

# BUDAKESEI



**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**  
*Véleményezési anyag*  
2026. április

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

# BUDAKESZI

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS

A BUDAKESZI VADASPARK PARKOLÓJÁNAK KIALAKÍTÁSÁRA  
VONATKOZÓAN A 0210/12 HRSZ-Ú INGATLAN TERÜLETÉN

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAGA



**Megrendelő:**

Budakeszi Város Önkormányzata  
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel/Fax: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



VÖLGYZUGOLY MŰHELY

2026. április

VZM 1942/26

Budakeszi\_mod\_vadspark\_parkolo\_260331

Aláírólap

Településrendezés	<p>Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259</p> <p>Fóthi Annamária okl. településmérnök TT 13-1759</p> <p>Pernyész-Ovádi Noémi okl. építésmérnök okl. urbanisztikai szakmérnök É 01-6440, TT 01-6440</p> <p>Gáspár-Kenyeres Krisztina okl. településmérnök</p>	   
Tájrendezés, környezetvédelem	<p>Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő</p>	
Közlekedés	<p>Horváth Tünde okl. építőmérnök Tkö 01-9714 (Green Avenue Kft.)</p>	

## TARTALOMJEGYZÉK

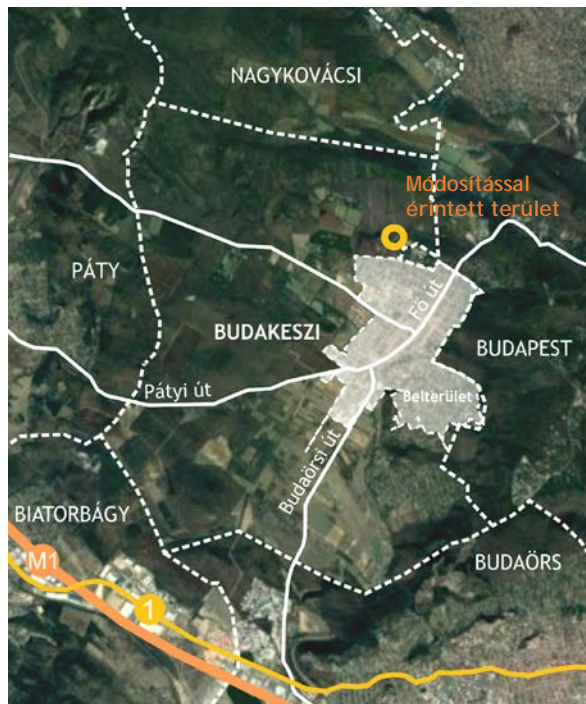
<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>4</b>
1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	4
2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	4
3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT .....	5
4. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE .....	6
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>7</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>8</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>10</b>
<b>1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TETÜLET BEMUTATÁSA</b> .....	<b>11</b>
1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT .....	11
1.1.1. Közlekedési infrastruktúra vizsgálata .....	11
1.1.2. Természeti állapot vizsgálata .....	12
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK .....	13
1.2.1. Településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat .....	13
1.2.2. Védő és korlátozó elemek .....	14
1.2.3. Településképi rendelettel való összhang .....	14
1.3. FEJLESZTÉSI CÉL .....	15
<b>2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ</b> .....	<b>16</b>
<b>3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA</b> .....	<b>18</b>
3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA .....	18
3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok .....	18
3.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok .....	19
3.1.3. Budapesti Agglomeráció övezeteinek ismertetése .....	19
3.1.4. Pest megye területrendezési terve .....	25
<b>4. SZAKÁGI JAVASLATOK</b> .....	<b>27</b>
4.1. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS .....	27
4.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT .....	27
4.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	27
<b>5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK</b> .....	<b>28</b>
5.1. VÍZ ÉS TALAJVÉDELEM .....	28
5.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM .....	29
5.3. HULLADÉKKEZELÉS .....	29
5.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS .....	29
<b>6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> .....	<b>30</b>

## I. BEVEZETŐ

### 1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Pilisi Parkerdő Zrt. a vagyonkezelésében lévő Budakeszi 0210/12 ingatlanon a Budakeszi Vadasparkot kiszolgáló 142 férőhelyes szükségparkoló kialakítását tervezi. A fejlesztés célja a gyalogos és az autós forgalom szétválasztása, a vadasparki bekötőút tehermentesítése a legkritikusabb hétvégéken. A parkoló megközelítését egy sorompóval elzárt bejáró út hivatott biztosítani, melyet csak magas látogatói létszám esetén nyitnak meg. Az állásfoglalások, engedélyek beszerzését, a tervek elkészíttetését a Pilisi Parkerdő Zrt. kizárólagos tulajdonában lévő Budakeszi Vadaspark Nonprofit Kft. (továbbiakban: Fejlesztő) végzi.

Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztályának PE-06/KTF/08403-3/2021 ügyiratszámú tájékoztatása és a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján a tevékenység előzetes vizsgálat köteles. A Fejlesztő a szükséges előzetes vizsgálati dokumentációk összeállítását a Bányagép Kft-t megbízásával elkészítette.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése  
(Forrás: Google Maps; saját szerkesztés)

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztálya által az előzetes vizsgálati eljárás ügyében megküldött véleménye alapján (PE-06/KTF/27207-10/2022) a Budakeszi 15/B1 erdőrészleten át tervezett murvázott út kialakítása előtt az erdő igénybevételét engedélyeztetni szükséges. Erdő igénybevételének minősül az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása, termelésből való kivonása, időleges igénybevétele és rendeltetésszerű használatát akadályozó létesítmény elhelyezése illetve tevékenység gyakorlása. Erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, kizárólag a közérdekkel összhangban lehet.

A 0210/12 hrsz-ú ingatlan vagyonkezelője, a Pilisi Parkerdő Zrt. Budakeszi Város településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte. A kezdeményezés indoka az erdőterületen tervezett bejáró út közcélúságának biztosítása a településrendezési eszközökben, melyre a helyi településrendezési előírások módosítása által nyílhat lehetőség. A módosítást megelőzően az önkormányzati döntés megalapozása érdekében 2024-ben telepítési tanulmányterv készült.

A kérelmet Budakeszi Város Önkormányzata döntött a 0210/12 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításáról. A munkával a Völgyzugoly Műhely Kft. bízta meg. A módosítás célja, hogy a tervezett parkoló és bekötő út területén a közcélúság biztosítható legyen, mely érdekében a fejlesztés területén közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló jelölés bevezetése javasolt.

Jelen dokumentum a telepítési tanulmányterv és a Bányagép Kft. által készített „Budakeszi 0210/12 hrsz. parkoló kialakítása - Előzetes vizsgálati dokumentáció” felhasználásával készült.

### 2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budakeszi Város településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

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

A településrendezési eszközök módosítása egyedül a helyi építési szabályzatot érinti, a településszerkezeti terv módosítása a kívánt változtatások érdekében nem szükséges. A vizsgálatok megkezdése a helyi építési szabályzat módosításával egy időben történt.

### 3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Budakeszi Város Önkormányzatának településrendezési eszközeinek módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (továbbiakban: R.) foglalt eljárásrend szerint kerül lefolytatásra. Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének döntése értelmében jelen módosítás általános eljárás keretén belül történik. Az általános eljárás szabályait az R. 62-67. § tartalmazza, a 68.§ (2) bekezdésben foglalt eltérésekkel.

A településrendezési eszközök módosítása adatszolgáltatáson alapul, véleményezése helyi partnerségi egyeztetés keretében is történik, ha az önkormányzat partnerségi rendeletében ezt előírja. Az adatszolgáltatás figyelembevételével elkészült tervezetét egyeztetni kell véleményezési és záró szakasz lefolytatása által.

A településrendezési eszközök módosítását az önkormányzat képviselő-testületének a módosítás tényét, a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról szóló feljegyzés elfogadását együttesen tartalmazó döntése alapozza meg. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményeztetni az R.-ben meghatározott érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervekkel (a továbbiakban együtt: véleményezésre jogosult szerv) és a lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel (a továbbiakban együtt: partnerek) az E-TÉR felületén. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

#### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 15 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül 8 napon belül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni, amelynek megtörténtével zárul az egyeztetés. A vélemény 6 hónapig érvényes.

#### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - o 20 napon belül kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét,
  - o VAGY 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával,
  - o VAGY 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével - hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra - a tárgyalás előtt legalább 5 nappal - az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezetet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településterv elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és

valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településrendezési eszköz módosításának elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A településrendezési eszközök módosításának elfogadása önkormányzati határozat vagy rendelet formájában történik.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának véleményezési anyaga.

#### **4. A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK RÉSZLETEZETTSÉGE**

A tervezett módosítás a helyi építési szabályzat módosítását teszi szükségessé. A R. 7. § (7) bekezdés alapján a településrendezési eszközök módosításához készülő megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a Képviselő-testület hagyja jóvá, a főépítési feljegyzés elfogadásával.

A közös megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarész tartalmazza a módosítással érintett terület lehatárolását, meglévő állapotának részletes vizsgálatát, a hatályos településrendezési eszközökkel való összefüggéseket, a tervezett módosítás céljának ismertetését, a fejlesztési szándék bemutatását, valamint a mind ezek alapján meghatározásra kerülő településrendezési javaslatot. Külön fejezetként készül el a tervezett módosítás településrendezési követelményeknek való megfelelés igazolása, valamint a közlekedési javaslat, a tájrendezési javaslat munkarésze, a környezeti hatások és feltételek elemzése.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályairól szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (2) bekezdésének megfelelően a 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111.§ (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készül.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Budakeszi város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) önkormányzati rendelete

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

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1)-(2), 79. § (1), 81. § (1) bekezdéseiben meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 11. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 41/2015. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

### 1. §

A Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ) 2.§-a a következő 18. ponttal egészül ki:

*„18. Közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló: telken kijelölt terület, melyen távlatban út, parkoló felület alakítható ki és közcélú használatra időszakosan kerül megnyitásra.”*

### 2. §

A HÉSZ 19.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) Az Ek1 és az Ek2 közjóléti erdőterületen a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, vadaspark, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút, szükségparkoló és nem szilárd burkolatú feltáró útja stb.) helyezhetők el a védett és jelölt fajok és társulások védelmi igényeinek figyelembevételével.”*

### 3. §

A HÉSZ 19.§-a a következő (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) A Szabályozási terven Ek2 övezetben jelölt közforgalom céljára időszakosan megnyitott magánút és parkoló területén kizárólag nem szilárd burkolatú szükségparkoló és annak feltárását biztosító út létesíthető.”*

### 4. §

A Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 1. melléklet szerinti módosul.

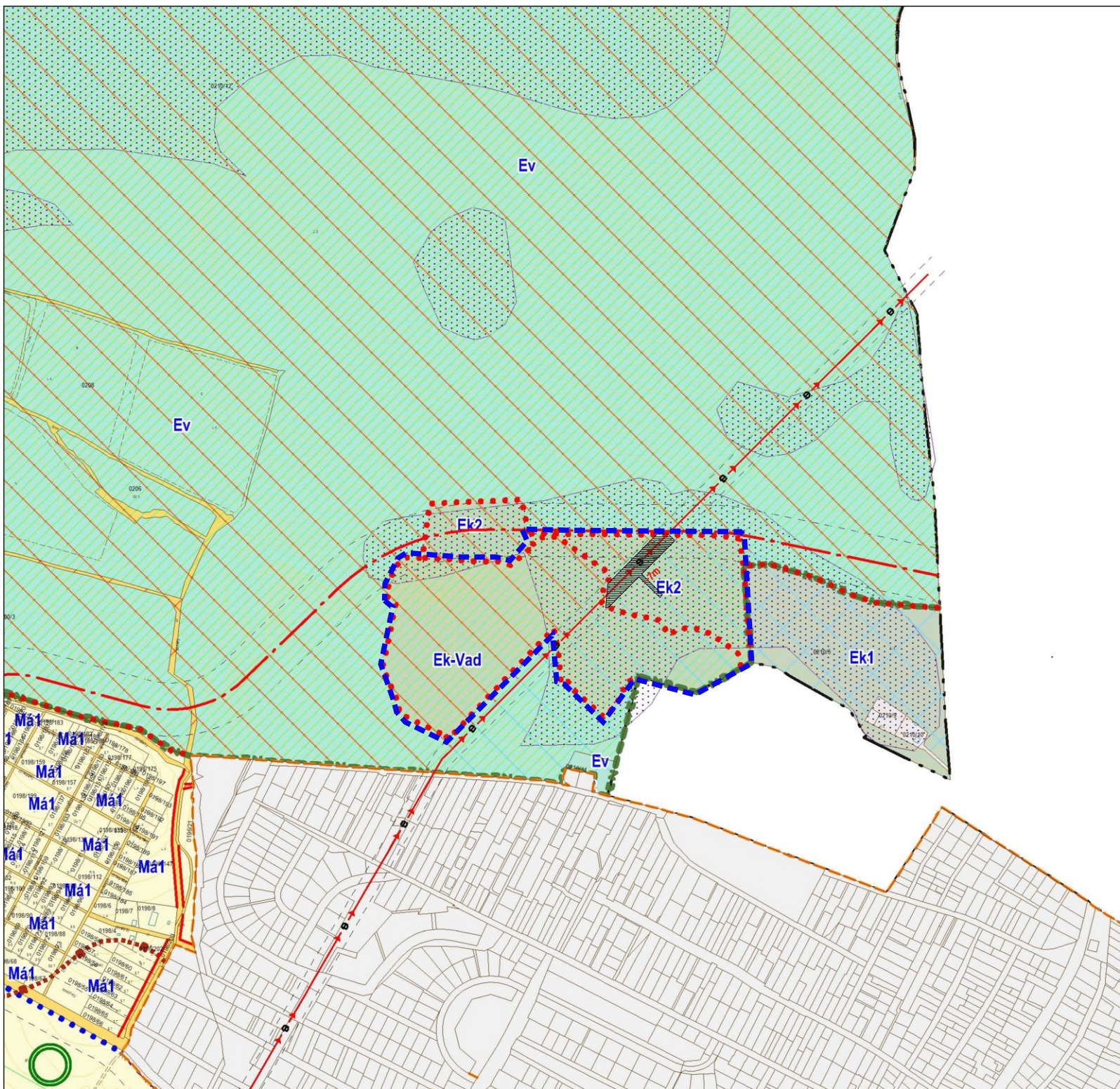
### 5. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.






dr. Győri Ottilia  
polgármester

dr. Konkoly Zita  
jegyző

1. melléklet a ..../2026. (...) önkormányzati rendelethez



**JELMAGYARÁZAT**

-  módosítás területi hatálya
-  közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló
-  tervezett szabályozási szélesség
-  övezet, építési övezet határa
-  övezet jele

A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek csak tájékoztató jellegűek.  
 A rajzon szereplő rajzi elemekhez tartozó jelmagyarázat Budakeszi város Képviselő- testületének a helyi építési szabályzatról és szabályozási tervéről szóló 41/2015. (XII.30.) rendelet jelmagyarázatában található.




**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.  
 Tel.: 06-1-439-0490, 70/938-3221, 20/913-8575


**Településtervezés**

- Ferik Tünde**   
 vezető településrendező tervező  
 (TT/1 13-1259)
- Fóthi Annamária**   
 okl. településmérnök  
 (TT13-1759)
- Pernyész-Ovadi Noémi**   
 okl. építészmérnök  
 okl. urbanisztikai szakmérnök  
 (É 01-6440, TT 01-6440)
- Gáspár-Kenyeres Krisztina**   
 okl. településmérnök

**Tájrendezés, környezetvédelem**

- Kéthelyi Márton**   
 okl. tájépítészmérnök  
 tájvédelmi szakértő  
 (Tk 01-5282)

**Közlekedés**

- Horváth Tünde**   
 okl. építőmérnök (Tk0 01-9714)  
 (Green Avenue Kft.)

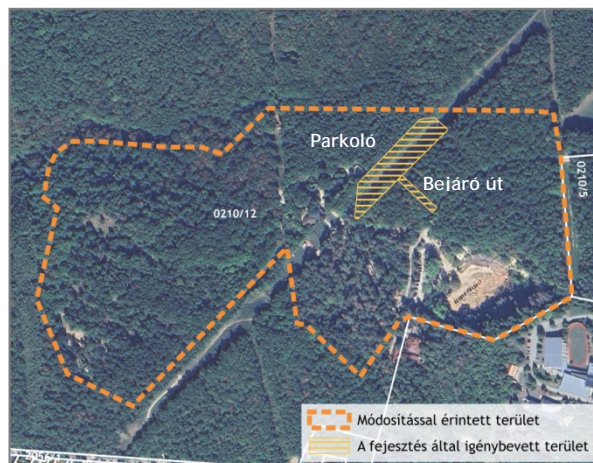
Budakeszi város Képviselő- testületének  
 .../2026. (...) rendelet 1. melléklete  
 Budakeszi város helyi építési szabályzatról szóló  
 41/2015. (XII.30.) rendelet módosításáról - SZT-M

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TETÜLET BEMUTATÁSA

### 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítással érintett terület Budakeszi észak-keleti közigazgatási határa mentén, a belterületől mintegy 350 méterre, Budapest szomszédságában fekszik. A 0210/12 hrsz-ú ingatlan területe 570,88 ha, melyből a tervezett parkoló fejlesztés ennek töredékén, mintegy 4865 m<sup>2</sup> nagyságú területen valósul meg. A 0210/12 ingatlan kiterjedéséből adódóan a módosítással érintett terület csak a Vadaspark területét foglalja magába, mely terület a Vadaspark és fejlesztési területének övezeti lehatárolása által került meghatározásra. Az így kijelölésre kerülő módosítással érintett terület cca. 18,8 ha nagyságú területet érint.



A módosítással érintett terület és a fejlesztés által igénybevevett terület lehatárolása a 0210/12 hrsz-ú ingatlanon belüli (Forrás: saját szerkesztés)

A 0210/12 hrsz-ú ingatlan és ezzel együtt a módosítással érintett terület is erdő művelési ágba sorolt, a Magyar Állam tulajdonában áll, vagyonkezelője a Pilisi Parkerdő Zrt. A módosítással érintett terület többségében erdővel borított, dél-keleti része pedig a Budakeszi Vadaspark látogatóközpontjának ad otthont. A módosítással érintett terület dél-keleti részén felhagyott dolomit- és murvabánya látható.

A Vadaspark bejáratánál tervezett 142 férőhelyes szükségparkoló (4535 m<sup>2</sup>) és bejáró útja (330 m<sup>2</sup>) számára kijelölt terület jelenleg beépítetlen, burkolt felület, épület nem áll rajta. A tervezett parkoló területén egy 132 kV-os légvezeték nyomvonala halad át. A bejáró út erdősült területet érint.



A szükségparkoló tervezett helye (Forrás: saját fotó)

#### 1.1.1. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA VIZSGÁLATA

A módosítással érintett terület a Budapest II. kerület Budakeszi út - Szanatórium utca - Budakeszi Vadaspark utca útvonalon közelíthető meg. A Budakeszi út a 8102 j. Nagytétény - Budakeszi összekötő út Budapest közigazgatási területére eső folytatása, így elmondható, hogy a terület közúti megközelíthetősége igen kedvező.

A Szanatórium utca 6,00 méter széles aszfalt burkolatú, a gyalogos közlekedést az utca déli oldalán vezetett szilárd burkolatú járda biztosítja. A Vadaspark utca 4,00 méter széles szilárd burkolattal rendelkezik. A területen jellemző személygépjármű forgalom a Vadaspark látogatói forgalmából adódik. A Vadaspark bejárata közelében az út keleti oldalán egy - irányított parkolás mellett - 300 férőhelyes füves parkoló található, amely a hétvégi napokon és rendezvények ideje alatt körülbelül 250 autó érkezése után megtelik. Erős látogatói forgalom esetén 450-500 autóra lehet számítani,

évente két hétvégén pedig a Vadaspark rendezvényeinek köszönhetően 700 körüli autóforgalom is előfordulhat a területen.

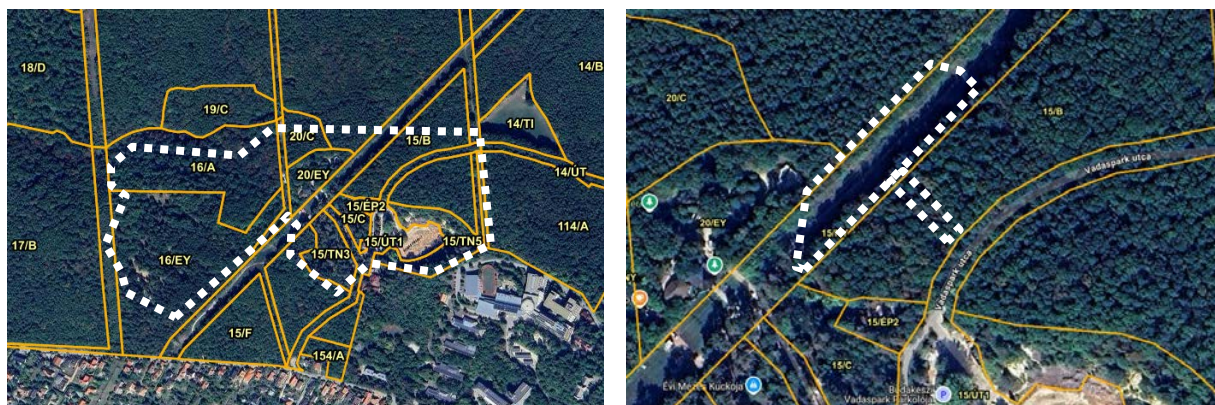
Az út burkolatán a járműtalálkozások szűkösen megoldhatóak, azonban a meglévő parkoló megtelítődését követően megfigyelhető az útpadkán és a burkolaton parkolás, amely megnehezíti a kétirányú közlekedést. Az úton a gyalogosok számára kijelölt terület nem található, így a nagy vendégforgalmú rendezvények ideje alatt a gyalogosközlekedés biztonsága is veszélyeztetett. 350 db gépjármű feletti terhelés esetén az utat egyirányúsítani szükséges a Reviczky utca felé a forgalom lebonyolíthatósága érdekében.

A Vadaspark közösségi közlekedéssel a BKK által üzemeltetett 22, 22A, 222, 188 és 188E jelzésű autóbusszokkal, illetve helyközi Volán járatokkal közelíthető meg, Budakeszi Honfoglalás sétány autóbusz megállóból, 1 km hosszú, mintegy 13 perces gyaloglási távolsággal. A közösségi közlekedést használó vendégek a Vadaspark utca Reviczky utcához közelebb eső szakaszán jelennek meg gyalogosan.

A módosítással érintett terület közelében nincs kiépített kerékpáros infrastruktúra. A terület megközelítését szolgáló külterületi útszakaszon a gyalogosoknak nincs kiépített önálló felület.

### 1.1.2. TERMÉSZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A módosítással érintett terület állami tulajdonú erdőterületei, az Országos Erdőállomány Adattár részét képezik. A módosítással érintett terület a 15/B, 15/ÉP1, 15/ÉP2, 15/C, 15/ÚT1, 15/F, 15/TN3, 15/TN5, 15/NY, 16/A, 16/EZ, 20/A, 20/C, 20/EY azonosítószámú erdőrészeket érintik. A tervezett fejlesztés a 15/B1 erdőrészen, illetve a 15/NY1 részleten fog megvalósulni, mely feltárása a 15/ÚT1 erdőrészen (Vadaspark utca) keresztül lehetséges. A meglévő 132 kV-os hálózati vezeték nyomvonala, ahol a parkoló létesítése tervezett a 15/NY1 nyiladékon keresztül halad. A tervezett bejáró út a 15/B1 erdőrészen halad keresztül.



**Erdőtérkép a módosítással érintett terület és a fejlesztés által érintett terület lehatárolásával**  
(Forrás: erdoterkep.nebih.gov.hu)

A 15/NY1 azonosítószámú nyiladék jellemző élőhelykategóriái a jellegtelen üde gyep és a magaskórós ruderális gyomnövényzet. A nyiladékban található cserjésedett nyiladékot 2022 előtt szárazúzással megszüntették. A 15/B1 erdőrészlet vörös tölgyes főfajú erdőrészlet, így egyéb tájidegen lombos erdő. Elegyfajként számos tájhonos növényfaj állománya megtalálható benne.

A tervezett parkoló területén védett növényfaj nem található. Közeliében az alábbi védett növényfajok találhatóak meg: erdei szellőrózsa (*Anemone sylvestris*), fehér madársisak (*Cephalanthera damasonium*), sárga koronafürt (*Coronilla coronata*), magyar zergevirág (*Doronicum hungaricum*), nőszőfű (*Epipactis sp.*), magyar repcsény (*Erysimum odoratum*), turbánliliom (*Lilium martagon*), pilisi bükköny (*Vicia sparsiflora*). A terepbejárás során Natura 2000 jelölőfajt nem észleltek.

A terület vonatkozásában Natura2000 hatásbecslési dokumentáció készült, ami bemutatja a természeti állapotot. A hatásbecslési dokumentáció részeként több terepbejárásra is sor került.

A módosítással érintett terület több természetvédelmi oltalom által is érintett, melyek ismertetése az 1.2.2. fejezetben látható.

## 1. 2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

### 1.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

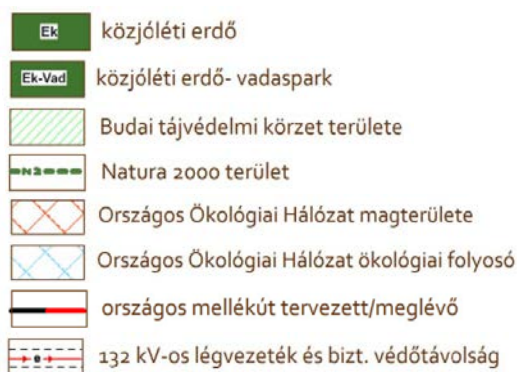
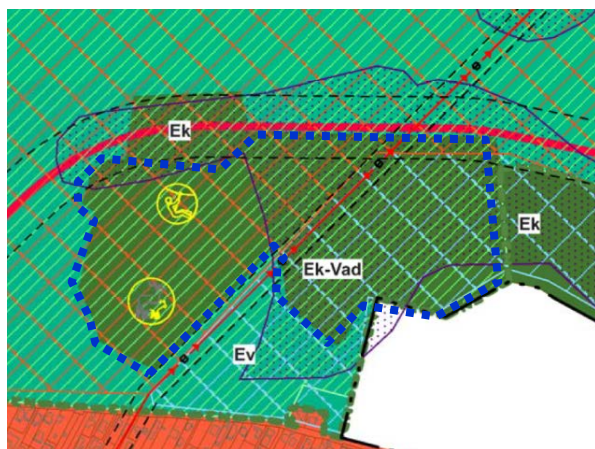
A hatályos településrendezési eszközök a módosítással érintett területet közjóléti erdő területként, Ek2 és Ek-Vad övezetként szabályozzák, mely a Vadaspark kialakult (Ek-Vad) és fejlesztési (Ek2) területe. Az Ek-Vad és Ek2 jelű övezetek így kizárólag a Vadaspark területén és környezetében jelöltek a szabályozási tervlapon.

A helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) 19.§ (4)-(7) bekezdése rendelkezik az Ek jellel jelölt közjóléti erdőterületek övezeteiről. A HÉSZ 19.§ (5) bekezdése értelmében az Ek2 közjóléti erdőterületen a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, vadaspark, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút stb.) helyezhetők el a védett és jelölő fajok és társulások védelmi igényeinek figyelembevételével. A HÉSZ 19.§ (6) bekezdése szerint a szabályozási terveken Ek-Vad jellel jelölt Vadaspark kialakult közjóléti erdő övezetben az állatok elhelyezésére, bemutatására szolgáló, valamint igazgatási, kulturális, oktatási rendeltetésű és a látogatók kiszolgálására, vendéglátására szolgáló építmények helyezhetők el.

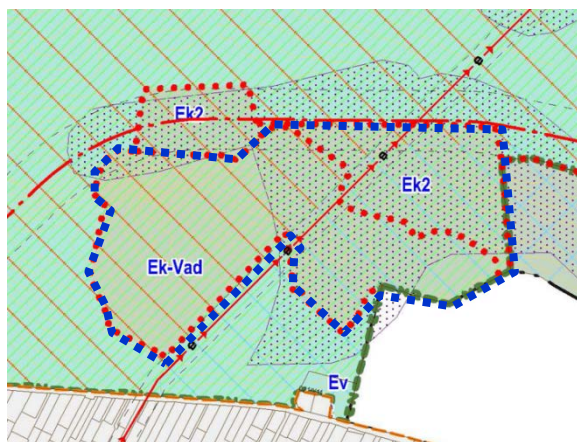
A HÉSZ 1. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek beépítési határértkeit. A vonatkozó előírások és az 1. melléklet alapján Ek2 övezetben beépítés kialakítása nem lehetséges.

övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek legkisebb távolsága nem közterületi telekhatártól
Ek2	-	épület 0	-	-
Ek-Vad	K	5	6,0 m	-

A hatályos szabályozási terven a Vadaspark utca, melyről a bejáró út kiépítése tervezett nem került kiszabályozásra. A Vadaspark utca saját telekkel nem rendelkezi, a 0210/12 hrsz.-ú ingatlan 0210/12a alrészleteként nyilvántartott, mely a Budapest határában húzódó közterületi jellegű Szanatórium utcáról korlátozás nélkül megközelíthető.



A hatályos településszerkezeti terv - részlet



A hatályos szabályozási terv - részlet

### 1.2.2. VÉDŐ ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

#### Természet- és környezetvédelmi korlátok

A módosítással érintett területet több nemzetközi és országos védelem érinti. A terület természetvédelmi kezelésért felelős szerve a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága.

A módosítással érintett terület a Natura 2000 hálózathoz tartozó, Budai-hegység nevű (HUDI20009) különleges természetmegőrzési terület (SAC) által érintett.

A terület a Budai Tájvédelmi Körzet része, melyet 1978-ban hoztak létre, s amit a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelettel megerősítettek. A jogszabály 3. §-a szerint a védettség indoka és célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növénytakulásainak, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténelmi értékek megővéása.

A barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 08.) KVvM rendelet által a módosítással érintett terület telke (0210/12) megjelölésre került, azonban szabályozás nem vonatkozik ezen kategóriára.

A módosítással érintett terület ezen felül az országos ökológiai hálózat magterület övezetének, illetve az ökológiai folyosó övezetének a határán helyezkedik el, valamint a tájképvédelmi terület övezetének a része. Továbbá az érintett terület keleti fele nyílt karszterületen fekszik. (Az övezetek részletes bemutatását a *Területrendezési tervek, településrendezési eszközök bemutatása* című fejezet tartalmazza.)

#### Örökségvédelmi korlátok

A módosítással érintett terület műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása nem érinti.

#### Közlekedési és közmű korlátozások

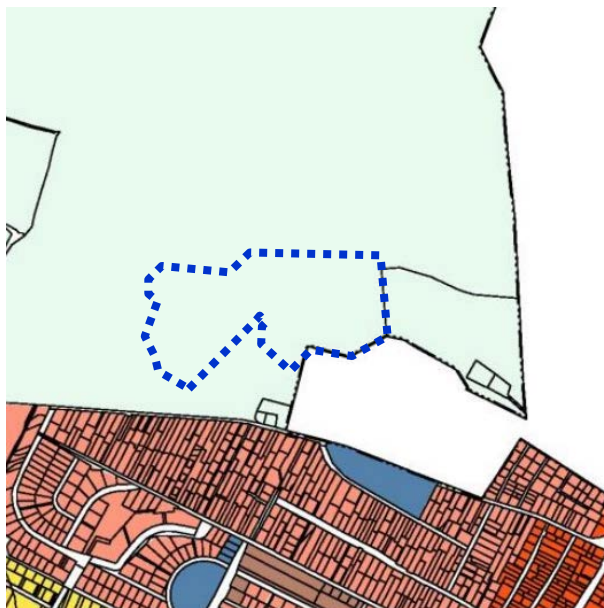
A módosítással érintett terület északi részét a tervezett Budakeszi elkerülő út 50 méteres védőtávolsága érinti, az út nyomvonala a parkolótól északra helyezkedik el, így nem érinti közvetlenül a fejlesztést.

A módosítással érintett területen keresztül halad a 132 kV-os hálózati vezeték és biztonsági védőtávolsága.

### 1.2.3. TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETTEL VALÓ ÖSSZHANG

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelettel fogadta el a város településképi védelméről szóló rendeletét (továbbiakban: TKR), mely rendelkezik a településképi követelményekről. A TKR a módosítással érintett területet egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó területként ábrázolja. A TKR 12.§ (1) a) pontja szerint a területen csak 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, és a 9 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek tájképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.

A TKR a módosítással érintett területre, valamint a parkoló területekre vonatkozóan nem határoz meg külön követelményeket, továbbá a területen épület elhelyezés nem történik, így a tervezett beruházás a TKR előírásaival összhangban van.



Budakeszi településképi szempontból meghatározó területei (forrás: TKR 1. melléklet)

### 1.3. FEJLESZTÉSI CÉL

A Pilisi Parkerdő Zrt. kizárólagos tulajdonában lévő Budakeszi Vadaspark Nonprofit Kft. Budakeszi település külterületén, a 0210/12 hrsz-ú ingatlanon egy 4535 m<sup>2</sup> nagyságú szükségparkoló kialakítását tervezi, melyhez egy 330 m<sup>2</sup> területigényű bejáró út biztosít kapcsolatot a Vadaspark utca felől. A 0210/12 hrsz-ú ingatlan teljes területe 570,88 ha, melyből a kivitelezéssel érintett terület mindössze 4865 m<sup>2</sup> (0,49 ha). A fejlesztés célja a gyalogos és az autós forgalom szétválasztása, a vadasparki bekötőút tehermentesítése a legkritikusabb hétvégéken. A terület megválasztása úgy történt, hogy a lehető legkevesebb beavatkozással és erdőigénybevétellel járjon.

A tervezett parkoló előzetes tervekben összesen 142 férőhelyes. A parkoló által elfoglalt területre burkolatot nem terveznek. A jelenlegi talajfelszín egyenletessé tételével, felülvetésével tennék alkalmassá a parkolásra. A lehetséges fűmag-keverék a DINP Igazgatósággal történt egyeztetés alapján került kiválasztásra. A parkolóhelyek egyesével nem lesznek kijelölve, csak a zónák fakorlással (kb. 50 cm magas oszlopokra fektetett felezett akác oszlopok, hasonlóan a Vadaspark többi korlátjához), illetve irányító táblák/közlekedési táblák kihelyezése fogja segíteni a parkolást.

A parkolóhoz vezető tervezett út, mely a Budakeszi 15/B1 erdőrészleten halad át murvázott, szélessége 6 méter. A tervezett feltáró út a meglévő Budakeszi 15/ÚT1 egyéb részlethez csatlakozna, melyen jelenleg a Vadaspark utca halad. Kivett útként való feltüntetés (alrészletként vagy különálló földrészletként) ebben a beruházásban nem tervezett.

A Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály, Erdőfelügyeleti Osztálya által az előzetes vizsgálati eljárás ügyében megküldött véleménye alapján (PE-06/KTF/27207-10/2022) a Budakeszi 15/B1 erdőrészleten át tervezett murvázott út kialakítása előtt az erdő igénybevételét engedélyeztetni szükséges. Erdő igénybevételének minősül az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evtv.) 77. § előírása alapján az erdő mezőgazdasági művelésbe vonása, termelésből való kivonása, időleges igénybevétele és rendeltetészerű használatát akadályozó létesítmény elhelyezése illetve tevékenység gyakorlása. Erdőt igénybe venni az Evtv. 78. § szerint csak kivételes esetben, kizárólag a közérdekkel összhangban lehet. Igénybevétel esetén szükség esetén csereerdősítésről - a jogszabályok szerint, az erdészeti hatóság engedélye alapján - gondoskodni kell, annak nincsen közvetlen hatása a településrendezési eszközök módosítására.

Jelen módosítás célja az erdőterületen tervezett bejáró út közcélúságának biztosítása a településrendezési eszközökben, melynek megvalósítása a településrendezési eszközök módosítását vonja maga után az alábbiak szerint:

A HÉSZ norma szövegének módosítása	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bevezetésre kerül a „közforgalom előtt elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló” jelölés, melyhez a HÉSZ normaszövegében előírás társul.</li><li>– Az Ek2 jelű közjóléti erdőterület előírásai kiegészítésre kerülnek.</li></ul>
Szabályozási tervlap módosítása	<ul style="list-style-type: none"><li>– A „közforgalom előtt elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló ” jelölés bevezetésre és feltüntetésre kerül a szükségparkoló és feltáró útjának területén.</li></ul>

A módosítással érintett területet a MATrT vonatkozó tervlapja erdők övezetébe sorolja, az országos erdőállomány adattárának a része. A beruházás megvalósítása kizárólag akkor történhet meg, ha az erdőterület igénybevételét az erdészeti hatóság engedélyezi, s az Országos Erdőállomány Adattárban a Vadaspark utcához (15/ÚT1) hasonlóan „.../ÚT” jelölésű, vagy annak részeként erdőrészletbe sorolja át.

## 2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezett fejlesztés megvalósításához a Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv módosítása szükséges. A javasolt módosítás a Településszerkezeti tervlap korrekcióját nem igényli.

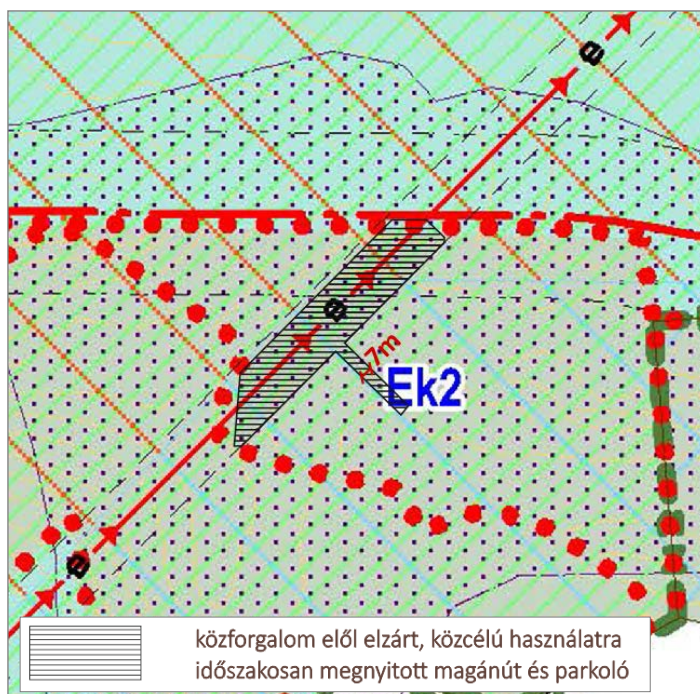
A szabályozási terv a tervezett parkoló és feltáró útjának területét Ek2 jelű Vadaspark fejlesztési területe - közjóléti erdőterület övezetébe sorolja. Az erdőterületek övezeteinek előírásait a hatályos HÉSZ 19. §-a tartalmazza, mely 19. § (5) bekezdése kiegészítésre kerül a „szükségparkoló és nem szilárd burkolatú feltáró útja” szövegrésszel az alábbiak szerint:

*„19.§ [...] (5) Az Ek1 és az Ek2 közjóléti erdőterületen a természeti értékek védelmének biztosításával az erdő és vadgazdálkodási célú építményeken túlmenően az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő, testedzést, szabadtéri játékokat, sportolást, a turizmust szolgáló építmények, vadaspark, egyéb, nyomvonal jellegű létesítmények (nem szilárd burkolatú gyalogút, túraút, **szükségparkoló és nem szilárd burkolatú feltáró útja** stb.) helyezhetők el a védett és jelölő fajok és társulások védelmi igényeinek figyelembevételével.”*

A HÉSZ 1. melléklete nem kerül módosításra, az Ek2 övezetben beépítés kialakítása továbbra sem lehetséges.

A szabályozási terven a „közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló” jelölés kerül bevezetésre, mely az erdőterületen jelölt szükségparkoló és feltáró útjának közcélúságát hivatott biztosítani.

A javasolt jelölés a HÉSZ 3. mellékletét képező Budakeszi Külterületi terve - Egységes szerkezetben M 1:10 000 méretarányú tervlapra az alábbi ábrán látható módon fekete vízszintes sraff jelöléssel kerül fel, a tervezett szükségparkoló és 7 méter szabályozási szélességű feltáró útjának területére. (Az út kialakítása 6,00 méter széles burkolattal, kétoldalt 50 - 50 cm szélességű földpadkával tervezett.) Továbbá a szabályozási terv külterületi szelvényén található jelmagyarázat is kiegészül az új szabályozási elemmel.



Tervezett szabályozási terv - részlet

A Vadaspark utca az Országos Erdőállomány Adattárban 15/ÚT1 jelölésű erdőrészletbe sorolt, így ezen utca esetében a jelölés alkalmazása nem indokolt.

A bevezetésre kerülő jelöléshez a HÉSZ normaszövegében előírás társítása szükséges. A HÉSZ értelmező rendelkezéseit a 2. § tartalmazza, mely az alábbiak szerint kiegészítésre kerül a „közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló” meghatározásával:

*„2.§ E rendelet alkalmazásában: [...]”*

*18. Közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló: telken kijelölt terület, melyen távlatban út, parkoló felület alakítható ki és közcélú használatra időszakosan kerül megnyitásra.”*

Annak érdekében, hogy a jelölés a későbbiekben más területeken is alkalmazható legyen (akár beépítésre szánt lakóövezetekben is) az erdőterületen jelölt közforgalom elől elzárt, közcélú használatra időszakosan megnyitott magánút és parkoló terület kiegészítő előírásait a HÉSZ 19.§-a tartalmazza az alábbiak szerint:

*„19.§ (8) A Szabályozási terven Ek2 övezetben jelölt közforgalom céljára időszakosan megnyitott magánút és parkoló területén kizárólag nem szilárd burkolatú szükségparkoló és annak feltárását biztosító út létesíthető.”*

Budakeszi a módosítással érintett terület által érintett külterületi részén mind Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), mind Budakeszi Településszerkezeti Terve (TSZT) tervlapjain megtalálható a tervezett létesítmény közvetlen közelében húzódó települési elkerülő út nyomvonala. Amennyiben a tervezett elkerülő út megvalósításra kerül, célszerű a szükségparkoló megnyitása közvetlenül az elkerülő útról, ezzel a parkolóhoz vezető feltáró út megszüntethető, vagy kizárólag gyalogos forgalom céljára hasznosítható.

A módosítás célja a területen olyan szabályozási környezet biztosítása, mely az erdőterület igénybevételének közcélúságát biztosítja. E célok megvalósításához, az ingatlanon tervezett fejlesztés szemléltetésére a 4.3. fejezetben a közlekedési javaslat részeként a parkoló területére vonatkozóan tervezett helyszínrajzi kialakítás készült.

Javasolt az erdészeti hatósággal leegyeztetni, hogy a szabályozási koncepcióban foglaltak kielégítik-e a közcélúságot, s megalapozza az erdőterület igénybevételét.

### 3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

#### 3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

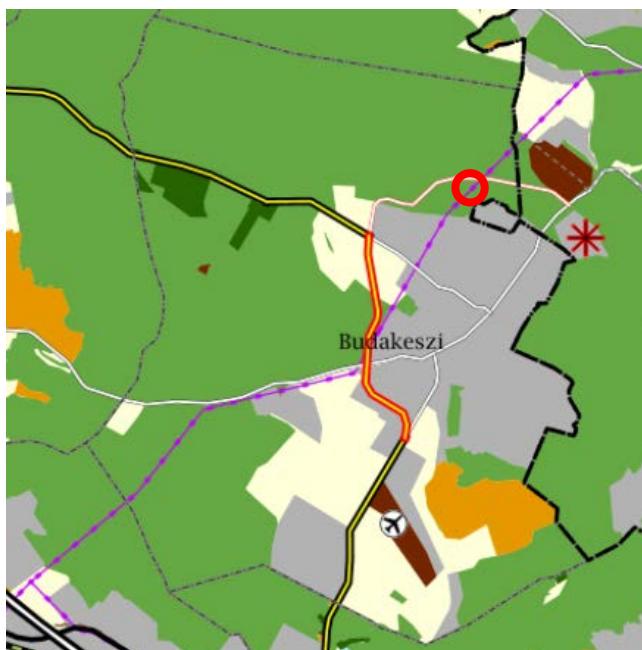
A településrendezési eszközökben meghatározottak mellett - rendezési szempontból - az országos és az agglomerációs rendelkezések, azaz a területrendezési tervek is vonatkoznak Budakeszi területére. Az ország területrendezési tervéről a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT) rendelkezik. A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti tervét (továbbiakban: BATrT), a MATrT 7. melléklete tartalmazza, övezeti tervét a 3/1.-3/5. mellékletek rögzítik.

Az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokról a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) rendelkezik. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és vármegyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Budakeszi esetében a fentiekén túl, az egyedileg meghatározott övezetek tekintetében Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: PMTrT) is alkalmazni kell.

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

##### 3.1.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



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



Erdőgazdálkodási térség

A módosítással érintett terület a BATrT térségi szerkezeti tervén (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

A BATrT szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület erdőgazdálkodási térségbe sorolt. A MATrT 11.§ a) pontja az alábbiak szerint rendelkezik az erdőgazdálkodási térség területfelhasználási kategóriáról:

*„MATrT 11.§ [...] a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni”*

A MATrT erdő övezetbe sorolja a területet, az övezetre vonatkozó előírásai:

*„MATrT 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését*

*megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni."*

Az előírások alapján a fejlesztési szándék a módosítással érintett területen jelölt erdőterület területfelhasználási egységgel nem ellentétes. Hiszen a fejlesztés során nem tervezett a településrendezési tervben szereplő Ek és Ek-Vad jelű, közjóléti erdőterület átsorolása.

### 3.1.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK

A területrendezési tervekben szereplő műszaki infrastruktúra hálózati elemek közül a módosítással érintett területet egy 132 kV-os térségi ellátást biztosító elosztó hálózat nyomvonal érinti.

A módosítással érintett terület északi határában halad Budakeszi belterületét elkerülő tervezett térségi jelentőségű összekötő út nyomvonala. Budakeszi ezen külterületi részén mind Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT), mind Budakeszi Településszerkezeti Terve (TSZT) tervlapjain megtalálható a tervezett létesítmény közvetlen közelében húzódó települési elkerülő út nyomvonala.

A tervezett mellékút nyomvonala a két terven egymástól kissé eltér. A BATrT-ben szereplő változat tengelye mintegy 50 méteres, míg a Budakeszi TSZT szerkezeti tervén szereplő nyomvonal 20 méteres távolságban közelíti meg a parkoló északi oldalát. A tervezett elkerülő útról műszaki tervek egyelőre nem készültek. Amennyiben a tervezett elkerülő út megvalósításra kerül, célszerű a szükségparkoló megnyitása közvetlenül az elkerülő útról, ezzel a későbbiekben ismertetésre kerülő, parkolóhoz vezető feltáró út megszüntethető, vagy kizárólag gyalogos forgalom céljára hasznosítható.



Térségi infrastruktúra-hálózat - tervezett mellékút (piros) és meglévő 132 kV-os vezeték (lila) (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

### 3.1.3. BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ ÖVEZETEINEK ISMERTETÉSE

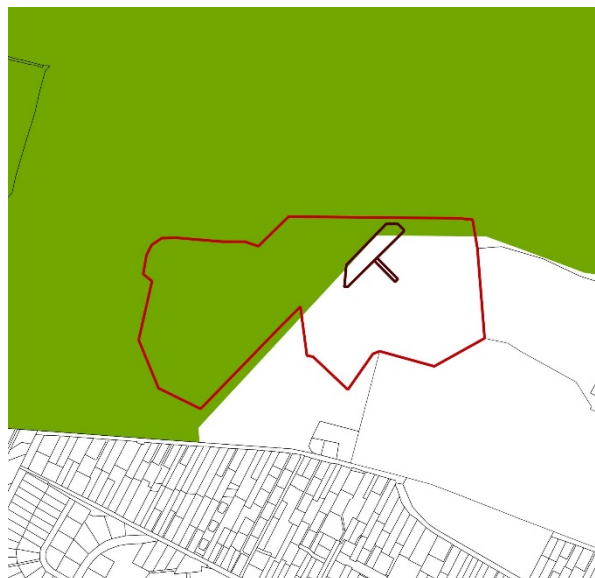
A MATrT 42. § (1) bekezdés határozza meg az országos és kiemelt térségi övezetek együttesen, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat mutatja be:

Országos és kiemelt térségi övezetek	Budakeszi érintettsége	Módosítással érintettsége
ökológiai hálózat magterületének övezete	Igen	Igen
ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Igen	Igen
ökológiai hálózat puffterületének övezete	Igen	Nem
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem	Nem
erdők övezete	Igen	Igen
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem	Nem
tájképvédelmi terület övezete	Igen	Igen
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Nem	Nem
vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	Igen
VTT- tározók övezete	Nem	Nem
ásványi nyersanyagvagyon övezete	Igen	Igen
rendszeresen belvízjárta terület övezete	Nem	Nem
földtani veszélyforrás terület övezete	Nem	Nem
nagyvízi meder övezete	Nem	Nem
honvédelmi és katonai célú terület övezete	Igen	Igen

## Ökológiai hálózat magterületének övezete



Ökológiai hálózat magterületének övezete  
(Forrás: www.teir.hu)



Ökológiai hálózat magterületének övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

„MATrT 25.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. [...]

43.§ (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a következő előírások alkalmazandók:

a) az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

aa) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,

ab) az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy

ac) az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl;

b) az a) pont aa) alpontjában vagy a) pont ab) alpontjában szereplő kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterületének és az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai

kapcsolatok zavartalan működése. Az a) pont ab) alpontjában szereplő feltételek fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.

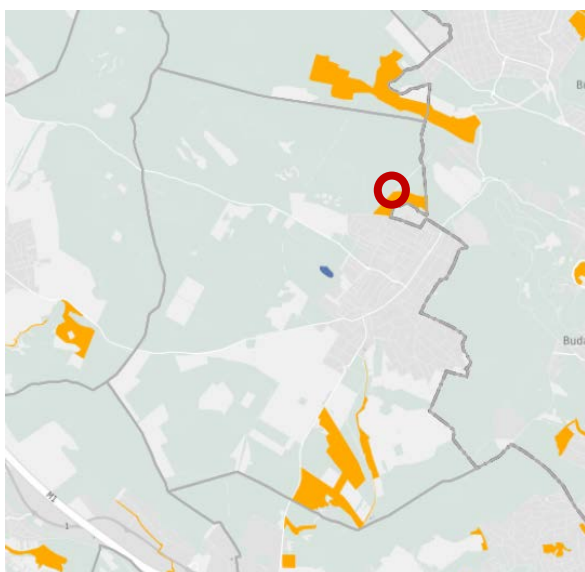
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében lévő, a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő területen a településrendezési tervben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában és a) pont ab) alpontjában meghatározott kivételek fennállása esetén sem.

(3) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

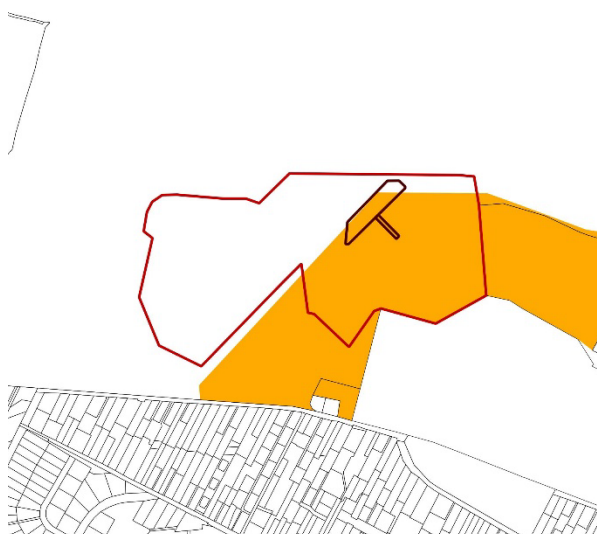
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető építményen elhelyezve.”

#### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  
(Forrás: www.teir.hu)



Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

„MATrT 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében külfejtéses művelésű bányatelek létesítése, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítése csak az ország más területén fel nem lelhető

ásványi nyersanyag esetében, a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló kormányrendelet szerinti hatásvizsgálat alapján lehetséges. A meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontális bővítésével a bányatelek eredeti mérete (felszíni vetülete) nem változhat. Az övezetben új célkitermelőhely nem létesíthető.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. [...]

44. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete tekintetében a 26. § szerinti övezeti előírások alkalmazása mellett alkalmazandó, hogy a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl - új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

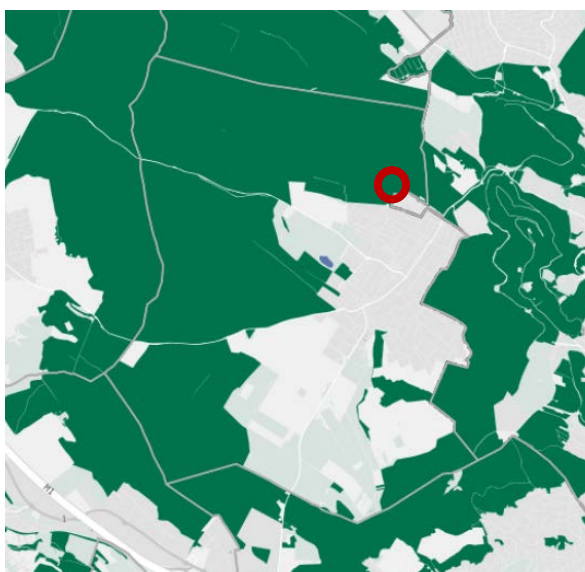
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület a 26. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeken túl akkor is kijelölhető, ha az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

A MATrT vonatkozó tervlapja szerint a módosítással érintett terület észak-nyugati részét az ökológiai hálózat magterületének, dél-keleti részét pedig az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti, amelynek eredményeként kiemelt figyelmet kell szentelni az ökológiai rendszer védelmére és sértetlenségére a tervezett jövőbeni fejlesztések kapcsán. A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, kiserőmű létesítése nem tervezett. A fejlesztés alá vont területen az infrastruktúra-hálózat elemei a magterület és az ökológiai folyosó élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó megoldások alkalmazásával kerülnek elhelyezésre, a továbbiakban bemutatott szempontok szerint.

A kivitelezés során a leendő parkolók területén tereprendezést kell végezni, mely földmunkával, talajbolygatással jár. A parkoló megközelítése céljából a 15/B1 vöröstölgyes erdőrézseten keresztül kialakításra kerül egy 6 m széles bekötő út. A vöröstölgyes aljnövényzete viszonylag szegény, védendő természeti érték nem található a területen. A parkoló kialakítása a már létező nyiladékon történne, burkolása nem tervezett. A talajbolygatott területeken a DINPI-vel egyeztetett fűmagkeverékből felületés tervezett.

A parkoló kialakítással érintett terület határán, vagy annak közvetlen környezetében védett növényfajok jelenléte ismert, ezért a DINPI-gal előzetesen egyeztetett helyeken védőzónák kerülnek kialakításra. A Vadaspark bejáratának tágabb környezetében nincsen olyan terület, melynek parkoló kialakítására történő igénybevétele kisebb hatást gyakorolna természetvédelmi szempontból, mint egy nyiladék, mely sok esetben barierek és invazív fajok terjedését segítő folyosónak tekinthető. A tervezett módosítás következtében nem várható jelentős mértékű kedvezőtlen hatás védett természeti területek vagy védett fajok természetvédelmi helyzetére. A várható hatások főleg átmeneti jellegűek és elviselhető, illetve elhanyagolható mértékűek.

#### Erdők övezete



Erdők övezete (Forrás: www.teir.hu)



Erdők övezete

(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

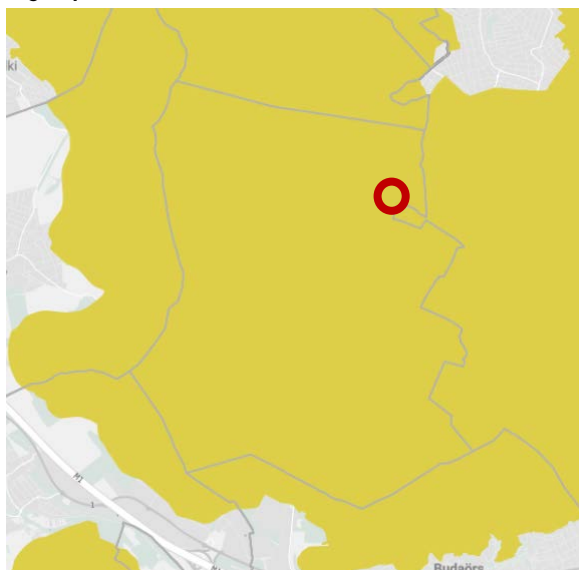
**MATrT 29.§** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

**30. §** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

**30/A. §** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az előírások alapján a módosítási szándék a módosítással érintett területen jelölt erdők övezetével nem ellentétes. Hiszen a módosítás során nem tervezett a településrendezési tervben szereplő Ek és Ek-Vad jelű, közjóléti erdőterület átsorolása. Az Országos Erdőállomány Adattár része a módosítással érintett terület, amit a 1.1.2. fejezet mutat be.

### Tájképvédelmi terület övezete



Tájképvédelmi terület övezete  
(Forrás: www.teir.hu)



Tájképvédelmi terület övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

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

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

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

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

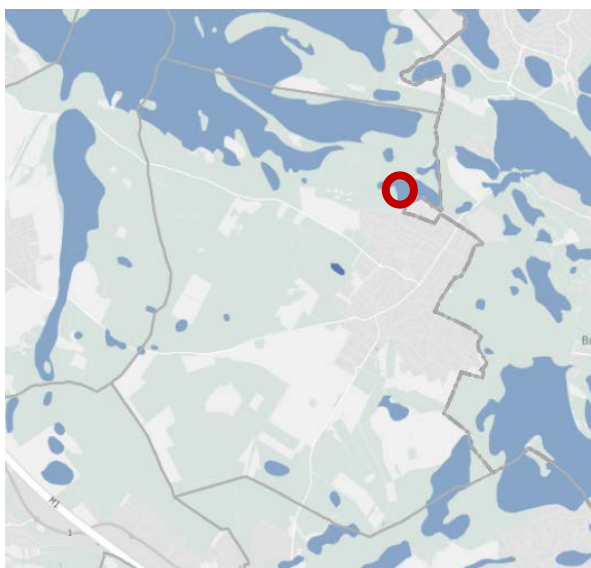
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

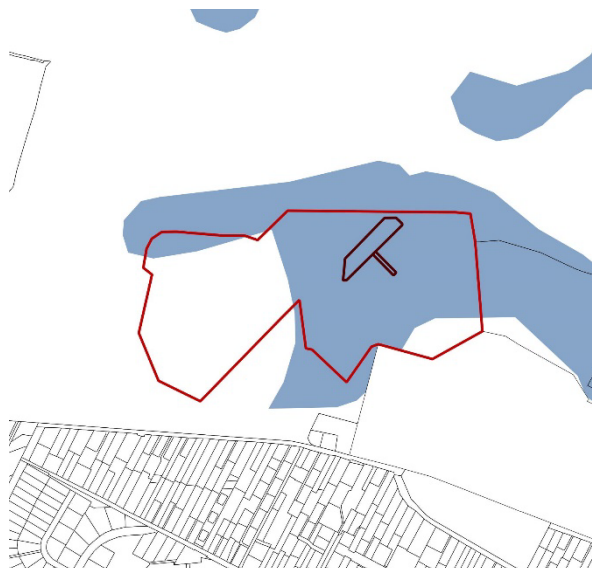
Budakeszi a településképvédelméről szóló 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletében a módosítással érintett terület egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó területként ábrázolja, melyre tájképvédelmi előírásokat nem fogalmaz meg. A helyi építési szabályzat a táj-, a tájkép-, a természetvédelmi szempontból védett területeket korlátozott használatú, védett mezőgazdasági területekbe (Mv övezetek) sorolja. A módosítással érintett terület Ek2 és Ek-Vad

övezetbe tartozik, így a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat nem kell alkalmazni. A tervezett módosítás nem okozza a tájképi értéknek tekinthető erdőterület megszüntetését, csak lokális beavatkozásra kerül sor, annak is nagyobb része a 15/NY1 részleten.

#### Vízminőség-védelmi terület övezete



Vízminőségvédelmi terület övezete  
(Forrás: www.teir.hu)



Vízminőségvédelmi terület övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

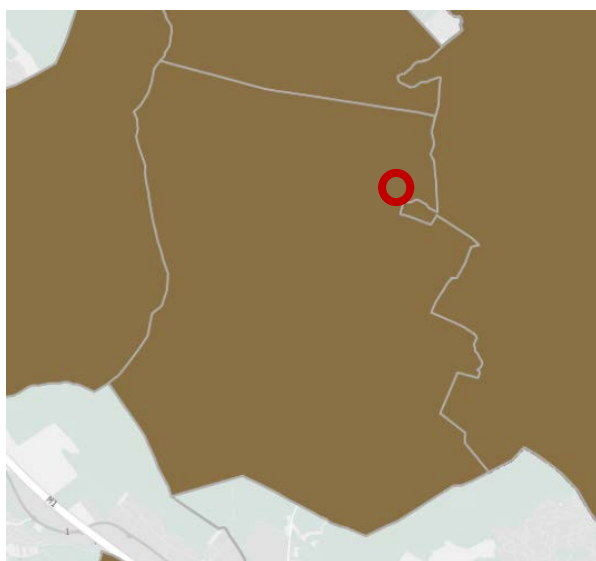
„MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

A hatályos településrendezési eszközökben a vízvédellel érintett területek védelme biztosított.

#### Ásványi nyersanyagvagon terület övezete



Ásványi nyersanyagvagon terület övezete  
(Forrás: www.teir.hu)



Ásványi nyersanyagvagon terület övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

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

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

A település egésze az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe esik. Mivel az övezet Budakeszi teljes területét lefedi, így a település hatályos településrendezési eszközei tartalmazzák az ásványi nyersanyagvagyon övezetének tényleges lehatárolását. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetébe a Pátyi út és a Telkibe vezető főút között fekvő egykori bányatelek tartozik, mely nem a módosítással érintett terület részét képezi. A módosítással érintett területen bánya, bányatelek nem található, ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelése a területen nem várható.

#### Honvédelmi katonai célú terület övezete



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



Honvédelmi és katonai célú terület övezete  
(Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

„MATrT 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

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

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

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

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges."

A település egésze a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett, mely tényleges kiterjedése a településrendezési eszközökben került lehatárolásra. A Szabályozási Terven jelölt K-Hon jelű különleges honvédelmi terület övezet a település keleti határán található a Magyar Honvédség Egészségügyi Központ Szanatórium utcai telephelyét határolja le. A módosítással érintett területet a honvédelmi és katonai célú terület övezete nem érinti.

#### 3.1.4. PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

A PMTrT 2. § alapján a megyei rendezési terv Budakeszit, mint agglomerációs települést csak az egyedileg meghatározott övezetek kapcsán érinti. Ezen övezeteket a PMTrT 7. §-a határozza meg, amelyek vonatkozásában a módosítással érintett terület érintettségét az alábbi összefoglaló táblázat ismerteti:

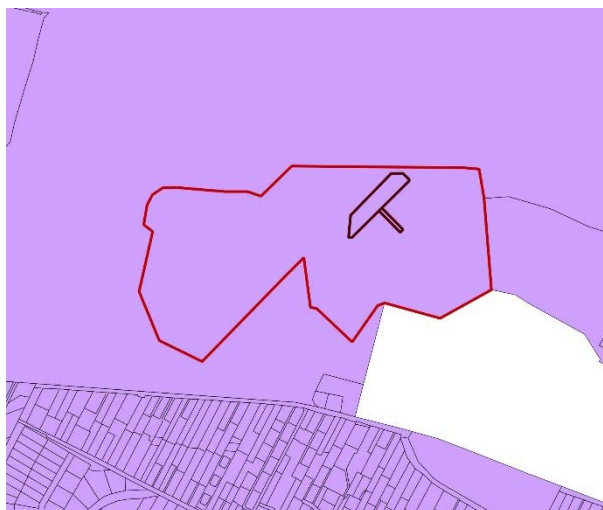
Egyedileg meghatározott megyei övezetek	Módosítással érintett területet
innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	érinti
logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti
turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	érinti
kertes mezőgazdasági területek övezete	nem érinti
klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti

Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete

jenő



Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (Forrás: PMTrT)



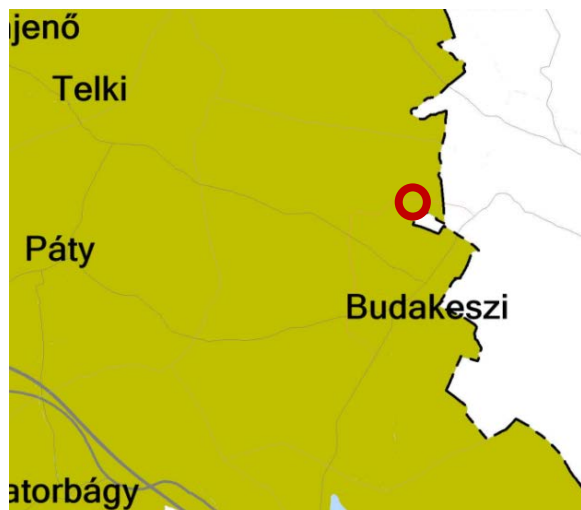
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

„PMTrT 8.§ Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete által érintett településeken a településrendezési eszközök készítése során - azokon az innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt innovációs-technológiai fejlesztési területté minősít - az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-kal lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-kal alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

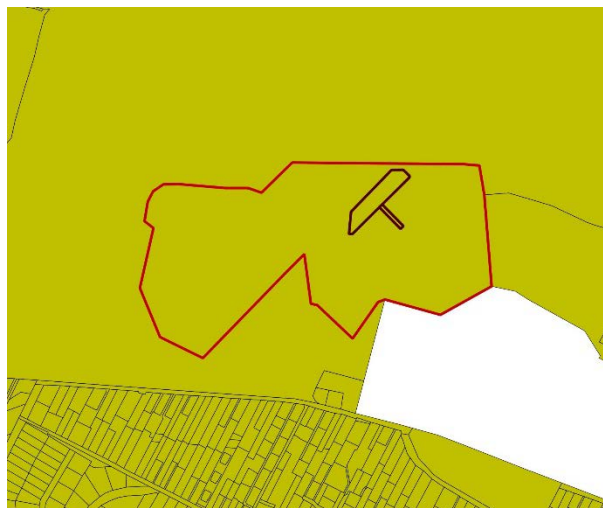
A módosítással érintett terület nem innovációs-technológiai fejlesztési céllal kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású terület, így ez a módosítás során nem releváns előírás.

Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

jenő



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (Forrás: PMTrT)



Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (Forrás: E-TÉR-en kapott adatszolgáltatás alapján)

„PMTrT 10.§ A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések elkerülése érdekében) a térségi szempontok figyelembevételével, a koordinált tervezés keretében, valamint a folytonosságot biztosító nyomvonalak megteremtésével valósítható meg.”

A tervezett módosítás már olyan turisztikai fejlesztési célt fogalmaz meg, mely egy meglévő turisztikai létesítmény (Budakeszi vadspark) parkolási igényeinek kielégítésére szolgál, így az előírás a módosítás során nem releváns. A parkoló fejlesztés nem akadályozza a folytonosságot biztosító nyomvonalak megvalósítását

## 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 4.1. KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSELEMZÉS

A 0210/12 hrsz-ú ingatlan területén található módosítással érintett területen országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, helyi védett művi érték, illetve helyi értékvédelmi terület nem található. A tervezett beruházás során az építészeti értékek sérülésével nem kell számolni. A területet nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. Az örökségvédelmi hatástanulmány művi értékvédelmi fejezetének aktualizálása nem válik szükségessé.

### 4.2. TÁJRENDEZÉSI ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

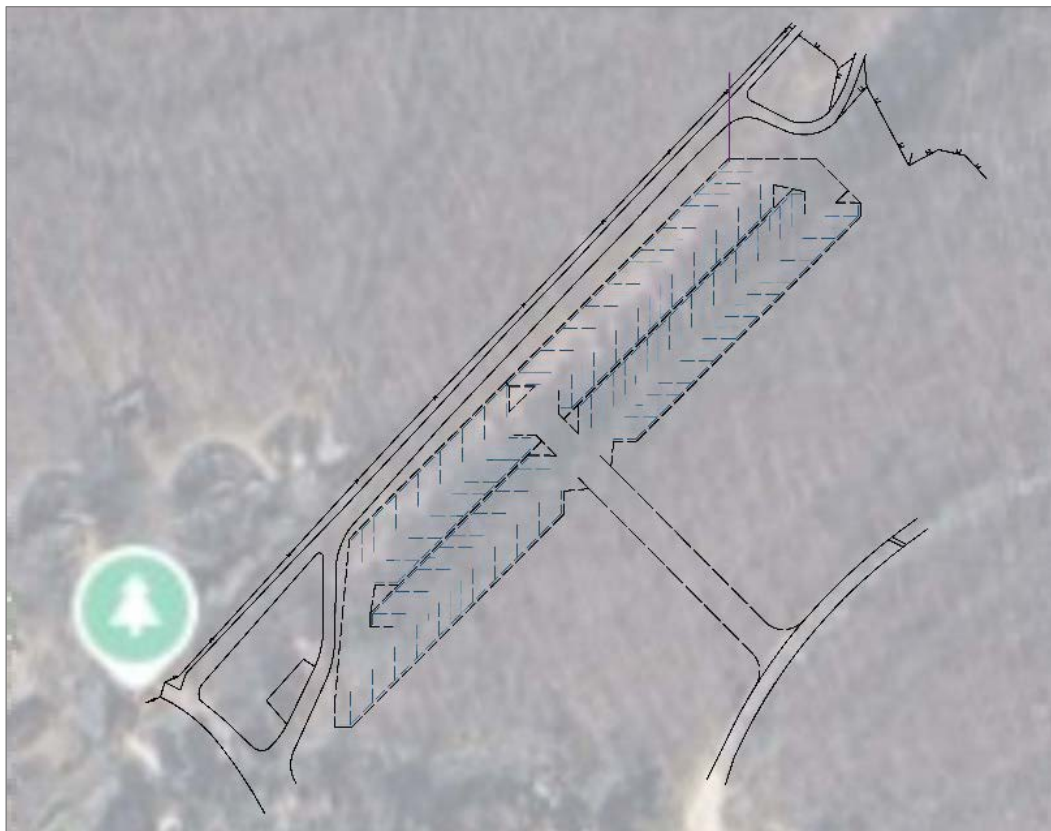
A módosítás célja, hogy a 15/NY1 nyiladékon szükségparkoló kerüljön kialakításra. A fejlesztés érdekében a gyalogos és az autós forgalom kerül szétválasztásra, a vadasparki bekötőút tehermentesítése azokon a hétvégeken fontos, amikor jelentős forgalom jelenik meg a területen. A nyiladék megválasztása a legkedvezőbb igénybevételnek tekinthető, ezen kívül a vadaspark környezetében más parkolóterület természetvédelmi szempontból kedvezőtlenebb lenne.

A kivitelezési munkálatok során a közvetlen hatásterületen a talajfelszínt elegyengetik, ezért ott az élővilág ideiglenes eltűnésével kell számolni. A parkoló felülete a DINPI-vel egyeztetett módon, területspecifikus fűmagkeverékkel kerülne felülvetésre. A parkoló szélei akác oszlopokkal kerülne jelölésre, hogy a területen túlnyúló területhasználatot megakadályozzák. A parkolóhoz egy 6 m széles vízáteresztő, murvázott út kerül kialakításra. Természetvédelmi szempontból a hatásterület megegyezik kivitelezés során a levegő- és zajvédelmi hatásterületekkel, üzemelés során pedig ezen közvetett hatások elhanyagolható mértékűre csökkennek.

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló fejlesztés következtében nem várható jelentős mértékű kedvezőtlen hatás, várható hatások főleg átmeneti jellegűek és elviselhető, illetve elhanyagolható mértékűek.

### 4.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

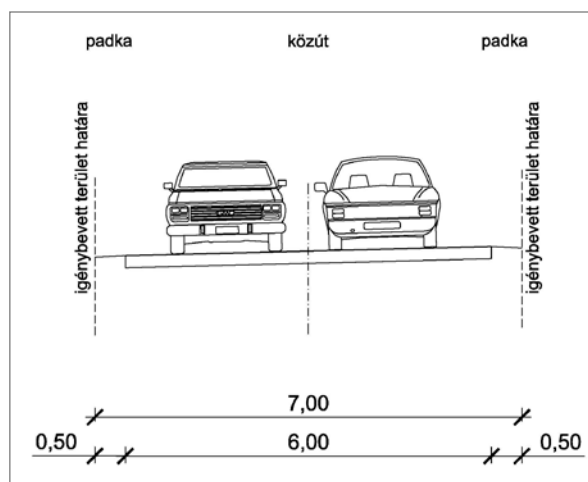
A 142 férőhelyes szükségparkoló a tervezett állapotban kismértékű tereprendezést követően felülvetéssel, talajstabilizálás nélkül látja el funkcióját. A parkolóhelyek egyesével nem kerülnek kijelölésre, a parkolást a zónákat jelző fakorlátok és irányító közlekedési jelzőtáblák segítik.



Tervezett helyszínrajzi kialakítás (Forrás: Green Avenue Kft.)

A parkoló feltáró útja a Vadaspark utcához csatlakozva indul, a meglévő parkoló bejáratától északra, mintegy 50 méterre, északnyugati irányban. A tervezett feltáró út zúzottkő burkolatot kap és erdészeti létesítményként kerül engedélyeztetésre, kivett útként való feltüntetése a beruházásban nem tervezett, tekintettel arra, hogy az ide vezető Vadaspark utca sem szerepel önálló földrészletként, csupán a 0210/12 hrsz-ú ingatlan 0210/12a út alrészletként nyilvántartott.

A tervezett feltáró út két forgalmi irány kiszolgálására alkalmas, 6,00 méter széles burkolattal, kétoldalt 50 - 50 cm szélességű földpadkával rendelkezik. A parkolóban keletkezett csapadékvíz elvezetését egy, a parkoló északnyugati határán kialakított óvárok biztosítja. A tervezett szükségparkolót kizárólag a meglévő parkoló kapacitásának túllépése esetén kívánják megnyitni a látogatók előtt, így a feltáró út elején sorompó biztosítja az út lezárását az ezen kívül eső időszakokban. A nagy számban megjelenő gépkocsik a Vadasparki utca mentén a természeti értékeket veszélyeztethetik, ezért az itt megjelenő parkolás esetén a szükségparkoló köz céljára megnyitása szükséges.



Tervezett feltáró út mintakeresztmetszélete  
(Forrás: Green Avenue Kft.)

A feltáró útról a parkolóba érve a tervezett forgalmi rend szerint jobbra és balra is egy-egy egyirányú útra kerülnek felfűzésre a ferde parkolást biztosító parkolóállások, majd egy, az elsől párhuzamosan kialakított zónába kanyarodva az út visszatér a feltáró út tengelyébe.

A megfigyelhető vendégforgalom erős látogatottság esetén 450 - 500 db autóra tehető egy nap, és évente két hétvégén a Vadaspark rendezvényeinek köszönhetően a napi 700 db jármű megjelenése is előfordul. A 142 férőhelyes szükségparkoló tehát a hétvégenként előforduló egy-egy intenzívebb látogatási nap igényeit szolgálja ki.

A tervezett parkoló fejlesztés kizárólag a jelenleg is fennálló parkolási igények kiszolgálását biztosítja, többletforgalmat nem generál sem az úton, sem az útvonalon található csomópontokban.

A parkoló északnyugati határában 132 kV-os légvezeték húzódik. A vezeték nyomvonala 1,4 méteres távolságban található a parkolóállások szélétől, azonban a vezeték megközelítése okán a közműkezelő nyilatkozatának kikérése feltétlenül szükséges a tervezett kialakításról.

## 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök módosítása során az erdőterület közcélú hasznosítása kerül biztosításra. Az Ek és Ek-Vad jelű közjóléti erdő besorolás a módosítás során nem változik. A terület jelenleg beépítetlen, s a fejlesztés során sem kerül beépítésre.

### 5.1. VÍZ ÉS TALAJVÉDELEM

A parkoló által elfoglalt területre burkolatot nem terveznek, a jelenlegi talajfelszín egyenletessé tételével, felülvetésével tennék alkalmassá a parkolásra.

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során lépnek fel. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkeznek a környező úthálózatokon, településeken.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása
- szállítási forgalom
- rakodási művelet
- építési technológia

Fokozott figyelmet kell fordítani továbbá a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi

előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a vizsgálati területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

## 5.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A kivitelezés során a levegővédelmi hatásterület 26 m-ig terjed a tervezett parkoló és behajtó út határától. Az üzemelés alatt a hatások a parkoló és az út határain belül maradnak.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO és PM<sub>10</sub>. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység hozzávetőlegesen fél évig fog tartani. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartása érdekében az építkezéshez megfelelő műszaki állapotú munkagépeket használnak, az anyagszállító tehergépjárműveket takarják, az kiporzás megakadályozása érdekében a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolják.

A tervezett tevékenységből származó légszennyező anyag kibocsátás nem okoz határértéket meghaladó légszennyezettséget, bejelentés köteles légszennyező pont- és diffúz forrás nem létesül.

## 5.3. HULLADÉKKEZELÉS

Az útépítés során jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmaradványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásoktól függ.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

úgy normál üzemmenetben a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz.

Üzemeltetése során a gyűjtőhelyeken kommunális jellegű hulladékok, a terület karbantartása során zöld hulladék és egyéb hulladékok keletkezésével lehet számolni, azonban ezek mennyisége nem lesz jelentős. A létesítmények üzemeltetése során normál üzemmenetben a hatályos jogszabályi előírások betartásával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős hatás nem várható.

## 5.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A kivitelezés során a levegővédelmi hatásterület 40 m-ig terjed a tervezett parkoló és behajtó út határától ahol a *környezeti zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) sz. KvVM-EüM együttes rendelet 2. sz. melléklete szerinti határértéknek teljesülnie kell. Az üzemelés alatt a hatások a parkoló és az út határain belül maradnak.*

Az út létesítésének időszakában a munkagépek és szállítójárművek okoznak időszakos környezeti zajhatást. Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),

- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az alkalmazni kívánt gépi berendezések pontos típusa, illetve azok hangteljesítményszintje, az építkezés folyamata, szállítási útvonalak még nem ismertek, de a szokásosan alkalmazott zajcsökkentési intézkedések (kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása, szállítási útvonalakat gondos kijelölése, zajszegény építési technológia és eljárás választása, megfelelő időbeosztás meghatározása) segítségével azonban biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása és a határértékek biztosítása.

Felhagyással nem számol a tervezett fejlesztés, de a telepítés időszakához hasonló berendezések zajkibocsátására lehet ilyenkor számítani, így a felhagyás időszakára jellemző zajterhelés megegyezik a telepítés időszakával.

## 6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Budakeszi Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A beérkezett vélemények alapján környezeti vizsgálat lefolytatása nem vált szükségessé.