…./2021.(……..) Kt. határozat 1 melléklete
Településszerkezeti tervi leírás

Budakeszi Város Településszerkezeti tervét a Képviselő testület az 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. önkormányzati határozattal fogadta el. A határozat mellékletét a TSZT jelű (M=1:10.000 méretarányú) Településszerkezeti terve képezi.
Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

A TSZT jelen módosítása a település –TSZT módosítási határozat 1.) pontjában meghatározott és vonatkozó vonatkozó TSZT jelű 2. számú tervmellékletén ábrázoltak szerint a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4 mellékelte alapján készült, a részterületi módosításokhoz szükséges mértékbe főépítészi feljegyzés figyelembevételével.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1 A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZET TERV MÓDOSÍTÁSA KERETÉBEN

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	**sorszám**	**Hrsz helyrajzi szám**	**Terület (ha)[1]**	**TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos**	**tervezett**
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

Beépítésre szánt területek

Lakóterületfejlesztésre tervezett terület:

5. számú módosítási terület: A fejlesztés szándéka a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez és az utca É-oldalán kijelölt kisvárosias lakóövezethez illeszkedő beépítés megvalósítása.
Hatályos településszerkezeti tervet csupán az alkalmazott terület-felhasználási mód tekintetében szükséges módosítani. A módosítás során az intézményi vegyes (Vi) terület- felhasználás helyett a 2440, 2441 és a 2442 hrsz-ú telkek a kisvárosias lakó (Lk) terület- felhasználási módba kerülnek.
Az új övezet előírásai a korábbi Vi intézményterület övezeti előírásaival azonos építési paraméterű övezet jön létre. A maximális beépíthetőség és a minimális zöldfelület is marad 40%. A korábbi övezeti előíráshoz képest a maximális lakásszám a telek területéhez viszonyítva meghatározásra kerül. Ennek megfelelően, *-figyelemmel a jelenlegi telekméretekre is-* legfeljebb telkenként két lakás lesz kialakítható az egyéb rendeltetés(ek) mellett. Ugyanakkor a maximális beépíthetőség relatív alacsony aránya, az egyes funkciók parkolási igénye miatt legfeljebb egy lakás és egy kereskedelmi jellegű funkció, vagy két lakás kialakítására lesz valójában lehetőség telkenként.

6. számú módosítási terület:

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

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

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.

11. számú módosítási terület:

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 m2-es területrésze.A 2283 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Knáb János utcáról történik.

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 m2 területrész a 2283 hrsz-ú ingatlan (Lk) kisvárosias lakóterületbe és övezetbe kerül.

Gazdasági területfejlesztésre tervezett terület:

4. számú módosítási terület:

Cserszegi utca menti 7916, 7917, 7918, 7919, 7920, 7921 hrsz -ú jelenlegi különleges vegyes területfelhasználásba tartozó terület Gksz jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és Gksz-5 övezetbe kerül. A területen 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 Gksz-5 jelű meglévő építési övezetbe kerül. A Gksz5 építési övezet építési paraméterei a Kve-1 övezet építési paramétereivel megegyezik.

1.2 TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

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.

1.3 A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A módosítások a települési zöldfelületi rendszer egésze szempontjából nincsenek jelentős hatással. a Módosítás során zöldterület megszüntetése és új zöldterületi kijelölés nem történik.

1.4 AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Budakeszi Város területén 10 db műemlék található. A műemléki lista felsorolása a 2015 évi felülvizsgálat keretében készült megalapozó vizsgálatban megtalálható, melyre vonatkozó szabályokat a kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény állapít meg. Budakeszi a 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)-h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján megalkotta településképi rendeletét, melyet a 35/2017.(XII.20.) rendelettel fogadott el. A településképi rendelet része a helyi védelemben részesült területek, illetve épületek, építmények védelme, továbbá az épülő építmények és zöldfelületek látványának szabályozása.
Budakeszi helyi védelemben részesült területek és épületek listája a településképi rendelet 1. és 2. melléklete tartalmazza és a vonatkozó szabályok szintén e rendelet szabályai szerint betartandók.
A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon az országos védelem alatt álló nyilvántartott régészeti lelőhelyek, a műemlékek és műemléki környezetük szerepelnek. A Helyi védett építmények ábrázolása a továbbiakban nem része a településszerkezeti és szabályozási tervlapoknak, mivel a településképi rendelet rendel szabályokat. Tájékoztató elemként a védett településmag határát továbbra is szerepel, melyhez szintén a településképi rendelet rendel kiegészítő szabályokat.
A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a településképi rendelet mellett a HÉSZ-ben is szerepelnek az értékvédelmet elősegítő előírások.

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.

1.5 A KÖZLEKEDÉS

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.

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.

Egyéb a szabályozási terv módosítását érintő területekre vonatkozó megállapítások:

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.

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.

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.

30. számú terület

7244 hrsz ú ingatlant érintő szabályozási vonal törlése: (a lakossági partnerségi egyeztetés alapján)

A 7244 hrsz-ú ingatlant érintő módosítási igény a Szász utcában található. Az útszakasz szabályozási vonalának módosítása esetén elhagyhatónak látjuk szabályozási vonalat erről az ingatlanról és a szomszédos további 3 ingatlanról is, mivel a 12 méteres szabályozási szélességben is biztosítható a kétirányú forgalom lebonyolítása és a már megépült kerítések, vízórák áthelyezése jelentős költséget jelentene a tulajdonosok számára. Javasoljuk, hogy nem csak a 7244 hrsz-ú ingatlant érintően kerüljön törlésre a szabályozási vonal, hanem a 7246, 7248, 7250 hrsz-ú ingatlant érintően is.

1.6 A KÖZMŰELLÁTÁS

4. számú módosítási terület:

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:

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:

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.

11. számú módosítási terület:

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

Egyéb a szabályozási terv módosítását érintő területekre vonatkozó megállapítások:

1. számú módosítási terület:

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 figyelembe vétele 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.

3.számú módosítási terület:

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.

9. számú módosítási terület:

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.

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:

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.

1.7 A KÖRNYEZETVÉDELEM

A tervmódosításoknak nem várhatók káros környezeti hatásai, környezetvédelmi intézkedések megfogalmazását nem teszik szükségessé.

A módosítások védett természeti területet érintő táji - természeti környezetre gyakorolt hatása pozitív, mivel a helyi védetté nyilvánító rendelet előírásaival összhangban erősíti a a természetvédelmi – ökológia szempontok fokozottabb érvényesítését.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)

2.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI VÁLTOZÁSOK ADATAI ÉS MUTATÓI

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

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALAPJÁN)

	Területfelhasználási egység	Övezeti jel	TSZT mérlege (ha) 2015 év	TSZT mérlege (ha) 2018 év	TSZT változás (ha) 2018 év	TSZT mérlege (ha) 2019 év	TSZT változás 2020 év	TSZT mérlege (ha) 2020 év	TSZT változás 2021 év	TSZT mérlege (ha) 2021 év
Beépítésre szánt területek										
1.	Kisvárosias lakóterület	**Lk**	65,41	65,55	+0,145	65,69		65,69	+1,18	67,94
2.	Kertvárosias lakóterület	**Lke**	390,25	390,088	-0,162 +0,295	390,383		390,383	-0,868	385,86
3.	Településközpont vegyes terület	**Vt**	33,55	34,24	+0,72 +4,24	38,48		38,48		36,8
4.	Intézményi vegyes terület	**Vi**	11,78	8,78	-3.0 +0,15 -0,145 -0,295	8,49		8,49	-0,31	20,56
5.	Kereskedelmi., szolg. gazdasági terület	**Gksz**	217,87	220,77	+0,62 +3,0 -0,72	220,77		220,77	+2,2	218,5
6.	Különleges temető terület	**K-T**	4,85	4,85		4,85		4,85		4,8
7.	Különleges reptér terület	**K-Rept**	6,49	6,49		6,49		6,49		6,32
8.	Különleges sportterület	**K-sp**	4,11	4,11		4,11		4,11		4,11
9.	Különleges egészségügyi terület	**K-E**	2,24	2,24		2,24		2,24		2,14
10.	Különleges honvédségi terület	**K-Hon**	2,82	2,82		2,82		2,82		2,66
11.	Különleges szennyvíztisztító terület	**K-szv**	5,73	5,73		5,73		5,73		5,73
12	Különleges K-R rekreáció terület	**K-R**		46,17		46,17	-0,73	45,44		45,44
13.	Különleges közlekedési terület	**K-kö**	--		+0,302	0,302		0,302		0,302
14.	Különleges vegyes terület	**Kve**	--				+2,2	2,2	-2,2	0
	összesen:		791,29 ha							
Beépítésre nem szánt területek										
13.	Zöldterület – közpark, közkert	**Zkp, Zkk**	19,57	19,57	+0,257	19,827		19,827		19,2
14.	Védelmi erdőterület	**Ev**	1292,14	1292,639	+0,335 +0,162	1292,639	+0,55 +0,73	1293,919		1345
15.	Gazdasági erdőterület	**Eg**	734,84	734,84		734,84		734,84		727,83
16.	Közjóléti erdőterület	**Ek**	72,84	72,84		72,84		72,84		71,42
17.	Közjóléti erdőterület Arborétum	**Ek-Arb**	35,27	35,27		35,27		35,27		35,27
18.	Közjóléti erdőterület Vadaspark	**Ek-Vad**	13,67	13,67		13,67		13,67		13,67
19.	Ált. mezőgazdasági terület	**Má**	423,65	422,695	-0,62 -0,335	422,695	-2,2 -0,55	419,945		410,88
20.	Kertes. mez.gazd. terület	**Mk**	115,23	115,23		115,23		115,23		115,21
21.	Kollátozott. mez.gazd. terület	**Mv**	53,17	53,17	-4,32	48,85		48,85		52,1
22.	Vízgazdálkodási terület	**V**	4,98	4,98		4,98		4,98		4,68
23.	Közlekedési terület	**Köu**	79,91	79,91		79,91		79,91		43,8
24.	Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület	**Kb-Spl**	4,24	4,24		4,24		4,24		3,83

25.	Különleges beépítésre nem szánt temető terület	**Kb-T**	5,61	5,61	-0,302 -0,15	5,158		5,158		5,1
26.	Különleges beépítésre nem szánt strand terület	**Kb-St**	4,60	----	-4,6	---		---		---
27.	Különleges beépítésre nem szánt erdészeti központ terület	**Kb-Ek**	14,43	14,43		14,43		14,43		14,43
28.	Különleges beépítésre nem szánt erdészház terület	**Kb-Eh**	0,856	0,856		0,856		0,856		0,85
29.	Különleges beépítésre nem szánt reptér terület	**Kb-Rept**	39,80	39,80		39,80		39,80		39,80
30.	Különleges beépítésre nem szánt bánya terület	**Kb-B**	1,57	1,57		1,57		1,57		1,88
31.	Természetközeli terület	**Tk**	---		+4,32	4,32		4,32		4,32
	összesen:		2965,30	2965,30						
	Közigazgatási terület összesen		**3710,42**	**3710,42**		**3710,42**		**3710,42**		**3710,42**

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. BUDAKESZI TRT MÓDOSÍTÁS TERÜLETI MÉRLEGE:

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.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATGÓRIÁK

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.

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén belül kerülnek kijelölésre.

A 4. sz módosítás a BATrT kihirdetéskori térségi szerkezeti terve által mezőgazdasági térégben szerepel. Viszont e terület korábbi településszerkezeti tervi módosítás során már beépítésre szánt területbe került, a települési térség megengedett növekmény terhére és egyben a mezőgazdasági térség megengedett csökkenés terhére.

Vagyis a jelen területfelhasználás módosítás már nem jelenti a mezőgazdasági térség további csökkenését, mivel az a korábbi kijelölés során megtörtént.

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.

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.

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.

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.

Pest Megye Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak **érintik** (+), illetve **nem érintik** (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	+	--
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	--	--
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	+	--
kertes mezőgazdasági területek övezete	--	--
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	--	--

Innovációs-technológiai fejlesztés céljára az önkormányzat által kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősített területeken igénybe vehetők intenzívebb beépítési szabályok. A jelen gazdasági területi módosítás esetében az önkormányzat nem kíván élni a lehetőséggel. Vagyis a módosítások nem érintettek a innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által.

A turisztikai fejlesztésekhez kapcsolódó tervmódosításokat jelen terv nem tartalmaz. Vagyis a módosítások nem érintettek a turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENLEGE

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 számításának módjáról 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.

A BAé egyenlege a 4. melléklet nyilvántartása alapján: + 6,15

A fenti BAé többlet a TSZT soron következő módosításának BAé-egyenleg számítása során figyelembe vehető, felhasználható.

……. határozat 2. melléklete

TÉRKÉP

3. Melléklet - TSZT módosítások BATrT térségi területfelhasználás változás adatai

3.1. TSZT módosítás – 45/2020.(II.17.) KT. határozattal jóváhagyva

2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT települési térség 2%-os (18,3 ha) települési térségi növekmény terhére kijelölt TSZT új beépítésre szánt területi módosítások.

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

Továbbiakban felhasználható települési térségi növekmény 18,3-2,2=**16,1 ha**

3.2. TSZT módosítás – …/2021.(……..) KT. határozattal jóváhagyva

A településszerkezeti tervben meglévő beépítésre szánt területek kerülnek át másik beépítésre szánt területfelhasználásba ezért a 2018. évi CXXXIX. törvény által biztosított BATrT 2%-os települési térségi növekmény keretet nem terheli.

A korábbi módosítás során a BATrT települési térség 2%-os (18,3 ha) megengedett növekményből felhasználásra került 2,2ha, vagyis 16,1 ha maradt. Mivel a jelen módosítások települési térség (növekmény) felhasználást nem igényelnek, igy továbbra is 16,1 ha felhasználható települési térség (növekmény) marad.

4. Melléklet – TSZT módosítások biológiai aktivitásérték kompenzációi

4.1. TSZT módosítás 45/2020(II.17.) KT. határozattal jóváhagyva

TSZT módosítás azonosító alapján részletezett
biológiai aktivitásérték változás és kompenzáció

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

*differenciált értékkel számoltunk (1,5 helyett 0,4-es szorzóval)

Kiegészítő adatok:

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

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

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

4.2. TSZT módosítás …/2021.(…….) KT. határozattal jóváhagyva

A módosítás kapcsán kompenzációra nincs szükség, a tervmódosítás a törvényi előírásnak megfelel.

Indoklás: Új beépítésre szánt területet jelen tervmódosítás nem tartalmaz.