

# BUDAKESZI

Völgyzugoly Műhely Kft.

Településrendezési eszközök módosítása

Egyszerűsített eljárás - Munkaközi anyag

2021. március





# BUDAKESZI

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



**Megrendelő:**

Budakeszi Város Önkormányzata  
dr. Győri Ottilia polgármester  
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

**Tervező:**

Völgyzugoly Műhely Kft  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-628-0742, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



2021. április

VZM1628/20

Budakeszi\_mod\_egysz\_210218





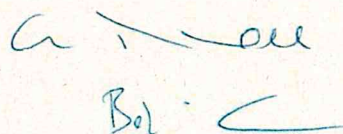
## Aláírólap

## Településrendezés

**Ferik Tünde**

vezető településrendező tervező

TT/1 13-1259

**Bérczi Szabolcs**

okl. településmérnök TT 13-1411

okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

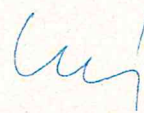
**Varga-Végh Anna**

okl. településmérnök

**Horváth Ágnes**

okl. településmérnök TT 01-6397

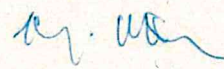
okl. tervező építészmérnök

Tájrendezés,  
környezetvédelem**Kéthelyi Márton**

okl. tájépítészmérnök

tájvédelmi szakértő

TK 01-5282





## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ -----	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-----	6
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA -----	6
III. HELYZETFELTÁRÓ ÉS- ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ-----	7
1. BUDAKESZI ELHELYEZKEDÉSE -----	7
2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK -----	7
3. RENDEZÉSI KÖRNYEZET, HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK-----	9
4. HELYZETFELTÁRÓ ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ MEGÁLLAPÍTÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA -----	14
IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT -----	16
1. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA -----	16
2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	16
3. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT -----	19
V. MELLÉKLETEK -----	20



## I. BEVEZETŐ

### *A terv célja, a megbízás ismertetése*

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város helyi építési szabályzatát (továbbiakban HÉSZ). Az azóta eltelt időszakban a HÉSZ alkalmazása során igény merült fel a mezőgazdasági területeken kialakítható birtokközpontok szabályozására, jelen módosítás ennek az igénynek a rendezését szolgálja.

### *A tervezési folyamat*

A megalapozó munkarészek elvégzése és a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. A tervezési munka során a módosítás igényének vizsgálata és a változtatási koncepció felállítását követően a HÉSZ módosításának javaslata készült el. Az alátámasztó munkarészek a vizsgálattal egy fejezetben kerülnek bemutatásra.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történhet. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza.

Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel - a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint - és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása szükséges. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - eltérő véleményezők egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végso szakmai véleményezésre** az állami főépítésznek kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközökkel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végso szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz 43. § (2) bekezdés szerinti közlését követő 5. napon, de leg hamarabb az elfogadástól számított 15. napon léptethetők.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának munkaközi anyaga, melyet az Önkormányzat előzetesen véleményez a véleményezési szakaszt megelőzően.



## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

### HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2021. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

- 1.§** (1) A Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ) 20.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.”*

- (2) A HÉSZ 20.§ a következő bekezdésekkel egészül ki:

*„(6a) Általános mezőgazdasági területen kiegészítő központ nem alakítható ki.*

*(6b) Az Má3, Má4 jelű övezetekben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, amennyiben a birtoktest telkei Budakeszi közigazgatási területén belül helyezkednek el. A birtoktest esetében az övezetekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva csak az egyik telken is kihasználható, amennyiben*

- a) a birtokközpont telkének területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha);*
- b) a birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 10 %-ot (legfeljebb 1500 m<sup>2</sup>);*
- c) a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.*

*(6c) Birtokközpont a lakó, településközpont és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek határától számított 200 m széles sávban nem alakítható ki.*

*(6d) Má1, Má2, Má5 övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.*

- (3) A HÉSZ 20.§ a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(14a) Korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.”*

- 3. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Budakeszi 2021.

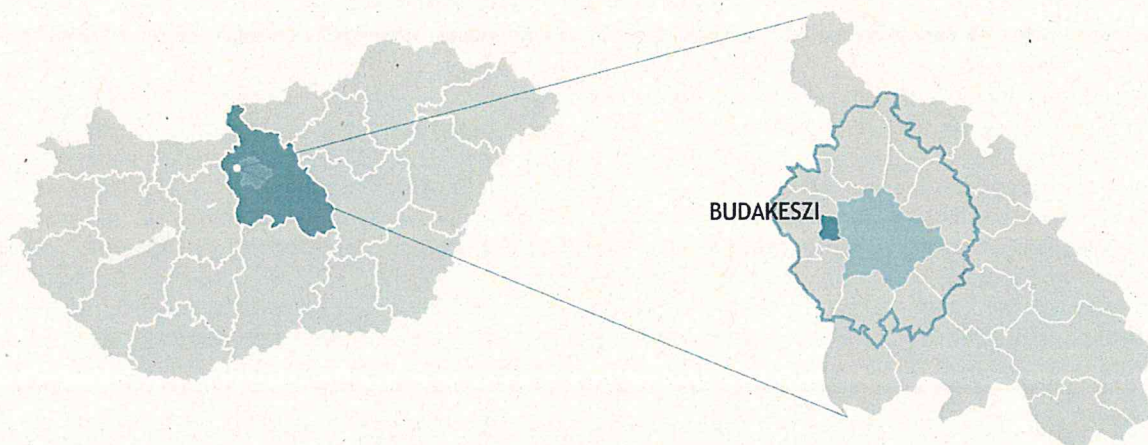
dr. Győri Ottilia  
Polgármester

dr. Danó János  
Jegyző



### III. HELYZETFELTÁRO ÉS- ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

#### 1. BUDAKESZI ELHELYEZKEDÉSE



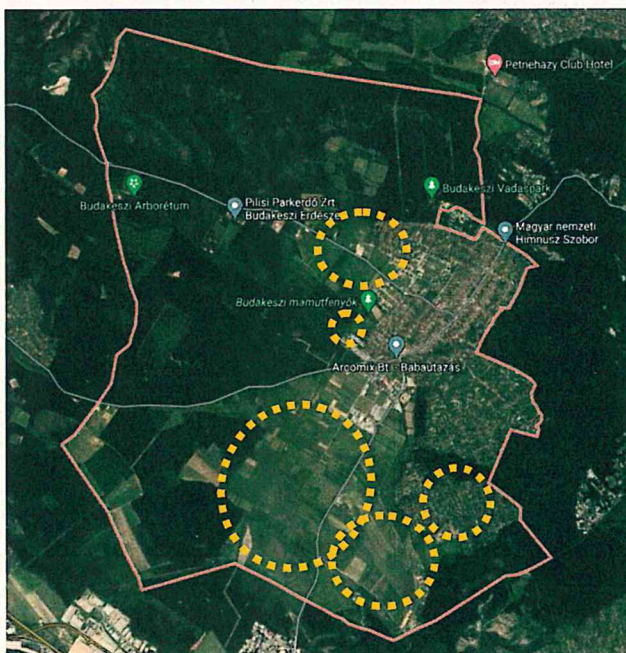
*Budakeszi elhelyezkedése Pest megyében*

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 közlekedés-földrajzi szempontból kedvező helyzetben van, Budakeszi közigazgatási területét érinti a 8102. sz., a 1103 sz., és a 1102 sz. összekötő utak vonala.

A főváros közelsége, a lakóterületek telítettsége miatt a mezőgazdasági területek szabályozása - potenciális lakóhelyként történő használatuk miatt - érzékeny kérdés a város számára. Ennek következtében szükségessé vált a mezőgazdasági területek birtokközpontként történő beépítésének újrarendelése, a vonatkozó szabályozás módosítása.

#### 2. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



*Mezőgazdasági területek fekvése Budakeszin*

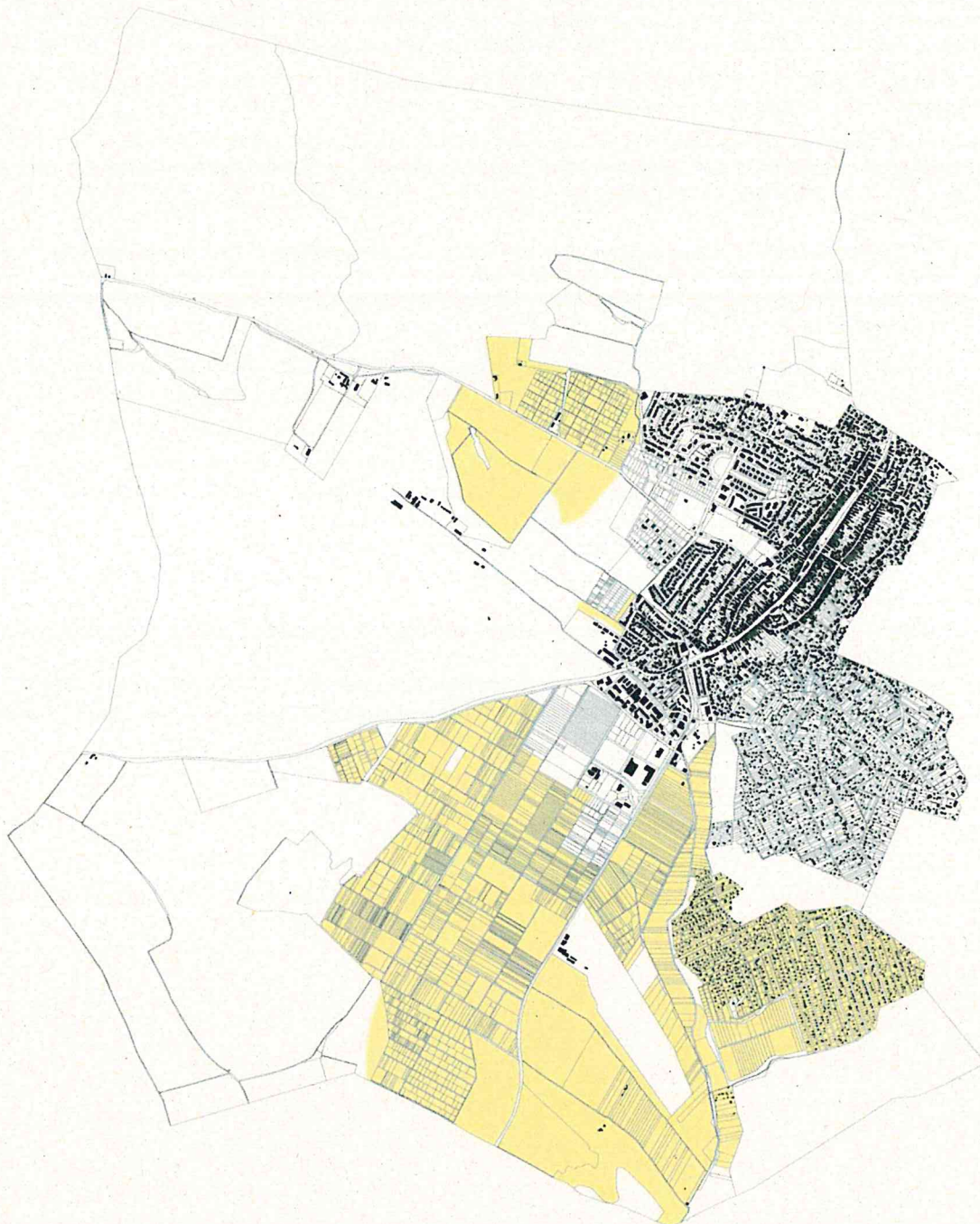
Budakeszi területének jelentős hányadát a mezőgazdasági tájhasználat alakította évszázadokon keresztül. Az összefüggő erdők közé ékelődve helyezkednek el a ma is művelés alatt álló szántók, rétek és legelők. A Törökbálint felé vezető út nyugati és kisebb arányban keleti oldalán fekvő kisparcellás terület nagy része parlagon hagyott, a területet a hazánkban invazívan terjedő ezüstfa uralja. *(forrás Budakeszi Településrendezési Arculati Kézikönyve, 2017)*

Jelen módosítás Budakeszi mezőgazdasági területeit érinti, melyek a város beépített területeitől jellemzően nyugati délnyugati irányban fekszenek.



Budakeszi mezőgazdasági területein - a kertes mezőgazdasági területek kivételével - nem jellemző az épületek jelenléte, a területek beépítetlenek. A település külterületén egyedül a gazdasági, vagy speciális rendeltetésű területek (repülőtér, lovarda), majorok területei beépítettek.

A kertes mezőgazdasági területek (Nagyszénászug) sajátos karaktert képviselnek a területen a jellemző épületméret 50-100 m<sup>2</sup> között változik. A területre jellemző még a kiskertes területhasználat, de az elmúlt évek változásai, a főváros közelsége, a demográfiai folyamatok, átalakították a területhasználatot.



*A mezőgazdasági övezetek és a meglévő épületek elhelyezkedése Budakeszin*

A mezőgazdasági területek telkeire a változatos telekstruktúra a jellemző, a kertes mezőgazdasági területeket az apró, sűrűn elhelyezkedő telkek, míg a mezőket, a mezőgazdasági művelés alatt álló területeket az óriás parcellák és a hosszú, vékony szalagtelkek alkotják.



### 3. RENDEZÉSI KÖRNYEZET, HATÁLYOS ELŐÍRÁSOK

A HÉSZ jelenleg nem tartalmaz a birtokközpontokra vonatkozó előírásokat. A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (továbbiakban OTÉK) előírásai a betartandók, melyek az alábbiak:

*„OTÉK 29. § (5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.*

*(6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.*

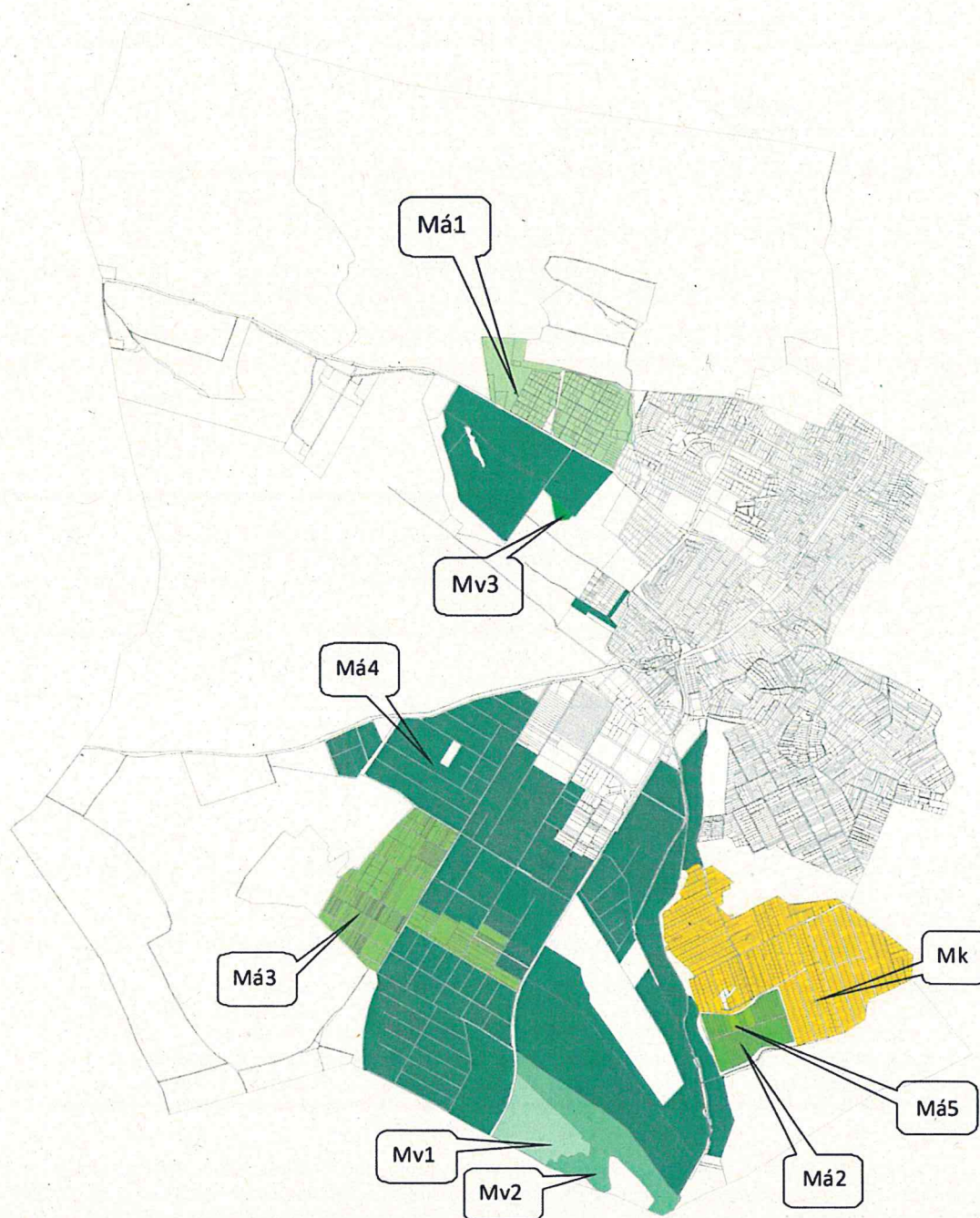
*(7) Indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.”*

*OTÉK 1. számú melléklet 87. Mezőgazdasági birtoktest: a mezőgazdasági birtokközponthoz tartozó - a közigazgatási egységtől függetlenül - és attól legfeljebb 20 km-es távolságon belüli, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége.*

A birtokközpont elhelyezése jelenleg helyileg nem szabályozott, az OTÉK előírásai alapján, így a mezőgazdasági területeken bárhol elhelyezhető az előírt feltételek megléte esetén, melyek a következők:

- a birtoktest egyik telkének területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri (és itt létesül a központ),
- a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti,
- a birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg,
- a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet,
- a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető,
- indokolt esetben a birtokközponthoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el.





Mezőgazdasági övezetek elhelyezkedése Budakeszin<sup>1</sup>

<sup>1</sup> A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási tervlapok (belterületi, illetve külterületi szabályozási tervlapok) között néhol eltérés látható. Jelen módosítás elsősorban a szabályozási terv külterületi tervlapján ábrázolt színezést veszi alapul. A HÉSZ rendeleti szövegének módosítását a tervlapok közti esetleges különbségek nem érintik.



A HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó hatályos előírásai:

„HÉSZ 20. § (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) Mk: kertes mezőgazdasági területek,
- b) Má: általános mezőgazdasági területek és
- c) Mv: korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek.

A HÉSZ kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó hatályos előírásai:

„HÉSZ 20. § (2) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltését biztosító kertészeti tevékenységre szolgál.

(3) Kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.

(4) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el:

- a) lakóépület,
- b) üdülőépület.

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

Övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
Mk	720 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m	ok: 3 m, hk: 3 m*	-

\*kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

A HÉSZ általános mezőgazdasági területekre vonatkozó hatályos előírásai:

„HÉSZ 20. § (6) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhető építmények:

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

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

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

(9) Általános mezőgazdasági területen:

- a) építmény, ide értve a terepszint alatti építményeket is, nem helyezhető el az út tengelyétől számított 15 m-es sávban, kivéve:
  - aa) a kerítés
  - ab) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - ac) a forgalomtechnikai berendezések
  - ad) mindazon műtárgyak, amelyeket rendeltetésüknél fogva a közterülethez közelebb kell elhelyezni.
- b) Az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.



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

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

Övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
Má1	3 000 m <sup>2</sup>	3,0%	5,0 m	5 m	1L/T***, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
Má2	3 800 m <sup>2</sup>	1,0%	3,5 m	3 m	
Má3	10 000 m <sup>2</sup>	1,0%	5,0 m	15 m	
Má4	10 000 m <sup>2</sup>	0,1%	5,0 m	15 m	
Má5	6 000 m <sup>2</sup>	3,0%	3,5* m 5,0** m	3 m	1L/T***, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m <sup>2</sup>

\* lakóépület

\*\* gazdasági épület

\*\*\* lakás/telek

A HÉSZ korlátozott funkciójú mezőgazdasági területekre vonatkozó hatályos előírásai:

„HÉSZ 20. § (10) Korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területek (Mv övezetek) közé tartoznak a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi szempontból védett területek.

(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:

a) lakóépület,

b) belterület, kertes mezőgazdasági terület határától számított 500 m széles sávban épület,

c) terepszint alatti építmények.

(13) Mv2 övezetben elhelyezhető építmények:

a) növénytermesztéssel, továbbá azzal kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás építményei,

b) állattenyésztés, továbbá azzal kapcsolatos feldolgozás és tárolás építményei,

c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő lakás és szállás,

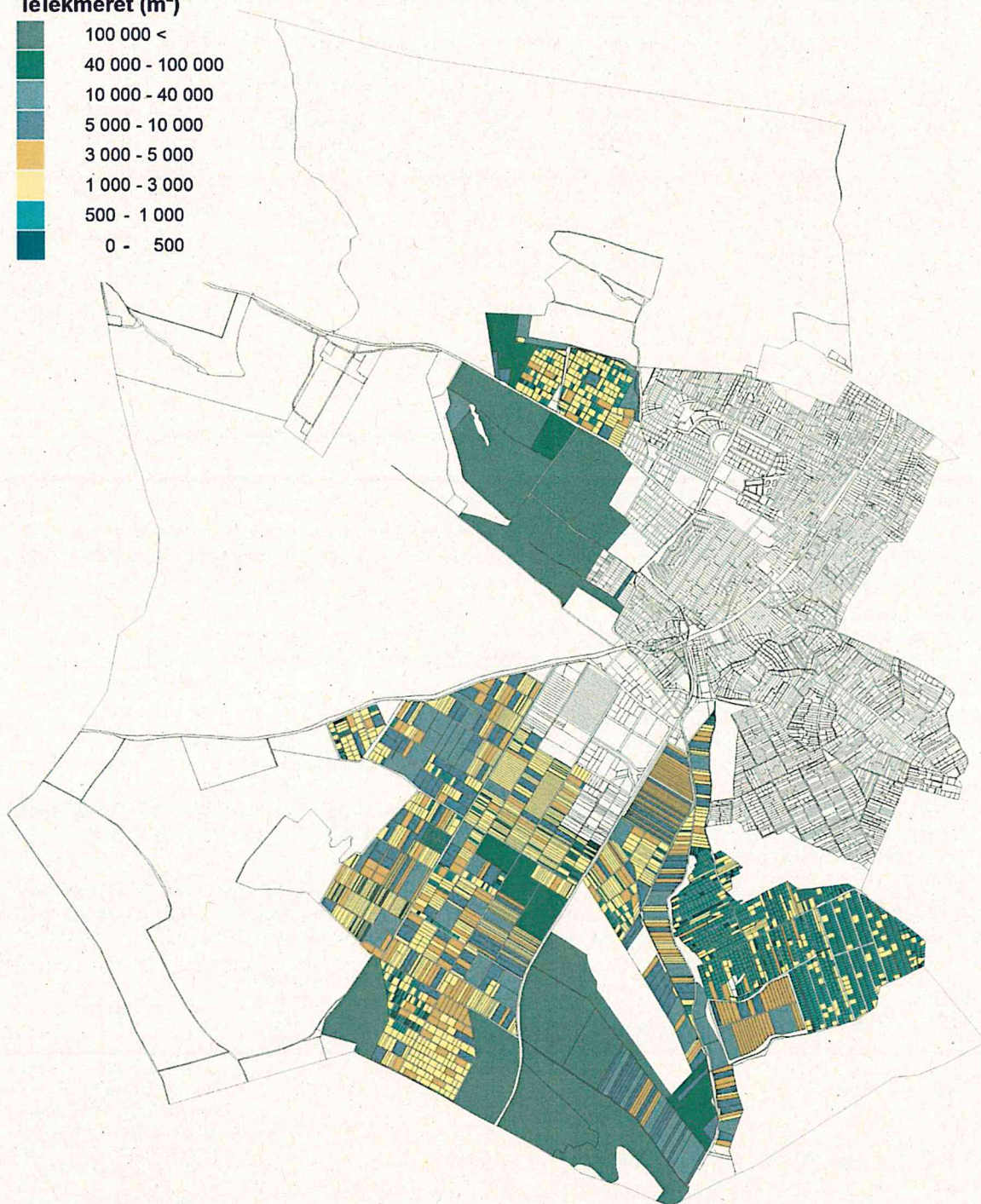
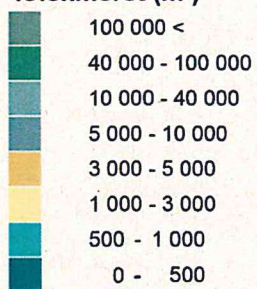
d) Az Mv2 övezetben lakás akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés vagy az állattartás az állandó helyben lakást indokolttá teszi. A lakást csak a gazdasági épület használatbavételével egy időben, vagy azt követően lehet használatba venni.

(14) Az Mv3 övezetben a védelmi célokkal összhangban levő, ill. azok megvalósítását biztosító építmények, a természeti értékek bemutatását, az ismeretterjesztést szolgáló építmények, továbbá ökoturisztikai építmények helyezhetők el. Nem helyezhető el épület, terepszint alatti építmény."

Övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
Mv1	50 000 m <sup>2</sup>	0,1%	5,0 m	15 m	(Natura 2000 terület) 1L/T*, kizárólag gazdasági célú épületen belül, nagysága: max. az összes ténylegesen megépülő bruttó szintterület legfeljebb 20%-a
Mv2	30 000 m <sup>2</sup>	3,0%	5,0 m	-	
Mv3	-	0,0%	-	-	(Nádastó helyi t. védelmi terület)

\* lakás/telek



**Telekméret (m<sup>2</sup>)**

*Mezőgazdasági övezeteken belül a telekméretetek alakulása Budakeszin*



#### 4. HELYZETFELTÁRO ÉS ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ MEGÁLLAPÍTÁSAINAK ÖSSZEFOGLALÁSA

Övezet jele	telekstruktúra vizsgálata	birtokközpont jelenleg kialakítható?	javasolt a területen birtokközpont kialakítása?
Má1	változatos telekméretetek	igen	Budakeszi táji-, természeti-, valamint telekadottságait figyelembe véve az övezet területén nem javasolt birtokközpont elhelyezése.
Má2	változatos telekméretetek	igen	A terület elhelyezkedése, valamint Budakeszi táji-, természeti-, és telekadottságait figyelembe az övezet területén nem javasolt birtokközpont elhelyezése.
Má3	változatos telekméretetek	igen	Budaörsi út menti fekvés miatt megengedhető.
Má4	változatos telekméretetek	igen	Budaörsi út és a Farkashegyi repülőtér menti fekvés miatt megengedhető.
Má5	mindössze két telek, melyek egyike sem éri el a 10 000 m <sup>2</sup> -t	telekadottságok miatt nem	Telekadottságok miatt nem javasolt. Emellett a terület elhelyezkedése, jelenlegi használata, valamint a táji- és természeti adottságok miatt sem javasolt.
Mk	jellemzően 1000 m <sup>2</sup> -nél kisebb	telekadottságok miatt nem	Telekadottságok miatt nem javasolt. Emellett a terület elhelyezkedése, jelenlegi használata, valamint a táji- és természeti adottságok miatt sem javasolt.
Mv1	200 000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	igen	Az övezetbe sorolt területek a Budaörsi kopárok kiemelt jelentőségű természetmegőrzési Natura 2000 területtel érintettek, emiatt természetvédelmi szempontból kiemelt értéket képviselnek. A területen a meglévő értékek megóvása az elsődleges cél, ezért birtokközpont kialakítása nem javasolt.
Mv2	300 000 m <sup>2</sup> -nél nagyobb	igen	Az övezetbe sorolt területek a Budaörsi kopárok kiemelt jelentőségű természetmegőrzési Natura 2000 területtel érintettek, emiatt természetvédelmi szempontból kiemelt értéket képviselnek. A területen a meglévő értékek megóvása az elsődleges cél, ezért birtokközpont kialakítása nem javasolt.
Mv3	egy telekrész	igen	Az övezetbe a helyi természeti védettséget élvező Nádas-tó és környezete sorolt. A terület természeti szempontból értékes adottságainak megőrzése érdekében nem javasolt.





*Mezőgazdasági övezetben fekvő 10 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek Budakeszin*

Az általános mezőgazdasági területen a birtokközpontok kialakítása a természeti értékek megőrzése és a tájképi adottságok védelme szempontjából kedvezőbb, mint az elszórtan megjelenő, sok helyen elhelyezhető épületek. Az egy tömegben megjelenő épített elemek kevésbé rontják a tájképi egységet, továbbá az egybefüggő, természetes zöldfelületek (vagy a természetes zöldsávokkal tagolt mezőgazdasági művelés alatt álló területek) biztonságosabb élőhelyet tudnak nyújtani, mint az épített elemekkel sűrűn fragmentált területek.

A módosítás során olyan szabályozási környezet megalkotása a cél, melyben a:

- Birtokközpont csak az arra alkalmas övezetek területén alakítható ki
- Birtokközpont csak az arra alkalmas méretű telkek területén alakítható ki
- A beépítésre szánt területekkel való esetleges összeépülés elkerülése érdekében „védősáv” kerül létrehozásra



## IV. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A módosítás nem jár új beépítésre szánt területek kijelölésével, sem meglévő területek beépítési intenzitásának növekedésével vagy rendeltetésváltásával. Ennek megfelelően nem szükséges sem a közlekedési hálózat fejlesztése, sem a meglévő közmű-infrastruktúra hálózat kapacitásbővítése a módosítás következtében.

A módosítással érintett mezőgazdasági területeken esetenként régészeti terület húzódik, de jelen eljárásban nem szükséges külön vizsgálni, mivel amellet, hogy az épület elhelyezés szigorítása zajlik, a tényleges épület elhelyezéseknél a régészeti érdekek figyelembe vételre kell, hogy kerüljenek.

A módosítás közvetlenül nem érint természetvédelmi területet, műemlékek vagy helyi védett építmények telkét, így az ezek védelmében tett javaslatok, intézkedések jelen módosítás keretében nem szükségesek.

Fentiek miatt közlekedési és közművesítési javaslat elkészítése nem szükséges, a tájrendezési javaslat beépítésre kerül az egyes fejezetekbe, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozatával összhangban.

### 1. FEJLESZTÉSI CÉL BEMUTATÁSA

A fejlesztési cél a településen a Budapesti agglomerációban fekvő, a fővárossal szomszédos településen a birtokközpont elhelyezhetőségének szabályozása, a birtokközpont kialakítás részleteinek újragondolása, és az azzal kapcsolatos szabályozási előírások megalkotása.

Emellet cél a mezőgazdasági területek rendeltetéséhez illeszkedő területhasználat megtartása, és a kiemelkedő táji adottságok megőrzése érdekében az elhelyezhető rendeltetési egységek újragondolása.

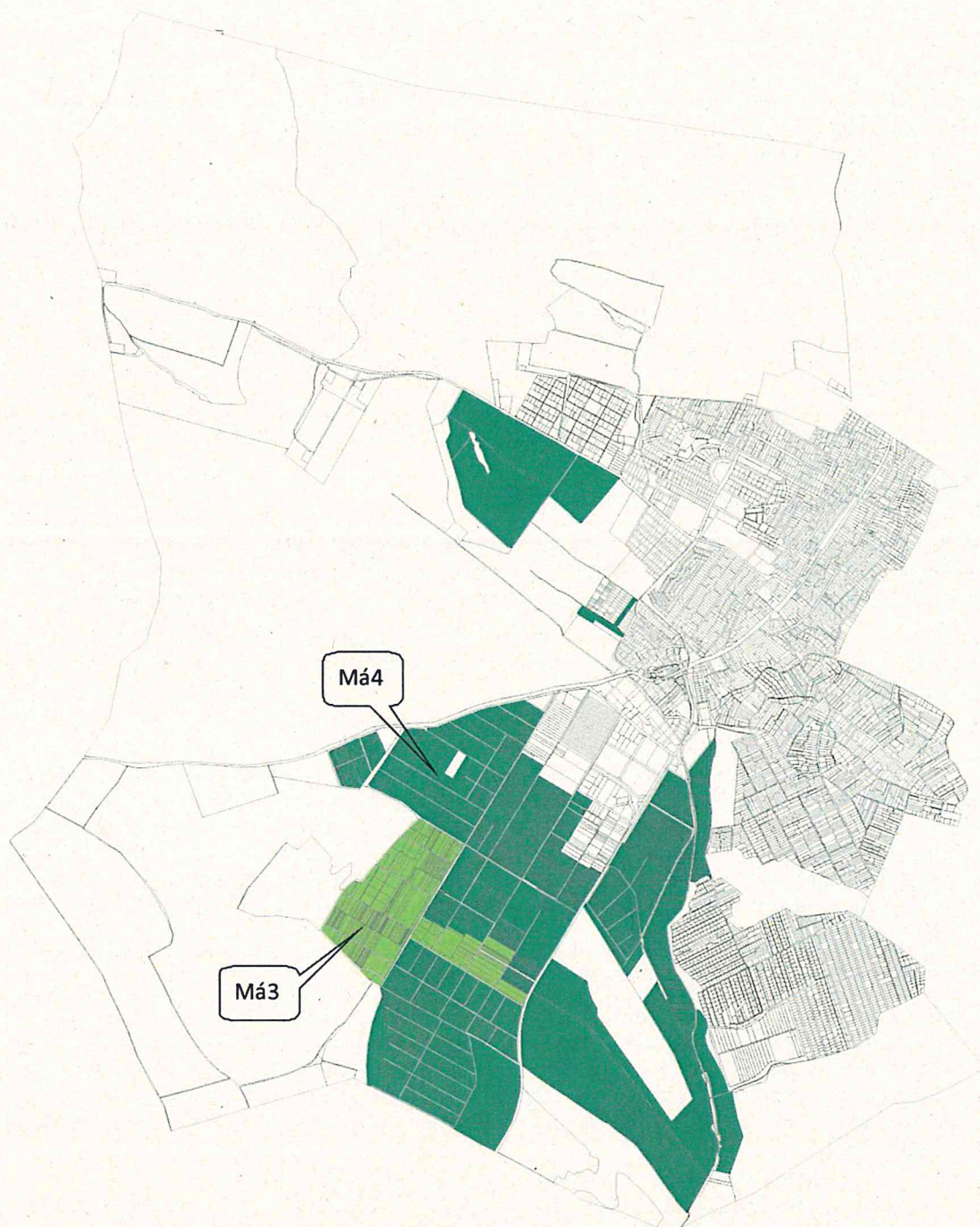
### 2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Jelen módosítás a településszerkezeti tervet nem, kizárólag a helyi építési szabályzat rendeletének szövegét érinti, azon belül is a mezőgazdasági területeket - elsősorban a birtokközpontok kialakíthatóságára vonatkozó szabályok kerülnek megfogalmazásra, valamint a mezőgazdasági területeken létesíthető rendeltetések kerülnek korlátozásra. A módosítás a jelenleg betartandó (országos) előírásokhoz képest szigorúbb, a helyileg kialakult tájhasználati, tájszerkezeti rendszerhez igazodó szabályzatot fogalmaz meg, jelentős változás nem történik.

A helyzetfeltáró munkarész mezőgazdasági területekre vonatkozó megállapításai alapján a HÉSZ kiegészítése javasolt az alábbi előírásokkal:

- Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki.
- Az Má3, Má4 jelű övezetekben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, amennyiben a birtoktest telkei Budakeszi közigazgatási területén belül helyezkednek el. A birtoktest esetében az övezetekre vonatkozó megengedett legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek után számítva csak az egyik telken is kihasználható, amennyiben
  - a birtokközpont telkének területe legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha);
  - a birtokközpontként beépíthető telken a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke nem haladja meg a 10 %-ot (legfeljebb 1500 m<sup>2</sup>);
  - a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti.
- Birtokközpont a beépítésre szánt építési övezetek határától számított 200 m széles sávban nem alakítható ki.
- Má1, Má2, Má5 övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.
- Általános mezőgazdasági területen egyéb, kiegészítő birtokközpont nem alakítható ki.
- Korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő birtokközpont nem alakítható ki.





*Birtokközpont kialakítására alkalmas mezőgazdasági övezetek Budakeszin*

A településkép és a tájkarakter megtartása érdekében a beépült területek összenövése nem javasolt. Ennek elkerülése érdekében a birtokközpont kialakítására alkalmas építési övezeteken belül sem lehet a szabályozási terven ábrázolt beépítésre szánt gazdasági, lakó és vegyes területektől számított 200 méteren belül épületet elhelyezni.

Ennek megfelelően a birtokközpont kialakítására alkalmas területek a következők Budakeszin:





*Birtokközpont kialakítására alkalmas mezőgazdasági övezetek területei a gazdasági, a lakó és a vegyes területektől számított 200 m figyelembe vételével*

A birtokközpontok tényleges kialakításakor a telek tulajdoni lapján az ingatlan jogi jellegét (azaz a birtokközpontot) fel kell tüntetni. Erről rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtási rendelete, a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet.

A tulajdoni lap III. része tartalmazza az ingatlanhoz fűződő egyéb jogokat és azok jogosultjait, tehát ide kell bejegyeztetni az építési korlátozást (amennyiben a telek érintett a beépítésre szánt területektől számított 200 méteres korlátozással).



### 3. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Budakeszi Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A szervek válaszadási határideje még nem járt le, a környezeti értékelés szükségessége így egyelőre még nem állapítható meg.



## V. MELLÉKLETEK



## FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT