



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORMÁNYREND. 7.MELLÉKLET SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BUDAKESZI – NAGYSZÉNÁSZUG – FEKETERIGÓ UTCA 14. (5172 HRSZ)
HATÁR ÚT – VÖLGY UTCA – 066 HRSZ – FEKETERIGÓ UTCA TÖMB
MK KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETŰ INGATLANRA
VONATKOZÓ HÉSZMÓDOSÍTÁS (MK2) MEGALAPOZÁSÁRA

TERVSZÁM: BK-ZK-TTT-4-5172/2023





HA

Horváth Adrienne e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. Mobil: +36-30/236-3295; E-mail: ha@haterv.hu

2023 JÚNIUS HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész
Szakmai közreműködő	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205



Horváth Adrienne
1116 Budapest, Zsurló köz 5.
+36-30/236-3295
ha@haterv.hu

Tervszám: BK-ZK-TTT-4-5172/2023

Készült a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2023 június hó

TARTALOMJEGYZÉK

a településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET HELYSZÍNE

ELŐZMÉNYEK

- 2023. éveleji fejlesztési-, illetve képviselő-testületi döntés
- Korábbi fejlesztési-, illetve képviselő-testületi döntések és előzmények
- Jelen tanulmányterv készítettőjének döntése
- A telepítési tanulmányterv tervezési területe
- A telepítési tanulmányterv készítésének célja

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása
 - A Nagyszénászug településrész bemutatása
 - A tervezési területet képező Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan és környezete rövid bemutatása
- Településszerkezeti-, területfelhasználási-, közlekedéshálózati- és beépítettségi vizsgálat
- A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlant érintő magasabb szintű területrendezési tervi országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezeteinek bemutatása
- Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)
- A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan hatályos Településrendezési Eszköz szerinti besorolása
 - Budakeszi Város hatályos Településszerkezeti terve – kivonat
 - Budakeszi Város hatályos Szabályozási terve – kivonat (SZT-Kt)
 - Budakeszi Város hatályos Helyi Építési Szabályzata – kivonat (Mk) – 20.§ és 1. melléklet
- Közlekedési- és közmű szakági munkarészek
- A településképi arculati dokumentumok (TAK és TKr) bemutatása
 - Településképi arculati kézikönyv (TAK) – 7/2019. (I. 31.) Kt. határozat - KIVONAT -
 - Településképvédelmi rendelet (TKr) – 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet – KIVONAT
- Változás várható környezeti hatásai
- Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

2. TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzati Képviselő-testület 61/2023.(III.2.) határozata
2. melléklet – Önkormányzati főépítész feljegyzése a Tanulmányterv tartalmáról
3. melléklet – E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat

3. EGYÉB IRATOK

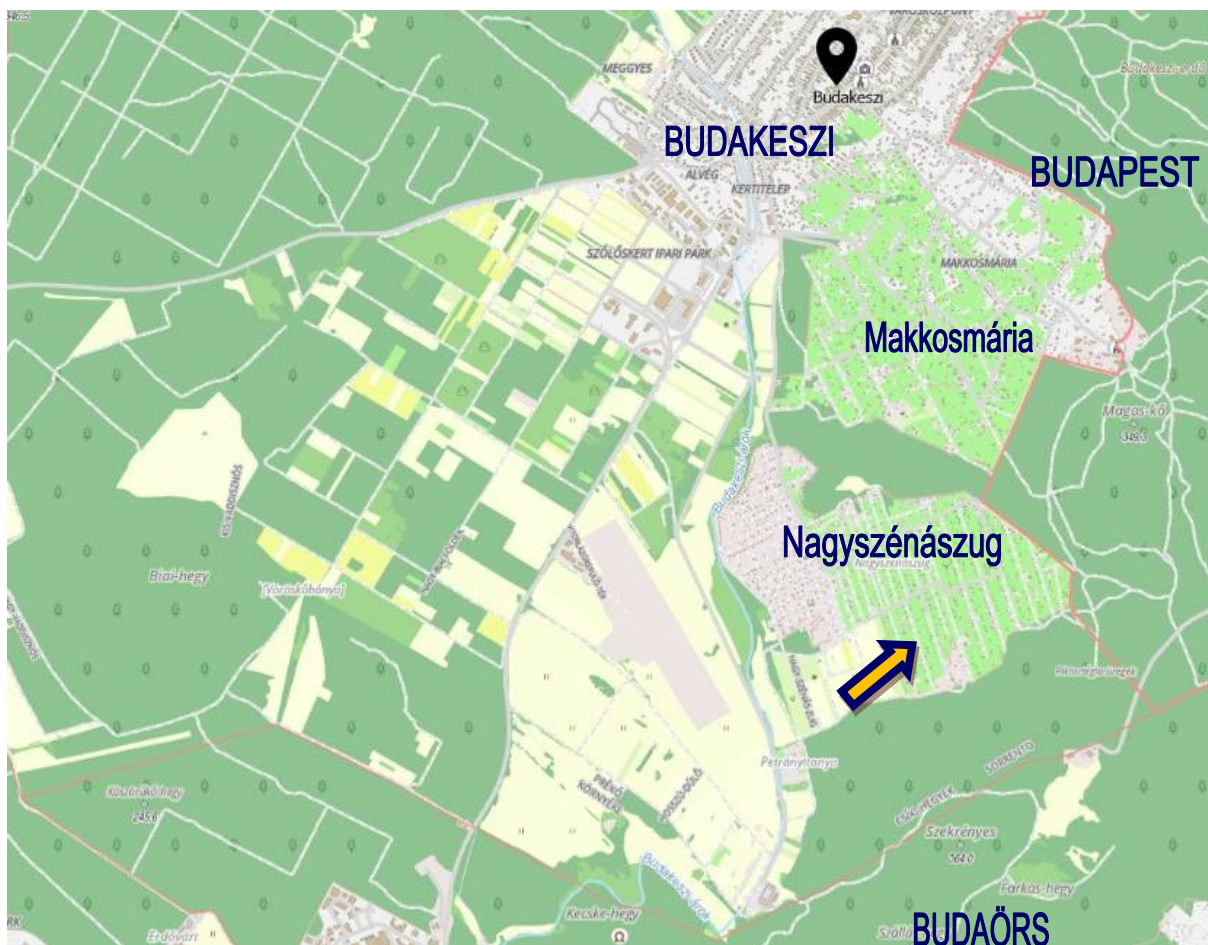
MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYI – TERÜLETRENDEZÉSI TERVI - ILLESZKEDÉS VIZSGÁLATA

- A) Országos Területrendezési terv – OTrT
- B) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve – BATrT
- C) Országos és kiemelt térségi övezetek
- D) Pest Megye Területrendezési terve térségi övezetek - PMTrT

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

- A hatályos Településszerkezeti terv elhatározásai
- A Helyi Építési Szabályzatmódosítás – javaslat – rendelet-tervezet
- A Szabályozási tervlap módosítása javaslat SZT-Kt M/7

A FEKETERIGÓ UTCA 14. (5172 HRSZ) KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET HELYSZÍNE



ELŐZMÉNYEK

2023. ÉVELEJI FEJLESZTÉSI-, ILLETVE KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉS

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 61/2023. (III.2.) számú határozatába foglalt döntésével rendezni kívánja Budakeszi Nagyszénászug településrész területének beépítését (továbbiakban: 61/2023 határozat, lásd Terviratok 1. melléklet). E határozat rögzíti, hogy a Képviselő-testület a helyi építési szabályzatban a **Kertes mezőgazdasági övezetben** meghatározott beépítési paraméterek közül támogatja a:

- megengedett legnagyobb **épületmagasság** 3,5 méterről **5,0** méterre,
- megengedett legnagyobb **beépítettség** 3 %-ról **10%-ra**,
- beépíthető telek **legkisebb méretének** 720 m²-ről, **500 m²-re**,
- legkisebb **zöldfelület mértékének** **80%-ra**

történő módosítását a zártkerti művelés alól kivett telkek vonatkozásában.

E határozat az adott ingatlanra történő HÉSZmódosítás feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

- **Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. június 15-ig beérkező kérelmek** esetében támogatja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész Kertes mezőgazdasági övezetben fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását az alábbi feltételekkel:
 - A kérelmező elkészíteti és kérelméhez csatolja a **Telepítési tanulmánytervet**.
 - A kérelmező **településrendezési szerződés keretében vállalja a településrendezési eszköz módosításának költségeit** és minden egyéb szükséges ügyintézés, engedélyezés stb. költségét.
 - A kérelmező településrendezési szerződés keretében vállalja 5.000 Ft/m² összegű **településfejlesztési hozzájárulás fizetését**.

KORÁBBI FEJLESZTÉSI-, ILLETVE KÉPVISELŐ-TESTÜLETI DÖNTÉSEK ÉS ELŐZMÉNYEK

Fenti határozaton kívül meg kell említeni, hogy Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete többször tárgyalta és hozott döntést, mind általánosságban, mind egyes ingatlanokra, illetve egyes területrészekre vonatkozóan is a Nagyszénászug (volt zártkerti) kertes mezőgazdasági településrészrel kapcsolatos építési szabályozás módosításának koncepciójáról, illetve annak kidolgozásáról.

A szabályozás koncepciójának megalapozásához készült Budakeszi Város Önkormányzat megbízásából a Budakeszi Város Nagyszénászug területére vonatkozó hatástanulmány – Telepítési tanulmányterv (Pestterv Kft., 2019 július; későbbiekben: Tanulmányterv).

A tanulmányterv készítését az indokolta, hogy a Nagyszénászug településrész (kertes mezőgazdasági terület) tulajdonosai azzal a kérelemmel fordultak az Önkormányzathoz, hogy a Város hatályos Helyi Építési Szabályzatát módosítsák annak érdekében, hogy a vonatkozó Mk jelű kertes mezőgazdasági területen belül a hatályos 3%-os beépítési lehetőséget növelje meg 10%-ra.

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ezen településrendezési- és fejlesztési céljainak megalapozásaként az érintett Nagyszénászug településrészt a fent megnevezett Tanulmányterv keretében kívánta megvizsgáltatni a már jelentős lakónépességszám jelenléte és napi konfliktusai okán.

A Tanulmányterv szabályozási koncepciója alapján az egyes területrészek jellemzően kertes mezőgazdasági területként, illetve a Nagyszénászug településrészt feltáró főbb utak mentén kertvárosias lakóterületként, településközpont vegyes területként és közparkként előirányoztak. A településrendezési szerződés megkötéséhez az Önkormányzat Képviselő-testülete megfogalmazta a Településrendezési szerződéskötés feltételeit és a költségviselés szabályait.

Ezen előzményeket követően született meg fenti 61/2023 határozat, amely konkrétan megfogalmazta a volt zártkerti, kertes mezőgazdasági HÉSZ módosítás kereteit és szabályait.

E határozatra alapozva került elkészítésre jelen Telepítési tanulmányterv az alábbiak szerint.

JELLEN TANULMÁNYTERV KÉSZÍTETŐJÉNEK DÖNTÉSE

Budakeszi Város Nagyszénászug településrész Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan tulajdonosa vállalja Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 61/2023. (III.2.) számú határozata szerint a Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítása érdekében az ingatlanjára a telepítési tanulmányterv elkészíttetését, valamint a településrendezési szerződés megkötését és a településfejlesztési hozzájárulás megfizetését.

Jelen Telepítési tanulmánytervet Budakeszi Város Nagyszénászug elnevezésű településrész külterületi kertes mezőgazdasági területén a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan tulajdonosának megbízásában Horváth Adrienne vezető településtervező és városépítési és városgazdálkodási szakmérnök készítette el Kiss-Polák Andrea településtervezővel együttműködésben az ugyanezen ingatlanra vonatkozó Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tervezett módosításának megalapozásához (Tervszám: BK-ZK-TTT-4-5172/2023).

A HÉSZ jelen tanulmány szerinti tervezett módosítása során a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra vonatkozó hatályos Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezet helyett egy új, Mk2 jelű övezet kerül tervezetten meghatározásra. Ezen új övezetben – az önkormányzati határozatnak megfelelően – a beépítés intenzitása a jelenleg hatályos Mk övezet szerinti 3 % helyett legfeljebb 10 %, az épületmagasság a jelenlegi 3,5 m helyett legfeljebb 5,0 m mértékben és a legkisebb beépíthető telekterület a jelenlegi 720 m² helyett, legalább 500 m² terület nagyságban, a zöldfelület min. 80%-ban kerül meghatározásra. Azaz az ingatlan jelenlegi kertes mezőgazdasági terület területfelhasználása, valamint a kertes mezőgazdasági övezetben elhelyezhető rendeltetés (funkció) nem kerül módosításra.

Fontos megjegyezni, hogy a Nagyszénászug Hárís utca 7. szám alatti (4988 hrsz) ingatlanra készített Telepítési tanulmányterv, és az azt követő – jelenleg már az egyeztetés folyamatában lévő - Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási termódosítás készítője Horváth Adrienne vezető településtervező, városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, aki jelen tanulmányterv szakmai kidolgozásában is részt vett.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TERVEZÉSI TERÜLETE

Jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területét Budakeszi Város Nagyszénászug településrész területén a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan képezi, amely a földhivatali nyilvántartásban 608 m² terület nagyságú, „zártkerti művelés alól kivett terület”.

A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközökben Mk jelű kertes mezőgazdasági terület területfelhasználásba és övezetbe sorolt.

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV KÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA

Jelen Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra szóló Telepítési tanulmánytervet az érintett ingatlan tulajdonosa annak érdekében készítette, hogy a tulajdonát képező, jelen telepítési tanulmányterv tervezési területét jelentő Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan – a telepítési tanulmánytervet előíró 61/2023 határozatnak megfelelően kidolgozott szabályozási koncepció Képviselő-testületi határozatban rögzítésre kerülő elfogadása (támogatása) alapján – Budakeszi Nagyszénászug településrészre vonatkozó Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása terv egyik módosítással érintett tervezési részterülete legyen.

Azaz jelen tanulmányban bemutatásra kerülő, 61/2023 határozatnak megfelelő tervezett Szabályozási koncepció alapján az érintett Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra egy újonnan meghatározásra kerülő olyan Mk2 jelű, kertes mezőgazdasági övezet kerül kialakításra,

amelyben a beépíthetőség mértéke a jelenleg e területre vonatkozó Mk övezet szerinti 3 % helyett 10 %, az épületmagasság 3,5 m helyett 5,0 m, a legkisebb beépíthető telekterület pedig legalább 500 m², a zöldfelület mértéke min. 80% lesz. Az ingatlan mezőgazdasági terület besorolása és az elhelyezhető funkciók nem kerülnek módosításra!

Jelen telepítési tanulmányterv az ingatlan tulajdonosa megbízásából és költségviselésében készült.

Amennyiben a **Képviselő-testület határozatában támogatja jelen Telepítési tanulmánytervben a Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra tervezett – legfeljebb 10 %-os beépíthetőséget, legfeljebb 5,0 m épületmagasságot és 500 m² legkisebb telekterületet, valamint min. 80% zöldfelületet rögzítő - Mk2 kertes mezőgazdasági övezet meghatározását**, akkor ezen elvek alapján megindításra kerülhet Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatának Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra vonatkozó módosítása című terv államigazgatási és partnerségi egyeztetése.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének döntése alapján történhet. Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint a települési önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával. Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, – a **településrendezési szerződés megkötése előtt** – a beruházó által elkészített **ún. Telepítési tanulmányterv** szolgál.

Jelen Telepítési tanulmányterv képezi tehát alapját a Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) terület tulajdonosa és Budakeszi Város Önkormányzata között megkötésre kerülő ún. Településrendezési szerződésnek.

Meg kell jegyezni, hogy az érintett **Budakeszi – Nagyszénászug Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra vonatkozó Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSz) szerinti Mk övezet hatályos előírásai a beépítés mértékén, az épületmagasságon, valamint a telekterület méretén és a zöldfelület mértékén kívüli beépítési paraméterei és szabályozási előírásai egyébiránt nem kerülnek módosításra a jelen telepítési tanulmánytervbe foglalt javaslatok alapján.**

Jelen telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet előírásainak megfelelően készült, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint a települési önkormányzati főépítész határozta meg. (lásd Terviratok 2. melléklet)

Jelen tanulmányterv keretében a módosításra kerülő Helyi Építési Szabályzat módosítás rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata kerül elkészítésre, lásd 4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap módosítási javaslat című fejezetben.

Jelen tanulmányterv vizsgálati és javaslati munkarészei a tanulmány elfogadását követően megkezdődő szabályozási terv és helyi építési szabályzat tervmódosítás alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeibe egyaránt beépíthetők lesznek.

Budakeszi Város hatályos településrendezési eszközei és településképi dokumentumai

Budakeszi Város hatályos településrendezési eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Budakeszi Város Településszerkezeti terve – 500/2015.(XII.15.) Kt. határozat,
- Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 41/2015.(XII.30.) önk. rendelet

Budakeszi Város településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településképi Arculati Kézikönyv - 7/2019. (I. 31.) Kt. határozat,
- Településképi védelméről szóló rendelet - 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet.

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása

A NAGYSZÉNÁSZUG TELEPÜLÉSRÉSZ BEMUTATÁSA

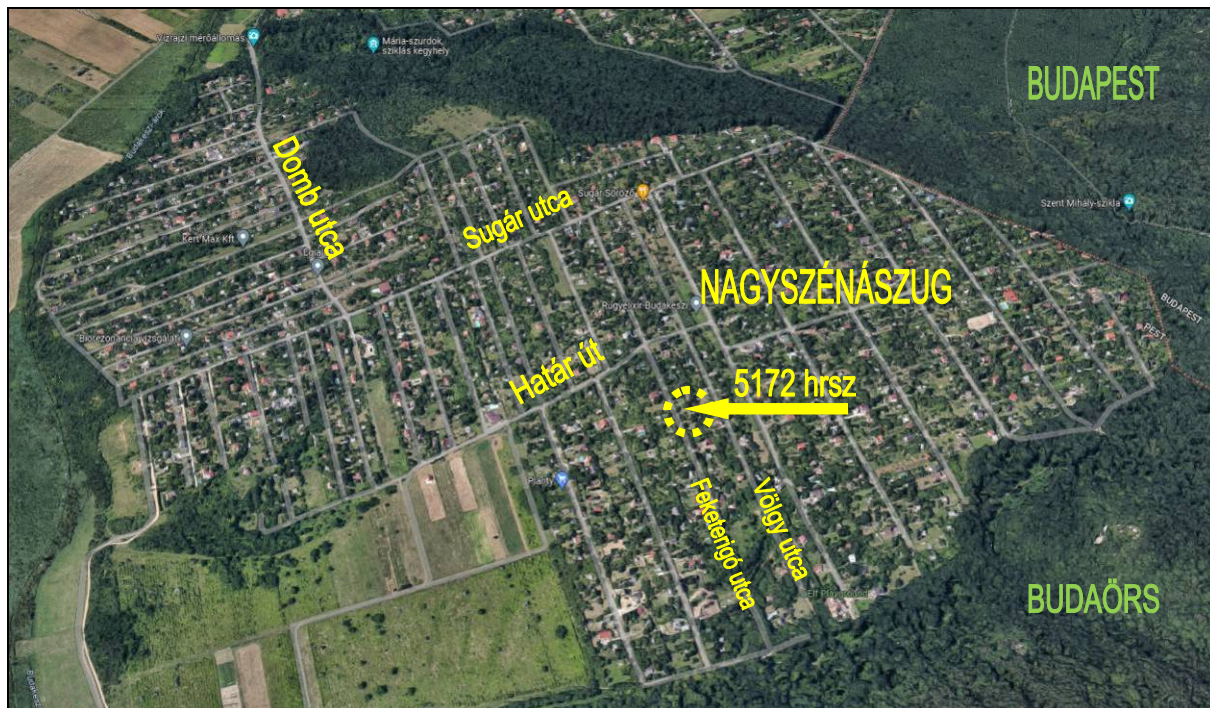
A tervezési terület Budakeszi Nagyszénászug nevű településrészén helyezkedik el, Budakeszi belterületétől és a Makkosmária nevű településrészétől délre, a Budaörsi úttól keletre, Budapest közigazgatási határától nyugatra.

Jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területe a Budakeszi Város Nagyszénászug településrész területén található Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan.



ELŐZMÉNYEK

Nagyszénászug az egykori zártkert jellegű terület szabályos szerkezetének fő meghatározó eleme a sűrűn kiosztott, egymással párhuzamos keskeny raszteres utcahálózat, továbbá a tömböként jellemzően azonos méretű telekstruktúra. Változatos domborzatú, magas zöldfelületi borítottságú településrésze Budakeszinek.



Nagyszénászug településrész – a tervezési terület tágabb környezete (Google térkép 3D beállítás)

E településrész évtizedeken keresztül zártkerti, kertes mezőgazdasági területként hasznosult, az itt kialakult kiskertek a saját ellátást biztosító kertészkedés helyszínei voltak összefüggő zöldfelülettel, alacsony beépítettséggel.

Budapest szerepének növekedésével, a főváros agglomerálódásával azonban nőtt a településre betelepülők száma és a lakásépítések száma mind a belterületen, mind a külterületi településrészekben. A 2011-es népszámlás óta Budakeszi település lakossága mintegy 10%-kal növekedett, statisztika alapján a 2022-ben bejelentett lakosok száma 15.690 fő. Ennek következtében az elmúlt 20 évben Makkosmária és Nagyszénászug településrészen lassan, de folyamatosan épültek a részben lakásként is hasznosuló házak, melyek formai megjelenése ugyan nem képez egységes arculatot, az anyaghasználatuk, építészeti minőségük mégis korszerű, igényes.

Nagyszénászug településrész tulajdonképpen zsáktelepülésrész, amely Budakeszi Város központjából a dél felé haladó Kert utca és Domb utca útvonalakon érhető el.

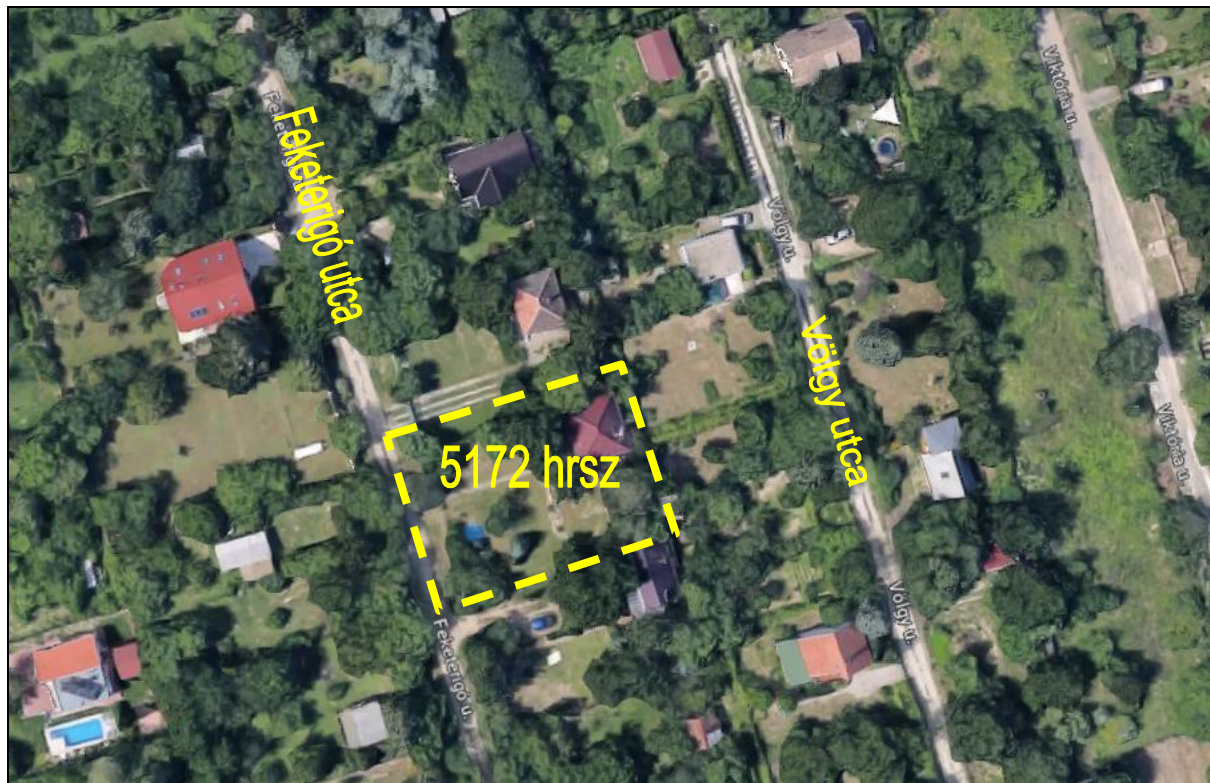
A közösségi közlekedést tekintve Budakeszi bel-, illetve külterületén több menetrendszerinti járat is közlekedik, illetve áthalad, de ezek egyike sem érinti a belterülettől kissé „leszakadó” Nagyszénászug településrészt.

Éppen ennek okán iskolaidőben Budakeszi Város Önkormányzata szerződött iskolabusz járatot üzemeltet meghatározott útvonalon és menetrenddel, amelyek egyike az iskolaidőt alapul vevő időszakokban Nagyszénászug településrészt is útba ejti.

A TERVEZÉSI TERÜLETET KÉPEZŐ BUDAKESEI – NAGYSZÉNÁSZUG FEKETERIGÓ UTCA 14. (5172 HRSZ) INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE RÖVID BEMUTATÁSA

Jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területe a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan, amely Budakeszi Város közigazgatási területének délkeleti határán, a belterülettől délre fekvő Nagyszénászug településrészen található a Sugár úttal párhuzamos Határ útról dél irányban nyíló Feketerigó utca keleti oldalán. A kertés mezőgazdasági, volt zártkerti ingatlan a földhivatali nyilvántartás alapján 608 m² területnagyságú, „kivett hétvégi ház, udvar” besorolású ingatlan.





A földhivatali nyilvántartás alapján:

- a 5172 hrsz ingatlan 608 m² területű, "kivett hétvégi ház, udvar" megnevezésű.

Lásd az alábbi tulajdoni lapok adatait:

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.				
Ingatlan leíró adatai 2023.04.27				
BUDAKESEZI Zártkert 5172 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
2092 BUDAKESEZI Feketerigó utca 14.				
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

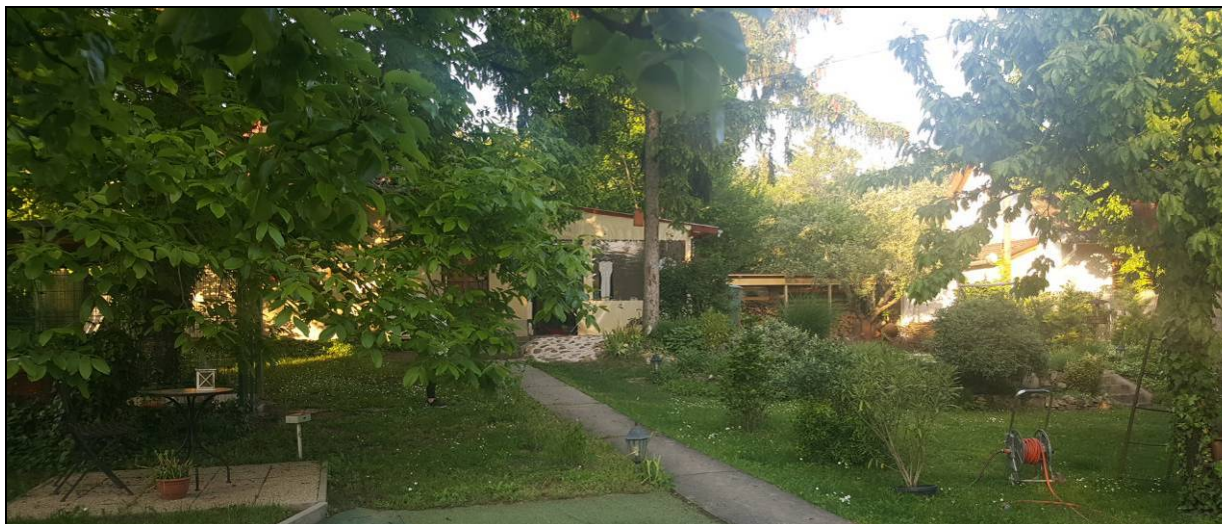
. Kivett hétvégi ház, udvar	0	608	0.00	
2. bejegyző határozat: 34927/2008.02.28 Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.				



Az E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolata a Terviratok 3. mellékletében található.

A FEKETERIGÓ UTCA 14. (5172 HRSZ) INGATLAN BEMUTATÁSA – FOTÓK





A MEGKÖZELÍTÉSI ÚTVONALAK

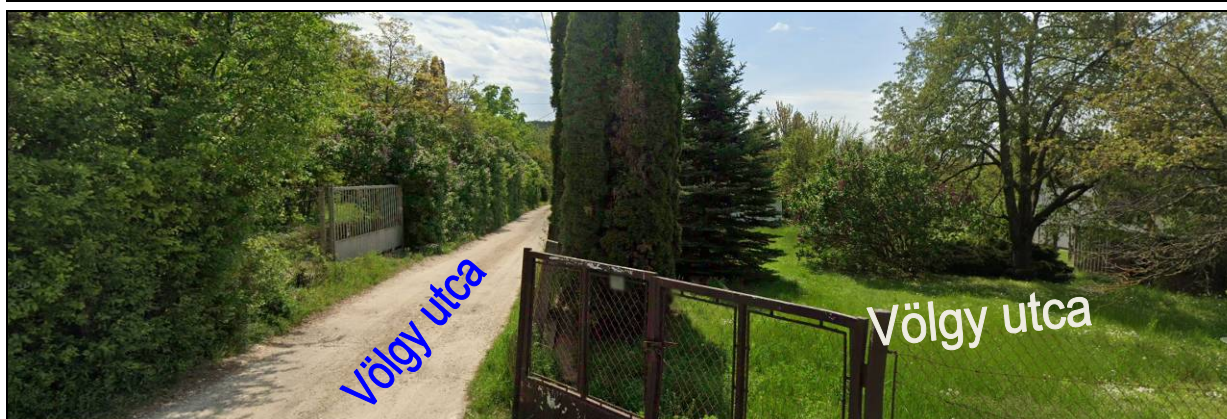


A Feketerigó utca közlekedési területének szélessége 10 m



A Határ út és a Feketerigó utca kereszteződése

A Határ út és Völgy utca kereszteződése



A Völgy utca közlekedési területének szélessége 4 m



A Határ út közlekedési területének szélessége 12 m



A Feketerigó utca – Völgy utca közötti szakaszon a Határ út szélessége 5 m

b) Településszerkezeti-, területfelhasználási-, közlekedéshálózati- és beépítettségi vizsgálat

(az alábbi vizsgálatban felhasználásra kerültek a Pestterv Kft. 2019 júniusban Budakeszi Város - Nagyszénászug területére elkészített Hatástanulmány –Telepítési tanulmánytervben tett megállapításai, adatai)

TELEPÜLÉSSZERKEZET

A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) tervezési terület Budakeszi belterületének déli határa közelében, a 8102 j Budaörsi úttól keletre fekvő Nagyszénászug településrész *kertes mezőgazdasági* területfelhasználási és övezeti besorolású területen található.

Nagyszénászugtól nyugatra, átlagosan 1 km-re halad el a 8102 j Budapest – Budakeszi – Budaörs – Törökbálint összekötő út, de a Nagyszénászug területnek nincs közvetlen kapcsolata az úttal.

Nagyszénászug településrész tulajdonképpen zsáktelepülésrész, amely Budakeszi Város központjából a Fő utca – Kert utca – Domb utca nyomvonalon érhető el. A Makkosmária nevű településrész gerincét jelentő észak-déli irányú Megyei út az Erdőalja út keskeny, növényekkel benőtt kavicsos földútján érhető el, nincs burkolt közúti kapcsolat.

Nagyszénászug belső úthálózata raszteres szerkezetű. A terület középső és nyugati részén a Domb és Sugár utcákhoz kapcsolódó közterületek jellemzően keskenyebb, 4-6 m szélességűek, részben szilárd, részben murvás burkolatúak, az egyes utcák mintegy 15-25 ingatlan kiszolgálását biztosítják, gyakran zsákutcás kialakításúak. A településrész délkeleti részén a Sugár út és a közigazgatási határ között szélesebb, 6-12 m szélességű közterületek, makadám burkolatú utak húzódnak.

A közterületi utak szélességi méretei miatt a településrészen a telkek kapui jellemzően a telekhatártól a telkek belseje felé kissé elhúzva kerültek megépítésre, annak érdekében, hogy az utcákban a szembejövő forgalom esetén kiállási lehetőséget biztosítsanak, illetve a közterületen történő megfordulást lehetővé tegyék.

TELEKMÉRET, MŰVELÉSI ÁG, BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT

Nagyszénászug szabályos szerkezetű, jellemzően 500-1000 m² teleknagyság közötti kertes mezőgazdasági területfelhasználási és övezeti besorolású terület, amely keskeny közlekedési utakkal feltárt. A településrész ingatlanjainak száma 1361 db, amely magába foglalja a közterületeket is.

A művelési ágakat tekintve a zártkerti művelés alól kivett terület a jellemző, valamint üdülő épület, gazdasági épület és udvar, gyümölcsös és gazdasági épület, szántó, legelő, művelési águ területek fordulnak még elő.

A telekméretekre vonatkozóan megállapítható, hogy a telkek a 400 m²-től a kb. 3 000 m²-es telekig telkek kerültek kialakításra, az alábbiak szerinti arányban:

Telek/m ²	Területre vetített %-os arány	Telek/db
0-500 m ² -ig	4%	48 db
500-720	48%	603 db
720-1000	36%	459 db
1000-2000	10%	131 db
2000-től nagyobb	2%	26 db

A Nagyszénászug területe szabályos, raszteres vonalvezetésű és szabályos – kb. derékszögű – geometriájú, számos esetben azonban keskeny közlekedési hálózati területet biztosít a jelenlegi kertes mezőgazdálkodási funkció számára.

Budakeszi Város Nagyszénászug nevű településrészére 2019 júliusában a Pestterv Kft. Telepítési tanulmányterv alapján a tervezési terület Határ út – Völgy utca – 066 hrsz – Feketerigó utca tömbje 38 db telket foglal magába. A telkek mérete jellemzően 500-1000 m² nagyságú, mintegy felük zártkerti művelés alól kivett terület. A beépítettség az egyes telkeken változó, többnyire 0-7 % közötti.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A közösségi közlekedést tekintve Budakeszi bel-, illetve külterületén több menetrendszerinti járat is közlekedik, illetve áthalad, de ezek egyike sem érinti a belterülettől kissé „leszakadó” Nagyszénászug településrészt. A terület úthálózata jelenleg nem alkalmas autóbusz közlekedésre.

KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A területen nincs az útpályától elválasztott külön forgalmú kerékpáros vagy gyalogos közlekedési felület.

Mivel a terület adottságait tekintve a kertes mezőgazdasági területen belüli lakóépület építési/ fejlesztési szándék céljára a terület (közlekedési és közmű infrastruktúra, valamint környezeti adottságok okán) jelenleg nem alkalmas, a településrendezési eszközök nem sorolták át a településrészt lakóterületbe, - eltérően a Makkosmária településrész zártkertjeinek lakóterületi besorolásától - a Nagyszénászug kertes mezőgazdasági besorolású.

c) A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlant érintő magasabb szintű területrendezési tervi országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezeteinek bemutatása

A módosítás nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az OTrT-ben megállapított, sem a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel, valamint a Pest Megyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott megyei övezeti kijelölésekkel sem.

A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel **NEM ELLENTÉTES.**

Lásd **Egyéb Iratok – magasabb szintű jogszabályi – területrendezési tervi - illeszkedés vizsgálata**

d) Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)

Az alábbiakban az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2021. VII.16-tól hatályos változatának kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásainak kivonata kerül bemutatásra:

<i>Mezőgazdasági terület</i>	
29. §	(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.
	(2b) A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az övezetben lakás nem létesíthető.
	(3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –
	1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
	2. a 720–1500 m ² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
	3. az 1500 m ² -t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
	(4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m ² , egyéb művelési ág esetén 6000 m ² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg.
	(8) Mezőgazdasági övezetben lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.

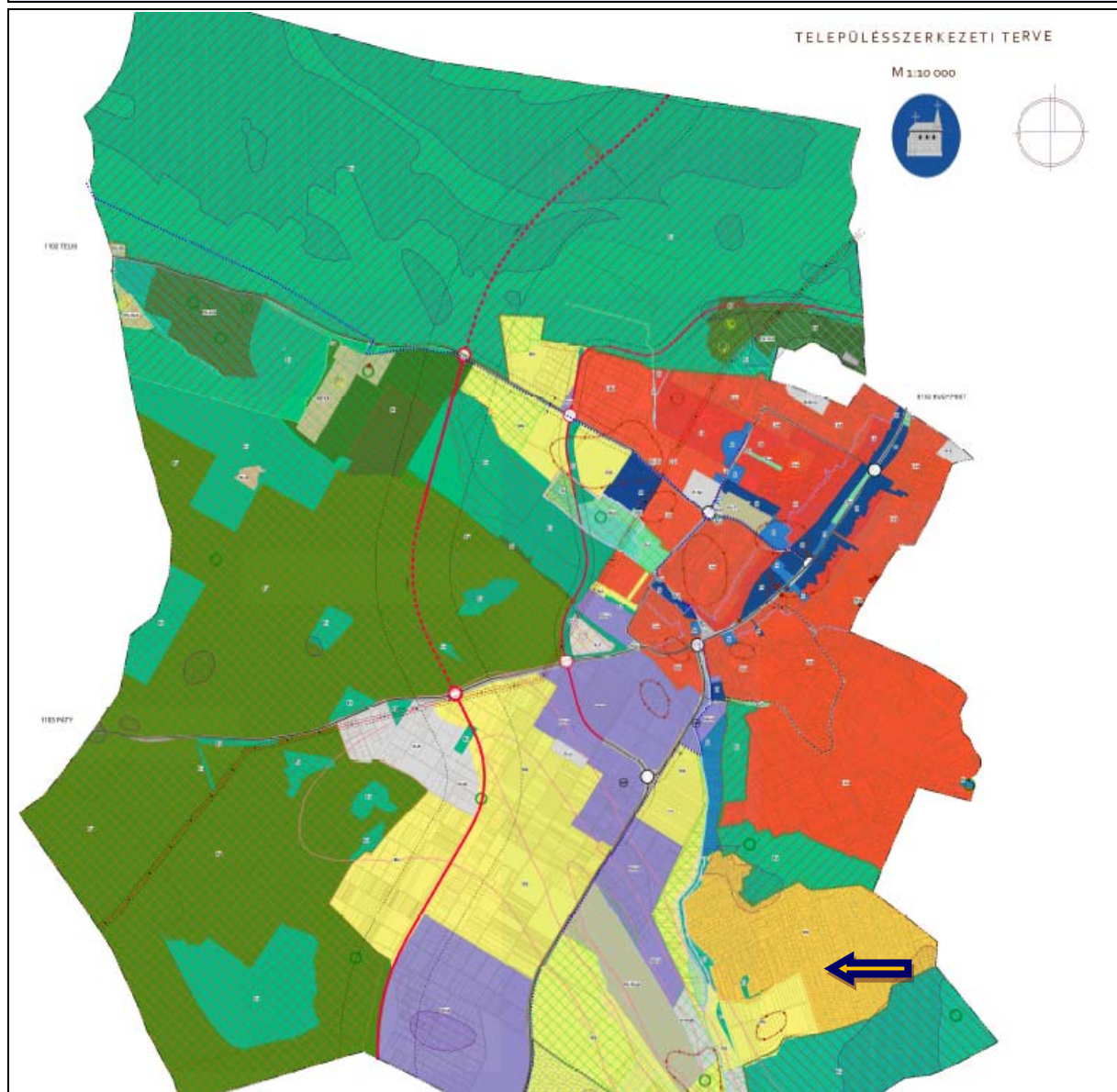
2. A beépítésre nem szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D
1.	Az egyes területek általános használata	A telekre meghatározandó		
2.		Megengedett legnagyobb beépíttség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
12.	kertes mezőgazdasági terület	10, kivéve birtokközpont, tanya és tanya telek	7,5	

Fentiek alapján a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) tervezési területre meghatározásra kerülő **Mk2** övezetben a **beépítés mértéke legfeljebb 10 %** és a legnagyobb **épületmagasság értéke 5,0 m** lehet. Tehát az Mk2 övezet tervezett beépítési paraméterei ezen elvek alapján, a legkisebb beépíthető telekméret pedig a Képviselő-testület által hozott 61/2023 határozat figyelembevételével **500 m²**.

e) A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan hatályos Településrendezési Eszköz szerinti besorolása és a besorolás tervezett módosítása

BUDAKESEI VÁROS HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE – KIVONAT

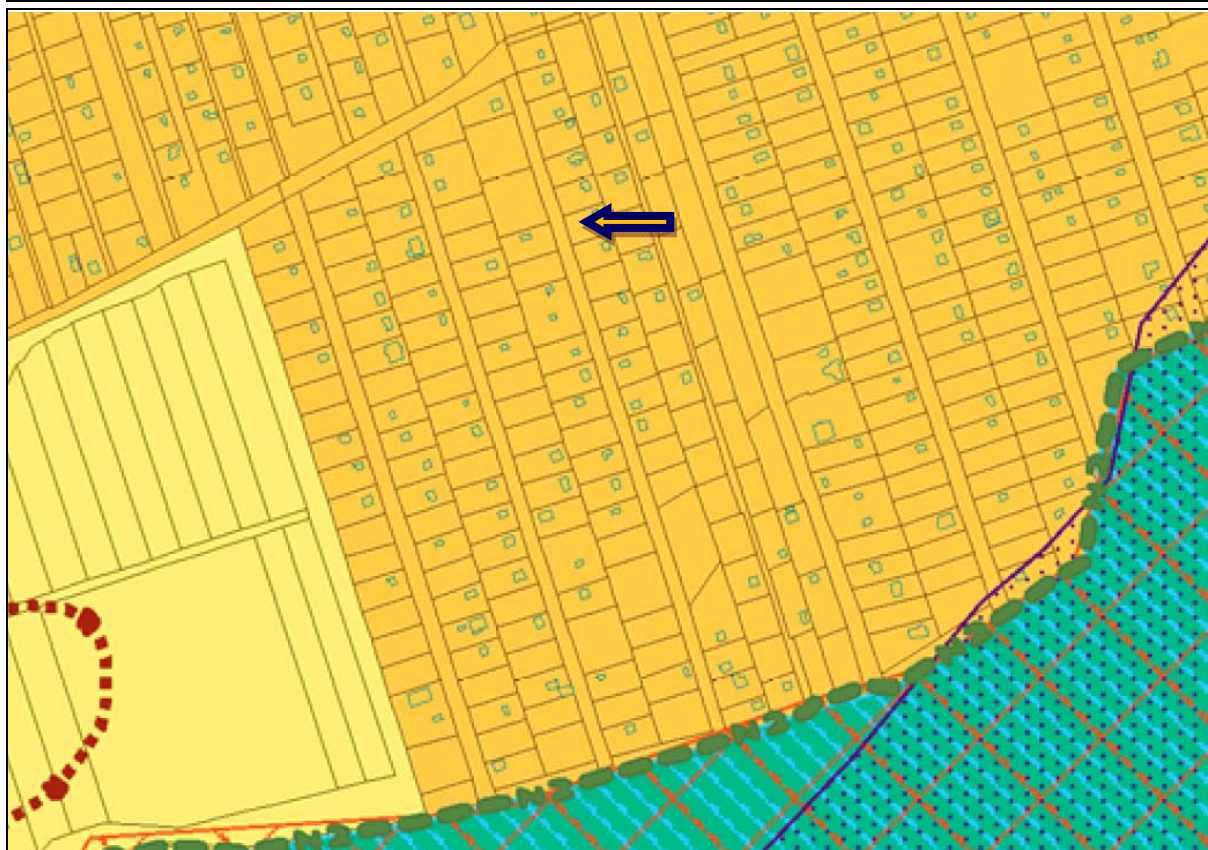
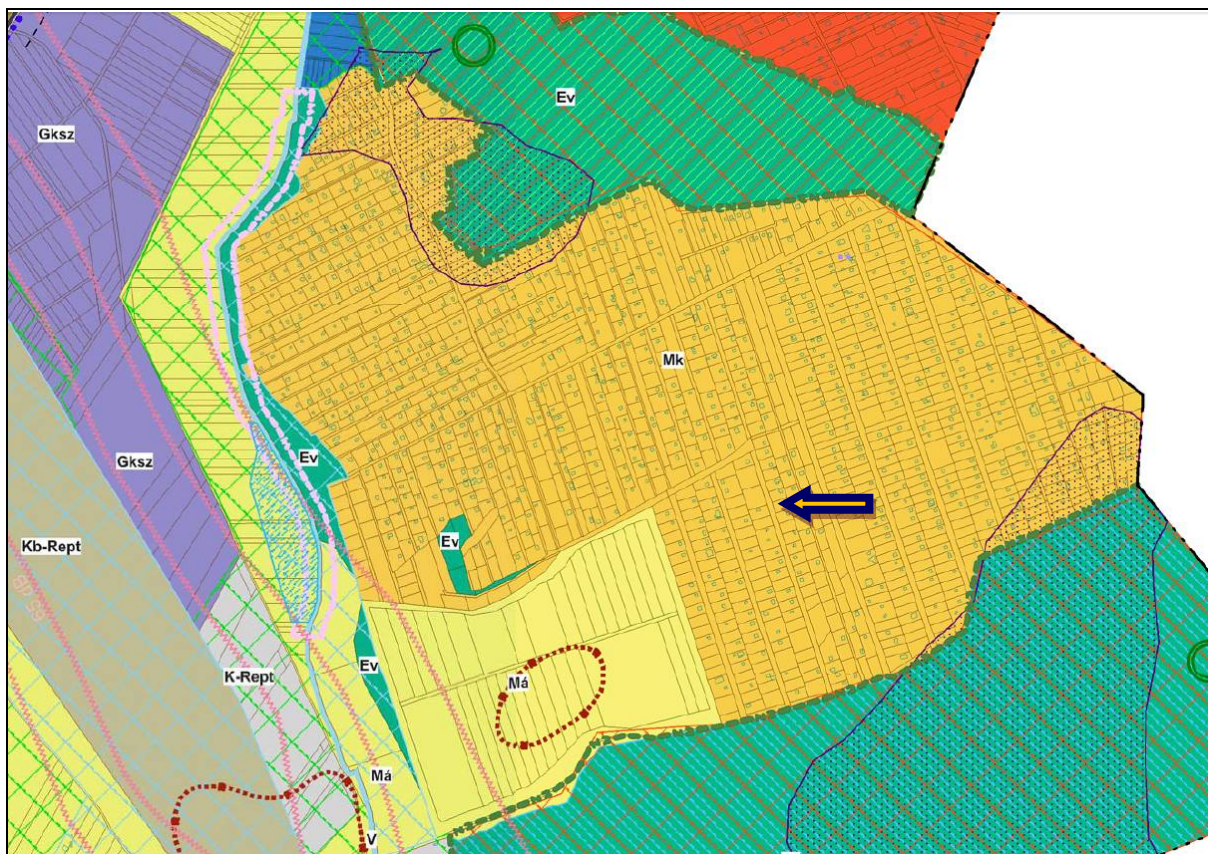


Beépítésre szánt területek

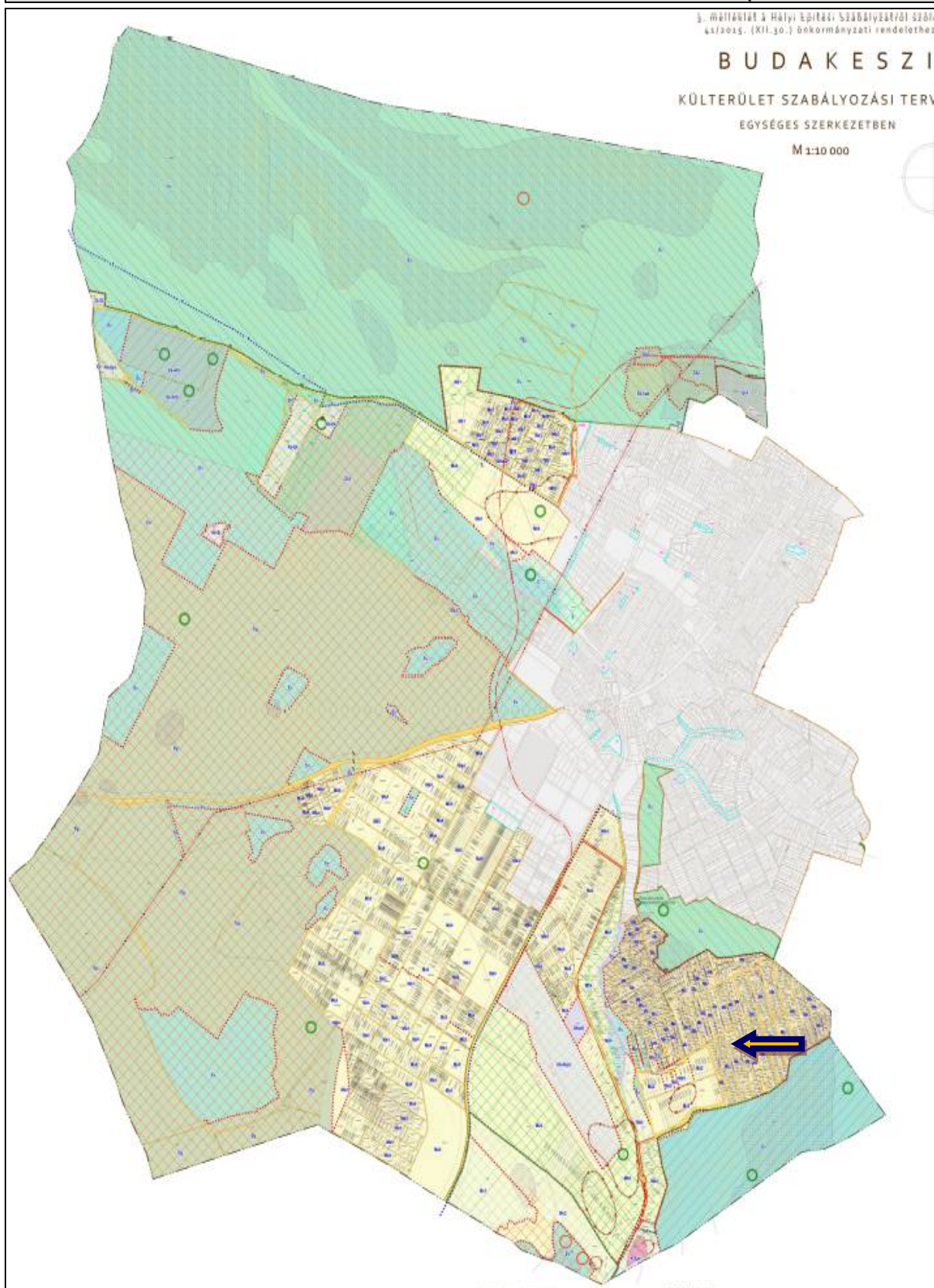
Lk	kisvárosias lakóterület
Lke	kertvárosias lakóterület
Vt	településközpont vegyes terület
Vi	intézmény vegyes terület
Gksz	kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
K-T	különleges-temető terület
K-Rept	különleges-repülőtér terület
K-Sp	különleges-sport terület
K-E	különleges-egészségügyi terület
K-R	különleges-rekreációs terület

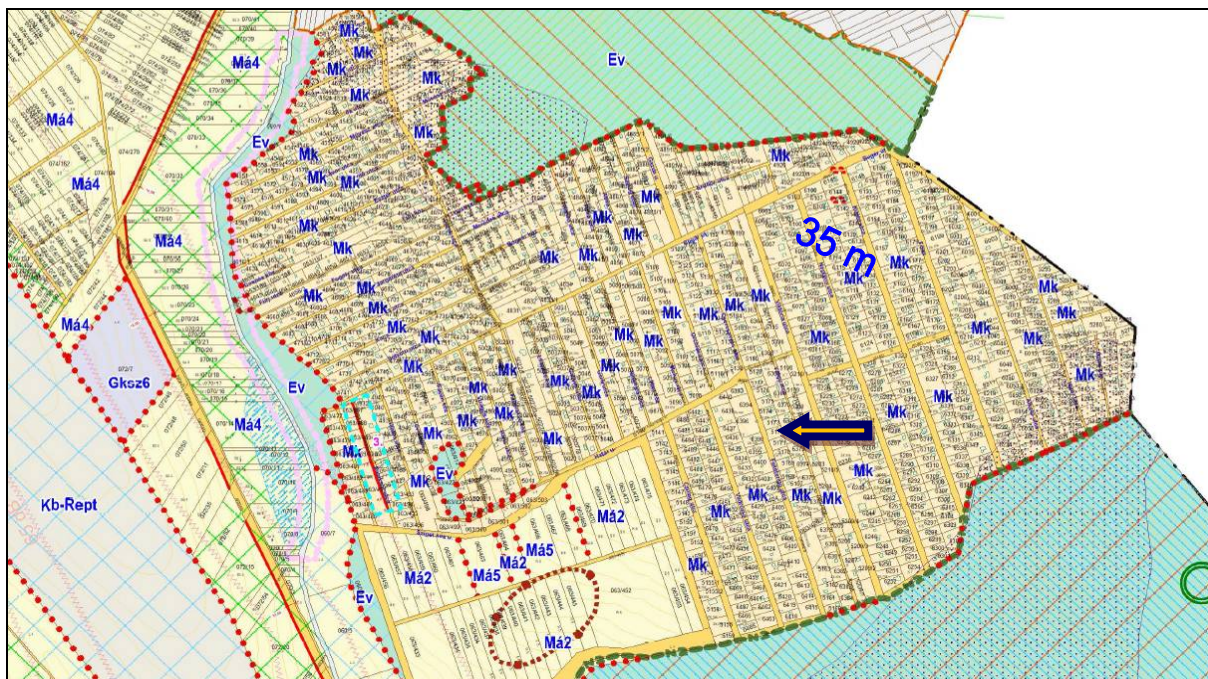
Beépítésre nem szánt területek

Zkp, Zkk	közpark, közkert
Ev	védelmi erdő
Eg	gazdasági erdő
Ek	közjóléti erdő
Ek-Arb	közjóléti erdő- arborétum
Ek-Vad	közjóléti erdő- vadaspark
Mk	kertes mezőgazdasági terület
Má	általános mezőgazdasági terület
Mv	korlátozott mezőgazdasági terület
V	vízgazdálkodási terület



BUDAKESEI VÁROS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE – KIVONAT (SZT-KT)





BUDAKESZI VÁROS HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA – KIVONAT (Mk) – 20.§ ÉS 1.MELL.

HÉSZ 1.melléklet 3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezeti)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m ²	%	m	m	
2.		Kertes mezőgazdasági terület (Mk)				
3.	Mk	720m ²	3%	3,5 m	ok: 3 m, hk: 3 m*	

Mezőgazdasági területek**20. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek—, az ökológiai hálózat védelme, valamint a termőföld- és a vizek védelme céljából az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
- Mk: kertes mezőgazdasági területek,
 - Má: általános mezőgazdasági területek és
 - Mv: korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelés, illetve a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenységre szolgál.
- (3) Kertes mezőgazdasági területen a kertészeti termelést, termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) Kertes mezőgazdasági területen nem helyezhető el:
- lakóépület,
 - üdülőépület.
- (5) ⁶¹ A kertes mezőgazdasági övezetben
- egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.
 - épületet – a fekvőtelkek kivételével – a közterületi telekhatártól számított 10 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet, kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.
 - fekvőtelkek esetén épületet a közterületi telekhatártól számított 3 m-es, az oldalsó telekhatároktól számított 3 m-es, és a hátsó telekhatároktól számított 3 m-es sávban elhelyezni nem lehet
 - a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.
- (5a) ⁶² Kertes mezőgazdasági területen birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.

szabályozási koncepció

Az ingatlan jelenlegi kertes mezőgazdasági terület területfelhasználása, valamint a kertes mezőgazdasági övezetben elhelyezhető rendeltetés (funkció) nem kerül módosításra.

A fenti HÉSZ kivonat szerint a kertes mezőgazdasági területre (Mk) meghatározott előírások közül és a HÉSZ fenti 1. melléklete szerinti 3.2 táblázatban meghatározott beépítési paraméterek közül a 3 % beépítettségre és a 3,5 m épületmagasságra, valamint a beépíthető telek legkisebb méretére vonatkozó előírások módosulnak a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan **Mk2** övezetbe történő besorolásával a Képviselő-testület által hozott 61/2023 határozat figyelembevételével az alábbiak szerint:

- a beépítés intenzitása 3 % helyett **legfeljebb 10 %**,
- az épületmagasság a jelenlegi 3,5 m helyett **legfeljebb 5,0 m**,
- a legkisebb beépíthető telekterület a jelenlegi 720 m² helyett **legalább 500 m²**,
- a **legkisebb zöldfelület** mértéke **min. 80%**.

E szabályozási koncepció alapján a tervezett módosítás Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatának módosítását igényli, illetve a HÉSZ 3. mellékletét képező Külterületi Szabályozási terve módosítását a tervezési területet képező Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) vonatkozásában az Mk2 jelű új övezet jele szempontjából.

A HÉSZ tervezett módosítása során a HÉSZ 1. melléklete szerinti 3.2 táblázat az Mk2 jelű új övezetet illetően kiegészül az alábbiak szerint:

1. melléklet Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 41/2015.(XII.30.) önk. rend.-hez
3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

1.	A	B	C	D	E	F
	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legnagyobb épületmagasság	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól	egyéb
		m^2	%	m	m	
2.	Kertés mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk	720 m^2	3 %	3,5 m	ok: 3 m hk: 3 m*	
3a.	Mk1	620 m^2	10 %	5,0 m	ok: 3 m hk: 3 m*	
3b.	Mk2	500 m^2	10 %	5,0 m	ok: 3 m hk: 3 m*	zöldfelület 80%

* kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókert mérete 6,0 m.

Lásd 4. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási tervlap módosítási javaslat című fejezetben.

f) Közlekedési- és közmű szakági munkarészek

Jelen – a beépíthetőséget, az épületmagasságot kismértékben megnövelő és a telekterületet kismértékben, a meglévő állapotnak megfelelően csökkentő tervezett Helyi Építési Szabályozásmódosításnak – mivel a meglévő állapotot rendezi, nincs várható hatása sem a közlekedésre, illetve a parkolásra, sem közműigénybevételre. Azaz sem közlekedésfejlesztési, sem közműfejlesztési következménnyel nem jár.

A Nagyszénászug közlekedési hálózata szabályos, raszteres kialakítású. Közterületi útjai részben szilárd, részben murvás burkolatúak. A közterületek részben 8-12 m, de gyakran 4-6 m szélességűek. Az ingatlan Budakeszi belterülete felől a Domb utca – Sugár utca – Gerle utca – Határ út nyomvonalon közelíthető meg.

A településrészen a közterületi utak szélességi méretei miatt a telkek kapui jellemzően a telekhatártól a telek belseje felé kissé elhúzva kerültek megépítésre, annak érdekében, hogy az utcákban a szembejövő forgalom esetén kiállási lehetőséget biztosítsanak, illetve a közterületen történő megfordulást tegyék lehetővé. Jelen tervezési terület közterületi telekhatárán egy személyi bejáró és egy kapubeálló került kialakításra.

A Nagyszénászug külterületi kertes mezőgazdasági területe jelenleg a villamosenergia-, az ivóvíz- és a hírközlési tekintetében rendelkezik kiépített közműhálózattal.

Mivel a külterületek szűk közterületi útjain a szennyvízhálózat kiépítése műszakilag nehezen megoldható. A szennyvízkezelés az alábbi HÉSZ szabályozás szerint történhet:

Közművek és közművesíttetés előírásai

11. §

(5) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:

- a) a közcsonna hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,
- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll, a tisztított vizet a felszín alatt elhelyezni tilos,
- c) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken.

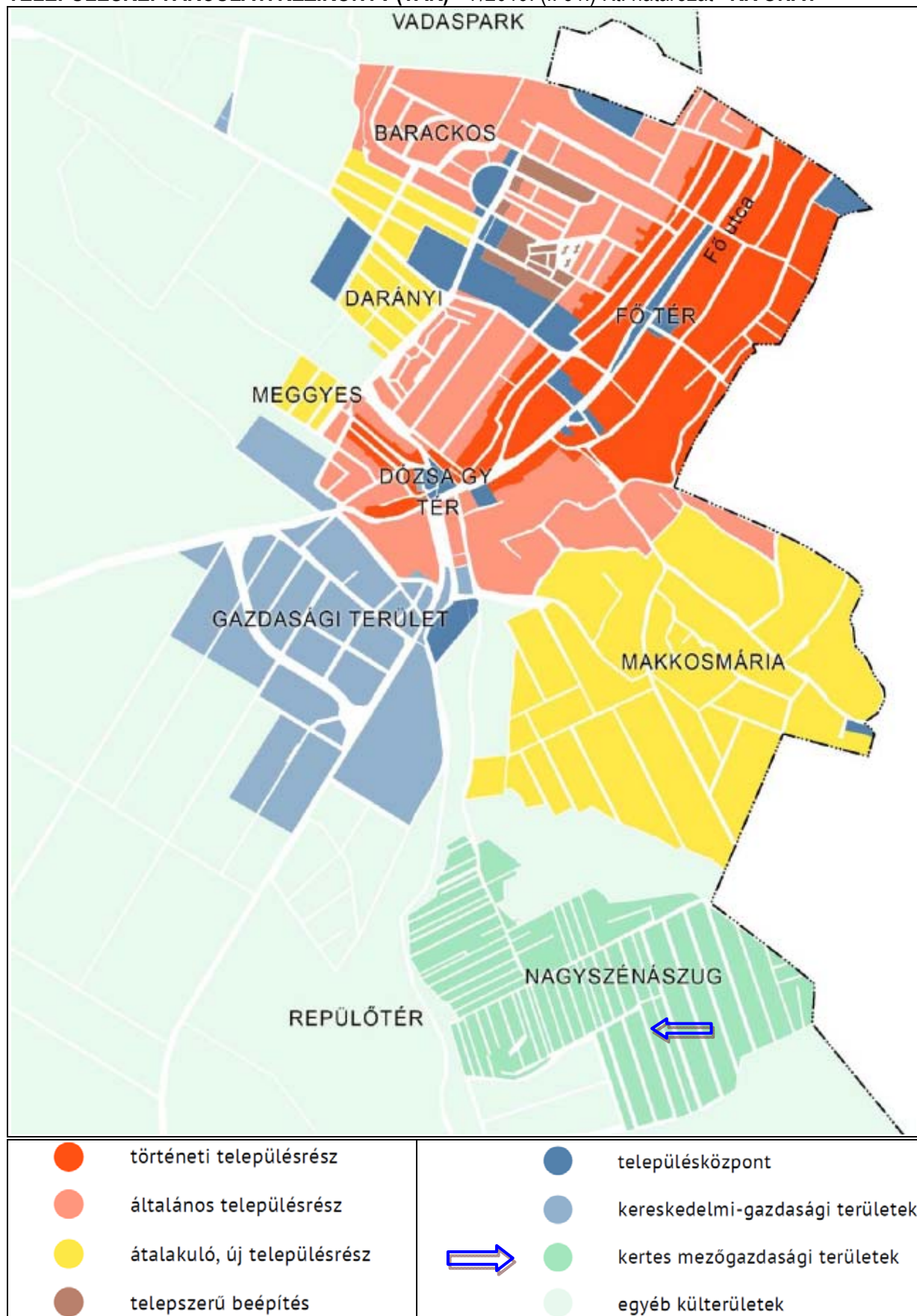
(6) Zárt szennyvíztároló akkor alkalmazható, ha:

- a) a közcsonna hálózat nem közelíti meg a telket 200 m távolságon belül,
- b) a szennyvizet elszállító gépkocsi számára megfelelő szélességű és kiépítettségű út áll rendelkezésre.

Az E-közmű nyilvántartás alapján a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlan rá van csatlakoztatva Nagyszénászug településrész villamosenergia-, ivóvíz- és hírközlés hálózatára.

g) A településképi arculati dokumentumok (TAK és TKr) bemutatása

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) – 7/2019. (I. 31.) Kt. határozat - KIVONAT -



KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Sajátos karaktert képvisel Budakeszin a nagyszénászügi kertes mezőgazdasági terület, sok zölddel rendelkező változatos domborzatú településrész.

A városvezetés távlati célkitűzései szerint e területet továbbra is a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere marad.

Nagyszénászüg többnyire szabadidős céllal használt kiskertes terület alacsony beépítettséggel, szabályosan parcellázott telkekkel. Ebből következően a terület jellemzően zöld, az épületek alapterülete nem nagy.

A meglévő keskeny utcák a terület megfelelő megközelítését nehezen biztosítják.

Az épületek földszintesek, tetőterük esetenként beépített. Az épületek formai megjelenése nem képez egységes arculatot, magas- és lapostetős épületek is találhatóak a településrészben.

A gazdasági célú épületek korszerű, igényes anyagok felhasználásával, sok esetben jó építészeti minőségben készültek el az elmúlt 15 évben.



<p>AJÁNLÁSOK - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET</p> <p>TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG</p> <p>Kerülendő a 45° feletti tetőhajlásszögű, magas tetőgerincű épületek építése. Az épületek kis alapterülete miatt javasolt az egyszerű, nyugodt tetőforma. Az összetett, bonyolult tetőszerkezet építése nem ajánlott.</p> <p>ANYAGHASZNÁLAT</p> <p>Ajánlott az épület anyaghasználatánál, színharmonijánál a természetes anyagok és színek alkalmazása, használata.</p>	<p>ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK</p> <p>Javasolt a terület használatának, funkciójának, hangulatának megfelelő, kisméretű, természetközeli épület építése.</p> <p>Új telek beépítésekor az épület elhelyezésekor figyelembe kell venni a szomszédos ingatlanok beépítését, hogy azok megfelelő használatát ne zavarjuk, a benapozását továbbra is biztosítsuk.</p> <p>Az alacsony beépíthetőségből eredő kisméretű épületekkel a laza beépítés megoldható, így biztosítva a már ott lévő épületek zavartalan használatát.</p>
---	---

A jelen Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanon történő új építés vagy bővítés során épületet kialakítani az alábbi előírásoknak megfelelően lehet:

- mind a fentiek szerint a **Településképi Arculati Kézikönyv (TAK)** kertés mezőgazdasági területek elnevezésű területekre javasolt beépítés **szempontjainak**,
- mind az alábbiak szerint a **Településképvédelmi rendeletben (TKr)** az ún. kertés mezőgazdasági területek elnevezésű területekre **megfogalmazott szabályozásnak**.

TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR) – 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet – KIVONAT

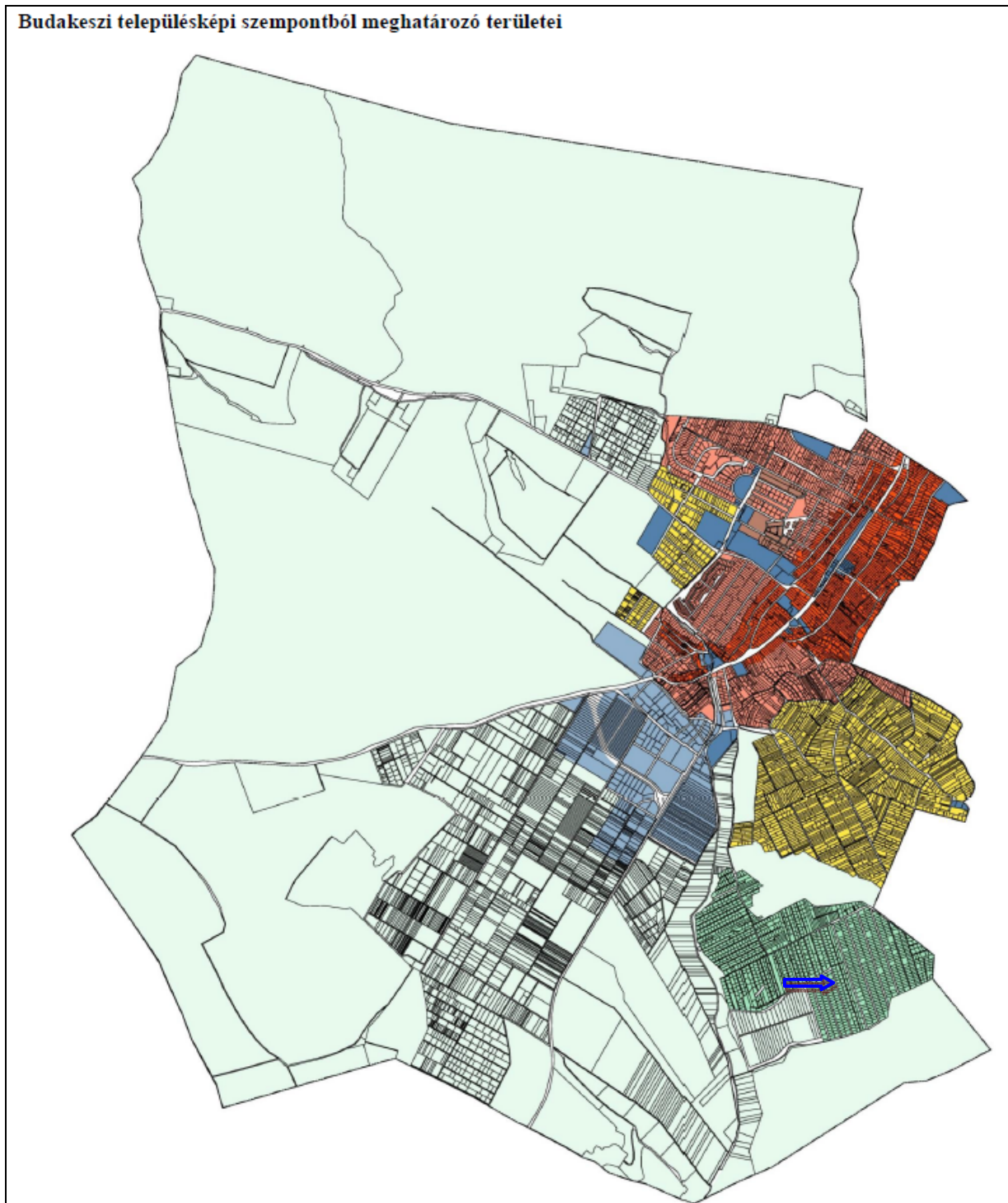
<ul style="list-style-type: none"> ● történeti településrész településképi szempontból meghatározó terület ● általános településrész településképi szempontból meghatározó terület ● átalakuló, új településrész településképi szempontból meghatározó terület ● teleszerű beépítésű településképi szempontból meghatározó terület ● településközpont településképi szempontból meghatározó terület ● kereskedelmi-gazdasági településképi szempontból meghatározó terület ● kertés mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó terület ● egyéb külterületi településképi szempontból meghatározó terület

10. Kertés mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények

11. § A kertés mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó területen

- a) Csak környezetbarát, a magyar építészeti hagyományoknak megfelelő, vagy azokhoz településképi szempontból esztétikusan illeszthető tömegalakítás és anyagok alkalmazhatók. Az ettől eltérő más tömegalakítás és anyaghasználat településképi illeszkedését, és a 9 m-nél nagyobb épületmagasságú épületek tájképi illeszkedését látványtervvel kell igazolni.
- b) Kerítés csak a terület rendeltetéséhez szükséges módon, alapozás és lábazat nélküli drótfonatos, vagy faanyagú, karámszerű kivitelben építhető.

Budakeszi településképi szempontból meghatározó területei



h) Változás várható környezeti hatásai

Jelen – a beépíthetőséget, az épületmagasságot kismértékben megnövelő és a telekterületet kismértékben, a meglévő állapotnak megfelelően csökkentő – tervezett Helyi Építési Szabályzatmódosításnak, mivel jellemzően a meglévő állapotot rendezi, nincs várható környezeti hatása.

j) Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

Az épített örökségi érték szempontjából elmondható, hogy a tervezési területet jelentő Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) telken, illetve sem a közvetlen, sem a tágabb környezetében nem található műemlék, műemléki környezet, helyi védelem alatt álló védett épített érték, valamint régészeti lelőhely.

2. TERVIRATOK

1. melléklet – Önkormányzati Képviselő-testület 61/2023.(III.2.) számú határozata

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

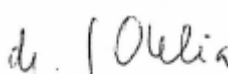
a Képviselő-testület 2023. március 2-án megtartott
rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 61/2023. (III. 2.) határozata a Budakeszi, Nagyszénászug településrészre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításának támogatásáról


- Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2023. június 15-ig beérkező kérelmek esetében támogatja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész Kertes mezőgazdasági övezetben fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását az alábbi feltételekkel:
 - A kérelmező elkészíteti és kérelméhez csatolja a kérelmével érintett területre vonatkozó, jogszabályban meghatározott és a tervezett módosítás lehetőségét alátámasztó Telepítési tanulmánytervet.
 - A kérelmező településrendezési szerződés keretében vállalja, hogy viseli a vonatkozó településrendezési eszköz módosításának költségeit és minden egyéb, a beruházás megvalósításához szükséges ügyintézés, engedélyezés stb. költségét.
 - A kérelmező a vonatkozó településrendezési eszköz módosítására vonatkozó eljárás állami főépítész által történt elfogadását (záróvélemény kiadását) követő 15 napon belül településrendezési szerződés keretében vállalja 5.000 Ft/m² összegű településfejlesztési hozzájárulás fizetését.
 - A helyi építési szabályzat módosításának feltétele a településfejlesztési hozzájárulás összegének megfizetése.
 - A kérelmező a településrendezési szerződés keretében tudomásul veszi, hogy a területet ellátó infrastruktúrafejlesztés, útépités, járdaépítés, közvilágítás, szennyvízcsatorna stb. költségét és kiépítését az önkormányzat nem vállalja.
 - Amennyiben a településrendezési szerződésben meghatározott célok megvalósulása bármely okból meghiúsul a szerződés teljesülés nélküli megszűnése esetén a szerződő felek közötti anyagi elszámolás szükséges. Ezt követően az el nem végzett munka után járó összeget a tulajdonosnak vissza kell utalni, az önkormányzat eredménygaranciát nem vállal.
- Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pont szerinti feltételek fennállása esetén támogatja a helyi építési szabályzatban a Kertes mezőgazdasági övezetben meghatározott
 - megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre,
 - megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra,
 - beépíthető telek legkisebb méretének 720 m²-ről, 500 m²-re,
 - legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ratörténő módosítását a zártkerti művelés alól kivett telkek vonatkozásában.

Felelős: dr. Győri Ottilia polgármester

Határidő: azonnal


dr. Győri Ottilia
polgármester




dr. Konkoly Zita
jegyző

2. melléklet – Önkormányzati főépítész feljegyzése a Tanulmányterv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TANULMÁNYTERV TARTALMÁRÓL BUDAKESEI – NAGYSZÉNÁSZUG - MK KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETŰ INGATLANOKRA VONATKOZÓ HÉSZMÓDOSÍTÁS (MK2) MEGALAPOZÁSÁHOZ CÍMŰ TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVHEZ

ELŐZMÉNYEK

Fejlesztési-, illetve képviselő-testületi döntések és előzmények
Telepítési tanulmányterv tervezési területe, készíttetésének célja

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

- a) Az érintett terület és környezetének rövid bemutatása
A földhivatali nyilvántarás szerint
- b) Településszerkezeti-, területfelhasználási-, közlekedéshálózati- és beépítettségi vizsgálat
- c) Az ingatlant érintő országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezeteinek bemutatása
 - A) Országos Területrendezési terv – OTRT
 - B) Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve
 - C) Országos és kiemelt térségi övezetek
 - D) Pest Megye Területrendezési terve térségi övezetek - PMTrT
- d) Az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)
- e) A z ingatlan hatályos Településrendezési Eszköz szerinti besorolása
Budakeszi Város hatályos Településszerkezeti terve – kivonat
Budakeszi Város hatályos Szabályozási terve – kivonat (SZT-Kt)
Budakeszi Város hatályos Helyi Építési Szabályzata – kivonat (Mk) – 20.§ és 1.mell.
- f) Közlekedési- és közmű szakági munkarészek
- g) A településképi arculati dokumentumok (TAK és TKr) bemutatása
Településképi arculati kézikönyv (TAK) – 7/2019. (I. 31.) Kt. határozat - KIVONAT -
Településképvédelmi rendelet (TKr) – 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet – KIVONAT
- h) Változás várható környezeti hatásai
- j) Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A hatályos Településszerkezeti terv elhatározásai
A Helyi Építési Szabályzatmódosítás – javaslat – rendelet-tervezet
A Szabályozási tervlap módosítása javaslat SZT-Kt M/2

3. TERVIRATOK

1. Melléklet – Önkormányzati főépítész feljegyzése a Tanulmányterv ter tartalmáról
2. Melléklet – Önkormányzati Képviselő-testületi 61/2023.(III.2.) határozata – HÉSZmód.ról

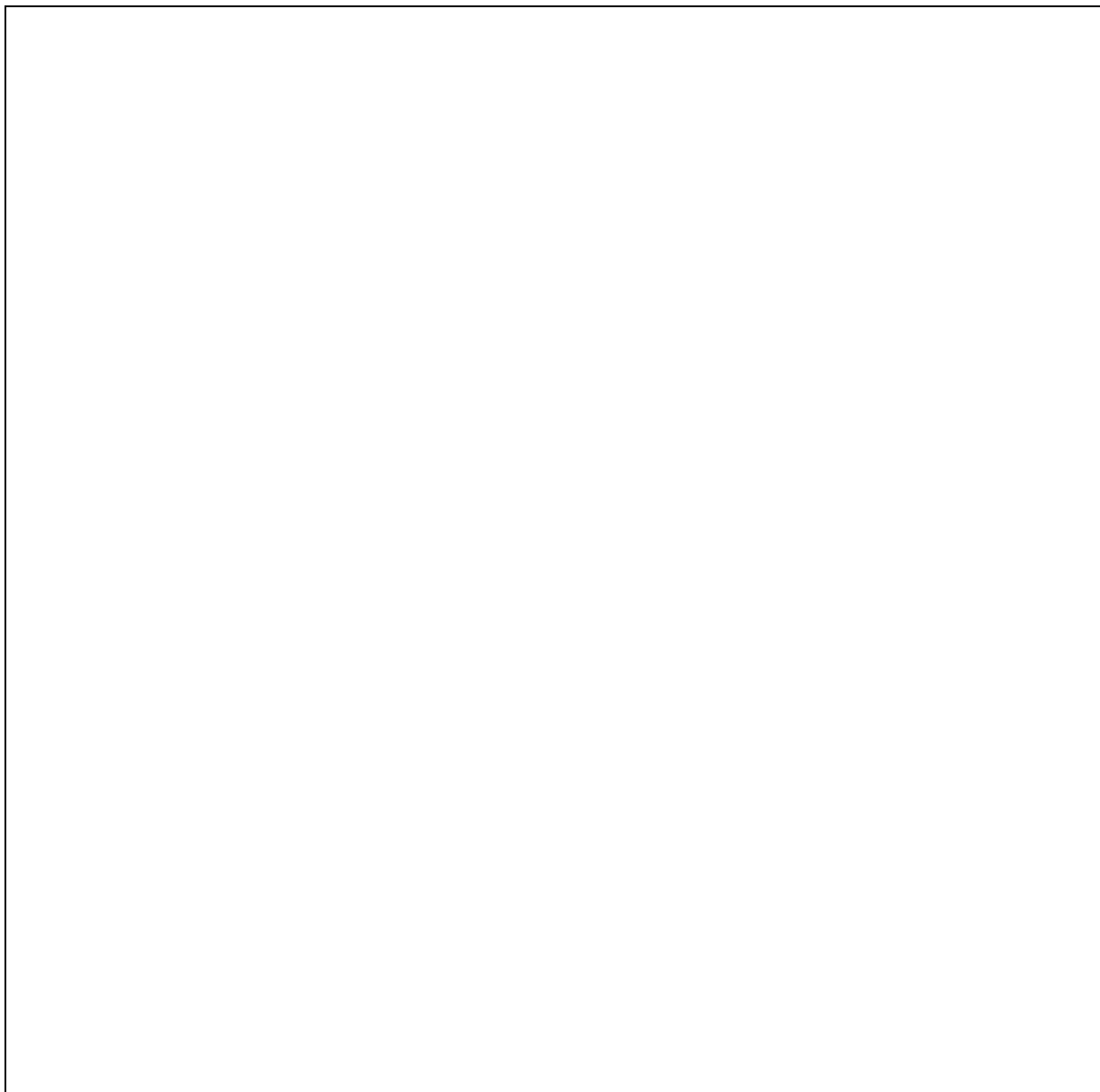
Budakeszi, 2023. június 6.



Gáspár Dávid
Budakeszi Város főépítésze

3. melléklet – E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat





3. EGYÉB IRATOK

MAGASABB SZINTŰ JOGSZABÁLYI – TERÜLETRENDEZÉSI TERVI – ILLESZKEDÉS VIZSGÁLATA

A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlant érintő magasabb szintű területrendezési tervi országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezeteinek bemutatása

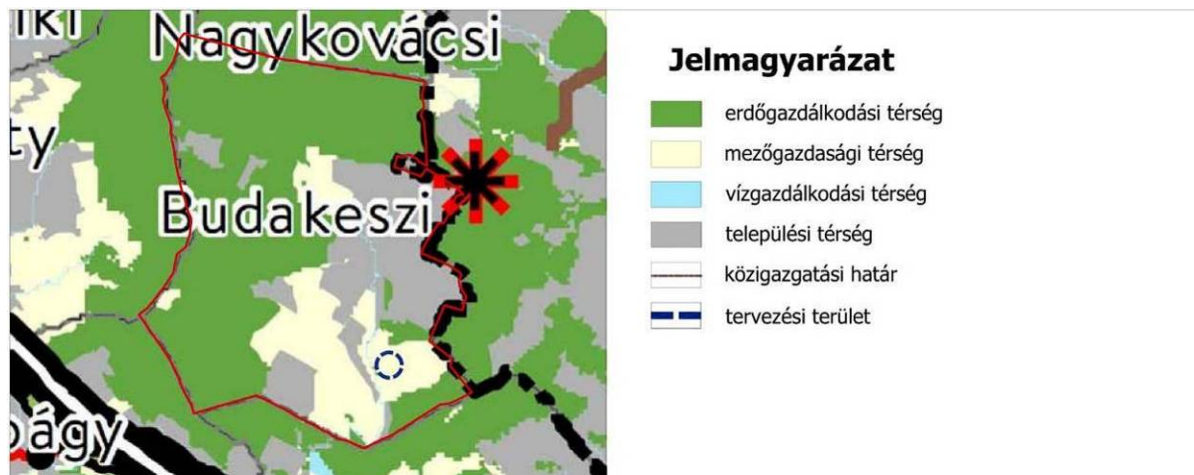
A tervezési területet érintő területrendezési tervek térségi övezetei az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: **OTrT**) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**);
- Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **PMTrT**).

A) ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV – OTRT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

Az Ország szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 2. melléklet: Az ország szerkezeti terve

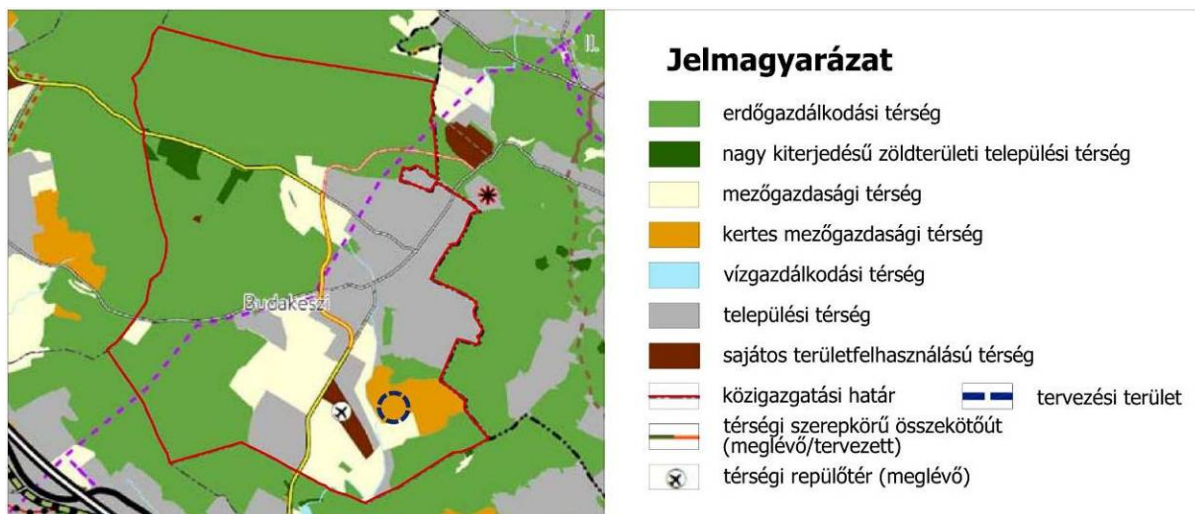
Az OTrT Szerkezeti tervlapja alapján Budakeszi Város közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű beépítésre szánt területei a **települési térségbe** tartoznak.

A tervezési terület tágabb környezete, azaz az azt magába foglaló Nagyszénászug területe mezőgazdasági térség része. Az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

B) BUDAPESTI AGGLOMERÁCIÓ TERÜLETRENDEZÉSI TERVE

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban **Trtv.**), s annak önálló részeként a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (a továbbiakban: **BATrT**)

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti terve



2018. évi CXXXIX. törvény - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Budapesti Agglomeráció szerkezeti terve*

A BATrT szerkezeti terve alapján Budakeszi Város közigazgatási területe az **erdőgazdálkodási**, a **mezőgazdasági** és a **vízgazdálkodási térség** részét képezi, a település belterületi fekvésű, beépítésre szánt területei a **települési térségbe**, a külterületi kiskertes mezőgazdasági területek a **kertes mezőgazdasági területfelhasználású térségbe** tartoznak.

A tervezési terület tágabb környezete, azaz az azt magába foglaló Nagyszénászug területe kertes mezőgazdasági térség része. Az érintettség szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.

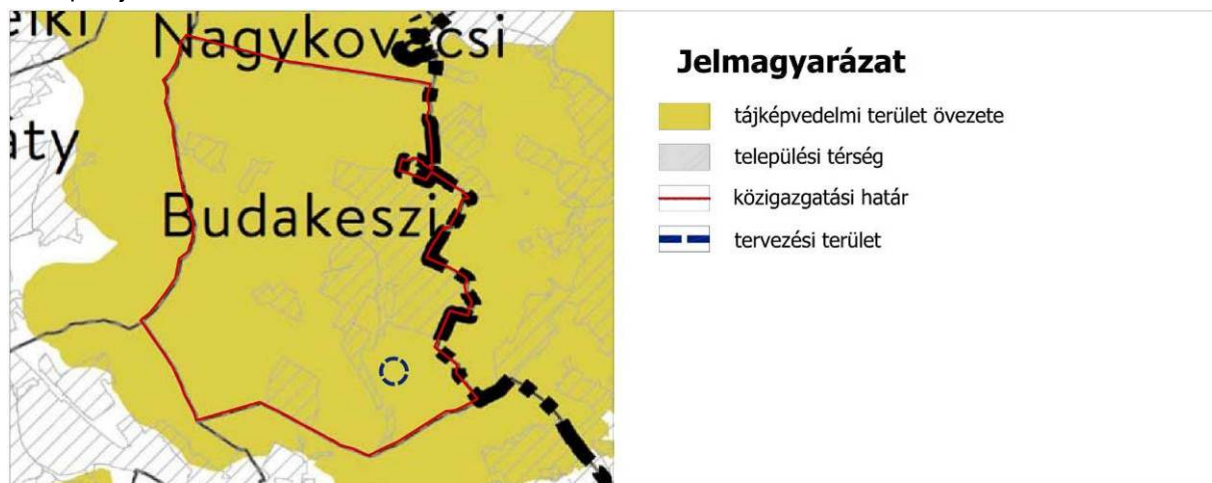
C) ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK

Területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14.)MvM r.

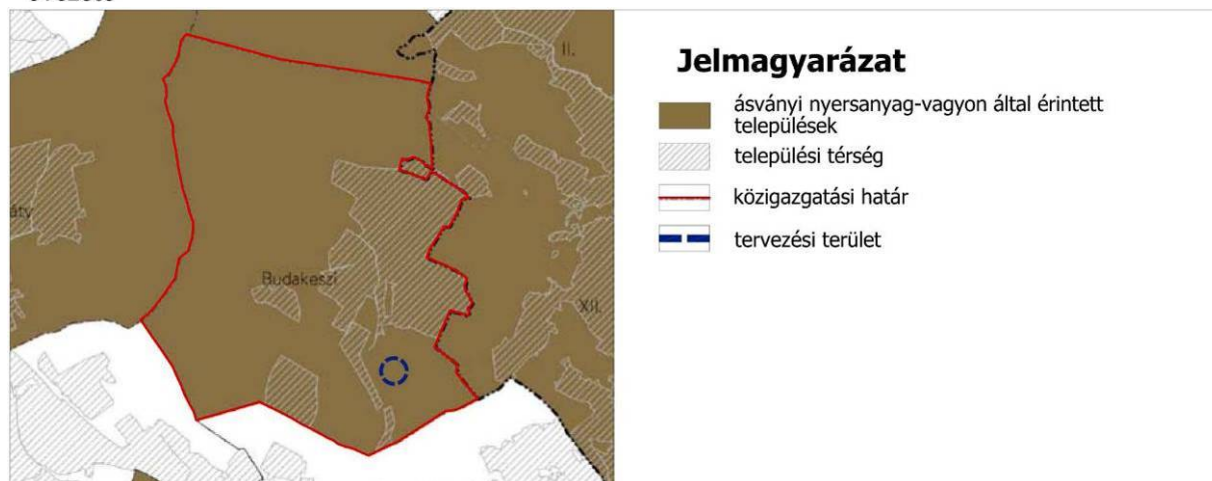
Budakeszi Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési területnek az OTrT országos övezeteivel és a BATrT kiemelt térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az OTrT országos övezetei és BATrT kiemelt térségi övezetei	Budakeszi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3/1. Ökológiai hálózat magterületének, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti a közigazgatási területet	nem érinti a tervezési területet
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3/3. Erdők övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3/4. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
1. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3. Tájképvédelmi terület övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
4. vízminőség-védelmi terület	érinti a közigazgatási területet	nem érinti a tervezési területet
5. Nagyvízi meder övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
6. VTT-tározók övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
7. ásványi nyersanyagvagyon övezete	teljes közigazgatási területet lefedi	
8. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
9. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

A település egészét lefedő és ennek okán a tervezési területet is érintő három országos övezet kivágata jelen módosítás tervezési területének jelölésével az alábbi, megjegyzendő, hogy az érintettségek szempontjából a tervezett módosítás nem releváns.



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Országos Területrendezési terv 3. melléklet: *Tájképvédelmi terület övezete*



9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - Budapesti Agglomeráció Területrendezési terve 7. melléklet: *Ásványi nyersanyag-vagyon övezete által érintett települések*



2018. évi CXXXIX. törvény - Országos Területrendezési terv 3/5. melléklet: *Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések*

D) PEST MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE TÉRSÉGI ÖVEZETEK - PMTrT

Pest Megye Önkormányzat Közgyűlésének Pest megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete

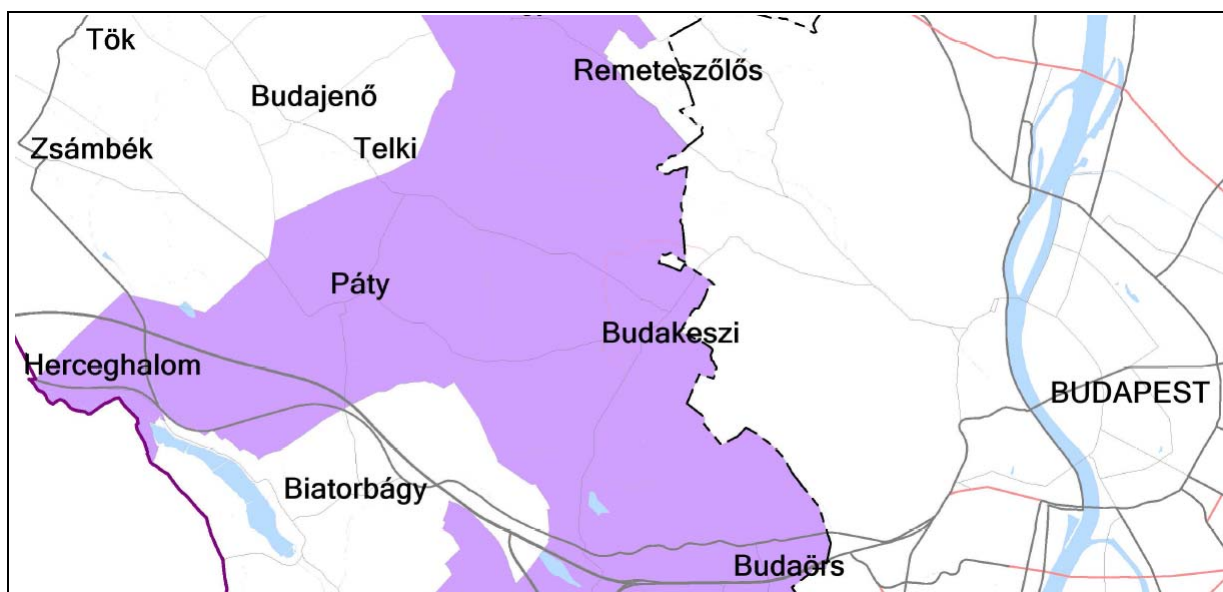
Budakeszi Város a Budapesti Agglomeráció része, de közigazgatási területét a megyei terv egyedi megyei övezetekbe sorolja.

A tervezési területnek a PMTrT egyedileg meghatározott megyei övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

Az PMTrT egyedi övezetei	Budakeszi közigazgatási területének érintettsége	Tervezési terület érintettsége
3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	közigazgatási terület nyugati részét ÉRINTI	nem érinti
3.13.2. Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3.13.3. Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	közigazgatási terület nyugati részét ÉRINTI	nem érinti
3.13.4. Kertés mezőgazdasági területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	
3.13.5. Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	nem érinti a közigazgatási területet	

A települést érintő két egyedileg meghatározott megyei övezet kivágata az alábbi. Megjegyzendő, hogy az érintettségek szempontjából a tervezett módosítást ezen egyedi övezetek nem érintik, azaz a módosítás az övezetek szempontjából nem releváns.

3.13.1. Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete



Budakeszi Város közigazgatási területének nyugati településrészét érinti a megyei **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének** egyedi övezete.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A Jelen tanulmányterv fenti e) A településrendezési eszközök bemutatása c. fejezete mutatja be a tervezési területre és környezetére vonatkozó Budakeszi Város hatályos Településrendezési Eszközeinek elhatározásait.

Az alábbiakban a Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) tervezési területre javasolt módosítások tükrében kerül a hatályos településrendezési eszközök módosításának szükségessége vizsgálatra.

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ELHATÁROZÁSAI

A tervezési területre vonatkozóan a **Településszerkezeti terve NEM KERÜL MÓDOSÍTÁSRA.** A terület továbbra is a tágabb környezetét is jelentő kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználásban marad.

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT – RENDELET-TERVEZET

A tervezési területre vonatkozóan Budakeszi Város **Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)** szabályozási előírásainak **módosítása szükséges, amely több részterületre, köztük jelen Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) tervezési területre is egy ÚJONNAN kialakításra kerülő Mk2 jelű kertes mezőgazdasági övezet lesz.**

A Feketerigó utca 14. (5172 hrsz) ingatlanra meghatározott Mk2 övezet a beépítési paramétereit tekintetében módosul a jelenleg az e területre hatályos Mk övezet beépítési paramétereire képest. A kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó általános – elhelyezhető rendeltetés (funkció) tekintetében – szabályozó előírások nem kerülnek módosításra!

RENDELET-TERVEZET

1.§ Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének 3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei) táblázata **kiegészül az alábbi 3b. sor rendelkezéseivel.**

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei)

	A	B	C	D	E	F
1.	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete <i>m²</i>	megengedett legnagyobb beépítettség <i>%</i>	megengedett legnagyobb épületmagasság <i>m</i>	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól <i>m</i>	egyéb
2.	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3.	Mk	720 m ²	3 %	3,5 m	ok: 3 m hk: 3 m*	
3a.	Mk1	620 m²	10 %	5,0 m	ok: 3 m hk: 3 m*	
3b.	Mk2	500 m²	10 %	5,0 m	ok: 3 m hk: 3 m*	zöld-felület 80%

* kivéve a természetvédelmi szempontú kijelöléssel érintett területekkel határos telkek esetében, ahol a hátsókeret mérete 6,0 m.

