

BUDAKESTI

Völgyzugoly Műhely Kft.

Telepítési tanulmányterv

A 0103/51, 0103/52, 0103/53, 0103/54 helyrajzi számú
ingatlanok területére vonatkozóan

2021. október



BUDAKESZI

0103/51, 0103/52, 0103/53, 0103/54

HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLANOKRA VONATKOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

MEGBÍZÓ
Stéhli Zoltán Imre EV
1116 Budapest, Bazsalikom utca 30.

és

Kériné Kassai Hajnalka
2092 Budakeszi, Makkosi út 6.

TERVEZŐ
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 06-1-439-0490, 06-70-944-3223, 06-20-9138-575
www.vzm.hu



2021. október
VZM 1683/21
budakeszi210913.docx

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Bérczi Szabolcs
okl. településmérnök TT 13-1411
okl. környezetgazdálkodási
agrarmérnök



Pernyész-Ovádi Noémi
okl. építésmérnök
okl. urbanisztikai szakmérnök
É 01-6440, TT 01-6440



Varga-Végh Anna
okl. településmérnök



TARTALOMJEGYZÉK

1	BEVEZETŐ	4
1.1	ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
1.2	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE	5
2	AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA	7
2.1	A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE	7
3	A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE	10
3.1	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA	10
3.1.1	A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	11
3.1.2	Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése	11
3.1.3	Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok	13
3.2	A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	14
3.3	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	14
3.4	TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET	15
4	TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE	16
5	A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	19
6	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA	19
7	BEÉPÍTÉSI TERV	20
8	A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE	22
8.1	KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT	22
8.2	KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	23
8.3	HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	23
9	ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	23
9.1	TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK	23
9.2	ÉPÍTETT ÉRTÉKEK	23
10	ÖSSZEFOGLALÓ	24
	MELLÉKLETEK - BEÉPÍTÉSI TERVEK	25

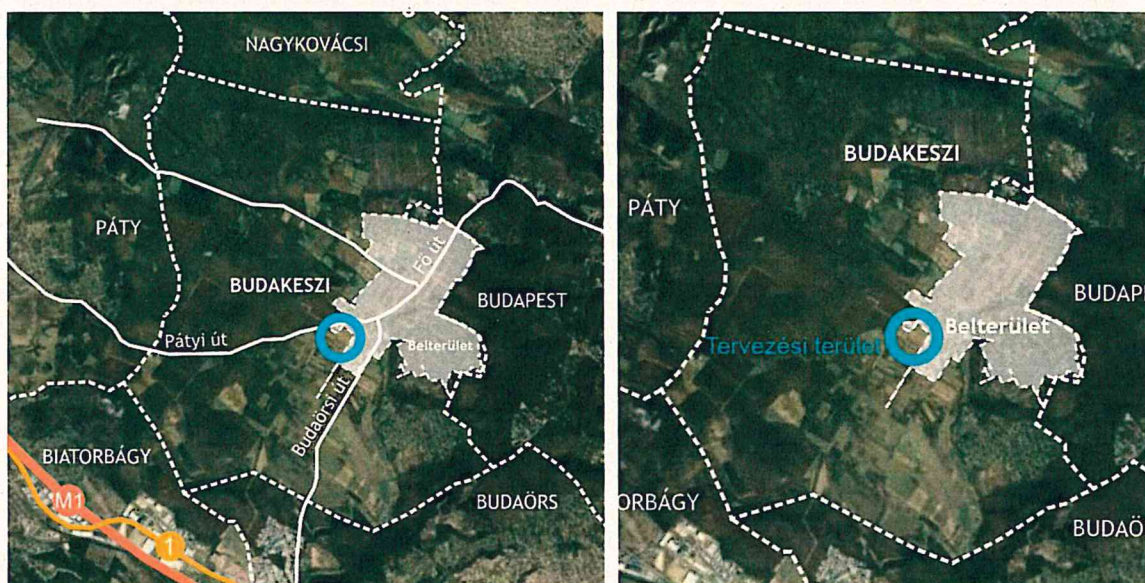
1 BEVEZETŐ

1.1 ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Budakeszi város településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra, melyet azóta többször módosítottak. A Szőlőskert úttól délre található 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a jelenleg külterületi szántó művelési ágú, azonban a helyi építési szabályzat alapján beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató építési övezetbe sorolt ingatlanjaikat szeretnék hasznosítani. A tulajdonosok a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítást kezdeményeztek a Földhivatalnál, azonban a Földhivatal kérelmüket elutasította azzal az indokkal, hogy a tervezett közterület nem belterületen található.

A belterületbevonáshoz nem, de a területre vonatkozó beépítési paraméterek módosításához a településrendezési eszközök módosítására van szükség. A módosítás elindítását a település önkormányzata az *épített környezet alakításáról és védeleméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.)* 30/A. §-ban foglalt felhatalmazás alapján kötendő településrendezési szerződéshez kötötte, melynek alapjául telepítési tanulmányterv készítése szükséges. A tanulmány elkészítésével a tulajdonosok a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízták meg.

Jelen telepítési tanulmányterv egyrészt a tervezési területen kiszabályozott közterület belterületbe vonásáról, másrészt a helyi építési szabályzat beépítési paramétereinek módosítási javaslatáról szól.



*Budakeszi térsége a tervezési terület lehatárolásával
(Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)*

A tulajdonosok módosítási kérelme a település belterületének határán lévő 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 hrsz-ú külterületi ingatlanokra irányul, mely telkek gazdasági célú hasznosítása tervezett.

A településrendezési eszközök módosításának feltétele a tulajdonosok által készített telepítési tanulmányterv Önkormányzat által történő elfogadása és a településrendezési szerződés megkötése.

A tanulmány a tervezési terület hasznosíthatóságának jelenlegi lehetőségeit és korlátait tárja fel, valamint ismerteti a tulajdonosok fejlesztési elképzelését a területen, illetve az azok megvalósításához szükséges szabályozási paramétereket.



Tervezési terület lehatárolása (Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

1.2 A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ES ELFOGADÁS RENDJE

A többször módosított, az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.) - a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban, mely a településfejlesztést az önkormányzatok hatáskörébe rendelte - a települési önkormányzatok feladatává jelölte ki a településfejlesztési és a településrendezési feladatkör ellátását.

Belterületbe vonás

A belterületbe vonás engedélyezésére vonatkozó szabályokat a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény határozza meg.

A termőföldet más célra hasznosítani csak az ingatlanügyi hatóság engedélyével lehet. Az engedélyt előzetesen kell beszerezni, a termőföld igénybevétele (más célú hasznosításának) megkezdését megelőzően. Termőföld más célú végleges hasznosításának minősül a termőföld belterületbe vonása. Külterületi termőföld belterületbe vonása iránti kérelmet **kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő**. Belterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók a belterületbe. A termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járulékot kell fizetni.

Önmagában véve a belterületbe vonás engedélyezéséről szóló határozat alapján nem eredményezi azt, hogy földrészlet belterületi fekvésű legyen. Belterületi kivett megnevezésű ingatlan csak az ingatlan-nyilvántartási átvezetés után lesz. Ehhez szükség van a földvédelmi járulék befizetésére, a földmérési munkarészek elkészítésére és ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésére.

Helyi építési szabályzat módosítása

A telepítési tanulmányterv a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) értelmében a helyi építési szabályzat módosítás megkezdésére vonatkozó önkormányzati döntést segíti elő. A telepítési tanulmányterv követelményeit a Eljr. 7. melléklete határozza meg. A telepítési tanulmánytervnek önálló eljárásrendje nincsen.

A tanulmányterv önkormányzati elfogadása után, a településrendezési eszközök módosítási szándékára vonatkozó képviselőtestületi döntés után módosul a helyi építési szabályzat. A helyi építési szabályzat módosításának eljárásrendjét szintén az Eljr. szabályozza.

A telepítési tanulmányterv célja a megvalósítás részleteinek tisztázása, a lehetséges feltételek feltárása, a megfelelő szabályozási környezet megalkotása és az önkormányzat és a tulajdonosok megállapodásának elősegítése. A tanulmányterv elkészítése során egy olyan telepítési javaslat kidolgozása a cél, amely alkalmas a hatályos településrendezési eszközökbe történő beépítésre. A terv egy esetleges településrendezési szerződés alapja is lehet, mely megkönnyíti az önkormányzati döntést, iránymutatást ad a fejlesztés megvalósításához.

A tanulmány részeként 2 beépítési terv változat is készült, amelynek tartalmi elemeit szintén az Eljr. 7. melléklete tartalmazza.

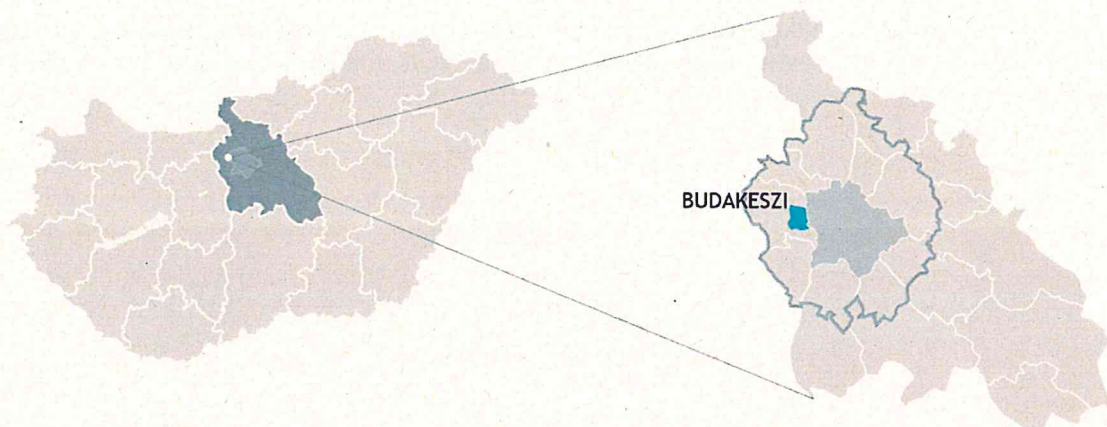
Jelen tanulmányterv elkészítése a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosításának és a belterületbe vonásnak az előkészítő dokumentuma.

2 AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

2.1 A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

Budakeszi a Közép-Magyarországi régióban, azon belül is Pest megye nyugati részén, a főváros szomszédságában helyezkedik el. A város a budapesti agglomeráció része, a 13 településből álló Budakeszi járás székhelye és az agglomeráció nyugati szektorának második legnépesebb települése Budaörs után.

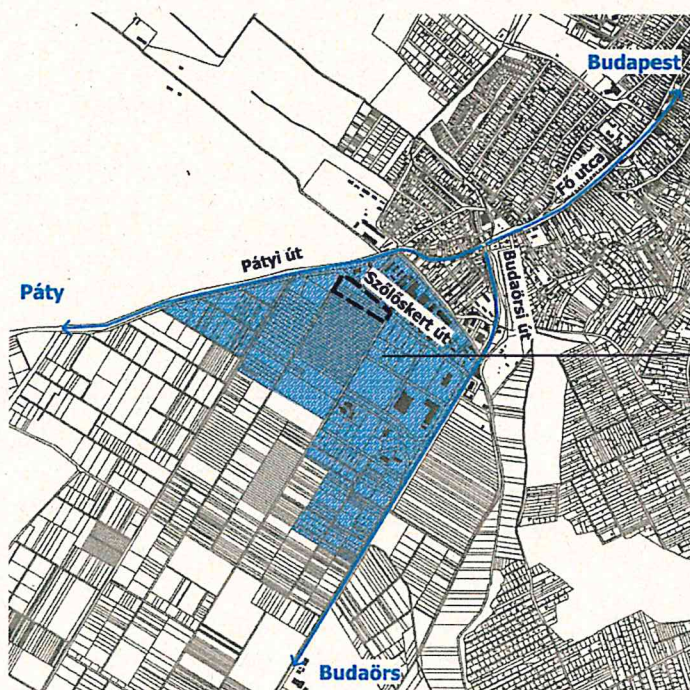
A település szerkezetét a természeti adottságok, a közlekedési infrastruktúra elemei és a főváros közelsége határozza meg. A település közlekedésföldrajzi szempontból kedvező helyzetben van, Budakeszi közigazgatási területét érinti a 8102. sz., a 1103 sz., és a 1102 sz. összekötő utak vonala.



*Budakeszi térségi elhelyezkedése Pest megyében és a budapesti agglomerációban
(Forrás: saját szerkesztés)*

A tervezési terület (0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú ingatlanok) Budakeszi belterületének délnyugati határában, a Pátyi úttól délre, a település külterületén található.

A tervezési terület részét képezi a Budakeszi Város Integrált Településfejlesztési Stratégiájában ipari-gazdasági területnek jelölt már beépült és a még fejlesztendő tartalék területeknek, melyek a település déli részén, a Pátyi út és a Budaörsi út környezetében találhatók.



Budakeszi Város Integrált
Településfejlesztési
Stratégiájában ipari-
gazdasági területnek jelölt
városrész

A terület közúton könnyen elérhető, a tervezési területtől északra fut a Pátyi út, mely nyugati irányba a 102-es másodrendű főúttal biztosít kapcsolatot, nyugatra halad a Budaörsi út, mely az 1-es számú főút és az M1-es gyorsforgalmi úttal köti össze a települést. A tervezési terület megközelítése a Szőlőskerti útról és a Cserszegi útról biztosítható.



Tervezési terület (Forrás: Saját fotó)



Szőlőskert út (Forrás: Saját fotó)



Cserszegi utca (Forrás: Saját fotó)

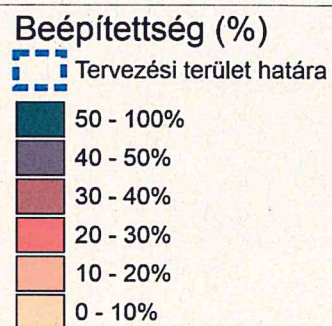
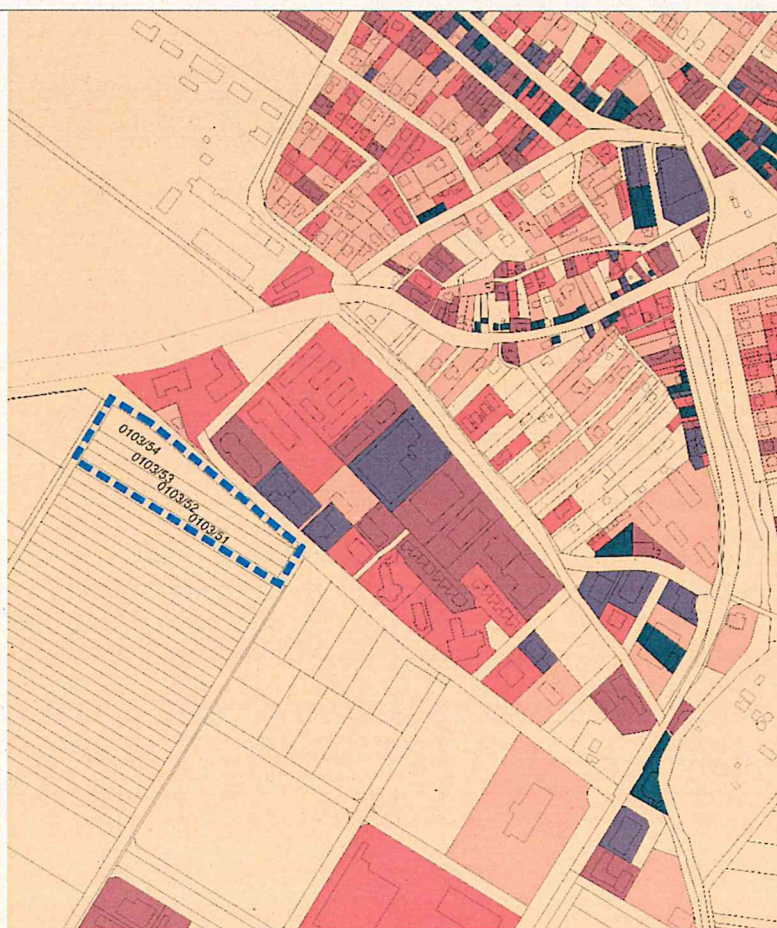
A környező utcák közül a Szőlőskert út és a Cserszegi utca burkolt felületű, azonban az út mentén járda még nincs kiépítve. A Szőlőskert úton murvás felületű merőleges parkolóhelyek kerültek kialakításra. A Szőlőskert utca északi meghosszabbítása a Tüzép irányába murvás földút. A szabályozási terven a Cserszegi utcával párhuzamosan kiszabályozott útnak jelenleg még a nyomvonala sem látszik, teljes hosszában még magántulajdonban van a tervezett közterület.

A tervezési területet északról a Szőlőskerti út és azon túl gazdasági területek telephelyei, délről beépítetlen mezőgazdasági területek övezik. A négy ingatlan (0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54) a belterületi ingatlanok közvetlen környezetében helyezkedik el. A magántulajdonban lévő szántó művelési ágban lévő külterületi ingatlanok jelenleg beépítetlenek, használaton kívüliek.

A település belterületén található gazdasági ingatlanok részben már beépültek. A szabadonálló beépítésű telkek kialakítása többnyire szabályos, méretük azonban változó. A Szőlőskert úttól északra lévő telkek beépítettsége eltérő, néhol megközelíti az 50 %-ot. Helyenként egy telken belül több épület is található.



Telekméret vizsgálat (Forrás: Saját szerkesztés)



Beépítettség vizsgálat (Forrás: Saját szerkesztés)



Környező beépítés (Forrás: Saját fotók)

A Cserszegi utcától keletre található, szintén belterületi ingatlanok telkei nagyobbak, a már beépült telkek beépítettsége valamivel kisebb, az épületek között nagyobb zöldfelületek találhatóak. Az épületek jellemzően egy, illetve kétszintesek. Az iroda funkciójú épületek magastetősek, a tetőtér sokszor beépített. A csarnokok teteje alacsony hajlásszögű.

A Szőlőskert úttól délre található beépítésre szánt külterületi gazdasági területek jelenleg még beépítetlenek. Itt található a tervezési terület részét képező négy 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú telek is.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján külterületi, illetőleg beépítésre szánt területi felhasználásra kerülő területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően vonhatók belterületbe. A tervezési terület telkei szomszédosak a belterületi földrészekkel.

3 A TELEK ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA - TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TERVEK ELEMZÉSE

A beruházás megvalósításához új beépítésre szánt terület kijelölése nem szükséges. A területrendezési tervek bemutatásánál az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó előírások és eljárások nem kerülnek bemutatásra, mivel jelen beruházás során nem releváns.

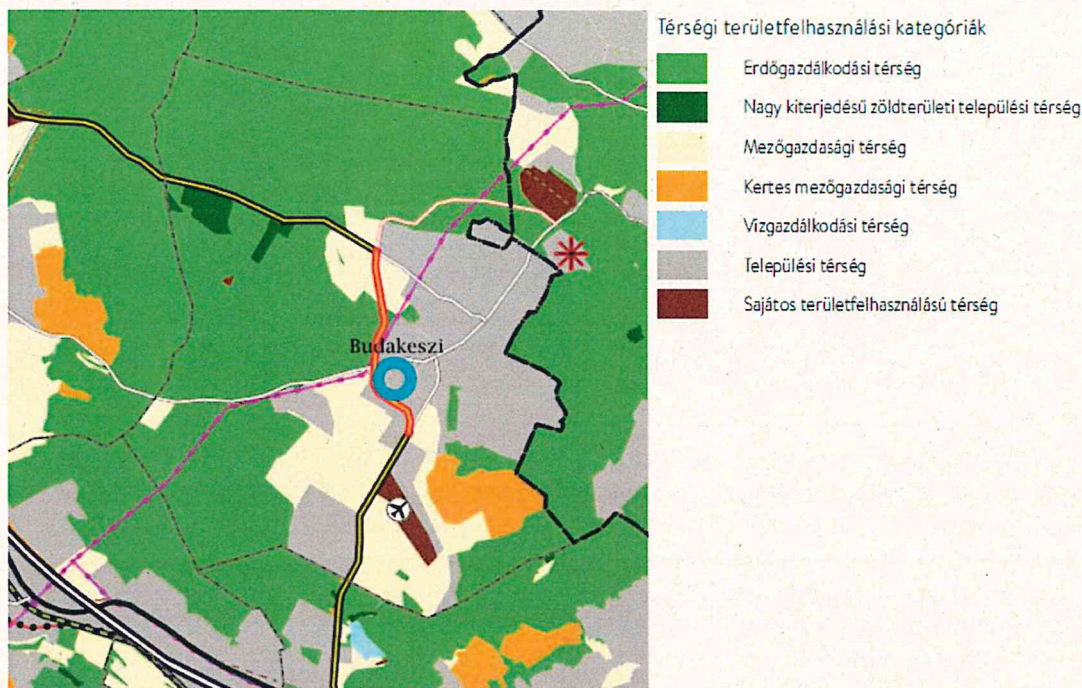
3.1 A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett a tervezési területre - rendezési szempontból - az országos és a budapesti agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak.

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT (benne a BATrT) és az MvM rendelet tartalmazza. A módosítás során a MATrT és az MvM rendelet előírásait alkalmazzuk.

A MATrT előírásai 2019. március 15-től léptek teljeskörűen hatályba, így a továbbiakban az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTrT) előírásait nem kell alkalmazni. A hatályos településrendezési eszközök az OTTrT, valamint a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) alapján készültek.

3.1.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok



Budakeszi területe a BATrT térségi szerkezeti tervlapján a tervezési terület jelölésével
(Forrás: www.teir.hu)

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési területet a BATrT **települési térségbe** sorolja. Az erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriát a MATrT 5.§-a definiálja:

„3. települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.”

A MATrT 11.§ az alábbiak szerint rendelkezik az települési térség területfelhasználási kategóriáról:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

3.1.2 Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése

Az alábbi táblázat a tervezési terület MATrT által meghatározott BATrT övezetek általi érintettségét mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Tervezési terület érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Nem
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem
ökológiai hálózat puffertérületének övezete	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem
erdők övezete	Nem
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem
tájvédelmi terület övezete	Igen
	Miniszteri rendelet alapján

Országos és kiemelt térségi övezetek megnevezése	Tervezési terület érintettsége
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Nem
VTT- tározók övezete	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Igen Miniszteri rendelet alapján

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni



Tájképvédelmi terület övezete
(Forrás: MvM rendelet)

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Budakeszi a településképi védelméről szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletében a tervezési területet kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területként ábrázolja, melyre TKR 10.§-a fogalmaz meg előírásokat. A településképi rendelet vonatkozó előírásait a 3.4. Településképi rendelet ismertetését taglaló fejezet tartalmazza.

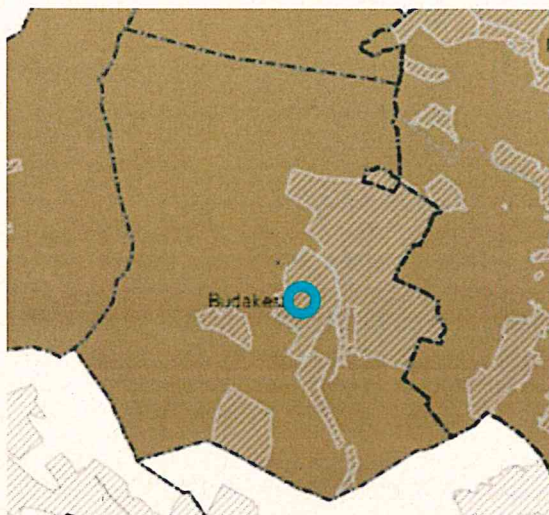
Ásványi nyersanyagvagyon övezete

MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Budakeszi településrendezési eszközei 2015-ben készültek, az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe a Pátyi út és a Telkibe vezető főút között fekvő egykori bányatelek tartozik.

A tervezési területen bánya, bányatelek nem található, ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelése a tervezési területén nem várható.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete
(Forrás: MvM rendelet)

Honvédelmi és katonai célú terület övezete

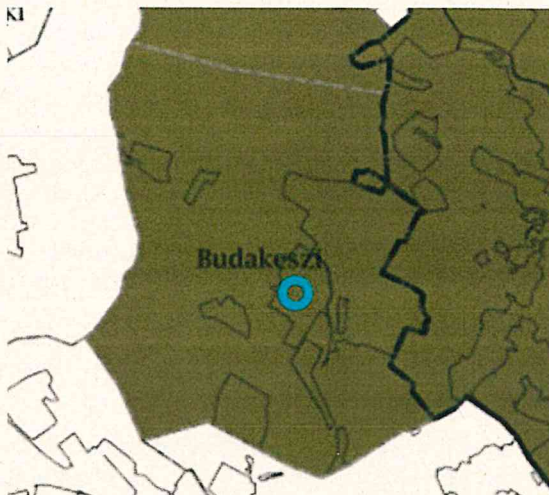
MvM rendelet 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben

a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.



Honvédelmi és katonai célú terület övezete
(Forrás: www.teir.hu)

A honvédelmi és katonai célú terület övezetének kiterjedése a településrendezési eszközökben lehatárolásra került. Az övezet a település keleti határán található a Magyar Honvédség Egészségügyi Központ Szanatórium utcai telephelyét határolja le. A tervezési területet a honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti.

3.1.3 Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A tervezési területet érintő területrendezési tervekben szereplő műszaki infrastruktúra hálózati elemek:

- 132 kV-os átviteli hálózat távvezeték.

3.2 A TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

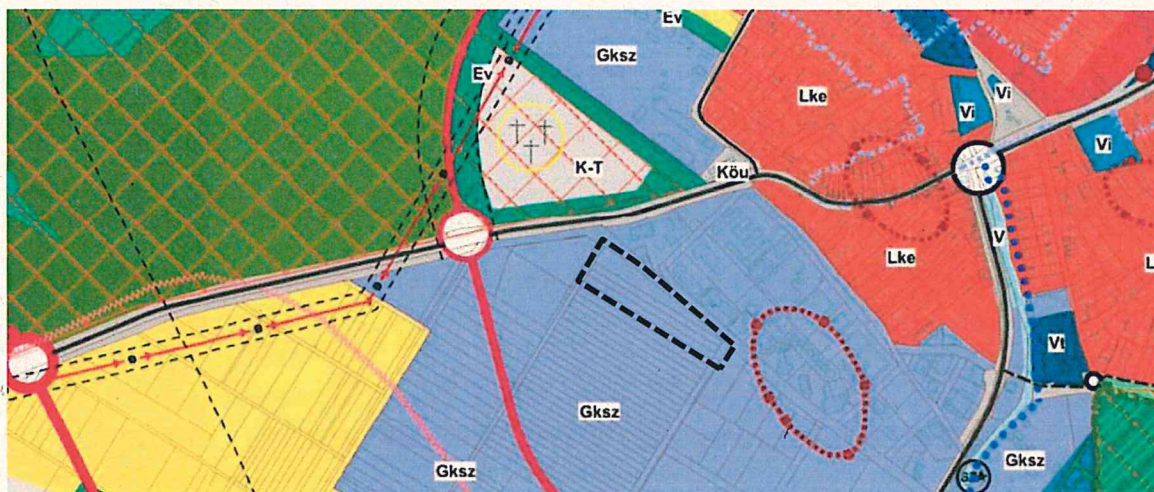
Budakeszi város településrendezési eszközei 2015-ben került jóváhagyásra, melyet azóta többször módosítottak. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 500/2015. (XII.15.) önkormányzati határozata Budakeszi Város Településszerkezeti Tervéről (a továbbiakban TSZT)
- Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelete Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (a továbbiakban HÉSZ)

3.3 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

A hatályos településrendezési eszközök a tervezési területet **beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként, Gksz5 építési övezetként** szabályozzák. A tervezési területtől keletre a 10069 azonosítószámú „Tangazdaság” elnevezésű régészeti lelőhely található. A tervezési területet északról az ökológiai hálózat magterületének övezete határolja, az övezet területe a tervezési területet nem érinti. A területet további természetvédelmi terület, országos védelem alatt álló műemlék, illetve régészeti lelőhely nem érinti.

A településszerkezeti terv a tervezési terület környezetét kereskedelmi és szolgáltató terület területfelhasználási egységbe sorolja. A TSZT a területtől délnyugatra az országos mellékút tervezett nyomvonalát is jelöli, melynek csomópontja a tervezési területtől kb. 300 m-re tervezett.



Településszerkezeti terv - kivonat

A helyi építési szabályzat 15. § rendelkezik a tervezési területről. A tervezési terület telkei **Gksz5 építési övezetként** jelöltek. A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület telekalakítási és beépítési szabályai a következők:

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

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

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

(3) Az (1) bekezdés és a (2) bekezdés a)-d) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben telkenként 1 szolgálati lakás helyezhető el, amelynek hasznos alapterülete nem

haladhatja meg az épület hasznos alapterületének 20 %-át, és nem lehet nagyobb nettó 150 m² -nél.

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

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

A HÉSZ 1. számú melléklete határozza meg az építési övezetek beépítési határértékeit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépített mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépületek száma	egyéb
		m ²	m	%	%	m		
GksZ2	szabadon álló	2500	30	40%	35	10,0		ek 10
GksZ5	szabadon álló	2500	30	30%	35%	10,0	É=T/2500	ek 10m

Beépítési paraméterek

É: fő rendeltetésű épület

T: telek területe

ek: előkert

A tervezési terület környezetében található kereskedelmi, szolgáltató területek GksZ2 építési övezetként kerültek kiszabályozásra.

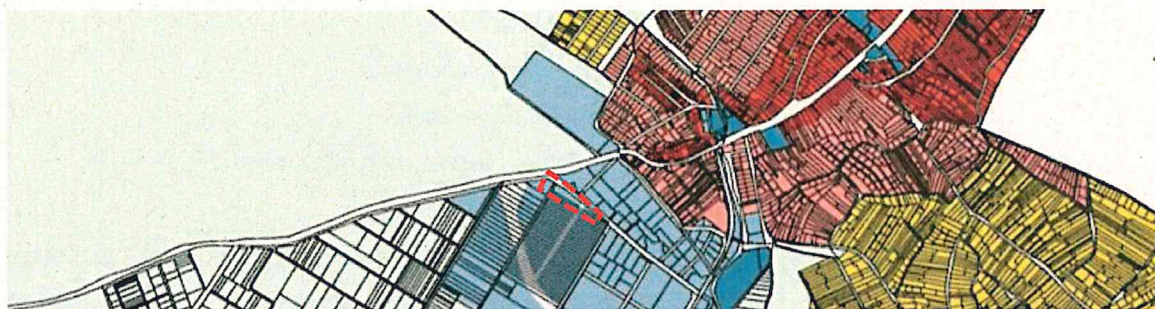


Szabályozási terv - kivonat

A szabályozási terv a 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 hrsz-ú telkeken a Cserszegi utcával párhuzamosan északkelet-délnyugati irányba 14 m szélességben közlekedési célú közterületet szabályoz ki.

3.4 TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 35/2017. (XII.20.) sz. önkormányzati rendelettel fogadta el a településképi védelméről szóló önkormányzati rendeletét. A tervezési terület a kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területi besoroláson belül található.



● kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület

TKR 1. melléklet Budakeszi településképi szempontból meghatározó területei - részlet

Általános településképi követelmények a következők:

- „4. § (1) Budakeszi teljes területén, az építmények építése, bővítése, átalakítása, felújítása során
- a) a tetőhéjazat színezésére nem alkalmazható harsány, rikító hagyományos színhasználattól eltérő szín,
 - (2) Budakeszi helyi építési szabályzatban beépítésre szánt területként meghatározott területein, a kerítések kialakítása során
 - a) utcai telekhatáron tömör kerítés - a b) bekezdésben foglalt kivétellel, és a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésüként meghatározott területek kivételével - nem építhető.
 - b) az utcafronti telekhatáron legfeljebb egy zárt kerítésszakasz lehet, amelynek hossza a 2,5 métert nem haladhatja meg.
 - c) az áttört kerítéseken nem alkalmazható nádfonat vagy műanyag hálós takarás.
 - (3) 12 m-nél szélesebb magánúton legalább egyik oldalon fasort kell telepíteni.
 - (4) A közterületeken a be nem épített és szilárd vagy zúzott kő burkolattal el nem látott felületeket zöldfelületként kell kialakítani.”

A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények:

- „10. § A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területen
- a) Az épületek homlokzat színezésére a teljes homlokzati felület 70 %-án a településen hagyományos színekhez igazodó fehér és szürke színek árnyalatai, valamint a halvány árnyalatú földszínek alkalmazhatók.
 - b) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan.
 - c) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
 - d) az c) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
 - e) A telek minden 100 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.”

4 TULAJDONOSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI ÉRDEKEK SZÁMBAVÉTELE

A tulajdonosok hasznosítani kívánják a 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú ingatlanjaikat és a szabályozási tervlapon szereplő telekalakítást kezdeményezték, azonban a telekalakításhoz a közterület belterületbe vonása szükséges. Belterületbe vonást kizárólag az település önkormányzata terjesztheti elő. A belterületbe vonáshoz a hatályos helyi építési szabályzatot nem kell módosítani, tekintve, hogy a tervezési terület a belterületi szabályozási tervlapon beépítésre szánt építési övezetbe sorolt, és emellett javasolt belterülethatáron belül szerepel. A belterületbe vonást az önkormányzat az illetékes járási hivatalnál kezdeményezheti.

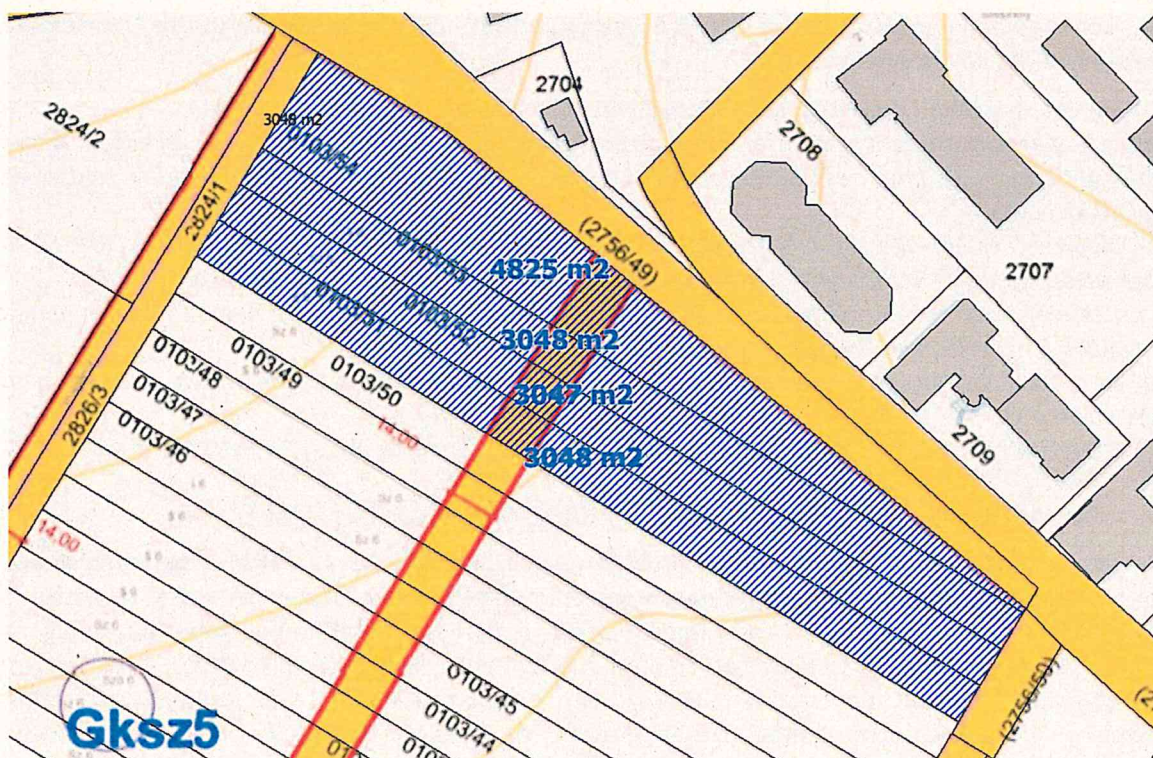
Az eljárás kérelem során meg kell adni:

- Az ügyfél és/vagy a képviselő nevét, lakcímét vagy székhelyét,
- az ügyfélnek a hatóság döntésére való kifejezett kérelmét,
- az érintett földrészeket megjelölését; település, fekvés, helyrajzi szám
- a más célú hasznosításhoz szükséges teljes területigényt,
- a más célú hasznosítás pontos célját és a kérelmező indoklását a termőföld igénybevételére vonatkozóan.

A kérelemhez mellékelni kell:

- Az ingatlan-nyilvántartási térképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó területkimutatást, kivéve, ha a kérelem kizárólag az érintett földrészlet vagy földrészek teljes területére vonatkozik.
- A talajvédelmi tervet, amennyiben a kérelemben a megjelölt cél a humuszos termőréteg mentéséhez az 1000 m²-nél nagyobb terület nagyságú termőföld talajszintjének végleges megváltoztatásával járó beruházásnak nem minősülő tevékenységre, vagy humuszos termőréteg mentéséhez termőföldön történő, 400 m²-t meghaladó területigényű beruházás megvalósítására irányul.
- Az érintett földrészek helyrajzi számait és a területfelhasználási célt tartalmazó - képviselő-testületi döntést.
- A szabályozási terv kivonatát.
- Az önkormányzatnak arra vonatkozó írásbeli nyilatkozatát, miszerint a földrészeket a településszerkezeti tervben meghatározott célra 4 éven belül ténylegesen felhasználni tervezi.

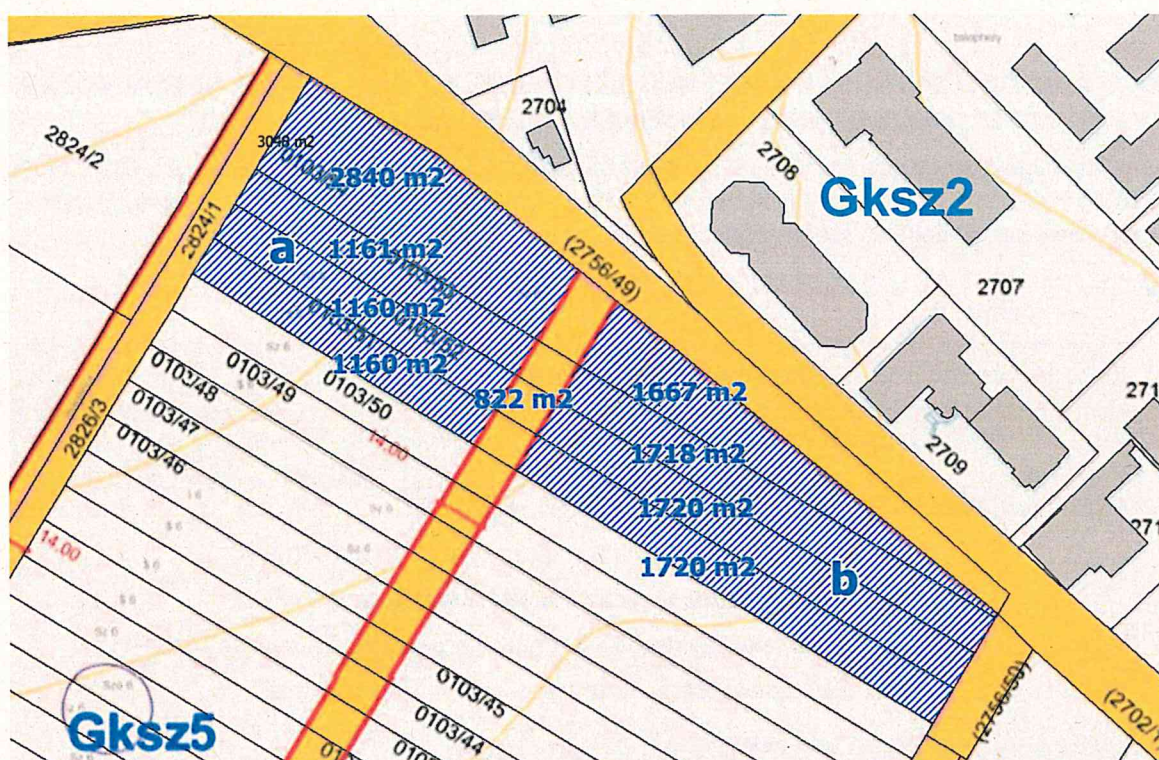
Első fokon az ingatlan fekvése szerint illetékes járási hivatal jár el. A földvédelmi eljárás ügyintézési határideje 30 nap. Az ügyfél az elsőfokú határozat ellen fellebbezhet. A fellebbezést a döntés közlésétől számított 15 napon belül lehet előterjeszteni.



Mindemellett az önkormányzat a szabályozási tervlapon 14 m szélességben közlekedési célú közterületet szabályoz ki, mely 822 m² nagyságú területet foglal el a négy ingatlanból, ezzel kettéosztva az összes telket. A tulajdonosok kérése, olyan beépítettség meghatározása a tervezési területen, mely kompenzálja a lefoglalt terület által elfoglalt beépíthető telekrészeket.

Az út kiszabályozása nélkül a telkeken a beépíthető alapterület a következő:

helyrajzi szám	telek méret (m ²)	beépítési százalék	beépíthető alapterület (m ²)
0103/51	3048	30 %	914,4
0103/52	3047	30 %	914,1
0103/53	3048	30 %	914,4
0103/54	4825	30 %	1447,5
			4190,4



Az út kiszabályozása esetén a négy telkekre vonatkozó beépíthető alapterület mérete 247 m²-el csökkent:

helyrajzi szám	telek méret (m ²)	beépítési százalék	beépíthető alapterület (m ²)
0103/51 a	1160	30 %	348
0103/51 b	1720	30 %	516
0103/52 a	1160	30 %	348
0103/52 b	1720	30 %	516
0103/53 a	1161	30 %	348,3
0103/53 b	1718	30 %	515,4
0103/54 a	2840	30 %	852
0103/54 b	1667	30 %	500,1
út	822	0 %	0
			3943,8

Az út kiszabályozása esetén a beépíthető alapterület csökkenése:	246,6
--	-------

A tulajdonosok a közterület kialakítása érdekében leadott telekrészért cserében a beépítési százalék értékének növekedésével szeretnék a beépíthető alapterület-csökkenést megelőzni. A környező belterületi gazdasági építési övezetbe sorolt területek mind Gksz2 építési övezetbe tartoznak. A környező területeken megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 40%.

Építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépületek száma	egyéb
		m ²	m	%	%	m		
Gksz2	szabadon álló	2500	30	40 %	35 %	10,0		ek 10m
Gksz5	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10m

5 A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tulajdonosok fejlesztési szándéka a Szőlőskert úttól délre található 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú jelenleg külterületi szántó művelési ágú ingatlanok hasznosítása, melynek megvalósítása az alábbiak szerint biztosítható:

→ <i>témakör</i>	→ <i>módosítás során elérendő célok</i>
Belterületbe vonás	→ Nem igényli a helyi építési szabályzat módosítását
Közterület kiszabályozása	→ Telekre vonatkozóan új építési övezet bevezetése beépítési paraméterek meghatározásával → a telek legkisebb területe: 2500 m ² - nem változik → a telek legnagyobb beépítési mértéke: 35 % → a telek legkisebb zöldfelületi aránya: 35 % - nem változik → legnagyobb épületmagasság 10 m - nem változik
Szabályozási tervlap módosításai	→ Építési övezeti jel feltüntetése → Övezethatár jelölése

6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ - JAVASLAT A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSÁRA

A szabályozási koncepció a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítására vonatkozik. A közterület kialakítása érdekében leadandó telekrész miatt a beépíthető alapterület csökken, ennek kompenzálásaként a beépítési százalék értékének növelése javasolt. A módosítás során kizárólag a legnagyobb beépítettség mértéke változna 30%-ról 35 %-ra. A szabályozási terven a tervezett beruházás megvalósításához új kereskedelmi, szolgáltató terület, Gksz9¹ építési övezet kijelölése javasolt.

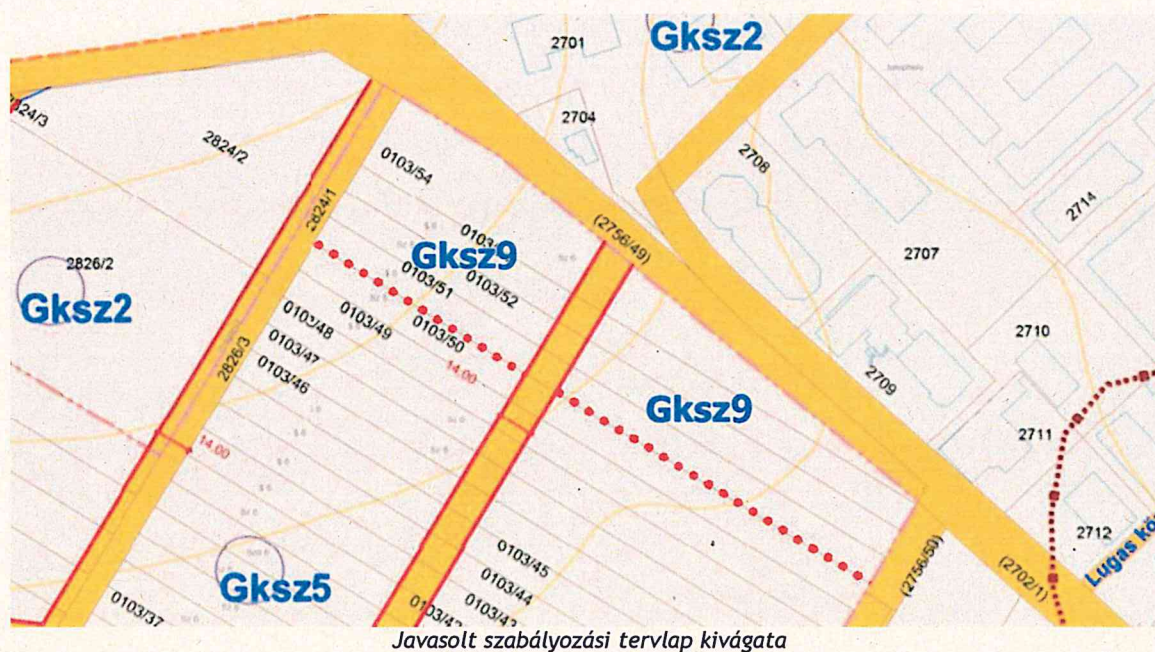
¹ Budakeszi Város területére készült korábbi telepítési tanulmányban már szerepel egy javasolt „Gksz8” építési övezet, mely jelen tanulmánytól eltérő paraméterekkel bír, ezért most a soron következő „Gksz9” építési övezet kijelölését javasolja a tanulmány.

A Gksz9 építési övezet javasolt beépítési paramétereit:

Építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépületek száma	egyéb
		m ²	m	%	%	m		
Gksz9	szabadon álló	2500	30	35 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10m

A 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 hrsz-ú telkek Gksz5 építési övezetből Gksz9 építési övezetbe történő átsorolása javasolt. Az építési övezetben szabadonálló módon, legalább 2500 m² nagyságú telken, legfeljebb 35%-os beépítettséggel helyezhető el 10,0 m magas épület, minimum 35%-os zöldfelületi arány mellett. Az építési övezet területén az előkert minimum 10 méter. A területen így biztosítható a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések elhelyezése a telekadottságok maximális kihasználásával.

A módosítás során a településszerkezeti terv módosítására nincs szükség, tekintve, hogy a területfelhasználás nem, kizárólag az építési övezet módosul a területen.



Javasolt szabályozási tervlap kivágata

7 BEÉPÍTÉSI TERV

A tervezési terület beépítetlen, jelenleg hasznosítatlan, melyen a tervezett kereskedelmi, szolgáltatói funkciók (iroda, raktárépületek) és épületek elhelyezését a hatályos helyi építési szabályzat előírásai, a telkek megközelíthetősége alakította. A négy telket a kiszabályozott közterület kettévágja. A fennmaradó beépíthető területre két beépítési változat készült.

„A” változat

A két tulajdonos megállapodott egymással a telekalakítást követő csereterületekre vonatkozóan. A beépítési terv „A” változata ezt a megállapodást veszi alapul. Eszerint a tervezett közterülettől keletre fekvő telkek összevonásra kerülnek, a nyugatra fekvő területen pedig a tervnek megfelelően két telek kerülne kialakításra.

A javaslat során 35%-os beépítési százalékkal és 35%-os zöldfelületi aránnyal számol a beépítési terv. Az előkert mérete az előírás szerinti 10 méter.

A beépítési terven szintén az előírásnak megfelelő a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági, elsősorban kereskedelmi és szolgáltató tevékenységi célú épületek kerültek elhelyezésre. A tervezett épületek földszint, földszint+1 szintesek.

A tervezési terület részben a Szőlőskert útról, részben a tervezett új közterületről közelíthető meg. A parkolás a telken belül megoldható.



Beépítési terv - „A” változat

„B” változat

A „B” változatban a jelenlegi telekosztásra merőleges telekalakításra készült javaslat. A közterületről keletre és nyugatra is két-két telek jönne létre. Ebben az esetben akár mind a négy telek megközelíthető a Szőlőskert út irányából. A beépítési paraméterek megegyeznek az „A” beépítési terv beépítettségével. A parkolás a telken belül megoldható.



Beépítési terv - „B” változat

8 A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰFEJLESZTÉS, HUMÁN INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE, IGÉNYE

8.1 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A Budakeszi közigazgatási területét érintő legjelentősebb tervezett országos útfejlesztés az M0 gyorsforgalmi út nyugati szektorának megépítése. Emellett kisebb térségi átmenő forgalom kiváltása szempontjából fontos hálózatfejlesztést jelentene a város tervezett elkerülő útja. A tervezett Pátyi úti csomópont a vizsgált területtől kb. 300 méterre helyezkedne el.

A tervezett épületek megvalósítása esetén nem várható a területre irányuló gépjárműforgalom érdemi növekedése. A tervezési terület feltárását a Szőlőskert út biztosítja, mely jelenleg csak részben burkolt felületű, ezért az érintett szakaszokon az útburkolat kiépítése javasolt.

A tervezési terület közösségi közlekedés szempontjából jól ellátottnak mondható. A 22, 188, 188E buszjáratok legközelebbi, Szőlőskert utcai megállóhelye a tervezési területtől 200 méterre található.

A tervezett beépítés parkolási igénye telken belül megoldható.

Összességében elmondható, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosítása a közlekedési hálózatot közvetlenül nem érinti, annak fejlesztését nem igényli.

8.2 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A területet közművekkel részben ellátott. A vizsgált területen kiépített vízellátó hálózat a Szőlőskert út Vincellér utcától délre eső szakaszán (NA 100-as) és a Cserszegi utcában (Na 150-es) található. Gravitációs szennyvízcsatorna és zárt csapadékvíz csatorna a Cserszegi utca egyes szakaszán van kiépítve. A villamosenergia ellátás az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózatról jelenleg is biztosított. Középnomású földgázvezeték szintén a Szőlőskert út Vincellér utcától délre eső szakaszán és a Cserszegi utca egyes szakaszain található.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a település közműkapacitásának bővítését nem indokolja, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a terület többlet építési jogot nem kap a módosítás által. A területen a +5%-os beépíthetőség meghatározása a közlekedési célú terület által elfoglalt beépíthető telekrészeket kompenzálja csak. A településrendezési eszközök módosítása nem indokolja a közműhálózat elemeinek további bővítését, a jelenleg még beépítésre szánt, be nem épített telek közelében már jelenleg is rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

8.3 HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

A tervezett beépítésnek nincsen hatása a települési humán infrastruktúrára, a fejlesztés az alapfokú oktatási, egészségügyi, szociális ellátást nem befolyásolja.

9 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

9.1 TERMÉSZETI-TÁJI ÉRTÉKEK

A tervezési terület nem áll nemzetközi vagy helyi természetvédelmi oltalom alatt, a területet országos ökológiai hálózat nem érinti.

9.2 ÉPÍTETT ÉRTÉKEK

Országos vagy helyi védettségű épített érték a vizsgált terület környezetében nem található, ezért a tervezett beépítés során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A tervezési területen nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. A tervezési terület közelében található a 10069 azonosítószámú „Tangazdaság” elnevezésű régészeti lelőhely. A régészeti lelőhely közelsége miatt a terepmunkák során a régészet szempontjából nagy jelentőségű leletek kerülhetnek elő, melyek megóvása különösen fontos, figyelembe kell venni a vonatkozó jogszabályokat és azok betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

10 ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezési terület Budakeszin, egy rendkívül jó adottságokkal és közlekedési kapcsolatokkal rendelkező, dinamikusan fejlődő területen található. A 0103/51, 0103/52, 0103/53 és 0103/54 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a jelenleg külterületi szántó művelési ágú, azonban a helyi építési szabályzat alapján beépítésre szánt gazdasági építési övezetbe sorolt ingatlanjaikat szeretnék hasznosítani.

Mind a négy telek területén 14 m széles kiszabályozott közlekedési területet jelöl a szabályozási terv. A tulajdonosok a szabályozási tervnek megfelelő telekalakítási kérelmüket benyújtották, azonban a Földhivatal kérelmüket elutasította azzal az indokkal, hogy a tervezett közterület nem belterületen található. Belterületbe vonást kizárólag az önkormányzat terjeszthet elő. A belterületbe vonáshoz a hatályos helyi építési szabályzatot nem kell módosítani, hiszen a tervezési terület a belterületi szabályozási tervlapon, beépítésre szánt építési övezetbe sorolt és a terület javasolt belterülethatáron belül szerepel.

Másrészről azonban a négy telket a kiszabályozott közterület kettévágja. A közterület kialakítása érdekében leadandó telekrész miatt a beépíthető alapterület csökken, ennek kompenzálásaként a beépítési százalék értékének növelése javasolt.

Az ismertetett jogszabályi környezet, a felvázolt szabályozási koncepció és a beépítési terv alapján megállapítható, hogy tervezési terület új övezetbe történő átsorolásához és a beépítési százalék növeléséhez kizárólag a helyi építési szabályzat, illetve annak mellékletét képező szabályozási terv módosítása szükséges.

A módosítás során új építési övezet bevezetése javasolt, melyben a legnagyobb beépítettség mértéke változna 30%-ról 35 %-ra. A terület többlet építési jogot nem kap a módosítás által, a +5%-os beépíthetőség meghatározása a közlekedési célú terület által elfoglalt beépíthető telekrészeket kompenzálja csak.

A beépítési javaslat számba vette a telkek beépíthetőségét korlátozó elemeket. A telkek beépíthetőségénél figyelembe kell venni a telkeken kiszabályozott közterületet, illetve az OTÉK és a helyi építési szabályzat épület elhelyezésre vonatkozó előírásait.

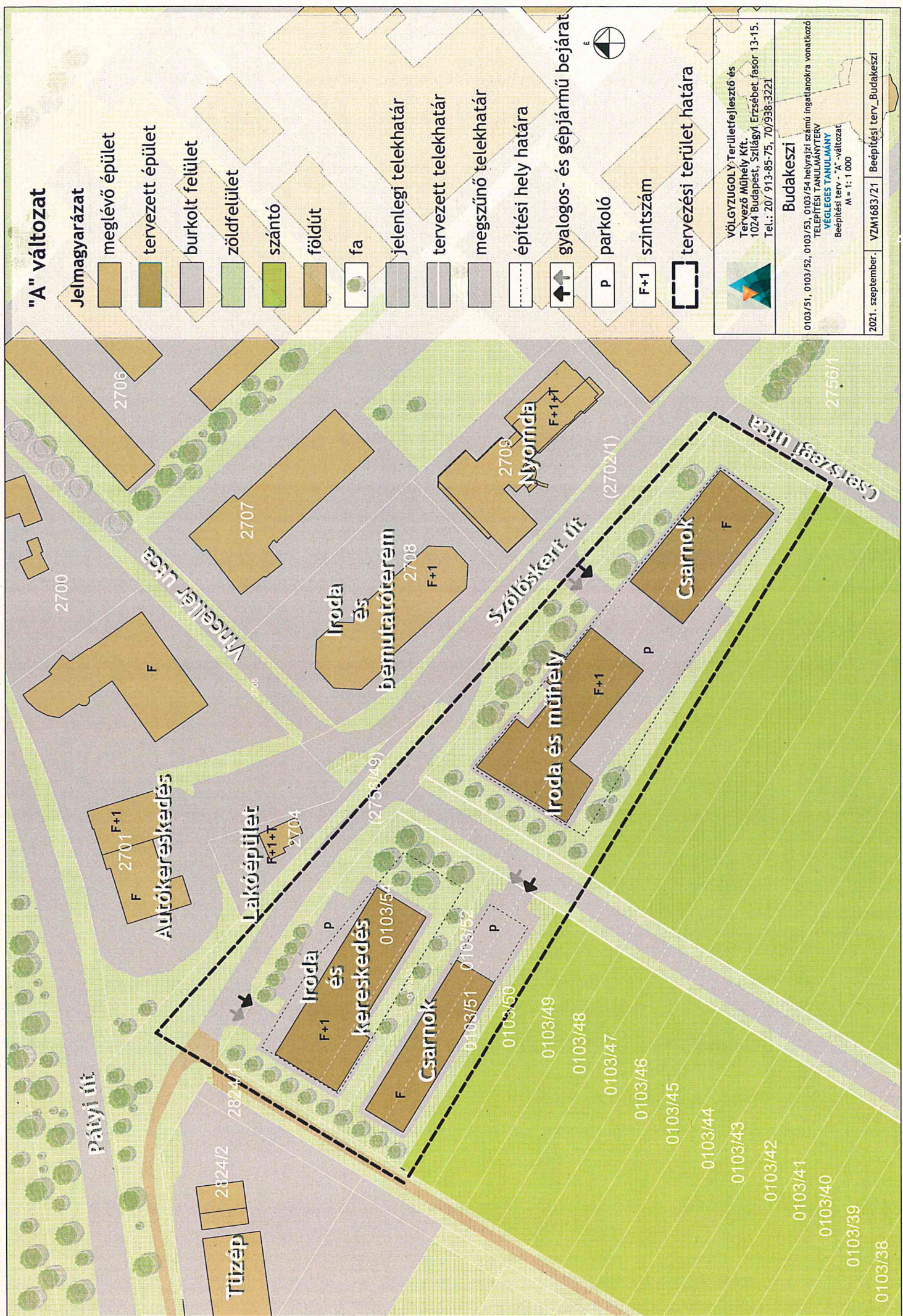
A módosítás lefolytatása során, az ingatlanokon tervezett Gksz9 építési övezet lehetővé teszi a kereskedelmi, szolgáltató funkcióval bíró épületek kialakítását a területen, a tanulmányban vázolt módosítási javaslatok mellett.

A tanulmányban ismertetett fejlesztési célok megvalósításához kizárólag a településrendezési eszközök módosítására van szükség.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a közlekedési és közműhálózat fejlesztését nem igényli. A módosítás során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A településrendezési eszközök módosítása nem indokolja a közműhálózat elemeinek további bővítését, a jelenleg még beépítésre szánt, be nem épített telek közelében már jelenleg is rendelkezésre áll az összes közműág hálózata.

Jelen tanulmányterv a fejlesztési szándék megvalósításához szükséges településrendezési eszközök módosítási javaslatát és a belterületbe vonás indoklását összefoglaló véglegesített dokumentáció.

MELLÉKLETEK - BEÉPÍTÉSI TERVEK



"A" változat

Jelmagyarázat

- meglévő épület
- tervezett épület
- burkolt felület
- zöldfelület
- szántó
- földút
- fa
- jelenlegi telekhatár
- tervezett telekhatár
- megszűnő telekhatár
- építési hely határa
- gyalogos- és gépjármű bejárat
- P parkoló
- F+1 szintszám
- tervezési terület határa

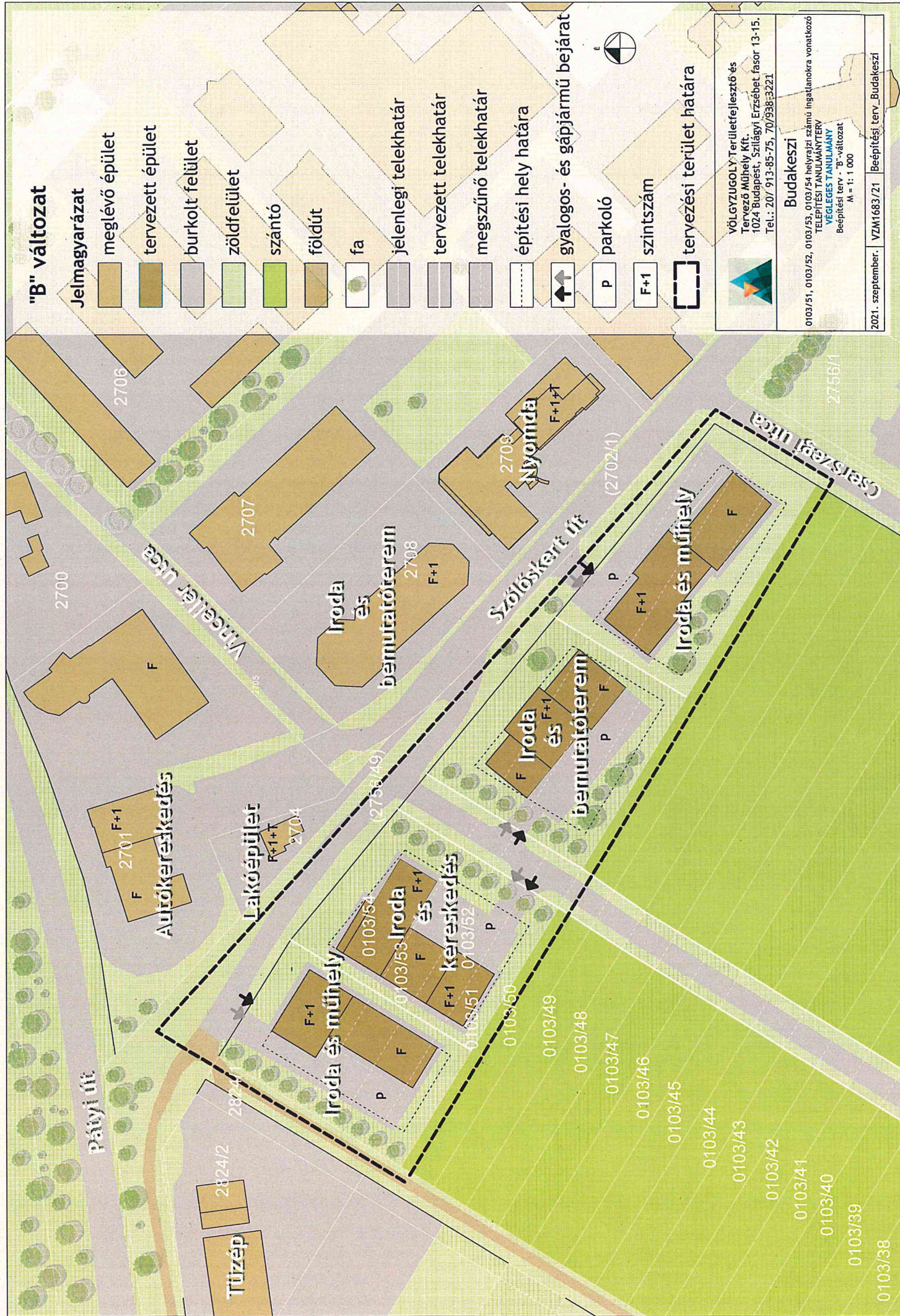


VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/ 913-85-75, 70/938-3221

Budakeszi

0103/51, 0103/52, 0103/54 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VÉGELEGES TANULMÁNY
Beépítési terv - "A" változat
M = 1: 1 000

2021. szeptember.	VZM1683/21	Beépítési terv_Budakeszi
-------------------	------------	--------------------------



"B" változat

Jelmagyarázat

meglévő épület

tervezett épület

burkolt felület

zöldfelület

szántó

földút

fa

jelenlegi telekhatár

tervezett telekhatár

megszűnő telekhatár

építési hely határa

gyalogos- és gépjármű bejárat

P parkoló

F+1 szintszám

tervezési terület határa



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és
Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 20/ 913-85-75, 70/938-3221

Budakeszi

0103/51, 0103/52, 0103/53, 0103/54 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
VÉGLEGES TANULMÁNY
Beépítési terv - "B" változat
M = 1 : 1 000

2021. szeptember. VZM1683/21 Beépítési terv_Budakeszi