

Budakeszi Város Önkormányzat



BUDAKESZI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
(teljes eljárás)



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet

Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9.

Tel: 267 05 08, 267 70 78 Fax: 266 75 61

E-mail: pestterv@pestterv.hu

www.pestterv.hu

2018. december hó

Budakeszi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Budakeszi Város Önkormányzat megrendelésére

Tartalom

BEVEZETÉS.....	4
TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM.....	1
A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE	2
1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	2
1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER	2
1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	2
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	5
1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA	5
1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA	6
SZAKÁGI JAVASLATOK.....	27
2.1. KÖZLEKEDÉS.....	27
2.2. KÖZMŰ.....	29
2.3. TÁJ ÉS ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	47
2.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET.....	49
3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA.....	49
4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.....	58
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	59
1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS.....	60
2. számú melléklet: 433/2017. (XI.28.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról.....	61
3. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról	64



Pest megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

1085. Budapest, Kőfaragó u. 9. Tel: 267 70 78

E-mail: pestterv@pestterv.hu; www.pestterv.hu

ALÁÍRÓ LAP

TERVEZŐK NÉVSORA

Településrendezés:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Zöldfelületek, táj- és környezetrendezés:	Burányi Endre	TR/-, TT/-, TK/ 01-5104;	<i>Burányi Endre</i>
Közlekedés: Közlekedés Kft.	Rhorer Ádám	kamarai szám:01-3157 TKö	<i>Rhorer Ádám</i>
Közműellátás: Kész Kft.	Hanczár Emőke Bíró Attila	01-2418 TE, TH, TV 01-2456, 01-55661-VZ-T	<i>Hanczár Emőke</i> <i>Bíró Attila</i>
Tervlap szerkesztés, grafika:	Makkai Krisztina	TT/ 01-4921	<i>Makkai Krisztina</i>
Ügyvezető igazgató:	Schuchmann Péter	TR1-01-5068	<i>Schuchmann Péter</i>

BEVEZETÉS

Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, valamint Helyi Építési Szabályzatának és szabályozási tervének módosításával kapcsolatos előzetes Önkormányzati intézkedések:

Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 433/2017. (XI.28.) Kt., és 241/2018.(VI.27.) Kt. módosító határozatokkal döntött Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (továbbiakban: R.) 29. §-ban kapott felhatalmazás alapján, a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól a 24/2016. (VIII.02.) önkormányzati rendeletében rendelkezik. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az ebben foglaltaknak megfelelően végzi.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend.36.§. szerint történik. Vagyis teljes eljárás keretében.

A tárgyi településrendezési eszközöket a 2018. január 1-től hatályos új jogszabályi előírásoknak megfelelően kívánjuk elkészíteni és ennek - a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. sz. mellékletének - megfelelően kikértük az érintett véleményező szervek előzetes véleményét és a 282/2009. (XII. 11.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján az adatszolgáltató szervek adatszolgáltatását.

A hatályos településrendezési eszközöket a képviselőtestület a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1-5 mellékletének megfelelően készítette el 2015 évben és a 36.§. szerint teljes eljárási szabályoknak megfelelően hagyta jóvá.

A Településrendezési Eszközök módosításának elkészítésének alapvetően három fő célja van:

- A város egyes területeinek fejlesztési szándékainak változása, és annak érvényesítése a településrendezési eszközökben.
- A magasabb rendű tervekben előírt harmonizációs kötelezettségnek való megfelelés a módosítási területekre vonatkozóan.
- Jogharmonizáció: a településkép védelméről szóló törvény értelmében (a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletünkkel érintett előírások a hatályukat veszítették, így törlésre kerülnek. a HÉSZ előírásai közül)

A megbízás

Budakeszi Város Önkormányzata kétoldalú szerződést írt alá a Pestterv Kft-vel Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítása tárgyában.

A létrejött településrendezési és tervezési szerződés alapján a tervezési feladat Budakeszi Város Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének részterületi módosítása vonatkozik. A módosítás tárgyát képező részterületeket a tervezési feladatok leírásában ismertetjük.

Jelen tervanyag Budakeszi város Településrendezési terv részleges módosításának egyeztetési anyagát tartalmazza: A módosítás alatt álló 4 részterület Településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT), helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi melléklete a szabályozási terv (továbbiakban:SZT) módosítási javaslata a szükséges alátámasztó munkarészekkel együtt.

A részterületre készülő Településszerkezeti tervi területfelhasználási és Szabályozási tervi övezeti besorolása a kialakítandó funkciók alapján készül. A tervlapok egységes szerkezetben készülnek.

A Településrendezési Eszközök módosítandó dokumentumai:

BUDAKESZI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TERÜLETÉT ÉRINTŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA, amely a következőkre terjed ki:

- a) Helyi Építési Szabályzat és szabályozási tervlapja
- b) Településszerkezet tervlap és leírás

Településrendezési tervelőzmények:

A településen jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

- 499/2015 (XII.15.) sz. határozat Budakeszi Város településfejlesztési koncepciójáról,
- A 500/2015 (XII. 15.) sz. Kt. határozattal elfogadott Budakeszi Város településszerkezeti terve,
- A 41/ 2015. (XII.30.) sz. Ök. rendelettel elfogadott, többször módosított Budakeszi Város Helyi Építési szabályzata egységes szerkezetbe foglalva.

Módosító önkormányzati rendeletek:

- 30/2018.(XI.01.) Ök. módosító rendelet
- 25/2018.(VIII.31.) Ök. módosító rendelet
- 12/2018. (IV.03.) Ök. módosító rendelet
- 2/2018. (I.31.) Ök. módosító rendelet
- 36/2017.(XII.20.) Ök. módosító rendelet
- 13/2017.(VII.11.) Ök. módosító rendelet

Rajzi mellékletek:

Rajzi jel	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT	Településszerkezeti terv	M= 1:10.000
2.A	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
2.B	Belterületi Szabályozási terv	M= 1:2.500
	Külterületi Szabályozási terv	M= 1:10.000

TERVEZÉSI FELADAT-TERVEZÉSI PROGRAM

A módosítás a fent nevesített, Önkormányzat által meghatározott, 1-24 pontba foglalt tématerületre terjed ki, annak alátámasztására irányuló rövid helyzetfeltáró leírás is a módosítással érintett területekre (és tématerületekre) készül a szükséges szakági alátámasztó munkarészekkel.

sorszám	Érintett területek/cél Tervlapmódosítást is igénylő feladatok	Hrsz.	Terület/ m2 v. ha	Hatályos területfelhasználás besorolás	Tervezett területfelhasználásbesorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1./a	Budakeszi, 2404/1, 2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz. területre vonatkozóan: a Telki út – Máriuty utca – Temető utca kereszteződésénél, a városi köztemető sarkánál meglévő MOL benzinkút szabályozása közlekedési célú közterület kijelölésével.	2404/1, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz	3020 m2	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(Kkő) különleges közlekedési terület	(KÖu) közlekedési és közmű terület	(Kkő) különleges közlekedési övezet szabályozási vonal korrekció szükséges a terület
1/b	valamint a volt 2404/1 hrsz-ú ingatlanon (jelenleg a temető 2402 hrsz-ú ingatlanán) épülő evangélikus templom részére önálló ingatlan létrehozása Vi területfelhasználás és övezet kijelölésével.	2404/1, hrs.	1500 m2	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	Vi intézmény terület	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető övezet	Új építési övezet bevezetése: (Vi-5) Intézmény övezet
2./a/b	Budakeszi, Máriuty utca, 2423. hrsz-ú terület: a tulajdonosok kérésének megfelelően, a jelenlegi Vi1 területfelhasználás és övezet helyett kisvárosias és kertvárosias lakó övezeti besorolást kap a terület a telek 6 felé osztását követően. Telepítési tanulmányterv alapján.	2/a: 2423/1,/2 2/b: 2423/3,/4, /5, /6	~4400 m2	Vi intézmény terület	2/a Lk kisvárosias lakóterület 2/b Lke kertvárosias lakóterület	Vi-1 intézmény övezet	Lk-3 kertvárosias lakó övezet Lke-4 kertvárosias lakó övezet
3.	Vi-2 övezet 40% zöld és 40% beép max. Budakeszi, Fő utca 179., Polgármesteri Hivatal és orvosi rendelő parkoló fejlesztéssel összefüggő módosítás – a 40 %-os minimális zöldfelület csökkentése a szükséges gépkocsi elhelyezés megoldása érdekében, továbbá az oldalkerti szabályok felülvizsgálata az övezetre vonatkozóan. A módosítási feladat kiegészül a	1,16,15 hrsz. 880/2-4 és a 881/1 hrsz	1,117 ha +0,5 ha	Vi intézmény terület	nem módosul	Vi-2 intézmény övezet	Új építési övezet bevezetése: Vi-6 intézmény övezet

	szemközti a római katolikus egyházközség és a Domonkos rendi apácák telkének telekhatárrendezésének ügye érdekében a (880/2-4 és a 881/1 hrsz területre vonatkozóan).						
4.	Budakeszi, külterület Mv2 övezetű terület – változtatási tilalommal érintett, fokozottan védett terület további sorsának, esetleges fejlesztési lehetőségeinek vagy éppen annak tiltásának vizsgálata a közigazgatási terület déli határában.	081/11 hrsz	~22 ha	Mv védett mezőgazdasági terület	vizsgálat eredményeként nem módosul	Mv2 védett mezőgazdasági övezet	vizsgálat eredményeként nem módosul
5./a	Budakeszi, Erdő utca 70. 959 hrsz.-ú terület: önkormányzati tulajdonú ingatlanból közterület céljára szeretnénk kiszabályozni egy területet az ELMŰ számára BTR állomás trafó létesítése céljából.	959 hrsz	25 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-2 településközpont vegyes övezet	(KÖ) közlekedési és közmű terület
5/b	Budakeszi, Erdő utca 70. 959 hrsz.-ú terület: önkormányzati tulajdonú ingatlan: A megmaradó Vt övezetbe sorolt ingatlan övezeti paraméterei is módosulnak a telken elhelyezhető 2 lakás helyett 4 lakásos lehetőségének biztosítása mellett.	959 hrsz	~1000 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-2 településközpont vegyes övezet	Új építési övezet bevezetése: Vt-5 településközpont vegyes övezet
6/a	Budakeszi belterület, 7906, 7908 hrsz.-ú terület: önkormányzati tulajdonú Kb-str övezeti besorolású ingatlan övezeti besorolásának módosítása beépítésre szánt Vt településközpont vegyes területfelhasználás és övezet kijelölésével kizárva a lakó és funkció elhelyezésének lehetőségét.	7906 hrsz. 7980 hrsz.	~4,28 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Vt településközpont vegyes terület	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Új építési övezet bevezetése: Vt-6 településközpont vegyes övezet
6/b	A BATrT 5.§ (6) magasabbrendű jogszabály alapján biztosítandó zöldterület.	7906 hrsz.	~0,215 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Zkk közkert	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Z zöldterületi övezet
7.	Budakeszi külterület, 067/15, 067/18 hrsz.-ú	067/15	700 m2	Kszv	nem módosul	Kszv	KÖu

	terület: a megépült új szennyvíztisztítóhoz vezető feltárási út szabályozásának kiegészítése a meglévő útnak megfelelően. (Az érintett ingatlanokra nem került rá a szükséges szabályozási vonal.)			különleges szennyvíztisztító terület		különleges szennyvíztisztító övezet	közút terület
8.	Budakeszi, külterület 063/467 és 063/468 hrsz. területre vonatkozóan: a jelenlegi övezeti előírások módosítása. A 063/467,-468 hrsz. terület tervezett Má5 mezőgazdasági területbe sorolása.	063/467,- 468 hrsz.	7625 m2	Má mezőgazdasági terület	nem módosul	Má-2 mezőgazdasági övezet	Má-5 mezőgazdasági övezet
9.	BIA pótlás: A 0165/19 hrsz-ú Jelenlegi Közpark területrésze természetközeli területfelhasználásba és övezetbe kerül.	0165/19	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	Tk természetközeli terület	Mv3 mezőgazdasági terület	Tk természetközeli övezet
10.	Budakeszi, az oldalhatáros beépítésű területekre vonatkozó szabály pontosítása: a meglévő, oldalhatáros beépítésű lakóterületek oldalkerti méreteinek felülvizsgálata, pontosítása szükséges.	„Az Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetbe valamint az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetben új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.”					
11.	jogharmonizáció: a településkép védelméről szóló törvény értelmében a településkép védelméről szóló önkormányzati rendeletünkkel érintett előírások a hatályukat veszítették, így törlésre kerülnek. a HÉSZ előírásai közül, ezen előírások törléséhez HÉSZ módosításra van szükség. Kiegészítő feladat a Gksz gazdasági övezetek oldalkert szabályainak és parkolók előírásainak felülvizsgálata.	HÉSZ övezeti előírásának módosítása					

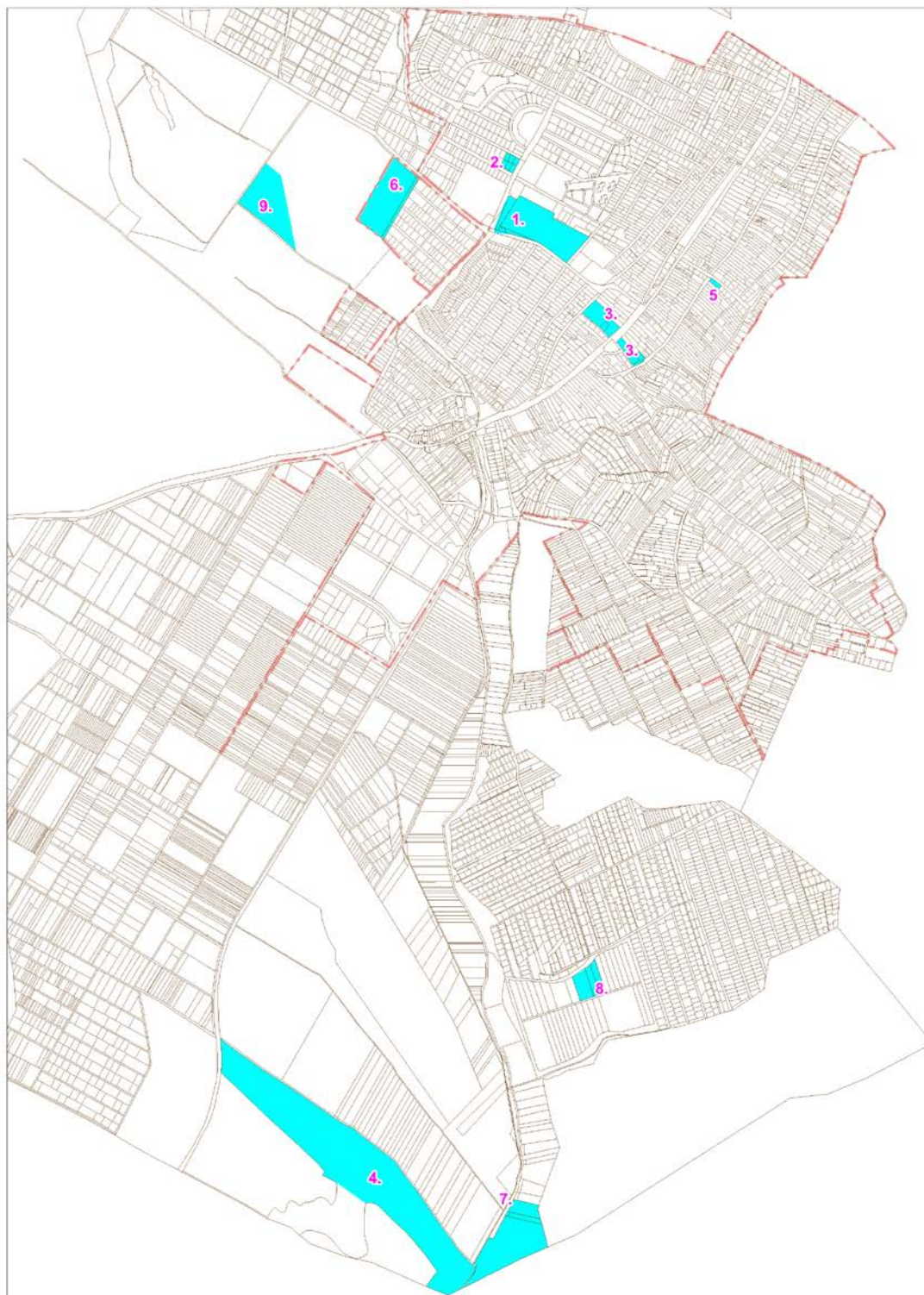
A tervterület lehatárolását, városon belüli elhelyezkedését az 1. ábra (áttekintő térkép) mutatja be. Az egyes részterületi változásokat a TSZT módosítások esetén egységes szerkezetben 1:10.000 léptékben dokumentáljuk az egyeztetés időszakában. Az SZT módosítások esetén a 1:4000 léptékben mutatjuk be és dokumentáljuk.

Településtervi módosítás a település egyéb területeit nem érinti, a fent leírt TSZT és SZT módosítással érintett területén kívüli településrészekre a jelenleg érvényes településrendezési terv hatályos.

ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

(teljes eljárás keretében a tervezési/ módosítási területek bemutatásával)

1. ábra



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.1.1.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(lakóterületek, vegyes területek, különleges területek)

Lakóterületek:

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

A város központi belterületén fejlesztésre kijelölt lakó területeinek jelentős részén megvalósult, mind a telekalakítás, mind a beépítés és infrastrukturális ellátás. Kertvárosias lakóterület fejlesztésre a TSZT és az SZT a belterület ÉNY részén, a Telki út két oldalán lévő részben szabályozott részben még parlag területet jelölt ki, mely terület beépítése megkezdődött és jelentős lakóterületi tartalékot biztosít.

A város lakóterületein az oldalhatáron álló, szabadon álló, ikres és zárt sorú beépítési mód is megtalálható. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti további különbségek igazán majd az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

A település belterülete jelentős lakásépítési tartalékkal rendelkezik, de rendezni kívánja a lakóterületfejlesztésre már előkészített 6 db ingatlan helyzetét, övezeti besorolásának felülvizsgálatát.

A tervmódosítás keretében lakó területfejlesztések részleteit a 1.3. fejezet tartalmazza.

A település lakosságának megtartása érdekében, valamint a jövőben esetlegesen ideköltöző lakosok számára igyekszik minőségi életkörülményeket biztosítani a helyi, területi adottságokat kihasználva.

A települési Önkormányzat alapvető szándéka, hogy a már meglévő lakóterületek ellátási színvonala növekedjék és a még be nem épített telkeken-területrészen a település mai adottságaival összhangba hozható, jobb minőségű beépítés jöjjön létre.

Vegyes területek

Az országos szabályozás szerint ez a területfelhasználási kategória elsősorban lakófunkció és a település működéséhez szükséges összes intézmény elhelyezésére szolgáló terület. (Ez a területfelhasználási kategória lehetőséget nyújt lakóépületek és a lakófunkciót alapvetően nem zavaró igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, lakóterületi sportlétesítmények, elhelyezésére.) Az építési szabályzatban a településközpont területekre vonatkozó beépítési mérték magasabb, mint a kertvárosias lakóterületre előírt.

Ezekben a jellemzően településközponti/intézményi területeken a szabályozási előírások lehetőséget adnak arra, hogy a települési intézmények – szükség esetén – saját telkükön belül mind területi, mind magassági értelemben bővíthetők legyenek.

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

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

A település kereskedelmi és szolgáltató intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piacgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem

lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a kereskedelmi és szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

A későbbiekben esetlegesen szükséges új intézmények, és településközponti funkciót ellátó építmények elhelyezésére az intézmények mai területén és egyéb (Káposztás terület) tartalékterületeken állnak rendelkezésre, továbbá jelen tervmódosítás keretében is bővül a vegyes területek nagysága. Méretük és beépítési paraméterük a későbbi igények mértékétől függ.

A tervmódosítás keretében új vegyes településközpont területfejlesztések leírását a 1.3. fejezetben mutatjuk be.

Különleges területek

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

Jelen tervmódosítás keretében új területfelhasználásként különleges közlekedési terület kijelölése történik. Ezen tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 1.3. fejezet tartalmazza.

1.1.1.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, beépítésre nem szánt különleges területek)

Közlekedési területek

Tervelőzmény közlekedési fejezetéből:

„Budakeszit jelenleg nem érinti országos főút, a település belső úthálózatát is meghatározó 3 országos út mellékút. Helyi gyűjtőút a részben tömegközlekedéssel is érintett Fenyő utca - Meggyes utca - Máriy László utca - Erkel utca meglévő, kiépített nyomvonal, és Makkosmária közlekedését segítő Napsugár utca - Makkosi út – Megyei út - Kert utca még csak részlegesen kiépült vonala. A helyi gyűjtőutak paraméterei nem mindenhol feleltethetők meg a kívánatos műszaki paramétereknek, de a hálózatban betöltött szerepük miatt mindenképpen törekedni kell a minél jobb kialakításra. A többi, korábban (a hatályos TSZT-ben) gyűjtőútként meghatározott útszakaszok szerepe ténylegesen kiszolgáló, ezért ezek a településszerkezeti tervben nem közlekedési területfelhasználásúak.

A területrendezési tervekben szereplő, a településszerkezeti terven tervezett országos utak nyomvonala bizonytalan, konkrét területigényük nem ismert, így területük még nem került lehatárolásra.

Közlekedési terület még a meglévő buszvégállomások (Dózsa György tér és a Kerekmezővel szemben). Településszerkezeti szinten P+R parkoló, megfelelő önkormányzati tulajdonú terület hiányában, nem kerül kijelölésre.”

A hatályos terv elfogadása óta lényeges közlekedéshálózati változások nem történtek miközben a forgalom növekedés tapasztalható).

Jelen tervmódosítás keretében a közlekedési és közterület módosítására és részleges szabályozásra is sor kerül.

Ezen tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 1.3. fejezet tartalmazza.

Zöldterületek, (közkert, közpark)

Tervezett közpark kijelölés a BATrT 5.§(6) szabálya értelmében történik, a 6.sz. módosítás területén.

„(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”

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

Ezen tervmódosításra vonatkozó megállapításokat a 1.3. fejezet tartalmazza.

Mezőgazdasági területek

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

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

Mezőgazdasági terület kijelölést, illetve mezőgazdasági területfelhasználás váltást biológiai aktivitásérték pótlása érdekében tartalmaz a módosítás. Az övezet annyiból érintett, hogy a 8.sz. módosítási területen övezetváltás történik a mezőgazdasági övezeten belül., mely kizárólag a szabályozási terv módosítását igényli

Erdő területek, Zöldterületek

Meglevő erdőterület igénybevételt nem tartalmaz a tervmódosítás.

Természetközeli területek

Meglévő természetközeli területek besorolású terület nincs a településen. Tervezett új területfelhasználásként a védett nádas területek egy része kerül "természetközeli területbe" átsorolásra.

Ezek részben települési szintű "biológiai aktivitásérték" megőrzését szolgáló "kompenzációs" területek, de az átsorolást a területek természeti állapota, táji- természeti értékei is indokolják.

Jelen tervmódosítás keretében új természetközeli terület kijelölése leírását a 1.3. fejezet tartalmazza.

Beépítésre nem szánt különleges területek

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

Budakeszin területén beépítésre nem szánt különleges területek körébe kerültek az alábbi sajátos területhasználatok:

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

Jelen tervmódosítás keretében a távlati strandterület kijelölése megszűnik, melynek leírását a 1.3. fejezet tartalmazza.

1.2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÉS SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

sorszám	Hrsz.	Terület (ha)	Hatályos területfelhasználási besorolás	Tervezett területfelhasználási besorolás	Hatályos övezeti besorolás	Tervezett övezeti besorolás
1./a	2404/1, 2402, 2405,2406 , 2407 és 2414	3020 m2	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(KÖ) közlekedési és közű terület	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(Kkő) különleges közlekedési terület
1./b	2404/1	1500 m2	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	Vi intézményi terület	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető övezet	Új Vi-5 Intézmény övezet
2/a	2/a: 2423/1,/2	~1450 m2	Vi intézmény terület	Lk kisvárosias lakóterület	Vi-1 intézmény övezet	Lk-3 kertvárosias lakó övezet
2/b	2/b: 2423/3,/4, ,/5, /6	~2950 m2	Vi intézmény terület	Lke kertvárosias lakóterület	Vi-1 intézmény övezet	Lke-4 kertvárosias lakó övezet
3.	1,16,15 880/2-4 és a 881/1	1,617 ha	Vi intézmény terület	nem módosul	Vi-2 intézmény övezet	Új Vi-6 intézmény övezet
4.	081/11	~22 ha	Mv védett mezőgazdasági terület	nem módosul	Mv2 védett mezőgazdasági övezet	nem módosul
5/a	959	25 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-2 településközpont vegyes övezet	(KÖ) közlekedési és közű terület
5/b	959	~1000 m2	Vt településközpont vegyes terület	nem módosul	Vt-2 településközpont vegyes övezet	Új Vt-5 településközpont vegyes övezet
6./a	7906 7980	~4,28 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Vt településközpont vegyes terület	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Új Vt-6 településközpont vegyes övezet
6/b	7906 7980	0,215 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Zkk közkert	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Z zöldterület övezet
7.	067/15	700 m2	Kszv különleges szennyvíztisztító terület	nem módosul	Kszv különleges szennyvíztisztító övezet	KÖu közút terület
8.	063/465, - 466,-467,- 468 hrsz.	7625 m2	Má mezőgazdasági terület	nem módosul	Má2 mezőgazdasági övezet	Má5 mezőgazdasági övezet
9.	0165/19	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	Tk természetközeli terület	Mv3 mezőgazdasági terület	Tk természetközeli övezet
10.	Hész felülvizsgálat az oldalhatáros beépítésű lakóterületekre vonatkozó szabály pontosítása					
11.	jogharmonizáció: a településképvédelméről szóló törvény értelmében Kiegészítő feladat a Gksz gazdasági övezetek oldalkert szabályainak felülvizsgálata.					

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
A változás iránya	sorszám	Terület (ha)	Helyrajzi szám (hrsz.)	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1. Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	1./b	2404/1, hrsz.	1500 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	Vi intézmény terület
	1/a	2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz	3020 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(Kkö) különleges közlekedési terület
	6/a.	7906 hrsz.	~4,28 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Vt településközpont vegyes terület
2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	2/a	2/a: 2423/1,/2	~1450 m ²	Vi intézmény terület	Lk kisvárosias lakó-terület
	2/b	2/b: 2423/3,/4, /5, /6	~2950 m ²	Vi intézmény terület	Lke kertvárosias lakó-terület
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	---	---	---	---	---
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	9. BIA	0165/19	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	Tk természetközeli terület
	6/b.	0165/19	0,215 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	Zkk közkert
4. Összesen:			9,7 ha		

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

1-es számú módosítással érintett terület:

Fejlesztési cél:

A Budakeszi, 2404/1, 2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz. területre vonatkozóan: a Telki út – Máryty utca – Temető utca kereszteződésénél, a városi köztemető sarkánál meglévő MOL benzinkút szabályozása, valamint a volt 2404/1 hrsz-ú ingatlanon (jelenleg a temető 2402 hrsz-ú ingatlanán) épülő evangélikus templom részére önálló ingatlan kiszabályozása.

1/a: A 2404/1, 2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz.-ot érintő kialakult benzinkút épület és telek (3020 m²) településszerkezeti tervi területfelhasználás módosítása szükséges jelenlegi KbT temető területfelhasználásból Kkö különleges közlekedési területfelhasználásba. A szabályozási terv módosítása keretében szabályozási vonal korrekció is szükséges.

1/b: A2404/1 hrsz-ú ingatlanon épülő evangélikus templom részére önálló ingatlan létrehozása Vi intézmény területfelhasználás és övezet kijelölésével. Vagyis az 1/b terület: KbT (különleges beépítésre nem szánt temető) terület ~0,15 ha → Vi (intézmény vegyes) területfelhasználásba és övezetbe kerül.

A terület környezetében különleges funkciójú sport és temetőterület, valamint vegyes funkciójú kialakult kereskedelmi egység helyezkedik el.

Habár a tervezett templom épület a temető területéhez kapcsolódik, a tervezett intézményi funkciójú területfejlesztés az igényelt építési paramétereket nem tudja biztosítani, ezért övezetváltásra van szükség.

A tervezett fejlesztési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A módosítási területhez közvetlenül különleges és településközpont vegyes övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó intézményi és közlekedési területfejlesztés szervesen kapcsolódhat.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású vegyes funkció és beépítés jön létre.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet egyik térségi övezet sem érinti közvetlenül.
- A biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a település kijelölt erre alkalmas területein kompenzáció (pozitív BAÉ- egyenlegű) területfelhasználási átsorolás) szükséges.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású hitéleti és közlekedési típusú beépítés jön létre.
- A tervezett telekállapotnak megfelelően a településszerkezeti terv, szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- Átgondolandó a hész közlekedési és közműterületre vonatkozó előírása a közlekedési és közműterületeken elhelyezhető építmények meghatározásával.

Javasolt HÉSZ kiegészítés a közlekedési területre vonatkozóan: 1/a módosítási terület

16.§

„(7) A szabályozási terveken K-kö jellel jelölt közlekedést kiszolgáló a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló különleges területen a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, üzemanyagtöltő, autómosó, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás építmények helyezhetők el.”

Hatályos HÉSZ övezetre vonatkozó előírása:

„Közlekedési és közműterület

17. §

„Közlekedési és közműterület övezetébe a települési mellékutak, a gyűjtőutak, és az ezekhez kapcsolódó terek tartoznak.”

OTÉK.26. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.*

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

Javasolt HÉSZ kiegészítés az intézményi területre vonatkozóan:1/b módosítási terület új Vi-5 övezet alkalmazásával.

1.4. Intézmény terület

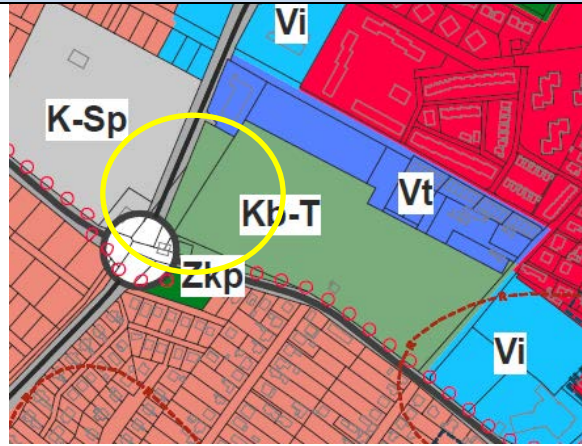
1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40 %	40 %	7,5	---	ek: K, vagy 10 m
3.	Vi2	szabadon álló	2000	20	40 %	40 %	7,5	---	ek: K
4.	Vi3	szabadon álló	3000	30	40 %	40 %	10,0	---	ek 10 m
5.	Vi4	szabadon álló	4000	20	40	40	10,0		ek: 5,0 m hk: 6,0 m
6.	Vi5	szabadon álló	1500	---	40 %	30 %	12,0 torony: 20,0	---	ek 0,5 m

Javasolt HÉSZ kiegészítés a közlekedési területre vonatkozóan: 1/a módosítási terület új K-kö övezet alkalmazásával:

2.6. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

1.	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épületmagasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
különleges egészségügyi terület									
2.	K-E	szabadon álló	5.000	50	15 %	70 %	12,5		ek: 10m
különleges sportolási célú terület									
3.	K-Sp1	szabadon álló	3.000	30	25 %	50 %	10,0		ek: 5m, Telki úton 20m
4.	K-Sp2	szabadon álló	3.000	30	40 %	40 %	10,0		ek: 5m, Telki úton 20m
különleges honvédelmi terület									
5.	K-Hon	szabadon álló	5.000	50	15 %	70 %	12,5		ek: 10m
különleges új szennyvíztisztító telep									
6.	K-Szv	szabadon álló	10.000		25 %	60 %	8 m technológia 10 m		ek: 15m széles zöldsáv
különleges közlekedési terület									
7.	K-kö	szabadon álló	500	---	40	40	6,0	---	ek:0 m hk:3 m

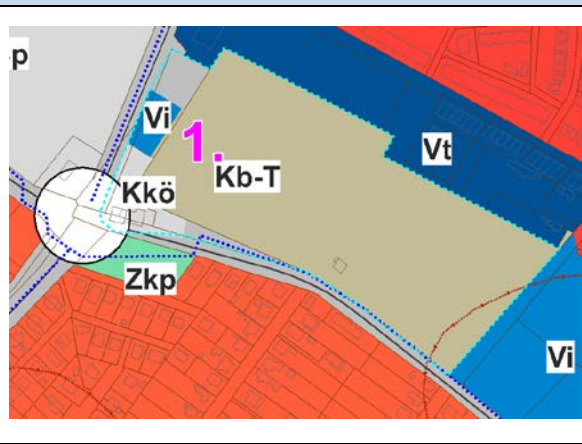
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



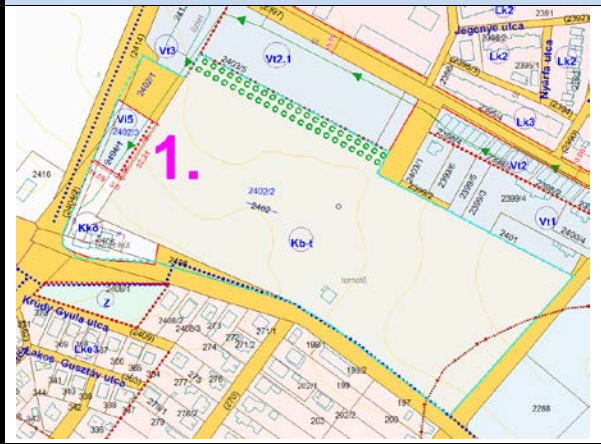
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A kivonat a módosított településszerkezeti tervből



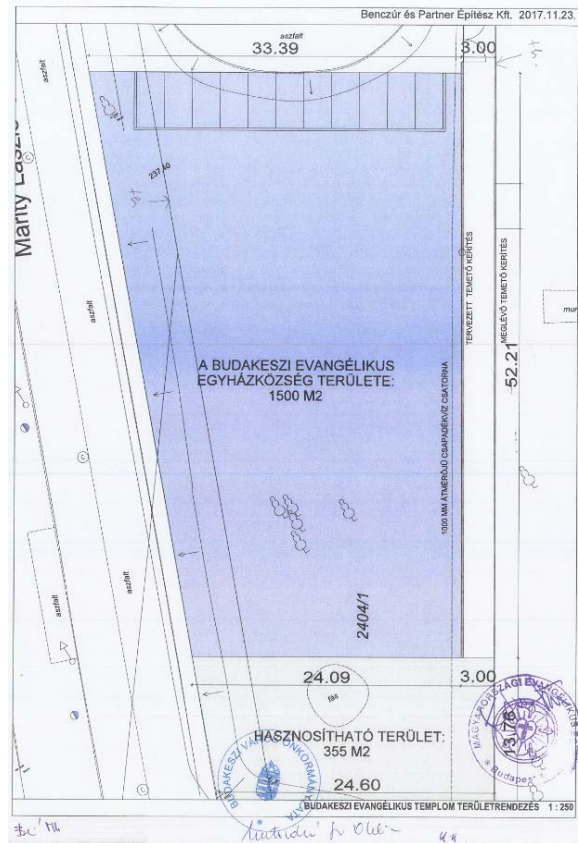
A kivonat a módosított szabályozási tervből



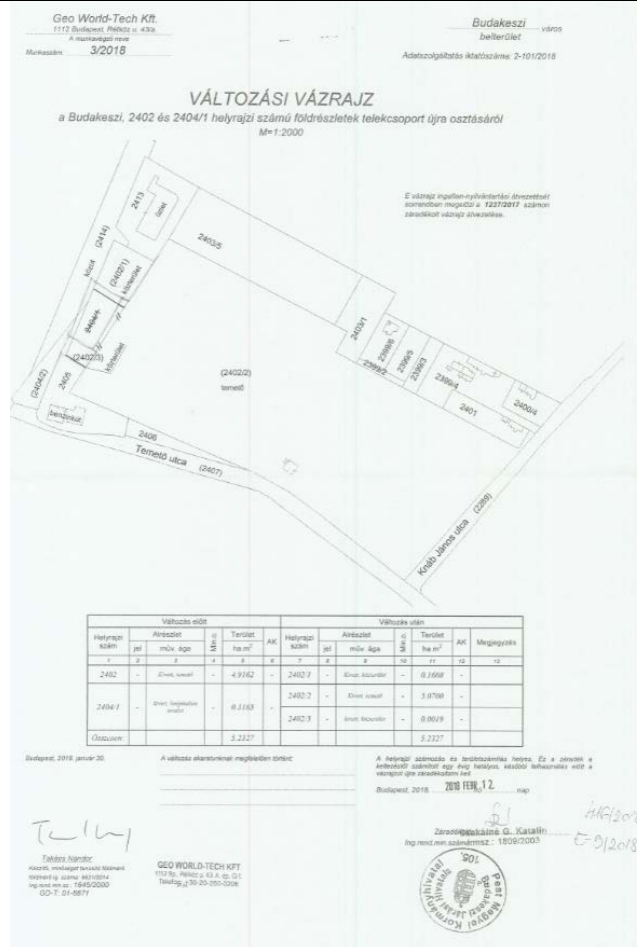
A terület ortofotója -kivonat



Evangelikus templom tervezett területe



Változási vázrajz-benzinkút terület



2-es számú módosítással érintett terület:

Telepítési tanulmányterv területi ismertetése kivonat:

A tervezési terület egy városi gyűjtőút funkcióját is betöltő Máriy László úton található, amely 2x1 forgalmi sávval, kiemelt szegéllyel, egyoldali közvilágítási lámpasorral került kialakításra. A területen és annak környezetében a csapadécsatornát leszámítva kiépült a teljes közmű infrastruktúra.

Tervezési területtől Ny-i irányban a kertvárosias lakóterületek folyamatosan fejlődnek, egymás után épülnek a lakóépületek a jellemzően 30-35 méter mélységű telkeken, fölszint+tetőtér, vagy kétszintes kialakítású épületek. Az épületek korát tekintve tehát azok mind a közelmúlt produktumai. A környék beépítése, fejlődése napjainkban is folyamatos, mely alapján látszik, hogy a terület a város lakóterület-fejlesztésében kedvelt hely.

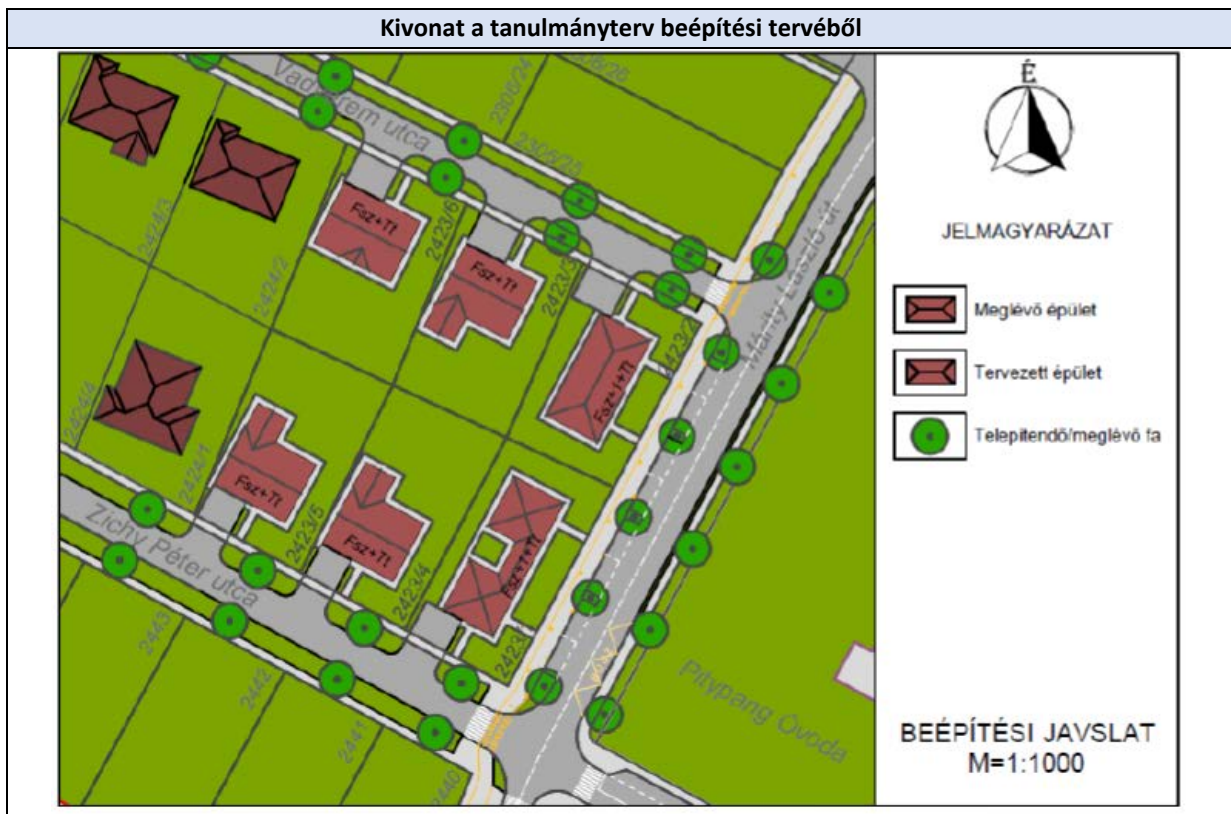
A Vadverem és Zichy Péter utcák szilárd burkolattal és csapadékelvezető rendszerrel nem rendelkeznek, ugyanakkor a többi közműhálózat kiépítésre került. A közterület rendezése a terület beépítése után elengedhetetlen lesz. A tárgyi ingatlanok jelenleg beépítetlenek, a közterülettel határosak, azokról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők.

Fejlesztési cél:

A tervezett módosítások egyaránt érintik a hatályos szerkezeti tervet és a szabályozási tervet is. A helyi építési szabályzat szöveges rendelkezéseit, sajátos előírásait nem érinti, annak rendszerébe illeszkedik, azok módosítása nem szükséges.

A fejlesztés szándéka a szomszédos kertvárosias lakóterületekhez hasonló lakóterület kialakítása, míg a Máriy László úttal párhuzamos telkek esetében a kisvárosias léptékű beépítés megvalósítása tervezett.

Budakeszi, Máriy utca, 2423. hrsz-ú terület: a tulajdonosok kérésének megfelelően, módosításra kerülnek az övezeti előírások a jelenlegi VI1 helyett lakó övezeti besorolást kapnak –az elkészült telepítési tanulmányterv alapján. Ezen tervek alapján 6db építési telek alakul ki. Ebből 4 db a kertvárosias lakóterületbe, 2 db kisvárosias lakóterületbe kerül.



Vagyis a hatályos hész szerinti a terület:

- Lk-3 kertvárosias lakó övezetbe és
- Lke-4 kertvárosias lakó övezetbe kerül.

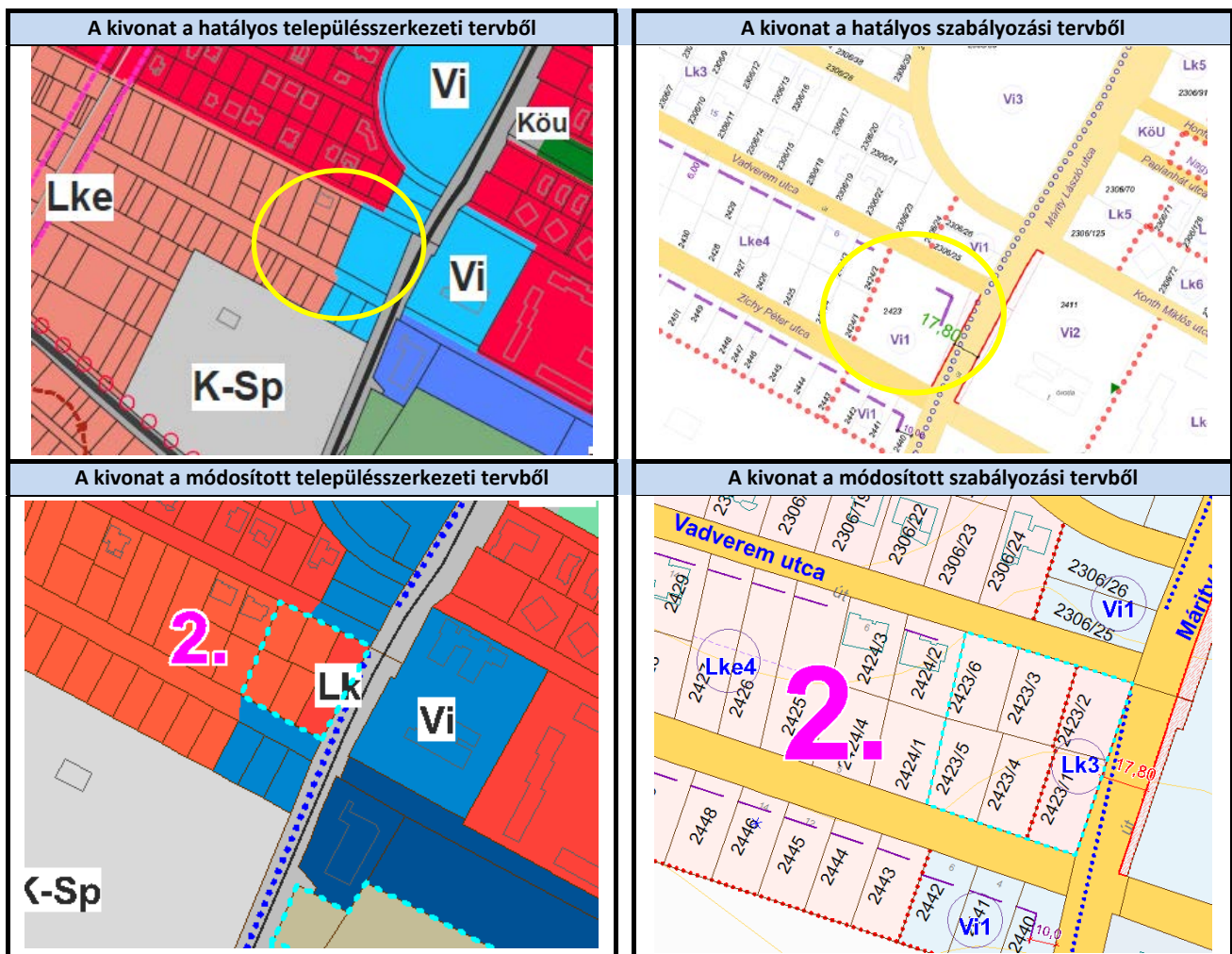
„Az előkert tekintetében a táblázat a kialakult állapothoz történő illeszkedést írja elő, amelyre jelen esetben a Vadverem utcában található beépítések előkertje lehet az irányadó, amely 6,0 m.”

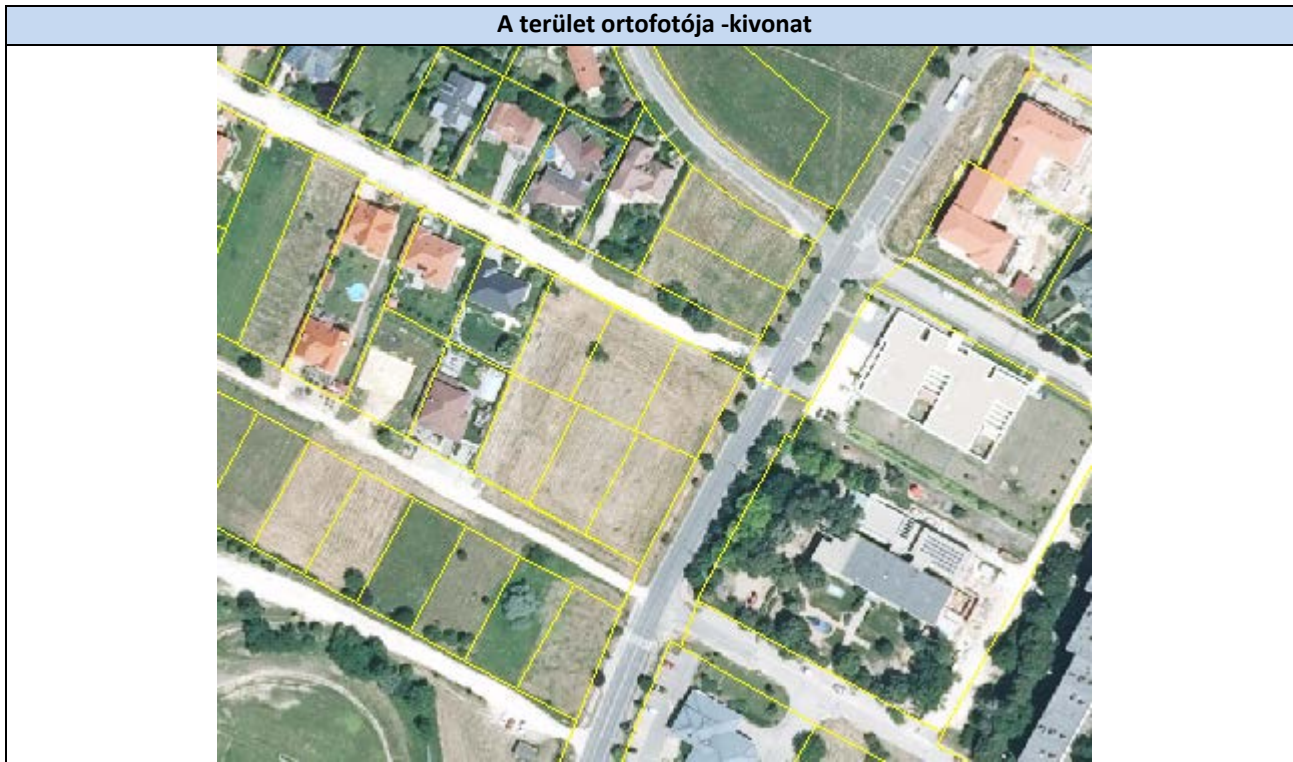
Az építési vonal törlésre kerül.

„Az építési vonal által meghatározott előírást az előkert mértéke, jelen esetben a 6,0 m, tökéletesen betölti. Az egyéb előírásokból fakadó oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírások a rendezett településkép, és a tűzbiztonsági előírások céljainak tökéletesen megfelelnek, további szabályozás nem szükséges, mert az már az építetési programokat korlátozná. Javasolható az önkormányzat számára, hogy a jelen rendszert felülvizsgálva, azokban az esetekben, ahol az építési vonal távolsága a telek homlokvonalától számítva azonos az előkert mértékével, kerüljön törlésre.”

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A termódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan tervezett funkcióváltásából következően nem jelentős zavaró hatású lakó funkció és beépítés jön létre.
- A terület lakóterület kialakításának feltétele a beépítés és a közterületkapcsolat lehetőségének szabályozási terven történő biztosítása.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.



A terület ortofotója -kivonat**3-as számú módosítással érintett terület:****Fejlesztési cél:**

Vi-2 övezet 40% zöld és 40% beép. max. Budakeszi, Fő utca 179., Polgármesteri Hivatal és orvosi rendelő parkoló fejlesztéssel összefüggő módosítás – a 40 %-os minimális zöldfelület csökkentése a szükséges gépkocsi elhelyezés megoldása érdekében, továbbá az oldalkerti szabályok felülvizsgálata az övezetre vonatkozóan.

(oldalkert, előkert méretek, beépítési %, zöldfelületi mutató paramétereinek az összehangolása a kialakult állapottal) A módosítási feladat kiegészül a szemközti a római katolikus egyházközség és a Domonkos rendi apácák telkének telekhatárrendezésének ügye érdekében a (880/2-4 és a 881/1 hrsz területre vonatkozóan).

A fejlesztési cél településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Mivel a város területén több Vi2 építési övezet is található, és a módosítást az Önkormányzat kizárólag 1,16,15 , 880/2-4 és a 881/1 hrsz. területére kívánja kiterjeszteni, ezért új építési övezeti előírás meghatározására van szükség.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A módosítási területhez közvetlenül különleges, lakó és településközpont vegyes övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó intézményi övezeti paramétereinek módosítása nincs jelentős hatással
- A fejlesztési terület helyi védett területen található, melynek értelmében településképi szempontból fokozott figyelmet igényel.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- A biológiai aktivitásérték számítását a módosítás nem igényel.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan nem jelentős zavaró hatású vegyes funkció és beépítés jött létre.
- A kialakult telekállapotnak és beépítésnek megfelelően a szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.

OTÉK vonatkozó előírásai a beépítettség maximumának és a zöldfelületi arány legkisebb mértékének megállapítására:

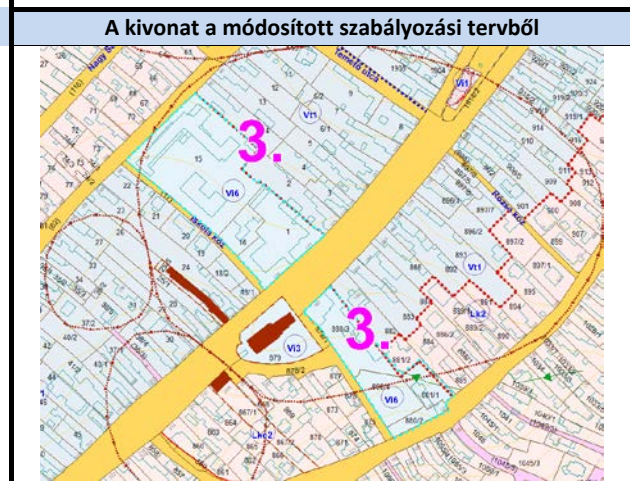
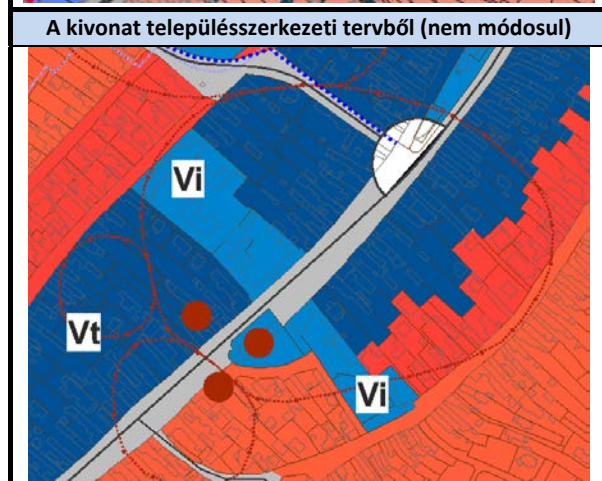
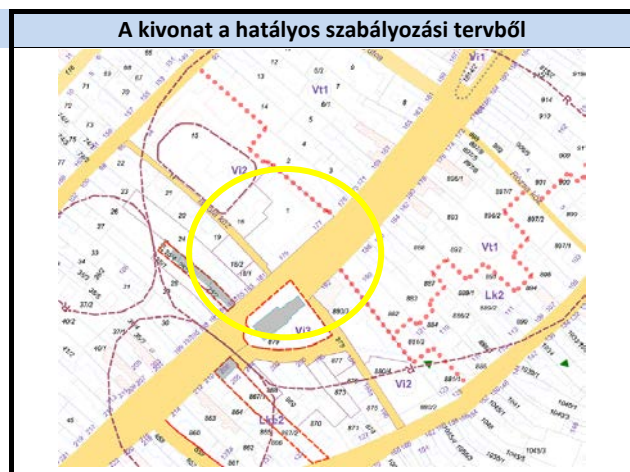
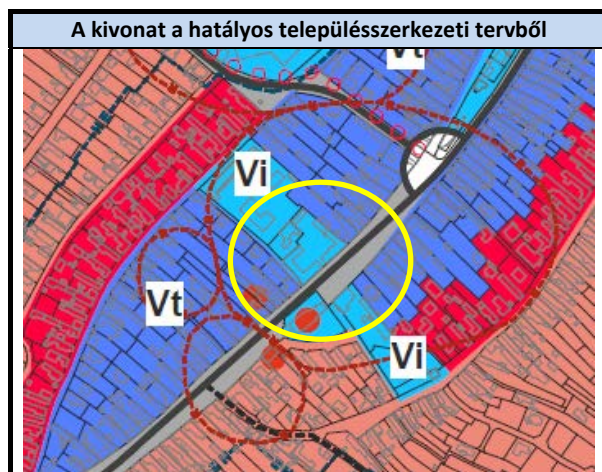
Zöldfelület minimuma: „a be nem épített terület 50%-a”

Max beépítettség: „a település legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték” Vagyis Budakeszi területén a kisvárosias lakóterület max. 40% beépítettségét alapul véve $40\% + 25\% = 65\%$

Javasolt HÉSZ kiegészítés a közlekedési területre vonatkozóan: 3. módosítási terület új Vi-6 övezet alkalmazásával:

1.5. Intézmény terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telekszélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vi1	zárt sorú	700	16	40 %	40 %	7,5	---	ek: K, vagy 10 m
3.	Vi2	szabadon álló	2000	20	40 %	40 %	7,5	---	ek: K
4.	Vi3	szabadon álló	3000	30	40 %	40 %	10,0	---	ek 10 m
5.	Vi4	szabadon álló	4000	20	40	40	10,0		ek: 5,0 m hk: 6,0 m
6.	Vi5	szabadon álló	1500	---	40 %	30 %	12,0 torony: 20,0	---	ek 0,5 m
7.	Vi6	zárt sorú	2000	20	65 %	20 %	7,5	---	ek: 0 m hk: 0 m



A terület ortofotója -kivonat



4-es számú módosítással érintett terület:

Tervezési feladat:

Budakeszi, külterület Mv2 övezetű terület – változtatási tilalommal érintett, fokozottan védett terület további sorsának, esetleges fejlesztési lehetőségeinek vagy éppen annak tiltásának vizsgálata a közigazgatási terület déli határában.

Ortofotó kivonat



A kivonat a hatályos szabályozási tervből



A vizsgált 081/11 hrsz. több mint 20 ha-os területe mezőgazdasági külterület, amely, fekvéséből, morfológiai és felszíni, táji – természeti adottságaiból, borítottságából következően, országos és térségi ökológiai hálózati és tájképvédelmi övezeti besorolásának megfelelően „védett mezőgazdasági” területi és övezeti besorolásban van. Ezt indokolják a területet érintő védettségek: a terület és környéke a Natura2000 európai közösségi jelentőségű természetmegőrzési területhez, valamint az országos ökológiai hálózat ökológia folyosó övezetéhez tartozik. Ez utóbbira vonatkozó törvényi szabályozás tilt bármilyen *beépítésre szánt* területfelhasználást, az előbbi pedig egy kiemelt természetvédelmi kategória, amely a területet érintő bármilyen változtatást előzetes Natura2000 Hatásbecslési dokumentáció elkészítéséhez köt, amelyet a természetvédelmi hatóság bírál el.

A hatályos településrendezési eszközök jelen besorolásának megváltoztatása nem indokolt és a fenti adottságok alapján legfeljebb egyirányban lehetséges: a terület állapota lehetővé teszi a „*természetközeli területi*” illetve *övezeti átsorolást*. Utóbbi egyedi övezet létrehozását tenné szükségessé a településrendezési jogszabályok jelen tartalmának korlátai miatt, de táji – természeti szempontból pozitív irányú változtatás lenne, a terület teljes beépíthetlenségének rögzítésével (a vonatkozó országos szintű jogszabály ebben az övezetben épület elhelyezést nem enged meg).

Ezt az átsorolás csak abban az esetben tartanánk célszerűnek, amennyiben ezt egyéb településrendezési ok (például biológiai aktivitásérték egyenleg hiány) szükségessé tenné.

Jelen eljárás során a hatályos TSZT és HÉSZ szerinti besorolás fenntartása javasolt.

5-ös számú módosítással érintett terület:

Fejlesztési cél:

5/a: Budakeszi, Erdő utca 70. 959 hrsz.-ú terület: önkormányzati tulajdonú ingatlanból közterület céljára szeretnénk kiszabályozni egy területet az ELMŰ számára BTR állomás trafó létesítése céljából.

5/b: Budakeszi, Erdő utca 70. 959 hrsz.-ú terület: önkormányzati tulajdonú ingatlan:

A megmaradó Vt övezetbe sorolt ingatlan övezeti paraméterei is módosulnak a telken elhelyezhető 2 lakás helyett 4 lakásos lehetőségének biztosítása mellett.

A fejlesztési cél településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé.

Mivel a város területén több Vt2 építési övezet is található, és a módosítást az Önkormányzat kizárólag 959 hrsz. területére kívánja kiterjeszteni, ezért új építési övezeti előírás meghatározására van szükség.

A tervezés során figyelembe kell venni:

- A terület közlekedési és közmű feltételei biztosítottak.
- A módosítási területhez közvetlenül különleges, lakó és településközpont vegyes övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó településközpont vegyes övezeti paramétereinek módosítása nincs jelentős hatással.
- A fejlesztési terület helyi védett területen található, melynek értelmében településképi szempontból fokozott figyelmet igényel.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- A biológiai aktivitásérték számítását a módosítás nem igényel.
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan nem jelentős zavaró hatású vegyes funkciójú beépítés jött létre. A kialakult telekállapotnak és beépítésnek megfelelően a szabályozási tervlap és helyi építési szabályzat módosítása megtörténik.

Javasolt a településen hiányszó szolgáltató funkció kialakítása a tervezett beépítés földszintjén és maximum 4 lakás létesítése a beépítés 1 emeletén.

Javasolt HÉSZ kiegészítés a közlekedési területre vonatkozóan: 5. módosítási terület új Vt5 övezet alkalmazásával:

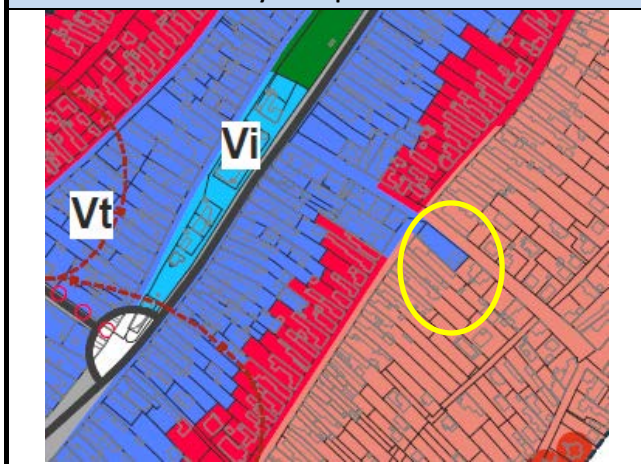
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vt1	zárt sorú	500		40% saroktelek 50%	30%	5,0*	L=T/350**	ek: K
3.	Vt2	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/350	ek:K
4.	Vt2.1	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/80	ek:6 m
5.	Vt3	zárt sorú	720		40% saroktelek 80%	10%	7,5		
6.	Vt4	oldalhatáron álló	2500	30	40%	10%	10,0		ek:10m*** ok: 1 m
7.	Vt-5	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	10%	7,5	L=T/250 (max 4)	ek:0 m

*a Fűzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol: beépített telek esetén K (kialakult), beépítetlen telek esetén az oldalsó szomszédos épületek épületmagasságának átlaga, de az új épület párkánymagassága – a csatlakozástól mért 3,0 méteren belül - a csatlakozó épületek párkánymagasságától legfeljebb 0,5 m-rel térhet el.

**a Fűzfa utca menti ingatlanok kivételével, ahol L=T/250

*** az előkert mérete a Kert utca felől kialakult 4 méter.

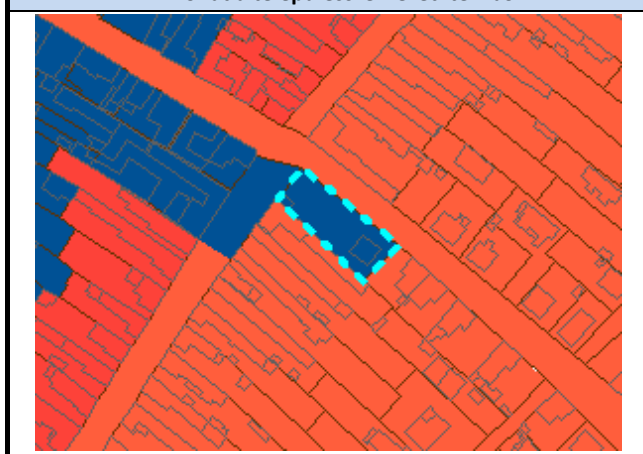
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



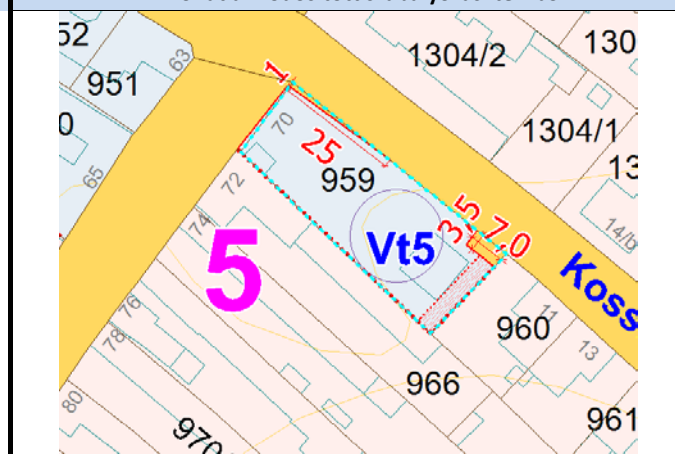
A kivonat a hatályos szabályozási tervből

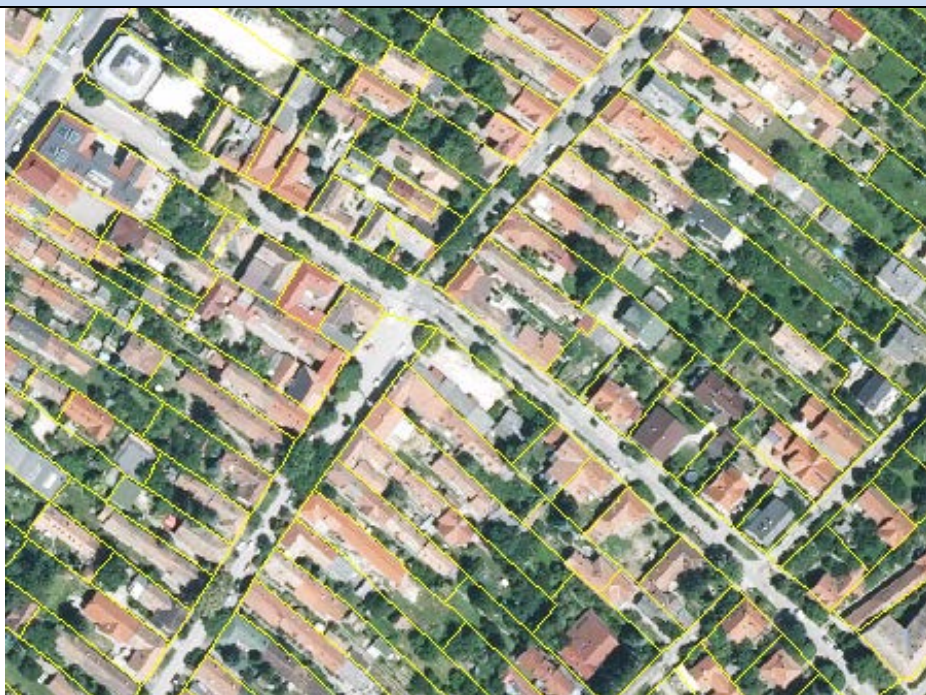


A kivonat a településszerkezeti tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből



A terület ortofotója**6-os számú módosítással érintett terület:****Fejlesztési cél:**

Budakeszi belterület, 7906 és 7908 hrsz-ú terület: önkormányzati tulajdonú Kbstr övezeti besorolású ingatlan övezeti besorolásának módosítása beépítésre szánt Vt településközpont vegyes területfelhasználás és övezet kijelölésével kizárva a lakó funkciók elhelyezésének lehetőségét.

(igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, közösségi szórakoztató, egészségügyi, szociális, sport) funkciók elhelyezése megengedett.

Fejlesztés során figyelembe kell venni:

A fejlesztéssel érintett terület a belterület nyugati szélén, a Telki út mentén található összesen mintegy 4,6 ha-os terület.

- A terület közlekedési kapcsolatai kiemelkedőek és távlatban tovább fejlődnek, majd a tervezett elkerülő út megépítésével.
- A hatályos terv távlati standterület kijelölésére szánt terület előkészítéseként a belterület felé eső oldalán kialakult 12 m szabályozási szélességű 7908 hrsz-on nyilvántartott közterület mintegy 0,37 ha-on.
- Ezzel a fejlesztés céljára igénybe vehető terület számára mintegy 4,13 ha terület marad.
- Azonban figyelembe kell venni, hogy a területen halad a 132 kV-os villamosenergia vezeték az oszlop tengelyétől mért 18 m-es biztonsági övezetével, valamint a 22 kV-os villamosenergia légvezeték is az oszlop tengelyétől mért 7 m-es biztonsági övezetével.
- A terület közmű fejlesztése megvalósítható. A közművezetékek a terület közelében, illetve azt érintően rendelkezésre állnak.
- A módosítási területhez közvetlenül lakó és mezőgazdasági övezetbe sorolt területek csatlakoznak, amelyhez kapcsolódó településközpont vegyes területfejlesztés kapcsolódhat, de a lakókörnyezetet nem zavaró funkciók és megfelelő védelmi és védőtávolságok biztosítandók.
- A biológiai aktivitás érték megőrzésére vonatkozó Étv előírás értelmében új beépítésre szánt terület kijelölése esetén biológiai aktivitásérték veszteség kompenzációja szükséges. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”)

- A BATrT 5.§ (6) bekezdése alapján: „(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.”
- A fejlesztési terület a város belterületének még beépítetlen területe és kapuja, ezért a fokozott figyelmet kell fordítani a településképi szabályokra.
- A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem építészeti, sem ökológiai értékeket.
- A fejlesztési terület régészeti lelőhellyel érintett, ezért a területfejlesztés során a régészeti területre vonatkozó magasabbrendű jogszabály értelmében kell eljárni.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a módosítási területet Településképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- Budakeszi, szerepel az országos borvidéki és szőlő kataszteri nyilvántartásban. E szerint az Etyek-Budai Borvidék része. Jelenleg is rendelkezik jóminőségű szőlő termőhelyekkel, külterületének déli felén, a Pátyi és a Budaörsi út háromszögében („tangazdasági szőlőskert”). Azonban a módosítás által érintett dűlő is be van sorolva az „I-II.oszt. szőlőtermőhelyi kataszterbe” közé, annak ellenére, hogy a terület szőlő ültvényei a filoxeravész idején kipusztultak, újratelepítésük nem történt meg, a szőlő művelési ág is évtizedek óta törlésre került e területről. A történetileg módosult tájhasználat, a napjainkra megváltozott termőhelyi viszonyok, a kialakult és a nyilvántartásba is átvezetett művelési ág szerkezet alapján indokolt a Telki út menti dűlők törlése a szőlőkataszteri nyilvántartásból.
(Az Önkormányzat a Nyakas Hegyközség felé kérelmet adott be a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás)
- Az Önkormányzat kezdeményezte a terület legelő művelési ágból való kivonását. Mivel a terület átlagosnál jobb minőségű legelő terület ezért az övezeti átsorolás csak előzetes földhivatali eljárással alapozható meg, melyet az Önkormányzat kezdeményez a járási földhivatalnál,
- A terület jellegéből és elhelyezkedéséből adódóan nem jelentős zavaró hatású vegyes funkciójú beépítés jött létre a lakásépítési lehetőség kizárásával.

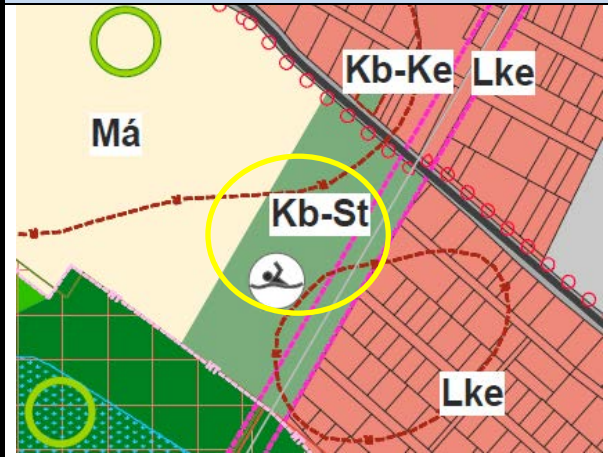
A fejlesztési cél településszerkezeti terv és szabályozási terv módosítását igényli.

Mivel a város ezen zöldmezős beruházás tervezett fejlesztési területén egyedi funkciókat és övezeti paramétereket kíván meghatározni, ezért új építési övezeti előírás meghatározására van szükség.

Továbbá a módosítás keretében a hatályos BATrT alapján a 7906 hrsz-területen mintegy 0,215 ha nagyságú zöldterület, közkert területet kijelölése javasolt. Javasolt HÉSZ kiegészítés a közlekedési területre vonatkozóan: 6. módosítási terület új Vt6 övezet alkalmazásával:

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	új építési övezet jele	beépítési módja	legkisebb telekméret	legkisebb telek-szélesség	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület mértéke	legnagyobb épület-magasság	főépület lakásszám	egyéb
			m ²	m	%	%	m		
2.	Vt1	zárt sorú	500		40% saroktelek 50%	30 %	5,0*	L=T/350**	ek: K
3.	Vt2	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/350	ek:K
4.	Vt2.1	zárt sorú	720		30% saroktelek 50%	30%	7,5	L=T/80	ek:6 m
5.	Vt3	zárt sorú	720		40% saroktelek 80%	10 %	7,5		
6.	Vt4	oldalhatáron álló	2500	30	40%	10%	10,0		ek:10m*** ok: 1 m
7.	Vt5	zárt sorú	700		30% saroktelek 50%	10%	7,5	L=T/250 (max 4)	ek:0 m
8.	Vt6	oldalhatáron álló	1500		45% saroktelek 50%	10%	7,5	----	ek:5 m

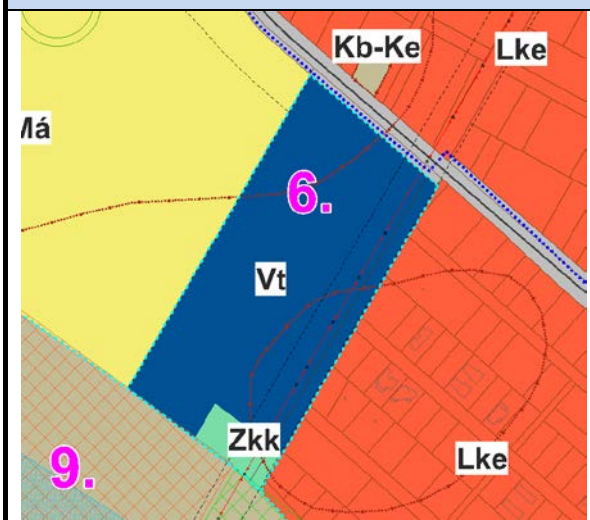
A kivonat a hatályos településrendezési tervből



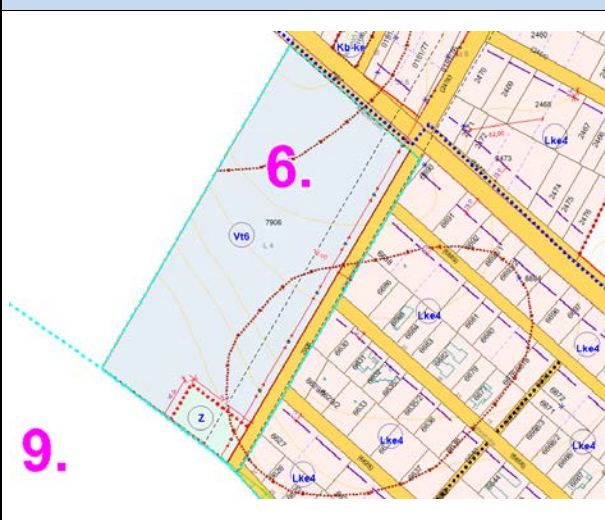
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



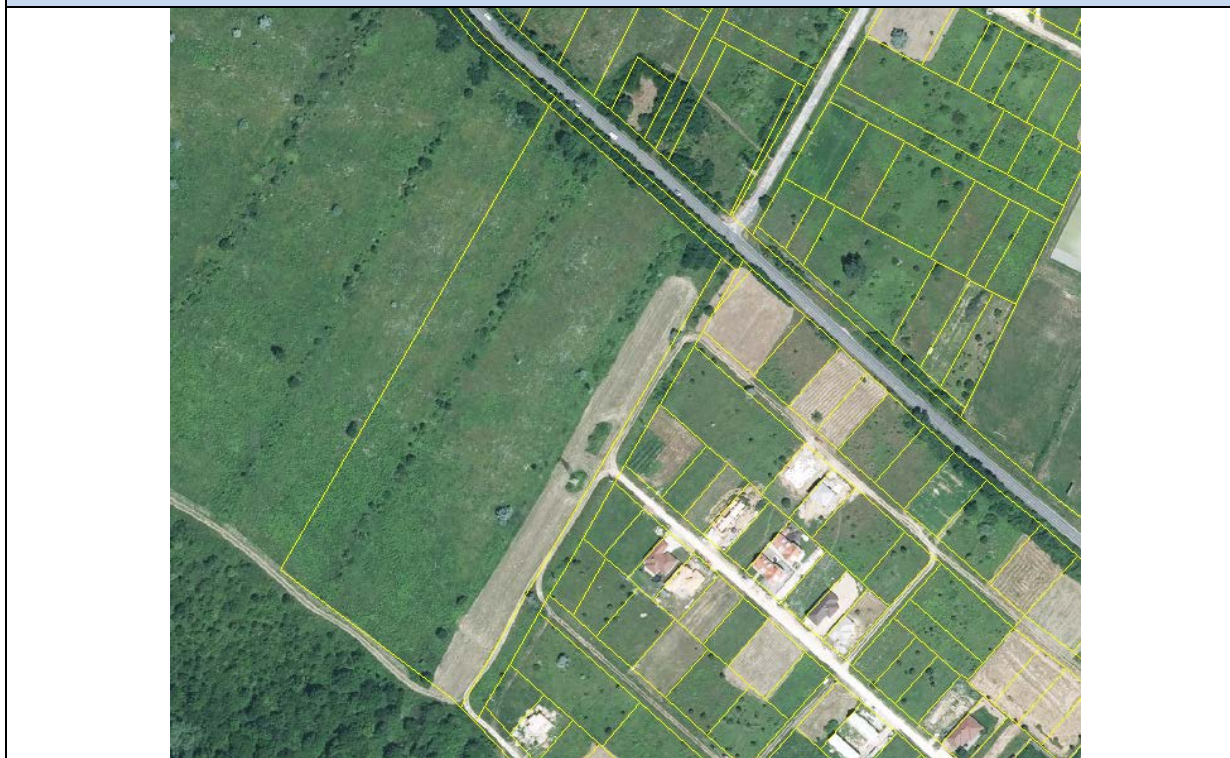
A kivonat a módosított településrendezési tervből



A kivonat a módosított szabályozási tervből közlekedés tervezendő



A terület ortofotója a jelenlegi telekállapot bemutatásával

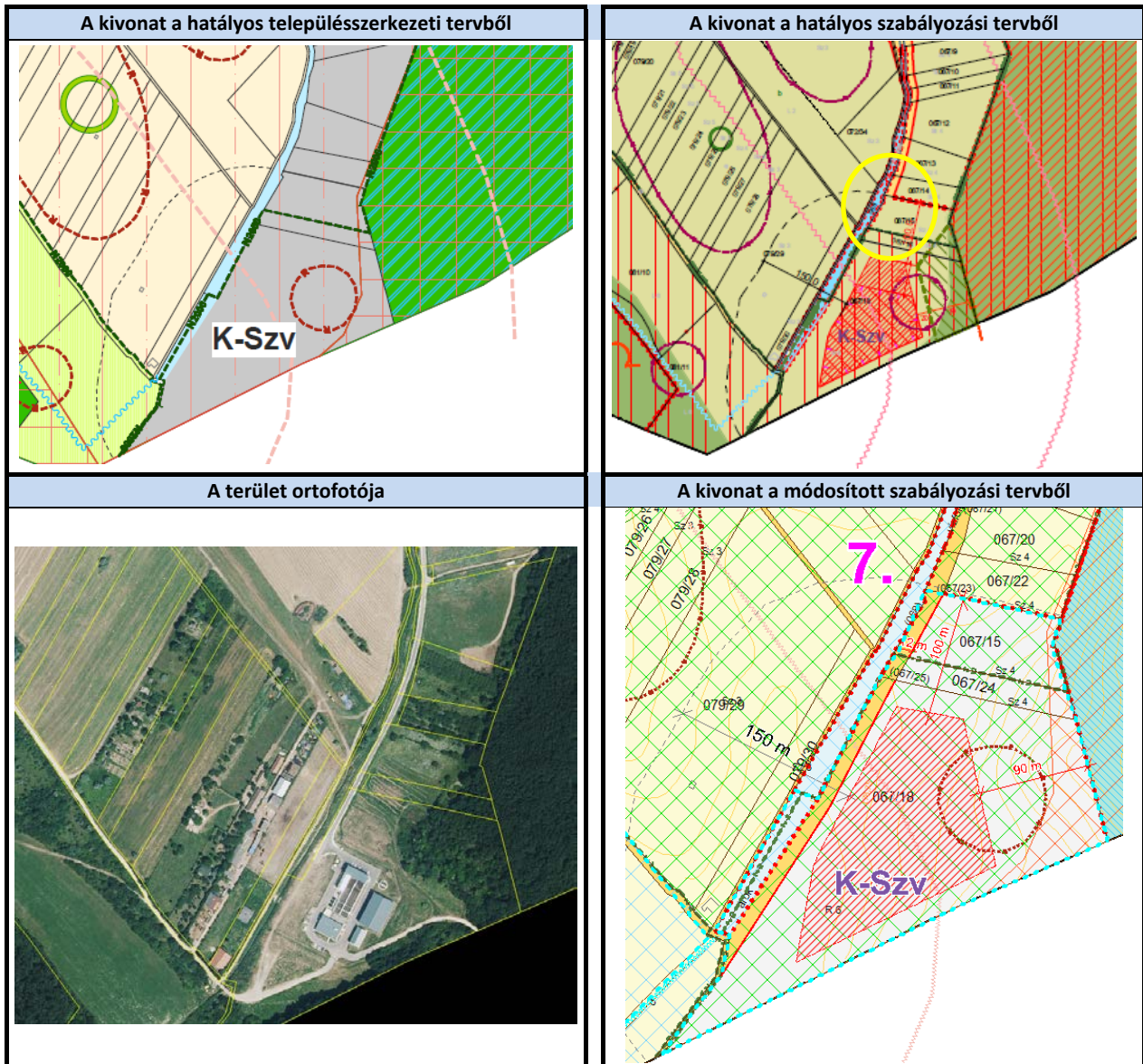


7-es számú módosítással érintett terület:

Településrendezési cél: Budakeszi külterület, 067/15, 067/18 hrsz-ú terület: a megépült új szennyvíztisztítóhoz vezető feltárási út szabályozásának kiegészítése a meglévő útnak megfelelően. (Az érintett ingatlanokra nem került rá a szükséges szabályozási vonal.)

Szabályozási tervet érintő módosítás szabályozási terv szabályozási vonallal történő kiegészítését irányozza elő 12 méter szélességben.

067/15 hrsz szennyvíztisztítóhoz tartozó telekrész 700 m²-es területe különleges szennyvíztisztító területből (KÖ) közlekedési területbe kerül. A módosítással érintett terület az ökológiai hálózat pufferterületének része és a szennyvíztisztító 150-es védőtávolsága érinti.



8-es számú módosítással érintett terület:**Fejlesztési cél:**

Budakeszi, külterület 063/467 és 063/468 hrsz. területre vonatkozóan: a jelenlegi övezeti előírások módosítása. A 063/467,-468 hrsz. terület tervezett Má5 mezőgazdasági területbe sorolása.

Nagyszénászug határában a jelenlegi mezőgazdasági övezeti besorolású területen a lakóépület létesítését és feltételekhez kötött bővítését megengedő Má5 övezet területi kiterjesztését tervezi. A tervezett cél megvalósításához a 2 különböző mezőgazdasági övezetben lévő terület az épületbővítés megvalósítása a cél.

Ezen belül:

- 063/465, 063/466 hrsz. terület (összevont állapot: 063/466 hrsz.) változatlanul Má-5 övezetbe marad
- , 063/467,063/468 hrsz. terület Má-2 övezetből Má-5 övezetbe

A módosítandó övezeti besorolású (063/467,063/468 hrsz.-ú) jelenleg általános mezőgazdasági terület összesen mintegy 7625 ha.

Terület adottságai:

A vizsgált telkeken jelenleg gazdasági funkciójú mintegy 40 m²-es lakóépület (063/468 hrsz), valamint a már Má5 övezetbe tartozó 063/468 hrsz.-ú telken lovak számára épült istállóépület található.

A terület környezetében jelentős részben jó állapotú művelt és ligetes, bozotos mezőgazdasági területek, az É-i határában Nagyszénászug területén kertes mezőgazdasági területbe sorolt jellemzően lakóházakkal beépült terület helyezkedik el.

A mezőgazdasági területen tervezett állattartáshoz kapcsolható lakóépület bővítési szándék a terület adottságait figyelembe véve (elhelyezkedés, infrastruktúra, táji adottságok) alkalmasnak mondható. Ugyan a mintegy 40 m²-es lakás célú épület elhelyezkedése a hatályos hész előírásainak megfelelő, de a lakóépület tervezett mintegy 100 m²-es bővítése az Má2 övezeten belüli jelen szabályozás keretében nem lehetséges.

A tervezett bővítés az övezeti előírásban megengedett 1%-os beépítési lehetőséget meghaladná, ezért a fejlesztő tulajdonában lévő szomszédos telkekkel történő azonos övezetbe sorolásával az eddigi 1%-os építési lehetőség 3%-ra nőne és a 063/466, 063/467, 063/468 hrsz.-ú telkek összevonása esetén a tervezett épületbővítés megvalósulhat.

Tervezés során figyelembe kell venni:

- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye új beépítésre szánt fejlesztést és többlet forgalmat generáló tevékenységet és funkciót nem tartalmaz, ezért közlekedési szempontból a tervmódosítási kérelem támogatható.
- Mivel a tervezési terület fejlesztési igénye új beépítésre szánt területfejlesztést és területfelhasználás váltás nem igényel és a külterületre vonatkozó közmű szabályokat a fejlesztő betartotta, ezért a tervmódosításra vonatkozó kérelem közműellátás szempontból is támogatható. A módosítási szándék a hatályos hész feltételrendszerébe illeszkedik.
- A területen védett épület, építmény, valamint védett, illetve védelemre érdemes természetes vagy természetközeli növényzet, élőhely (lágyszárú és fás növényzet, illetve ezek társulása) nem található. Tehát az örökségvédelmi és környezeti értékek sérülésének veszélye nem áll fenn.
- A területet az OTrT és BATrT övezetei közül a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete érinti közvetlenül.
- Mivel a tervezett módosítás csak szabályozási tervmódosítást igényel és a településszerkezeti terv változatlanul mezőgazdasági területfelhasználásba marad, ezért nem teszi szükségessé a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet szerinti biológiai aktivitásérték kompenzációt.

- A tájképvédelmi és településképi előírások nem tiltják a terület kívánt átsorolását, de megkívánják a tájba illesztési szempontok kiemelt kezelését. Az ökológiai és egyéb védelmi szempontok nem releváns tényezők a területen, csakúgy, mint a termőhelyi adottságok.

A 063/467 és 063/468 hrsz-ú telekre vonatkozó övezeti előírás változatlan övezeti paraméterekkel a hatályos HÉSZ Má5 övezet előírásai szerint javasolt. A tervezett épületbővítés feltétele továbbá a 063/466, 063/467 és 063/468 hrsz-ú telkek összevonása.

A jelenleg tervezett szabályozási tervi módosítás a tervezési terület egészét (063/466, 063/467 és 063/468 hrsz.) a Má5 övezetbe sorolja.

Má5 övezet beépítési paraméterei:

Beépíthető telek legkisebb mérete: 6000 m².

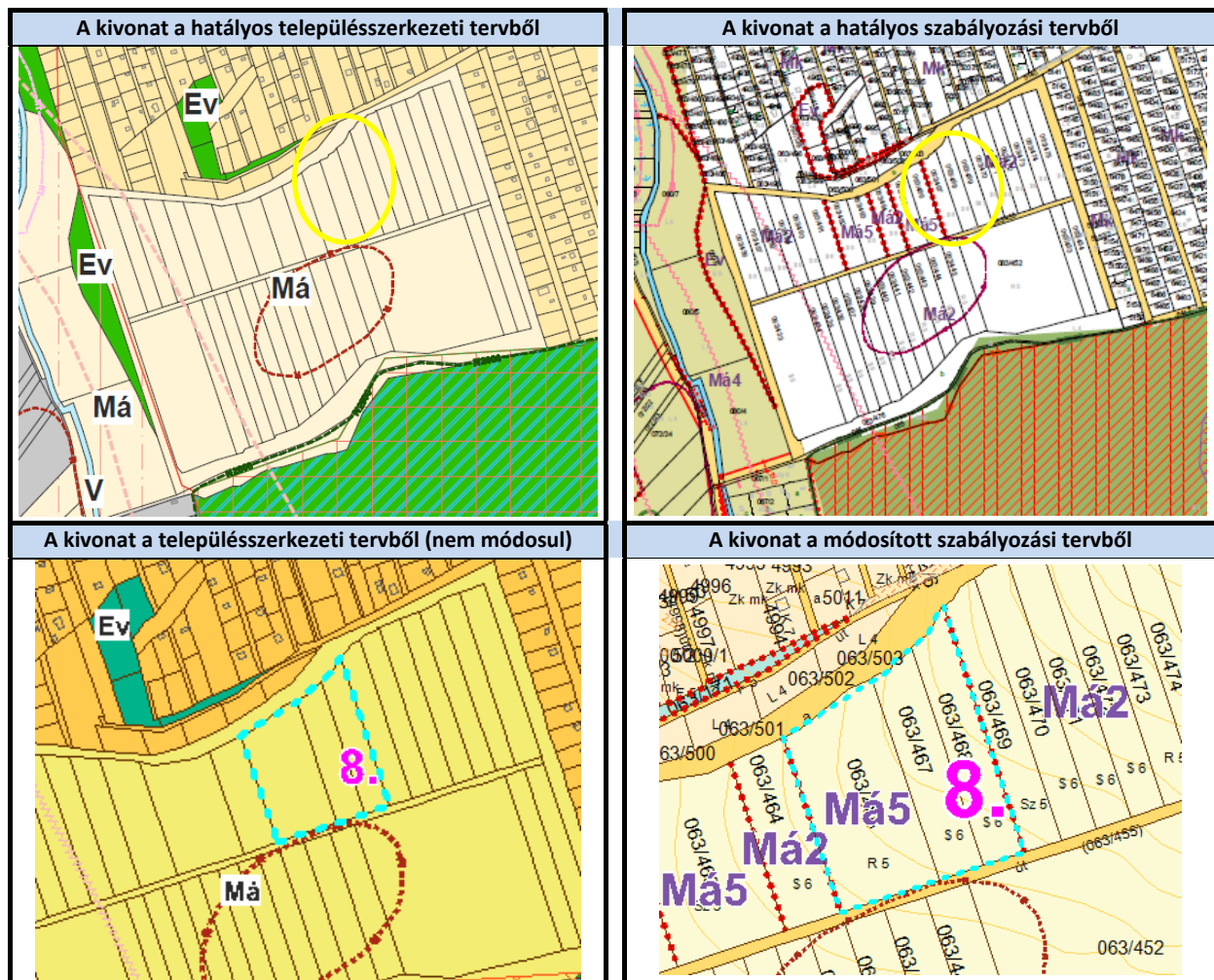
megengedett legnagyobb beépítettség: 3%

megengedett legnagyobb épületmagasság lakóépület esetén: 3,5 méter

épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól: 3 méter

1L/T, lakóépület a beépítettség max. fele, de legfeljebb 200 m²

Vagyis a módosítási igény a településrendezési eszközöket illetően kizárólag a szabályozási tervlap módosítását igényli.



A terület ortofotója



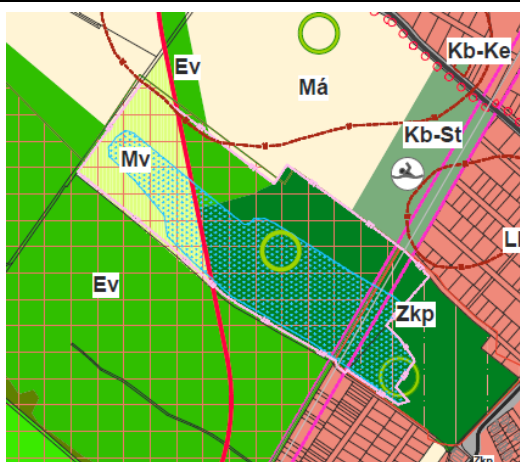
9-es számú tervezési feladat:

A 9-es módosítással érintett terület a biológiai aktivitásérték pótlás céljából kijelölt terület. Ökológiai adottságai (ökológiai folyosó magterület, helyi jelentőségű védett természeti terület, mélyfekvésű terület, egyedi tájértékű nádas tó terület) miatt is indokolt a korlátozott használatú mezőgazdasági terület *természetközeli területi* átsorolása. A terület R3 rét minőségi osztályba tartozik, mely települési szinten átlagosnál jobb minőségűnek számít. Az átsorolás a földvédelmi előírásoknak is megfelel, mivel építés nem lehetséges a területen.

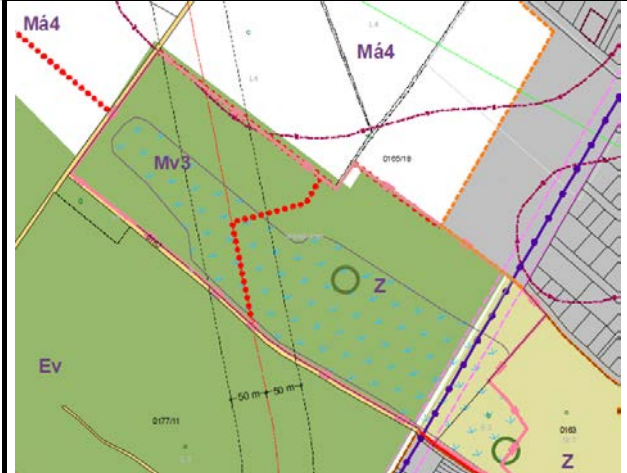
Megjegyezzük, hogy az elfogadás előtt álló Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényjavaslat az alábbi szabály betartását igényli majd a településektől többek között a természetközeli területekre vonatkozóan is:

„(1) A településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során a természetközeli területként és erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.” (Budakeszi területén a természetközeli területek zöme mezőgazdasági övezetbe sorolt.)

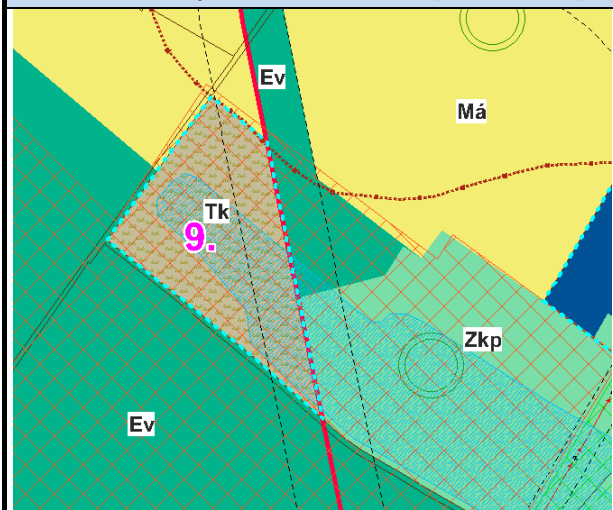
A kivonat a hatályos településszerkezeti tervből



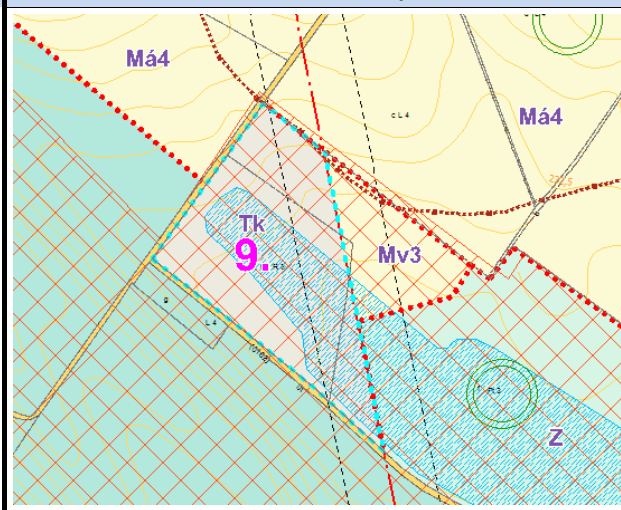
A kivonat a hatályos szabályozási tervből



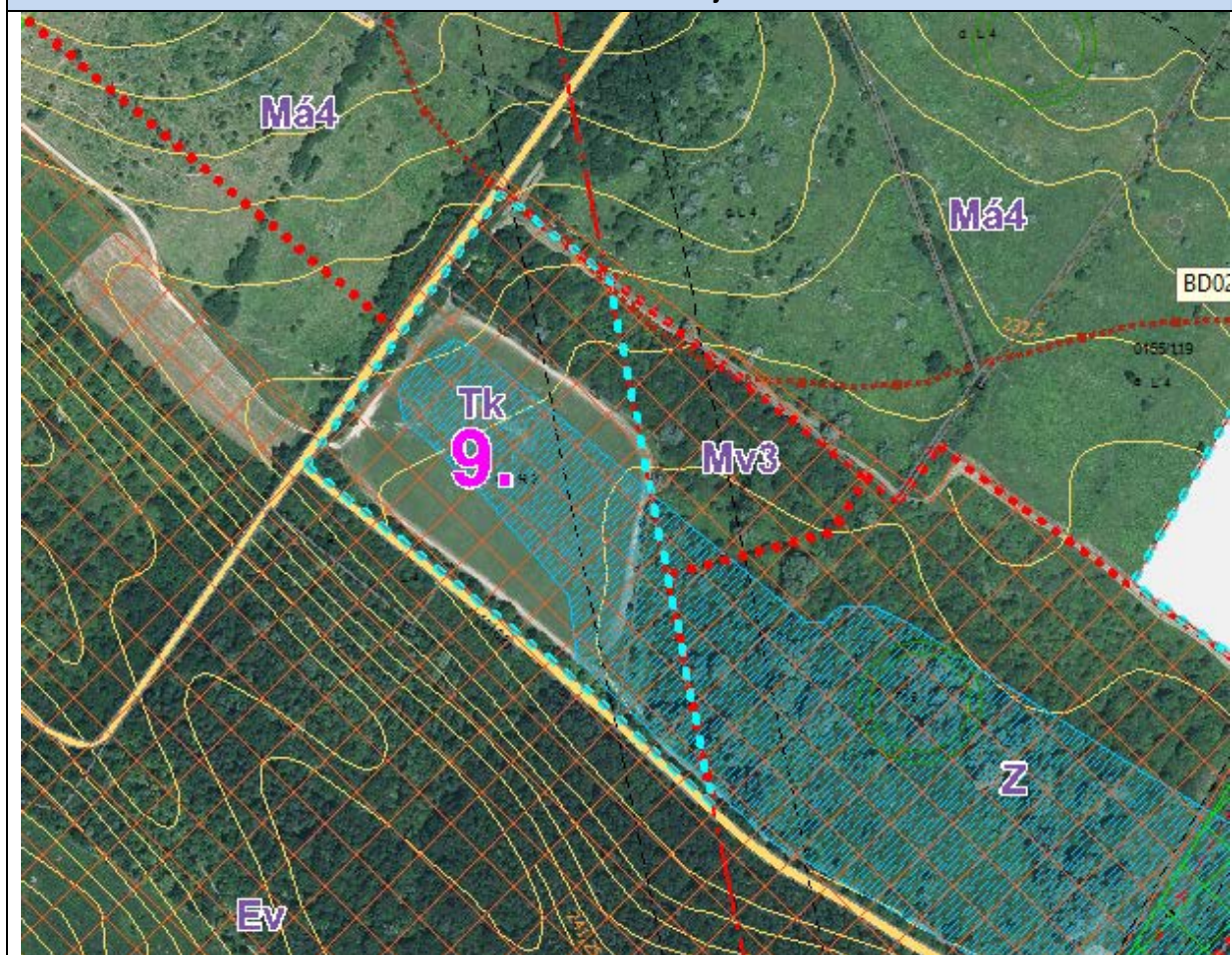
A kivonat a településszerkezeti tervből (nem módosul)



A kivonat a módosított szabályozási tervből



A terület ortofotója



10-11-es számú tervezési feladat:**10. számú tervezési feladat:**

Budakeszi, az oldalhatáros beépítésű területekre vonatkozó szabály pontosítása: a meglévő, oldalhatáros beépítésű lakóterületek oldalkerti méreteinek felülvizsgálata, pontosítása szükséges.

Hatályos hész előírás:

12.§

*(11) Az **Lk1** jelű építési övezetben és az **Lk2** jelű építési övezet 15,0 méternél keskenyebb telkein új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.*

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat ismeretében a javasolt HÉSZ módosítás a 12.§ (11) bekezdésére vonatkozóan. „Az **Lke-1 és Lke-2 jelű építési övezetben valamint az Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetben új épületeket közvetlenül az oldalhatárra el lehet helyezni.**”

4.§ (6)

„(6) Általános esetben oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 m, a másik oldalhatártól legalább 5 m beépítetlen telekrész maradjon.”

A szabályozási terv és helyi építési szabályzat ismeretében a javasolt HÉSZ módosítás a 4.§ (6) bekezdésére vonatkozóan. „**Általános esetben oldalhatáron álló beépítés során, ha az építési övezet előírásai külön nem rendelkeznek, az új épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a beépített oldalhatártól legalább 1 méter beépítetlen telekrész maradjon.**”

11. számú tervezési feladat: Jogharmonizáció hatályos HÉSZ és Budakeszi Város 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendeletével mely a településkép védelméről rendelkezik.

A HÉSZ előírásai közül, a településkép szabályozására vonatkozó előírások törléséhez HÉSZ módosításra van szükség.

Kiegészítő feladat a Gksz gazdasági és különleges sportterület övezetek oldalkert szabályainak felülvizsgálata.

SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. KÖZLEKEDÉS

1. számú terület

Közúti közlekedés

A területet határoló utak közül az 1103 jelű Budakeszi – Perbál összekötő út (Temető utca) 2x1 forgalmi sávós, belterületi jellegű. A területet nyugat felől határoló Márixy László utca települési gyűjtőút, 2x1 forgalmi sávós. A két út csomópontja körforgalom.

A területen levő benzinkútnak két közúti kapcsolata van a két közút felé.

A tervezett evangélikus templom a Márixy László utca felől közelíthető meg.

Közösségi közlekedés

A területet érinti a BKK 222. számú járata, amely a Temető utca – Márixy László utca útvonalon közlekedik a Honfoglalás sétánynál levő végállomása és a Széll Kálmán tér között.

A 758, 759 számú volánbusz járatok hasonló útvonalon érintik a területet.

Megállójuk a Temetőnél és a Zichy Péter utcánál van.

Kerékpáros közlekedés

A területen kiépített kerékpárút nincs, a Márixy László utca nyugati oldalán tartalmazzák a tervek.

Parkolás

A területen nagy kapacitású parkoló épült a SPAR áruházhoz a Márixy László utca felőli megközelítéssel.

A benzinkút területén a funkcióhoz szükséges parkolókat kiépítették.

A temetőnek nincs parkolója.

A területen tervezett evangélikus templom parkolóját telken belül kell biztosítani, a Márixy László utca felőli megközelítéssel.

2. számú terület

Közúti közlekedés

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

Közösségi közlekedés

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

Kerékpáros közlekedés

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

Parkolás

A tervezett beépítés parkolói telken belül biztosítandók.

3. számú terület

Közúti közlekedés

A terület megközelítését a Fő utca, a 8102. jelű országos közút biztosítja. A terület nyugati oldalán húzódó Széchenyi utca kiszolgáló út. A területen belül a Polgármesteri Hivatal telkének kapcsolatát a Fő utca felől, a Nagy Sándor József Gimnáziumát a Széchenyi utca felől alakították ki.

Közösségi közlekedés

A terület utasforgalmát a Fő utcán közlekedő BKK autóbuszjáratok (22, 22A, 922) illetve a Volánbusz helyközi járatai bonyolítják le. Budakeszi, Városháza megállójuk a terület mellett van.

Kerékpáros közlekedés

A területen nincs kiépített kerékpárút.

Parkolás

A módosítás célja a parkolás telken belüli biztosítása.

4. számú terület

Közúti közlekedés

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

Közösségi közlekedés

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

5. számú terület

Nincs közlekedési vonzata a módosításnak.

6. számú terület

Közúti közlekedés

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

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

Közösségi közlekedés

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

Parkolás

A területen az ingatlanok parkolási igénye telken belül elégítendő ki.

7. számú terület

Közúti közlekedés

A szennyvíztisztító területének megközelítését biztosító út északi irányból kiépült. A 067/15 hrsz. telek közlekedési célú módosítása szükséges a közút meglévő állapotnak megfelelő rendezéséhez. A kiépített út külterületi jellegű (K.VI.)

8. számú terület

Közúti közlekedés

A terület megközelítése Nagyszénászug közúthálózatán lehetséges.

A jelenleg beépített területet dél felől határoló Határ útról biztosíthatók a telkek közvetlen kapcsolatai.

Közösségi közlekedés

A területnek nincsenek megfelelő közösségi közlekedési kapcsolatai, a legközelebbi autóbusszmegálló a 8102 jelű úton, a repülőtérnél, a területtől több mint 1 km-re vannak.

2.2. KÖZMŰ

Budakeszi város egyes részeinek új hasznosítását szeretnék, amelynek megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása szükséges. A módosítási szándék közül néhány érinti a közműveket is.

1. számú terület:

A különleges beépítésre nem szánt temető területének dél-nyugati sarkán, a Máriy utca-Temető utca sarkán MOL benzinkút üzemel, amelynek önálló telekként történő szabályozása, a területének a temető telkéből való leválasztása és területének beépítésre szánt különleges közlekedési területbe sorolása javasolt. Továbbá szintén a beépítésre nem szánt temető telkének területéből, a Máriy utca mentén evangélikus templom építésére is új telek kialakítása szükséges. A tervezett új hasznosítás igényének megfelelően a kialakításra kerülő telket beépítésre szánt intézményi területbe kell sorolni.

Mindkét változtatás a jelenleg beépítésre nem szánt területhasznosítást módosítja beépítésre szánt hasznosításra. Közműves szempontból alapelv, hogy a beépítésre nem szánt terület közművesítésére csak a villamosenergia ellátás kiépítése javasolt, a többi közmű egyedi közműpótlóval is megoldható. Természetesen egy jól közművesített környezetben a közműpótló helyett a közhálózati csatlakozás gazdaságosabb, komfortosabb megoldást biztosít, de építési lehetőségénél nem jelentkezik kötelemként. A beépítésre szánt területhasznosításnál viszont a teljes közműellátás követelményként biztosítandó.

Mindkét új kialakításra kerülő telek előtt a Máriy utcában a teljes közműellátás biztosításához szükséges közhálózatok rendelkezésre állnak.

A már üzemelő MOL benzinkút telke jelenleg is már kiépített teljes közműellátással rendelkezik. Az épülő evangélikus templom teljes közműellátásához a közhálózati csatlakozások rendelkezésre állnak.

A közművizsgálatok szerint az új kialakításra tervezett telkeken egy jelentősebb átmérőjű zárt csapadécsatorna halad keresztül. A telekalakításnál a csapadécsatorna számára szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a nyomvonal helybiztosítását megőrizni. Ha a telek beépítése ütközne a területen áthaladó csatorna nyomvonalával, akkor a beruházás érdekében a nyomvonal kiváltását meg kell oldani.

Jelenlegi közműellátás vizsgálata:

Vízellátás

A településen a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Budakeszin üzemelő hálózat vezetékei három zóna ellátási

körzetéhez tartoznak, a magasabban fekvő területek a 12.sz zóna, az un Szépjuhászné, az alacsonyabban fekvő területek a 74. sz zóna, az un Budakeszi község nevű nyomásvonal ellátási körzetére esnek. A harmadik nyomásvonalat a Makkosmária ellátására létesítették, ez a zóna a Szépjuhászné zóna által betáplált nyomásfokozott zóna.

Budakeszi már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

A vizsgált területet határoló Máriy utcában a 74. sz zónához tartozó NÁ 150-es göv vezeték, a Temető utcában a szintén 74. sz zónához tartozó NÁ 80-as ac vezeték halad.

Szennyvízelvezetés

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt üzemelteti. A szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi árok fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyen átemelő és a hozzá tartozó nyomóvezeték üzemel.

A vizsgált terület előtt a Máriy utcában halad a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának egyik csatornája. A vizsgált telkek közül a már beépített benzinkút már jelenleg is csatlakozik a közüzemű szennyvízhálózathoz. A kiépített csatornára csatlakozás lehetősége megoldható.

Csapadékvíz elvezetés

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerrel, kisebb hányadban zárt csapadékcsatorna segítségével történik. A csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok forrásától kezdve a vízfolyás déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

A vizsgált területen, telken belül áthalad a csapadékvíz elvezető hálózat egyik 1 m-es zárt csapadék csatornája. A zárt csapadékcsatorna a Temető utca-Máriy utca sarkánál levő körforgalomnál átmegy az út északi oldalára és a körforgalmi csomóponttól nyugati irányban, a Meggyes utca északi oldalán haladó nyílt árokba vezeti a vizet. A Meggyes utca északi oldalán haladó nyílt árokban halad tovább a víz a Budakeszi-árokig, majd a továbbszállítás a Budakeszi-árkon keresztül, történik.

Villamos-energia ellátás

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben, Budapesten-Hűvösvölgyben, Biatorbágyon, Budaörsön üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Az alállomások betáplálását a kiépített 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosítják, amely Budakeszi közigazgatási területén, annak a nyugati szélén áthalad.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Budakeszi település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kisméretű hálózat is jellemzően oszlopokra szereltn került kivitelezésre.

A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejvel megoldott.

A vizsgált terület keleti szélén, a Knáb János utca-Zichy Péter utca nyomvonalán halad a szolgáltató egyik 22 kV-os középvezetékű gerinc elosztóhálózata oszlopokra fektetve és táplálja a Zichy Péter utcában üzemelő fogyasztói transzformátor állomást, amelyről indul a környezetének ellátására épített kisméretű elosztó hálózat, amely szintén oszlopokra fektetve került kiépítésre. A vizsgált területet határoló utcákban a közvilágítás a kisméretű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel biztosított.

Földgázenergia ellátás

Budakeszi földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft biztosítja. A település földgázellátásának bázisa a Hárshegyi gázátadó állomás. Az átadó-nyomáscsökkentőtől induló nagyközép-nyomású főelosztó hálózaton érkezik a földgáz a Budakeszi gázfogadó állomására. A gázfogadó állomásról induló középnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt vagy a körzeti nyomáscsökkentőig, vagy a közvetlenül a fogyasztókig.

A vizsgált területet határoló Temető utcában DN 90-es KPE, a Máriity utcában DN 63-as KPE vezeték halad, biztosítva a lehetőséget az utca menti telkek gázellátására.

Elektronikus hírközlés

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Budakeszi 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

A vizsgált területet határoló Temető utcában is halad hálózati nyomvonal, amelyről az igényelt ellátás kielégíthető.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telekalakítási javaslattal a kialakításra javasolt új telkek új övezetbe, beépítésre nem szánt területhasznosításból beépítésre szánt közlekedési, illetve intézményi besorolásúvá válhatnak. Az új hasznosítás, összhangban a város hatályos helyi építési szabályzatával, mint beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a terület teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, a kialakításra kerülő új telkek előtti utcában a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. Jelenleg a csapadékvíz elvezető hálózat egyik zárt csatornája áthalad a területen, ennek a helyét szolgalmi jogi jegyzéssel meg kell őrizni. A tervezett beruházás igényére a nyomvonala telken belül módosítható, vagy akár kiváltható.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A benzinkút telkének a közműhálózati csatlakozások bekötése már megtörtént, az intézményi hasznosítású telek mivel jelenleg közműellátással nem rendelkezik, a várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A terület intézményi hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény	0	3,0
tűzivíz igény		
külső	l/min	1200
belső	l/min	150
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	2,7
villamosenergia igény	kW	36
ebből		
közhálózatról	kW	27
megújuló energiahordozóval	kW	9
termikus energia igény	kW	72
ebből		
földgázzal	nm ³ /h	7
megújuló energiahordozóval		18

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A terület vízellátását a telek előtt haladó közhálózatról létesítendő bekötéssel meg lehet oldani. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható épület jelentősebb tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélykészerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A módosítást igénylő terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemelt. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a kialakításra kerülő telek előtti Márcy utcában haladó hálózathoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz elvezetése a telken áthaladó csatornára csatlakozással megoldható. Ennek a csatornának a fenntartása szükséges, lehet, hogy a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség, különösen a víz továbbvezetése útján, így a víz útján a túlterhelés elkerülésére a jelenlegi meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli, amely többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőség a telek előtti Máriy utca felől biztosított.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A földgázellátás a terület előtt haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő bekötéssel oldható meg.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

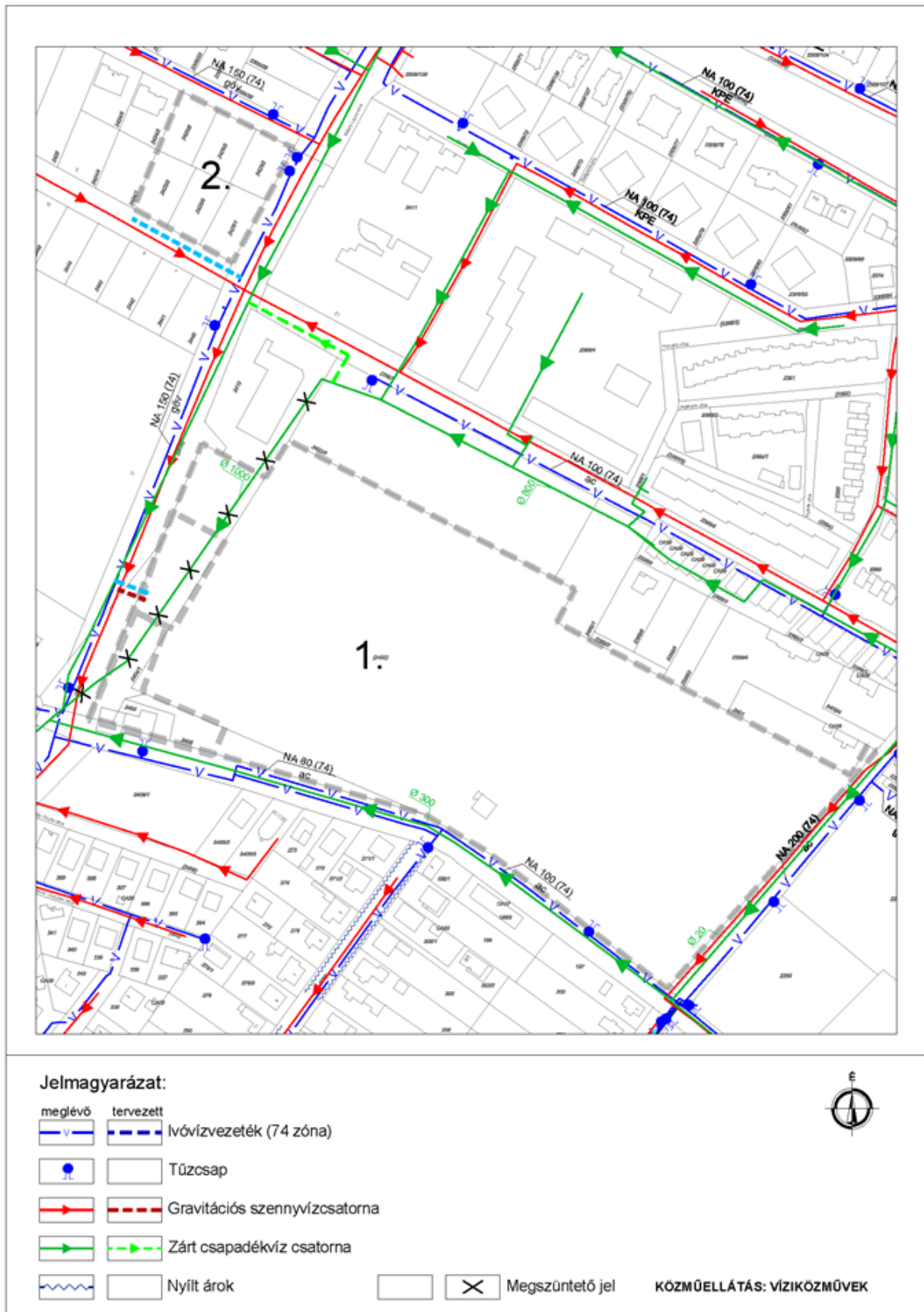
Elektronikus hírközlés

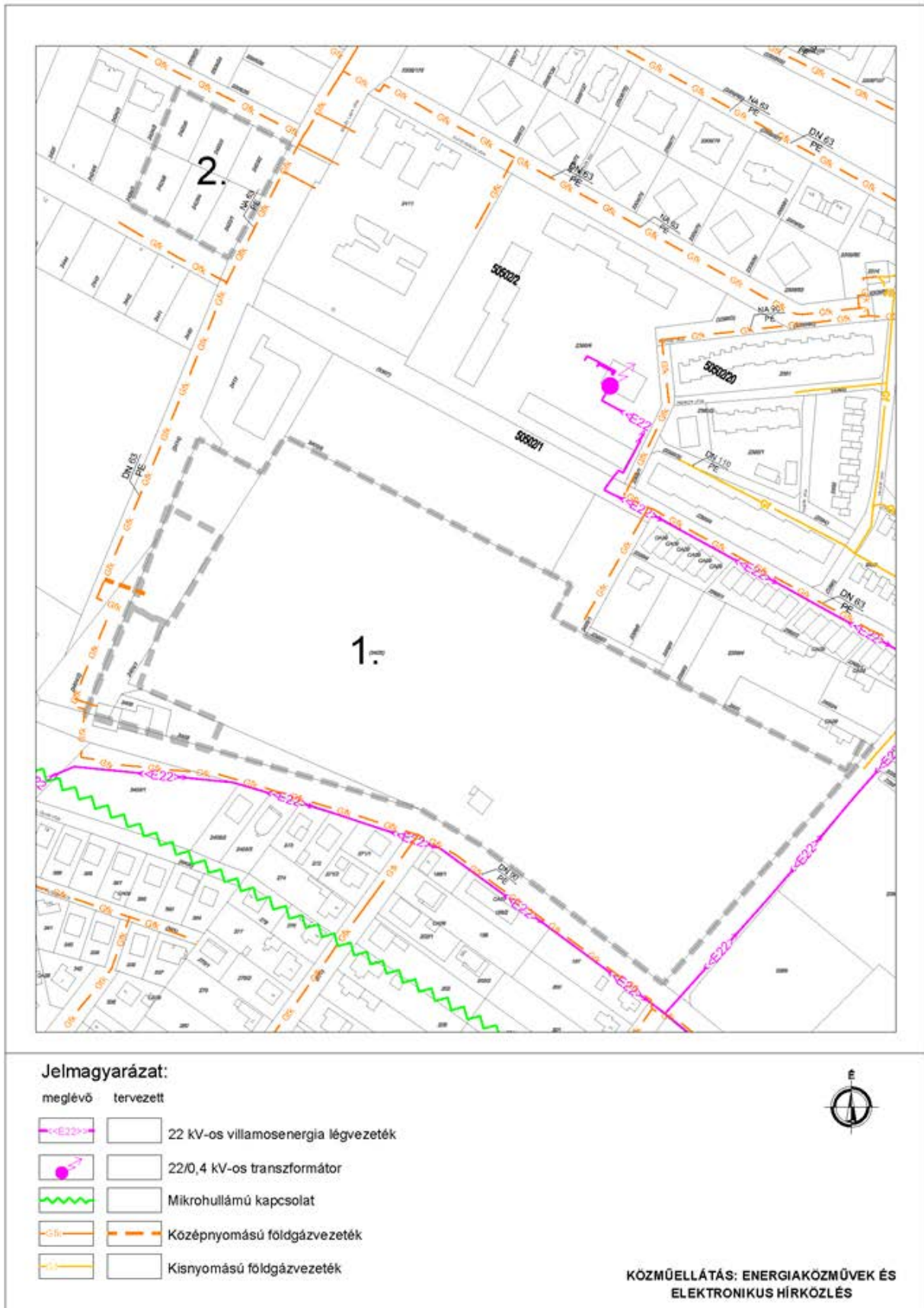
Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az intézményi területen elméletileg telepítési akadálya nincs, amennyiben egyéb előírások korlátozza.





2. számú terület:

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

A módosítással érintett telkek jelenleg még beépítetlenek, így közműellátással nem rendelkeznek.

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

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

Jelenlegi közműellátás vizsgálata:

Vízellátás

A településen a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A Fővárosi Vízművek Zrt által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Budakeszin üzemelő hálózat vezetékei három zóna ellátási körzetéhez tartoznak, a magasabban fekvő területek a 12.sz zóna, az un Szépjuhászné, az alacsonyabban fekvő területek a 74. sz zóna, az un Budakeszi község nevű nyomászóna ellátási körzetére esnek. A harmadik nyomászónát a Makkosmária ellátására létesítették, ez a zóna a Szépjuhászné zóna által betáplált nyomásfokozott zóna.

Budakeszi már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

A vizsgált területet határoló Máriy László utcában a 74. sz zónához tartozó NÁ 150-es göv vezeték, a Vadverem utcában a szintén 74. sz zónához tartozó NÁ 100-as KPE vezeték halad. A Liliom utcában a vizsgált telkek előtt vízvezeték nem üzemel.

Szennyvízelvezetés

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt üzemelteti. A szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi árok fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyen átemelő és a hozzá tartozó nyomóvezeték üzemel.

A vizsgált terület előtt a Máriy László utcában halad a szolgáltató gyűjtőcsatorna hálózatának egyik csatornája, amelyre csatlakozik a Liliom és a Vadverem utcában üzemelő gyűjtőcsatorna is. A kiépített csatornára csatlakozás lehetősége megoldható.

Csapadékvíz elvezetés

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerrel, kisebb hányadban zárt csapadékcatorna segítségével történik. A csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok forrásától kezdve a vízfolyás déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

A vizsgált terület előtt zárt csapadékcatorna halad, amely beköt a szomszédos temető tömbjén áthaladó zárt csatornába. A zárt csapadékcatorna a Temető utca-Máriy utca sarkánál levő körforgalomnál átmege az út északi oldalára és a körforgalmi csomóponttól nyugati irányban, a Meggyes utca északi oldalán haladó nyílt árokba vezeti a vizet. A Meggyes utca északi oldalán haladó nyílt árokban halad tovább a víz a Budakeszi-árokig, majd a továbbszállítás a Budakeszi-árkon keresztül, történik.

Villamos-energia ellátás

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben, Budapesten-Húvösvölgyben, Biatorbágyon, Budaörsön üzemelő 132/22 kV-os alállomások.

Az alállomások betáplálását a kiépített 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosítják, amely Budakeszi közigazgatási területén, annak a nyugati szélén áthalad.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Budakeszi település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kiefeszültségű hálózat is jellemzően oszlopokra szerelten került kivitelezésre.

A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejvel megoldott.

A vizsgált területtől keletre, a szomszédos tömböt érintve halad a szolgáltató egyik 22 kV-os középvezetékű gerinc elosztóhálózata oszlopokra fektetve és táplálja a Zichy Péter utcában üzemelő fogyasztói transzformátor állomást, amelyről indul a környezetének ellátására épített kiefeszültségű elosztó hálózat, amely szintén oszlopokra fektetve került kiépítésre. A vizsgált területet határoló utcákban a közvilágítás a kiefeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejekkel biztosított.

Földgázenergia ellátás

Budakeszi földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft biztosítja. A település földgázellátásának bázisa a Hárshegyi gázátadó állomás. Az átadó-nyomáscsökkentőtől induló nagyközép-nyomású főelosztó hálózaton érkezik a földgáz a Budakeszi gázfogadó állomására. A gázfogadó állomásról induló középnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt vagy a körzeti nyomáscsökkentőig vagy a közvetlenül a fogyasztókig.

A vizsgált területet határoló Máriy László utcában, a Vadverem utcában és a Li8liom utcában is DN 63-as KPE vezeték halad, biztosítva a lehetőséget az utca menti telkek gázellátására.

Elektronikus hírközlés

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Budakeszi 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

A vizsgált területet határoló Máriy László utcában is halad hálózati nyomvonal, amelyről az igényelt ellátás kielégíthető.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

A településrendezési eszközök módosítását igénylő telkek tulajdonosai a jelenlegi intézményi hasznosítás helyet lakóterületi hasznosítás lehetőségét kérték. A módosítás során 4 kertvárosias beépítésű és 2 kisvárosias beépítésű telek alakítható ki. Az új hasznosítás, a korábbi hasznosítással megegyezően, a város hatályos helyi építési szabályzat szerint is a terület beépítésének feltétele a teljes közműellátásának a megoldása. Erre kedvező adottság, a kialakításra kerülő új telkek előtti Máriy László utcában és a Vadverem utcában is a teljes közműellátás biztosítására a közműhálózatok rendelkezésre állnak. A Liliom utca érintett szakaszán vízvezeték nem üzemel, de kiépítésére a Máriy utca felől a lehetőség biztosított.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területéről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. Jelenleg a csapadékvíz elvezető hálózat egyik zárt csatornája halad a terület előtt a Máriy László utcában, az arra való rácsatlakozás megoldása szükséges.

Az új telkek teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást.

A módosítással érintett telkek lakótelekkénti hasznosítására megengedhető beépítésének megvalósítását követően, a 4 kertvárosi beépítésű és 2 kisvárosi beépítésű telek, max megengedett beépítése esetén, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

vízigény		0	4,8
tűzivíz igény			
	külső	l/min	900
	belső	l/min	150
keletkező szennyvíz		m ³ /nap	4,3
villamosenergia igény		kW	80
ebből			
	közhálózatról	kW	60
	megújuló energiahordozóval	kW	20
termikus energia igény		kW	96
ebből			
	földgázzal	nm ³ /h	9
	megújuló energiahordozóval		24

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a tényleges beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítana épület tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A Máriy László utca felől, illetve a Vadverem utca felől feltárható telkek vízellátását a telkek előtt a Máriy László utcában és a Vadverem utcában haladó közhálózatról létesítendő bekötéssel meg lehet oldani. A Liliom utca felől feltárható telkek ellátására a közhálózat fejlesztése is szükséges, a Máriy László utcai vízvezetékéről leágazással kiépítendő elosztóvezetékéről létesítendő bekötéssel. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyet kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzivíz ellátást is biztosítani kell. A várható tűzivíz igény a közhálózatra telepített tűzcsapokról kielégíthető lesz.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A módosítást igénylő terület térségében elválasztott csatornahálózat üzemelt. A módosítást igénylő telkek előtt a Máriy László, a Vadverem és a Liliom utcában is halad közcsatorna, azokhoz csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A csapadékvíz elvezetése csak a Máriy László utcában megoldott. A Vadverem és a Liliom utcában is kialakítandó a csapadékvíz elvezetése és a várhatóan nyílt árkosan kialakított vízvezetést csatlakoztatni kell a Máriy László utcai csapadékcsatornára. A csatornának a többlet terhelésére csak korlátozott a lehetőség, különösen a víz továbbvezetése útján, így a víz útján a túlterhelés elkerülésére a jelenlegit meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett többlet beépítés a területről elfolyó víz mennyiségét megnöveli, amely többlet víz vízviszatarátását meg kell oldani. Ehhez az egyes telkeken belül helyi záportároló létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportárolót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi beépítetlen telkekről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Villamosenergia ellátás

A prognosztizált villamosenergia igény kielégítéséről a továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozási lehetőség a telek előtti Máriy utca felől biztosított.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A földgázellátás a telkek előtt mindegyik érintett utcában haladó középnyomású elosztóhálózatról kiépítendő bekötéssel oldható meg. Az egyes ingatlanok bekötése középnyomásról építhető ki, így telken belül házi nyomáscsökkentő elhelyezés igényével kell számolni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevételénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét vetheti fel. Az antennatelepítés lehetőségét a TKR-ben szabályozzák.

3. számú terület:

A módosítás célja a parkoló kialakításához szükséges területbiztosítás. A kötelező zöldfelület csökkentésével lehet biztosítani a parkoló kialakítására területet. A telkek építési lehetősége ezzel nem változik, így közműigénye sem változik. A közművek közül csak a csapadékvíz elvezetését érinti a kért módosítás, mivel zöld felület helyett szilárd burkolatépítés történik, amelyről elfolyó többlet csapadékvíz elvezetési igény merül fel. A kialakított vízvezetési rendszer többlet terhelésének elkerülésére a burkoltság növekedéssel járó többlet csapadékvíz visszafogását meg kell oldani.

A megengedett többlet burkolással keletkező többlet víz vízvisszatartására telken belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvíz a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A helyi záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

4. számú terület:

A módosításnak közműves vonzata nincs.

5. számú terület:

A módosításnak közműves vonzata nincs.

6. számú terület:

A település nyugati szélén fekvő, távlatra kijelölt különleges beépítésre nem szánt strand létesítésére tervezett terület hatékonyabb hasznosítását szeretnék. Ehhez a terület különleges beépítésre nem szánt besorolása helyett beépítésre szánt településközpont vegyes területbe való átsorolása szükséges. A terület jelenleg beépítéssel nem rendelkezik, így közműellátása sem megoldott. Területét így közvetlen ellátást nyújtó közműelosztó hálózatok nem érintik, de gerinchálózati nyomvonalak haladnak rajta keresztül. Dél-keleti szélén a Harmatfű utca Telki úttól dél-nyugati irányú folytatásaként a Harmatfű utca dél-keleti oldalán haladó 22 kV-os középvezetési hálózat nyomvonala halad tovább a vizsgált területen oszlopokra fektetve. A Harmatfű utca észak-keleti oldalán haladó 132 kV-os főelosztóhálózati nyomvonal halad tovább szintén a Harmatfű utca folytatásaként tekinthetően a vizsgált területen, szintén oszlopokra fektetve. Továbbá a vizsgált területen áthaladnak még további 22 kV-os hálózati nyomvonalak, oszlopokra fektetve. A terület felett dél-kelet-észak nyugat irányban mikrohullámú összeköttetés nyomvonala is áthalad.

Jelenlegi közműellátás vizsgálata:

Vízellátás

A településen a közüzemű vezetékes ivóvízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja. A vízellátás vízbázisa a Duna, aminek vizét parti szűrésű kutakból termeli ki. A kitermelt vizet kiépített gerinc- és főelosztó hálózatának segítségével juttatja el a fogyasztókhoz.

A Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett vízellátó hálózat az ellátási körzetének nagy kiterjedtsége és az eltérő topográfiai viszonyai miatt különböző ellátási zónákra van felosztva. A Budakeszin üzemelő hálózat vezetékai három zóna ellátási körzetéhez tartoznak, a magasabban fekvő területek a 12.sz zóna, az un Szépjuhászné, az alacsonyabban fekvő területek a 74. sz zóna, az un Budakeszi község nevű nyomászóna ellátási körzetére esnek. A harmadik nyomászónát a Makkosmária ellátására létesítették, ez a zóna a Szépjuhászné zóna által betáplált nyomásfokozott zóna.

Budakeszi már beépített területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült.

A vizsgált terület jelenleg vezetékes ivóvízzel nem ellátott terület. A területhez legközelebb eső, hálózati nyomásviszony szempontjából is megfelelő vízhálózati csatlakozást a 74-es zóna ellátási körzetében kell keresni, ahonnan a vízellátás lehetősége a módosításra javasolt terület számára biztosítható. Kiépített hálózat egyik vezetéke az 1103 sz. Telki úton a vizsgált terület mellett halad, a területtől észak-keletre fekvő telkek ellátására.

A módosításra tervezett területtől dél-keletre eső Eperjes utcában, a Rozsnyó utcában, a Losonc utcában és a Zsolna utcában is üzemel vízvezeték a módosításra tervezett terület dél-keleti határáig.

Szennyvízelvezetés

A településen közcsatornás szennyvízelvezetést a Fővárosi Vízművek Zrt. üzemelteti. A szennyvíz kezelése a közelmúltban épített helyi új városi szennyvíztisztító telepen történik. A tisztított vizeket az új telepről is a Budakeszi árok fogadja be.

A településen az elválasztott rendszerű kiépített szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyen átemelő és a hozzá tartozó nyomóvezeték üzemel.

A vizsgált terület jelenleg nem csatlakozik a közüzemű szennyvízhálózathoz. A területhez legközelebb, a területtől dél-keletre eső Eperjes utcában, a Rozsnyó utcában, a Losonc utcában és a Zsolna utcában üzemel gravitációs szennyvízgyűjtő csatorna, a módosításra tervezett terület dél-keleti határáig. A kiépített csatornára csatlakozás lehetősége megoldható.

Csapadékvíz elvezetés

Budakeszi területén a csapadékvizek elvezetése döntően nyílt árkos rendszerrel, kisebb hányadban zárt csapadékcatorna segítségével történik. A csapadékvizek befogadója a településen áthaladó Budakeszi-árok. A Budakeszi-árok forrásától kezdve a vízfolyás déli irányban halad és Törökbálint területén eléri a Hosszúréti-patakot, amely a végbefogadó Dunába szállítja tovább a vizeket.

A Telki út mentén üzemelő árok szállítja el az északról érkező vizeket, majd átereszzel keresztezve az utat déli irányba szállítja a vizeket a Budakeszi-mellékárokba, amely a Budakeszi-árokba torkollik, ahonnan a továbbvezetés a városi felszíni vízvezető rendszerrel megoldott.

Villamos-energia ellátás

Budakeszi villamosenergia ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A város villamosenergia ellátásának bázisai a tágabb térségben, Budapesten-Hűvösvölgyben, Biatorbágyon, Budaörsön üzemelő 132/22 kV-os alállomások. Az alállomások betáplálását a kiépített 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről biztosítják, amely a módosításra tervezett terület dél-keleti szélén végighalad.

Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat, amelyből több áthalad a vizsgált területen táplálja Budakeszi település fogyasztói transzformátor állomásait. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A közép- és kisméretű hálózat is jellemzően oszlopokra szereltn került kivitelezésre.

A település belterületén kiépített közvilágítás jellemzően a kisméretű hálózat tartóoszlopaire szerelt lámpafejjelel megoldott.

Földgázenergia ellátás

Budakeszi földgázellátását az NKM Földgázelosztó Kft. biztosítja. A település földgázellátásának bázisa a Hárshegyi gázátadó állomás. Az átadó-nyomáscsökkentőtől induló nagyközép-nyomású főelosztó hálózaton érkezik a földgáz a Budakeszi gázfogadó állomására. A gázfogadó állomásról induló középnyomású elosztóhálózat szállítja a földgázt a fogyasztókig.

A vizsgált terület jelenleg földgázellátással nem rendelkezik. A területhez legközelebb eső, kiépített földgázellátás a területtől dél-keletre eső Eperjes utcában, a Rozsnyó utcában, a Losonc utcában és a Zsolna utcában üzemel középnyomású földgázelosztó vezeték, amelyre a csatlakozás lehetősége megoldható.

Elektronikus hírközlés

Budakeszi vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. Biatorbágy Terület centruma felől biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 32-es körzetszámú Biatorbágy primer központ a település

vezetékes távközlési hálózatának bázisa. Budakeszi 23-as körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették, hasonlóan a vezetékes távközlés hálózatához oszlopokra helyezve.

A vizsgált terület jelenleg vezetékes elektronikus hírközléssel nem rendelkezik.

Közmű- és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat:

Az 1103. sz Telki út déli oldalán, a település belterületének nyugati szélén, be nem épített hasznosításra kijelölt jelenleg beépítéssel nem rendelkező terület településközpont vegyes célú hasznosítását tervezik.

A terület jelenleg közüzemű közműellátással nem rendelkezik. A város helyi építési szabályzata alapján a beépítésre szánt területhasznosítás feltétele a terület teljes közműellátásának a megoldása. A tervezett településközpont vegyes funkciójú terület számára is így a teljes közműellátás kiépítése szükséges. Erre kedvező adottság, hogy a szomszédos, már beépített terület teljes közműellátása megoldott. A szomszédos területen a már kiépített hálózatok a csatlakozás lehetőségét biztosítják.

A módosítással érintett terület teljes közműellátása mellett a területről a csapadékvíz elvezetését is meg kell oldani. A vizsgált területhez észak-nyugati és északi irányban is érkezik csapadékvíz, amely a területtől délre eső mélyfekvésű vizes terület felé részben a természet által alakított kis vízfolyásokon, árkokon, részben a felszínen halad. A mélyfekvésű területről a csapadékvíz továbbszállítását a Budakeszi-árok biztosítja. A funkcióváltásra javasolt területre érkező vizektől a terület védelmét, a vizek elvezetését tervezett övárók létesítésével meg kell oldani.

A funkcióváltással településközponti vegyes hasznosításra javasolt területen belül is nagy a szintkülönbség. A terület észak-nyugati (242,6 mBf) és dél-keleti 229,6 mBf) sarka közötti szintkülönbség meghaladja a 10 m-t. A várható új beépítésnél, az épületek elhelyezéséhez jelentős tereprendezési igényekkel is kell számolni. A tereprendezési munkát célszerű összekötni a terület vízrendezésének a megoldásával.

A módosítással érintett terület feletti domboldal rétegvizekben gazdag, így az egyes épületek kivitelezésénél figyelmet kell fordítani a rétegvizek továbbvezetésének a biztosítására, a rétegvizek útját nem szabad lezárni.

A terület teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a csapadékvíz elvezetését, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást és az elektronikus hírközlési ellátást. A terület jelenleg a területén áthaladó villamosenergia 132 kV-os főelosztó és 22 kV-os gerincelosztó hálózatokon kívül mivel egyéb közművel nem rendelkezik, a várható igények kielégítésére a város közhálózataihoz a csatlakozásokat ki kell építeni.

A terület új hasznosítására megengedhető beépítésének teljes megvalósítását követően, annak teljes közműellátásának a biztosítására a következő közműigények jelentkezése prognosztizálható:

		távlati	terverés távlatáig
vízigény	0	90	27
tűzivíz igény			
külső	l/min	1200	360
belső	l/min	150	45
keletkező szennyvíz	m ³ /nap	81	24
villamosenergia igény	kW	1549	465
ebből			
közhálózatról	kW	1162	348
megújuló energiahordozóval	kW	387	116
termikus energia igény	kW	2323	697
ebből			
földgázzal	nm ³ /h	226	68
megújuló energiahordozóval		581	174

A távlatra prognosztizált igények csak tájékoztatásul szolgálnak a közmű szolgáltatóknak, hogy a közműhálózat építése a távlati igények kielégítésére alkalmasan kerüljön megvalósításra, ne kelljen a hálózatokat az idők során átépíteni, de a tervezés távlatáig reálisan a nagyobb távlatra prognosztizált beépítésnek csak kb 30 %-a valósul meg. Így az igényeknek is kb a 30 %-a jelentkezik ténylegesen a tervezés távlatáig. A szolgáltatók felé azonban csak a tényleges az egyes beruházási szándék esetén jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Fel kell hívni a figyelmet arra, ha a módosítással érintett terület belső feltárása magánút kialakításával történne, akkor a közhálózat csak a magánterület és a közterület határáig építhető ki, a magánterületen a közmű is magánhálózatként alakítható ki.

Meg kell említeni, hogy a többször módosított 7/2006 TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházások, napenergia esetén a naperőművek elhelyezésére kedvező helyet biztosítanak az épületek tetőszerkezete. Ezért a továbbtervezés során az épülettervezés statikájánál a tető ilyen irányú igénybevételi lehetőségével kell számolni.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

Vízellátás

A terület vízellátását a szomszédos már beépített terület hálózatának továbbépítésével kell megoldani. A Telki úton a módosításra javasolt terület mellett NÁ 80-as ac vezeték üzemel, arra csatlakozóan, annak a továbbépítésével lehet a vízellátást megoldani, összekapcsolva a területtől dél-keletre, az Eperjes utca, Rozsnyó utca, Losonc utca, Zsolna utca kiépített vezetékével. A továbbtervezés során, a szolgáltató fogja a pontos csatlakozási helyeket kijelölni.

A szociális vízigény mellett a tűzvíz ellátást is biztosítani kell. A területen várható új épületek jelentősebb tűzvíz igényét várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet megoldani, a továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzvíz igényt helyben tűzvíz tárolással kell biztosítani.

A terület fenntarthatósága érdekében, a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózatról vételezni, arra helyi vízbeszerzés használata javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

Szennyvízelvezetés

A területen elválasztott csatornahálózat kiépítése szükséges. A vízellátásnál leírtakkal azonosan a szomszédos már beépített terület, már kiépített hálózatához csatlakozással lehet a szennyvízelvezetést kiépíteni. A továbbtervezés során lehet dönteni a csatlakozás optimális (gravitációs, vagy nyomóvezeték) műszaki kialakításáról.

Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A funkcióváltásra javasolt területet a területen kívülről érkező vizektől a létesítendő övárokkal meg kell védeni, a területen belül kialakításra kerülő feltáró úthálózat csapadékvíz elvezetését meg kell oldani. A jelenleg

beépítetlen terület intenzív beépítésével jelentősen megnő az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A vízvezetés útján a többlet terhelésre csak korlátozott a lehetőség. A víz továbbvezetése útján, a jelenlegit, a beépítetlen területről elfolyó vizeket meghaladó többlet vizek zavarmentes elvezetésére nem lehet számolni. A megengedett beépítés hatására jelentkező többlet víz vízvisszatartását meg kell oldani. Ehhez területen belül záportározó létesítése szükséges, amelyből fékezetten és késleltetve lehet a csapadékvizet a kialakított vízvezető rendszerbe kiengedni. A záportározót úgy kell méretezni, hogy fékezetten sem haladhat több víz ki, mint amennyi a jelenlegi területről továbbhalad. A helyi záportárolás megoldását a helyi építési szabályzatban is rögzíteni kell. Minden 25 m² burkolt felület (azaz a kötelező zöldfelület feletti terület) kialakításához 1 m³ tárolókapacitás létesítése szükséges.

Villamosenergia ellátás

A területen jelenleg több elosztó hálózati nyomvonal halad keresztül oszlopokra fektetve. Ezek a nyomvonalak és azok biztonsági övezetei korlátozzák a terület beépítési lehetőségét. Elméletileg a nyomvonalakat és biztonsági övezeteiket, mint korlátozó adottságot kell kezelni. A továbbtervezés során azonban a beépítést akadályozó nyomvonal szakaszok kiváltási lehetőségével is lehet számolni. A kiváltást annak kell finanszírozni, akinek érdekében történik a kiváltás. Így gazdasági mérlegeléssel dönthető el, az egyes vezeték nyomvonalak helyben tartása, vagy kiváltása.

A tervezés távlatáig prognosztizált többlet villamosenergia igény is a területen belül egy új transzformátor állomás elhelyezési igényét jelzi. A továbbtervezés során, az igények tényleges ismerete alapján lehet a szolgáltatóval egyeztetve a megfelelő műszaki megoldást megtervezni. A csatlakozás lehetőségét a területen belül áthaladó hálózatok kínálják. Az igények növekedése esetén nagyobb távlatra további új állomás telepítési igénye is várható. A kialakításra kerülő transzformátor állomáshelyet úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű gép is elhelyezhető legyen, hogy a nagyobb távlatban jelentkező további igényeknél már ne kelljen további, újabb állomáshely számára területet biztosítani.

A villamosenergia igény kielégítésénél, a közhálózat fejlesztésénél figyelembe kell venni a kötelezettségként előírt helyi megújuló energiatermelés megvalósításának hatásait. Egyrészt annak időjárás függősége miatt a csúcs villamosenergia igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, másrészt a hálózatot alkalmassá kell tenni a megújuló energiahordozóval történő energiatermelés megtérüléséhez szükséges ad-vesz rendszerű üzemmód fogadására.

A fejlesztési területen belül és a feltáró úthálózatánál a közutaknál a közvilágítást, kialakításra kerülő magánút esetén annak a térvilágítását is meg kell oldani, amelynek a közlekedés biztonságon túl a vagyoni védelmi igényeket is ki kell elégítenie.

Földgázellátás

A termikus energiaellátáshoz a vezetékes energiahordozó igénybevétele szükséges, amelyről a beruházó a továbbtervezés során dönthet. Kielégítheti a termikus energiaellátását megújuló energiahordozó és villamosenergia hasznosításával, vagy földgáz és megújuló energiahordozó hasznosításával. Tervezői javaslat a földgáz hasznosítása, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve.

A földgázellátás a szomszédos már beépített területen a Losonc utcában üzemelő hálózatának a továbbépítésével oldható meg. A gázellátásra középnyomáson építhető ki a csatlakozás így a a tervezett új beépítésnél nyomáscsökkentő létesítés igényével kell számolni.

A villamosenergia ellátásnál leírtakhoz hasonlóan, a közhálózat igénybevitelénél figyelembe kell venni a helyi megújuló energiatermelés megoldásának kötelezettségét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcs igényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.

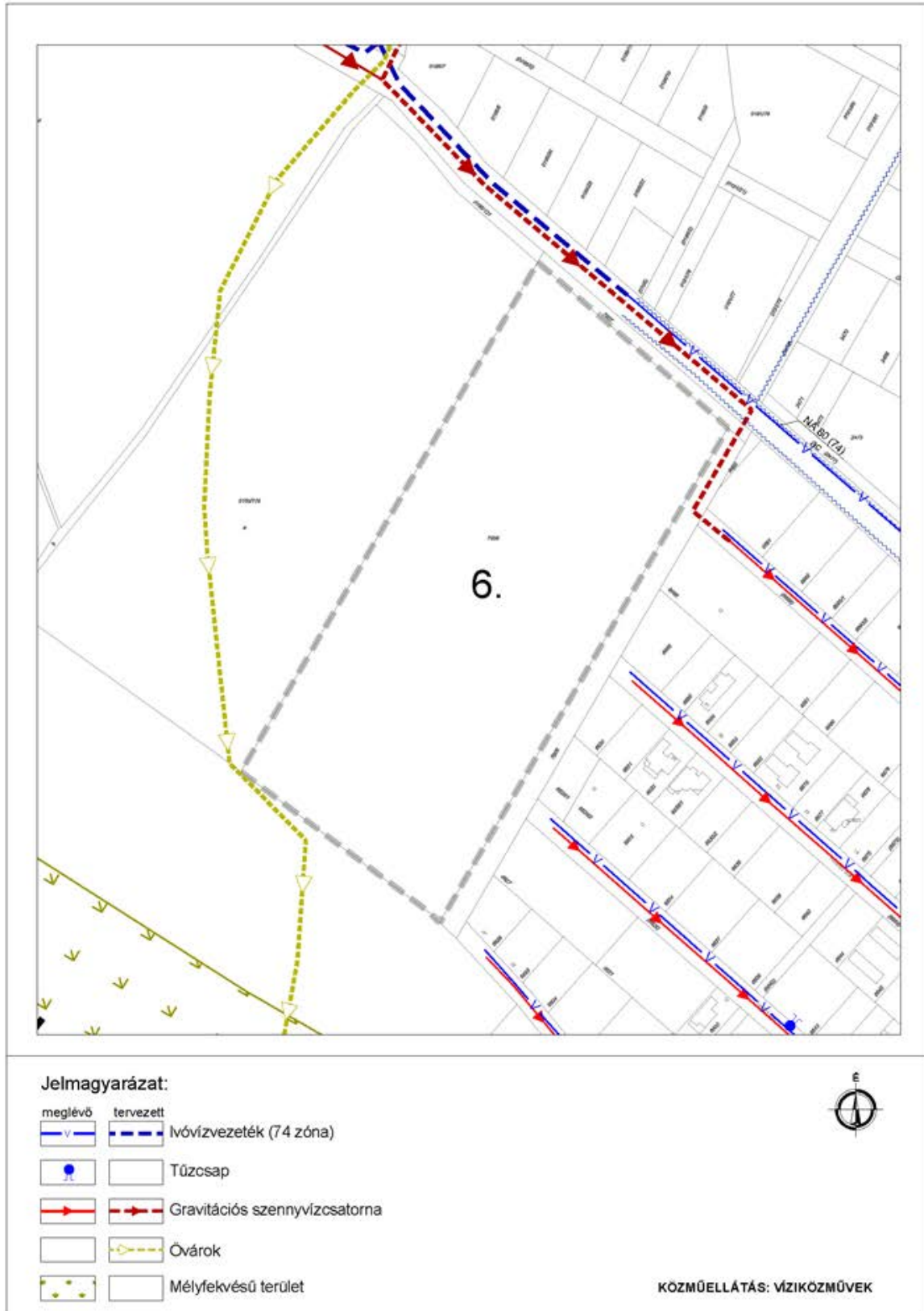
Elektronikus hírközlés

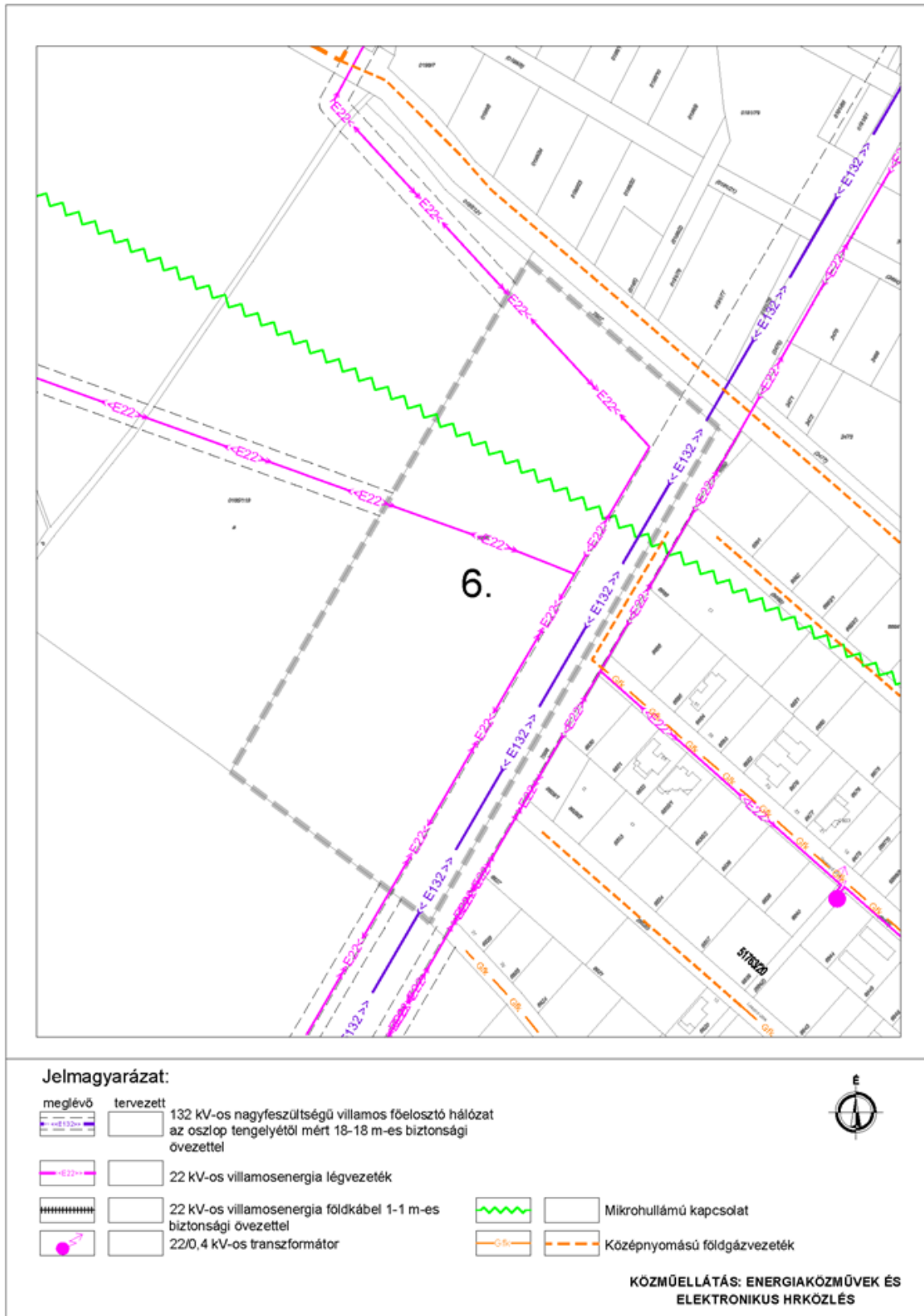
Vezetékes elektronikus hírközlés

Az elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A tágabb térségben üzemelő hírközlési berendezésekkel, antennákkal a terület megfelelő lefedettséggel rendelkezik, a hírközlés fejlődése újabb antennák elhelyezési igényét veheti fel. A településközpont vegyes területen ennek telepítési akadálya elméletileg nincs, amennyiben egyéb előírások korláta azt nem akadályozza. Az elhelyezhetőség feltételeit a TKR rögzíti.





7. számu terület:

Az új szennyvíztisztító telepre vezető külterületi út szabályozásának közműves vonzata nincs. A külterületi utat nem kell megvilágítani, csak a csapadékvíz elvezetésére kell a nyílt árok kialakítása számára az út, szabályozási szélességén belül helyet biztosítani.

8. számú terület:

A beépítésre nem szánt területen javasolt változtatás elméletileg közművesítési kötelmet nem jelentene, csak elvárásokat. Az emberi tartózkodást szolgáló építmény, lakás kialakítás számára célszerű a közhálózati villamosenergia ellátás kiépítése, illetve a kiépítés lehetőségének biztosítása. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető. Helyi vízbeszerzéssel biztosítható a vízellátás. A szennyvíz kezelését-elhelyezését és a csapadékvíz elvezetést a környezet veszélyeztetése nélkül kell biztosítani, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

9. számú terület:

A módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

10. számú terület:

A módosításnak közműveket érintő vonzata nincs.

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

A tervi módosítások közül az 1. (1/a, 1/b), a 6. (6/a, 6/b) és a 9. számú módosítások vannak hatással a település táji – környezeti állapotára, zöldfelületi rendszerére.

A módosítások várható táj- természet- és környezetvédelmi, zöldfelületi hatásainak értékelése és szükség szerinti intézkedéseinek megfogalmazása a szakági tervfejezet feladata.

Előre bocsátható, hogy a várható hatások erősségüket tekintve jellemzően kis jelentőségűek, azonban irányukat nézve eltérő jellegűek.

Az 1.sz. módosítás beépítésre nem szánt különleges (temető) terület kismértékű (össességében >0,5 ha) csökkentését eredményezi, közlekedési (1/a) és intézményi (templom: 1/b) terület kijelölése céljából. A város központi területén lévő átsorolások a zöldfelületet és ezzel a biológiai aktivitásértéket formálisan csökkentik és BAé kompenzációt tesznek szükségessé. Valós zöldfelületi veszteség azonban nem következik be, mivel a módosítás lényegileg a meglévő állapot szerinti átvezetés, valós biológiailag aktív felület csökkenéssel (fakivágás, stb.) nem jár.

A módosítás települési környezeti, zöldfelületi hatása nem számottevő, táj- és természetvédelmi területet, értéket nem érint, - külön környezet- és természetvédelmi intézkedést nem tesz szükségessé.

A 6.sz. módosítás beépítésre nem szánt különleges (strand) terület jelentősebb mértékű (össességében ~4,5 ha) csökkentését eredményezi, településközponti (6/a) és zöld (közkert: 6/b) terület kijelölése céljából. A város perifériális, a belterület nyugati szélén lévő átsorolások a zöldfelületet és ezzel a biológiai aktivitásértéket csökkentik és BAé kompenzációt tesznek szükségessé. Valós zöldfelületi veszteség azonban csak a 6/a módosítás területén (4,28 ha) következik be, mivel a 6/b módosítás szerinti zöldterületi kijelölés ezt részben helyben kompenzálja, igaz nem teljes mértékben, kisebb területe miatt.

A módosítás települési környezeti, zöldfelületi hatása nem számottevő, természetvédelmi területet, értéket nem érint, - külön környezet- és természetvédelmi intézkedést nem tesz szükségessé, de tájképi szempontból érzékeny, települési szegélyzónában való fekvése a táj- és településkép védelmi szempontok fokozott figyelembevételét teszi szükségessé.

A 9.sz. módosítás beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület jelentősebb mértékű (~4,32 ha) formális csökkentését eredményezi, de ennek tényleges művelés alóli kivonását nem teszi szükségessé, ugyanis jelenlegi művelési ágának megtartása melletti, ugyancsak beépítésre nem szánt, természetközeli területi átsorolását javasolja. A terület természeti állapotában az átsorolás nem jelent változást, eddig „védett” mezőgazdasági

területi hasznosításának fenntartását feltételezi, azzal a szigorítással, hogy az itt előírt extenzív tájgazdálkodás a terület beépíthetőségének teljes kizárása mellett folytatható.

Mivel a terület több szempontból is természeti védettség alatt áll (az ökológia hálózat magterületének, helyi védettségű természeti területnek, egyedi tájérték területének a része), mezőgazdasági hasznosíthatósága eleve korlátozott, elsődleges rendeltetése táj- és természetvédelmi célú.

A módosítás természetvédelmi, környezeti, zöldfelületi hatása egyértelműen pozitív, - táji-ökológia értékei miatt a terület fenntartása során a természetvédelmi szempontok fokozott figyelembevételét teszi szükségessé. A területfelhasználási átsorolás biológiai aktivitásértékre gyakorolt hatása pozitív, nagyrészt képes kompenzálni a beépítésre szánt területi kijelölést célzó módosítások negatív hatásait.

Amint a fenti leírások jelzik, a módosítások elsősorban települési környezetvédelmi, zöldfelületi, táj- és természetvédelmi szempontból értékelhetők. Egyéb környezetvédelmi (levegőtisztaság védelmi, zaj- és rezgésártalmak elleni védelem, talaj- és vízvédelmi, hulladékgazdálkodási) hatásokat várhatóan nem váltanak ki, ilyen jellegű intézkedések megfogalmazását nem igénylik.

A Biológiai Aktivitásérték (BAÉ) változása és egyenlegének fenntartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. A rendelet 4.§ (2) bekezdésében lehetővé tett differenciált számítás lehetőségét nem alkalmaztuk.

A tervezett területfelhasználás változások adatai alapján számított biológiai aktivitásérték (BAÉ) egyenlege az alábbiak szerint alakul:

módosítás azonosító	terület (ha)	meglévő területfelhasználás	BAÉ szorzó	tervezett területfelhasználás	BAÉ szorzó	BAÉ változás
1/a	~3020 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	6	(Kkö) különleges közlekedési terület	0,5	-1,66
1./b	1500 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	6	Vi intézmény terület	0,5	-0,825
2/a.	1450 m ²	Vi intézmény terület	0,5	Lk kisvárosias lakóterület	1,2	+0,1015
2/b.	2950 m ²	Vi intézmény terület	0,5	Lke kertvárosias lakóterület	2,7	+0,649
6./a	~4,28 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	3,2	Vt településközpont vegyes terület	0,5	-11,55
6/b	0,215 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand terület	3,2	Zkk közkert terület	6	+0,602
BIA komp.	4,32 ha	Mv mezőgazdasági terület	3,7	Tk természetközeli terület	8	+18,57 ha
Biológiai aktivitásérték (BAÉ) változás összesen:						+5,88

A BAÉ egyenlege: +5,88 – pozitív érték, tehát a vonatkozó jogszabályi előírásnak a termódosítás megfelel.

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

2.4.ÖRÖKSÉGVÉDELEM, RÉGÉSZET

A tervezési terület régészeti lelőhely érintettsége a 3-as és 6-os számmal jelölt módosítási területen megállapítható.

A fejlesztés során az Önkormányzat fontos feladata az örökségvédelmi előírások betartásának biztosítása, a lelőhelyek törvénynek megfelelő feltárásának biztosítása az örökségvédelmi hatóság hatályos engedélyének értelmében.

Művi értékvédelem vonatkozásában a 3. számú fejlesztési terület a műemlékek és műemléki környezet területének közelében helyezkedik el, a termódosítás programja alapján az érintettség nem releváns.

3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT)
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT)

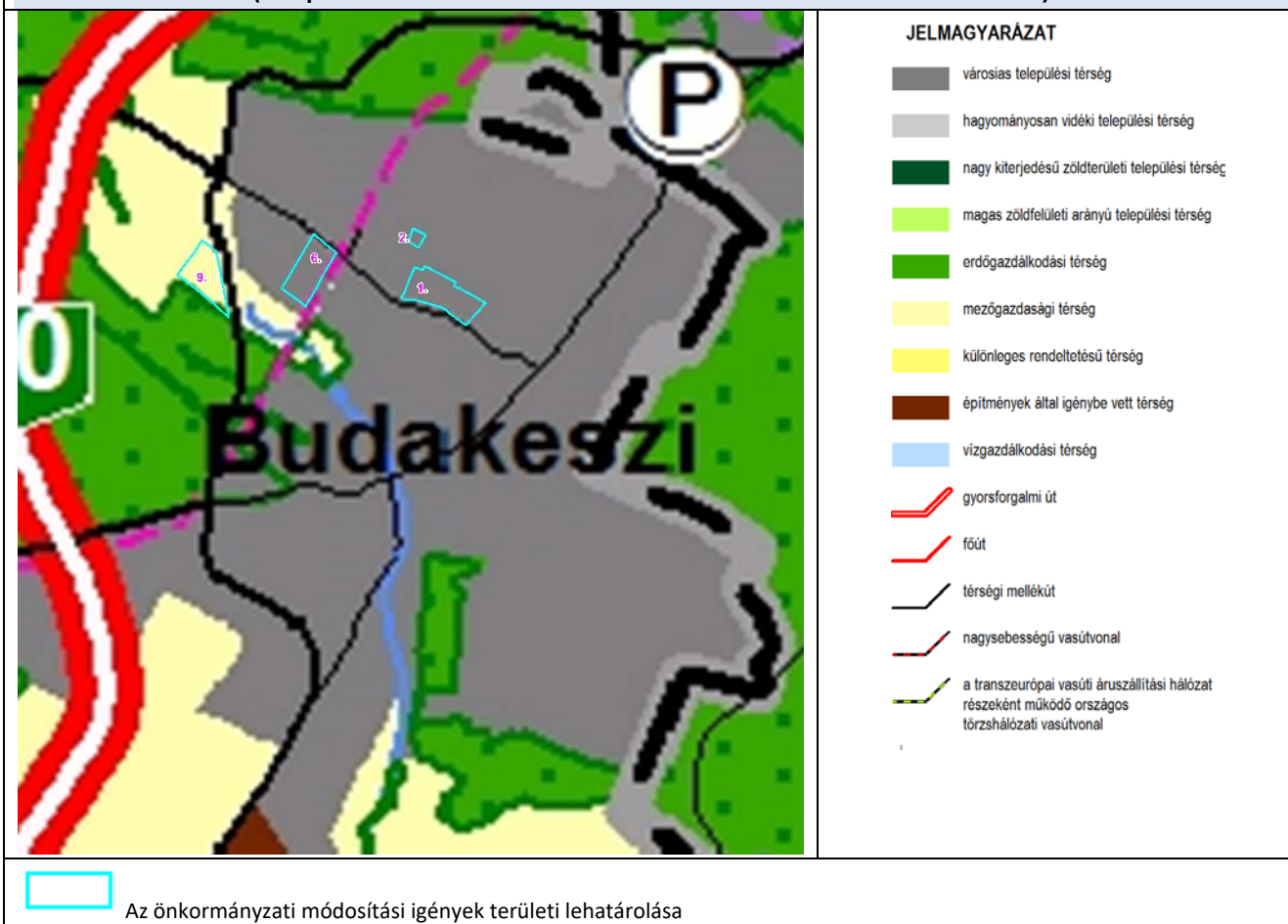
Alkalmazásuk a hatályos jogszabályok szerint történik.

Vagyis, amit a BATrT alkalmazott, de az OTrT megszüntetett, azt nem kell alkalmazni.

Továbbá, BATrT által megállapított övezet, de az OTrT. módosította az előírásait, ott amennyiben az OTrT. előírásaitól eltér, akkor a BATrT előírásait kell alkalmazni.

OTrT. által megállapított övezet, de a BATrT még nem alkalmazza, ott az OTrT. előírásai szerint kell meghatározni és alkalmazni.

Kivonat a Budapesti Agglomeráció Területrendezési tervéről szóló 2005. LXIV. Tv. 2.2. számú mellékletéből
(Térségi Szerkezeti terv)
(Településszerkezeti tervi módosítással érintett területek lehatárolásával)



IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Budakeszi közigazgatási területét aBATrT terve szerint négy területfelhasználási egység érinti.

1. VárosiasTelepülési térség
2. Építmények által igénybevett térség
3. Mezőgazdasági térség
4. Erdőgazdálkodási térség

BATrT Térségi területfelhasználási kategóriák	Térségi területfelhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított arány (%)
Városias települési térség	915,42	24,67
Építmények által igénybevett térség	39,9	1,08
Erdőgazdálkodási térség	2183,53	58,84
Mezőgazdasági térség	572,42	15,42

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

- Városias települési térség (1,2,6 számú) módosítási terület vonatkozásában.
- Mezőgazdasági térség az 9. számú módosítási terület vonatkozásában.

Települési térségen belüli változás történik a **1,2,6 számú** módosítási terület vonatkozásában. Ezen beépítésre szánt lakó, vegyes, különleges területfelhasználású módosítási szándék települési térségben történő elhelyezése **megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.**

A **9-es számú** módosítási terület a mezőgazdasági térségen belüli beépítésre nem szánt területfelhasználási változást eredményez, mely változás a mezőgazdasági térségen belül megengedett természetközeli területfelhasználási egység elhelyezését lehetővé teszi. A 9. módosítás tehát beépítésre szánt területi növekményt nem képez. Ezen beépítésre nem szánt természetközeli területfelhasználású módosítási szándék mezőgazdasági térségben történő elhelyezése **megfelel a térségben elhelyezhető területfelhasználásnak.**

BATrT Térségi szerkezeti terv alapján megállapítható hogy a módosítással érintett terület,- mint beépítésre szánt területek a települési térség területén és a mezőgazdasági térség kerülnék kijelölésre. **A mezőgazdasági térségen belüli beépítésre szánt területi növekmény elhelyezése igazolást nem igényel, ezért szakmailag nem indokolt a térségi terveknek való megfelelés részletes, minden térségre kiterjedő kidolgozása.**

A módosítási szándékok BATrT 5.§(2)-(4) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A területek a települési térségben, a belterülethez illeszkedően helyezkednek el, nem sértve a védelmi előírásokat és az infrastruktúra ellátás is biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§(5) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt lakó és vegyes területek összterületük nem haladja meg az 5 ha-t. és közúti megközelítésük biztosított.

A módosítási szándékok BATrT 5.§(6) bekezdés előírásaival nem ütköznek. A kijelölt új vegyes területek kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű zöldterületet, közkert területet jelöl ki a terv.

A tervezett módosítások a megengedett eltérési lehetőségeket nem lépik túl!

A fentiek alapján e tervdokumentációban rögzített módosítási javaslatokkal kapcsolatban megállapítható, hogy a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény BATrT tervlap előírásaival, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival összhangban vannak.

A településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

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

Települési térség	hektár
OTrT 6.§ (2) d) - A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.	
– BATrT Szerkezeti tervében városias települési térségbe sorolt területek	915,42 ha
BATrT szerint megengedett maximális növekménye (2%) Települési térségek a városias települési térség, a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség, valamint a magas zöldfelületi arányú települési térség: 915,42 ha X 0,02	18,3084 ha
A TSZT- ben a települési térség javára 2015-2017 évi módosításkor igénybe vett terület:	0 ha
A TSZT- ben 2018 évi részterületi módosításkor igénybe vett terület (tárgyalásos eljárás.):	0,62 ha
A TSZT- ben jelen 2018 évi módosításkor igénybe vett terület (teljes eljárás.):	0,0 ha
Továbbiakban igénybe vehető terület nagysága (18,3084-0,62=)	17,6884ha
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 2%-ot nem lépi túl az igénybe vett terület aránya!	
Mezőgazdasági térség	
BATrT 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.	
– BATrT Szerkezeti tervében mezőgazdasági térségbe sorolt területek	572,42 ha
– A mezőgazdasági térség 90%-ának megfelelő területnagyság (mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület céljára)	515,178 ha
– A mezőgazdasági térség 10%-ának megfelelő területnagyság (bármely területfelhasználás céljára)	57,242 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli területfelhasználásba sorolt területek nagysága: (2015-2017)	526,18 ha
A TSZT felülvizsgálat során (2015 év) a BATrT-ben mezőgazdálkodási térségbe sorolt területből 526,18m2, 91,92%-ban mezőgazdasági területbe tartoznak. Nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. 57,242- 46,247 (1,92%)=11 ha	11 ha
A TSZT 2018 évi részterületi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: (tárgyalásos eljárás.) 1 és 2. számú módosítási terület. 0,62+0,497 ha	1,117 ha
A TSZT jelen 2018 évi módosítása során mezőgazdasági térséget igénybe vevő terület: (teljes eljárás.) 9. számú módosítási terület. 4,32 ha természetközeli terület	0,0 ha
Tehát a BATrT szerint mezőgazdasági térségből fennmaradó és bármely települési területfelhasználási egység számára kialakítható terület:(11-1,117)	9,883 ha
– A TSZT-ben a mezőgazdasági térségbe eső mezőgazdasági, illetve természetközeli terület területfelhasználásba sorolt területek aránya:	91,72 %
A TSZT megfelel az előírásoknak, mivel 90%-ot meghaladó a térségbe eső mezőgazdasági területek aránya!	

Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere

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



A jelen fejlesztési területek az Oltalom alatt álló eredetmegjelölésüként nyilvántartott - Ochsenzungen dűlő területét nem érintik, de az Etyek-Budai borvidék borszőlő termőhelyi I. és II. minőségi osztályba sorolt területei közé tartoznak. Ennek igazolására lásd a 2015 évi magalapozó vizsgálat V-TK4 tervlap kivonatát.

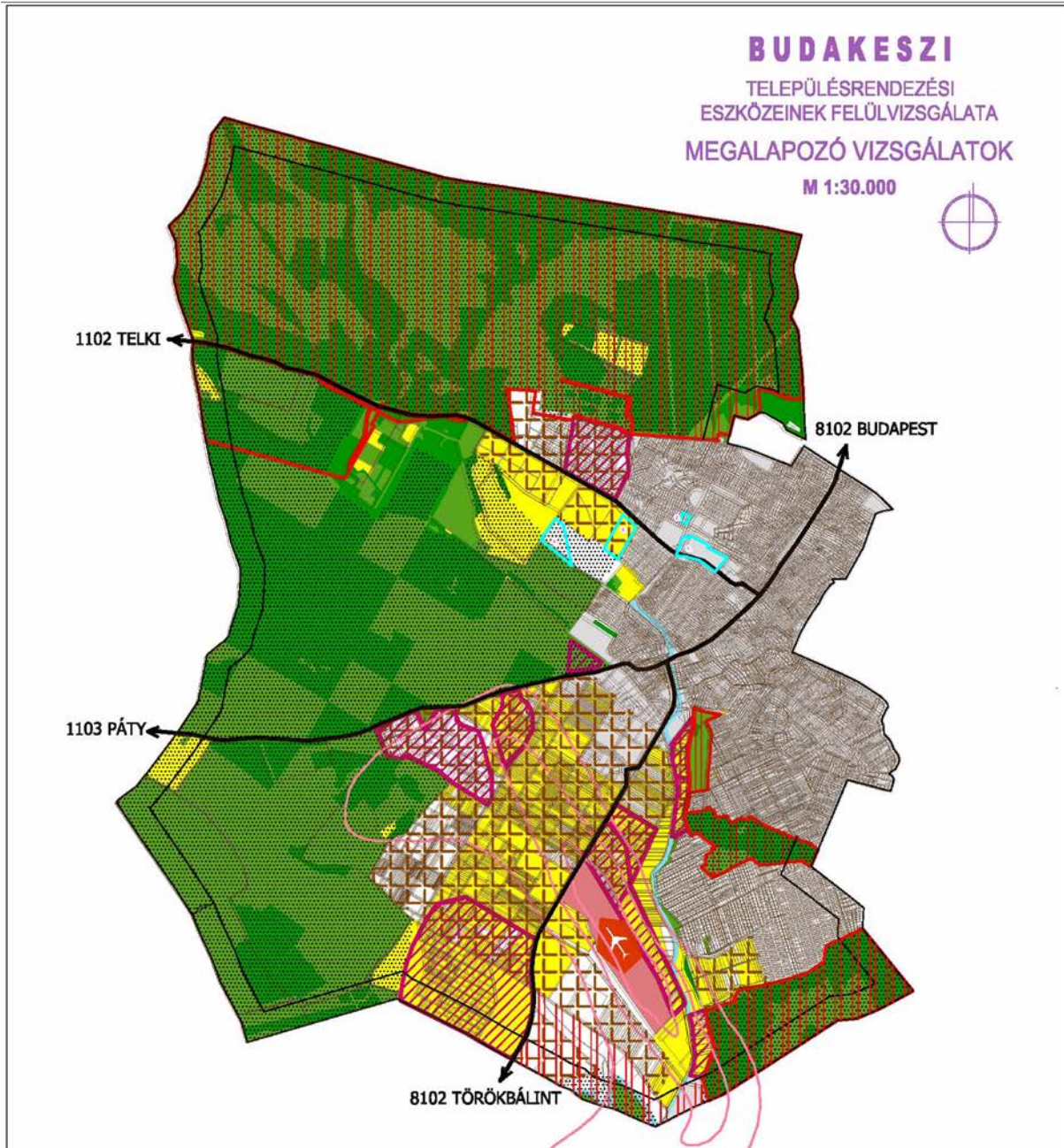
A hivatalos művelési ág nyilvántartással és a valós területhasználattal ütköző **szőlő kataszteri besorolás felülvizsgálata szükséges** (a területen szőlőterület, szőlő művelési ágba sorolt földrészlet évtizedek óta nem található.) Az Önkormányzat a Nyakas Hegyközség felé kérelmet adott be a termőföld más célú hasznosítására vonatkozóan, melynek célja a szőlőkataszterből való kivonás.



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

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területei 1-9 számú fejlesztési területeket nem érintik.

Kijelenthető, hogy a település nem érintett az OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.



Jelmagyarázat

- Szabályozott terület
- Szerkezetet meghatározó utak
- Kivízfolyás
- Országos Ökológiai Hálózat magterülete
- Natura 2000 különleges természetmegőrzési terület
- Budai Tájévédelmi Körzet határa
- Átlagosnál jobb minőségű termőterületek
- Etyek-Budai borvidék termőhelyi kataszter I-II. osztályú szőlőterületek
- Erdőtervezet: erdők
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek
- Szabályozással nem rendelkező, de a korábbi településrendezési tervben beépítésre szánt fejlesztési területként elfogadott területek
- BAT/IT szerinti közigazgatási határ menti 200m-es sáv
- Repülőtér isophon görbéi

TÁJ, TERMÉSZETVÉDELLEM

TERÜLETFELHASZNÁLÁST KORLÁTOZÓ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS TÁJI VÉDELMEK

Időpont az ábrán megadott felhasználásoknál

Megrendelő:
BUDAKESZI Város Önkormányzata
2302 Budakeszi, Fő u. 178.
tel: +362335-710, fax: +362335-712
e-mail: veztohaszn@budakeszi.hu

Darab/szám:
TTI - PLANNER-T kasszaforma

TTI Tervező és Tervező Kft.
1111 Budapest, Kálvária út 8.
tel: +361-219-2524-8402, fax: +361-219-2102
e-mail: tti@tti.hu

PLANNER-T
1070 Budapest, Károlyi u. 26.
tel: +361-219-2060, fax: +361-219-4982

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1147 Budapest, Matthias u. 4.
tel/fax: 0758-0540
e-mail: tjb@terv.kit@optonline.hu



Előzetes engedélyeztetés:
helyi önkormányzatok, szakmai szervezetek, közéleti szervezetek

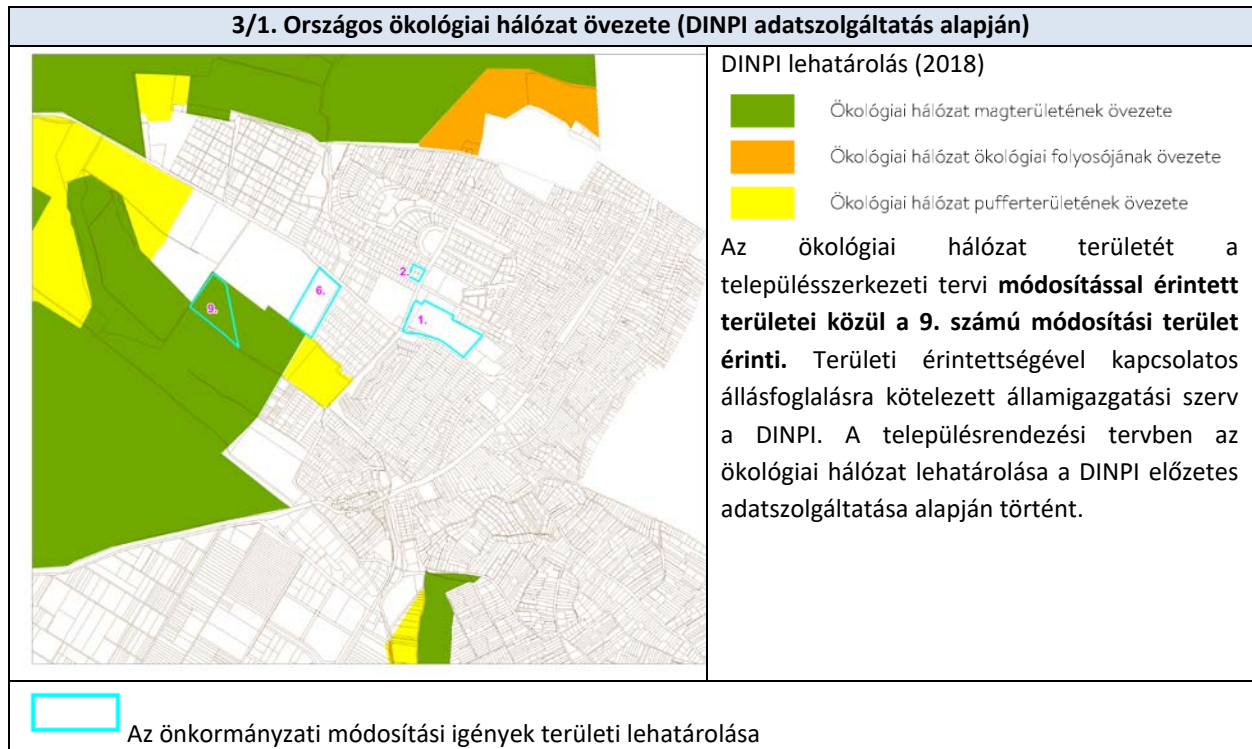
helyi önkormányzatok:
MEVESÁNSZKY ILDIKÓ
HORVÁTH GERGELY
AJERJÓ JÓZSEF
KUDÓ-SZIVÁK
KECZKÓRÓST AJDIT
Feketevári és Feketevári Rt.
HANCZÁRI ZSOLTNÉ
BINO-ATYLA

TTI 01-041
TTI 01-130
TTI 01-039
TTI 01-038
MK 07-01-0
MK 07-02-0

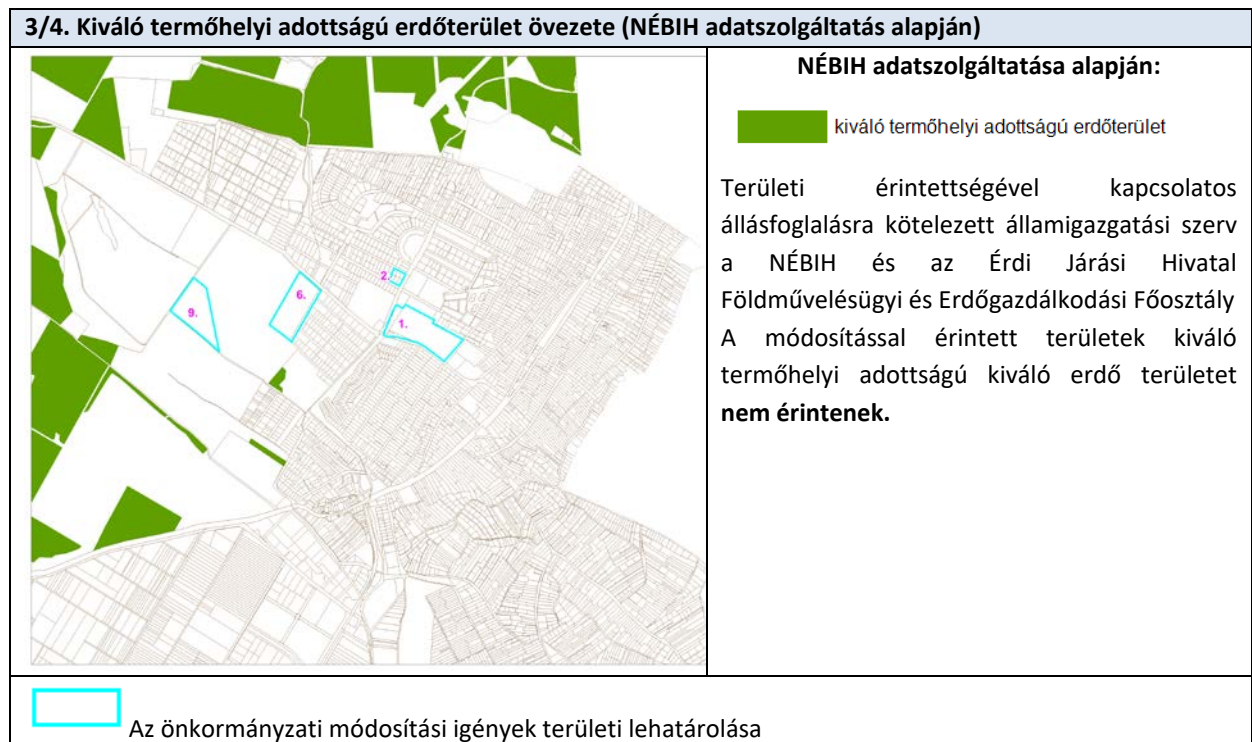
2015. MÁJUS
A 314/2012. (XII. 8.) Korm. R.
38. § szerinti
véleményezésre


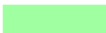
V-TK5

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

**Ökológiai hálózat igazolás:**

Az ökológiai hálózat magterületét érintő tervmódosítási szándék beépítésre nem szánt természetközeli terület kijelölést határoznak meg az OTrT előírásainak megfelelően. A módosítási területek kijelölése nem ellentétes az országos ökológiai hálózat terület övezetére vonatkozó előírásokkal. A terv természetvédelmi szempontból megfelel.



Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület (FOMI adatok alapján)	
	<p>  erdőtelepítésre elsődlegesen javasolt terület  erdőtelepítésre másodlagosan javasolt terület </p> <p>(FOMI adatok alapján)</p> <p>A FÖMI adatbázisa alapján a település területét az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területi lehatárolás érinti. A módosítással érintett területek nem érintik az erdőtelepítésre másodlagosan javasolt területet.</p>
	<p>Az önkormányzati módosítási igények területi lehatárolása</p>

A 2015. január 1-én hatályba lépő OTrT módosítás alapján a település területi érintettsége az országos övezet által.	
<p>3/5. Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete</p>	<p>3/7. Országos vízminőség védelmi terület övezete</p>
<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a DINPI. A módosítással érintett területek Tájképi szempontból kiemelten kezelendő területet a teljes közigazgatási területet érintenek.</p>	<p>Területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szerv a KDVVH. Az OTRT alapján a módosítási területet nem érinti az országos vízminőség védelmi területek övezete.</p>

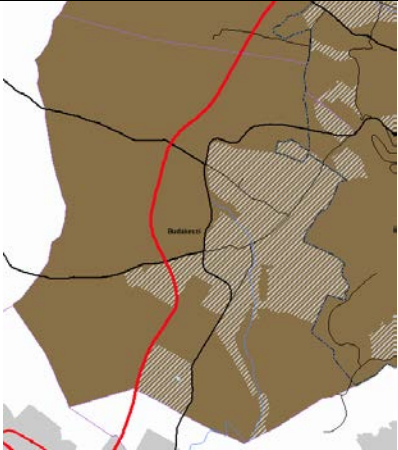
Tájképvédelmi terület megfelelési igazolás:

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

- a) Oldalkerti és hátsókerti telekhatáron a kerítés legfeljebb 50 cm magas lábazattal, e fölött 50 %-ban áttörten létesíthető, kivéve
 - aa) telekhatáronként összességében legfeljebb 8 méter hosszan,
 - ab) a helyi építési szabályzatban zárt sorú beépítésű építési övezetként meghatározott területen.
- b) a telekhatárok mentén általában legalább 3 m szélességű, a lakó építési övezet határa mentén legalább 5 m szélességű zöldfelület védőfásításként telepítendő.
- c) az a) pont szerinti sáv a bejáratok szélességében megszakítható, parkoló ebben a sávban nem helyezhető el.
- d) A telek minden 100 m² zöldfelülete után legalább 1 nagy lombkoronájú fát kell telepíteni.”

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

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

Ásványi nyarsanyag gazdálkodási terület övezete(BATrT) 3.15.melléklet	Ásványi nyarsanyag gazdálkodási terület megfelelési igazolás:
	<p>A településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A kijelölt területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyron távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az adatszolgáltatás szerint Budakeszi területén 1 bányatelek, a „Budakeszi I.-homokkő” védnevű bányatelek található. Az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján került a TSZT felülvizsgálatban lehatárolásra a bányatelek területe. A bányatelek területe beépítésre nem szánt különleges területbe került.</p>
<p>Megjegyzés: Település közigazgatási területi lehatárolással történt övezeti kijelölés.</p>	<p>Az érintettség a tervezett fejlesztési terület kialakítását nem gátolja.</p>

A BATRT ÉS AZ OTRT TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELÉS ÖSSZEFOGLALÓ:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	+	--
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	--	--
vízgazdálkodási térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	--	--
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat (DINPI adatszolgáltatás alapján) Az ökológiai hálózatot módosítással érintett területet nem érinti.)	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántó terület (FÖMI adatok alapján) A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
jó termőhelyi adottságú szántóterület (FÖMI adatszolgáltatás alapján) A FÖMI jó termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) A szerkezeti tervmódosítás módosítási területei kiváló termőhelyi adottságú erdőterületeket nem érintenek.	+	--
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (DINPI adatszolg. alapján)	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	--	--
országos vízminőség-védelmi terület (Közép-Duna völgyi Vízügyi Igazgatóság az adatszolgáltató.) A módosítási területek az országos vízminőség védelmi területet nem érintik.	+	--
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú társulások területe	--	--
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	--	--

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	X	X
hagyományosan vidéki települési térség	--	--
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	--	--
magas zöldfelületi arányú települési térség	--	--
építmények által igénybe vett térség	X	--
különleges rendeltetésű térség	--	--
erdőgazdálkodási térség	X	--
mezőgazdasági térség	X	X

vízgazdálkodási térség	--	--
térségi övezetek		
magterület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	X
ökológiai folyosó övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
puffer terület övezete (DINPI adatszolgáltatás alapján)	X	--
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete A FÖMI kiváló termőhelyi adottságú szántóterületet Budakeszi közigazgatási területének nem tart nyilván.	--	--
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (Erdészeti adatszolgáltatás alapján) (A szerkezeti tervmódosítás beépítésre szánt területei kiváló termőhelyi adottságú erdő területeket nem érintenek.)	X	--
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete Erdőtelepítésre másodlagosan javasolt erdőterület FÖMI adatok alapján mutatjuk be. A módosítással érintett területeket nem érint.	X	--
rendszeresen belvízjárta terület övezete	--	--
földtani veszélyforrás területének övezete	--	--
ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete (megszüntetett övezet)	X	--
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	--	--
honvédelmi terület övezete	--	--

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Budakeszi módosítási területeit az OTrT szerint két térségi övezetet érint: Tájéki szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a teljes közigazgatási területet érintően és az országos ökológiai hálózat magterület övezete a 9. számú módosítási terület vonatkozásában. A BATrT alapján szintén egy térségi övezetet érint közvetve: Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület övezete. Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

VI. Nyilatkozat

A Budakeszi Településrendezési tervhez szükséges területrendezési tervelőzményeknek való megfeleltetést a területrendezési tervelőzmények fejezetét készítő tervezők nyilatkoznak, hogy a módosítások megfelelnek A Budapesti Agglomeráció kiemelt térség területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) és a 2003. évi XXVI. Tv. (OTrT) előírásoknak.

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

Budapest, 2018. november 30.

4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás célja a városi igények építésjogi megalapozása a 2018.január 1-től hatályba lépett építésügyi jogszabályi környezetnek megfelelően. A szabályozás eszköze a fentieknek megfelelően módosított **helyi építési szabályzat**, valamint ennek **szabályozási tervi melléklete**.

A szabályozási típusú módosítások különleges koncepcionális megalapozást nem igényeltek, mivel az eljárásban több kisebb részterület beépítésre szánt területi kategórián belüli szabályozási változás és egy új beépítésre szánt területi kijelölés merült fel igényként. A termódosítás minden eleme igényelte a szabályzat és szabályozási tervi mellékletének módosítását, ezek az alábbiak: Az övezeti előírások javaslatát a 1.3. fejezet tartalmazza.

SZABÁLYOZÁSI TERVI MEGOLDÁSOKAT IGÉNYLŐ MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEK				
módosítási terület sorszám	terület (ha)	helyrajzi szám	SZT -övezet módosítás	
			HATÁLYOS	TERVEZETT
1./a	2404/1, 2402, 2405,2406, 2407 és 2414	3020 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető terület	(Kkö) különleges közlekedési terület
1./b	2404/1	1500 m ²	(Kb-T) Beépítésre nem szánt Temető övezet	Új Vi-5 Intézmény övezet
2/a	2/a: 2423/1,/2	~1450 m ²	Vi-1 intézmény övezet	Lk-3 kertvárosias lakó övezet
2/b	2/b: 2423/3,/4, /5, /6	~2950 m ²	Vi-1 intézmény övezet	Lke-4 kertvárosias lakó övezet
3.	1,16,15 880/2-4 881/1	1,617 ha	Vi-2 intézmény övezet	Új Vi-6 intézmény övezet
5/a	959	25 m ²	Vt-2 településközpont vegyes övezet	(KÖ) közlekedési és közmű terület
5/b	959	1020 m ²	Vt-2 településközpont vegyes övezet	Új Vt-5 településközpont vegyes övezet
6./a	7906 7980	~4,28 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Új Vt-6 településközpont vegyes övezet
6/b	7906 7980	0,215 ha	Kb-str különleges beépítésre nem szánt strand övezet	Z zöldterület övezet
7.	067/15	700 m ²	Kszv különleges szennyvíztisztító övezet	KÖu közút terület
8.	063/465, - 466,-467,- 468 hrsz.	7625 m ²	Má2 mezőgazdasági övezet	Má5 mezőgazdasági övezet
9.	0165/19	4,32 ha	Mv3 mezőgazdasági terület	Tk természetközeli övezet
10.	Hész felülvizsgálat az oldalhatáros beépítésű lakóterületekre vonatkozó szabály pontosítása			
11.	jogharmonizáció: a településképvédelméről szóló törvény értelmében Kiegészítő feladat a Gksz gazdasági és különleges sportterület övezetek oldalkert szabályainak felülvizsgálata.			

1. számú melléklet: FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

2. számú melléklet: 433/2017. (XI.28.) Kt. határozat a településrendezési eszközök módosításáról

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2017. november 28-án megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 9 fő képviselő 9 igen, nem szavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 433/2017. (XI. 28.) Kt. határozata a településrendezési szerződésekkel érintett ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosításának az indításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az alábbi területekre a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa:

- a. Budakeszi, 2404/1 és 2402. hrsz. területre vonatkozóan,
- b. Budakeszi, Máriy utca, 2423. hrsz-ú terület,
- c. Budakeszi, Máriy utca, 2306/57-60. hrsz-ú terület,
- d. Budakeszi, Fő utca 179. Polgármesteri Hivatal és orvosi rendelő parkoló fejlesztéssel összefüggő módosítás,
- e. Budakeszi, külterület 0103/647. hrsz. területre vonatkozóan,
- f. Budakeszi, külterület 0198/52-56. hrsz. körüli telephely terület,
- g. Budakeszi, külterület Má-v2 övezetű terület,
- h. Budakeszi, Erdő utca 70.. 959 hrsz.-ú terület
- i. jogharmonizáció.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 1. pontban foglalt területekre vonatkozóan az árajánlat bekérőt az alábbi cégeknek küldje meg:

- KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (Bp., Üllői u. 455.)
- CompArt Stúdió Kft. (Bp. Bécsi út 88-90.)
- PestTerv Kft. (Bp., Kőfaragó u. 9.)
- Pécsépterv Stúdió Kft. (Pécs, Rákóczi u. 1.)

3. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pontban meghatározott területekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítására a pénzügyi fedezetet a településrendezési szerződésekből befolyó összegekből biztosítja.

4. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a legkedvezőbb ajánlatot adó céggel a szerződést, ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírja.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Györi Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

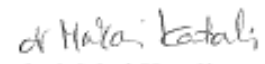
2. pont: a döntést követő 8 napon belül

3.-4. pont: 2018. január 31.


dr. Csutoráné dr. Györi Ottilia
polgármester h.

k. m. f.




dr. Makai Katalin
aljegyző

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2018. június 27-én megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A jelenlévő 9 fő képviselő 8 igen, nem szavazat nélkül és 1 tartózkodással az alábbi határozatot hozta:

Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 241/2018. (VI. 27.) Kt. határozata a településrendezési szerződésekkel érintett ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosításának az indításáról szóló 433/2017. (XI. 28.) Kt. határozat módosításáról

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja a településrendezési szerződésekkel érintett ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési eszközök módosításának az indításáról szóló 433/2017. (XI. 28.) Kt. határozat 1. pontját az alábbiak szerint:

„1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az alábbi területekre a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárását megindítsa és a partnerségi egyeztetést lefolytassa:

- a. Budakeszi, 2404/1, 2404/2, 2402, 2405, 2406, 2407 és 2414 hrsz. területre vonatkozóan,
- b. Budakeszi, Máriy utca, 2423. hrsz-ú terület,
- c. Budakeszi, Máriy utca, 2306/57-60. hrsz-ú terület,
- d. Budakeszi, Fő utca 179. Polgármesteri Hivatal és orvosi rendelő parkoló fejlesztéssel összefüggő módosítás,
- e. Budakeszi, külterület 0103/647. hrsz. területre vonatkozóan,
- f. Budakeszi, külterület 0198/52-56. hrsz. körüli telephely terület,
- g. Budakeszi, külterület Má-v2 övezetű terület,
- h. Budakeszi, Erdő utca 70. 959 hrsz.-ú terület,
- i. jogharmonizáció,
- j. Budakeszi belterület, 7906 hrsz-ú terület,
- k. Budakeszi belterület, 1516 hrsz-ú terület,
- l. Budakeszi külterület, 067/15, 067/16 és 067/18 hrsz-ú terület.”
- m. Budakeszi, az oldalhatáros beépítésű területekre vonatkozó szabály pontosítása.

2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban foglalt változásokat a tervezővel egyeztesse és felhatalmazza, hogy a tervezési szerződés módosítását aláírja.

Felelős: dr. Csutoráné dr. Györi Ottilia polgármester

Határidő: 1. pont: azonnal

2. pont: a döntést követő 15 napon belül

dr. Csutoráné dr. Györi Ottilia
polgármester

k. m. f.



dr. Szelenczy Gabriella
jegyző

3. számú melléklet: Jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetés lezárásáról