

# **BUDAKESZI VÁROS**

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

BUDAKESZI, 2736, 2737, és 0113/1 HRSZ.-Ú INGATLANOK VONATKOZÁSÁBAN

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSBAN



KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉssel KIEGÉSZÍTETT VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

2026. JÚLIUS

MEGBÍZÓ:

Budakeszi Város Önkormányzata

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



**Kiszely Szabolcs**

okl. településmérnök  
egyéni vállalkozó  
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:  
TT 02-1508

TELEPÜLÉSTERVEZŐ MUNKATÁRS:



**Szarka Adrienn**

okl. településmérnök

## Tartalom

|                                                                                        |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA .....                                           | 4 |
| A RENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI<br>KONCEPCIÓ ..... | 4 |
| A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI .....                                                  | 4 |
| MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS.....                                    | 7 |

## A FEJLESZTÉSI CÉL, VÁLTOZÁS BEMUTATÁSA

Budakeszi Város Önkormányzata 2 helyszínen a kerékpárút nyomvonalának biztosítására a közlekedési terület szélesítését tervezi.

A módosítás során a 1. helyszínen a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és vízgazdálkodási övezetben lévő 2736 és 2737 helyrajzi számú telkek érintett részei átkerülnek közlekedési terület övezetébe így biztosítva a kerékpárú megvalósult szakaszának valós használat szerinti besorolását.

A módosítás során a 2. helyszínen az általános mezőgazdasági övezetben lévő 0113/1 helyrajzi számú telkek érintett része átkerül közlekedési terület övezetébe így biztosítva a területet a lehetséges későbbi közúti fejlesztéshez.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület övezet, vízgazdálkodási terület övezet és a közlekedési terület övezet előírásai, paraméterei nem változnak.

## A RENDEZÉSI TERV VÁLTOZÁSÁNAK, MÓDOSÍTÁSÁNAK TARTALMA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A változtatási célok elérése érdekében a 2736 és 2737 hrsz-ú telkek érintett részei közlekedési terület övezetébe kerülnek. A kialakult kerékpárút és annak tartozékai mentén szabályozási vonal kialakításával lehatárolásra kerül az új közterületi rész.

A módosítás során a szerkezeti terv is változik a fentiek alapján új közlekedési terület kerül kijelölésre:



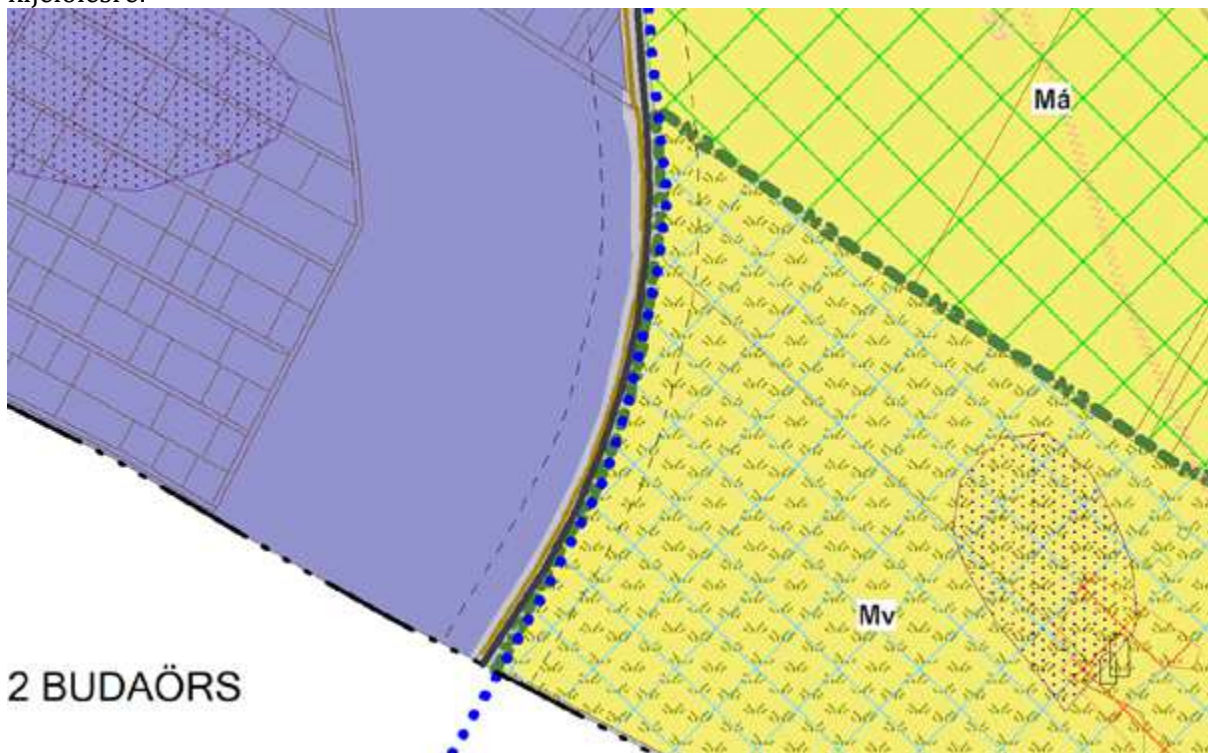
Patak utcai helyszín tervezett szerkezeti terve



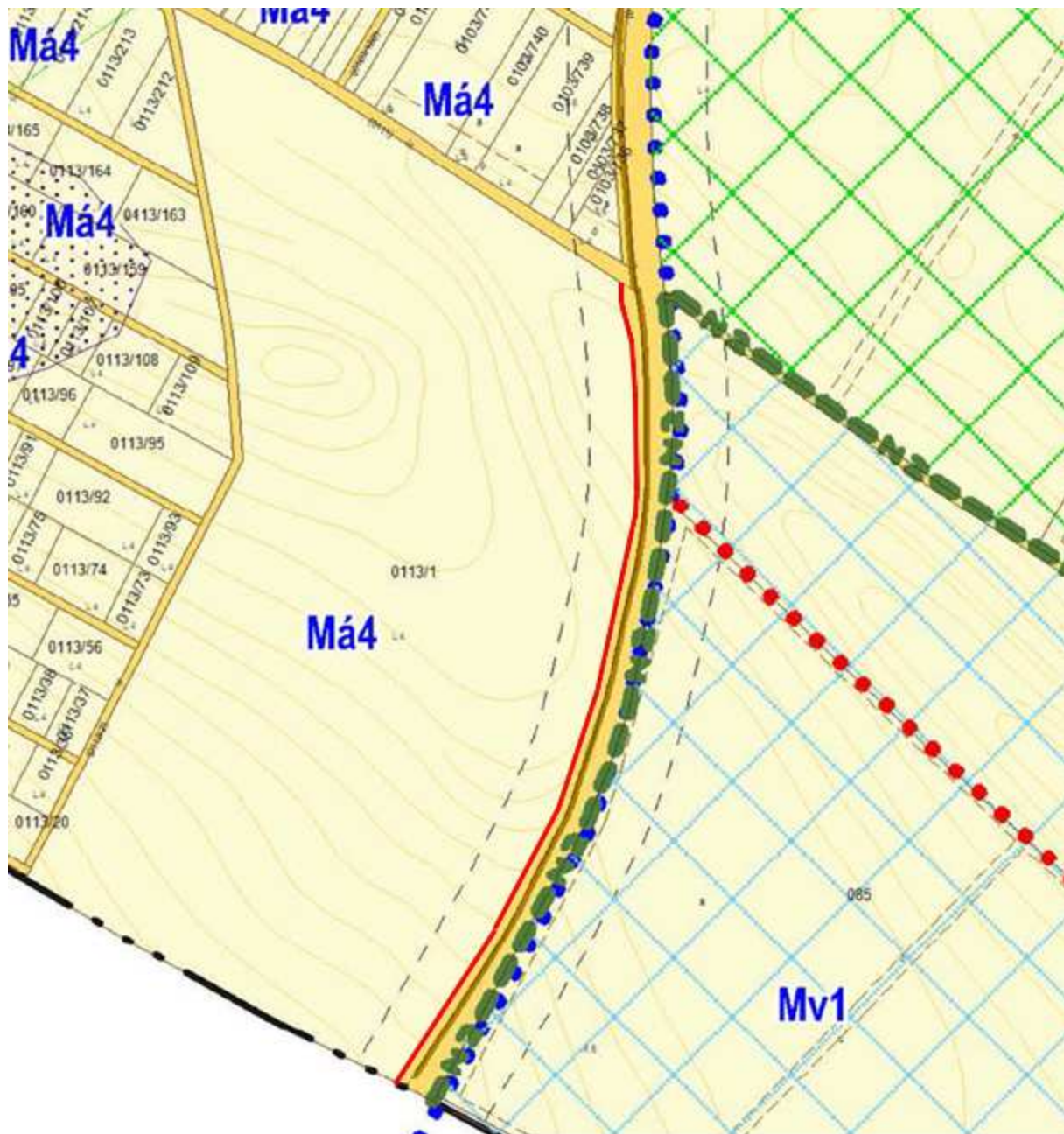
Patak utcai helyszín tervezett szabályozási terve

A változtatási célok elérése érdekében a 0113/1 hrsz.-ú tárgyi telek érintet részei közlekedési terület övezetébe kerül. A lehetséges kerékpárút és annak tartozékai mentén szabályozási vonal kialakításával lehatárolásra kerül az új közterületi rész.

A módosítás során a szerkezeti terv is változik a fentiek alapján új közlekedési terület kerül kijelölésre:



8102 j. út menti helyszín tervezett szerkezeti terve



## A FEJLESZTÉS KÖRNYEZETI HATÁSAI

A tervmódosítás által bekövetkező változása nem jelent a környezetre kockázatos, a megengedettnél nagyobb terheléseket. A hatályos jogszabályi követelmények betartandók. A tervezett módosítás védett értékeket nem befolyásol, illetve az esetleges védelmekkel kapcsolatos egyéb jogszabályi korlátozások a továbbiakban is betartandók a módosítástól függetlenül.

Össességében a tervmódosítás környezetre gyakorolt hatása a környezeti vizsgálat alapján nem jelentős, azok reálisan semmilyen, vagy várhatóan csak a megengedett értékeken belüli terheléseket eredményeznek.

## MAGASABB RENDŰ JOGSZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Budakeszi Város közigazgatási területén a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) országos rendelkezéseit a Budapesti Agglomeráció területére vonatkozó szabályokkal együttesen kell alkalmazni.

Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT) előírásait.

Pest megye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezete vonatkozna Budakeszi településre is.

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében és a BATrT-ben is a települési térségként szerepel.

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

A BATrT rendelete az alábbi mellékletekből áll, melyeknél egyenként feltüntetjük a módosításra kerülő területeknek a vármegyei övezeteknek való megfelelését vagy egyáltalán érintettségét.

| Övezet neve                                                 | Érintettség       | Megfelelés      |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete                    | <i>nem érinti</i> | -               |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete            | <i>nem érinti</i> | -               |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete                 | <i>nem érinti</i> | -               |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete                 | <i>nem érinti</i> | -               |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete                     | <i>nem érinti</i> | -               |
| Erdők övezete                                               | <i>nem érinti</i> | -               |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete                    | <i>nem érinti</i> | -               |
| Tájképvédelmi terület övezete                               | <i>érinti</i>     | <i>megfelel</i> |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | <i>nem érinti</i> | -               |
| Vízminőség-védelmi terület övezete                          | <i>nem érinti</i> | -               |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete                    | <i>nem érinti</i> | -               |
| Nagyvízi meder övezete                                      | <i>nem érinti</i> | -               |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete                            | <i>érinti</i>     | <i>megfelel</i> |
| Földtani veszélyforrás terület övezete                      | <i>nem érinti</i> | -               |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete                  | <i>érinti</i>     | <i>megfelel</i> |

### **A MaTrT mezőgazdasági és sajátos használatú térségre vonatkozó előírásai:**

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

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

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során a közlekedési terület bővítése történik.**

#### **A Honvédelmi és katonai célú terület övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:**

„4. § 17. honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTTrT-ben megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók; területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatók;

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.

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során a közlekedési terület bővítése történik.**

#### **A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:**

„4. § 43. tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;

#### **A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:**

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.

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során a közlekedési terület bővítése történik.**

**Az ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a MaTrT szerint:**

„4. § 2. ásványi nyersanyagvagyon övezete: kiemelt térség esetében a területrendezésért felelős miniszter rendeletében, valamint a vármegyei területrendezési tervben megállapított övezet, amelyben a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók;

**A ásványi nyersanyagvagyon övezetére vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:**

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

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

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során a közlekedési terület bővítése történik.**

Pest vármegye Területrendezési Tervének egyedileg meghatározott övezetei vonatkoznak Budakeszi településre is:

| Övezet neve                                                                 | Érintettség       | Megfelelés      |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete</b> | <i>érinti</i>     | <i>megfelel</i> |
| Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete                  | <i>nem érinti</i> | -               |
| <b>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</b>           | <i>érinti</i>     | <i>megfelel</i> |
| Kertes mezőgazdasági területek övezete                                      | <i>nem érinti</i> | -               |
| Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete                        | <i>nem érinti</i> | -               |

**Az innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:**

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

**MEGFELEL: A terület nem kiemelt innovációstechnológiai fejlesztési terület.**

**A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetére vonatkozó szabályok a Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete szerint:**

„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.”

**MEGFELEL: A területen nem tervezett a turisztikai fejlesztés.**