 812 hrsz út telek megvásárlásával a közterületi kapcsolat biztosítható lehet.

A javaslat alapján, nem igényel településrendezési tervi beavatkozást az esetleges telekvásárlás, mely a 811/2 hrsz-ú területtel egyesíthető, így a közterületi kapcsolat biztosítható lehet.

Amennyiben másik övezetbe tartozó (Lke2) telekkel kerülne összevonásra a telek, úgy övezethatár módosítást igényel a tervezési feladat.

A kivonat a hatályos szabályozási tervből	A kivonat a módosított szabályozási tervből
	<p>nem módosul</p>

16. Terület: (269 hrsz.-ú telek telekosztási lehetőségének vizsgálata)

Idézet a tervelőzmény vizsgálatából KASIB KFT:

„A 269 hrsz.-ú saroktelek Budakeszi középső részén, a Munkácsy Mihály utca – Vásárhelyi Pál utca találkozásánál fekszik, mindkét utcáról megközelíthető. A Vásárhelyi Pál utca erősen lejtős, emiatt a meglévő épület bővítése nehézségekbe ütközik. A tulajdonos kéri még egy önálló lakóépület elhelyezésének lehetővé tételét.

Megvizsgálandó a HÉSZ Lke építési övezeteiben az elhelyezhető épületek számára vonatkozó előírások módosítása.

A 269 hrsz.-ú 1009 m²-es saroktelken jelenleg egy 87 m²-es lakóépület, valamint a Vásárhelyi Pál utca felől különálló garázs épület található. Az ingatlanon további 163 m² beépítésre van lehetőség, de a terepviszonyok miatt csak a meglévő épülettől különállóan.

Budakeszi hatályos településszerkezeti terve (TSZT) szerint a vizsgált terület kertvárosias lakóterület besorolású. A hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) szerint a vizsgált terület oldalhatáron álló kertvárosias lakóterületen található (Lke1).

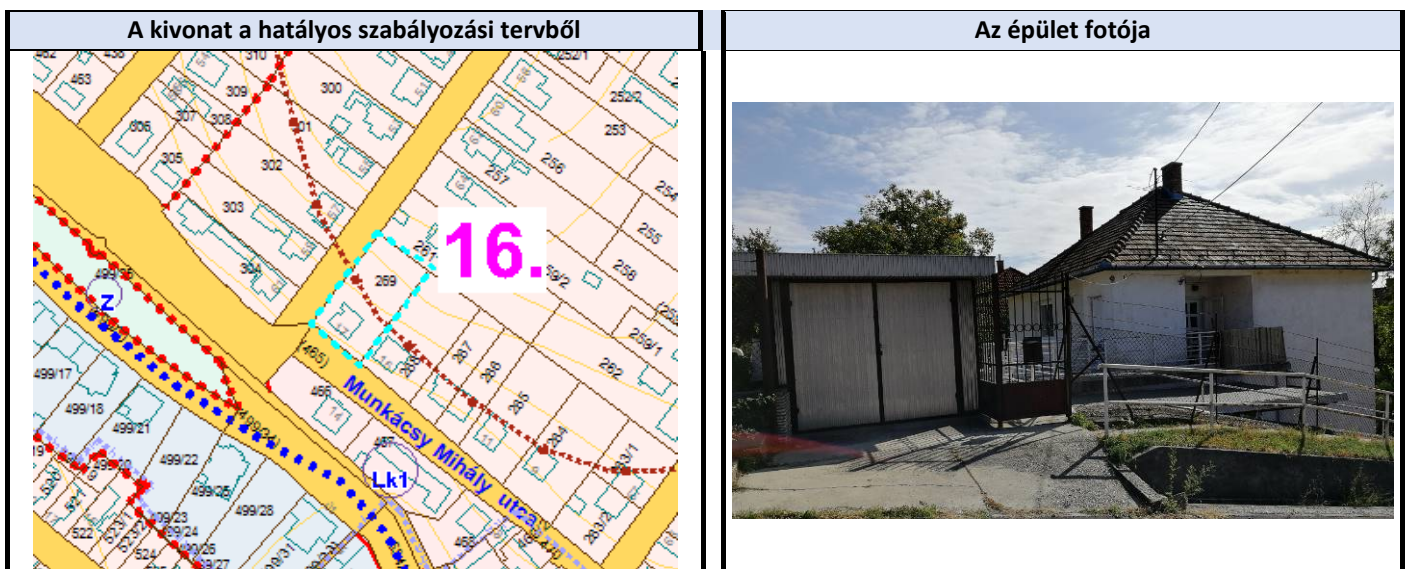
A már nem hatályos, többször módosított 29/2005. (VII. 1.) rendelettel jóváhagyott HÉSZ csak az Lke-6, Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezetekben írta elő a legfeljebb 1 db főépületet, az előírás 2009-ben került be a HÉSZ-be. Az Lke-6, Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezetek Makkosmária településrészen kerültek kijelölésre.

A jelenleg hatályos HÉSZ szerint az egy telken elhelyezhető épületek száma az összes Lke jelű építési övezetben korlátozásra került, telkenként csak 1 főépület építhető. Ezek szerint az előírás a korábbiakhoz képest 2015. óta szigorítást tartalmaz.

Lke jelű építési övezetbe tartozik a belterület jelentős része, a lakóterületek több, mint 85%-a, több, mint 3500 ingatlan. Ha pl. a 2000 m²-nél nagyobb telkekre lenne előírva a 2 db főépület elhelyezésének lehetősége, az 169

db telket érintene. Ez elfogadható változás lenne, de ezek zöme sajnos pont Makkosmária településrészen található, ahol a kiszabályozott közterületek megvalósulásáig nem javasolt a terület sűrűsödését elősegítő módosítás bevezetése. Tehát **a megengedő előírásból ki kell zárni az Lke5 és Lke6 jelű építési övezeteket.** Ekkor már csak az érintett 3770 db telekből 64 db telken lehetne 2 db főépületet elhelyezni, amely még a legkisebb 20%-os beépítettség mérték esetén is 2 db egyenként 200 m²-es épület létesítését jelentené. Ugyanezt a lehetőséget megvizsgálva 1500 m²-nél nagyobb telkek esetére a 3770 db telekből 175 db telken lehetne 2 db főépületet elhelyezni, amely még a legkisebb 20%-os beépítettség mérték esetén is 2 db egyenként 150 m²-es épület létesítését jelentené.”³

Tervezői véleményünk szerint a tervelőzmény álláspontját figyelembe véve az épület bővítése lehetséges a beépítési mérték szem előtt tartásával, azonban a telkek megosztása vagy 2 főépület elhelyezése – a tömbbelső kedvezőtlen besűrűsödésének elkerülése érdekében, valamint a hatályos Hész szabályai szerint - szakmai szempontból Makkosmária területén, (Lke-5, Lke-6 építési övezetek területén) nem támogatható. A már kialakult kertvárosias lakó építési övezetek területén az övezetenként meghatározott lakásszám a két épülettömbben történő megjelenéssel településrendezési szempontból nem jelentkezik káros hatással. Vagyis az építési paraméterek, ezzel a zöldfelület aránya nem csökken és a lakosság sem nő ezzel a módosítással. A kezdeményezett módosításnak elsősorban településképi hatásai vannak. Amennyiben a Város településképi rendelete és a városvezetés támogatja a kezdeményezést tervezői oldalról nem látjuk ennek akadályát. Az intézkedés elsősorban a telkeken egymás mögött megjelenő épületek megjelenését fogja generálni és kisebb tömegű épületek jelennek meg a közterület irányából láthatóan.



17. Terület: (Tífenweg és Pátyi út közötti tömbfeltárás- 735, 736, 737, 762 hrsz terület között kialakításának vizsgálata)

A tömbfeltárás Pátyi úti kikötésénél is, mint ahogy a teljes kiszabályozott útszakaszon 10 méter szabályozási szélesség szerepel a hatályos szabályozási terven.

Tervezői feladatunk, hogy a Pátyi úti kikötésnél a 737 hrsz. telkeket érintő szabályozás helyét felülvizsgáljuk, melyhez geodéziai felmérés szükséges. Megállapítható, hogy a 736 hrsz-ú telken álló épület területe átlóg a 737 hrsz-ú telekre, ezért a szabályozási vonal korrekció várhatóan a 737 hrsz-ú telek irányába kell hogy tolódjon.

A szabályozás javasolt a kitűzési vázrajz alapján, mely mintegy 20 m²-rel növeli a 736 hrsz-ú telek területét, így a rajta álló épület teljes egészében a 736 hrsz-ú telken lesz.

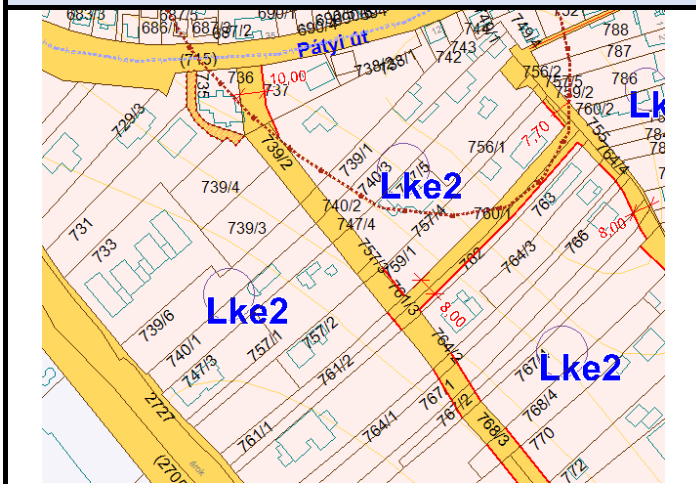
³ Idézet a Kasib Kft. tervelőzményi alátámasztó munkarészből

A 737 hrsz-ú telekből mintegy 245 m² terület kerülne közút területfelhasználás céljára és 20 m² a 736 hrsz-ú telek javára.

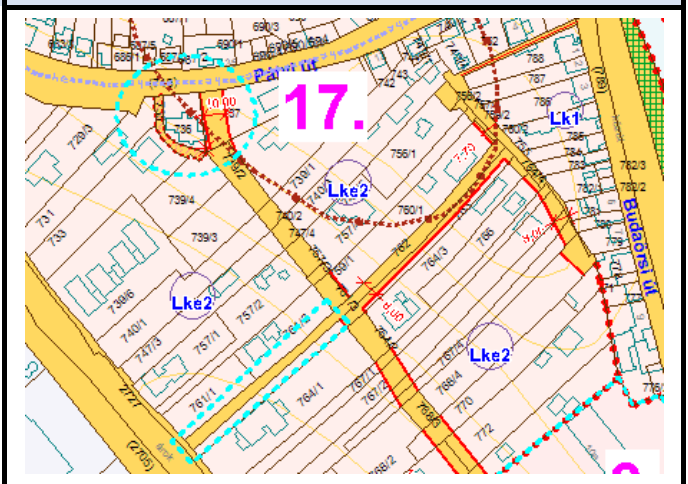
Önkormányzati kérdésként felvetődött, hogy a 735 hrsz-ú közterület használható-e a tömbfeltárás Pátyi útra történő kikötésének egyik ágaként, mellyel a 737 hrsz-ú telekből kiszabályozott 10 m-es szélesség csökkenthető-e?

Tervezői véleményünk szerint az egyirányú út alkalmazása esetén is a közlekedési szélességeknek minimum 5 méter szabályozási szélesség kellene lennie. (a 735 hrsz út terület 3,8 méter széles) Továbbá a 2 közeli csomópont miatt a közlekedési hatóságok sem támogatnák ezt a megoldást. Vagyis javasoljuk, hogy a tömbfeltárás Pátyi útra történő kikötése 10 méteres szélességben a 737 hrsz-ú telken történjen.

A kivonat a hatályos szabályozási tervből



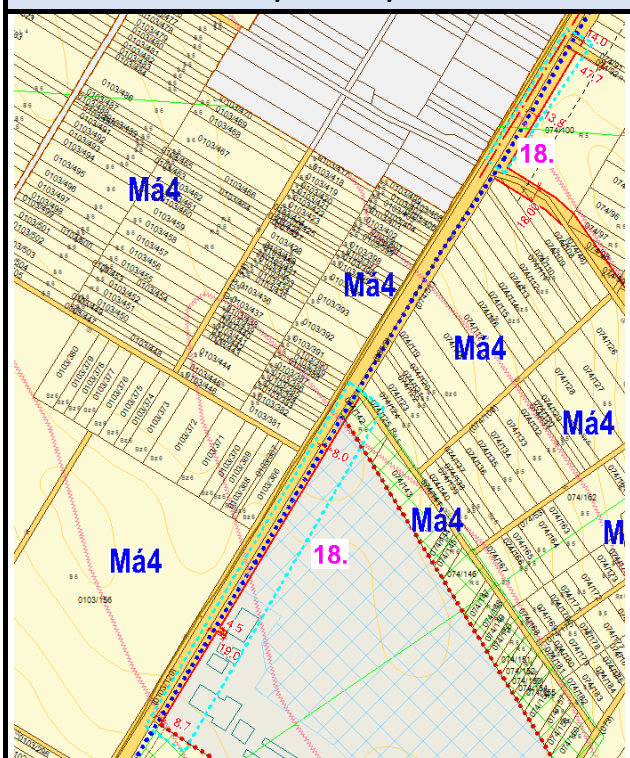
A kivonat a módosított szabályozási tervből



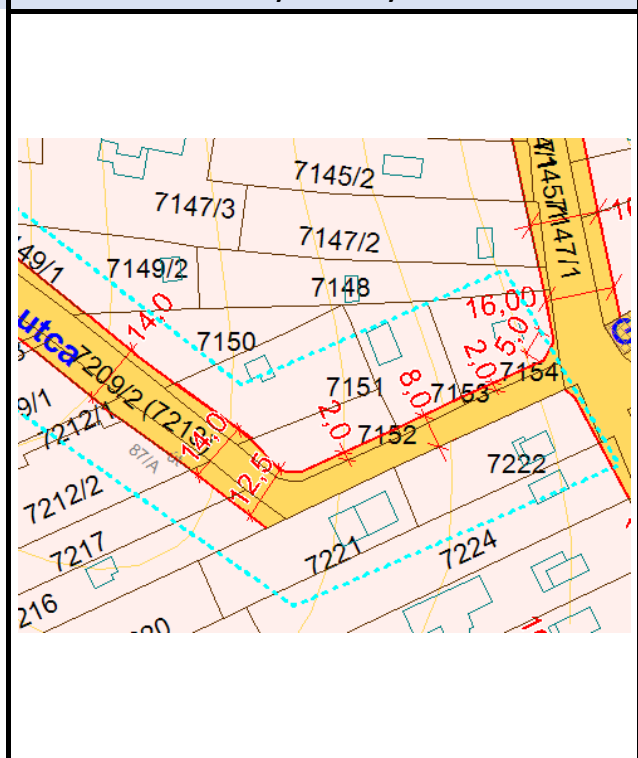
18. Terület: Jóváhagyott szabályozási tervi módosítások átvezetése a szabályozási tervbe (074/92, 074/100 szabályozási vonal feltüntetése, valamint a Kert utca -Megyeri utca csatlakozásának szabályozása)

A módosítás a 18/2020. (IV.25) rendelettel jóváhagyva.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a hatályos szabályozási tervből



19. Terület: (2750 hrsz-ú Önk. tulajdonú közút terület Gksz-2 gazdasági területbe sorolása)

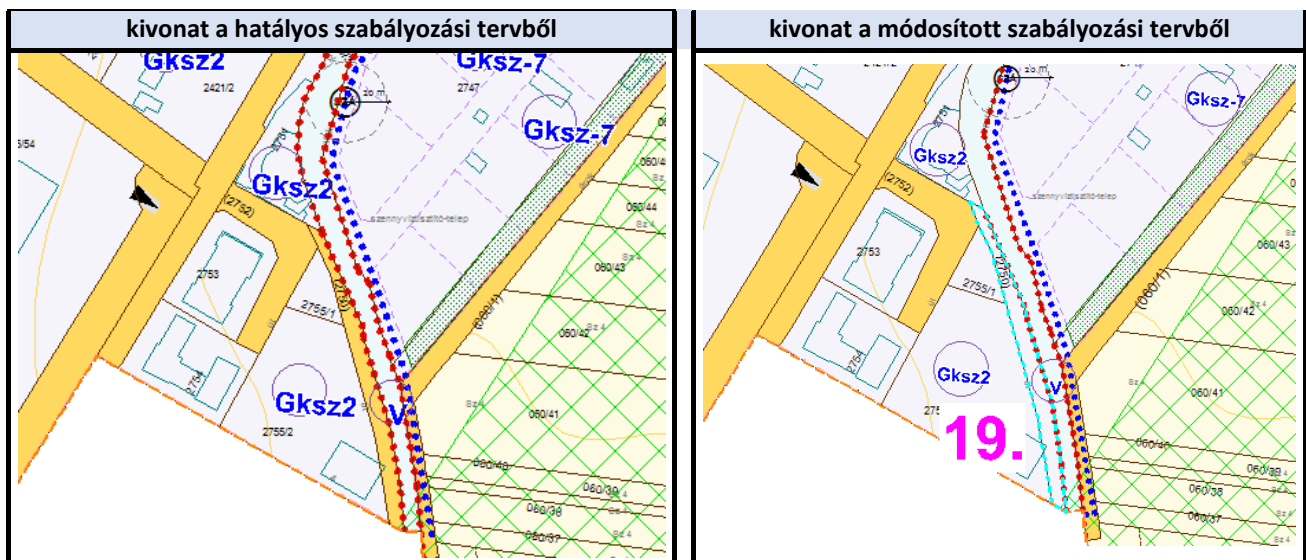
A 2750 hrsz. (1061 m²) terület Önkormányzati tulajdonú útterület, mely a Budaörsi út közelében a Budaörsi köz és a Budakeszi árok között található az árok (patak) mellett. A Budaörsi út a 2750 hrsz-ú közútterületről a 2752 hrsz-ú útterületen keresztül érhető el. A terület nem funkcionál útterületként. Jelenleg fizikailag a szomszédos Gksz-2 gazdasági övezetbe tartozó 2755/2 hrsz-ú terület részeként hasznosul.

A 2750 hrsz terület útterületkénti hasznosítása rövid és hosszútávon szükségtelennek bizonyul, mivel a környezetében lévő telkek már rendelkeznek közútkapcsolattal és a Budakeszi útra történő kikötésük is biztosított. Az útterület kialakítása vélhetőleg a reptér irányából érkező 071/2 hrsz-ú közút továbbvezetéseként alakulhatott volna ki, de a szomszédos gazdasági terület kialakulásával és beépítésével az útterület továbbvezetése okafogyottá vált. A Reptér irányából a külterületi szabályozási terv két további kikötési lehetőséget biztosít a Budaörsi útra.

A tervezett övezeti átsorolás szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy az útterület megszüntetésével továbbra is biztosítható minden környező telek közterületi kapcsolata. Az egyfajta zsákutcaként kialakult útterület megszüntetése tervezői véleményünk szerint megvalósítható.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
A HÉSZ alábbi előírását figyelembe kell venni: „A HÉSZ mellékletei szerinti közcélú vízelvezető árkok és mélyfekvésű területek telkén építmény csak úgy helyezhető el, hogy az a vizek áramlását ne akadályozza.”
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású gazdasági funkció alakul ki, ami a szomszédos telekkel történő telekegyesítés esetén is várhatóan beépíthető terület marad, mivel a szélessége okán telek hátsó kertjeként hasznosítható.



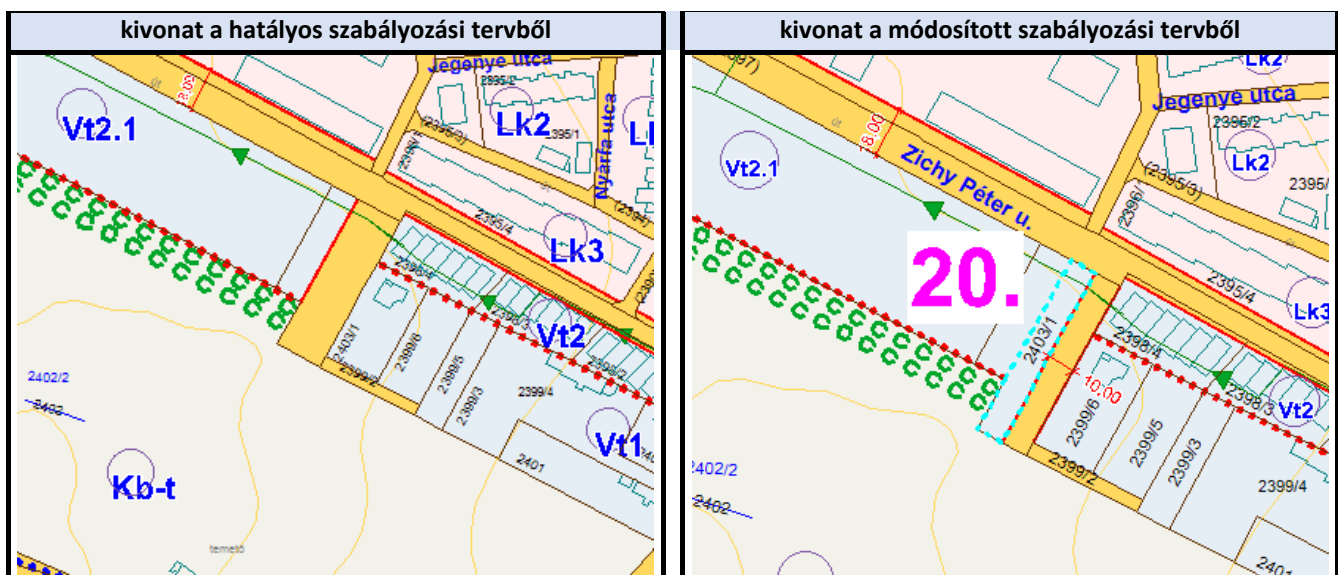
20. Terület: (2403/1 hrsz-ú Önk. tulajdonú útként nyilvántartott és szabályozott terület településközponti vegyes területbe sorolása)

A 2403/1 hrsz. (1994 m²) terület Önkormányzati tulajdonú közlekedési és településközpont vegyes területbe sorolt, a Zichy Péter útról a temető irányába leágazó 33 méter szélességű közútterület, melyből jelenleg 20 méter szabályozási szélességben szerepel a szabályozási terven közterületként, a további 13 méteres szélességű rész most is Vt településközpont vegyes övezet. A közútként szabályozott terület részben a temető

felé biztosít megközelítési lehetőséget, részben a Zichy Péter út sorházai mögött kialakult telkek számára biztosít közterületi kapcsolatot.

Önkormányzati szándék a saját tulajdonú 2403/1 hrsz útterület jelenlegi 20 méteres szabályozási szélességben jelölt közlekedési terület 10 méterre történő csökkentése, mely által a fennmaradó terület rész is Vt településközpont vegyes területbe kerülhet. **Így a 2403/1 hrsz-ú területen egy e szomszédos ingatlannal azonos övezeti besorolású 1304 m²-es Vt.1 településközpont vegyes övezet és egy 690 m²-es közút terület alakul ki.**

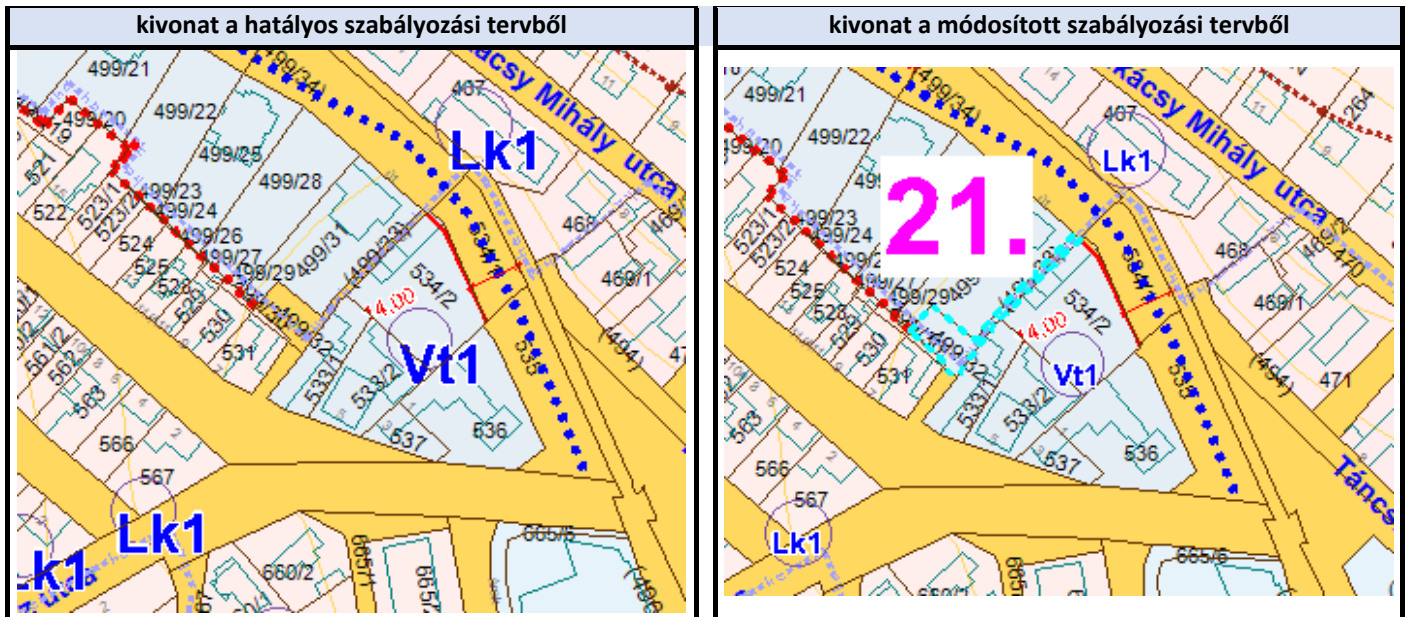
A tervezett övezeti átsorolás szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy az útterület megszüntetése nem javasolt, mivel beépítésre szánt Vt2 övezetbe tartozó ingatlanok megközelítést segíti elő a 2399/2 saját használatú útra történő rákötésével. Az egyfajta zsákutcaként kialakult útterület megszüntetése tervezői véleményünk szerint nem javasolt, de mivel csupán három ingatlan megközelítését segíti elő, ezért a szabályozási szélességének 20 méterről 10 méterre való csökkentése támogatható, mely a kétirányú közlekedést és a szükséges közműellátást is biztosítani tudja. Ezzel az önkormányzati tulajdonú beépítésre szánt területek nagysága mintegy 690 m²-el nő és így egy 1304 m²-es 20 méter széles beépíthető ingatlan alakul ki a továbbra is fennmaradó és biztosított közúti kapcsolat mellett.



21. Terület: (499/33 hrsz-ú Önk. tulajdonú útként nyilvántartott terület településközponti vegyes területbe sorolása)

A 499 hrsz. (255 m²) terület Önkormányzati tulajdonú útterület, mely az Ady Endre utca és Fűzfa utca közötti tömbben helyezkedik el. A Fűzfa utca irányából 2 méter szélességben halad a tömb belseje felé kereszt irányban, majd irányt vált 10 méter szélességben a tömb hosszirányába mintegy 18 méteres szakaszon. A telek egy burkolat nélküli zöldterület. Az útterület kijelölése vélhetőleg a tömbfeltárás első lépéseként jöhetett létre, de a további útterületek kijelölése nem történt meg. Ma a tömb minden telke beépült és a tömbfeltárás tervezett irányában is elépítések történtek.

A tervezett övezeti átsorolás szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy az útterület megszüntetésével továbbra is biztosítható minden környező telek közterületi kapcsolata. Az egyfajta zsákutcaként kialakult útterület megszüntetése tervezői véleményünk szerint megvalósítható.



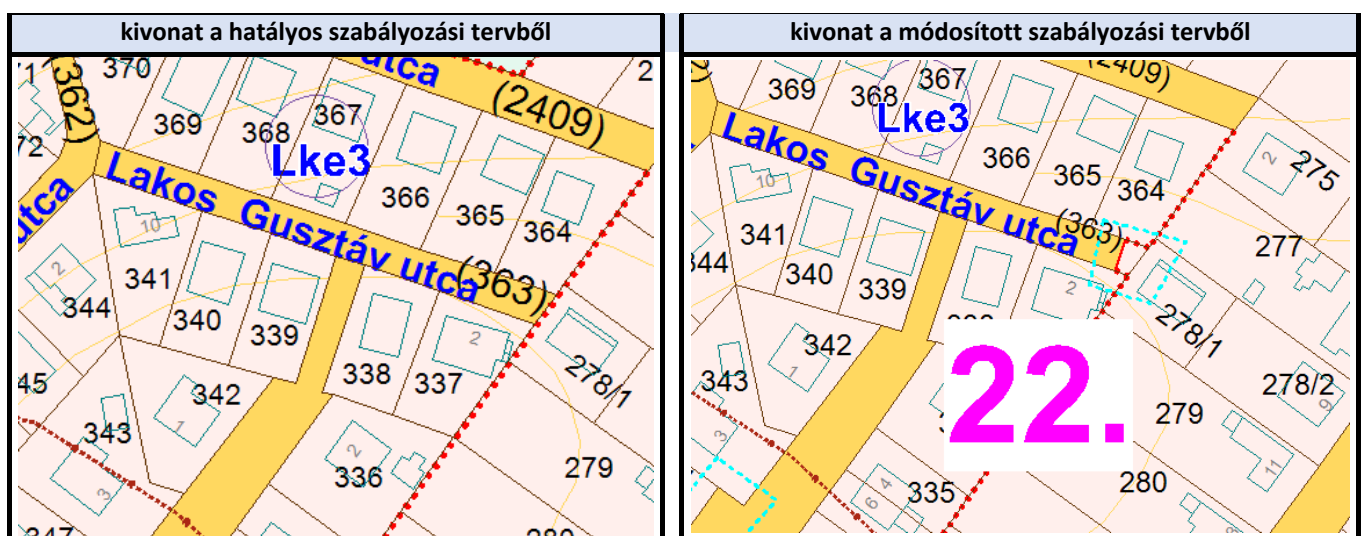
22.-23.-24. Terület: (szabályozási vonalak feltüntetése)

22(Lakos Gusztáv utca 363 hrsz. közterület rendezése)

Budakeszi Város Önkormányzata megállapította, hogy a belterület 278/1 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonú (363 hrsz.-ú) közterület határán lévő kerítésének jelenlegi nyomvonala és a telek jogi határvonala eltérnek egymástól. A haszonélvezővel történő levelezésből kiderült, hogy

1989.07.07-én kelt adásvételi szerződés alapján, amelyet a Tulajdonos jogelődje kötött az akkori tanáccsal, egy 26 m²-es állami tulajdonú terület megvételéről, amely a 278/1. hrsz. ingatlanhoz csatolásra került. Ezt a tényt a tulajdonos változási vázrajzzal igazolta. Vagyis a földhivatali alaptérkép pontosítása szükséges a jelen szabályozási tervi módosítás alapján, amin szabályozási vonal jelzi a közterület lakótelekhez történő csatolását.

A módosítás kizárólag szabályozási tervi módosítást igényel, mely értelmében a földmérés alapján a kerítésvonal mentén mintegy 29 m²-es terület kerül a 278/1. hrsz. ingatlan részeként lakóterületbe.



23. (316 hrsz-ú út. közterület rendezése)

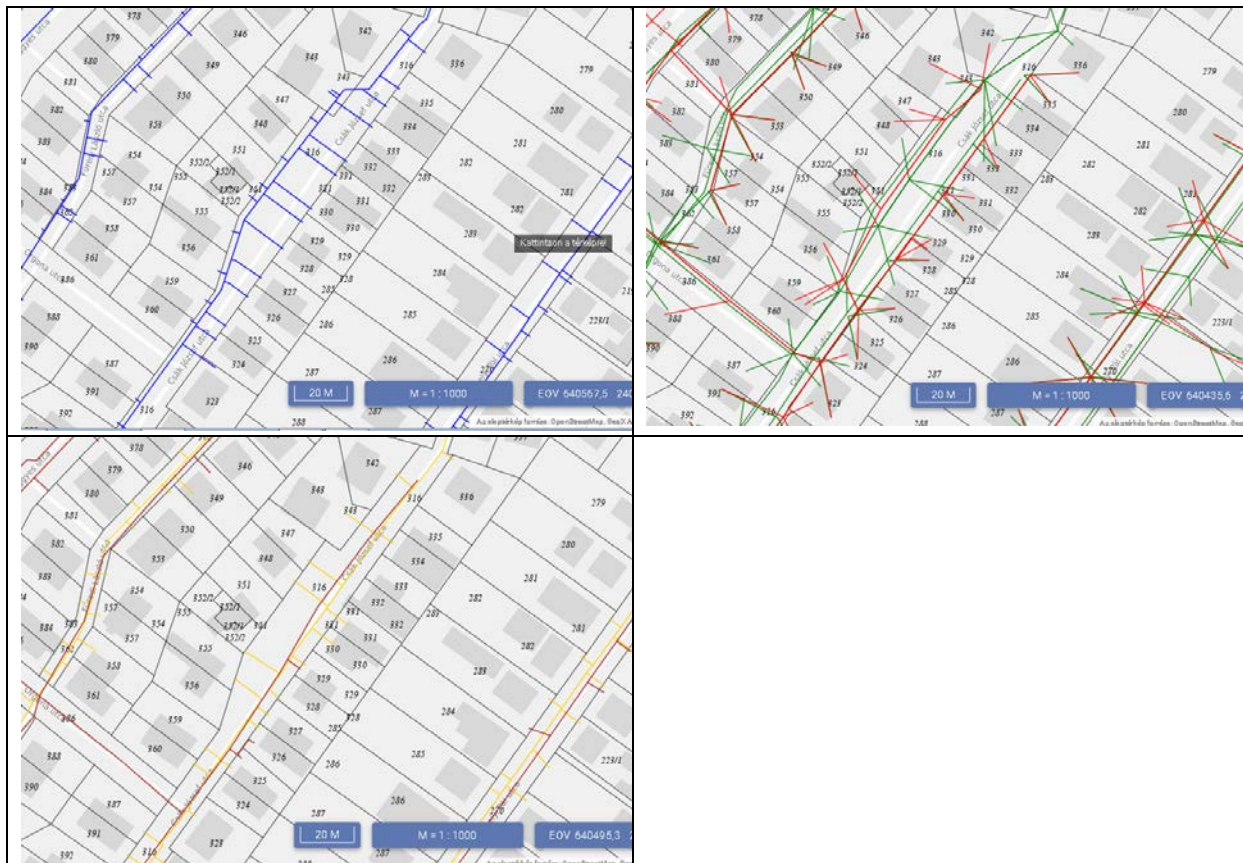
Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 57/2020. (II.27.) Kt. határozatában döntött a Budakeszi 347 hrsz.-ú, 348 hrsz.-ú, 351 hrsz.-ú ingatlanok mellett lévő Budakeszi 316 hrsz.-ú kivett közterület egy része értékesítésének feltételeiről.

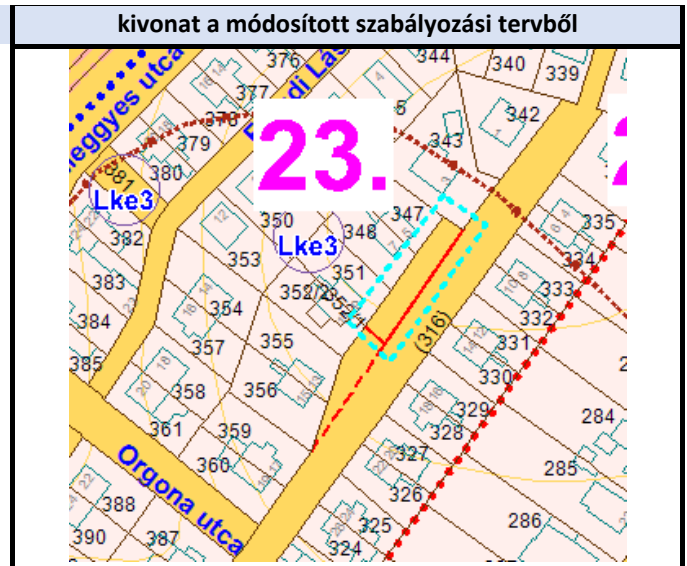
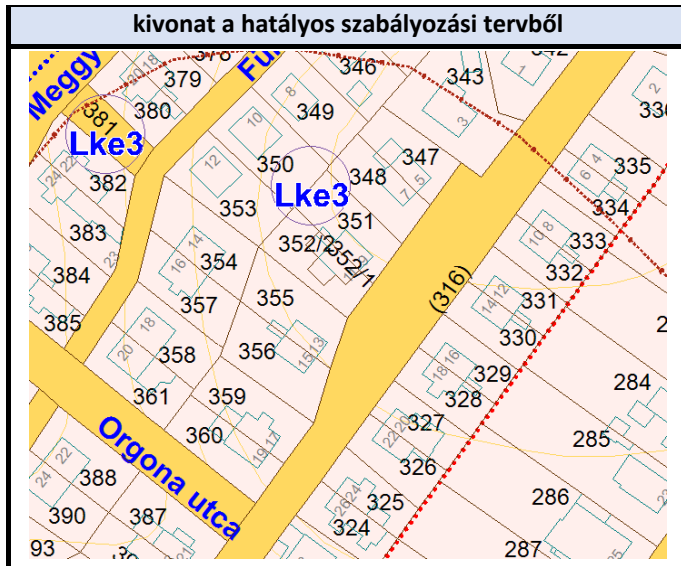
Budakeszi Város Önkormányzata elviekben támogatja Kelemen Csilla, Budakeszi, Csák József utca 316 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanok, a Budakeszi, Csák József utca 5.-7.-9. számú ingatlanok előtti hozzávetőleg megjelölt 280 m²-es terület részének megvásárlására vonatkozó kérelmét, és annak forgalomképes területté történő átminősítését.

Tervezői oldalról felvetődött a kérdés, hogy a 347 hrsz.-ú, 348 hrsz.-ú, 351 hrsz.-ú ingatlanok előtt, illetve a kiszélesedő rész további területe megszüntethető-e közműellátás szempontjából és ha igen milyen feltételekkel?

Megvizsgálva területet az alábbi következtetésre jutottunk:

Az E-közmű nyilvántartás szerint a Csák József utca ezen kiöblösödő részében halad a Fővárosi Vízművek ivóvízvezetéke számtalan vízbekötéssel, valamint az ELMŰ kifizetésű hálózatának oszlopsora, és az arra telepített egyéb hírközlési hálózatok. Ezeket a közműveket ki kell váltani a területéről, mert magán területre nem kerülhetnek! Mérlegelni szükséges, hogy az ingatlantulajdonosoknak megéri-e a telkük nagyságának növekedése érdekében az érintett közművezetékek átépítési költségét beállalni. A szennyvízcsatorna és a földgázvezeték nyomvonala nem okozna gondot, azokat nem kell kiváltani. Javasolt a közműszolgáltatókkal egyeztetni.

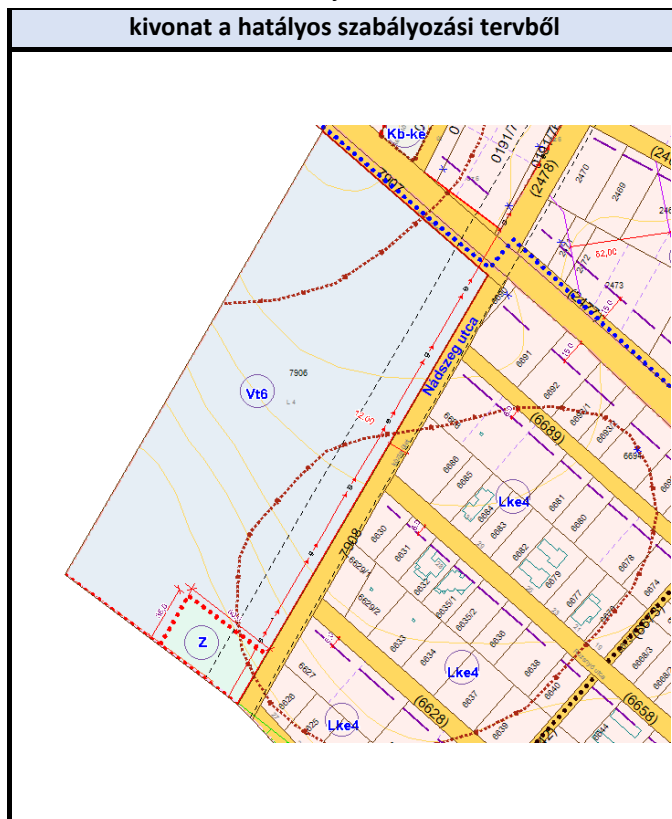




24. (Nádszeg utca (7908 hrsz) közterület rendezése)

Budakeszi Város Önkormányzata a 7908 hrsz-ú közterületre közlekedési tervet készített. Az elkészült tervek alapján a közterületszélesség kevésnek bizonyult, ezért további mintegy 1 méterrel szükséges a közterületi szélességet növelni, melyet a 7906-hrszú szintén önkormányzati tulajdonú területen tervezett biztosítani. A közterületi szélesítés érdekében szabályozási vonal feltüntetése szükséges a földmérési adatok alapján.

Tehát a 7906 önkormányzati tulajdonú beépítésre szánt területe mintegy 332 m² -el csökken a szomszédos 7908 hrsz-ú közterület javára.

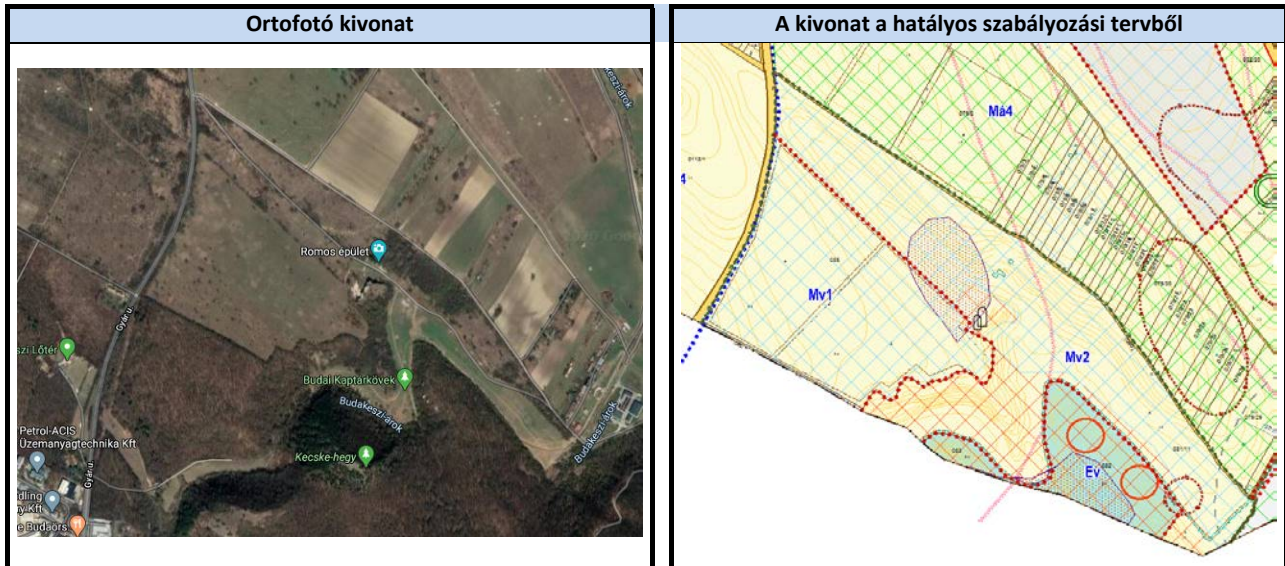


25. Terület: (A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mv1 és Mv2) vizsgálata)

Tervezési feladat:

Budakeszi, külterület Mv1 és Mv2 övezetű terület – változtatási tilalommal érintett, fokozottan védett terület további sorsának, esetleges fejlesztési lehetőségeinek vagy éppen annak tiltásának vizsgálata a közigazgatási terület déli határán.

Budakeszi Város Képviselő-testülete a 23/2020.(VIII.03.) rendeletével fogadta el Budakeszi Helyi jelentőségű védett természeti területeire vonatkozó rendeletét. Ebben a Mv2 övezetbe tartozó terület helyi védett terület lett. (Álom-völgy)



Hatályos HÉSZ övezeti előírások:

„(11) **Mv1** övezetben a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el.

(12) **Mv1** övezetben nem helyezhető el:

- lakóépület,
- belterület, kertes mezőgazdasági terület határától számított 500 m széles sávban épület,
- terepszint alatti építmények.

(13) **Mv2** övezetben elhelyezhető építmények:

- növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,
- állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,
- mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakás és szállás,
- Az Mv2 övezetben lakás akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokoltá teszi. A lakást csak a gazdasági épület használatbavételével egy időben, vagy azt követően lehet használatba venni.”

A vizsgált 085, 081/11 hrsz. területe mezőgazdasági külterület, amely, fekvéséből, morfológiai és felszíni, táji – természeti adottságaiból következően, országos és térségi ökológiai hálózati és tájképvédelmi övezeti besorolásának megfelelően „védett mezőgazdasági” területi és övezeti besorolásban van. Ezt indokolják a területet érintő védettségek: a terület és környéke a Natura2000 európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési területhez, valamint az országos ökológiai hálózat ökológia folyosó övezetéhez tartozik. Ez utóbbira vonatkozó törvényi szabályozás tilt bármilyen *beépítésre* szánt területfelhasználást, az előbbi pedig egy kiemelt természetvédelmi kategória, amely a területet érintő bármilyen változtatást előzetes Natura2000 Hatásbecslési dokumentáció elkészítéséhez köt, amelyet a természetvédelmi hatóság bírál el.

Jelen szabályok mellett véleményünk szerint a Natura 2000 terület kezelési és fenntartási tevékenységével (tervével) összhangban a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával elhelyezhető gazdasági és ottlakást szolgáló lakóépület. Bármilyen építmény elhelyezésének teljes korlátozása abban az esetben lehetséges, ha övezetet módosítanak, ami pl. korlátozott használatú mezőgazdasági övezet, ami kizárna bármilyen beépítést. (természetközeli besorolásnak nem felelnek meg a területen található művelési ágak)

Véleményünk szerint a korlátozott használatú mezőgazdasági területi átsorolás esetén a jelen területen nem biztos, hogy megállná a helyét egy kártérítési igény mivel a Natura2000 területi kijelölés valószínűleg már 15 éve megtörtént, az azóta eltelt időben is a Natura2000 terület fennmaradását biztosító mezőgazdasági tevékenységet kellett folytatni és ha eddig nem volt indokolt ehhez kapcsolódó építmény elhelyezése, akkor mi tenné indokolttá, mivel a fenntartás módja valószínűleg nem változott. Vagyis a terület használatában (a fenntartásban nem éri kár a tulajdonost.)

„Étv. 30.§ (3) * Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

Helyi természetvédelmi rendelet idézett vonatkozó részletei:

3.1.7 Terület- és földhasználat

a) A tervezési területen új építmény, épület, új nyomvonalas létesítmény (út, légvezeték, közművek) elhelyezése tilos.

3.1.4 Látogatás

a) Amennyiben a tulajdonos arra engedélyt ad, a területet - a jogszerűen gazdálkodók és a természetvédelmi kezelést végzők kivételével - csak gyalogosan lehet látogatni, a földutakról tilos letérni.

b) Gépjárművel csak a már meglévő földúton, Budakeszi 081/13 ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számú ingatlanon lehet közlekedni.

c) A tervezési terület idegenforgalmi, üdülési és rekreációs célokat nem szolgálhat, ilyen jellegű tevékenység nem megengedett.

26-as számú tervezési feladat:(Helyi Építési Szabályzat részleges módosítása)

26/1: Épületmagasság fogalmának módosítása, egységesítése, felülvizsgálata

A hatályos HÉSZ a mellékletben található, övezeti paramétereket tartalmazó táblázatokban egységesen épületmagasságot ír elő, tehát egységesen kezeli a fogalom alkalmazását. A HÉSZ szöveges részében használhatók eltérő fogalmak az értelmezés érdekében. Azonban az épületmagasság fogalom használata egységes, nem igényel módosítást.

Jellemzően az oromfalas épületek esetén adódnak jelentős különbségek a korábbi és a jelenleg hatályos épületmagasság számítások között. (Budakeszi területén az oromfallyal rendelkező épületek nagy része a védett településmag területén; vegyes-településközponti területén (Vt1, Vt2, Vt3), intézményi területen (Vi1, Vi2, Vi3), kisvárosias lakóterületen (Lk1, Lk2, Lk3) és kertvárosias lakóterületen (Lke1, Lke2) fordul elő leggyakrabban.

A HÉSZ 4.§ az alábbi (18) bekezdésekkel egészíthetők ki:

(1) „A rövidebb oldalain 7,0 m-nél nem szélesebb oromfallyal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.

26/3: Budakeszi területén megengedett épület rendeltetési módok és rendeltetési egységek számának vizsgálata (Erdő utca 8)

OTÉK fogalmak:

„**Rendeltetés:** az a használati cél, amelyre az építmény, az önálló rendeltetési egység vagy a helyiség létesül, illetve amire használják.”

„**Önálló rendeltetési egység:** meghatározott rendeltetés céljára önmagában alkalmas helyiség vagy helyiségcsoport, amelynek a szabadból vagy az épületen belüli közös közlekedőből nyíló önálló bejárata van.”

„**Rendeltetés-módosítás:** az építmény, az önálló rendeltetési egység, vagy a helyiség használati céljának megváltoztatása.”

HÉSZ fogalmak:

„**2. Fő rendeltetés:** lakó övezetben lakó, valamint minden olyan más rendeltetés, amit az építési övezet előírásai fő rendeltetésként határoznak meg.”

„**3. Kiegészítő rendeltetés:** lakó építési övezetben – a lakóterületen elhelyezhető fő rendeltetésű épületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró, és azt kiegészítő rendeltetés.”

HÉSZ:

12.§

(5) Lakóterületen a fő rendeltetésen felül

- a) önálló melléképület rendeltetése lehet
 - aa) személygépkocsi tároló,
 - ab) háztartási célú tároló, fűkamra, nyárikonyha,
- b) kiegészítő rendeltetésként
 - ba) a lakó rendeltetést nem zavaró állattartás,
 - bb) a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység céljára lehet építményt elhelyezni.²

13.§

(1) A szabályozási terveken **Vt** jellel jelölt településközpont vegyes terület fő rendeltetésként lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközpont területen elhelyezhető épület rendeltetése

- a) lakó
- b) igazgatási, iroda,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) egészségügyi, szociális,
- f) sport

rendeltetésű lehet, vagy ilyen rendeltetést tartalmazhat.

(2) A településközpont területen az egyes építési övezetekben telkenként elhelyezhető lakások számát az 1. melléklet szerint kell meghatározni.

(3) A településközpont területen egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló rendeltetés az (1) bekezdés szerinti rendeltetést tartalmazó épületben, az épülethasznos alapterületének legfeljebb 1/3-án akkor helyezhető el, ha a tevékenység a településközpont rendeltetést nem zavarja.

Az Erdő utca 8 szám alatt vetődött fel a rendeltetési egységek (apartmanok) számának korlátozása. Ez a telek Vt2 építési övezetbe tartozik.

A lakó és vegyes övezetekben a lakás rendeltetésre vonatkozó darabszám szabály a 1. melléklet szerint Telekterület/m² alapon történik.

² Módosította a 36/2017. (XII.20.) ö. 7. §-a. Hatályos 2018. február 23-tól.

A Vegyes övezetek területén egyéb nevesített rendeltetés is elhelyezhető az övezeti előírás (1) bekezdésben leírtak alapján. A hatályos ház a Vt övezetekre vonatkozóan épület darabszám korlátozást jelenleg nem tartalmaz.

Felhívjuk a figyelmet, hogy ilyen Vt2 övezet nem csak az Erdő utca 8 szám alatt található.

Az apartman vendégszobákat tartalmazó rendeltetési egységek számát javasolt korlátozni a kívánt területeken új övezet alkalmazása keretében.

A javasolt új építési övezet paramétereiben nem különbözik a Vt2 övezet paramétereitől, de az apartman rendeltetések számát korlátozza:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
9.	Vt7	zárt sorú	720		30 % saroktelek 50 %	30 %	7,5	L=T/350 A=T/350	ek: K

Az 1. melléklet 1. alkalmazott rövidítések kiegészítése javasolt:

A: apartman

HÉSZ 13.§ -a új (7) bekezdéssel egészíthető ki:

(7) Vt7 jelű építési övezetben az apartmanok száma a telkenként elhelyezhető lakások számával azonos módon az 1. melléklet szerint kell meghatározni.

HÉSZ 2.§ értelmező rendelkezések kiegészítéseként javasolt:

Apartment: Olyan, szállás jelleggel létesített rendeltetési egység, amely alkalmas szálláshely-szolgáltatás és tartós szálláshasználati szolgáltatás igénybevételén túl a hosszabb idejű tartós életvitel biztosítására is. E célból a rendeltetési egység legalább egy szobával rendelkezik, továbbá a pihenés (alvás), a tisztálkodás, az illetékes helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre/melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

26/5: Hész:4.§ (2) kiegészítendő: „ 1 fő rendeltetés elhelyezhető”.

„(2) Az egyes építési övezetekben előírt, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozó előírásoknak meg nem felelő méretű építési telkek az övezetre előírt többi szabály szerint építhetők be.”

Az előírás vizsgálata keretében azt kellett megvizsgálni, hogy a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő telkeken az 1 db fő rendeltetés elhelyezése előírás segítségével elősegíthető-e, hogy az övezeti előírásnál kisebb kialakult telkek beépíthetők legyenek.

Mivel a lakóterületeken (Lke-1-4) övezetek vonatkozásában a lakásszámot telekterület minimumhoz köti. (a lakás rendeltetésre vonatkozó darabszám szabály a 1. melléklet szerint Telekterület/m² alapon történik) Az Lke-5-7 övezetekben a lakásszám is szigorítva van, mivel jóval nagyobb minimális telekterülethez köti a lakásszámot.

Továbbá a Lakóterületen a fő rendeltetésen felül önálló melléképület rendeltetést és kiegészítő rendeltetés elhelyezésének lehetőségét határozza meg a HÉSZ.

Tervezői véleményünk szerint a hatályos övezeti előírás biztosítja az egyes övezeti előírások kialakítható telekminimumánál kisebb telkek beépülését a melléképület és kiegészítő rendeltetésű épület elhelyezését, amennyiben az övezeti paraméterek lehetővé teszik. A HÉSZ módosítása nem javasolt, mivel az egyébként is kis méretű 1 lakásra jutó telekminimumoknál kisebb telkek beépülése kedvezőtlen folyamatot indíthat el

értve ez alatt a beépítési sűrűség fokozódását és az ezzel járó lakosság és forgalom további nem kívánt növekedését.

26/6: Külterületi mezőgazdasági területek beépítési lehetőségeinek vizsgálata.

Budakeszi mezőgazdasági területei közül a legnagyobb kiterjedésben 436 ha-on az M4-4 övezet található, ahol 0,1%-os beépíthetőség megengedett minimum 10000 m²-es telken. Vagyis jelenleg a túlépítések elkerülése érdekében és telekösszevonások ösztönzéseként egy 10000 m²-es (1 ha) telken maximum 10 m²-es építmény építhető. Egy 100 m²-es épület elhelyezéséhez egy minimum 10 ha-os telekre lenne szükség.

A mezőgazdasági terület elsődlegesen mezőgazdasági tevékenység céljára való. Kedvező esetben hektáronként 100.000-200.000 forint körül lehet egy mezőgazdasági terület jövedelmezősége. Ha a mezőgazdasági tevékenységből akarna ott valaki megélni, könnyen kiszámítható, minimum 30-50 ha területre lenne szüksége. Ennél kisebb mezőgazdasági területeken főleg a néhány 1000 m²-es telteken nyilvánvaló, hogy 3%-os beépíthetőség mellett, vagy akár 10% beépíthetőség mellett is nem az életvitelszerű mezőgazdasági tevékenységet szolgálná a beépítés. Ezért a jelen 0,1%-os beépíthetőség valójában az övezetbe tartozó telteken szinte a be nem építhetőséggel egyenértékű, ami javasoltan hosszabb távon is fenntartandó.

Ha 3% vagy ennél nagyobb százalékra emelnék a beépíthetőséget, egy olyan kedvezőtlen beépítési hullám indulhatna el, ami Budakeszi frekvenciált helyzetét tekintve könnyen kialakulhat, viszont ennek későbbi visszavonása már komoly kártalanításokhoz vezethet.

27: Településszerkezeti tervi területi mérlegek pontosítása

A települési mérleg az aktualizált településszerkezeti terv területfelhasználási besorolásai alapján készül. A területi mérleg felülvizsgálatára azért van szükség, mert a 2015 évi területi mérlegben a K-R jelű különleges rekreációs terület nem került feltüntetésre, így az egyes területfelhasználási kategóriák mérete felülvizsgálandó.

28: Ökológiai hálózat lehatárolás pontosítása a belterületi határ mentén

Az egyeztetési eljárás keretében az államigazgatási egyeztetési szakaszt megelőzően javasolt az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park (DINPI) igazgatóságával egyeztetni a pontosítás lehetőségét, mivel a DINPI-nak a FM minisztériummal kell egyeztetni a témában, ami kicsit hosszabb időt vesz igénybe.

29: Településszerkezeti terv tervezett útnyomvonalak vizsgálata az OTtT alapján

Az OTtT (2018. évi CXXXIX. törvény) szerkezeti tervlapja alapján az M1 elkerülő nyomvonal törlése szükséges Budakeszi közigazgatási területéről. Tervezői szempontból a nyomvonal tervben tartását javasolnánk, de a magasabbrendű szakági tervek figyelembevételével kell Budakeszi tervét is módosítani.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitásérték (BAé) egyenlege az alábbiak szerint alakulhat:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAé szorzó	tervezett területfelhasználás	BAé szorzó	BAé változás
4.	2,2 ha	Kve különleges vegyes terület	0,4*	Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	0
5	3096 m2	Vi intézményterület	0,5	Vt településközpont vegyes terület	0,5	0
6	8689 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	2,7	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	-1,3
11	15 m2	Vi intézményterület	0,5	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	+0,01
Biológiai aktivitásérték (BAé) változás összesen:						-1,29

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték számítás nem szükséges!