Budakeszi Város Önkormányzat

BUDAKESZI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(teljes eljárás)

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

2021. január hó

Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek módosítása
Budakeszi Város Önkormányzat megrendelésére

Tartalomjegyzék

BEVEZETÉS 4
TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM 1
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE 2
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK 2
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER 2
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 2
1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI 5
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA 5
1.2.2. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA 7
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA 7
SZAKÁGI JAVASLATOK 38
2.1. KÖZLEKEDÉS 38
2.2. KÖZMŰ 43
2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM 55
2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET 55
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA 56
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA 64
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ 65
1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS 66
2. számú melléklet: Döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról 69

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

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

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

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 határozatokkal 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. mellékeltének - 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 három 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 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. A módosítás tárgyát képező részterületeket a tervezési feladatok leírásában ismertetjük.

Jelen tervanyag Budakeszi Város Településrendezési terv 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:

- 18/2020. (IV.25) Ök. módosító rendelet
- 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, 1-29 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 és/vagy tervi vizsgálatot igénylő feladatok**	**Hrsz.**	**Terület/ m2 v. ha**	**Hatályos területfelhasználás besorolás**	**Tervezett területfelhasználásbesorolás**	**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	10 méteres szabályozási szélesség megtartása a 368/2020.(X.29.) kt. döntés alapján Törölt tervezési feladat!					
3.	Nagyszénászug Pataksor utca szabályozásának feltüntetése szabályozási tervi (szabályozási vonal) feltüntetését igénylő feladat	063/487-491	483 m2	Mk kertes mezőgazdasági terület	nem módosul	Mk kertes mezőgazdasági övezet	KÖ közlekedési övezet
4.	A 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz-ú beépítésre szánt különleges vegyes övezetbe tartozó telkek az azonos építési paraméterrel rendelkező Gksz-5 övezetbe 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 Márity 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 szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	3677	~927 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	(Lke5) kertvárosias lakóövezet

8.	Erdőalja út kialakításának vizsgálata szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	3678, 3679/4.	~825 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(Lke6) kertvárosias lakóövezet	KÖ közlekedési övezet
9.	Mandula utca szabályozási szélességének csökkentése (változási vázrajz figyelembevételével) szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	0191/91-97	~124 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(Lke4) kertvárosias lakóövezet	KÖ közlekedési övezet
10/A.	2290 hrsz-ú és 2306/135 hrsz-ú ingatlanok közti telekhatár rendezés (kitűzési vázrajz alapján) szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat 133 m2 közterület kertvárosias lakóterületbe kerül	2290 és 2306/135	133 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	(Lke1) kertvárosias lakóövezet
10/B	A 2410/58 hrsz-ú telek megközelítésének és Áfonya utca szabályozásának vizsgálata geodéziai felmérés alapján szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	2410/58	158 m2	V vízgazdálkodási terület	nem módosul	V vízgazdálkodási övezet	KÖ közlekedési övezet
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 szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat közterületrész 2343 hrsz-ú lakóingatlanhoz történő csatolása	2344	129 m2	Lk kisvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	Lk2 kisvárosias lakóövezet
13.	604/13, 500 hrsz (kitűzési vázrajz alapján) a szabályozási vonal áthelyezése az építési telek javára a kerítés vonalára az 500 hrsz. telken. szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	604/13, 500	66 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	Lk1 kisvárosias lakóövezet
14.	2306/1 hrsz közterület átadás lehetőségének vizsgálata:	2306/1		Törölt tervezési feladat!			
15.	811/2 hrsz. -ú önkormányzati tulajdonú terület megközelítési lehetőségeinek vizsgálata	811/2		Törölt tervezési feladat!			
16.	269 hrsz.-ú telek telekosztási lehetőségének	269		HÉSZ és/vagy szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			

	vizsgálata (a kertvárosi lakóterületen megengedett 1 főépület felülvizsgálata, jav: megengedhető 2 főépület)						
17.	Tifenweg és Pátyi út közötti tömbfeltárás- 735, 736, 737, 762 hrsz terület- közút kialakításának vizsgálata	735, 736, 762	20 m2+ 426 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet (Lke2) kertvárosias lakóövezet	(Lke2) kertvárosias lakóövezet KÖ közlekedési övezet
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	KÖ közlekedési övezet	Gksz2 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
20.	2403/1 hrsz terület közterülete 20 méterről 10 méterre csökkentése. A területrész közlekedési övezetből telekülésközpont vegyes övezetbe kerül	*2403/1*	691 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	Vt2.1 településközpont vegyes övezet
21.	499/33 hrsz-ú közlekedési övezetbe sorolt ingatlan Vt-1- övezetbe sorolása	499/33	255 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	Vt1 településközpont vegyes övezet
22.	363 hrsz szabályozási vonal feltüntetése (Lakos Gusztáv utca) szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	363	29 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	(Lke1) kertvárosias lakóövezet
23.	316 hrsz útból 347, 348, 351 hrsz telek előtti közterület átadás lehetőségének vizsgálata: szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	316	509 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖu közlekedési övezet	(Lke3) kertvárosias lakóövezet
24.	7908 hrsz közterület növelése változási vázrajz alapján (közlekedési terv figyelembevételével) szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	7908	332 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt6 településközpon t vegyes övezet	KÖ közlekedési övezet
25.	A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek (Mv1 és Mv2) vizsgálata			HÉSZ és/vagy szabályozási tervi módosítást igénylő feladat			
26..	HÉSZ előírásainak módosítása néhány témakörben pl.			HÉSZ módosítást igénylő feladat			

	- -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.			
27.	Településszerkezeti tervi mérlegek pontosítása			A területfelhasználási kategóriák szerinti mérleg pontosítása
28.	Ökológiai hálózat lehatárolás pontosítása a belterületi határ mentén.			TSZT és SZT módosítást igénylő feladat
29.	Településszerkezeti terv tervezett útnyomvonalak vizsgálata az MATrT alapján.			

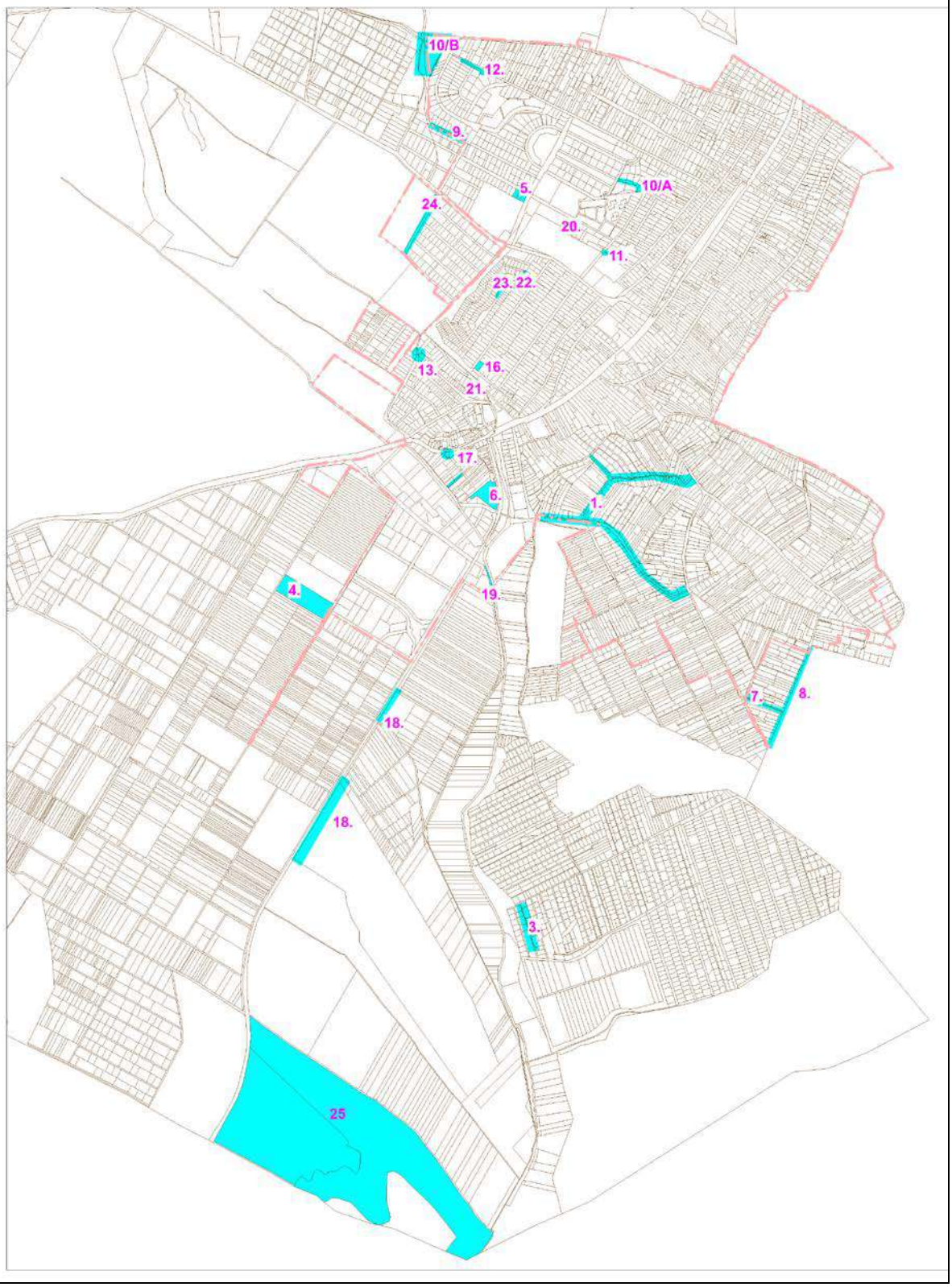
A tervterület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1 ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT módosítások esetén egységes szerkezetben 1:10.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés időszakában. Az SZT módosítások esetén a 1:2500 léptékben mutatjuk be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

1. ábra



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT
A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
(lakóterületek, vegyes területek, gazdasági területek)

Lakóterületek:

A település területének döntő hányada családi-házas, telkes lakóterület, de kisvárosias jellegű többlakásos társasházak is jelen vannak a településen. A lakóterületi településrészeket illetően megfigyelhető, hogy a lakófunkció mellett megjelenik a kereskedelmi-szolgáltató funkció is.

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult, mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás. Kertvárosias lakóterület fejlesztésre a TSZT és az SZT a belterület ÉNY részén, a Telki út két oldalán lévő részben szabályozott részben még parlag területet jelölt ki, mely terület beépítése megkezdődött és jelentős lakóterületi tartalékot biztosít.
A város lakóterületein az oldalhatáron álló, szabadon álló, ikres és zártsorú beépítési mód is megtalálható. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti további különbségek igazán az építési előírásokban érzékelhetők.
A település belterülete jelentős lakásépítési tartalékkal, rendelkezik, de jelen módosítás keretében rendezni kívánja a felmerült közterületi és lakóterületi határokat a szabályozási vonalak eseti rendezésével és a beépítési módból eredő lakó övezeten belüli övezetváltásokat. Új lakóterületfejlesztés jelen tervmódosítás keretében nem történik.
A tervmódosítás keretében lakóterületekre vonatkozó módosítások részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.

A település lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva.
A települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Vegyes területek

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban lakófunkció és a település működéséhez szükséges összes intézmény elhelyezésére szolgáló terület. (Ez a területfelhasználási kategória lehetőséget nyújt lakóépületek és a lakófunkciót alapvetően nem zavaró igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, lakóterületi sportlétesítmények, elhelyezésére.) Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a kertvárosias lakóterületre előírt.
Ezeken a jellemzően településközponti/intézményi területeken a szabályozási előírások lehetőséget adnak arra, hogy a települési intézmények – szükség esetén – saját telkükön belül mind területi, mind magassági értelemben bővíthetők legyenek.

A településközpont vegyes területeken belül a konkrét közintézmények, ellátási létesítmények területi elhelyezkedésüket tekintve változhatnak, cserélődhetnek a minél gazdaságosabb terület- illetve épülethasználat biztosítása érdekében.

A kereskedelem és a szolgáltatás alapfokú ellátását főleg magánvállalkozók elégítik ki.

A település kereskedelmi és szolgáltató intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piacgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.
A későbbiekben szükséges új intézmények, és településközponti funkciót ellátó építmények elhelyezésére az intézmények mai területén és egyéb (Káposztás terület) tartalékterületeken állnak rendelkezésre, továbbá jelen tervmódosítás keretében is bővül a vegyes területek nagysága.
A tervmódosítás keretében településközpont vegyes területfejlesztések (20,21 sorszámú terület) leírását a 1.3. fejezetben mutatjuk be.

Gazdasági területek

Budakeszi területén meglévő és tervezett jelenleg működő gazdasági funkciójú területek a területükön folyó gazdasági tevékenység jellegétől függően a településszerkezeti tervben kereskedelmi-szolgáltató területként kerültek besorolásra.
A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybe vett gazdasági területek rehabilitációja és a új gazdasági területek fejlesztése is cél. A gazdasági területek fejlesztésénél a településszerkezeti terv a települési adottságokat és az település fejlesztési elképzeléseit egyaránt figyelembe veszi.
A tervmódosítás jelentősebb nagyságú gazdasági területfejlesztés nem történik, a már kialakult gazdasági funkciójú területek kerülnek Gksz gazdasági területfelhasználásba és övezetbe (4, 19. számú módosítási terület), melynek részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.

Különleges területek

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe kerültek.
A tervmódosítás keretében új különleges funkciójú területfejlesztést nem tartalmaz a tervmódosítás.

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, beépítésre nem szánt különleges területek)

Közlekedési területek

Tervelőzmény közlekedési vizsgálatából:
„A belső forgalom jelentős része a Fő utcára (8102 jelű út) koncentrálódik. A 8102 jelű út Budaörs felé vezető külterületi szakasza is igen nagy forgalmú (8400 Ej/nap). Az útvonalon a jelentősebb csomópontokban, a forgalom megfelelő lebonyolítására jelzőlámpás szabályozást vezettek be.
Városon belüli hálózati jelentőségű a 1103 jelű út belterületi szakasza a Temető út az észak-nyugati városrész (József Attila lakótelep) egyik megközelítő útja, amelyhez észak felől gyűjtőutak csatlakoznak (Márity László út, Harmatfű utca). A városrész kapcsolata a Fő utca felé a József Attila utca – Széchenyi utca – Erkel Ferenc utcai irány.
A dél-nyugati terület kapcsolata a Fő utca felé a Munkácsy Mihály utca - Táncsics Mihály utca irány, ellentétes irányban a forgalom a Pátyi út felől a Tölgyfa utca – Fenyő utca – Meggyes utca irányban bonyolódik le.
A Pátyi utat és a Budaörsi utat összekötő utcák közül a Tiefenweg út és Szőlőskert utca – Vincellér utca hálózati jelentőségű. Máriamakk két kapcsolata (Kert utca, Napsugár utca) illetve Nagyszénászug felé az egyetlen Domb utca a növekvő forgalom lebonyolítására nem alkalmasak.

Makkosmária és Nagyszénászug felé a megközelítést biztosító utak között nincs gyűjtőút kategóriájú hálózati elem.
A területrendezési tervekben szereplő, a településszerkezeti terven tervezett országos utak nyomvonala bizonytalan, konkrét területigényük nem ismert, így területük még nem került lehatárolásra."

A hatályos terv elfogadása óta lényeges közlekedéshálózati változások egy-egy útszakaszon és csomópontban történtek figyelembe véve a forgalom keltő/vonzó területfejlesztéseket.

Jelen tervmódosítás keretében a közlekedési és közterület módosítására és részleges szabályozásra is sor kerül. Továbbá a településszerkezeti terven ábrázolt BATrT útnyomvonalak vizsgálata történik.
Ezen tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 1.3. fejezet tartalmazza.

Zöldterületek, (közkert, közpark)

Jelen tervmódosítás keretében zöldterület bővítésre, részleges szabályozásra nem kerül sor.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területek esetében a jelen településrendezési eszközök 2015 évi felülvizsgálata az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület, csak Natura 2000 és helyi védett területen,
- általános mezőgazdasági terület,
- kertes mezőgazdasági terület (Nagyszénászug területe).

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték számítás nem szükséges!
A mezőgazdasági területeken belül az Mv1 és Mv2 övezetek szabályozási előírásaiban történik jellemzően építmények elhelyezését korlátozó előírások bevezetése.

Erdő területek

Jelen tervmódosítás keretében meglevő erdőterület igénybevételt nem tartalmaz a tervmódosítás.

Természetközeli területek

Jelen tervmódosítás keretében új természetközeli terület kijelölésére nem kerül sor.

Beépítésre nem szánt különleges területek

Olyan területek, amelyek funkciójukat tekintve egyediek, más területfelhasználási egységbe nem sorolható, jellemzően nem beépített vagy beépítésre szántak. A tervi felülvizsgálat során a településrendezési eszközök új beépítésre nem szánt különleges területeket jelölt ki a 2015 évi tervi felülvizsgálat Budakeszi Város közigazgatási területén.
Budakeszin területén beépítésre nem szánt különleges területek körébe kerültek az
alábbi sajátos területhasználatok:

- temető, (Kb-T)
- kegyeleti park, (Kb-Ke)
- erdészház (Kb-Eh)
- erdészeti központ, (Kb-Ek)
- lovassport, (Kb-SpL)
- sportrepülőtér, (Kb-rept)
- bánya (Kb-B)

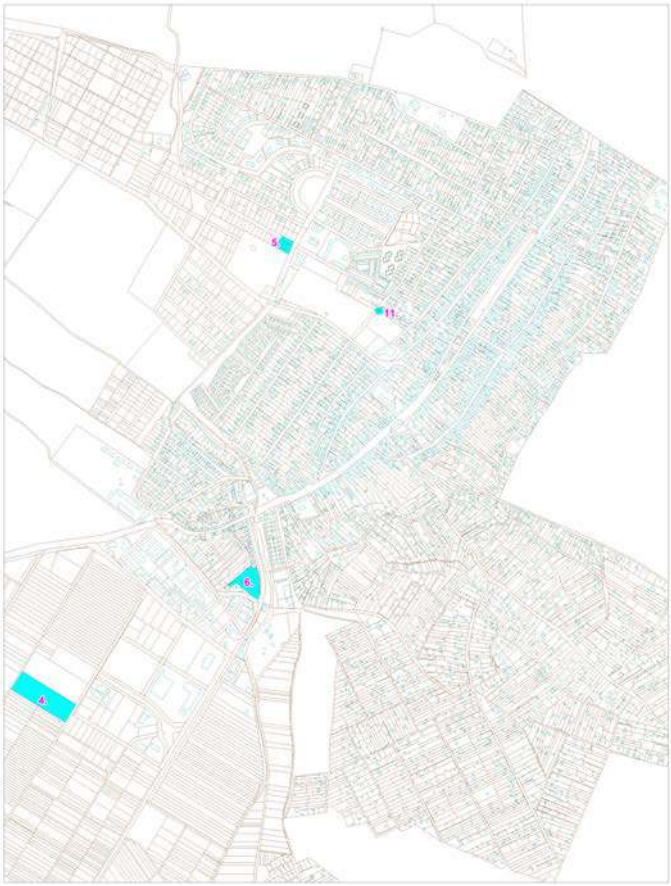
Jelen tervmódosítás keretében beépítésre nem szánt különleges terület kijelölésére nem kerül sor.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

sorszám	Hrsz.	Terület (ha)	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1.			---	---	szabályozási tervi (szabályozási vonal) módosítást igénylő feladat	
3.	063/487-491	483 m2	(Mk) kertes mezőgazdasági terület	nem módosul	(Mk) kertes mezőgazdasági övezet	(KÖ) közlekedési övezet
4.	7916,79177 918,7919 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.	2440, 2441, 2442	0,3 ha	(Vi) intézményterület	(Lk) kisvárosias lakó terület	(Vi1) intézmény övezet	(Lk9) kisvárosias lakó övezet
6.	775/3	8689 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	(Lk) kisvárosias lakóterület	(Lke2) kertvárosias lakóövezet	(Lk4) kisvárosias lakóövezet
7.	3677	~927 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet	(Lke5) kertvárosias lakóövezet
8.	3678, 3679/4.	~825 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(Lke6) kertvárosias lakóövezet	(KÖ) közlekedési övezet
9.	0191/91-97	~124 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(Lke4) kertvárosias lakóövezet	(KÖ) közlekedési övezet
10/A.	2290 és 2306/135	133 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	KÖ közlekedési övezet	(Lke1) kertvárosias lakóövezet
10/B.	2410/58	158 m2	(V)vízgazdálkodási terület	nem módosul	(V)vízgazdálkodási övezet	(KÖ) közlekedési övezet
11.	2283	15 m2	(Vi) intézményterület	(Lk) kisvárosias lakóterület	Vi1 intézmény övezet	(Lk2) kisvárosias lakóövezet
12.	2344	129 m2	(Lk) kisvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet	(Lk2) kisvárosias lakóövezet
13.	604/13, 500	66 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet	(Lk1) kisvárosias lakóövezet
17.	735, 736, 762	20 m2+ 426 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet (Lke2) kertvárosias lakóövezet	(Lke2) kertvárosias lakóövezet (KÖ) közlekedési övezet
18.	074/92, 074/100		---	---	Jóváhagyott szabályozási tervi módosítás egységes szerkezetű szabályozási tervbe illesztés	
19.	*2750*	1061 m2	(Gksz) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	nem módosul	(KÖ) közlekedési terület	(Gksz2) kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
20.	*2403/1*	691 m2	(Vt) településközpont vegyes terület	nem módosul	(KÖ) közlekedési terület	(Vt2.1) településközpont vegyes övezet
21.	499/33	255 m2	(Vt) településközpont vegyes terület	nem módosul	(KÖ) közlekedési terület	(Vt1) településközpont vegyes övezet
22.	363	29 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet	(Lke1) kertvárosias lakóövezet
23.	316	509 m2	(Lke) kertvárosias lakóterület	nem módosul	(KÖ) közlekedési övezet	(Lke3) kertvárosias lakóövezet
24.	7908	332 m2	(Vt) településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt6 településközpont vegyes övezet	(KÖ) közlekedési övezet
	Hész szabályok módosítását igénylő tervezési feladatok Tervezési feladat sorszámai:16, 25,26.					
27.	Településszerkezeti tervi mérlegek pontosítása					
28.	Ökológiai hálózat lehatárolás pontosítása a belterületi határ mentén.					
29.	Településszerkezeti terv tervezett útnyomvonalak vizsgálata az MATrT alapján.					

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	**sorszám**	**Hrsz helyrajzi szám**	**Terület (ha)[)]**	**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**		



1.2.2. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)
Tervezési szempontok a településfejlesztési koncepcióval nincsenek összefüggésben.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1-es számú módosítással érintett terület: (Kert-Árnyas-utca szabályozási vonal módosítása)

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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.

Módosítási javaslat:

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 bejárati szint 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 közúttá 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 zsákutcás 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

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

<u>A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:</u>

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 csak akkor elegendő, ha a csatorna csőpalástjától számítva 3 méteren belül építési hely nem kerül kijelölésre.

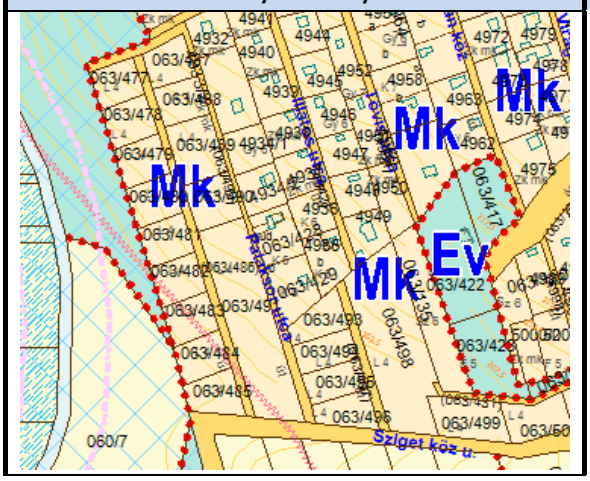
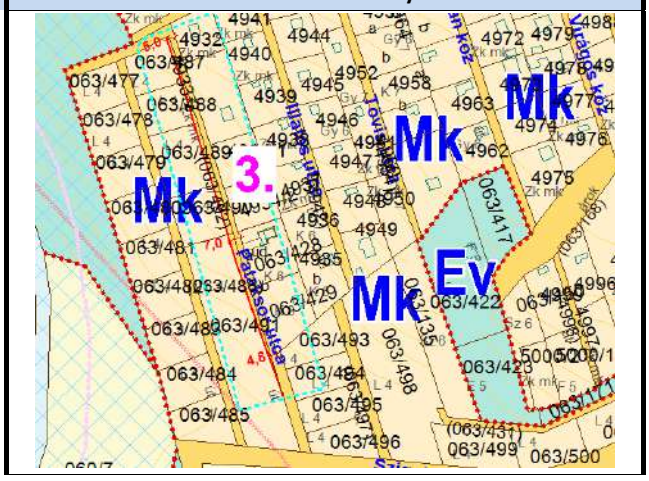
A hatályos Hész a fekvőtelkek esetén közterületi telekhatártól 3 méterre engedi az épület elhelyezését, ezért a szabályozási vonal az építési hely meghatározása során figyelembe veendő. Vagyis az érintett telkeken az épületek elhelyezését a szabályozási vonaltól számított min.3 méterre lehet elhelyezni.

Hész: *„(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 területtekkel 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”

A kivonat a hatályos szabályozási tervből	A kivonat a módosított szabályozási tervből
	

4-es számú módosítással érintett terület: Cserszegi utca menti 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz -ú terület

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 7909-7914 hrsz-ú területéhez hasonlóan Gksz-5 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolásában állapodtak meg, ezért az Önkormányzat eleget téve a megállapodásnak kezdeményezi a 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz-ú területek területfelhasználási és szabályozási tervi módosítását. A Gksz5 építési övezet építési paraméterei a Kve-1 övezet építési paramétereivel megegyezik. A tervezett közút építés és telekkialakítások, valamint belterületbevonás megtörtént.
A kereskedelmi-szolgáltató üzemi terület céljára tervezett összesen mintegy ~2,2 ha nagyságú területen a 7909-7914 hrsz-ú területhez hasonlóan a meglévő Gksz5 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:
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 m^2-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
			m2	m	%	%	m		
7.	**Kve-1**	szabadon álló	2500	30	30 %	35%	10,0	É=T/2500	ek 10 m

Javasolt övezeti előírás:

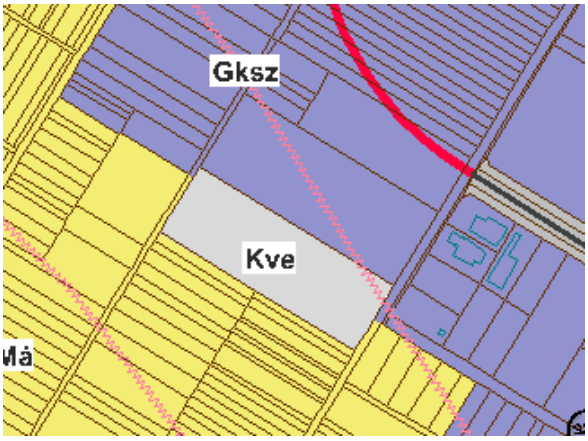
2.5. Kereskedelmi, szolgáltató terület[1]

	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
			m2	m	%	%	m		
7.	**Gksz5**	szabadon álló	2500	30	30 %	35 %	10,0	É=T/2500	ek 10 m

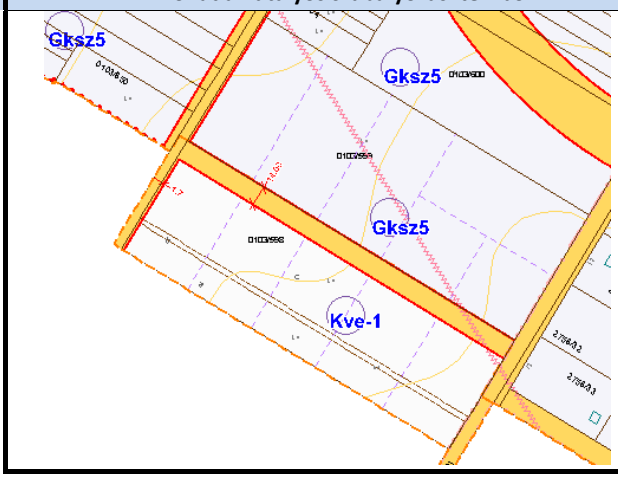
A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület belterületbevonása megtörtént. Jelenleg a telkek egy része már építési engedéllyel rendelkezik.
- Az építési paraméterek nem változnak. A Kve-1 és a Gksz5 építési övetetének paraméterei azonosak.
- A módosítás a HÉSZ 1. mellékletének kiegészítését, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli. A hész módosítása a Kve-1 övezet előírásainak törlésére vonatkozik.
- 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 MATrT 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 és beépítése megkezdődött.

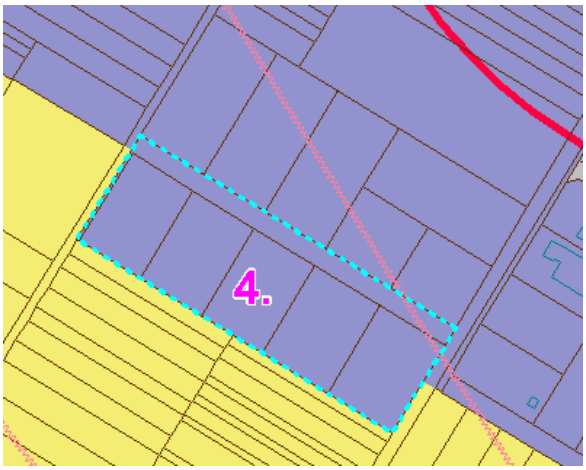
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított településszerkezeti tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből

5-es számú módosítással érintett terület: Liliom utca

273/2020.(IX.24.) KT. döntés alapján a területre telepítési tanulmánytervet fogadott el Budakeszi Önkormányzata.

A Budakeszi Márity László út Vadverem és Liliom utca kereszteződésében, annak DNy- sarkán található a 2440, 2441 és 2442 hrsz-ú ingatlanokból álló telekcsoport tervmódosítási szándéka Vi intézményi vegyes területből Lk kisvárosisa lakóterületbe sorolása tervezett. A tárgyi ingatlanok tulajdonosai, méretüknél és a környezetüknél fogva elsősorban lakófunkció számára megfelelő telkeiket elsősorban lakóterületként szeretnék hasznosítani.

Területi ismertetése kivonat: (Hajdu Csaba okleveles településtervező TT- 02 –1503 Telepítési tanulmányterv)

„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 területen 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 fölszintes 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, Márity 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 településszerkezeti 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 telket (2442 hrsz-ú ingatlant) ne érintse hátrányosan a tervezett módosítás.

A fejlesztési szándék 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
			m2	m	%	%	m		
2.	**Vi1**	zártsorú	700	16	40	40	7,5		ek: K vagy 10 m

Javasolt övezeti előírás:

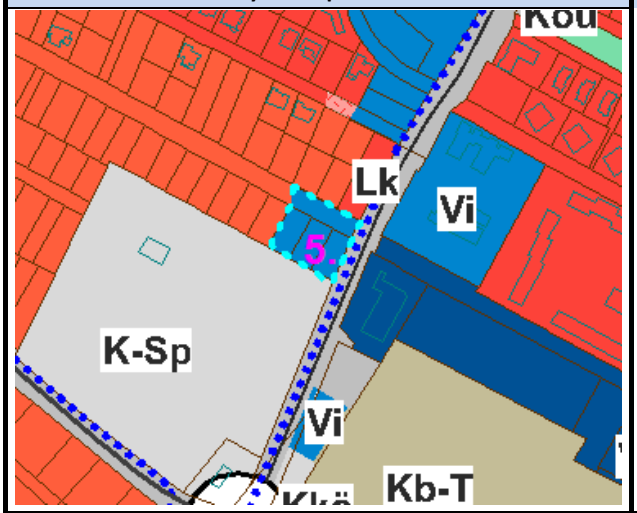
	A	*B*	*C*	*D*	*E*	*F*	*G*	*H*	*I*
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m2	m	%	%	m		
11.	***Lk9***	*zártsorú*	*700*	*16*	*40%*	*40%*	*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 %-os aránya nem változik. 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.

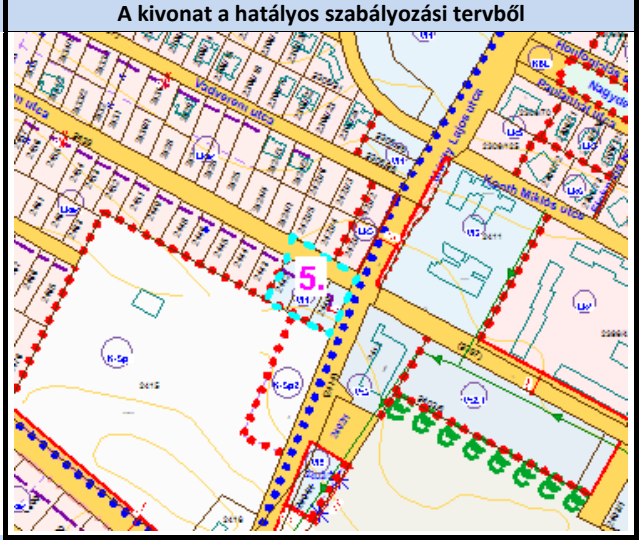
A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítás a HÉSZ 1. mellékletének kiegészítését, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli.
- 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 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 MATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- biológiai aktivitásérték kompenzációt nem igényel a módosítás

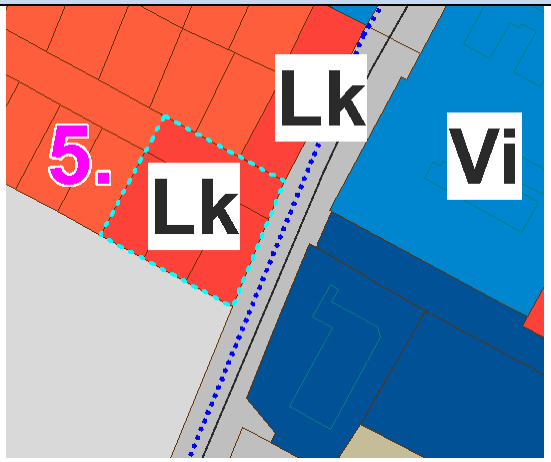
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



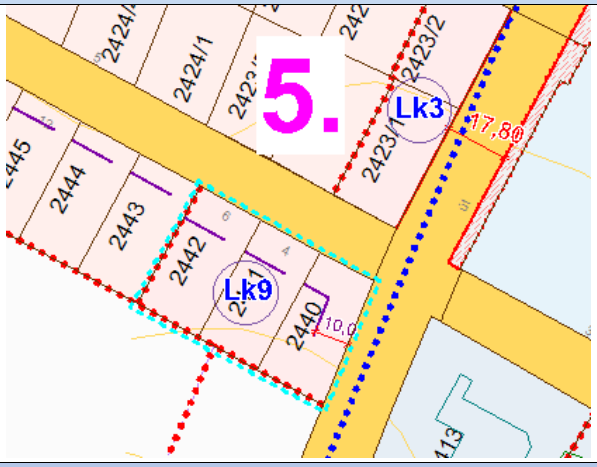
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított településszerkezeti tervből

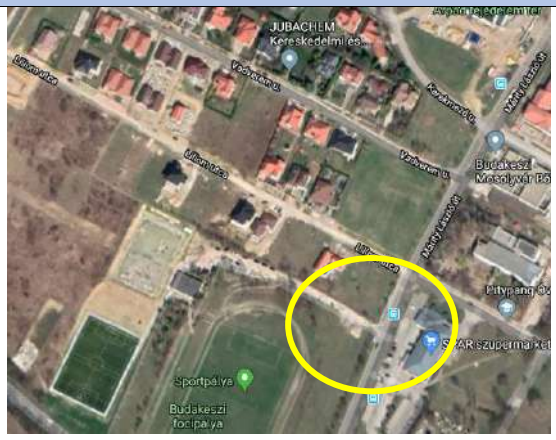


A kivonat a módosított szabályozási tervből



fotó

ortofotó



6-os számú módosítással érintett terület

<u>A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:</u>

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 területfelhasználás váltásra és övezetváltásra van szükség.

A terület mintegy 8600 m^2-es telek 1600 m^2 beépítettségi szintje (18%) és a szintszámok alapján a HÉSZ övezeti kategóriái közül az Lk4 övezet alkalmazható a 775/3 hrsz-ú területre is. A telken 55 db bejegyzett lakás található.

A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit, sajátos előírásait nem érinti, annak rendszerébe illeszkedik, azok módosítása kizárólag a területre vonatkozó telek/lakásszám szabály rögzítése vonatkozásában van szükség.

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 m^2-ről 2000 m^2-re nő, azonban egy osztatlan, mintegy 8600 m^2-es telken állnak a megvalósult épületek. A lakásszám növelése, pl. emeletráépítés esetén a HÉSZ 3. mellékletének Lk4 övezetre vonatkozó lakásszám szabály módosításával lehet mód.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítás a HÉSZ 1. mellékletének kiegészítését, valamint a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli.
- 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 MATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.

Hatályos övezeti besorolás:

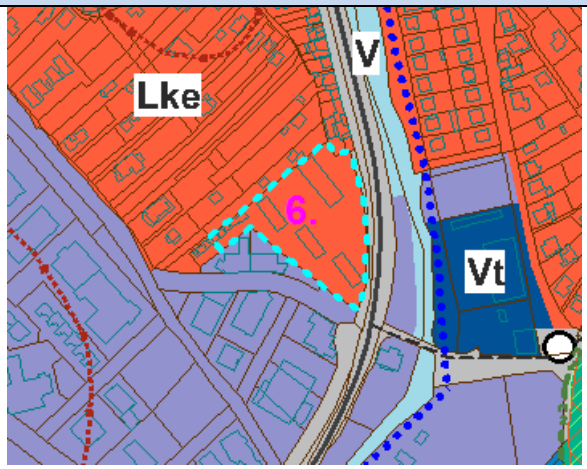
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m2	m	%	%	m		
2.	**Lke2**	oldalhatáron álló	700	16	20 %	60 %	5,0	1É/T, L=T/250 (max. 4)	ek: K

Javasolt övezeti besorolás:

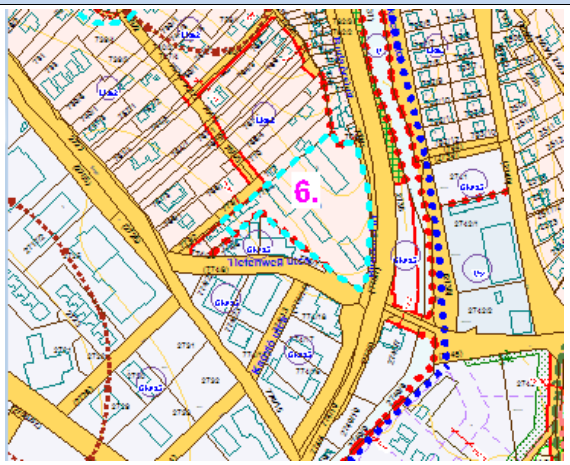
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m2	m	%	%	m		
2.	**Lk4**	szabadon álló	2000	30	20 %	60 %	12,5 meglévő épület korszerűsítése esetén a kialakult állapot +50 cm	L=T/350*	ek: K

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

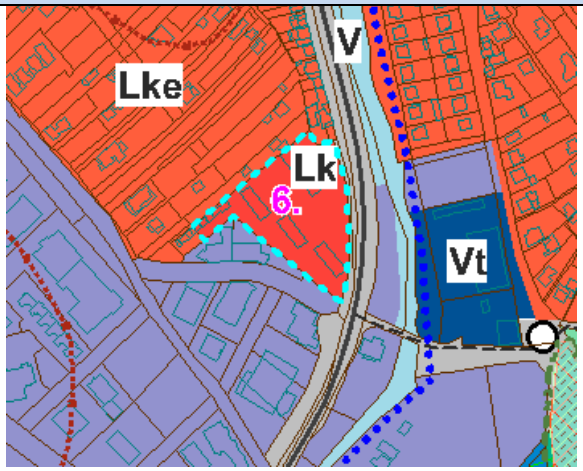
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



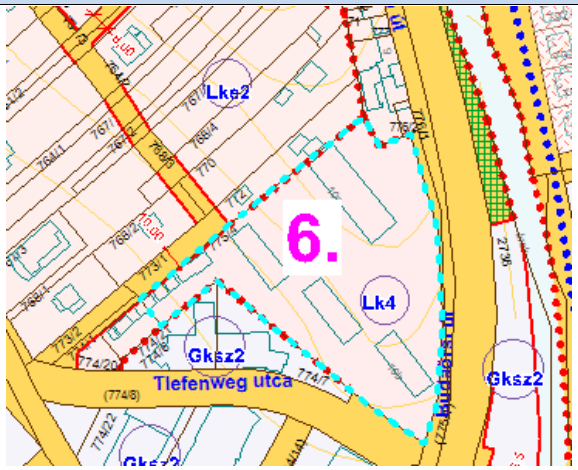
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



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 Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 területveszteséggel 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 területveszteség 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 m^2). Ez a kiegészített szabályozás a sarki 3690 hrsz-ú ingatlant (730 m^2) és a rajta álló épületet jelentősen érinti. A megvalósításhoz kisajátítási eljárás lefolytatása, vagy külön megálapodás alapján területátadás szükséges, mely a területnagyság összességében nagyobb, mint a 3678 hrsz-ú sajáthasználatú út és a környező telkek kisajátítása (1135 m^2). A javaslat elfogadása nagymértékben függ az érintett tulajdonosok hozzáállásán, a tulajdonosokkal való egyeztetés és 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 használatú út szabályozása törölhető.

A telekterületek csökkenése az esetleg már kiépített közművezetékeket, 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:

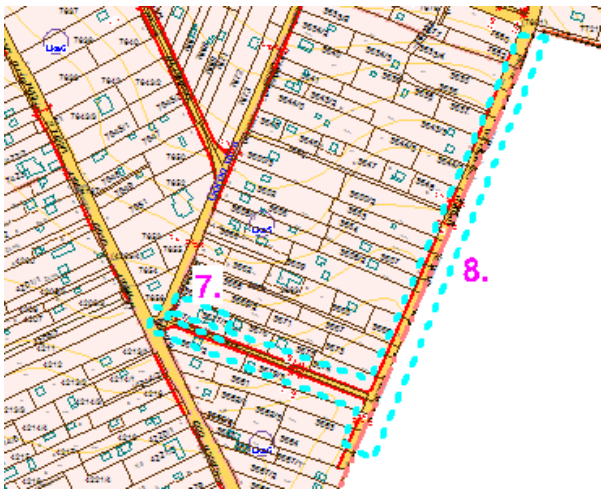
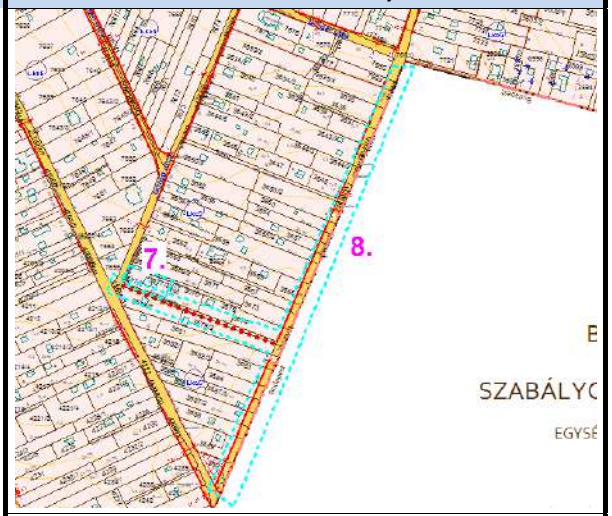
A 4.§. az alábbi két előírás kiegészítésével javasolt:

„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.”

vagy

„Az építési telken az építési helyet 1. melléklet táblázataiban megadott elő-, oldal- és hátsókert méretei szerint kell meghatározni, a magasabb rendű jogszabályok előírásainak betartása mellett. A 1. melléklet elő-, oldal- és hátsókert méretének előírásaitól eltérni szabályozási terven feltüntetett építési hely figyelembevételével lehet.”

A kivonat a hatályos szabályozási tervből	A kivonat a módosított szabályozási tervből
	

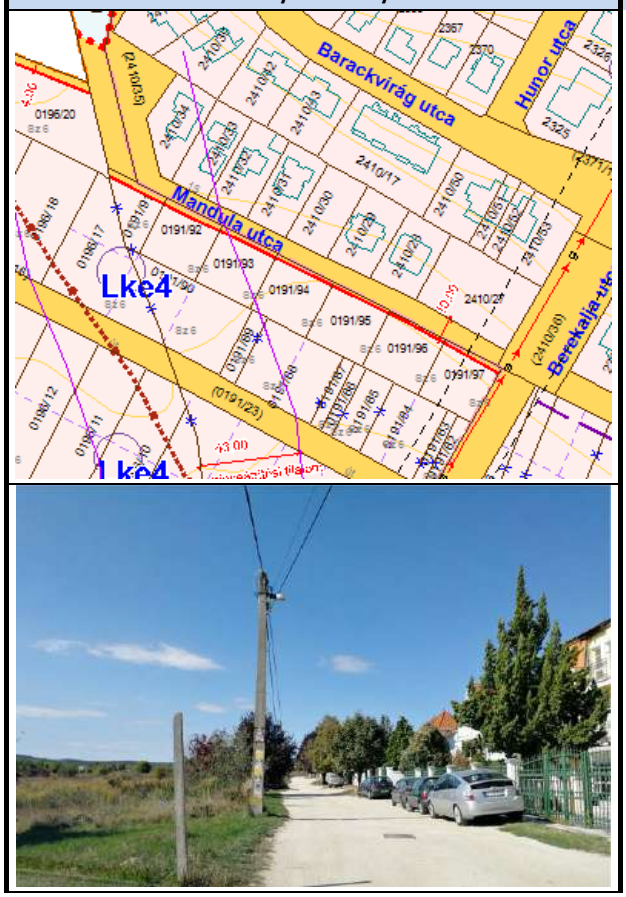
9.Terület: (Mandula utca)

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 au út déli oldalán 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 kijjebb építették meg az utca felé, majd meg óhajtották 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 tulajdonosi igény szerint a megoldást az jelenti, ha a Mandula utca szabályozási szélessége 10 m helyett csak 7 m lesz.

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 csapadékvízelvezetés mellett.
Az utcára útépítési engedélyezési terv készült, melyben 8,5 m- szélességben a tervezett kiemelt útszegéllyel tervezik a csapadékvizet elvezetni, ami ebben az esetben kevés lesz, ez nem oldja meg az út víztelenítését.
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, de ha annak túl mélyre kerülne a kivezetése, az gondot okozhat a csapadékvíz továbbvezetésénél. Nyílt árok kialakítása a nagyobb területfoglalás és a kétirányú forgalom balesetveszélyessége miatt ilyen utcaszélességnél nem ajánlott, mert ahhoz 10 méteres szabályozási szélességre lenne szükség. 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.
Mivel a szabályozás csak egyik közterületi oldalt érinti, ezért a z építési törvény 27.§ bekezdése alapján a kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzésére vagy külön megállapodásrsa 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.

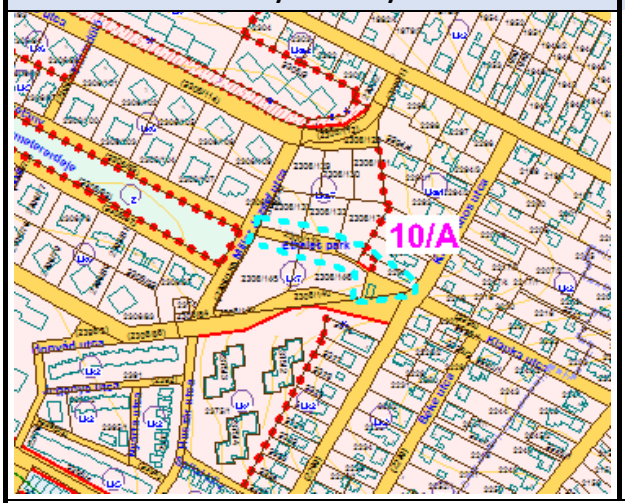
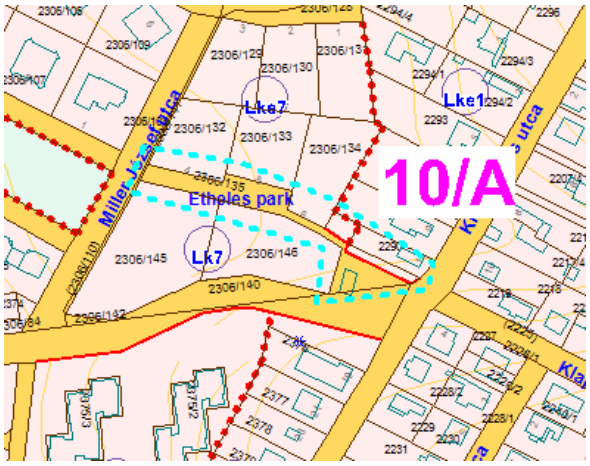
A kivonat a hatályos szabályozási tervből	A kivonat a módosított szabályozási tervből
	

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

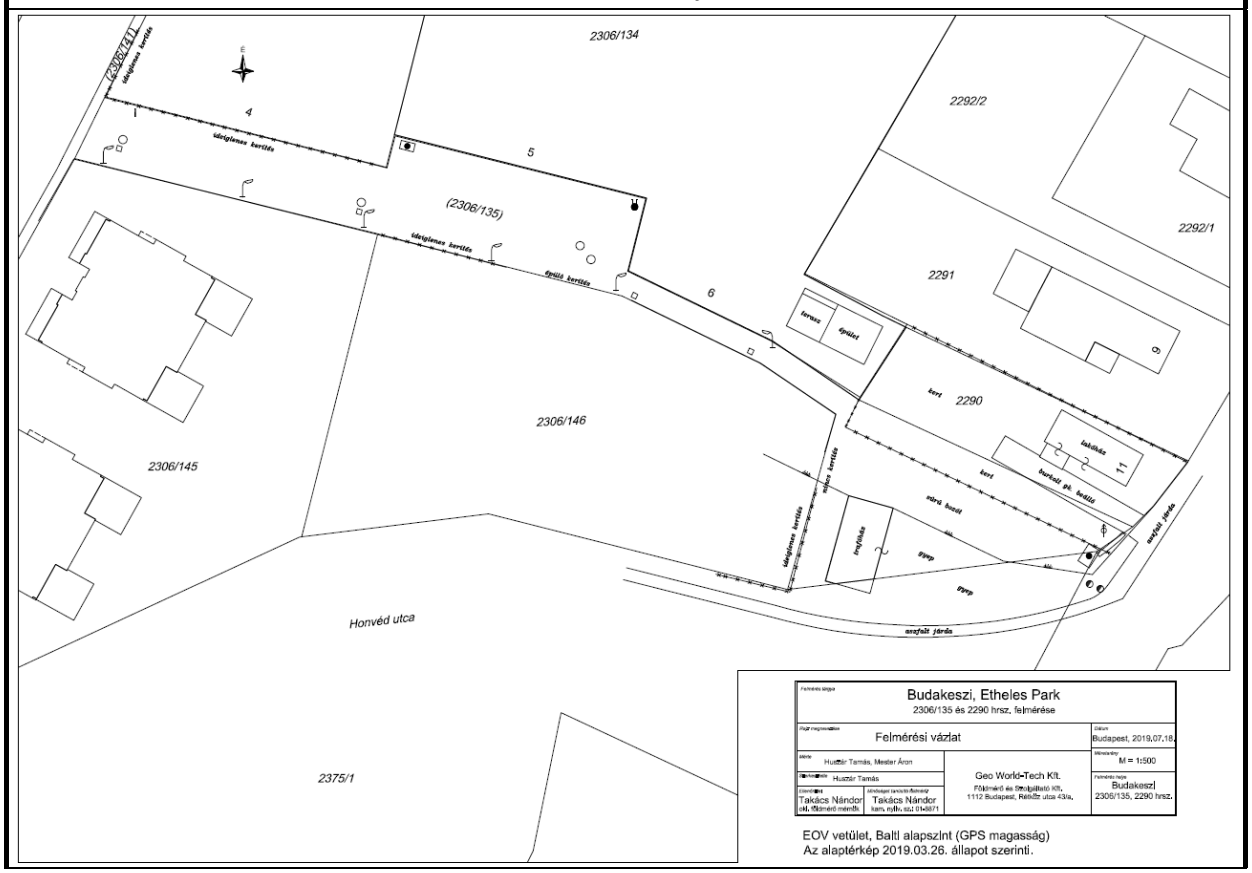
<u>A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:</u>

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 ingatlant érintő területrészről. A felmérés alapján a közterületből lakóterület céljára történő területi átadás mintegy 133 m^2. **Tervezői véleményünk szerint a tervezett módosítás a szabályozási tervbe illeszthető a szabályozási vonal feltüntetésével.**

A kivonat a hatályos szabályozási tervből	A kivonat a módosított szabályozási tervből
	

kitűzési vázrajz



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

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 területen keresztül.

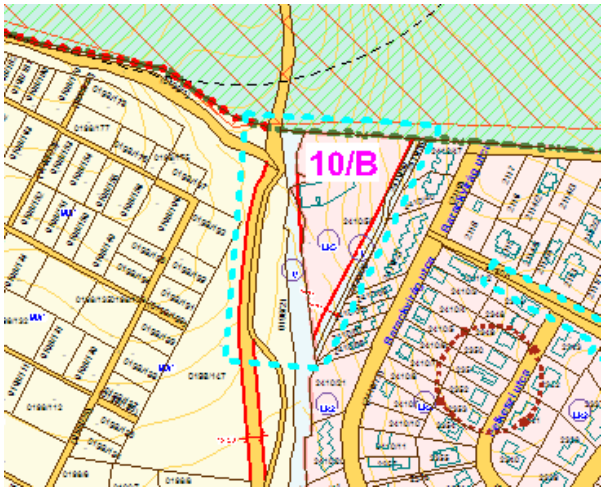
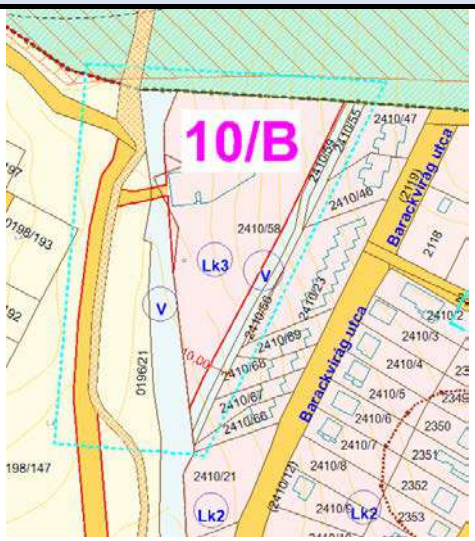
A terület geodéziai felmérése megtörtént, mely értelmében a megközelítést szolgáló területet, a kialakított áteresz és burkolatszegély között beazonosítható.

Javaslat:

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

Erre a területrészre 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 lejegyzésére 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 Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

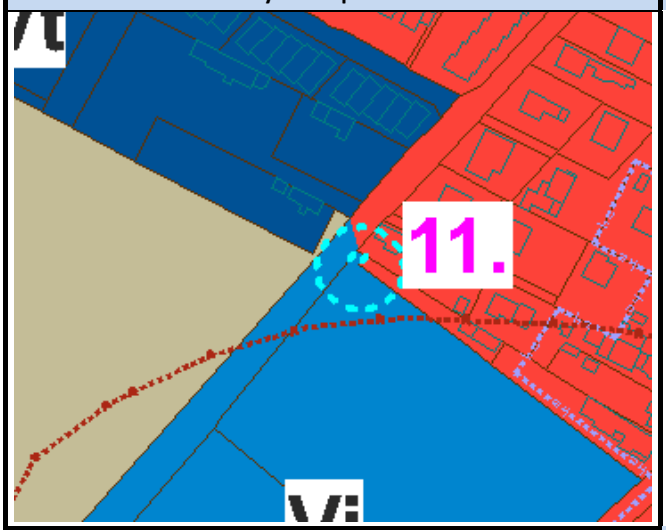
A Knáb János utca mentén a 2283 hrsz-ú lakóterületként beépült ingatlan közterületi megközelítésének kialakítása szükséges, mivel a szomszédos Vi övezetbe tartozó 2285 hrsz-ú ingatlan a Knáb János utca és a közterületi kapcsolatot igénylő 2283 hrsz-ú ingatlan közé ékelődött. Ez a 2285 hrsz-ú ingatlan mintegy 15 m^2-es területrésze. A 2283 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Knáb János utcáról történik.

Javaslat:

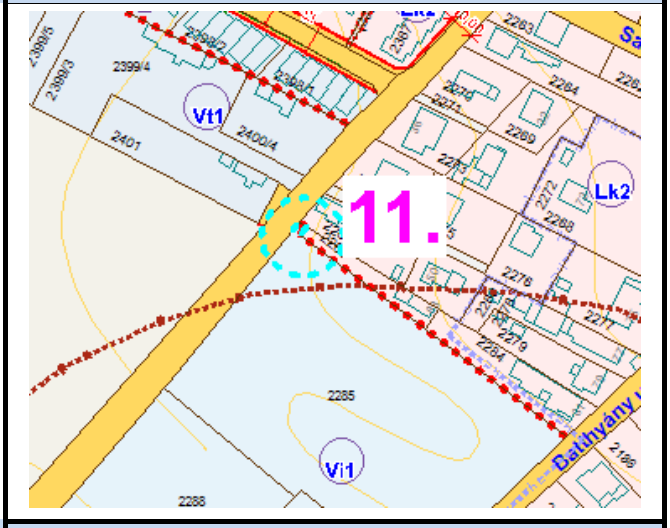
Erre a területrészre a szabályozási tervi módosítás keretében az övezethatár módosításával a közterületi kapcsolat kialakítása megvalósítható.

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 m^2 területrész a 2283 hrsz-ú ingatlan (Lk) kisvárosias lakóterületbe kerül.

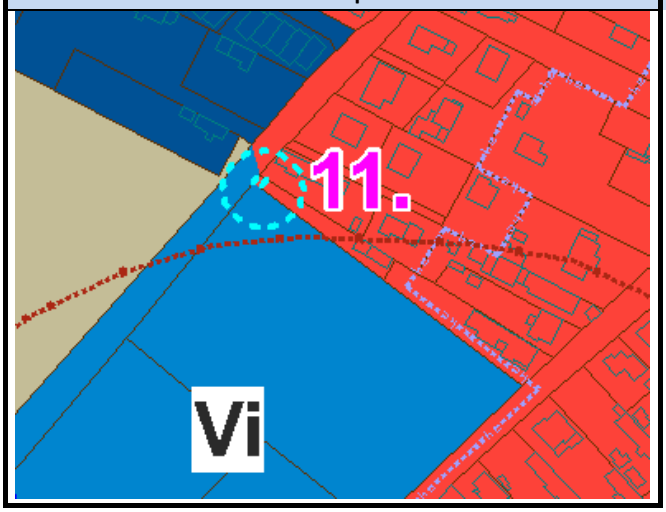
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



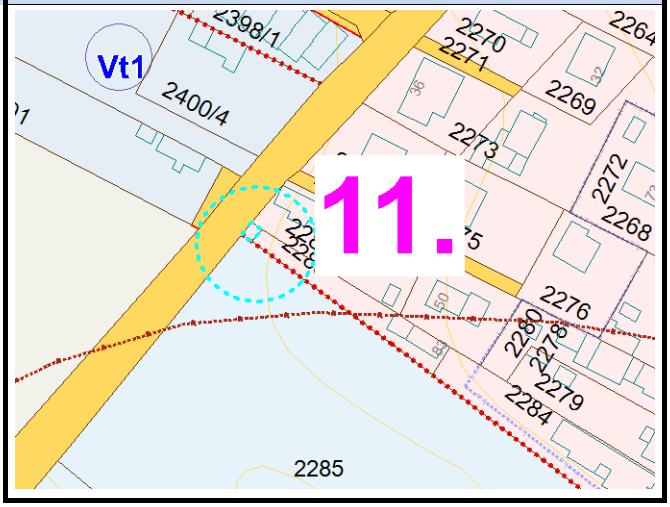
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



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)

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

Budakeszi 2343 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezte, hogy a telke mellett lévő 2344 hrsz-ú közterületből egy 129 m^2-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 értékbecsléséről.

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

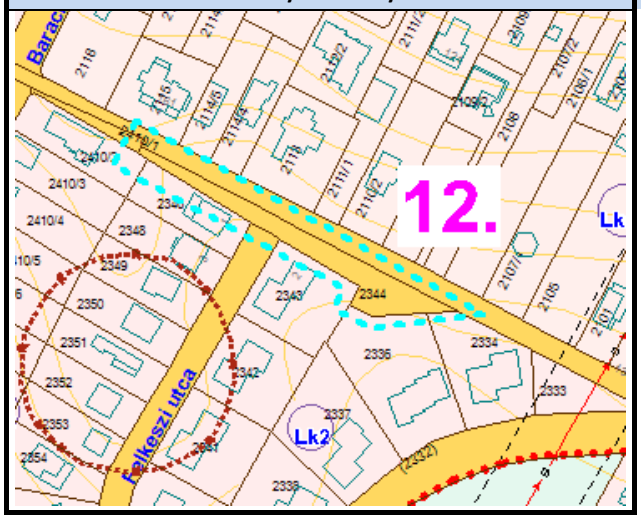
Tervezői állásfoglalásunk szerint a területátadással közúti forgalom és közműterületek továbbra is biztosíthatók maradnak. A tervezési feladat szabályozási tervi módosítást igényel.

A módosítás keretében az Önkormányzati tulajdonú 2344 hrsz-ú ingatlan területéből 129 m^2 területrész a 2343 hrsz-ú ingatlan (Lk) kisvárosias lakóterületbe kerül.

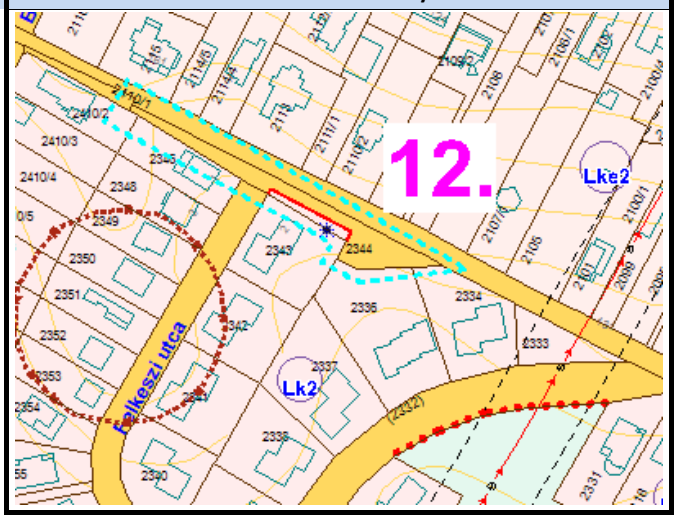
Erre a területrészre a szabályozási tervi módosítás keretében szabályozási vonal feltüntetésével a közterületrész átadása megvalósítható.

Kivonat a tervezett telekosztásról

A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



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

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

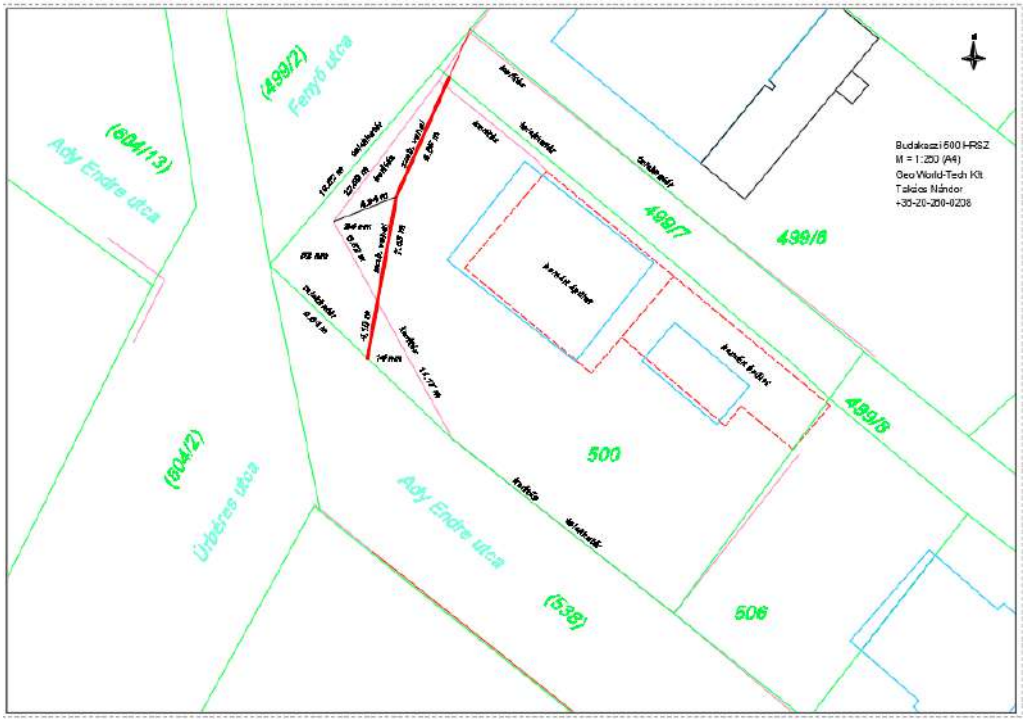
Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 251/2019. (VI. 27.) Kt. határozata a Budakeszi Ady Endre utca, Fenyő utca geodéziai rendezéséről a Budakeszi 2290 hrsz.-ú ingatlan mellett lévő Budakeszi 604/2 hrsz.-ú kivett út egy részét értékesíteni kívánja az 500 hrsz-ú lakóingatlan javára a kiépített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

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete földmérővel felmérési (kitűzési) rajzot készíttetett a Budakeszi 604/2 hrsz.-ú kivett közterület ingatlant érintő területrészről és a Budakeszi 500 hrsz.-ú ingatlanról. A felmérés alapján a közterületből lakóterület céljára történő területi átadás, értékesítése mintegy 66 m^{2-}en.

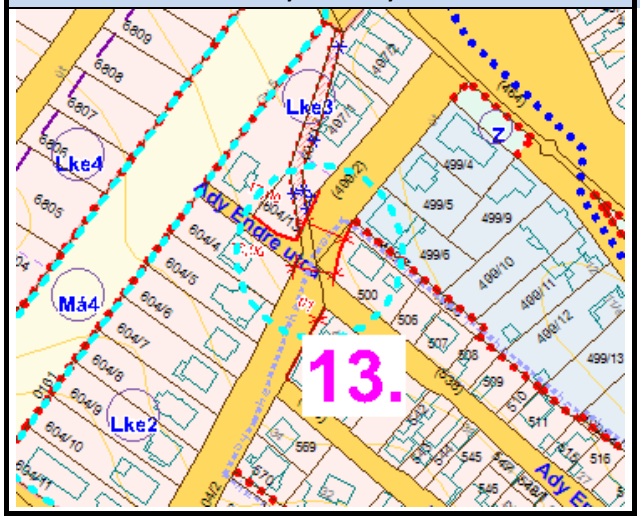
A területrész átadása esetén a közterületi csomópont területe némileg csökken, de forgalmi akadályt nem eredményez és a közúti forgalom továbbra is biztosítható marad.

A tervezett módosítás a szabályozási tervbe illeszthető a szabályozási vonal helyének módosításával. A telekhatárrendezéssel egy 499/7 hrsz-ú közúti telek (66 m^2) és a módosult méretű 500 hrsz-ú telek alakul ki a változási vázrajz alapján.

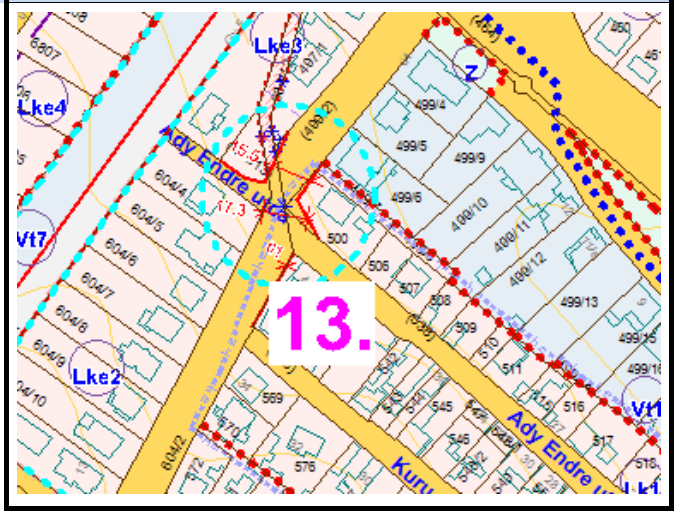
Kivonat a geodéziai felmérésről



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



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.

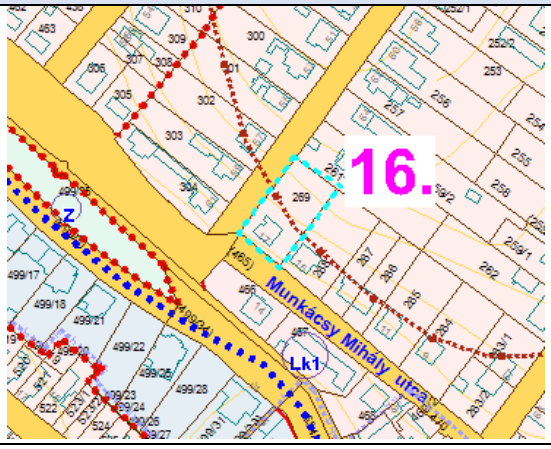
Lke jelű építési övezetbe tartozik a belterület jelentős része, a lakóterületek több, mint 85%-a, több, mint 3500 ingatlan. Ha pl. a 2000 m2-nél nagyobb telkekre lenne előírva a 2 db főépület elhelyezésének lehetősége, az 169 db telket érintene. Ez elfogadható változás lenne, de ezek zöme sajnos pont 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 beépítettségi 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 beépítettségi mérték esetén is 2 db egyenként 150 m2-es épület létesítését jelentené.”

Javaslat:

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 épülettömegben történő megjelenéssel településrendezési szempontból nem jelentkezik káros hatással. Vagyis az építési paraméterek, ezzel a zöldfelület aránya nem csökken és a lakosszám 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.

A kivonat a hatályos szabályozási tervből	Az épület fotója
	

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

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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

Tervezői feladat, hogy a Pátyi úti kikötésnél a 737 hrsz. telkeket érintő szabályozás helyét felülvizsgálja, 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.

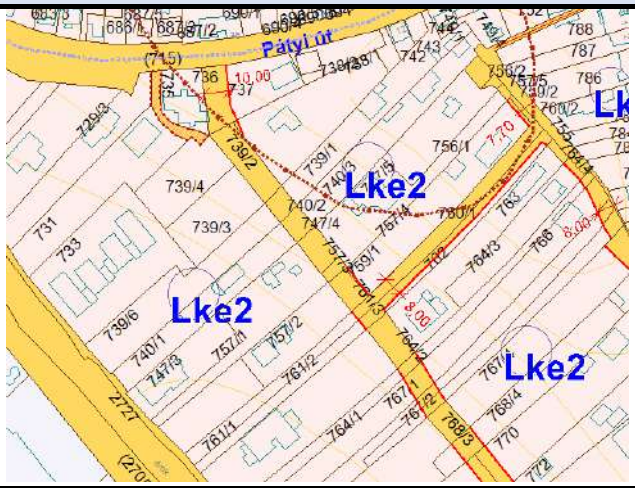
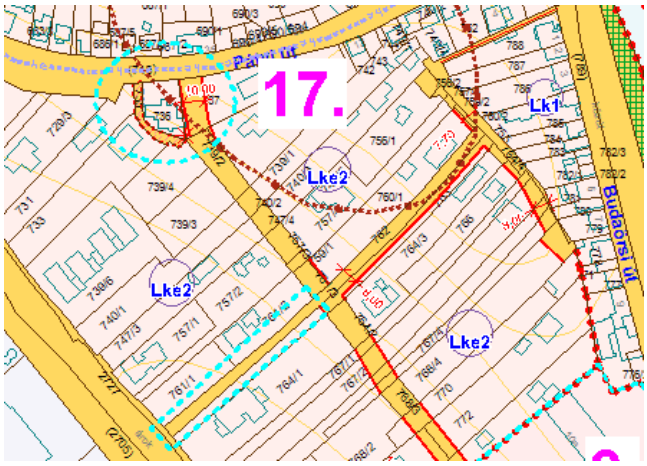
A szabályozása javasolt a kitűzési vázrajz alapján, mely mintegy 20 m^2-rel növeli a 736 hrsz-ú telek területét, így a rajta álló épület teljes egészében a 736 hrsz-ú telken lesz.

A 737 hrsz-ú telekből mintegy 245 m^2 terület kerülne közút területfelhasználás céljára és 20 m^2 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?

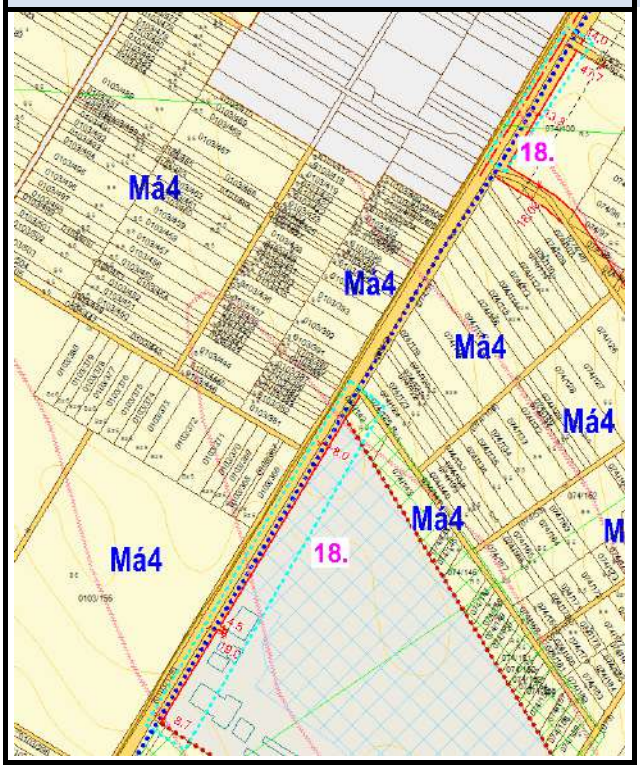
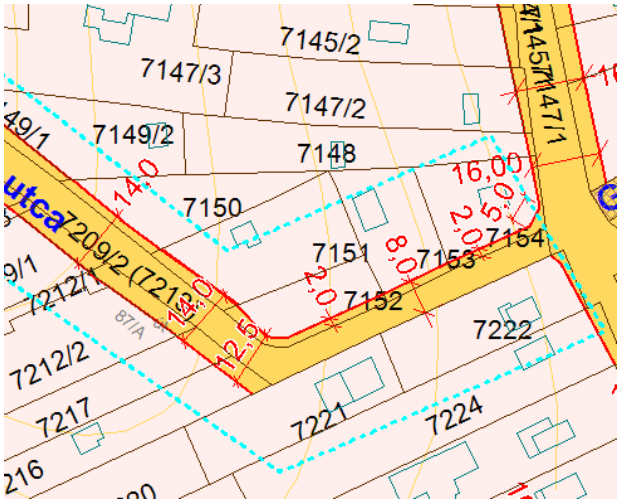
Tervezői véleményünk szerint az egyirányú út alkalmazása esetén is a közlekedési szélességeknek minimum 5 méter szabályozási szélesség kellene lennie. (a 735 hrsz út terület 3,8 méter széles) Továbbá a 2 közeli csomópont miatt a közlekedési hatóságok sem támogatnák ezt a megoldást. Vagyis javasoljuk,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

Tehát a szabályozási terv a tervezői javaslatnak megfelelően a 736 és 737 hrsz-ú telek között 20 m^2 területen eltolja a szabályozási vonalat, továbbá a tervezési feladat keretében a 762 hrsz-on haladó önkormányzati tulajdonú közterület teljes szakaszának közlekedési területként történő ábrázolása javasolt, amint az a kialakult állapot szerint is közlekedési területként hasznosul.

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. (tárgyalásos eljárás)

kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a hatályos szabályozási tervből
	

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

<u>A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:</u>

A 2750 hrsz. (1061 m^2) terület Önkormányzati tulajdonú útterület, mely a Budaörsi út közelében a Budaörsi köz és a Budakeszi árok között található a Budakeszi-árok 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 parkoló céljára 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.

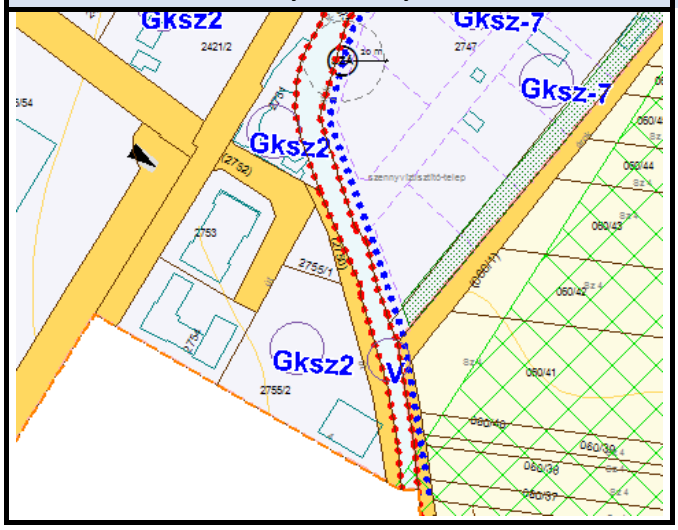
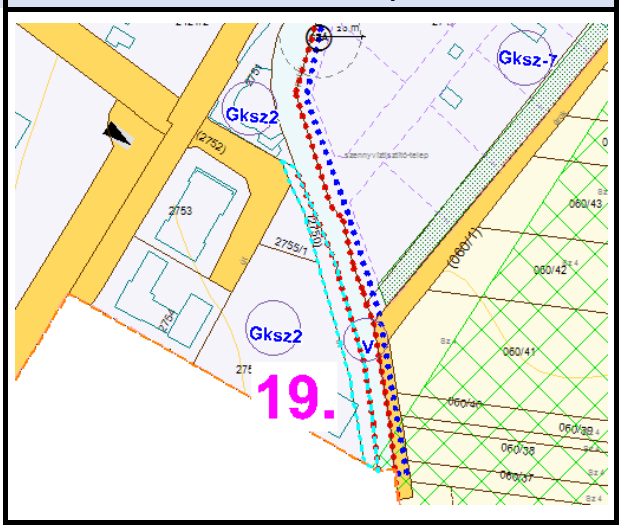
A tervezett övezeti átsorolás szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy az útterület megszüntetésével továbbra is biztosítható minden környező telek közterületi kapcsolata. Az egyfajta zsákutcaként kialakult útterület megszüntetése tervezői véleményünk szerint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

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli.
- 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 beépítetlen terület marad, mivel a szélessége okán telek „hátsó kertjeként” hasznosítható.

kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a módosított szabályozási tervből
	

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

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

A 2403/1 hrsz. (1994 m^2) Önkormányzati tulajdonú közlekedési és településközpont vegyes területbe sorolt terület, a Zichy Péter útról a temető irányába leágazó 33 méter szélességű kivett útterület, 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 területrész is Vt településközpont vegyes területbe kerülhet. Így a2403/1 hrsz-ú területen egy e szomszédos ingatlannal azonos övezeti besorolású 1304 m^2-es Vt2.1 településközpont vegyes övezet és egy 690 m^2-es közút terület alakul ki.

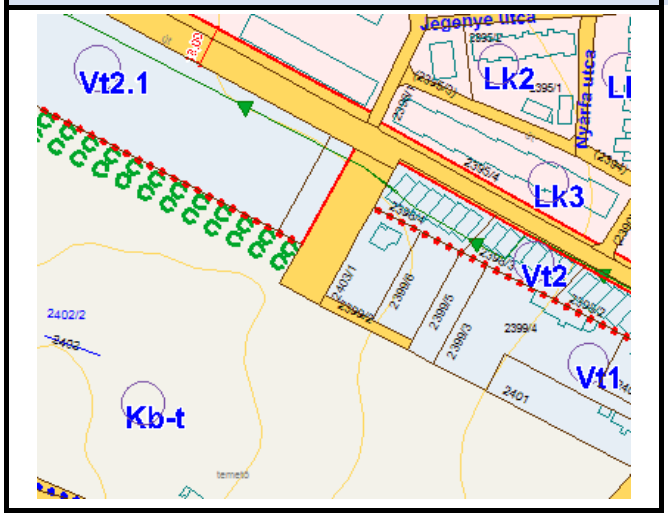
A tervezett övezeti átsorolás szabályozási tervi módosítást igényel. A módosítással kapcsolatban megállapítható, hogy az útterület megszüntetése nem javasolt, mivel beépítésre szánt Vt2 övezetbe tartozó ingatlanok megközelítést segíti elő a 2399/2 saját használatú útra történő rákötésével. Az egyfajta zsákutcaként kialakult útterület 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 m^2-el nő és így egy 1304 m^2-es 20 méter széles beépíthető ingatlan alakul ki a továbbra is fennmaradó 10 méter széles közúti kapcsolat mellett.

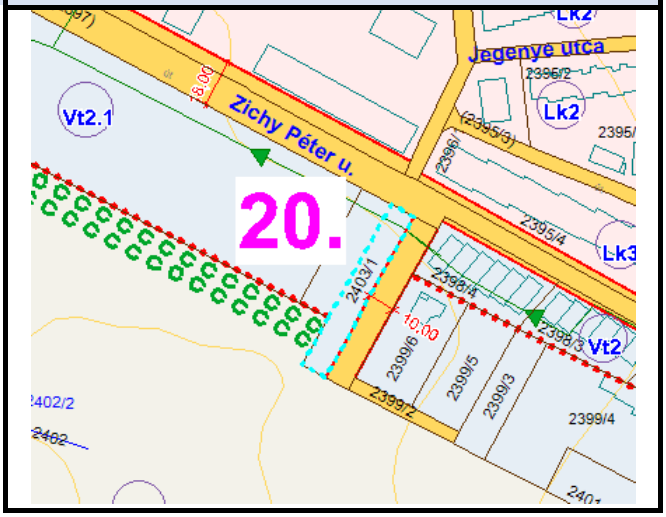
A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli.
- 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 vegyes funkció alakul ki, ami a szomszédos telekrésszel történő telekegyesítés esetén kedvező adottságú építési telek jön létre.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a módosított szabályozási tervből



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

<u>A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:</u>

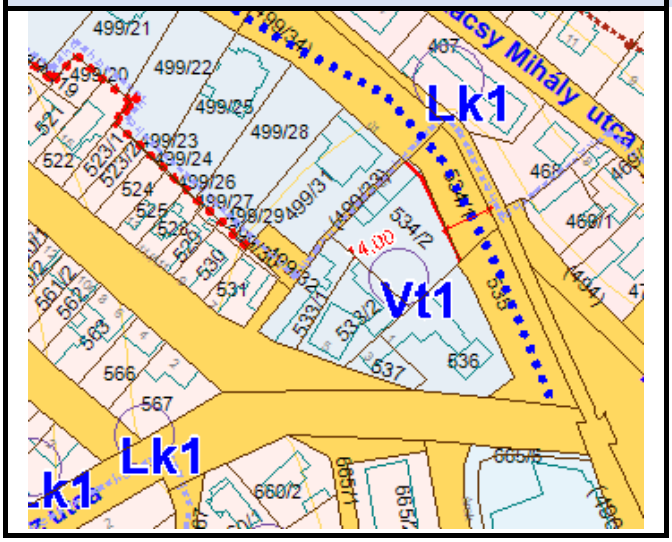
A 499/33 hrsz. (255 m^2) terület Önkormányzati tulajdonú útterület, mely az Ady Endre utca és Fűzfa utca közötti tömbben helyezkedik el. A Fűzfa utca irányából 2 méter szélességben halad a tömb belseje felé kereszt irányban, majd irányt vált 10 méter szélességben a tömb hosszirányába mintegy 18 méteres 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 irányába 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.

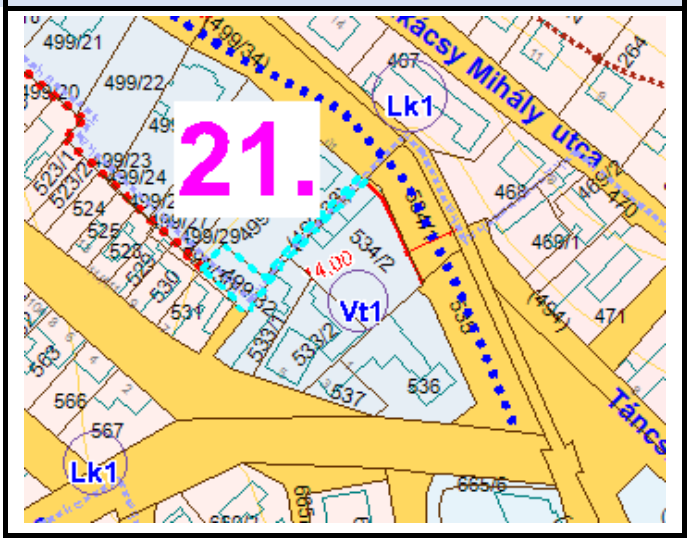
A tervezés során figyelembe kell venni:

- A módosítás a településszerkezeti és szabályozási tervlapok módosítását igényli.
- 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 vegyes funkció alakul ki, ami a szomszédos telkekkel történő telekegyesítés esetén kedvezőbb adottságú építési telkek jönnek létre.

kivonat a hatályos szabályozási tervből



kivonat a módosított szabályozási tervből



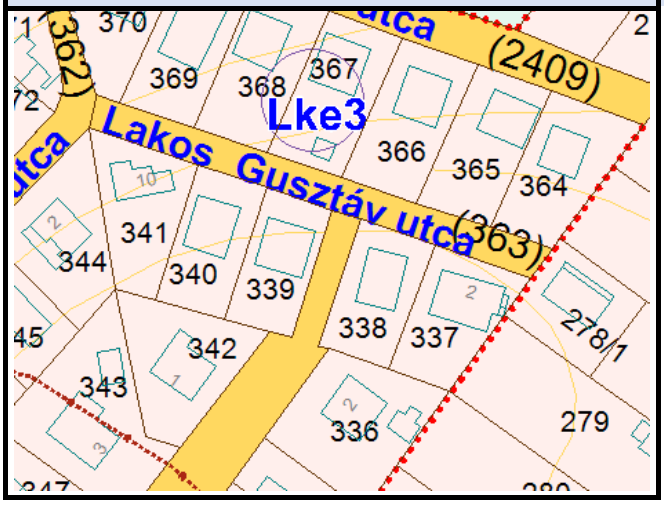
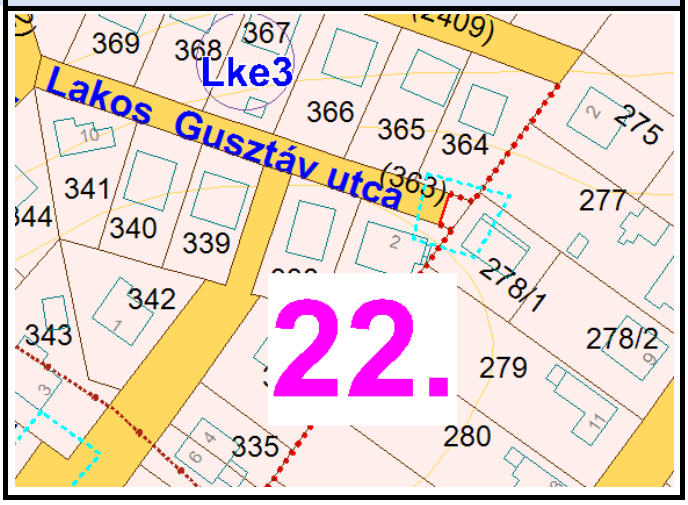
22.-23.-24. Terület: (szabályozási vonalak feltüntetése)

22(Lakos Gusztáv utca 363 hrsz. közterület rendezése)

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 m^2-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 m^2-es terület kerül a 278/1. hrsz. ingatlan részeként lakóterületbe.

kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a módosított szabályozási tervből
	

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

A Módosítási terület bemutatása, a módosítás célja és indoklása:

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 értékesítésének lehetőségéről.

Budakeszi Város Önkormányzata elviekben támogatja Kelemen Csilla, Budakeszi, Csák József utca 316 hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlannak, a Budakeszi, Csák József utca 5.-7.-9. számú ingatlanok előtti hozzávetőleg megjelölt 280 m^2-es területrésznek megvásárlására vonatkozó kérelmét, és annak forgalomképes területté történő átminősítését.

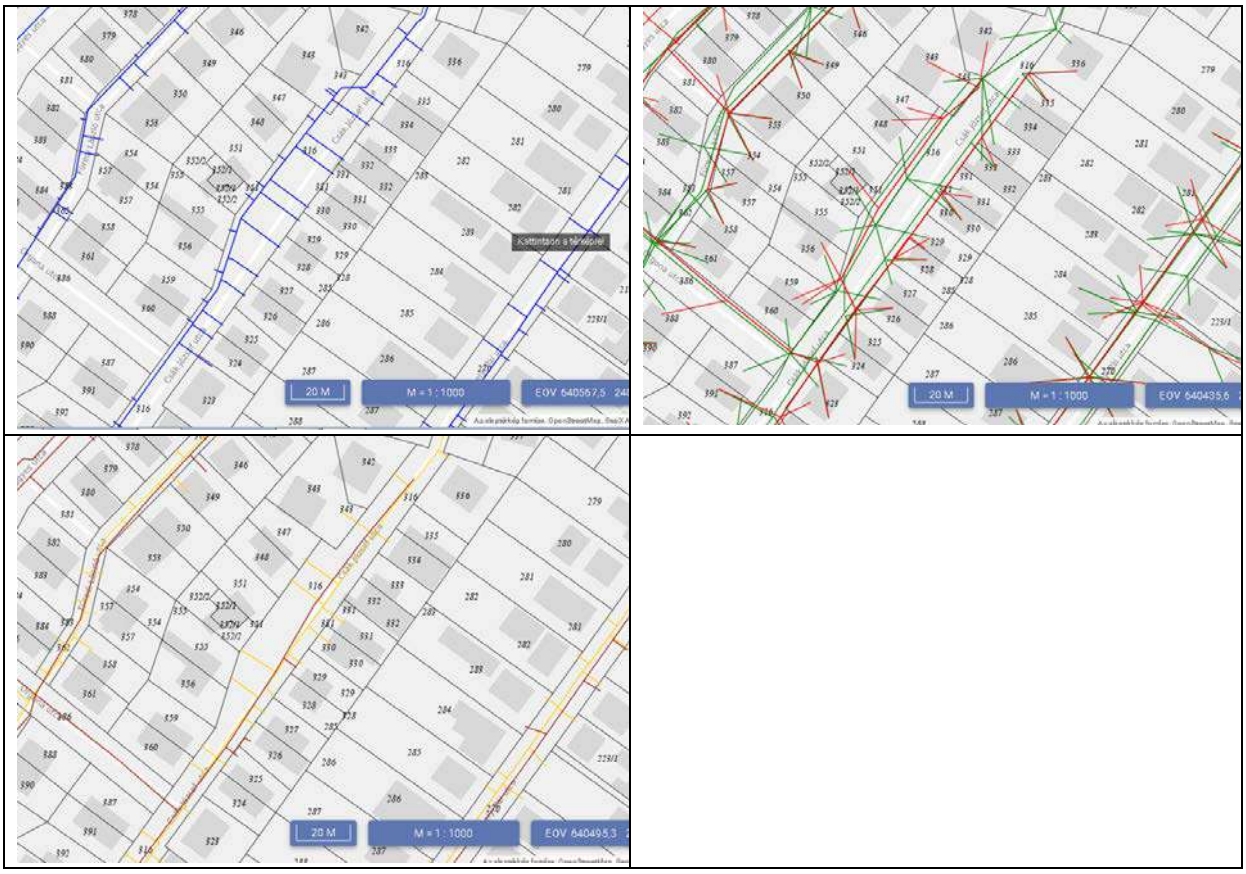
A tervmódosítási igény mellett a szomszédos 352, 355, 356 hrsz-ú ingatlanok előtti közterület szabályozás módosítása is javasolható a 347, 348, és 351 hrsz.-ú ingatlanokkal azonos adottságokat figyelembe véve.

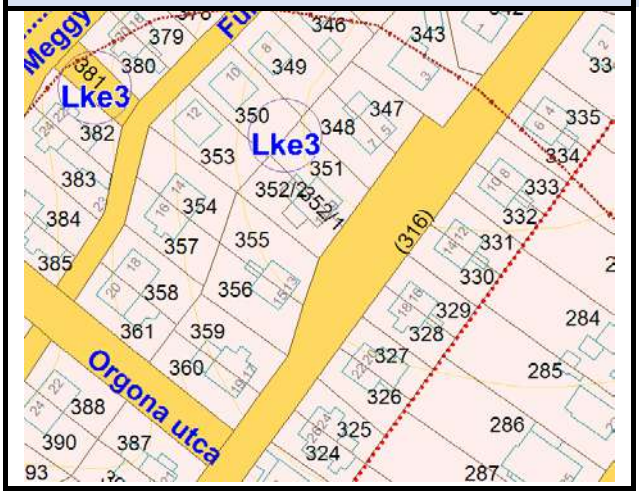
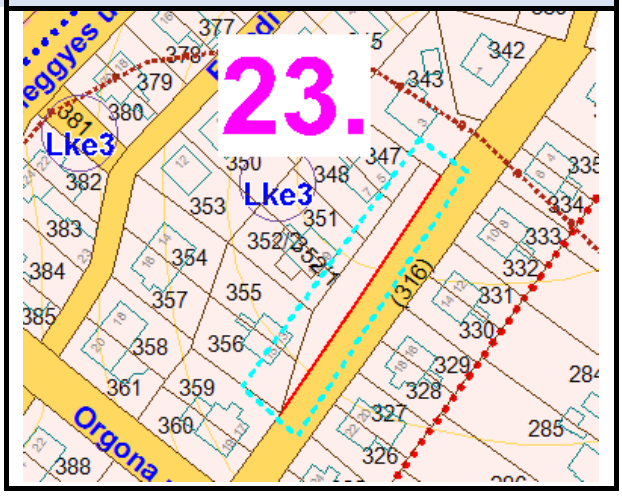
Tervezői oldalról felvetődött a kérdés, hogy a 347 hrsz.-ú, 348 hrsz.-ú, 351 hrsz.-ú ingatlanok előtt, illetve a kiszélesedő rész további területe megszüntethető-e közműellátás szempontjából és ha igen milyen feltételekkel.

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 kisfeszültségű hálózatának oszlopsora, és az arra telepített egyéb hírközlési hálózatok. Ezeket a közműveket ki kell váltani a területről, mert magán területre

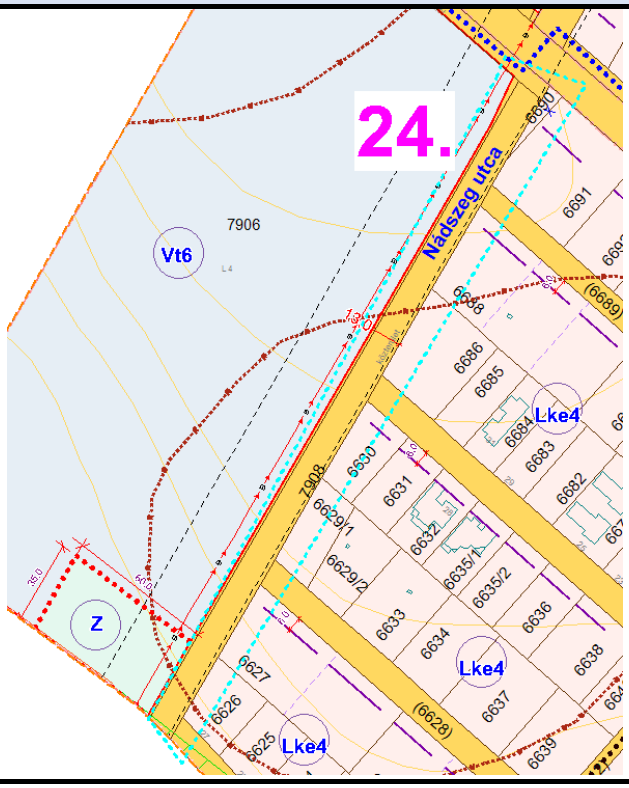
nem kerülhetnek! Mérlegelni szükséges, hogy az ingatlantulajdonosoknak megéri-e a telkük nagyságának növekedése érdekében az érintett közművezetékek átépítési költségét bevállalni. A szennyvízcsatorna és a földgázvezeték nyomvonala nem okozna gondot, azokat nem kell kiváltani. Javasolt a közműszolgáltatókkal egyeztetni.



kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a módosított szabályozási tervből
	

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

Budakeszi Város Önkormányzata a 7908 hrsz-ú közterületére közlekedési tervet készíttetett. 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.

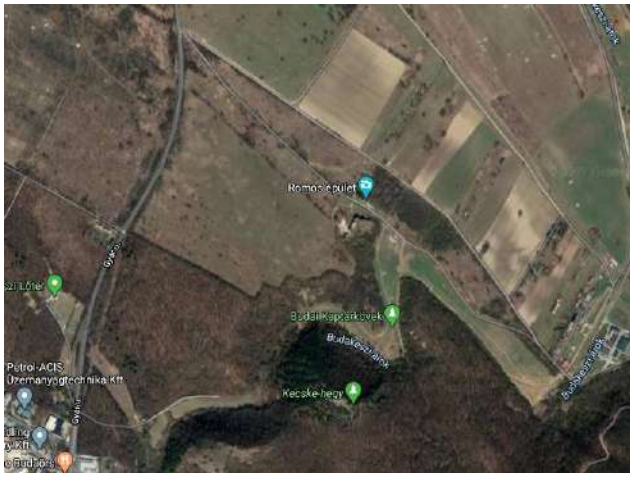
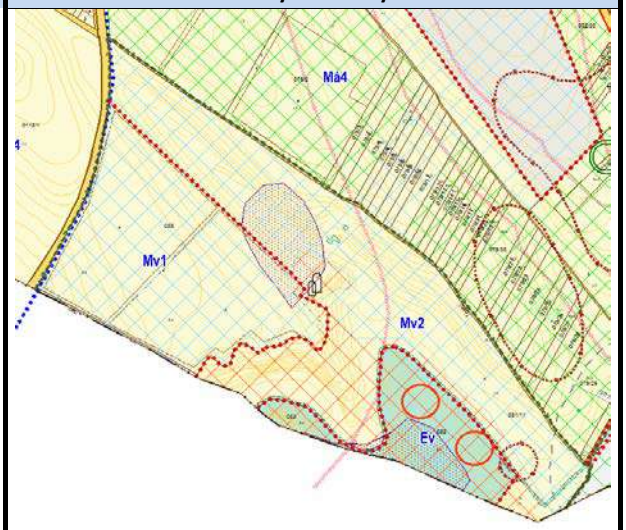
kivonat a hatályos szabályozási tervből	kivonat a módosított szabályozási tervből
	

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 határában.

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)

Ortofotó kivonat	A kivonat a hatályos szabályozási tervből
	

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:*

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.”

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.

Az előzőekben hivatkozott 23/2020.(VIII.03.) számú helyi jelentőségű védett természeti területté nyilvánító önkormányzati rendelettel összhangban az Mv1 és Mv2 övezetek módosításának célja új építmény, épület, új nyomvonalas létesítmény elhelyezésének tiltása.

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 inatlanon 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 oromfallal 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 oromfallal kialakított épületek esetében az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság 0,5 m-rel növelhető.

26/2: 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, fáskamra, nyárikonyha,
b) kiegészítő rendeltetésként
ba) a lakó rendeltetést nem zavaró állattartás,
bb) a lakó rendeltetést nem zavaró gazdasági tevékenység
céljára lehet építményt elhelyezni.
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/m^2 alapon történik.
A Vegyes övezetek területén egyéb nevesített rendeltetés is elhelyezhető az övezeti előírás (1) bekezdésben leírtak alapján. A hatályos hész 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
			m2	m	%	%	m		
9.	Vt7	zártsorú	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:
Apartman: 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 illemhely helyiségein túl főzési lehetőséget is biztosító helyiséggel, vagy helyiségrésszel is kiegészül (legalább főzésre/ melegítésre alkalmas berendezés, hűtőszekrény elhelyezhetőséggel).

26/3: 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 elírások 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 lakosszám és forgalom további nem kívánt növekedését.

26/4: Külterületi mezőgazdasági területek beépítési lehetőségeinek vizsgálata.

Budakeszi mezőgazdasági területei közül a legnagyobb kiterjedésben 436 ha-on az Má-4 övezet található, ahol 0,1%-os beépíthetőség megengedett minimum 10000 m^2-es telken. Vagyis jelenleg a túlépítések elkerülése érdekében és telekösszevonások ösztönzéseként egy 10000 m^2-es (1 ha) telken maximum 10 m^2-es építmény építhető. Egy 100 m^2-es épület elhelyezéséhez egy minimum 10 ha-os telekre lenne szükség.

A mezőgazdasági terület elsődlegesen mezőgazdasági tevékenység céljára való. Átlagos jövedelmezőség esetén minimum 30-50 ha területre lenne szüksége egy átlagos családi agrárgazdálkodási egységnek.
Ennél kisebb mezőgazdasági területeken főleg a néhány 1000 m^2-es telkeken nyilvánvaló, hogy 3%-os beépíthetőség mellett, vagy akár 10% beépíthetőség mellett is nem elsősorban az életvitelszerű mezőgazdasági tevékenységet szolgálná a beépítés. Ezért a jelen 0,1%-os beépíthetőség valójában az övezetbe tartozó telkeken szinte a be nem építhetőséggel egyenértékű.
A birtoktest, birtokközpont szabály alkalmazásával szabályozhatóvá válna a ténylegesen mezőgazdálkodáshoz kapcsolható tevékenységek köre.

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 pontosítandó.

28: Ökológiai hálózat lehatárolás pontosítása a belterületi határ mentén

A felmerült ökológiai hálózat (magterület) pontosítási igény merült fel Budakeszi Makkosmária településrészét érintően Budapest közigazgatási határa mellett. A Budapest közigazgatási területén kijelölt magterület néhány Makkosmáriai kervárosias lakóterületbe tartozó telekvégeit, vagy telekrészeit érinti. Mivel vélhetőleg csak az ábrázolási mód igényel pontosítását, ezért elképzelhetőnek tartjuk, hogy az illetékes Duna-Ipoly Nemzeti Park (DINPI) igazgatóság is támogatja majd a kezdeményezést. Jelen Makksomária területét érintő ökológiai hálózat érintettségét indokolatlannak tarjuk a jelenlegi területhasználat és beépítettség okán is.

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

29: Településszerkezeti terv tervezett útnyomvonalak vizsgálata az MATrT alapján

Az MATrT (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.

SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS

1. számú terület

Kert utca:

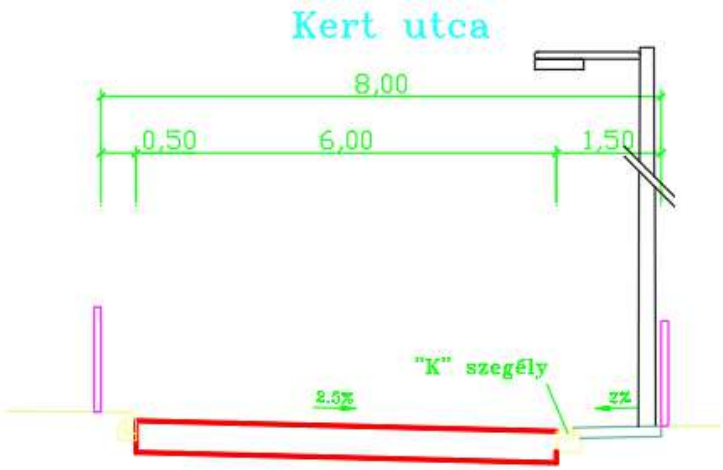
Az út hálózati jelentőségének megfelelően, teljes hosszban kétirányú forgalomra alkalmas kialakítás szükséges. A javasolt útpálya szélesség 6,0 m. A gyalogos forgalom számára az útpályától elkülönített járda szélessége min. 1,5 m.

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.



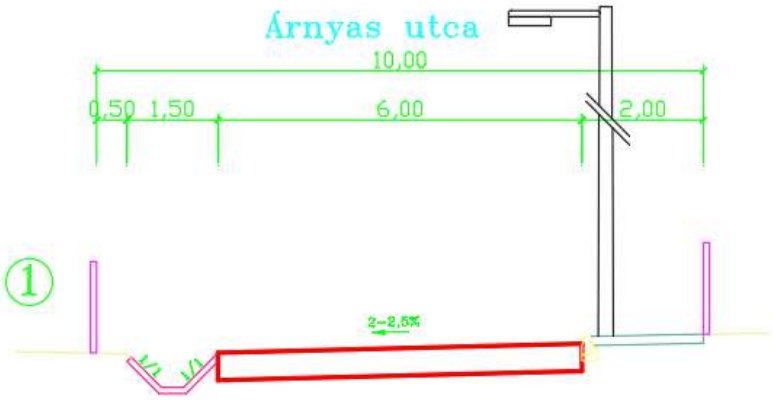
Árnyas utca:

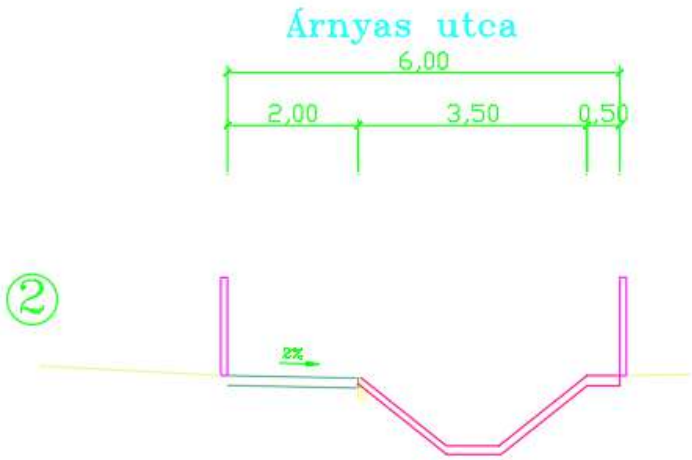
A Kert utca és Bem utca közötti szakaszon az ÉNY-i oldalon hatályos szabályozás végrehajtásával 10 m közterületi szélesség biztosítható, ez megfelelő a szükséges útpálya szélesség (6,0 m) és minimum egyoldali 2,0 m széles járda, valamint a gépkocsibehajtóknál az útpálya és a bejárati szint közötti szintkülönbség 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 közúttá 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 zsákutcás 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.





3. számú terület

A Pataksor utca jelenleg szórt burkolatú kiszolgáló utca, a Sugár utca felől közelíthető meg. A jelenlegi 3-4 m széles közterület közlekedési szempontból sem megfelelő, a közmű elhelyezés 5-7 m szabályozási szélesség biztosítását teszi szükségessé.

Az utca tervezési osztálya K.VI., belterületi kiépítés esetén B.VI.d.B.

4. számú terület

Közúti hálózati kapcsolatok

A terület országos közúthálózati kapcsolatait jelenleg a 8102 jelű és 1102 jelű összekötő utak biztosítják.

A két országos mellékutat a Budakeszi belterületét elkerülő út fogja összekötni Budakeszi déli gazdasági területét átszelve. Az összeköttetés a Budaörs – Budakeszi – Perbál irányú térségi jelentőségű, országos mellékút része lesz.

Jelenleg ebben az irányban egy szakasz, a Bianka utca épült meg.

A 0103/598 és 599 hrsz. telkek közvetlen közúti megközelítését a gazdasági terület kiépült települési útjai biztosítják. Észak felé az 1102 jelű úthoz a cserszegi utca – Szőlőskert utca – Vincellér utca útvonal a kapcsolat. Kelet felé a Présház utca csak a 8102 jelű út szerviz útjáig vezet, a 8102 jelű útra a Bianka utcán át, jelzőlámpás csomópontban lehet eljutni.

A területtől nyugatra tervezett M0 Budai szektort a hálózati tervekből az MATRT és a Budapest Agglomeráció területrendezési terve törölte.

A telkek közúti kapcsolatát legkedvezőbben a Cserszegi utca Présház utcai csomópontjához csatlakozva lehet kialakítani illetve a Cserszegi utcától keletre levő telephelyek útcsatlakozásaival szemben.

Közösségi közlekedés

A terület közösségi közlekedési kapcsolatai a Budapest, Széll Kálmán tér és Budakeszi Tesco Parkcenter között közlekedő 22. számú BKK járat, illetve a 758 és 779 számú VOLÁNBUSZ helyközi járatok.

A 22. számú autóbuszjárat 30 percenként közlekedik, legközelebbi megállója a Szőlőskert utcában a területtől 500 méterre van.

A 758 és 779 számú helyközi járatok déli irányban Törökbálint és Budaörs felé közvetlen eljutást biztosítanak.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A terület környezetében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra, de az utak forgalmi terhelése nem is indokolja önálló kerékpárút kiépítését.

A Cserszegi utca és Présház utca mentén nincs kiépített járda, a terület beépítése esetén ez szükséges. lesz.

5.számú terület

Közúti közlekedés

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

Közösségi közlekedés

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

Kerékpáros közlekedés

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

Parkolás

A tervezett beépítés parkolói telken belül biztosítandók.

6. számú terület

A lakótelep közúti kapcsolatát a Tiefenwg utca felől alakították ki, a Budaörsi úti csatlakozástól 30 méterre.

Az épületeket megközelítő belső utak egyrészt a Budaörsi út melletti szerviz úttal, másrészt a Tiefenweg utcával közel párhuzamosan épültek meg. A kialakult állapot módosítása nem szükséges.

7-8. számú terület

A terület megközelítését biztosító Megyei út Makkosmária gyűjtőútja, bár jelenlegi kiépítése ennek az igénynek nem felel meg: 3 m széles, rossz állagú aszfalt burkolatú út.

A csatlakozó Görög utca részben burkolattal ellátott kiszolgáló utca. Az útcsatlakozáshoz kelet felől kapcsolódó közterület szélessége (2-3 m) csak az Erőalja útig terjedő szakaszon érintett 3-4 telek kiszolgálásra alkalmas.

Az Erdőalja utca részben Budapest területén levő közterületét a Megyei útig közúthálózat szempontból Budakeszi területén is szabályozva szükséges kivezetni.

10.A. számú terület

A (2306/135) hrsz. telek 3 m széles szabályozása a Honvéd utca – Knáb János utca csomópont és az Etheles park közötti gyalogos kapcsolat érdekében biztosítandó.

A 2306/135 telek 3-4 m széles sávjának értékesítésével a gyalogos kapcsolat megmarad.

10.B. számú terület

A 2410/58 hrsz. telek közúti kapcsolatát biztosító Áfonya utca jelenleg szórt burkolatú, szabályozási szélessége 12 m, tervezési osztálya B.VI.d.B. A telek gépkocsibehajtóját a 0194 hrsz. árok telkén átvezetve, min. 5 m széles telekrésszel úgy kell kialakítani, hogy az árok vízelvezető kapacitását ne csökkentse.

11. számú terület

A 2293 hrsz. ingatlan Knáb Jánosutcai kapcsolata a telekalakítással 3,5 méteres szakaszon tud kiépülni, ez megfelelő gépkocsibehajtó létesítésére. A Knáb János utca 6,5 m széles útpályája mellett a keleti oldalon járda nincs.

A telek déli határán, a Széchenyi általános iskola telkén közcélú gyalogos átjáró van a Batthyányi utca felé, amely kijelölt gyalogos átkelőhelyen keresztezi a Knáb János utcát, a behajtó ettől északra megfelelő távolságban alakítható ki.

12. számú terület

A módosítás a József Attila Felkeszi utcai csatlakozása melletti terület érinti. A József Attila utca az érintett szakaszon a forgalmi igényeknek megfelelő útpálya szélességgel és járdával kiépült, a szakaszon megállási tilalom van érvényben. Az útszakasz bővítése, átépítése nem várható, az érintett telekrész a magassági viszonyok miatt közlekedési célra nem használható, a közterület szélessége csökkenthető.

13. számú terület

A Fenyő utca 6 m pályaszélességgel kiépült, észak felé egyirányúsított gyűjtő út, amelynek Ady Endre utcai csatlakozását a vízelvezető árkokkal együtt megfelelően kialakították. Az érintett szakaszon az út menti járda az ellentétes oldalon épült ki.

A közterület csökkentésének területe közlekedési célra nem szükséges.

16. számú terület

A 269 hrsz. telek a Munkácsi Mihály utca és Vásárhelyi Pál utca kiszolgáló utak közterületével határos. A teleknek jelenlegi közúti kapcsolata a Vásárhelyi Pál utca felőli garázs és a Munkácsi utca felőli behajtó két különböző szinten van a terepviszonyoknak megfelelően. A telek beépítésének változása esetén a kapcsolatok a meglevők megtartásával, illetve a Vásárhelyi utca felől, a közterületi lépcsős járda átépítésével, behajtó kialakításával biztosíthatók.

17. számú terület

A 739/2 hrsz. tömbfeltáró közút Pátyi úti csatlakozásánál a 735 hrsz. közterület kis szélessége 3 – 4 m egyirányúsítva sem alkalmas forgalmi szempontból, valamint a Pátyi úti csatlakozása a tervezett megoldástól 15 méterre, a 1103 jelű országos közút belterületi szakaszán nem megfelelő.

A tervezett szabályozás 10 m közterületi szélessége a Pátyi úti csomópontban a láthatóság biztosításának figyelembevételével minimális érték.

19. számú terület

A Budaörsi úttól (8102 jelű összekötő út) keletre levő kereskedelmi-szolgáltató létesítmények megközelítését az országos közúthoz jelzőlámpás szabályozású csomópontban csatlakozó Budaörsi köz biztosítja. A Budaörsi köz rövid, zsákutcás kialakítású kiszolgáló utca, 6 m pályaszélességgel, mindkét oldalon parkoló sávval. A hozzá csatlakozó Budaörsi árok menti (2750) hrsz. közterületen a 2755/2 hrsz. telek burkolt parkolói vannak, közcélú közlekedési funkciója nincs.

20. számú terület

A Zichy Péter utcához kapcsolódó 2403/1 hrsz. közterület csak 2 ingatlan megközelítését biztosítja, így 20 m szélessége nem szükséges a kis forgalom lebonyolításához.

21. számú terület

A (499/33) hrsz. közterületi célú fenntartása nem szükséges, telek közúti kapcsolatát nem biztosítja, gyalogos átjárósra fenntartani sem indokolt.

22. számú terület

A Lakos Gusztáv utca közterületének rövid zsákutcás szakasza 5 telek megközelítését biztosítja. A zsákutca végének átlagosan 4 m-rel történő csökkentése esetén a közúti kapcsolatok megmaradnak, így közlekedési szempontból nem okoz változást.

23. számú terület

A (316) hrsz. Csák József utca Orgona utca és Lakos J. utca közötti szakasza 4 m széles aszfalt burkolattal, mindkét oldalon járdával kiépült. Az útpálya és a járda közötti sáv szakaszonként változóan szórt burkolatú parkolósáv, illetve zöldsáv. A közterület vizsgált szakaszán a szélesebb közterület közlekedési szempontból nem szükséges, elidegenítése esetén a járda kiépítése biztosítandó.

24. számú terület

Közúti közlekedés

A terület országos közúti kapcsolata a 1103 jelű összekötő út, az érintett szakaszon 2 x 1 sávos, külterületi jellegű.

Az országos közút felőli kapcsolat a város hatályos szabályozási terve szerint a Harmatfű utcai meglevő csomóponthoz kapcsolódó Nádszeg utca lesz. A terület közúti kapcsolatait a Nádszeg utcától, a DK felől csatlakozó lakóutcák (Eperjes utca, Rozsnyó utca, Losonc utca, Zsolna utca) meghosszabbításában kialakítandó utcákkal javasoljuk biztosítani. A kiszolgáló utcák tervezési osztálya: B.VI.d.B.

A Nádszeg utcára készült útépítési terv szerint a megvalósításhoz a jelenlegi 12 m széles közterület 13 m-re bővítése szükséges, ez a szomszédos telek csökkentésével megfelelően kialakítható.

Közösségi közlekedés

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

Parkolás

A területen a lakóingatlanok parkolási igénye telken belül elégítendő ki.

25. számú terület

Közúti közlekedés

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

Közösségi közlekedés

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

2.2. KÖZMŰ

1. számú módosítási terület:

Közműellátás

Makkosmária településrészen, a volt kiskertes területen fekvő utak menti korábbi zártkerti ingatlanok lakóingatlanokká váltak, mint beépítésre szánt területen az ellátásukra kiépítették a teljes közműellátást. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia- és a földgázellátást, de a közlekedésre alkalmas útszélességet és annak a vízelvezetését nem oldották meg. Ennek kiépítéséhez az út-szélesítés megoldása szükséges. Az út-szabályozási szélességét alapvetően befolyásolja, hogy a módosítást igénylő mindhárom utca a Makkosmária csapadékvíz elvezetésének fontos levezető útvonala. A jelentős kiterjedésű vízgyűjtő terület fő gyűjtőjét a Kert utcában kell kialakítani, amely befogadja az Árnyas utcai és annak mellék utcájaként csatlakozó Bem József utca felől érkező vizeket is. A Kert utcai csapadékvíz elvezetési nyomvonal a Patak utcán keresztül éri el a befogadó Budakeszi-árok vízfolyást.

A Kert utcai főgyűjtő kiépítésének méretezésénél nemcsak a kiterjedt vízgyűjtő figyelembevétele szükséges, hanem a terület meredek lejtési viszonya is. A Kert utca keleti végénél, a Megyei út keresztezésénél 270 mBf-ről indul az utca és a nyugati, Patak utcai érkezésnél a szintje 210 mBf-i. A 60 m szintkülönbség jelzi, hogy a hegyoldalról érkező víz lefutása komolyabb nyílt árkos, vagy zárt csapadék csatornás elvezetés kiépítését fogja igényelni.

A Kert utcai vízelvezető rendszerbe érkező Árnyas utcai bekötés vízgyűjtő területe is 260 mBf-ről indul és a Kert utcai elvezető hálózatba 220 mBf, 40 m-es eséssel csatlakozik.

A nagy szintkülönbség kedvező adottság a zárt csapadékcsatornás vízelvezetésre, amely a nagy szintkülönbség miatt szinte párhuzamosan kb 0,6-1 m-es fedéssel haladhat a felszínnel és nyílt árkossá váló szakaszra könnyen csatlakoztatható.

A terepviszonyok miatt az út-szélesítés lehetősége is korlátozott, mert a telkekre való behajtás lehetőségét is biztosítani kell. A Kert utca felső szakaszán az út szélesítése 8 m-es lehet, ezen a szakaszon a csapadékvíz elvezetését csak zárt csatorna építésével lehet megoldani, amibe a vizeket a Megyeri út felől, a megyeri út-Kert utca keresztezésénél rácsos csatlakozással lehet bevezetni.

10 m-nél kisebb szabályozási szélességű útszakasznál csak zárt csatornás vízelvezetés építhető, amelynek kivitelezését nagyon kellemetlenné teszi, a már kiépített közművezetékek helyfoglalása.

10 m-t meghaladó szabályozási szélességű útszakaszoknál már lehet nyílt árkos vízelvezetést is építeni, de a meredek lejtési viszony miatt csak burkolt árok kivitelezhető és energiatörőket kell a nyílt árkos rendszerbe is beépíteni.

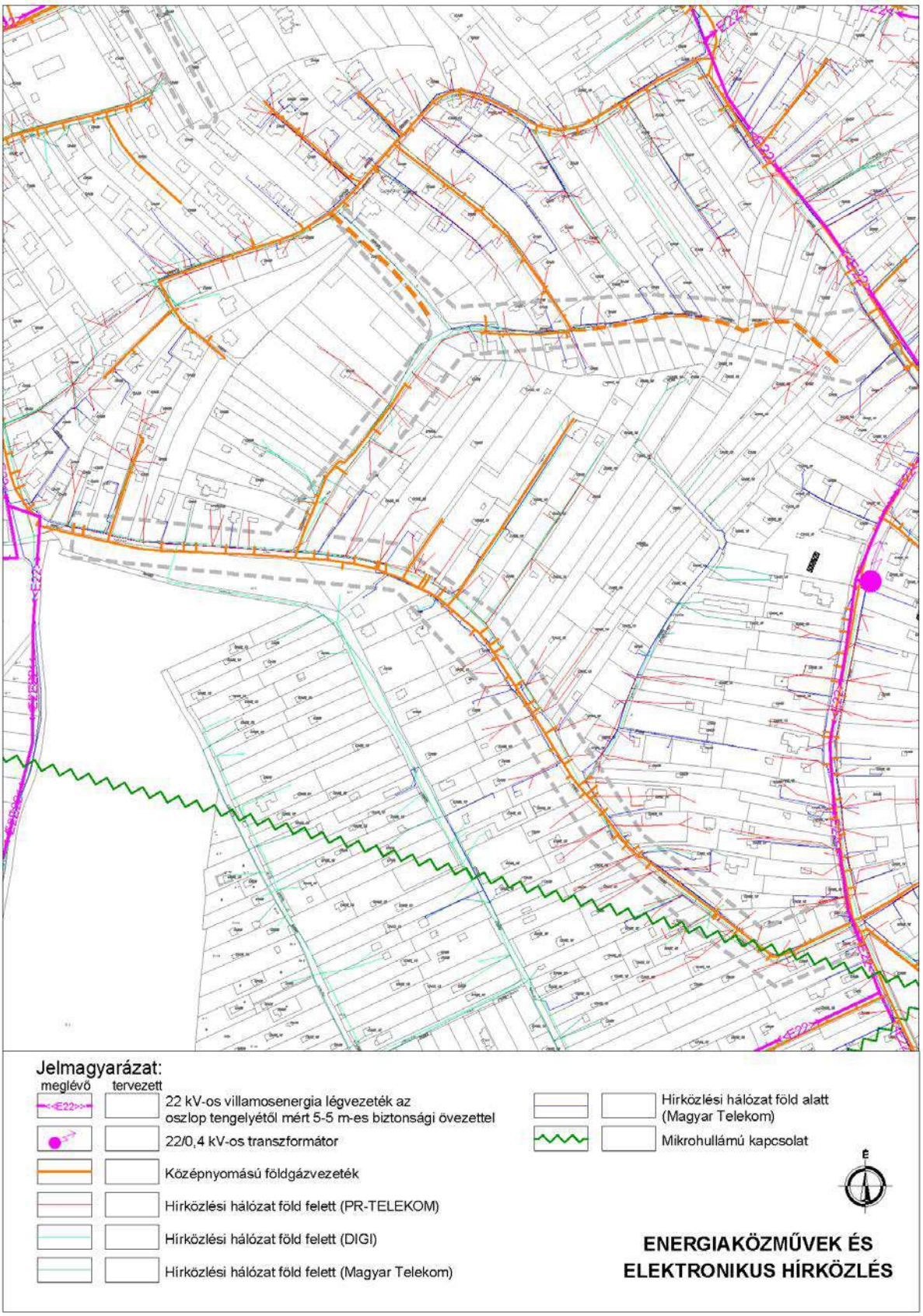
A továbbtervezés során pontosítani lehet a vízmennyiségek függvényében a zárt csapadékcsatorna paraméterét és a kialakítandó árok-keresztmetszeteket.

Az út-szélesítés a felszín feletti hálózatok áthelyezését, átépítését fogja igényelni, azok helyben tartása megoldhatatlan. Az átépítési igény és a helytakarékosság érdekében ezeket célszerű földalatti kivitelezéssel, a kialakítandó járdába telepíteni.

Az útépítés kapcsolt beruházásaként a közvilágítást is ki, illetve át kell építeni, annak táphálózatát célszerű földkábelbe fektetni a lámpatesteket a kerítés vonalára kell telepíteni.

Az útépítéssel az egyes még be nem épített telkek, vagy alulhasznosított telkek új be- illetve átépítési folyamatát nem lehet megakadályozni. Az új beépítésekkel a burkoltsági arány nőni fog, amely az elvezetendő csapadékvíz mennyiségének is a növelését okozná. Ezért nagyon fontos, hogy új építési tevékenység ne

valósulhasson meg helyi telkenként létesítendő vízvisszatartás kiépítésével. Helyi vízvisszatartásra záportározó létesítése szükséges, amelyből késleltetve és fékezetten engedhető csak tovább a csapadékvíz a közterületi vízelvezető rendszerbe. A helyi víztározó méretezésének alapja, hogy a telekről fékezetten kivezetett víz mennyisége nem haladhatja meg a beépítés előtti telekről elfolyó víz mennyiségét.


Jelmagyarázat:
meglévő
tervezett
22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 5-5 m-es biztonsági övezettel
22/0,4 kV-os transzformátor
Középnyomású földgázvezeték
Hírközlési hálózat föld felett (PR-TELEKOM)
Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
Hírközlési hálózat föld felett (Magyar Telekom)
Hírközlési hálózat föld alatt (Magyar Telekom)
Mikrohullámú kapcsolat
É
ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

3.számú módosítási terület:

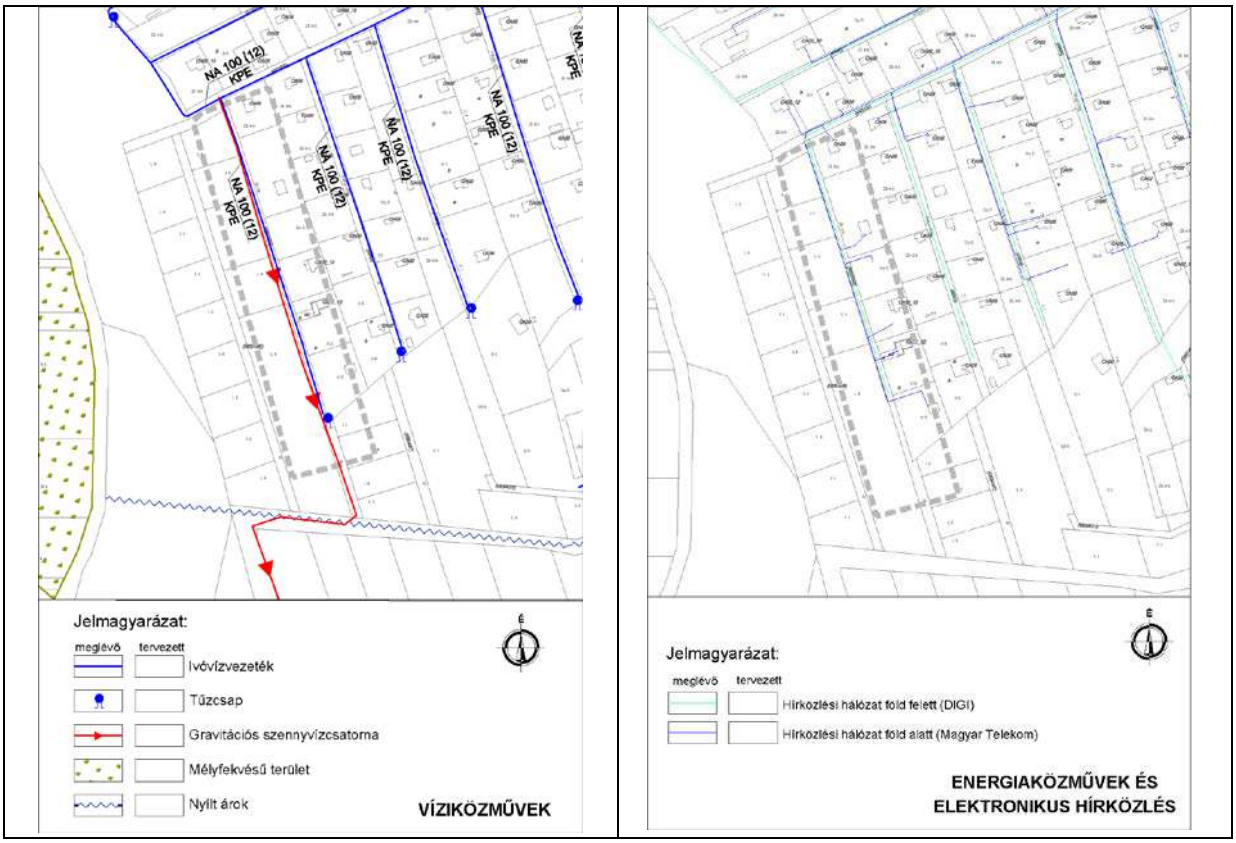
Közműellátás

A terület a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt mezőgazdasági kiskertes hasznosítású, nagyon sajnálatosan ennek ellenére hozzájárultak és kiépítették a villamosenergia ellátás mellé a vízellátást, e kettő az életvitel szerű állandó tartózkodás lehetőségét megadja és elindít egy leállíthatatlan „burkoltan lakóterületté válási" folyamatot. A Pataksor utcában haladó közcsatornával már a teljes közműellátás lehetősége is biztosított, miközben a feltáró úthálózat paraméterét nem szabályozták ki legalább a katasztrófavédelmi igényeknek megfelelően. A közművek fektetésénél is szerencsésebb lett volna annak elvárása és feltételül szabása, hogy a közművezetékek védőtávolsága közterületen belül legyen biztosított.

A Pataksor utca déli irányba lejt, az utca északi és déli vége közötti szintkülönbség 15 m! Ez a szintkülönbség az útburkolati folyóka kialakítását nem teszi lehetővé, előzetesen az utca víztelenítését csak zárt csapadékcsatornával lehet kiépíteni, amelynek helyét a már lefektetett vízvezeték és szennyvízcsatorna mellett nem lesz könnyű megoldani.

A Pataksor utca Szigetköz utca végétől a keleti oldali négy telek mélységéig a tervezett 4,8 m-es szabályozási szélesség kialakítása csak azzal a feltétellel támogatható, hogy a keleti oldali négy telektől az utca déli Szigetköz utcáig a már ott haladó közcsatornán kívül egyéb közmű nem létesíthető a csapadékvíz elvezetésen kívül. Ezért az utca, nyugati oldalán fekvő telkek közműellátása csak a telek nyugati oldalát határoló utca felől építhető ki, a Pataksor utcai vezetékre nem csatlakozhatnak.

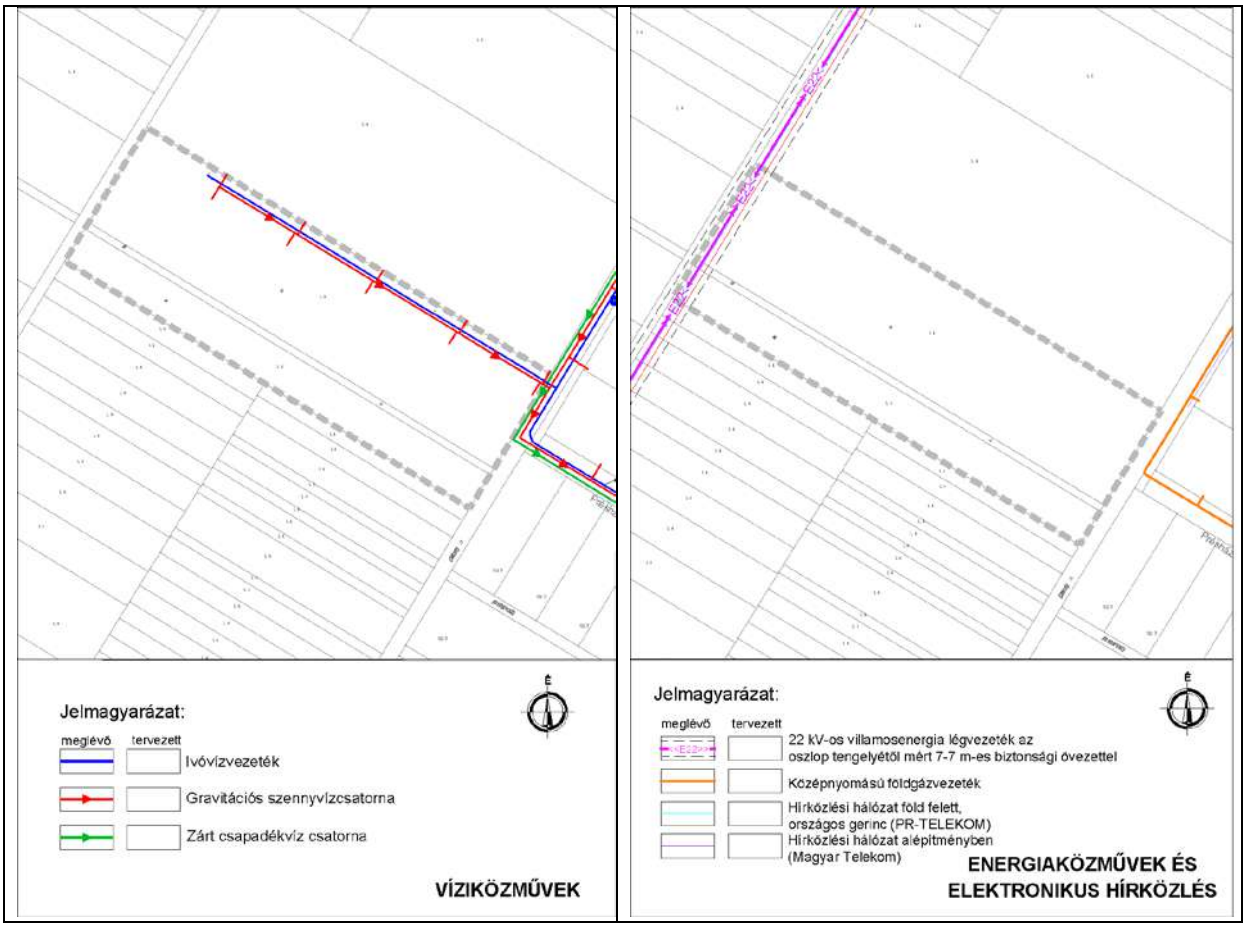
A vezetékek védőtávolság igénye a telkekre benyúlik, ezért a védőterületen belül építési hely nem létesíthető.



4. számú módosítási terület:

Közműellátás

A JYSK áruház feltáró útjának folytatásában levő telek funkcióváltását Különleges beépítésre szánt hasznosítás helyett kereskedelmi gazdasági célú hasznosítását az önkormányzat támogatja. A tervezett új Gksz funkció, hasonlóan a korábbihoz Kve, a teljes közműellátás megoldását igényli, a szabályozási előírások alapján azonos beépítési paraméterekkel, amelynek kiépítését a feltárást biztosító 14 m-es út biztosítja, csatlakozással a már kiépített közműhálózathoz. Az E-közmű nyilvántartás szerint a tervezett új hasznosítású terület irányába közműépítés elindult, a vízellátás és a szennyvízelvezetés kiépítésre került, a gázellátás kiépítésének megvalósultságát az E közmű még nem igazolja.



5. számú módosítási terület:

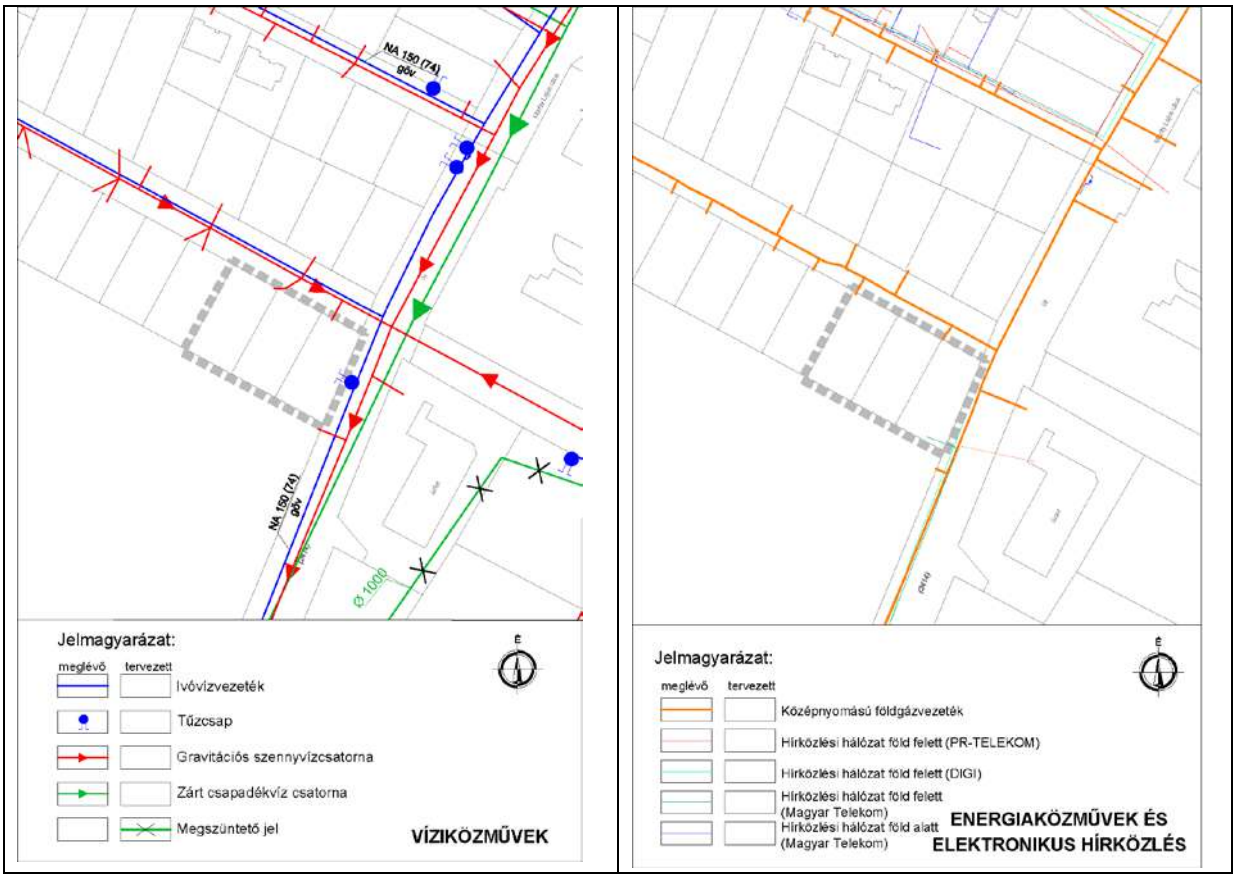
Közműellátás

A Márity László utca-Vadverem utca-Harmatfű utca-Liliom utca tömb a Márity László utca felöli vége jelenleg intézményi besorolású. Az ingatlanok tulajdonosai a Márity László utca felé eső 6 telek lakóterületi átsorolását kérték, hasonlóan a tömb többi telkéhez. A 6 átsorolást igénylő telekből 4 kertvárosias lakótelekre, 2 kisvárosias lakótelekre történő módosítási kérését a képviselő testület is támogatta.

A módosítással érintett telkek egy része jelenleg még beépítetlen, így közműellátással sem rendelkezik.

A kért változtatás a jelenleg beépítésre szánt területhasznosítást módosítja szintén beépítésre szánt hasznosításra. Közműves szempontból a jelenleg még be nem épített telkek a régi és az új besorolás esetén is csak teljes közműellátással építhetők be.

A terület előtt a Márity László utcában a teljes közműellátás biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak.

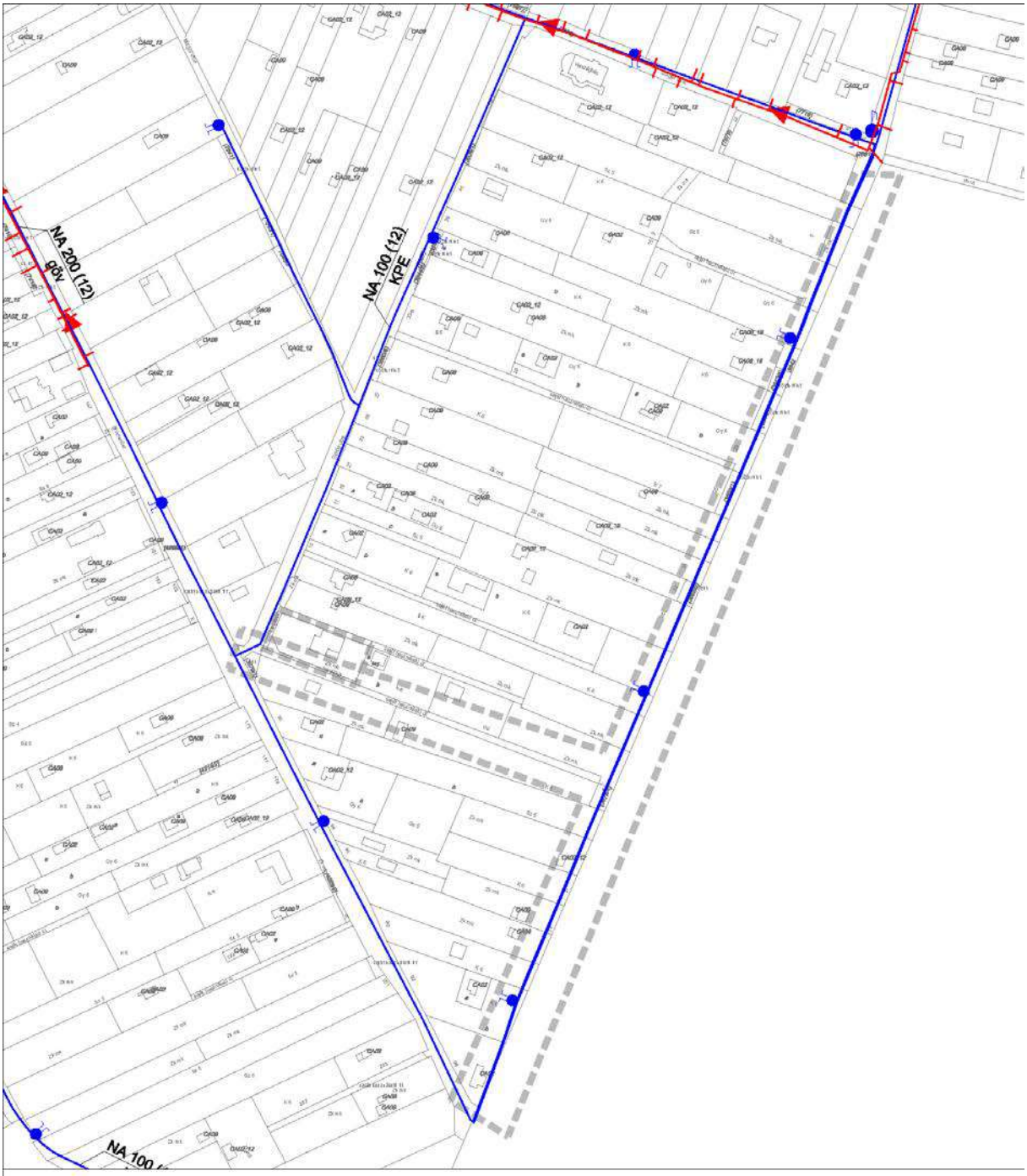


6. számú módosítási terület:

Közműellátás:
A módosítást igénylő területen kialakult beépítéssel rendelkezik. A hatályos tervben kertvárosi lakóterületnek megfelelő épületek helyett kisvárosi beépítést valósítottak meg. A területen levő épületek teljes közműellátással rendelkeznek, így közműfejlesztési igények nem várhatók. A településrendezési eszközök módosítása csak a hatályos szerkezeti és szabályozási terv kialakult állapothoz való igazítását szolgálja. Nem változik a beépítési %, de változik az építmény magasság. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a jelenleg osztatlan közös tulajdonú teleknek bármilyen telekrendezés érinti a területen belül üzemelő közüzemű hálózati szakaszokat. A telekalakítás során az egyes közművek és azok védő-, valamint biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi, vagy vezeték jogi bejegyzéssel védeni kell. Amennyiben valamelyik szolgáltató nem járul hozzá a vezeték telekkönyvi szolgalmi, vagy vezeték jogi bejegyzéséhez, a közmű kiváltását meg kell oldani, addig a telekrendezés nem valósítható meg.

7. és 8. számú módosítási terület:

Makkosmária településrész az új funkcióhoz szükséges teljes közműellátás kiépítését is megvalósították, az út megfelelő kiszabályozása nélkül. A főváros közigazgatási határa menti Erdőalja út hatályos tervben rögzített szabályozásának módosítását szeretnék. Az utólagos szabályozás módosítása érinti egyrészt a már kiépített közművezetékek nyomvonalát, másrészt az útvíztelenítés kiépítése is gondot okoz. Az Erdőalja út vizsgált szakasza a Megyei útig 25 m szintesésű, amely a vízelvezetés burkolati folyókás megoldását nem teszi lehetővé, így a csapadékvíz nyílt árkos elvezetésének megoldásának helybiztosítását is az út szabályozási-szélességének meghatározásánál figyelembe kell venni, a hatályos tervben szereplő út-szabályozási szélesség nem csökkenthető. A kért út eltolás csak a már kiépített közművek átépítésével valósítható meg.
A 3678 hrsz-ú út hatályos tervben szereplő 6 m-es szabályozási szélessége csak útburkolati folyókával lenne megfelelő, amely elméletileg a terep 5 m-es lejtése nem zárna ki, de ha a továbbtervezés során az átfolyó vizek mennyisége meghaladná az útburkolati folyókával elvezethető mennyiséget, akkor zárt csapadékcsatorna kiépítési igényével kell számolni.

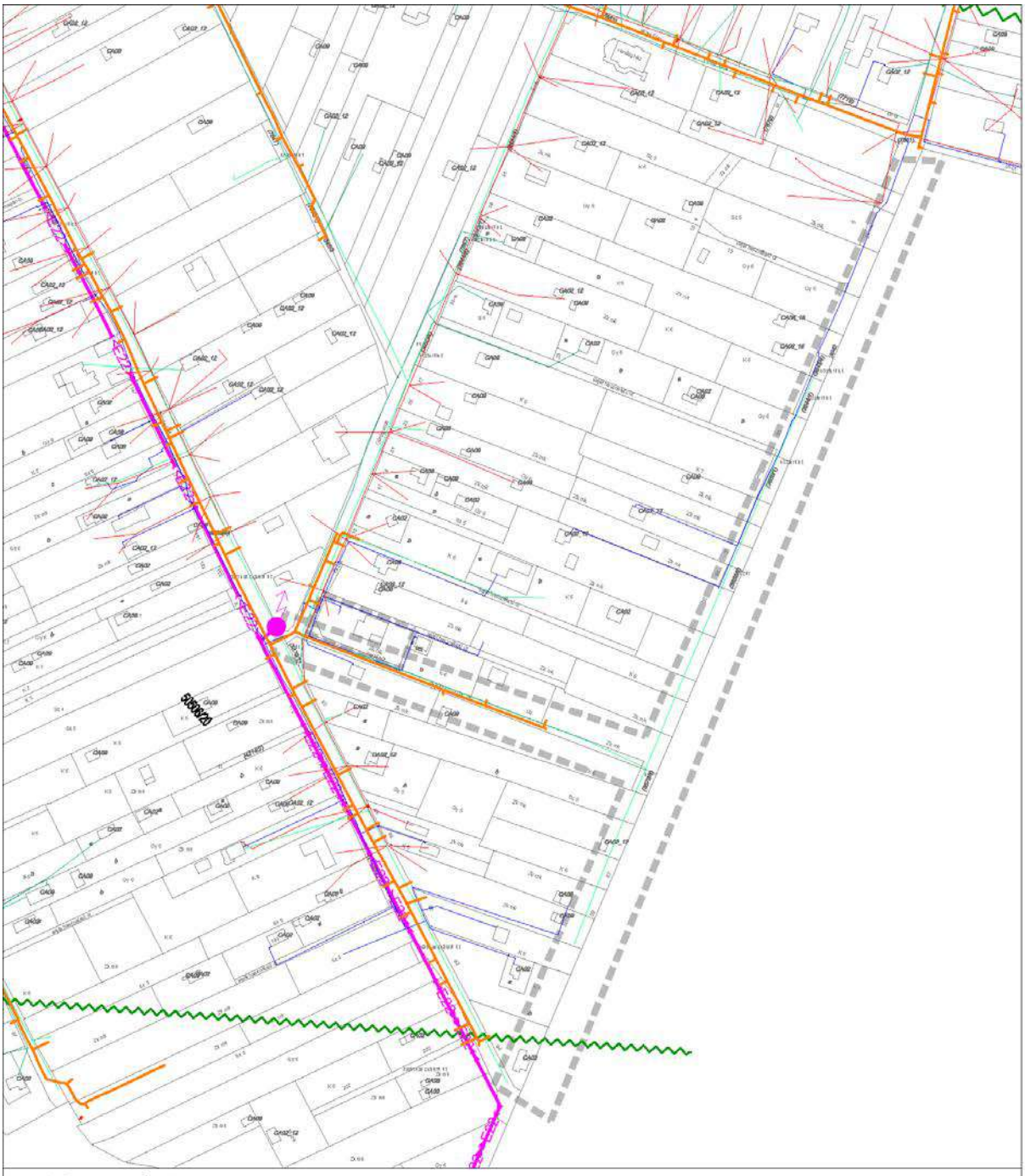


Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
		Ivóvízvezeték
		Tűzcsap
		Közkifolyó
		Gravitációs szennyvízcsatorna

É

VÍZIKÖZMŰVEK



Jelmagyarázat:

meglévő	tervezett	
<<E22>>		22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 5-5 m-es biztonsági övezettel
		22/0,4 kV-os transzformátor
		Középnyomású földgázvezeték
		Hírközlési hálózat föld felett (PR-TELEKOM)
		Hírközlési hálózat föld felett (DIGI)
		Hírközlési hálózat föld felett (Magyar Telekom)
		Hírközlési hálózat föld alatt (Magyar Telekom)
		Mikrohullámú kapcsolat

É

ENERGIAKÖZMŰVEK ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

9. számú módosítási terület:

Közműellátás

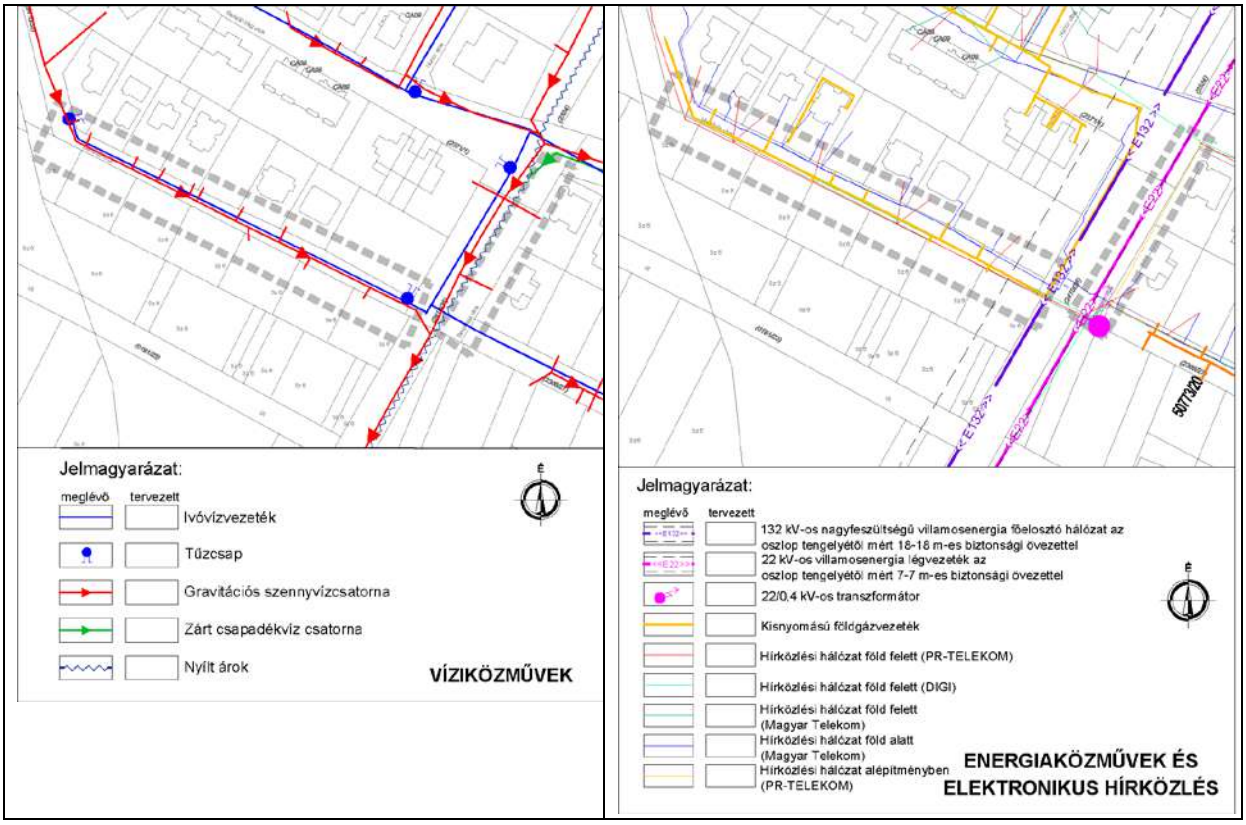
A Mandula utca északi oldalán levő telkek beépítése és azok számára a teljes közműellátás kiépítése megtörtént az utca korrekt kiszabályozásának a végrehajtása és az utca vízelvezetésének a megoldása nélkül, miközben a térség csapadékvíz elvezetésének természet alakította nyomvonala érinti a Mandula utca nyugati végét.

A hatályos szabályozási terv 10 m-ben rögzítette a szabályozási szélességet, amelynek csökkentési lehetőségének a vizsgálatát kérték a déli oldali telektulajdonosok. A terület erőteljes déli irányú lejtő alján fekszik, a már beépített telkek nyugati oldalán a természet alakította mélyvonalon folyik le a nagy kiterjedésű vízgyűjtőről a víz, amely a Mandula utcán vezethető ki a Harmatfű utca vízelvezető rendszerébe, amely a befogadóig vezeti a vizet. A Mandula utcában kiépítendő csapadékvíz elvezetés lenne hivatott arra, hogy a Mandula utca jelenleg déli oldalára folyó víztől a déli oldali telkek tehermentesíthetők legyenek. A Mandula utcában kiépítendő vízelvezetés helyigénye indokolta a legalább 10 m-es útszabályozási szélesség kiszabályozását.

A kért szabályozási szélesség csökkentés, ahogy a “javaslat”-ban leírásra került legfeljebb 8,5 m-ig csökkenthető le, de az is csak azzal a feltétellel, ha a csapadékvíz elvezetésre zárt csapadékcsatornát építenek ki. A lefolyó vízmennyiség sem útburkolati folyóka, sem 3 m-nél kisebb száj-szélességű nyílt árok kialakítását nem teszi lehetővé.

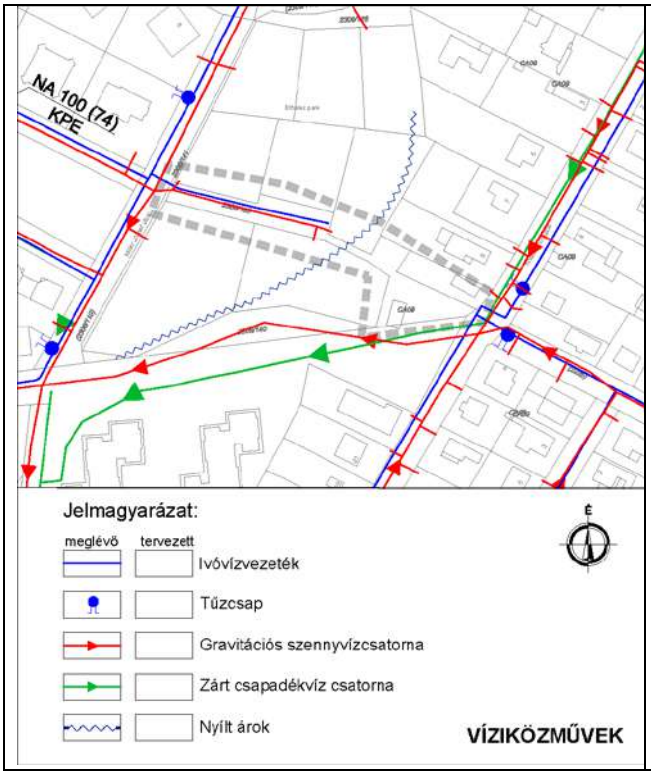
A csapadékcsatorna építésénél a már üzemelő közművezetékek is korlátozásokat okoznak. A továbbtervezés során nem zárható ki, hogy egyes közművek áthelyezési igénye is felmerülhet.

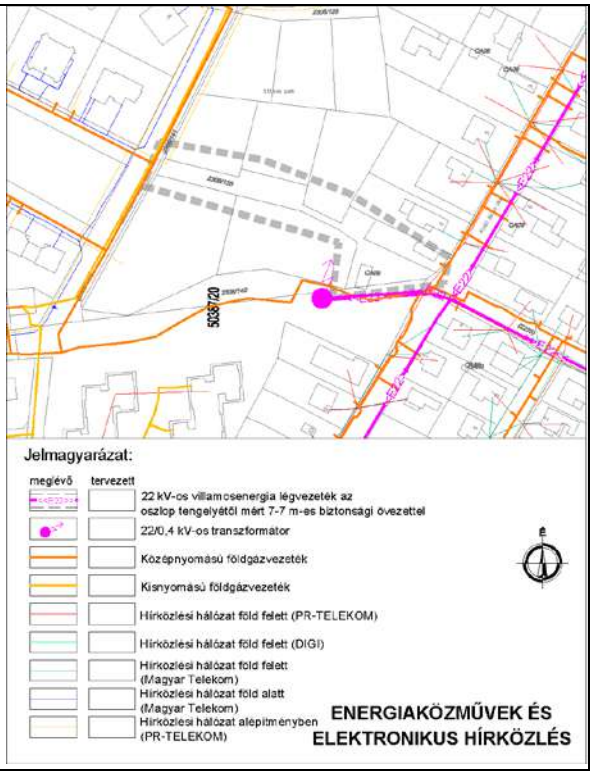
A meglevő közművek közül a villamosenergia ellátás és a közvilágítás biztosan nem tartható helyben, annak az átépítési igényével kell számolni. Az átépítést célszerű földalatti hálózat kiépítésével és lámpatestek elhelyezésével megoldani.



10/A. számú módosítási terület:

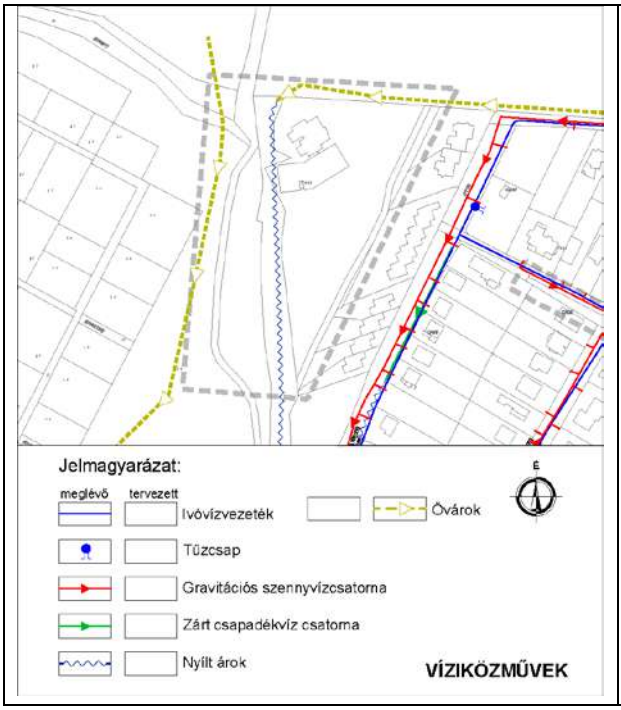
Az E-közmű nyilvántartása alapján az értékestésre szánt területrészt közmű nem érinti. A terület topográfiaia adottsága a csapadékvíz elevezetésének megoldását nem akadályozza meg.

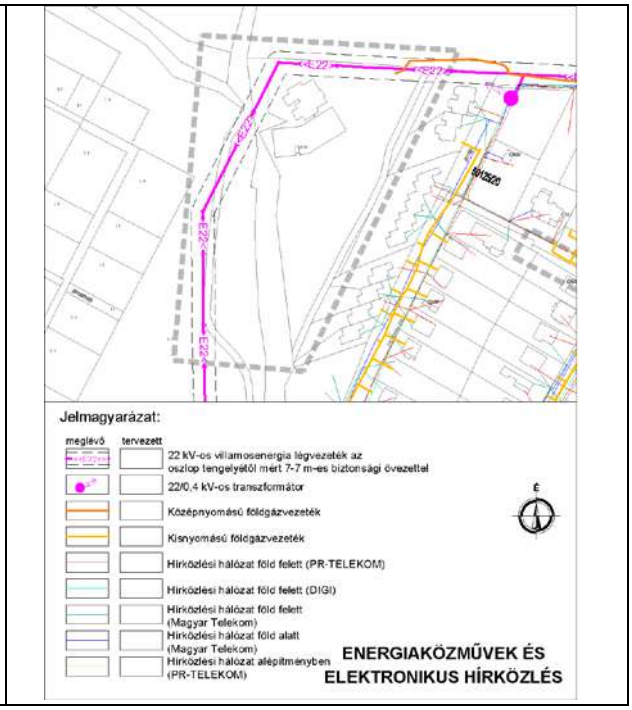




10/B. számú módosítási terület:

A 2410/78 hrsz-ú telek beépítése közterületi kapcsolat kialakítása nélkül megtörtént. Közterületi kapcsolat kiépítésére az Áfonya út felől a magántelken keresztül van lehetőség, keresztezve a magántelken áthaladó vízfolyást, amelyre híd építése szükséges. Az épületek teljes közműellátást igényelnek. Az E-közmű nyilvántartása szerint a terület közműellátással nem rendelkezik. Kiépített közüzemű közhálózatok a Barackvirág utca felől állnak rendelkezésre. A közműkapcsolatok kiépítésére magántelkeken keresztül van lehetőség, amelyre a szolgalmi jogi, illetve vezetékjogi bejegyzés szükséges.





11. számú módosítási terület:

Közműellátás

A 2283 hrsz-ú már kialakult beépítéssel rendelkező telek közterületi kapcsolat kialakítására tett javaslat, közműveket nem érinti.

12. számú módosítási terület:

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

13. számú módosítási terület:

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

16. számú módosítási terület:

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

17. számú módosítási terület:

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

18. számú módosítási terület:

A tervezett módosításnak közmű vonzata nincs.

19. számú módosítási terület:

A tervezett övezeti átsorolásnak közmű vonzata nincs.

20. számú módosítási terület:

A tervezett övezeti átsorolásnak közmű vonzata nincs.

21. számú módosítási terület:

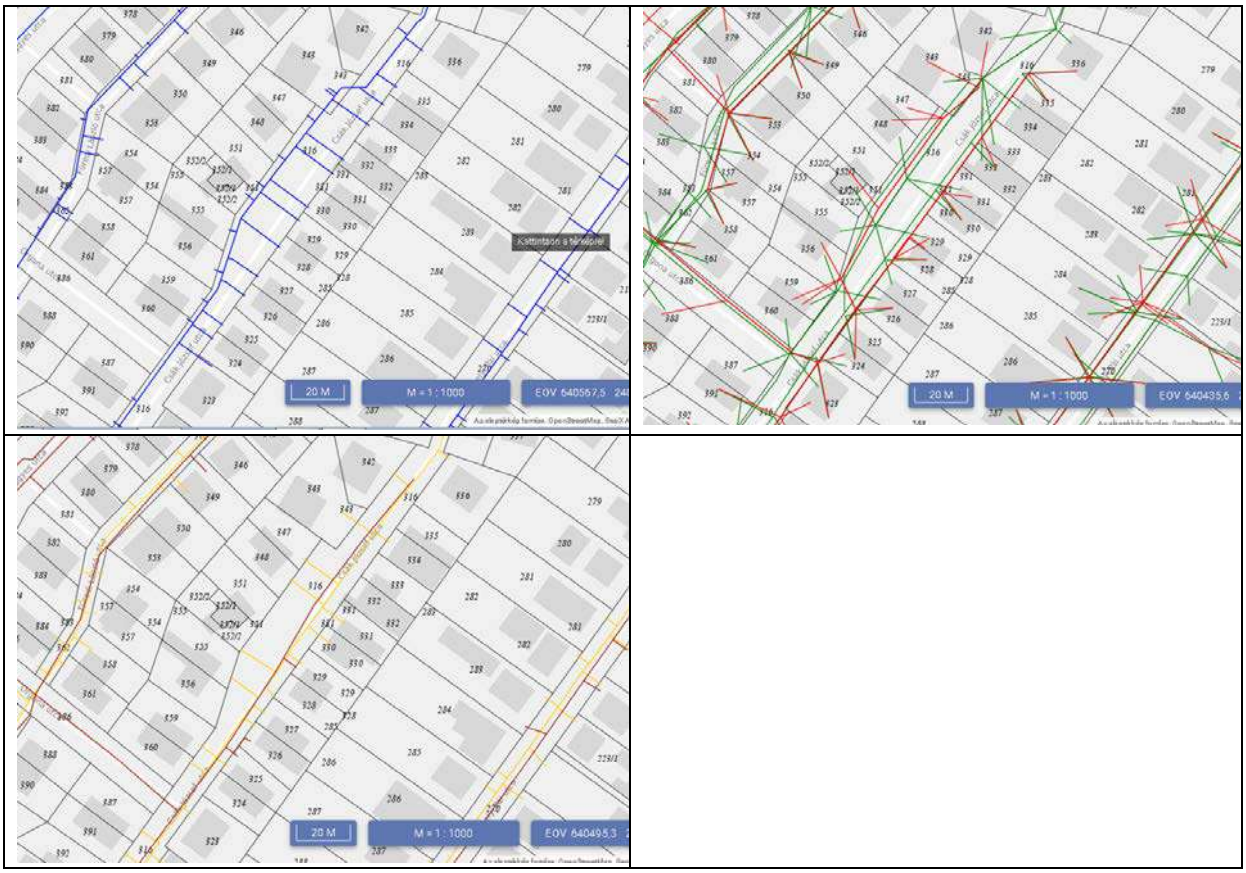
A tervezett övezeti átsorolásnak közmű vonzata nincs.

22. számú módosítási terület:

A tervezett övezeti átsorolásnak közmű vonzata nincs.

23. számú módosítási terület:

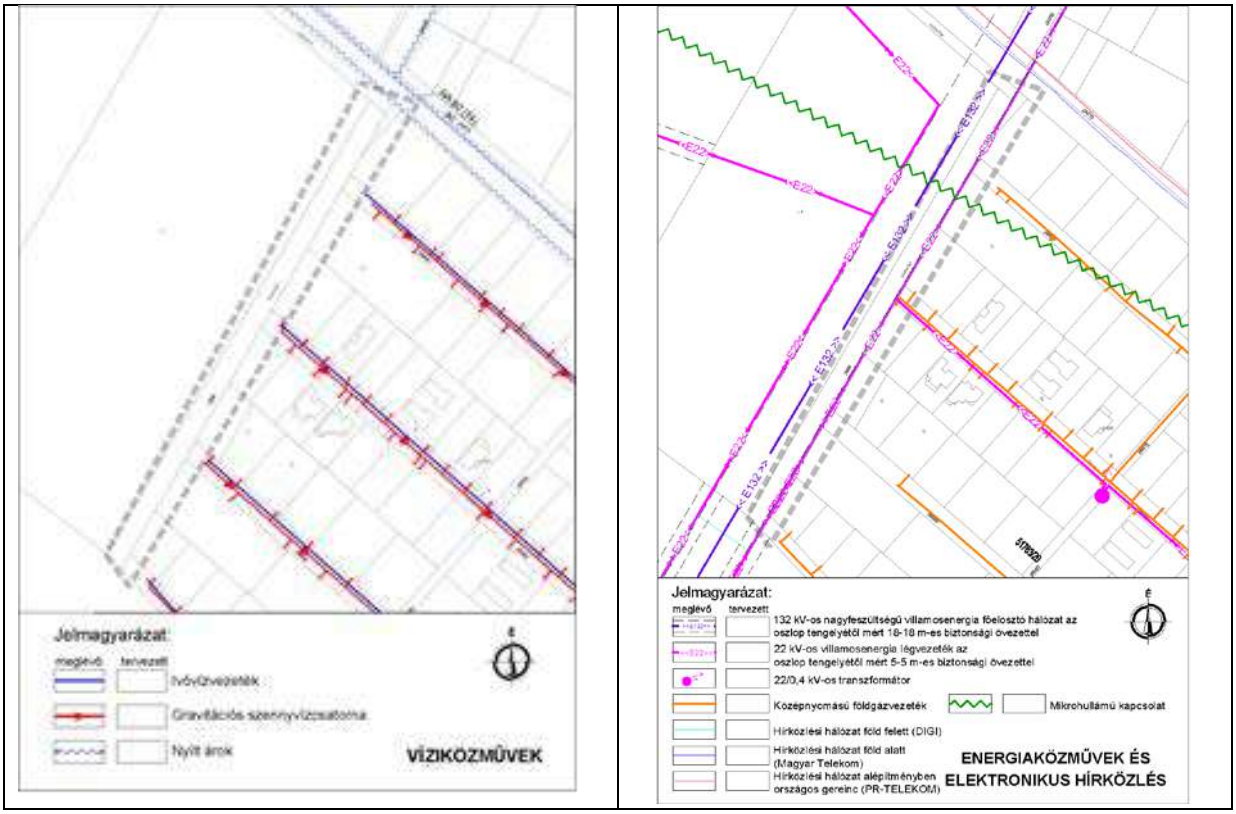
Az E-közmű nyilvántartás szerint a Csák József utca ezen kiöblösödő részében halad a Fővárosi Vízművek ivóvízvezetéke számtalan vízbekötéssel, valamint az ELMŰ kisfeszültségű hálózatának oszlopsora, és az arra telepített egyéb hírközlési hálózatok. Ezeket a közműveket ki kell váltani a területről, mert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



24. számú módosítási terület:

Közműellátás

A tervezett közterület szélesítés közműhálózati átépítést nem igényel. Az érintett területen 22 kV-os, és 132 kV-os villamosenergia hálózat nyomvonala, oszlopokra fektetve halad keresztül, amelyeknek az oszlop tengelyétől mért biztonsági övezete korlátozó tényezőként befolyásolhatja a közterület hasznosítási lehetőségét.



2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A tervi módosítások közül a 25. számú módosítás van hatással a település táji – környezeti állapotára, zöldfelületi rendszerére.

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

A Biológiai Aktivitásérték (BAé) változása és egyenlegének fenntartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik.
A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.
Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.

Budakeszi BAé egyenlegét a településszerkezeti tervi határozat 4. melléklete tartja nyilván.
A BAé többlet a TSZT soron következő módosításának BAé-egyenleg számítása során figyelembe vehető, felhasználható.

2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége a 16,17,23,24 sorszámú módosítási területen ismert.
A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.
Művi értékvédelem vonatkozásában a fejlesztési területek a műemlékek és műemléki környezet területétől távol helyezkedik el, a tervmódosítás programjában alapján nem releváns.

Örökségi elemekre gyakorolt hatások.
A tervezett módosítások jellemzően a közterületek területeit érintik. Új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre. A módosítási területek közül 4 esetben történik területfelhasználás változás, ami jellemzően a már kialakult állapothoz történő igazítást jelent.
A tervezett változtatásokkal a településkarakter a meglévő kulturális értékek megóvása mellett a még rendezettebb települési környezet irányában mozdul el. A ma jellemző települési jelleg a kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődhet tovább. A táji környezetéhez alkalmazkodó és a település befogadóképességét meg nem haladó, (fokozatos szerves urbanizáció révén) rendezett arculattal is bíró település képe állhat elő.

Régészet:
A vonatkozó kormányrendelet értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen a hatóság örökségvédelmi engedélye szükséges – a más hatóság (örökségvédelmi szakhatóság hozzájárulásával vagy szakkérdés vizsgálata alapján kiadott) engedélyéhez nem kötött –minden, 30 cm mélységet meghaladó földmunkához, tereprendezéshez, valamint depó, feltöltés, töltés létesítéséhez és a régészeti emlék megóvási, konzerválási munkálataihoz.

Minden ismert és nyilvántartott lelőhely esetében már a jelenlegi humuszréteg bolygatása (eltávolítása) is sérti a régészeti örökség földben rejlő emlékeit. Amennyiben ezek területén elkerülhetetlen az építési tevékenység, annak eljárásába a kulturális örökségvédelmi hatóságot be kell vonni. Ilyen esetben megelőző régészeti feltárásra kell számítani, amelynek költségeit a beruházónak kell viselnie.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (MATrT), és a 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései alapján.

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

Budakeszi közigazgatási területét aBATrT terve szerint hét területfelhasználási egység érinti.

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

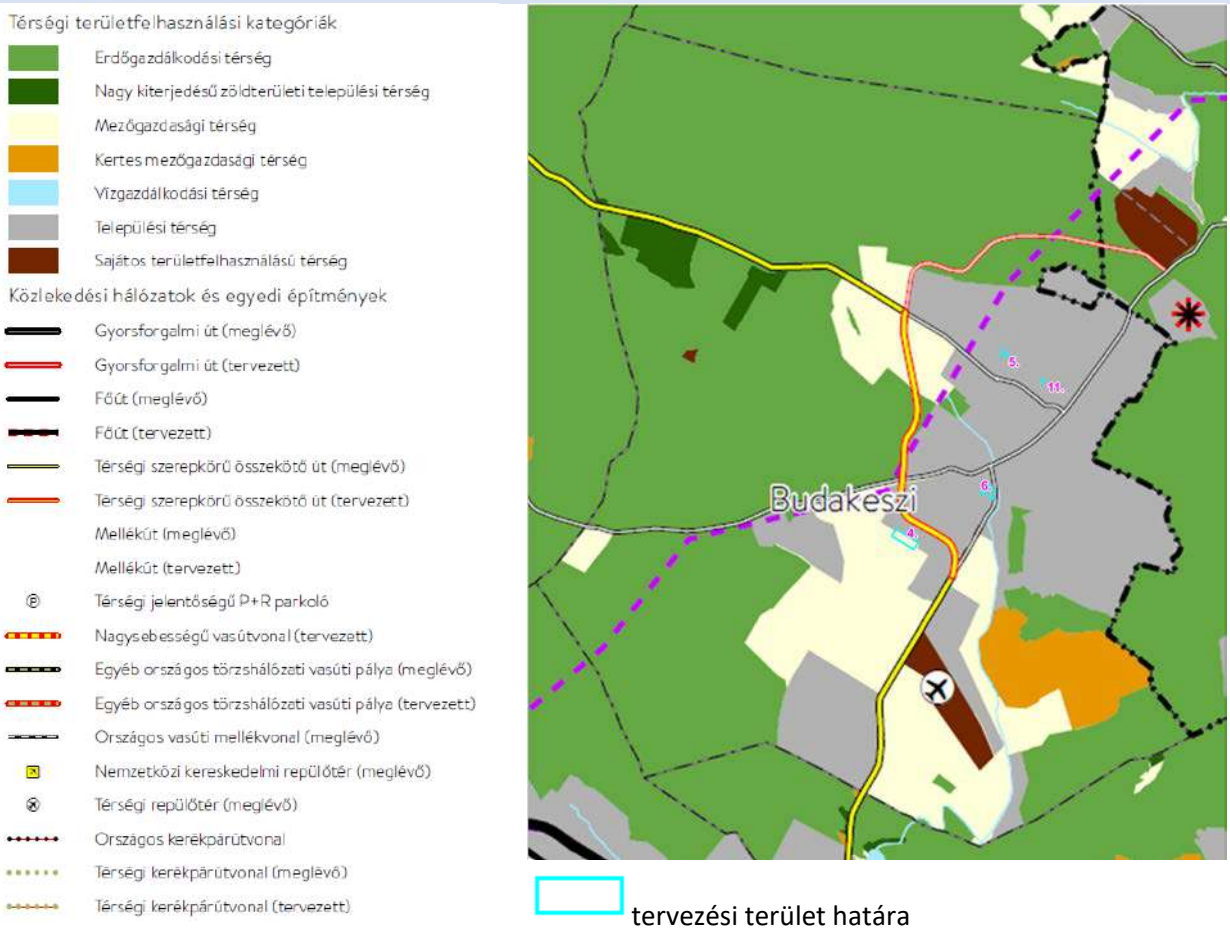
Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege (kivonat a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. mellékletéből)

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
6.	Budakeszi	915,42	3710,42	24,67

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	**2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet** Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	**2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet** Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve alapján mért térségi területek	**2018. évi CXXXIX. törvény 29.§ alapján:** A területi számításnál figyelmen kívül hagyandó területek:
Erdőgazdálkodási térség		2122,93 ha	az ingatlan-nyilvántartás szerint a település zártkertjében fekvő ingatlanokon lévő erdőterületek:**3,84 ha**
Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség		54,99 ha	
Mezőgazdasági térség		530,39 ha	
Kertes mezőgazdasági térség		119,8 ha	
Vízgazdálkodási térség		0,59 ha	a településszerkezeti terv alapján a települési térség területein lévő vízgazdálkodási terület **1,95 ha**
Települési térség	915,42 ha	840 ha	
Sajátos felhasználású térség		41,66 ha	
összesen:		3710,42	
Budakeszi közigazgatási területe:			3710,42

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve (**2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet)**



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklete alapján Agglomeráció szerkezeti terve alapján a módosítással érintett területek a települési térségbe és a mezőgazdasági térségbe tartoznak.

Az MATrT 11. § b) és d) pontja alapján:

„Az MATrT 11. §

b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

d) pontja alapján:

„a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető”

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

- Települési térség (5,6,11 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Mezőgazdasági térség az 4. számú módosítási terület vonatkozásában.

A **4-es számú** módosítási terület (2,2 ha) a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekményt képzett a tervelőzmény módosítása során. Jelenleg a terület beépítésre szánt területen belüli területfelhasználás váltása történik.

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a települési térség területén és a mezőgazdasági térség kerülnek kijelölésre. **A mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt terület elhelyezése igazolást igényel, de a beépítésre szánt gazdasági célú módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése megfelel a**

térségben elhelyezhető területfelhasználásnak, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő kidolgozása.

A módosítási szándékok az MATrT 12.§ (1) a), b), c) pontjával nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított. Az MATrT 12.§ (1) c) pontja alól a 12§ (2) pontjának teljesülése esetén ad felmentést.

Az egyéb még beépítetlen Gksz beépítésre szánt övezetbe sorolt, esetlegesen felhasználható területek igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt. A tervezett Gksz építési övezetnek is megfelelő építési paraméterű jelenlegi Kve különleges vegyes terület.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bek. előírásainak igazolására nincs szükség, mivel a terv nem jelöl ki új beépítésre szánt területet.

Az előírásnak a 4,5,6,11 számú tervezett módosítás megfelel.

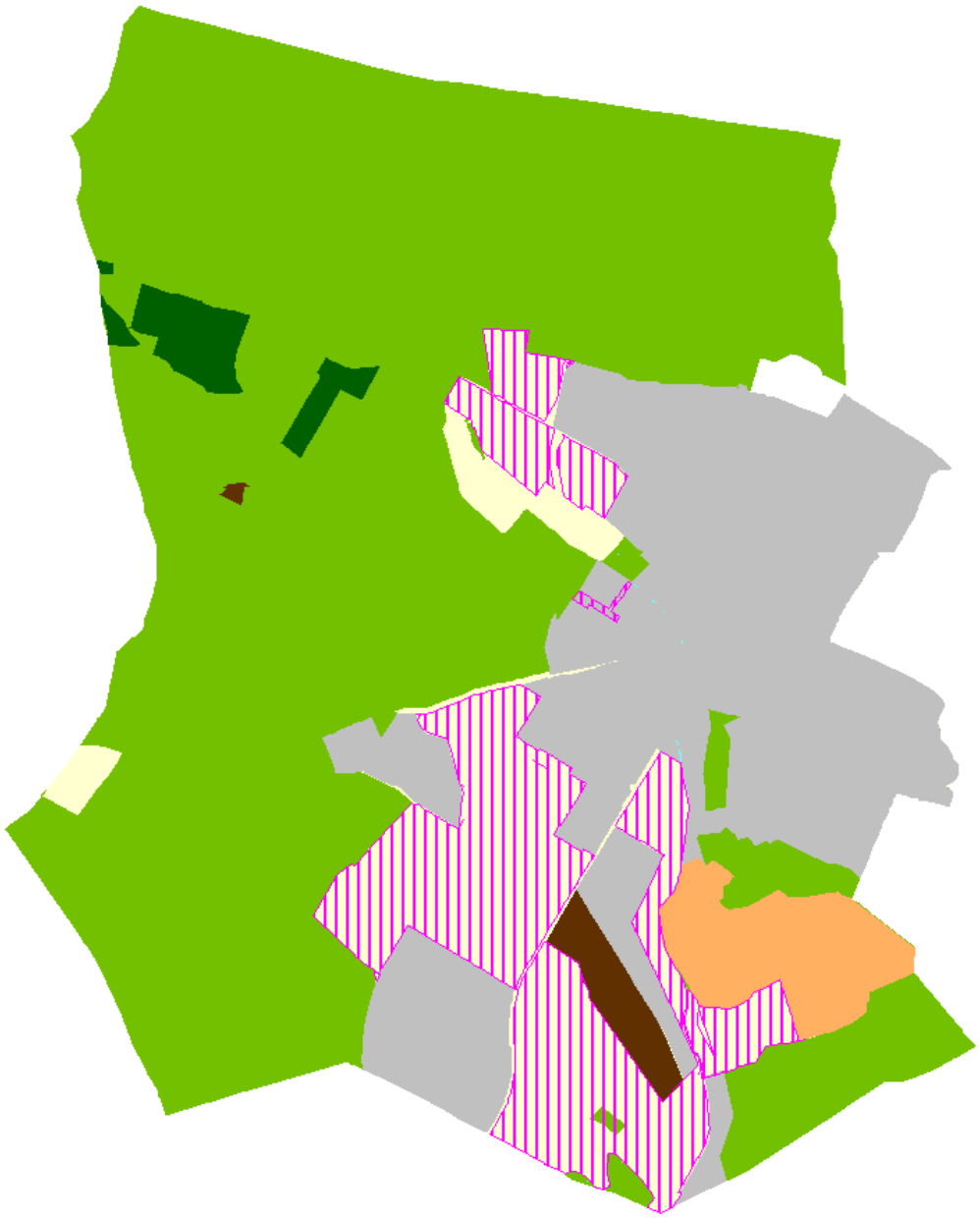
Az alábbiakban a települési térségre és a mezőgazdasági térségre vonatkozó igazolást mutatjuk be:

Települési térség	**hektár**
2018. évi CXXXIX. törvény 10.§ (1) c) települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni	
2018. évi CXXXIX. törvény 11.§ (d) - a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
– **BATrT Szerkezeti tervében települési térségbe sorolt területek**	**915,42 ha**
BATrT szerint a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át **915,42 ha X 0,02**	**18,30 ha**
A TSZT- ben jelen 2019 évi módosításkor igénybe vett terület (tárgyalásos eljárás.):	2,2 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (18,3-2,2=)	**16,1 ha**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Mezőgazdasági térség	
2018. évi CXXXIX. törvény 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	**530,39 ha**
– a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	**397,79 ha**
– A mezőgazdasági térség 25%-ának megfelelő területnagyság	**132,59 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági területek nagysága	**465,73 ha**
A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (2015-2019) figyelemebe véve a jelen tervmódosítást is: A TSZT 2019 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: módosítási terület. 2,2+0,55 ha=2,75 ha	**462,98 ha**
Mezőgazdasági térségen belül természetközeli területek nagysága	**4,3 ha**
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya: (462,98+4,3):530,39=	**88,1 %**
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 75%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

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

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



A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.sz. melléklete alapján az OEM termékleírásokban körülhatárolt termőterület fejezetek sorolják fel a borvidéki településeket. Budakeszi történelmi szőlőterületei az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területek közé tartozik. A borvidék a Dunántúli-középhegység északkeleti területein, a Gerecse-hegység déli részétől a Velencei- és a Budai-hegységig húzódik. Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.	

A 4. számú módosítási terület az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba tartozó területei közé, tartozott.

A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján *indokolt volt a szőlőkataszteri nyilvántartásból való törlése, mely hegybírói határozattal törlésre került*. (*A Törlést kezdeményezte a fejlesztő a Nyakas Hegyközség felé benyújtandó kérelemmel a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)

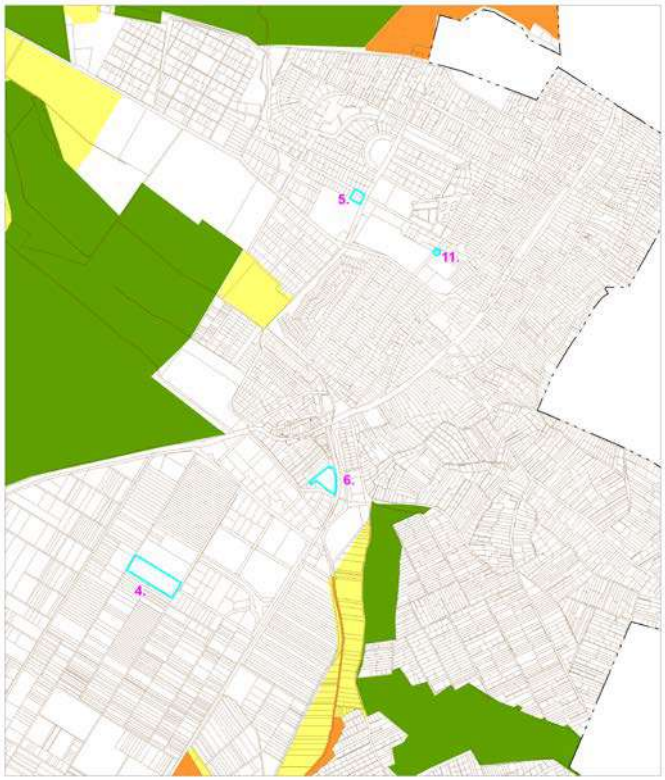
Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető. Az adatszolgáltatás alapján** Budakeszin a 0103/54 hrsz. érintett, II. osztályú minősítéssel. A telek a hatályos településrendezési tervekben gazdasági terület. A 2015 évi felülvizsgálat során korábbi fejlesztési területek visszasorolására nem került sor.

Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei a módosítási területeket nem érintik. Kijelenthető, hogy a fejlesztési terület nem érintett az 2018. évi CXXXIX törvény 13.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi közigazgatási területét és/vagy a módosítási terület az MATrT és az MvM alapján 6 különböző térségi övezet érinti.
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény:

3/1. Országos ökológiai hálózat övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)



Ökológiai hálózat magterületének övezete

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

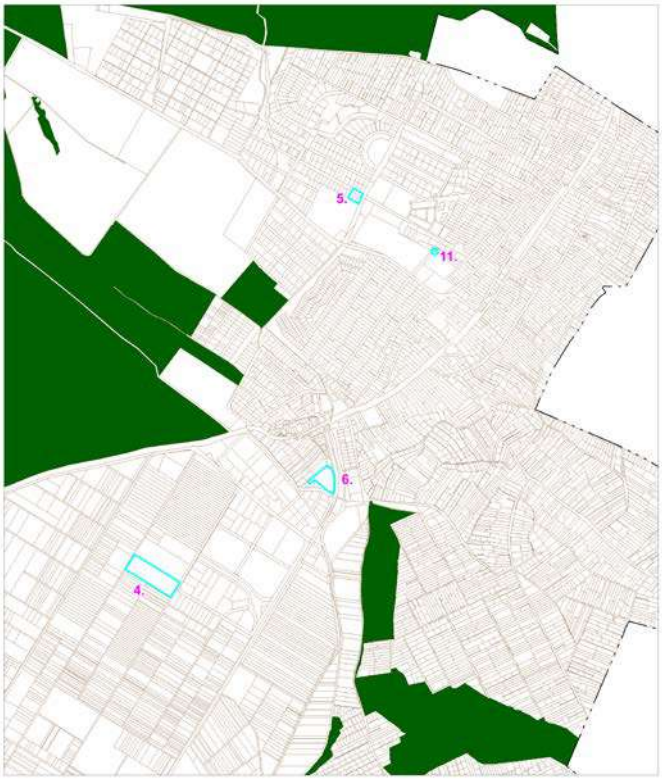
2018. évi CXXXIX törvény 3/1 mellékletének lehatárolása alapján.

Az ökológiai hálózat területét a településszerkezeti terv **módosítással érintett területei nem érintik.**

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI.

Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

3/3. Erdők övezete (2018. évi CXXXIX törvény alapján)



Erdők övezete

Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a NÉBIH és az Érdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

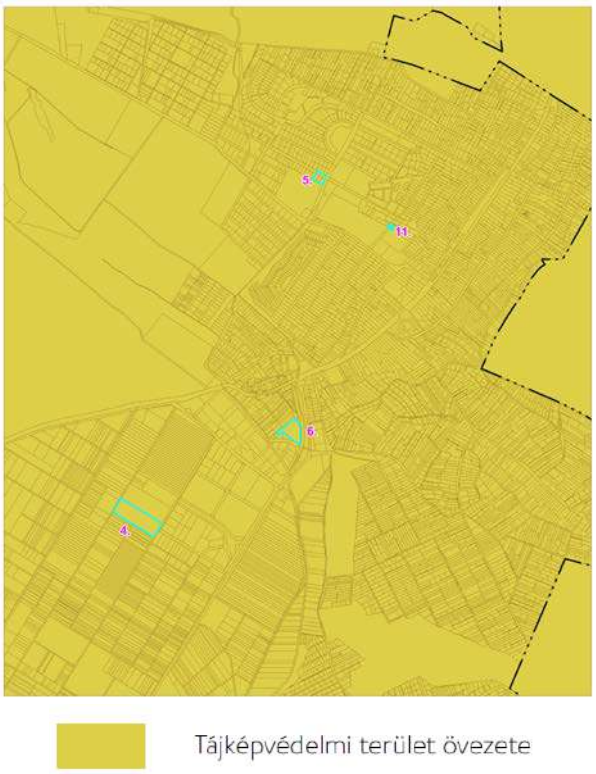
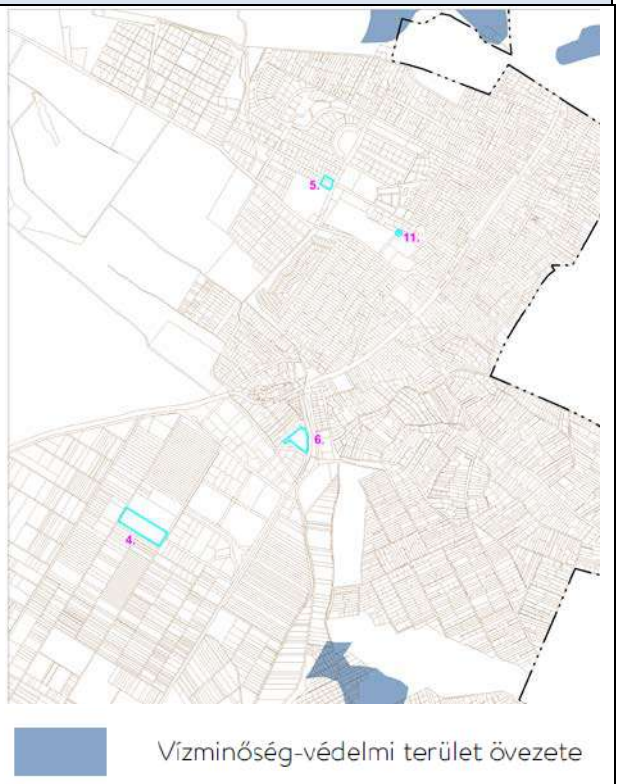
A módosítással érintett terület erdő területet nem érint.

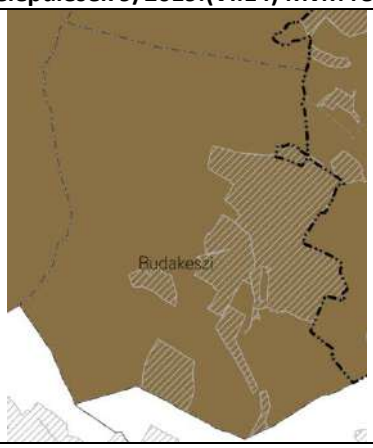
Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása

3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település, de közvetlen érintettség nincs.

3.melléklet tájképvédelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	4.melléklet vízminőség védelmi terület övezete 9/2019.(VI.14) MvM rendelet
	
Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A módosítással érintett területek Tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet a teljes közigazgatási területet érintenek.	Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az **MvM rendelet** alapján a módosítási területet nem érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.

7.melléklet Ásványi nyarsanyagvagyon övezete által érintett települések 9/2019.(VI.14) MvM rendelet	Ásványi nyarsanyagvagyon övezet megfelelési igazolás: A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a„Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került. Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.
	
Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés.	

Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

A településképi rendelet előírásokat fogalmaz meg a településkép védelme érdekében. A településképi rendelet meghatároz településképi szempontból meghatározó területeket, melyre külön előírásokat fogalmaz meg.TKR:10.§.” **10. §** A kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó területen

a) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve

aa) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,

ab) a helyi építési szabályzatban zártsorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.

b) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
c) az a) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
d) A telek minden 100 m2 zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni."

TKR 12.§:"Külterületen, beépítésre szánt részeken környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető tömegalakítás és anyagok alkalmazhatók. Az ettől eltérő más tömegalakítás és anyaghasználat településképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.

A tájképet veszélyezteti a tájkép szempontjából kiemelt helyen fekvő honvédelmi területen megengedett 12,5 m-es épületmagasság. A 9 m-nél magasabb épületek tervezése során látványtervvel kell igazolni az illeszkedést."

A BATRT ÉS AZ MATRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

A terület magasabb rendű - területrendezési - tervek általi övezeti érintettsége

(2018. évi CXXXIX törvény)

Országos Területrendezési Terv - országos övezetek		
	Budakeszi település	Vizsgált terület
1.ökológiai hálózat magterületének övezete, 2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, 3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	érintett	nem érintett
4.kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érintett	nem érintett
5. jó termőhelyi adottságú szántóterület (1. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
6.erdők övezete	érintett	nem érintett
7.erdőtelepítésre javasolt terület övezete (2. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
8.tájképvédelmi terület övezete (3. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	**érintett**
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett település	nem érintett	nem érintett
10.vízminőség-védelmi terület övezete (4. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	nem érintett
11. nagyvízi meder övezete (5. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
12. VTT-tározók övezete (6. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet) A Budapesti Agglomeráció területén nem alkalmazott övezet.	nem érintett	nem érintett
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	érintett	közvetlenül nem érintett
5., 7., 8. és 10–12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv - térségi övezetek		
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete (8. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete (7. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	érintett	közvetlenül nem érintett
14. földtani veszélyforrás terület övezete (9. melléklet 9/2019.(VI.14) MvM rendelet)	nem érintett	nem érintett
kiemelt térségi övezetek területi lehatárolását a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.		

- **A település teljes közigazgatási területe érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete által. Az érintettség miatt a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben az előírásokat ennek figyelembevételével kell kialakítani.**

- **A terület egyéb más Országos Területrendezési Tervi, vagy Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervi övezet által közvetlenül nem érintett.**

A terület a magasabbrendű rendezési terv (MATrT, BATrT) táj- és természetvédelmi övezetei közül csak a *tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek* övezetével érintett. Ezért is tértünk ki a fentiekben a terület tájképvédelmi adottságaira, kedvező és kedvezőtlen látványelemeire. A tájképvédelmi előírások egyébként nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen.

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

VI. Nyilatkozat

A Budakeszi Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX törvény** előírásoknak.

Makkai Krisztina, településmérnök
városépítési-városgazdasági szakmérnök TT 01-4921

Budapest, 2020. október 10.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9.§ (6) bekezdés alapján a jelen 4. fejezet összevonásra kerül az 1.2.1. sz. fejezettel.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a városi igények építésjogi megalapozása a 2018.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfeleltetve. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított ***helyi építési szabályzat***, valamint ennek ***szabályozási tervi*** *melléklete*.
A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban több kisebb részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási változás merült fel igényként. Új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a terv. A tervmódosítás minden eleme igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak: Az övezeti előírások javaslatát a 1.3. fejezet tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁSOKAT IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	**terület (ha)**	**helyrajzi szám**	**SZT -övezet módosítás**	
			HATÁLYOS	**TERVEZETT**
1,			Árnyas utca, Kert utca, szabályozásának módosítása	
3.	063/487-491	483 m2	Mk kertes mezőgazdasági övezet	KÖ közlekedési övezet
4.	7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921	2,2 ha	Kve-1 különleges vegyes övezet	Gksz-5 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
5.	2440, 2441, 2442	0,3 ha	Vi1 intézmény övezet	Lk9 kisvárosias lakó övezet
6.	775/3	8689 m2	Lke2 kertvárosias lakóövezet	Lk4 kisvárosias lakóövezet
7.	3677	~927 m2	KÖ közlekedési terület	Lke5 kertvárosias lakóövezet
8.	3678, 3679/4.	~825 m2	Lke6 kertvárosias lakóövezet	KÖ közlekedési övezet
9.	0191/91-97	~124 m2	Lke4 kertvárosias lakóövezet	KÖ közlekedési övezet
10/A	2290 és 2306/135	133 m2	KÖ közlekedési övezet	Lke1 kertvárosias lakóövezet
10/B	2410/58	158 m2	V vízgazdálkodási övezet	KÖ közlekedési övezet
11.	2283	15 m2	Vi1 intézmény övezet	Lk2 kisvárosias lakóövezet
12.	2344	129 m2	KÖ közlekedési övezet	Lk2 kisvárosias lakóövezet
13.	604/13, 500	66 m2	KÖ közlekedési övezet	Lk1 kisvárosias lakóövezet
17.	735, 736	446 m2	Lke2 kertvárosias lakóövezet	KÖ közlekedési övezet
19.	*2750*	1061 m2	KÖ közlekedési övezet	Gksz2 kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet
20.	*2403/1*	691 m2	KÖ közlekedési övezet	Vt2.1 településközpont vegyes övezet
21.	499/33	255 m2	KÖ közlekedési övezet	Vt1 településközpont vegyes övezet
22.	363	29 m2	KÖ közlekedési övezet	Lke1 kertvárosias lakóövezet
23.	316	509 m2	KÖ közlekedési övezet	Lke3 kertvárosias lakóövezet
24.	7908	332 m2	Vt6 településközpont vegyes övezet	KÖu közlekedési övezet
26.			HÉSZ módosítást igénylő feladat	

1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

BUDAKESZI VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA-ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT TARTALMÁNAK MEGHATÁROZÁSA
ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 168/2019. (IV.25.) KT. határozatával támogatott településrendezési eszközök módosítására vonatkozóan

Mivel a módosítás jórészt beépítésre szánt területen belül történik és jelentős változtatást nem igényel, ezért a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat módosítását nem tartom szükségesnek sem a közigazgatási, sem a módosítási területre vonatkozóan.

Budakeszi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása tárgyában a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 3. számú melléklete alapján az alábbi fejezetek kidolgozását kérjük a terezőtől a módosítással érintett területek vonatkozásában, a tervezési feladat által igényelt mélységben. Az áthúzással jelzett fejezetek kidolgozása nem képezi az alátámasztó javaslat tárgyát.

A	B	C	D	E	
1.		Településszerkezeti terv		Helyi építési szabályzat	
2.		szöveges	rajzi	szöveges	rajzi
3.	*1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE* (a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)				
4.	*1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK* (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)				
5.	1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	igen	igen	nem	nem
6.	1.1.1.1. Beépítésre szánt területek (lakóterületek, ~~üdülőterületek~~, vegyes területek, gazdasági területek, ~~intézményi területek, különleges területek)~~	igen	igen	nem	nem
7.	1.1.1.2. Beépítésre nem szánt területek (közlekedési területek, ~~zöldterületek, erdőterületek,~~ mezőgazdasági területek, ~~vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek~~)	igen	igen	nem	nem
8.	~~1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek~~ - szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek, ~~– szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek,~~ ~~– szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.~~	igen	igen	nem	nem
9.	1.1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek - védőtávolságok, - táj és természetvédelmi elemek, területek,	igen	igen	nem	nem

	- kulturális örökségvédelmi elemek, - egyéb védelmi és korlátozó elemek.				
10.	*1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI*				
11.	1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása (az egyes területfelhasználási, illetve egyéb szerkezeti változások pontokba szedve, lehatárolva az adott változás bemutatása) - a terület a hatályos településszerkezeti tervben. - a javasolt módosítás és indoklása.	igen	igen	nem	nem
12.	1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	igen	igen	nem	nem
13.	1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása (a településrendezési javaslatok összhangja a koncepcióban megfogalmazott jövőképpel és célokkal)	igen	nem	nem	nem
14.	*2. SZAKÁGI JAVASLATOK*				
15.	*2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK (összefoglaló jelleggel)*				
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	igen	nem	igen	nem
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	igen	igen	igen	igen
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	igen	nem	nem	nem
20.	~~*2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE*~~ ~~(zöldterületek, intézményi és lakókertek, erdő és mezőgazdasági területek, vonalas zöldfelületi elemek, történeti kert)~~				
21.	~~2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai~~	igen	igen	igen	igen
22.	~~2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása~~	igen	igen	igen	igen
23.	~~2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok~~	igen	igen	igen	igen
24.	*3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK (a módosítási területekre vonatkozóan)* (a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)				
~~25.~~	~~3.1. Közúti hálózati kapcsolatok~~	igen	igen	igen	igen
~~26.~~	~~3.2. Főbb közlekedési csomópontok~~	igen	igen	nem	nem
27.	3.3. Belső úthálózat ~~(keresztmetszeti szelvények, közterületi parkolás)~~	igen	igen	igen	igen
28.	3.4. Közösségi közlekedés (közúti ~~és kötöttpályás tömegközlekedés~~)	igen	igen	nem	nem

~~29.~~	3.5. Kerékpáros közlekedés	igen	igen	igen	igen
~~30.~~	3.6. Főbb gyalogos közlekedés	igen	igen	igen	igen
31.	3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	nem	nem	igen	igen
32.	*4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK* (a település közműhálózati javaslatainak ismertetése)				
33.	4.1. Víziközművek (vízellátás, szennyvízelvezetés, csapadékvíz-elvezetés)	igen	igen	igen	igen
34.	4.2. Energiaellátás (villamos energia, gázenergia, távhő, megújuló erőforrások, egyéb)	igen	igen	igen	igen
35.	4.3. Hírközlés (távközlés, műsorszórás, adatátvitel)	igen	igen	igen	igen
36.	~~4.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók~~	igen	igen	igen	nem
~~37.~~	~~*5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK*~~ ~~(a településrendezési javaslatok környezetvédelmi összefüggéseinek bemutatása, várható környezeti hatások, környezeti feltételek a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában)~~	~~*igen*~~	~~*nem*~~	~~*igen*~~	~~*nem*~~
38.	*6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA* (a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)	*igen*	*igen*	*nem*	*nem*
39.	*7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ* (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	*nem*	*nem*	*igen*	*nem*
~~40.~~	~~*8. BEÉPÍTÉSI TERV*~~ ~~(a 7. melléklet szerint)~~	~~*nem*~~	~~*nem*~~	~~*nem*~~	~~*igen*~~
~~41.~~	~~*9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS*~~ ~~(környezeti vizsgálati kötelezettség esetén)~~	~~külön jogszabály szerint~~	~~külön jogszabály szerint~~	~~külön jogszabály szerint~~	~~külön jogszabály szerint~~

Kelt: 2020. november 04.

Budakeszi Város Önkormányzata Főépítésze

.....

Gáspár Dávid
önkormányzati főépítész

3

ű

2. számú melléklet: Döntés a partnerségi egyeztetés lezárásáról