

# Telepítési Tanulmányterv

Budakeszi, Nagyszénászug  
4826/2 helyrajziszámú ingatlan vonatkozásában



2025. Június

## MEGBÍZÓ

Nagy Miklós Gergely - Tulajdonos

## A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK

### Településrendezés:



**Rác Bálint**

okl. településmérnök  
egyéni vállalkozó  
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:  
TT 13-1686



**Schild-Rác Dorottya**

jogi szakokleveles településmérnök  
egyéni vállalkozó  
tervezői jogosultság és névjegyzéki szám:  
TT 13-1680

## Tartalom

Előzmények, megbízás.....	4
I. A terület és környezetének bemutatása.....	4
II. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.....	14
III. Hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása.....	23
IV. A fejlesztési cél, változás bemutatása.....	29
V. A rendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció.....	30
VI. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés.....	32
Mellékletek.....	36

## Előzmények, megbízás

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 84/2025. (III. 27.) számú határozatában döntött Budakeszi, Nagyszénászug településrészre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításának támogatásáról. A határozat értelmében a 2025. július 2-ig beérkező kérelmek esetében az önkormányzat támogatja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész kertés mezőgazdasági övezetben (Mk) fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását az alábbiak szerint:

- A kérelmező elkészítetteti 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/m<sup>2</sup> összegű, és amennyiben a szerződéssel érintett ingatlanon álló épület fennmaradásának biztosításához szükséges egyedi építési hely meghatározása, annak vonatkozásában érintett ingatlanonként további 2.000.000 Ft **településfejlesztési hozzájárulás fizetését.**
- A kérelmező a településrendezési szerződés keretében tudomásul veszi, hogy a területet ellátó infrastruktúrafejlesztés, útépítés, 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 a fenti feltételek fennállása esetén támogatja a helyi építési szabályzatban a Kertés mezőgazdasági övezetben (Mk) meghatározott

- megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre, -
- megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra, -
- beépíthető telek legkisebb méretének 720 m<sup>2</sup>-ről, 500 m<sup>2</sup>-re, -
- legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ra történő módosítását

A határozat jegyzőkönyvi teljes tartalma a mellékletek közt elérhető!

Az önkormányzat által az előbbieken bemutatott lehetőség kihasználása érdekében Megbízó Rácz Bálint Jakab településrendezési tervezőket bízta meg a rendezési terv módosításának alátámasztására szolgáló Telepítési Tanulmányterv kidolgozására.

## **A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI**

Telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos **önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció**, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát.

A telepítési tanulmányterv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a jogszabályban előírt tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A települési főépítéssel egyeztetett tartalom a következő (a főépítési feljegyzés aláírt példányát a mellékletek tartalmazzák):

A telepítési tanulmányterv a településrendezési terv módosításának megalapozása érdekében, a módosítással érintett terület tekintetében tartalmazza

- a) a terület és környezetének bemutatását,
- b) hatályos településrendezési előírások bemutatását,
- c) a fejlesztési célt, változás bemutatását,
- d) a településtervezési változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját
- e) magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelést.

## **A TERVEZÉSI FELADAT BEMUTATÁSA, TERVEZÉS CÉLJA**

A fentiekkel összefüggésben jelen tervezési munka célja tehát a Budakeszi közigazgatási területéhez tartozó Nagyszénászug településrészen elhelyezkedő 4826/2 hrsz-ú telek tárgyában a településrendezési szerződés megkötését és a rendezési terv jövőbeni módosulását alátámasztó, a települési főépítész által meghatározott tartalom szerint összeállított Telepítési Tanulmányterv elkészítése. A tanulmányterv egy ingatlan vonatkozásában készül, azonban a vizsgálatok során kitekintünk az egész Mk övezetű Nagyszénászug területére. A szabályozási koncepció bemutatása esetében is a teljes Mk övezetű Nagyszénászugot tekintjük tervezési területnek (ahol a többi, hozzánk beérkezett módosítással érintett telket is feltüntetjük. Ennek oka, hogy a településrendezési terv módosítása során az összefüggő településszerkezeti egységeket célszerű együtt kezelni, illetve a módosítandó tervezési terület nagysága a hatályos jogszabályi környezetben minimum egy telektömb [419/2021. (VII. 15.) Korm. rend. 11.§ (5)]. A Pest megyei állami főépítéssel való konzultáció alapján a rendezési terv módosítása minimum 6 telekre kell, hogy kiterjedjen a tervezési területen belül, így jelen telek övezeti átsorolásának feltétele, hogy a legalább másik 5 kérelmező telkének övezeti átsorolására egy eljárás keretén belül kerüljön sor.

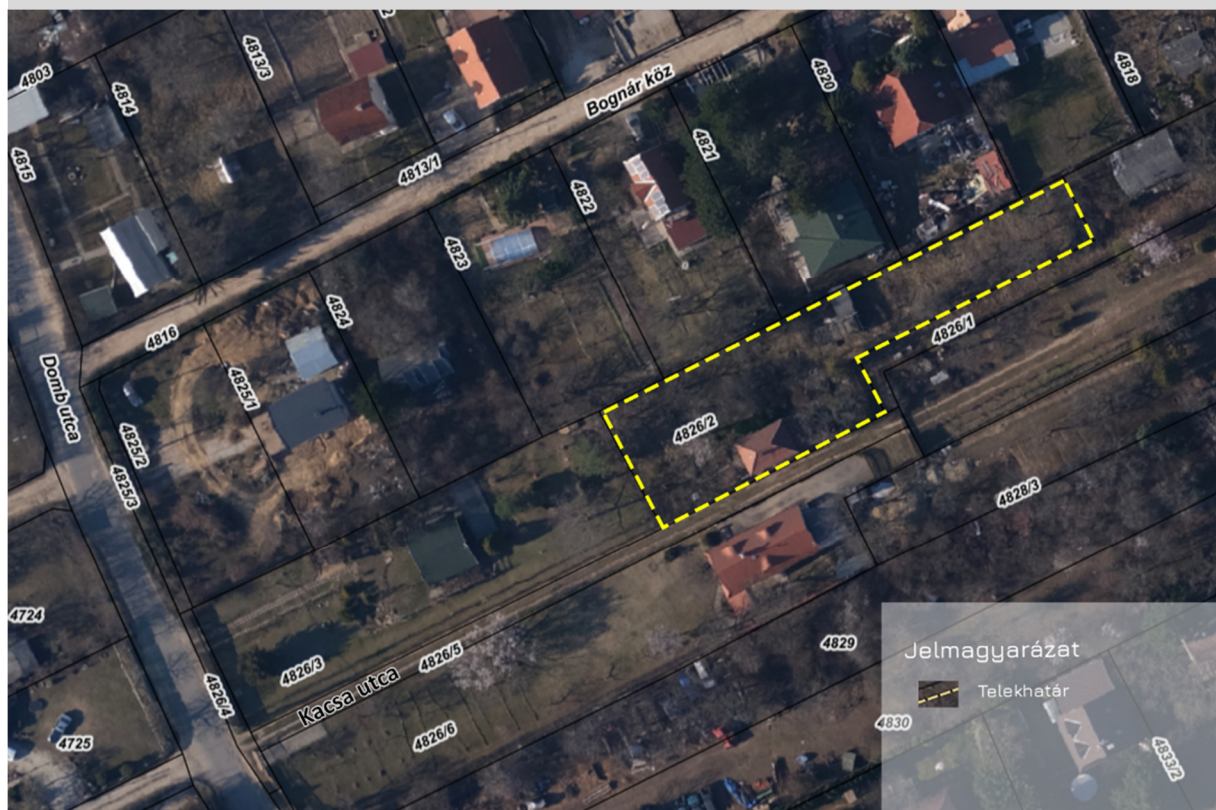
## I. A terület és környezetének bemutatása

A 4826/2 hrsz-ú tárgyi ingatlan és annak tervezési környezete (Nagyszénászug zártkerti ingatlanjai) Budakeszi település délkeleti határánál, a Nagyszénászug nevű külterületi részén helyezkedik el. A Nagyszénászug erdőfoltokkal körülvett, nagyjából kertés mezőgazdasági, kisebb részt általános mezőgazdasági hasznosítású telkekből álló terület. A kertés mezőgazdasági területet északi, keleti és déli irányból körülölelő erdőfoltok Natura2000-es védelem alatt állnak. A domborzati adottságokat tekintve a terület a 200-320 közti tengerszint feletti magasságon fekszik. Talajtípust tekintve a terület északnyugati felén Ramann-féle erdőtalaj jellemző, a délkeleti részén pedig rendzina talajok, a talajképző kőzet löszös üledék, illetve mészkő, dolomit.

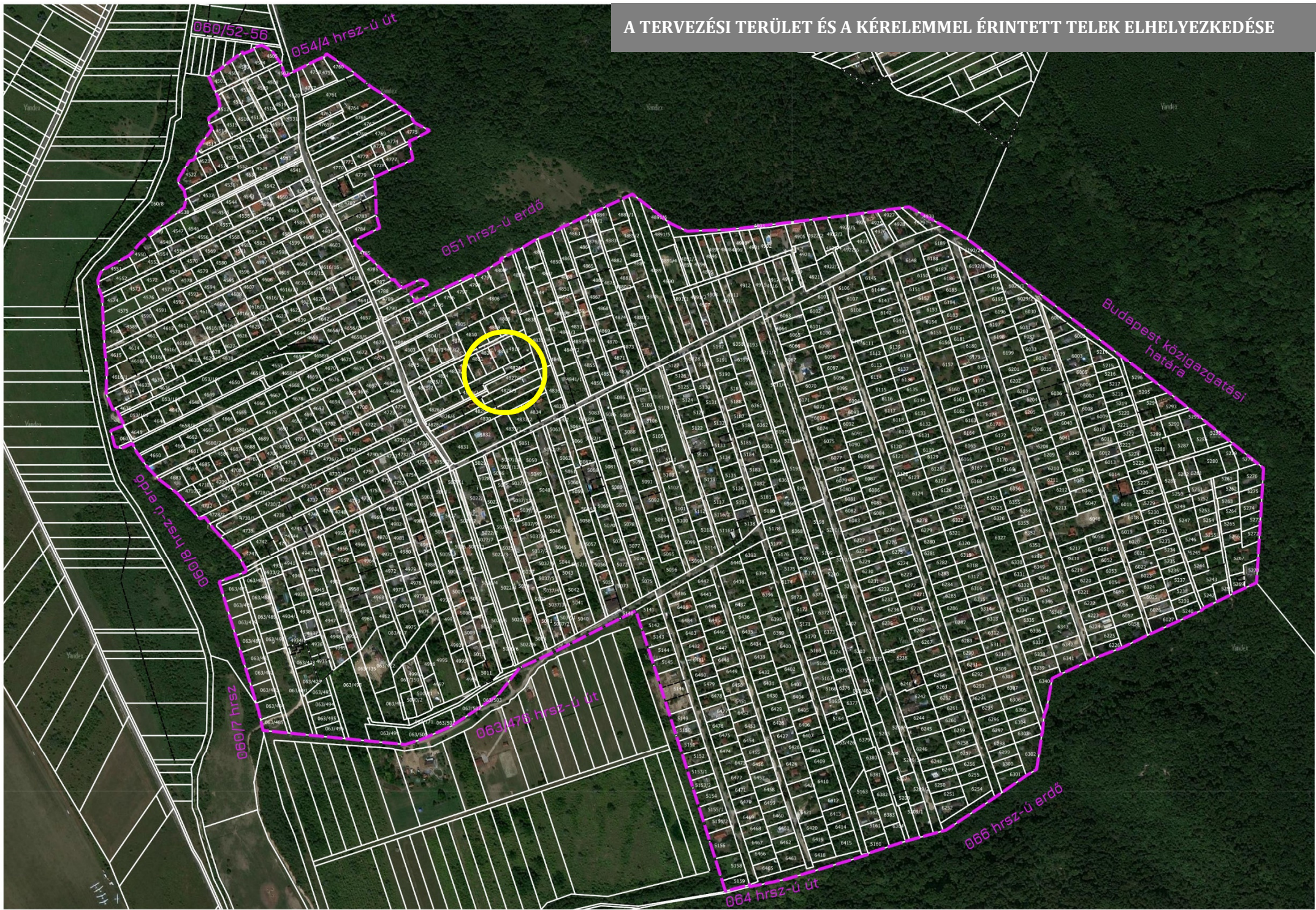
A vizsgált terület határait, melyben a módosításra kérelmezett telek is fekszik, a 060/8 hrsz-ú erdő - 060/56 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 060/55 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 060/54 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 060/53 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 060/52 hrsz-ú mezőgazdasági terület - 054/4 hrsz-ú út - 051 hrsz-ú erdő - Budapest közigazgatási határa - 066 hrsz-ú erdő - 064 hrsz-ú út - 063/476 hrsz-ú út és a 060/7 hrsz-ú mezőgazdasági terület jelentik.

A kérelemmel érintett 4826/2 hrsz-ú telek a Karika utca – Sugár utca – Domb utca – Lovas utca – 051 hrsz-ú erdő által határolt tömbben helyezkedik el. Az ingatlan egy része az ingatlanyilvántartás alapján kivett hétvégi ház, udvar, másik része szántó.

A kérelemmel érintett telek elhelyezkedése



# A TERVEZÉSI TERÜLET ÉS A KÉRELEMSEL ÉRINTETT TELEK ELHELYEZKEDÉSE



## A telekstruktúra

A teljes tervezési terület az ingatlannyilvántartás alapján 1357 db telekből áll (közterületekkel együtt). A telekméretek 16 és 9324 m<sup>2</sup> között alakulnak, de döntően 500 és 1000 m<sup>2</sup> között mozognak. A tervezési területre készített telekméretvizsgálatot a **V-1 jelű tervlap** tartalmazza. Telekalakzatokat tekintve az egész területen jellemző a téglány alaprajz, viszonylag sok a fekvőtelek, főleg a terület északkeleti részén.

A 4826/2 hrsz-ú telek a Karika utca – Sugár utca – Domb utca – Lovas utca – 051 hrsz-ú erdő által határolt tömbben helyezkedik el, ahol jelenleg 52 db telek található, ezek méretei 358 és 2201 m<sup>2</sup> között mozognak. A kérelemmel érintett telek területe az ingatlannyilvántartási adatok alapján 1015 m<sup>2</sup>, ezzel a nagyobb telkek közé tartozik a tömbben.

## Az épített környezet

A teljes tervezési terület 1357 db telkéből az ingatlannyilvántartás szerint 910 db beépített. A beépítettség 0 és 27 % között mozog. A beépítettség vizsgálatát a **V-2 tervlap** mutatja.

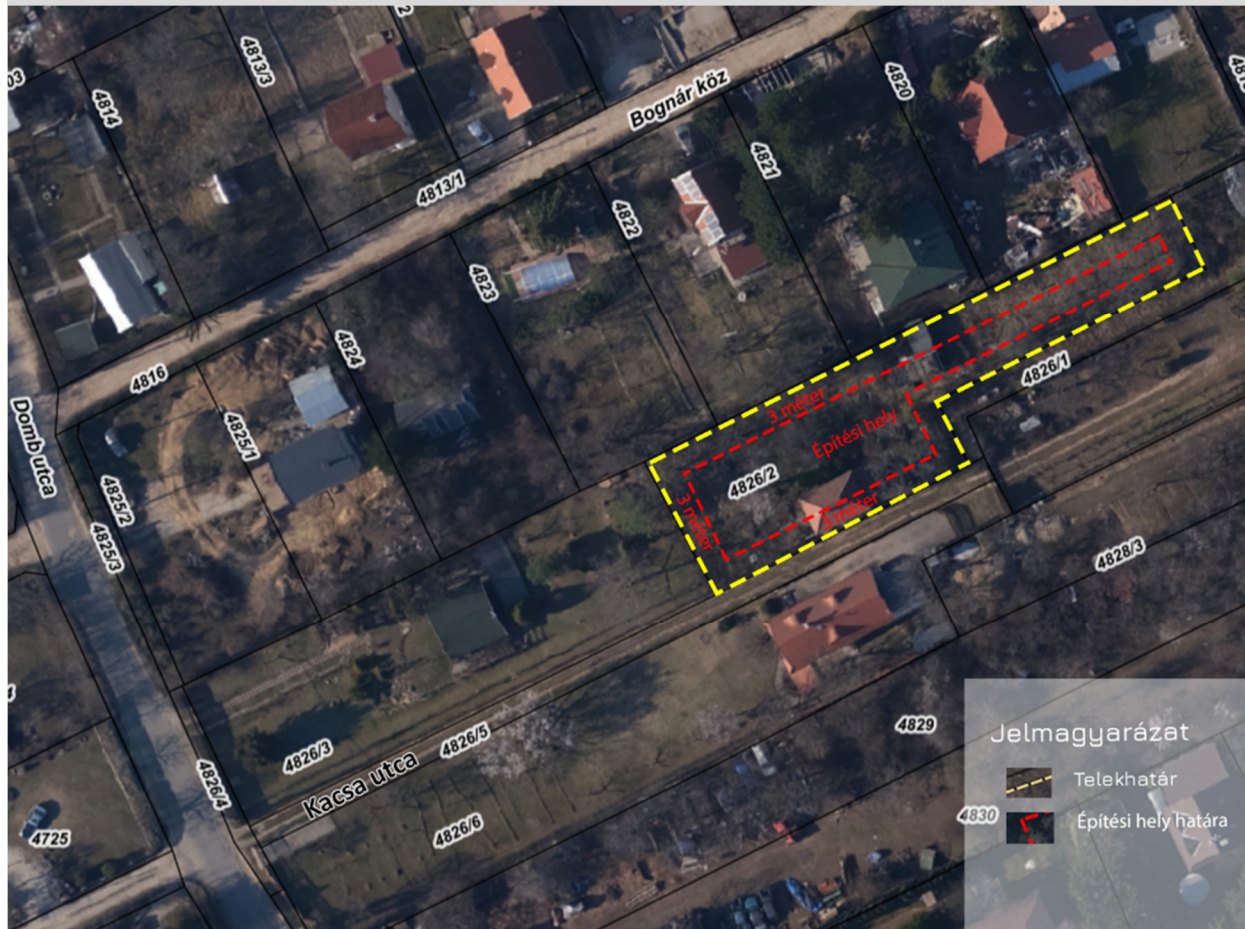
A Karika utca – Sugár utca – Domb utca – Lovas utca – 051 hrsz-ú erdő által határolt tömbben 52 db telek található, melyek közül az ingatlannyilvántartás alapján 42 db beépített (azonban ez nem felel meg az ortofotók alapján megállapíthatóknak). A tömbben a beépített telkek beépítési százaléka az ingatlannyilvántartásban feltüntetett épületkontúrok alapján vegyes képet mutat, a legkisebb beépítettség 1,2%, a legnagyobb 7,5%, tehát a helyi építési szabályzat jelenlegi maximális beépíthetőségi paramétereinek az ingatlannyilvántartásban szereplő adatok alapján is csak a telkek egy része felel meg.

A kérelemmel érintett telek az ingatlannyilvántartás alapján részben kivett zártkerti művelés alól kivett terület, hétvégi ház, udvar, másik része szántó. A nyilvántartásban feltüntetésre került egy 16 m<sup>2</sup>-es melléképület a szántó telekrészen, részben építési helyen kívül. A kivett telekrészen is áll egy bejegyzett, mintegy 40 m<sup>2</sup>-es épület szintén részben építési helyen kívül.

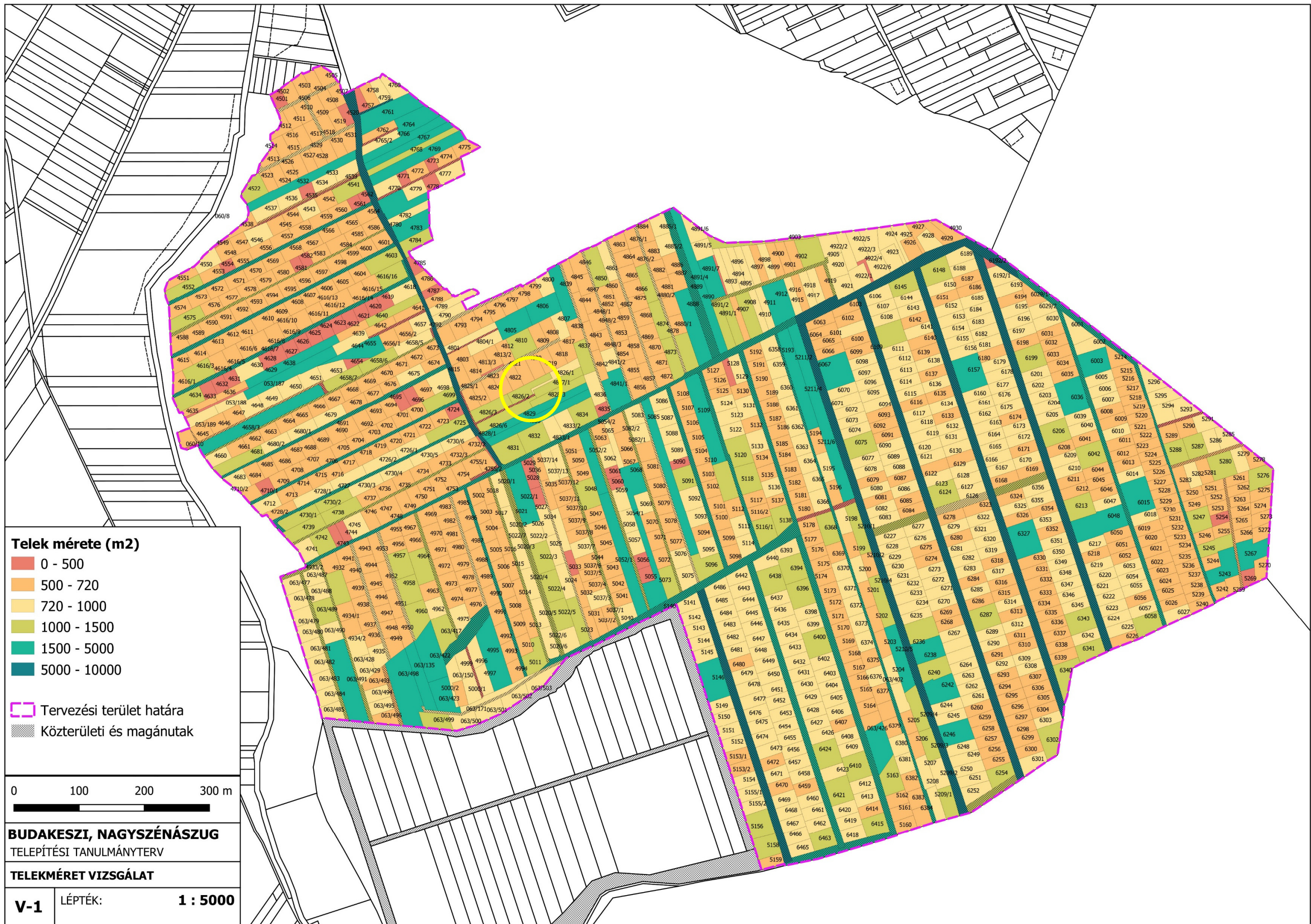
Az épületek jogszerűségének vizsgálatára jelen tanulmány nem terjed ki, csak az ingatlannyilvántartásba bejegyzett adatokra. Meglévő beépítés jogszerűségének vizsgálatára szükség esetén építésügyi szakértő bevonását javasoljuk.

Megemlítendő továbbá, hogy az általunk beépítettség számításnál alkalmazott módszer a településrendezési tervezésnél bevett megoldás, mely nem felel meg az építésügyi jogszabályok által követelt pontos beépítettség számításnak (az geodézia és helyszíni szemle alapján lehetséges), illetve az ingatlannyilvántartás által ábrázolt kontúrok sem feltétlen felelnek meg a telkeken pillanatnyilag álló épületek körvonalával, így valós beépítettség a fent említettektől akár jelentősebben is eltérhet.

## Építési hely és épületek vizsgálata\*



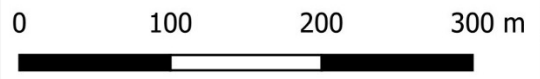
\*Az ábrázolt építési hely a szántó művelésben lévő telekrész máscélú használatának engedélyezése után értendő az ábrázolt módon. Az építés feltétele a szántó művelési ágú telekrész művelési ágának változtatása (pl. kertre vagy gyümölcsösre), vagy művelésből kivonása (máscélú hasznosítás).



**Telek mérete (m2)**

- 0 - 500
- 500 - 720
- 720 - 1000
- 1000 - 1500
- 1500 - 5000
- 5000 - 10000

- Tervezési terület határa
- Közterületi és magánutak



**BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG**  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**TELEKMÉRET VIZSGÁLAT**

**V-1** LÉPTÉK: **1 : 5000**



**Beépítettség (%)**

- Beépítetlen
- 3
- 3-5
- 5-10
- 10-30

- Tervezési terület határa
- Közutak, magánutak

0      100      200      300 m

**BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG**

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLAT**

**V-2**      LÉPTÉK:      **1 : 5000**

## Közlekedés

Nagyszénászug közlekedési kapcsolatát az aszfal burkolattal ellátott Domb utca jelenti, mely Budakeszi belterületén a Kert utcánál csatlakozik az országos közúthoz. A belső úthálózat váltakozó szélességű kiszolgáló utcákból áll. A tervezett változtatás nem jelent számottevő forgalomnövekedést, mivel a meglévő állapotot rendezi, bővítést már csak kis mértékben tesz lehetségessé a telken. Amennyiben a módosítási trend folytatódik a területen, indokoltá válhat forduló, elkerülő szakaszok, útszélesítések megvalósítása bizonyos útszakaszokon.

A kérelemmel érintett telek a Kacsza utcában (4826/5 hrsz-ú magánút) helyezkedik el. Az út telekszélessége 3,0 méter körül mozog.

## Közművek

A Nagyszénászug területén a víz, az elektromos, valamint elektronikus hírközlési hálózat került kialakításra. A vízhálózat kiépítésével egyidejűleg a közcsatorna hálózat kiépítésére nem került sor, de erre lehetőséget biztosíthat a meglévő szennyvízhálózat viszonylagos közelsége, illetve a terület közelében 2015-ben elkészült szennyvíztisztító mű.

Az esetleges többlet szennyvíz keletkezése jelen módosítás során nem számottevő, az övezetben megengedett gazdasági épületek esetében nagyobb szennyvízterhelésre nem kellene számítani, az esetleges többletnövekedés közműpótló berendezéssel megoldható. A közműpótló addig üzemeltethető, míg az ingatlan határos közterületen ki nem épül a csatlakozásra alkalmas közműves szennyvízelvezető hálózat. Kiépülést követően az ingatlan belső szennyvízelvezető hálózatát – a szolgáltató eljárási rendjének betartása mellett – rá kell csatlakoztatni a közműves szennyvízelvezető hálózatra. A területet nyílt karsztos jellege miatt a közcsatorna kiépítéséig a szennyvíz által okozott esetleges terhelések minimalizálása érdekében javasolt a házi szennyvíztározók szakszerű, zárt (duplafalú és vízzáró) működésének nagyobb fokú ellenőrzése, akár az összegyűjtött szennyvíz begyűjtéséről szóló számlák ellenőrzésével. A vízzáróság vizsgálata a vízfogyasztás és az elszállított szennyvíz mennyiségének összevetésével történhet. Ha az eltérés a 20 %-ot eléri és a felhasználó az eltérést locsolómérőn kimutatott fogyasztással, vagy belső hálózati vízfolyással nem tudja indokolni, úgy valószínűsíthető, hogy az akna vízzárósága nem megfelelő.

Amennyiben a minimális 6 méteres útszélesség nem biztosítható, ott a szennyvízhálózat kiépítése esetén nyomott szennyvízelvezetés valósítható meg, mely esetében minden rácsatlakozó ingatlannál házi átemelő létesítése szükséges.

A vizsgált ingatlan magánútról közelíthető meg, ahol közművesítés nincs. A közművek a Domb utcáról, illetve a Bognár közről közvetve érhetők el. A közművek közül a víz, a villamos energia, illetve az elektromos hírközlés is elérhető a Domb utcában és a Bognár közben. Az e-közmű nyilvántartása szerint a villamos energia hálózatra csatlakozik a Bognár köz felül, magántelegen keresztül.

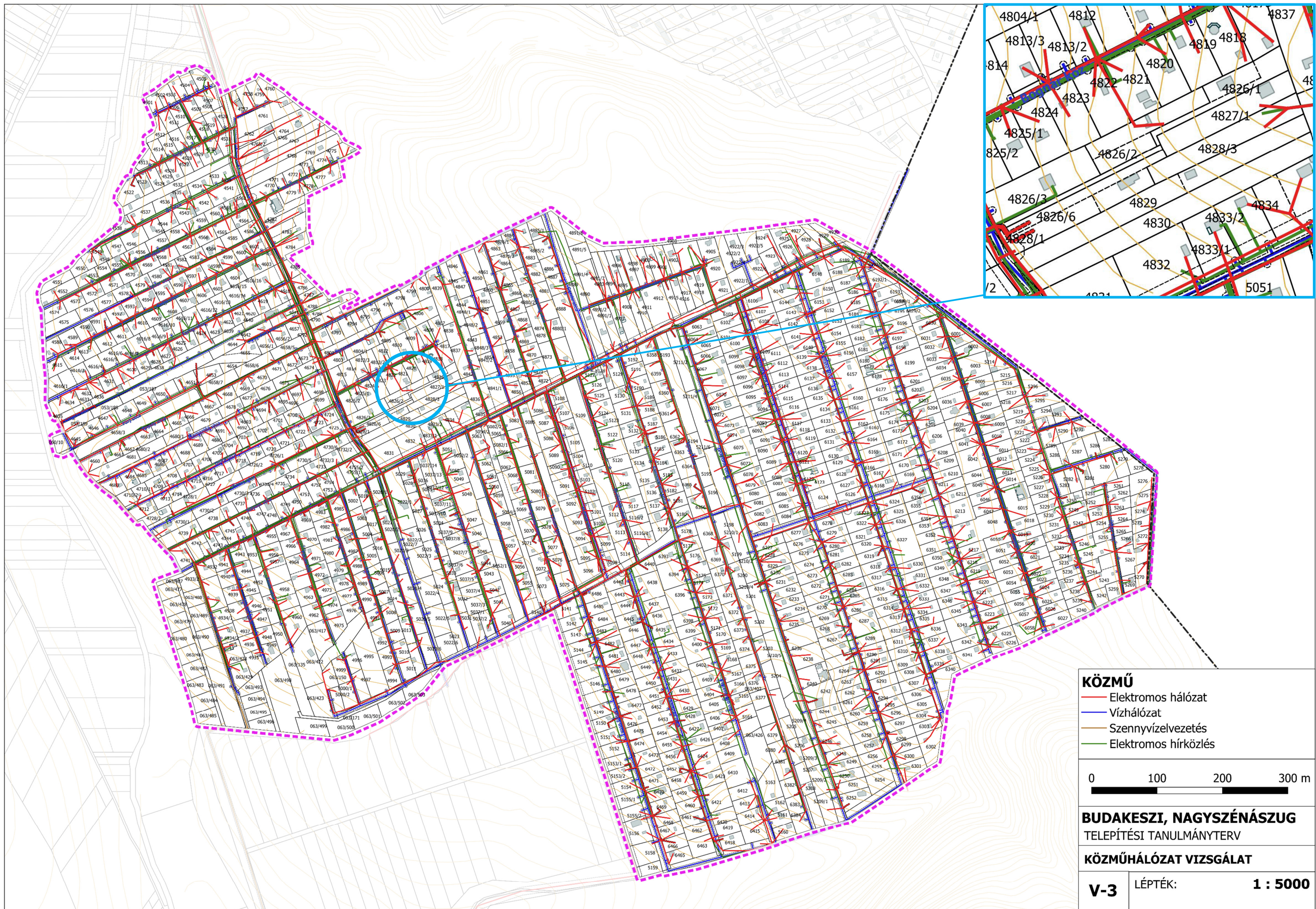
Szennyvízkezelés szabályai a HÉSz alapján:

*„11. § (5) A keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha:*

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



- KÖZMŰ**
- Elektromos hálózat
  - Vízhálózat
  - Szennyvízelvezetés
  - Elektromos hírközlés



**BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG**  
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

**KÖZMŰHÁLÓZAT VIZSGÁLAT**

**V-3** LÉPTÉK: **1 : 5000**

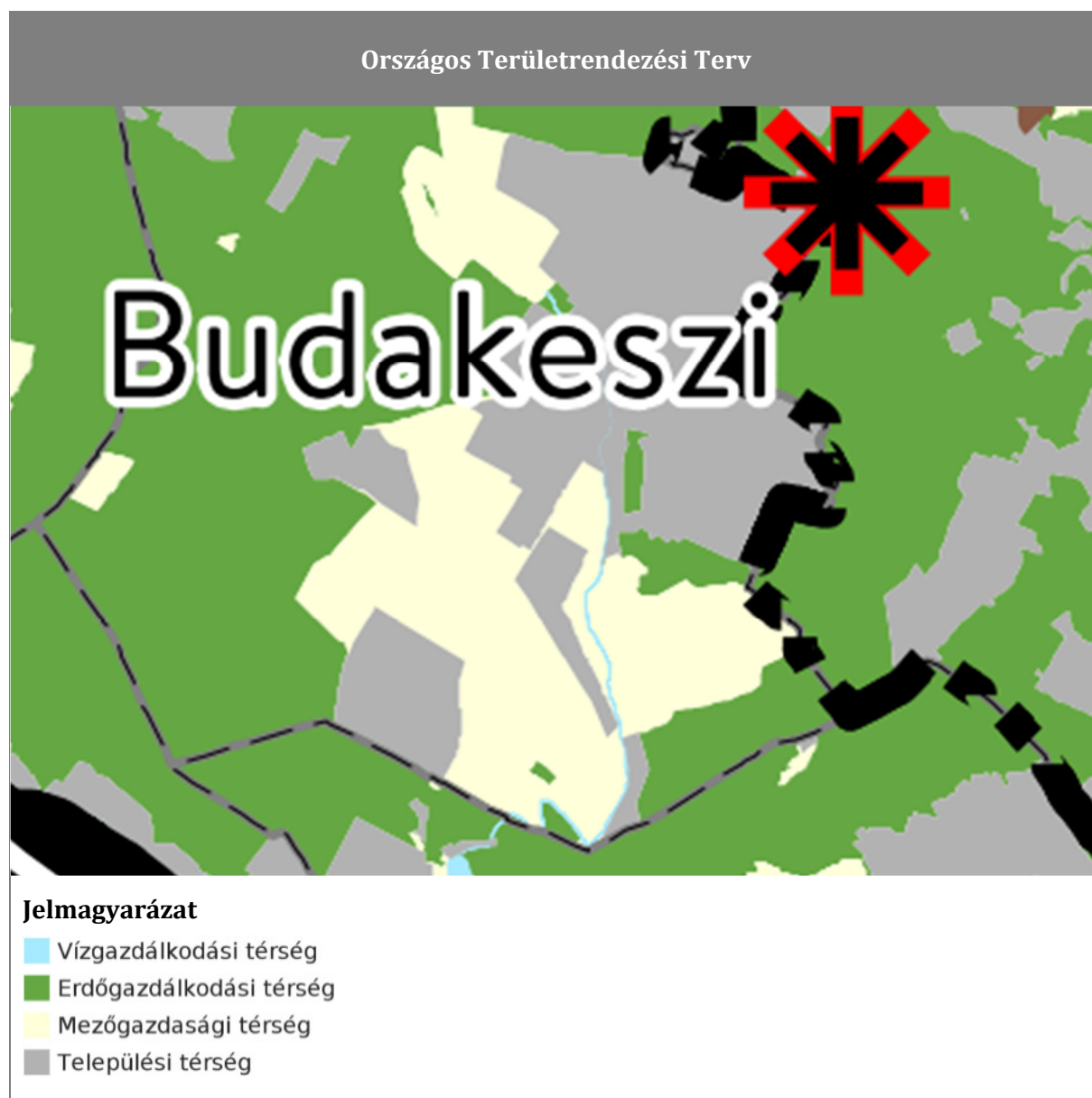
## II. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

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

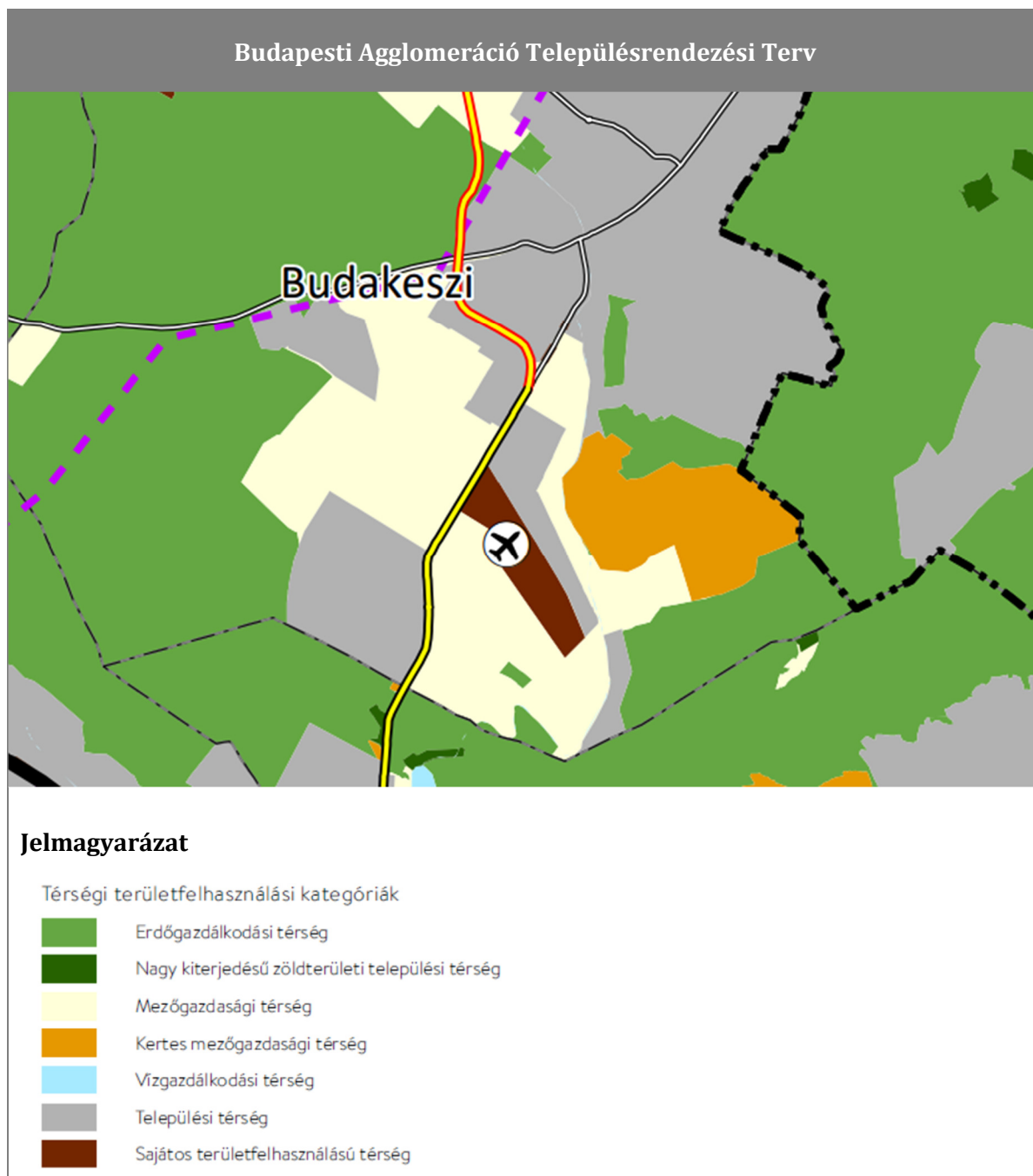
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el a MaTrT-t, amelynek területrendezési terveket érintő fejezetei 2019. március 15-től hatályosak. A MaTrT második része tartalmazza az Országos Területrendezési Terv (OTrT), míg a harmadik rész pedig a Budapesti Agglomeráció Településrendezési Tervének (BATrT)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

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

A módosítással érintett terület az OTrT szerkezeti tervében a **mezőgazdasági térség** része, a BATrT-ben pedig **kertes mezőgazdasági térségként** szerepel.



„Mezőgazdasági térség: az országos és vármegyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyep - ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek -, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt;”



„Kertes mezőgazdasági térség: a BATrT-ben egyedileg megállapított olyan területfelhasználási kategória, amelybe azon zártkerti területek tartoznak, amelyek fekvése, szerkezete, telekstruktúrája, hasznosítása módja és intenzitása, valamint beépítettsége eltér a mezőgazdasági térség területeitől;”

„40. § (3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét - az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével - a településrendezési tervben **beépítésre nem szánt övezetbe** kell sorolni.”

A Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezetek együttesen a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat puffterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
12. nagyvízi meder övezete,
13. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
14. földtani veszélyforrás terület övezete,
15. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A meghatározott övezetek közül a tervezési területet egyik sem érinti:

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

Tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti

adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak.

A tájképvédelmi terület övezetének tervlapjait, a területrendezésért felelős miniszter rendelete állapítja meg.

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

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

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

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

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

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

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

A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

**Ásványi nyersanyagvagyon övezete:** Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy

övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

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

A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Az övezet területét a településrendezési tervben

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

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

Az a-b) pontban foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

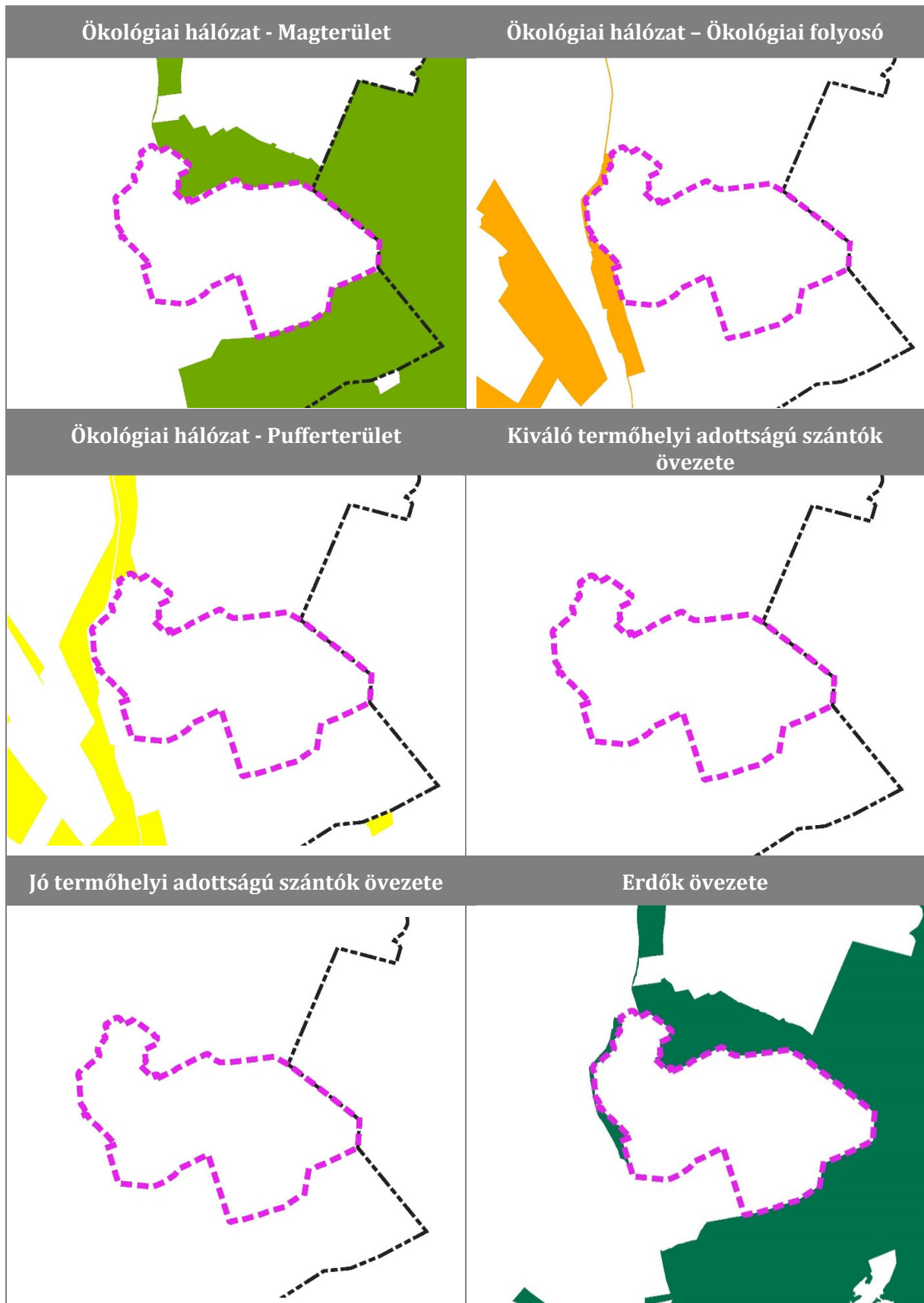
Pest megye Területrendezési Tervében alkalmazott egyedileg meghatározott övezetek a következők:

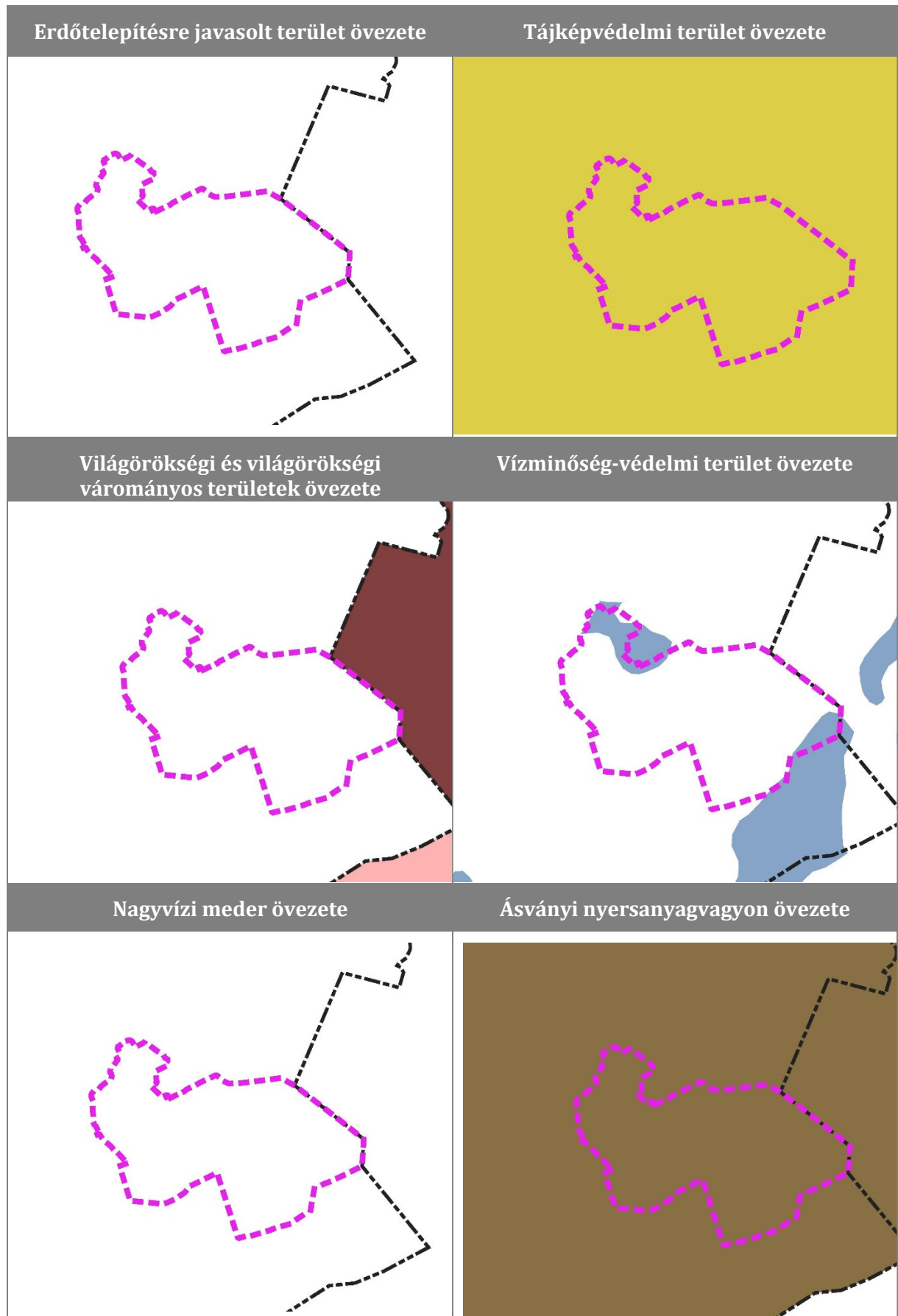
<b>Övezet neve</b>	<b>Érintettség</b>
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	<i>érinti</i>
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<i>nem érinti</i>
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	<i>érinti</i>
Kertes mezőgazdasági területek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

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

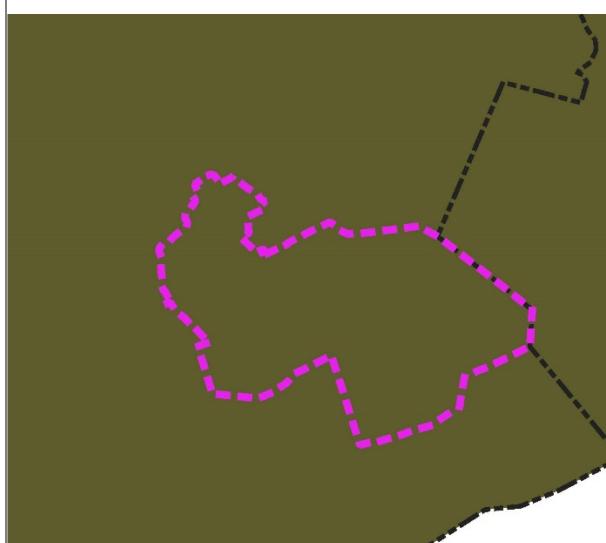
A turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során a turisztikai fejlesztések (a párhuzamos fejlesztések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

Az alábbiakban kerül sor a BATrT övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:

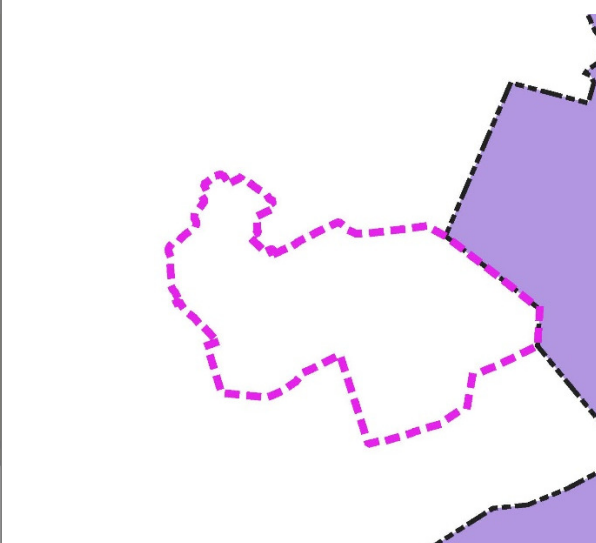




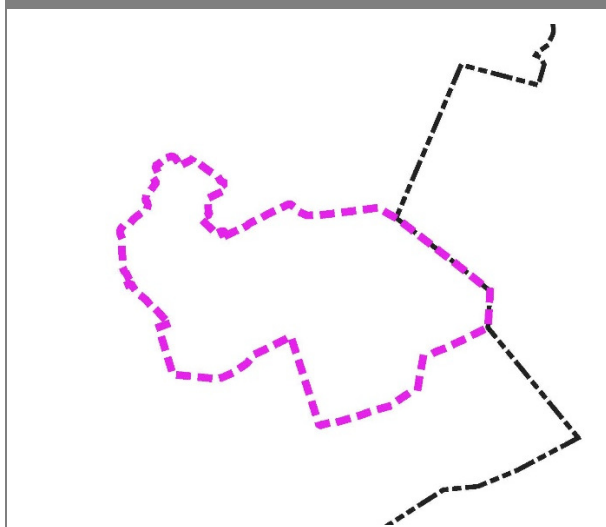
Honvédelmi és katonai célú terület övezete



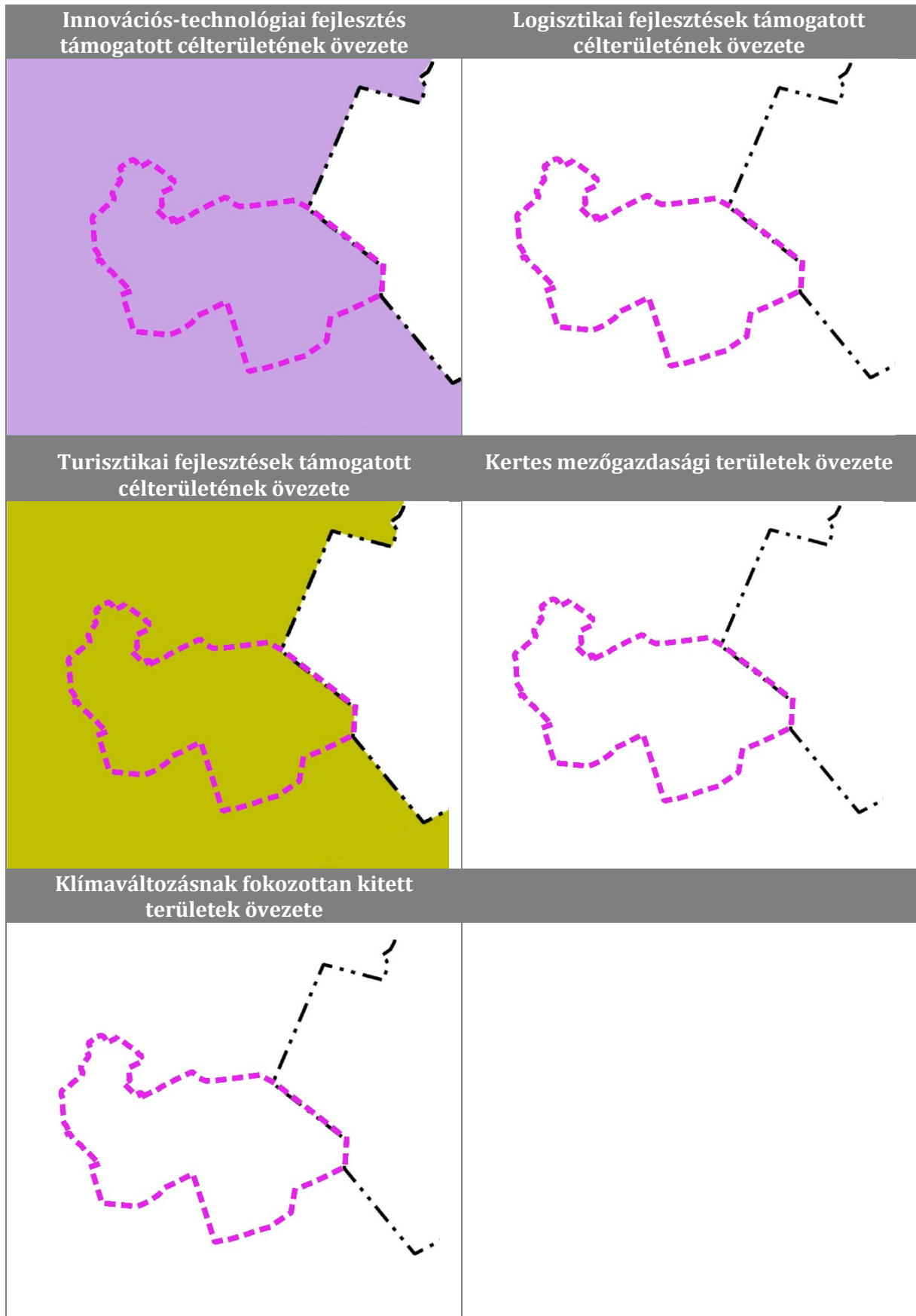
Földtani veszélyforrás terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

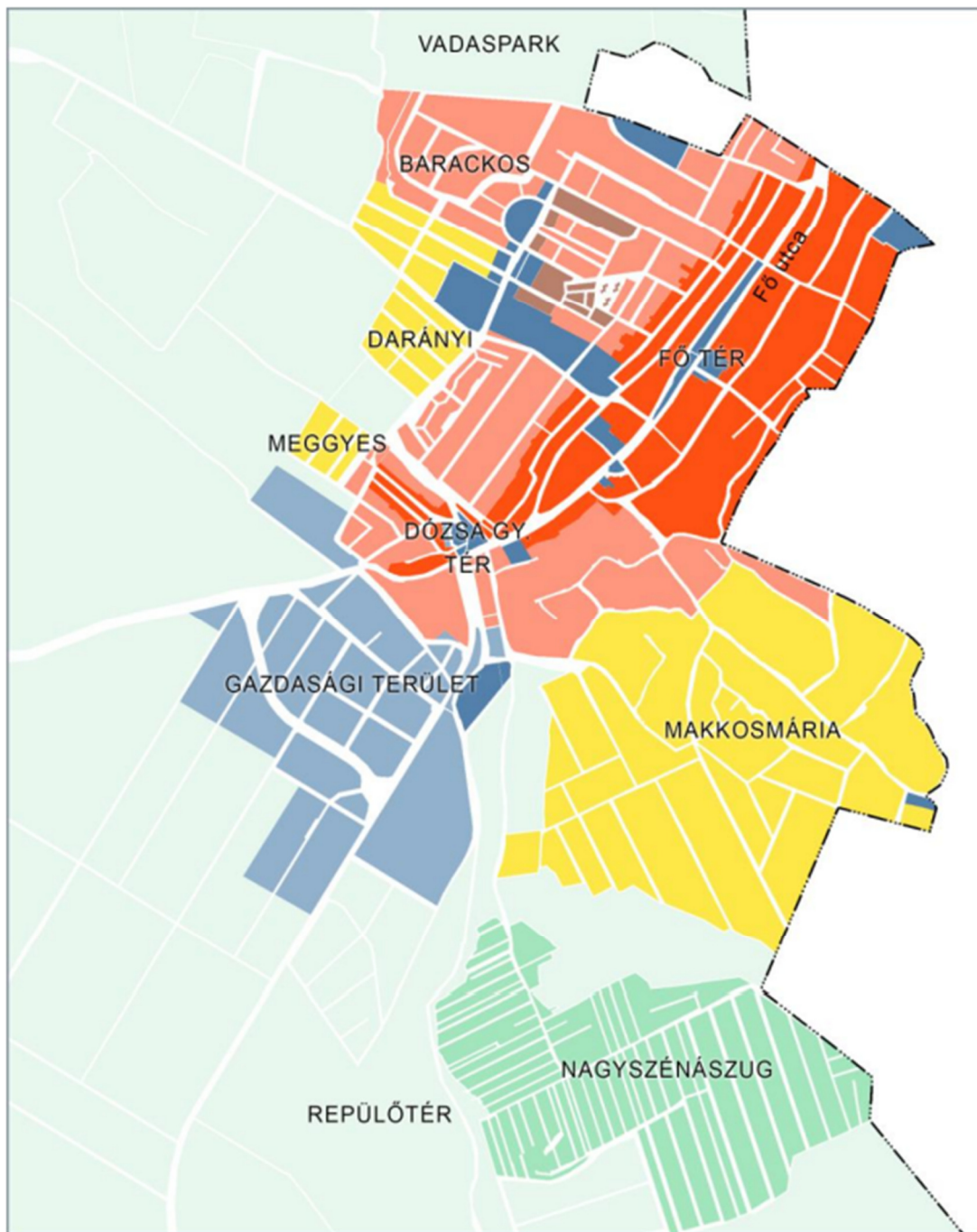


Az alábbiakban kerül sor Pest megye Területrendezési Tervének egyedi övezeti tervlapjainak a tervezési területre történő bemutatására:



### III. hatályos TAK, Tkr., településrendezési előírások bemutatása

#### Településképi Arculati Kézikönyv (TAK):



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <span style="color: orange;">●</span> történeti településrész      | <span style="color: brown;">●</span> telepszerű beépítés                  | <span style="color: green;">●</span> kertés mezőgazdasági területek |
| <span style="color: lightorange;">●</span> általános településrész | <span style="color: blue;">●</span> településközpont                      | <span style="color: lightgreen;">●</span> egyéb külterületek        |
| <span style="color: yellow;">●</span> átalakuló, új településrész  | <span style="color: lightblue;">●</span> kereskedelmi-gazdasági területek |   |

## KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

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

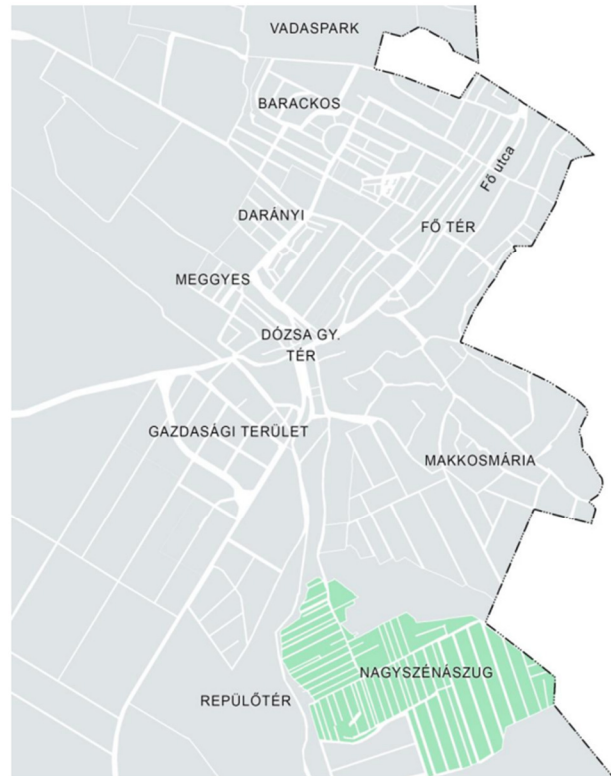
A városvezetés távlati célkitűzései szerint e területet továbbra is a saját ellátást szolgáló kertészkedés, valamint az aktív szabadidő eltöltést biztosító kertészeti tevékenység színtere marad.

Nagyszénászug 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 településrészen.

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



## AJÁNLÁSOK - KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### TETŐFORMA, TETŐHAJLÁSSZÖG

Kerülendő a  $45^\circ$  feletti tetőhajlásszögű, magas tetőgerincű épületek építése. Az épületek kis alapterülete miatt javasolt az egyszerű, nyugodt tetőforma. Az összetett, bonyolult tetőszerkezet építése nem ajánlott.

### ÉPÍTÉSZETI AJÁNLÁSOK

Javasolt a terület használatának, funkciójának, hangulatának megfelelő, kisméretű, természetközeli épület építése.

Új telek beépítésekor az épület elhelyezésekor figyelembe kell venni a szomszédos ingatlanok beépítését, hogy azok megfelelő használatát ne zavarjuk, a benapozását továbbra is biztosítsuk.

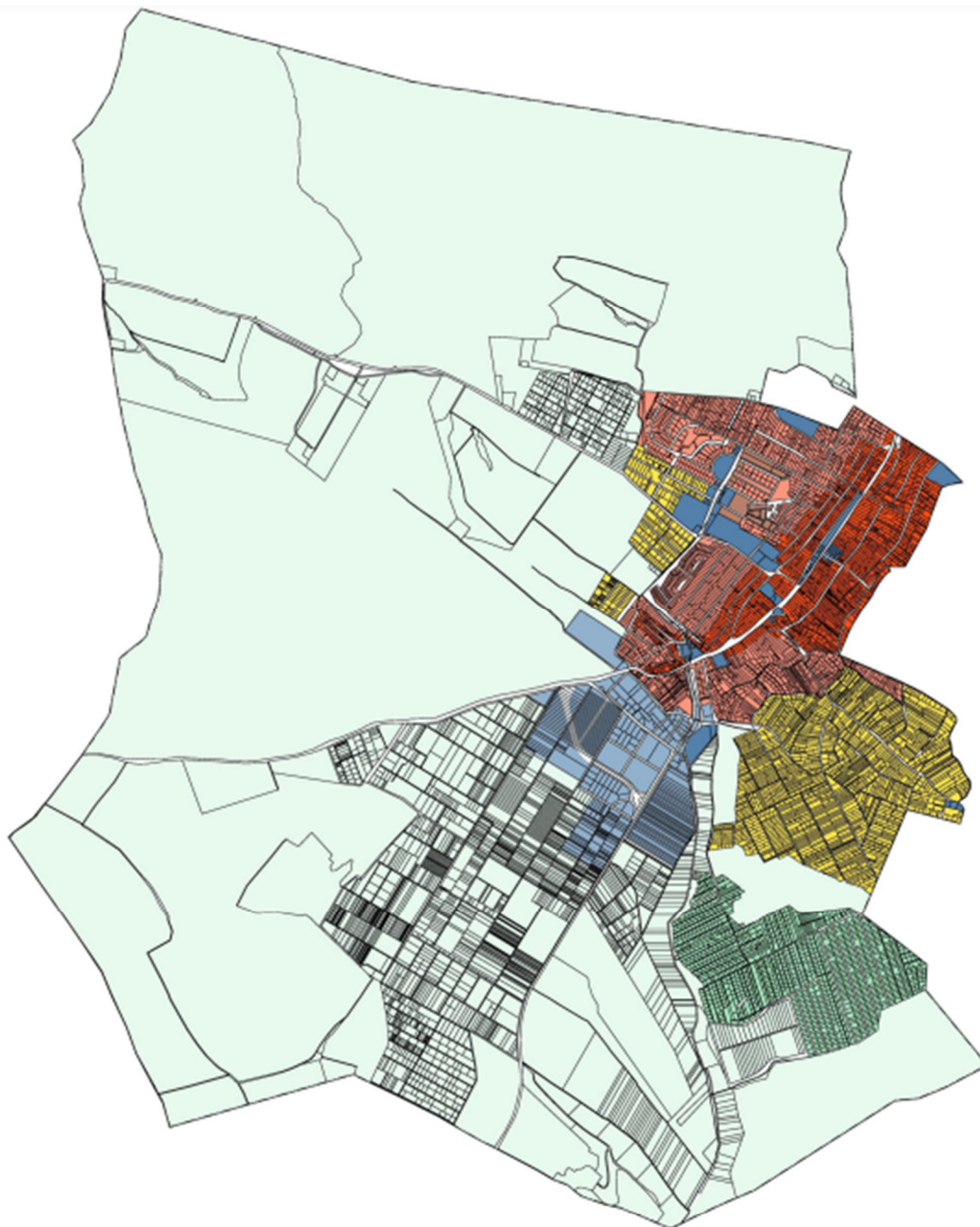
Az alacsony beépíthetőségből eredő kisméretű épületekkel a laza beépítés megoldható, így biztosítva a már ott lévő épületek zavartalan használatát.

### ANYAGHASZNÁLAT

Ajánlott az épület anyaghasználatánál, színharmonijánál a természetes anyagok és színek alkalmazása, használata.



Településképi rendelet (Tkr.) - 35/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet:



- 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 terüle

*„10. Kertes mezőgazdasági településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó településképi követelmények*

*11. § A kertes 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.”*

*A HÉSZ hatályos előírásai az Mk övezetre:*

*„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:*

*a) Mk: kertes 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:*

*a) lakóépület,*

*b) üdülőépület.*

*(5) A kertes mezőgazdasági övezetben*

*a) egy telken legfeljebb 1 épület helyezhető el.*

*b) 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.*

*c) 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*

*d) a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet több a telek területének 3 %-ánál.”*

A HÉSZ vonatkozó paramtérei (1. melléklet):

3.1. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK I. (Mezőgazdasági területek övezetei) <sup>131</sup>						
	A	B	C	D	E	F
1	övezet jele	beépíthető telek legkisebb mérete m <sup>2</sup>	megengedett legnagyobb beépítettség %	megengedett legnagyobb épületmagasság m	épületek minimális távolsága nem közterületi telekhatártól m	egyéb
2	Kertes mezőgazdasági terület (Mk)					
3	<i>Mk</i>	720	3	3,5	ok: 3 hk: 3 <sup>132</sup>	
3a <sup>133</sup>	Mk1	620	10	5,0	ok: 3 hk: 3 <sup>134</sup>	
3b <sup>135</sup>	Mk2	500	10	5,0	ok:3 hk:3	zöldfelület min. 80%

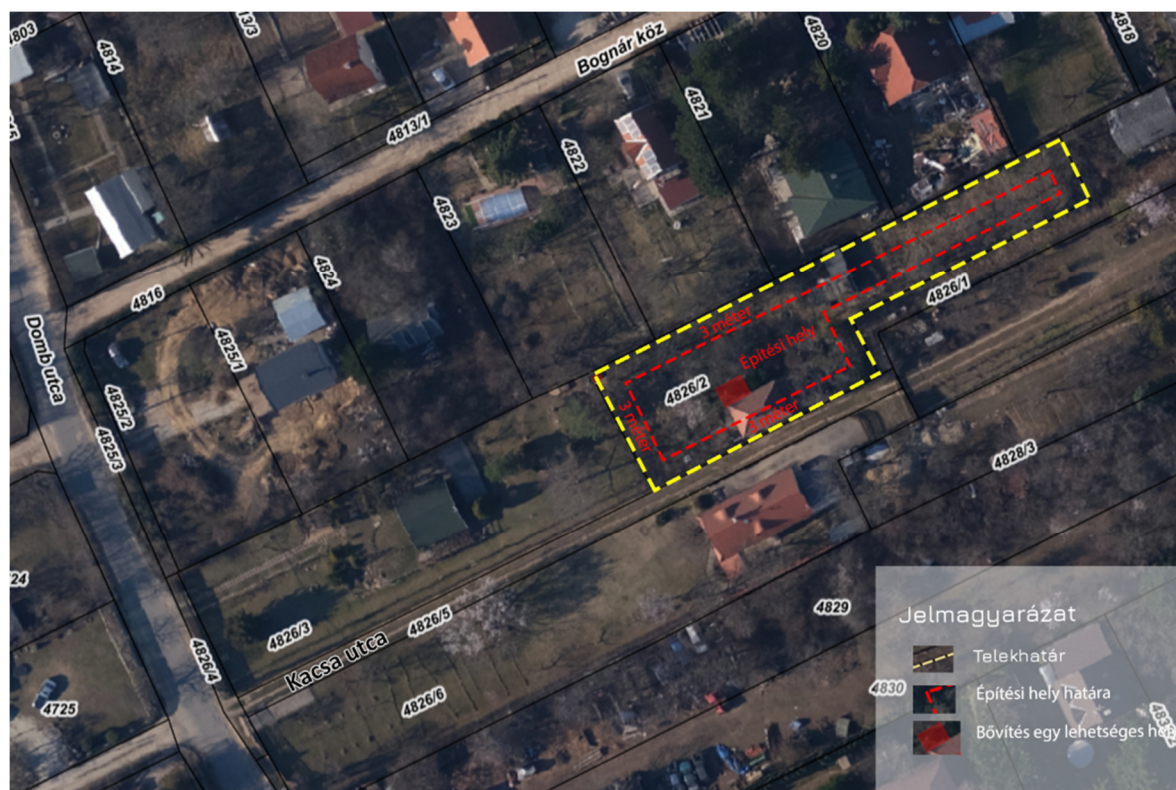


#### IV. a fejlesztési cél, változás bemutatása

Lakossági igények alapján Budakeszi Város Önkormányzata támogatni kívánja a Budakeszi, Nagyszénászug településrész kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását. A módosítás célja a helyi építési szabályzatban a Kertes mezőgazdasági övezetben (Mk) meghatározott

- megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre,
- megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra,
- beépíthető telek legkisebb méretének 720 m<sup>2</sup>-ről, 500 m<sup>2</sup>-re,
- legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ra történő módosítása.

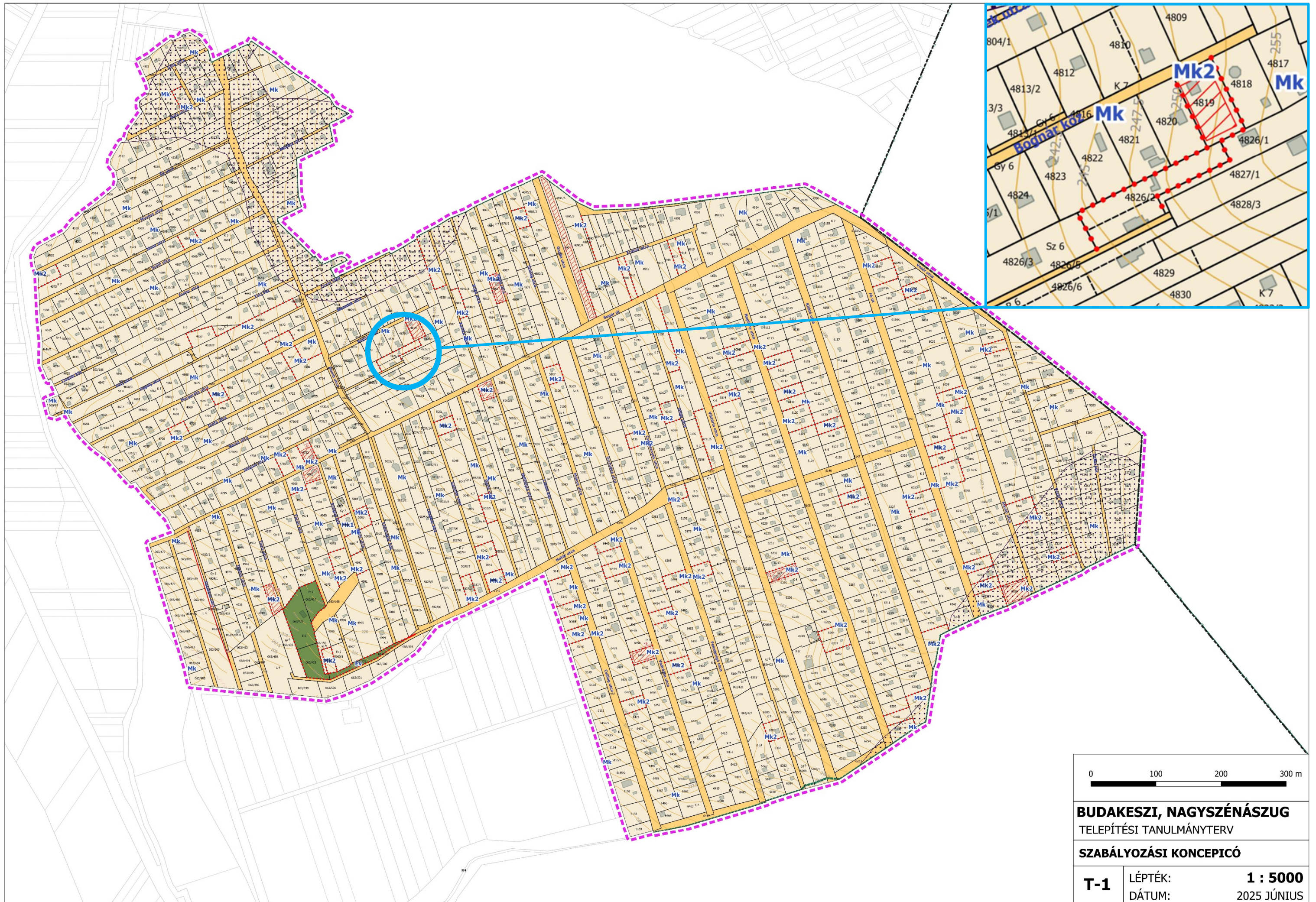
Az önkormányzat célja, hogy a paraméternövelés ne egyszerre az egész övezetben, hanem fokozottan, kontrollálhatóan menjen végbe. Ennek érdekében köti az önkormányzat telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés kötéséhez a magasabb paraméterek megadását.



Az ábrázolt építési hely a szántó művelésben lévő telekrész máscélú használatának engedélyezése után értendő az ábrázolt módon. Az építés feltétele a szántó művelési ágú telekrész művelési ágának változtatása (pl. kertre vagy gyümölcsösre), vagy művelésből kivonása (máscélú hasznosítás). A módosítás és a művelési ág váltás vagy máscélú hasznosítás után a kivett művelési ágú telekrészein a jogszerűen fennálló épület bővíthető lesz az építési helyen belül.

## **V. a rendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció**

A IV. fejezetben bemutatott változtatási célok elérése érdekében a HÉSZ-ben és a szabályozási tervben Mk2 övezetbe átsorolása válik szükségessé, melyre a bemutatott magasabb paraméterek érvényesek. A kérelemmel érintett telek/telkek ebbe az övezetbe kerülnének átsorolásra, mely a szabályozási terven új övezeti határvonalak és új övezeti jelek szerepeltetését vonja maga után (lásd T-1 tervlap)



**BUDAKESZI, NAGYSZÉNÁSZUG**  
 TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV  
 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

**T-1** LÉPTÉK: **1 : 5000**  
 DÁTUM: **2025 JÚNIUS**

## VI. magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés

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

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

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

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

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

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

**MEGFELEL: A tervezett módosítás során a terület kertés mezőgazdasági terület övezetében marad.**

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

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

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

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

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

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

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

**MEGFELEL: A tervezett módosítás meghatározza a területfelhasználást és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, bányászati tevékenység csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezett. Közvetlen közlekedési és közműfejlesztéssel nem számol a módosítás, azok megoldása nem jelen módosítási feladat részét képezik.**

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

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

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

Az övezet közigazgatási határos lehatárolású. Az övezetbe Budakeszi teljes közigazgatási területével beletartozik. A vizsgált terület ásványi nyersanyagvagyon által nem érintett. Így az övezet tényleges lehatárolása során sem kell fenti korlátozásokkal számolni.

**MEGFELEL: A tervezett (megmaradó) övezeti besorolás nem lehetetleníti el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.**

**A honvédelmi és katonai célú terület övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:**

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

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

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

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

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

**MEGFELEL: A honvédelmi terület lehatárolása a területrendezési tervben közigazgatási határos, a terület közvetlenül nem érintett honvédelmi területtel**

**A vízminőség-védelmi terület övezetre vonatkozó szabályok a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint:**

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

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

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

**MEGFELEL: A településrendezési eszköz módosításakor az adatszolgáltatásként kapott adatok alapján a vízvédellel ténylegesen érintett területek lehatárolásra kerülnek, azokra egyedi szabályok kerülnek megállapításra. bányászati tevékenység csak a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezett.**

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

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

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

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

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

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

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

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



**FELJEGYZÉS TANULMÁNYTERV TARTALMÁRÓL  
BUDAKESZI – NAGYSZÉNÁSZUG 4826/2 HRSZ-Ú MK KERTES MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETŰ  
INGATLANRA VONATKOZÓ HÉSZMÓDOSÍTÁS MEGALAPOZÁSÁHOZ KÉSZÜLT TELEPÍTÉSI  
TANULMÁNYTERVHEZ**

**ELŐZMÉNYEK, MEGBÍZÁS:**

Telepítési tanulmányterv tervezési területe, készíttetésének célja

**TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV:**

I. A terület és környezetének bemutatása:

Településszerkezeti, területfelhasználási, közlekedés és közműhálózati és beépítettség vizsgálat, meglévő épület az építési helyvel való összevetése

II. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

Ingyantlant érintő országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezeteinek bemutatása (OTrT, BATrT, PMTrT)

III. Hatályos településrendezési előírások bemutatása:

A településképi arculati dokumentumok (TAK és TKr) bemutatása, helyi építési szabályzat és szabályozási terv bemutatása

IV. A fejlesztési cél, változás bemutatása:

Változó paraméterek bemutatása, változás hatása az érintett ingatlan tekintetében

V. A rendezési terv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció:

Helyi építési szabályzat és szabályozási tervlap módosítási javaslata

VI. Magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés:

Ingyantlant érintő országos, térségi és megyei területrendezési tervek övezetei előírásainak bemutatása (OTrT, BATrT, PMTrT)

**MELLÉKLETEK:**

1.Melléklet – Önkormányzati főépítész feljegyzése a Tanulmányterv terv tartalmáról

2.Melléklet – Önkormányzati Képviselő-testületi elvi támogató döntések a HÉSZ módosításáról

3. Melléklet – Fotódokumentáció

4. Melléklet – Tulajdoni lap másolata

Budakeszi, 2025. június 10.

.....  
Gáspár Dávid – Budakeszi Város főépítésze



## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

a Képviselő-testület 2025. március 27-én megtartott

rendes ülésének jegyzőkönyvéből

### **Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 84/2025. (III. 27.) határozata a Budakeszi, Nagyszénászug településrészre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat módosításának támogatásáról**

1. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a 2025. július 2-ig beérkező kérelmek esetében a Budakeszi, Nagyszénászug településrész Kertes mezőgazdasági övezetben fekvő ingatlanjaira vonatkozó Helyi Építési Szabályzat egyéni kérelemre induló módosítását, az alábbi feltételekkel:
  - A kérelmet benyújtó elkészíteti és kérelméhez csatolja a kérelmével érintett területre vonatkozó jogszabályban meghatározott, a tervezett módosítás lehetőségét alátámasztó Telepítési tanulmánytervet.
  - A kérelmező településrendezési szerződés keretében vállalja a vonatkozó településrendezési eszköz módosításának költségeit és minden egyéb, a beruházás megvalósításához szükséges ügyintézés, engedélyezés stb. költségének viselését.
  - A kérelmező településrendezési szerződés keretében vállalja a Helyi Építési Szabályzat módosítással érintett telekterület vonatkozásában az 5 000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz ötezer forint/m<sup>2</sup> összegű, és amennyiben a szerződéssel érintett ingatlanon álló épület fennmaradásának biztosításához elengedhetetlen egyedi építési hely meghatározása, annak vonatkozásában érintett ingatlanonként további 2 000 000 Ft, azaz kétfélmillió forint összegű településfejlesztési hozzájárulás fizetését.
  - Kérelmezők a településrendezési szerződésben foglaltaknak megfelelően tudomásul veszik, hogy a területet ellátó infrastruktúra fejlesztés, útépítés, 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, melyet követően az el nem végzett munka után járó összeget a tulajdonosnak vissza kell utalni. Az önkormányzat eredménygaranciát nem vállal.
2. Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1 pont szerinti feltételek fennállása esetén támogatja a Helyi Építési Szabályzatában a Kertes Mezőgazdasági területen meghatározott
  - megengedett legnagyobb épületmagasság 3,5 méterről 5,0 méterre,
  - a megengedett legnagyobb beépítettség 3%-ról 10%-ra,
  - a beépíthető telek legkisebb méretének 720 m<sup>2</sup>-ről 500 m<sup>2</sup>-re,
  - a legkisebb zöldfelület mértékének 80%-ra történő módosítását.

**Felelős:** dr. Győri Ottilia polgármester  
**Határidő:** azonnal

k. m. f.

*dr. Győri Ottilia*  
dr. Győri Ottilia  
polgármester



*dr. Konkoly Zita*  
dr. Konkoly Zita  
jegyző



## FOTÓDOKUMENTÁCIÓ





**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám:659170/4/2025

2025.04.14

**BUDAKESEZI**

Szektor: 61

**Zártkert 4826/2 helyrajzi szám****I R É S Z**

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
a Kivett hétvégi ház, udvar	0	322	0.00	
b szántó	6	693	0.96	
A földrészlet összes területe:		1015	0.96	

2. bejegyző határozat: 59119/2004.(52190/2000)

Illetli a BUDAKESEZI Zártkert 4826/5 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 34927/2008.02.28

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55757/2022.12.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Nagy Miklós Gergely

sz.név: Nagy Miklós Gergely

szül. : 1977

a.név : Bartók Éva Katalin

cím : 1091 BUDAPEST Üllői út 119. 2/36.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59119/2004.(52190/2000)

Önálló szöveges bejegyzés 4826,4827/2,4827/3 és 4828/2 hrsz-ú ingatlanok összevonva majd megosztva 4826/1 - /6 hrsz-ig az E-4/2000 vázrajz alapján.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.14 15:15:11

Helyrajzi szám: BUDAKESZI zártkert 4826/2

Megrendelés szám: 659192/4/2025

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!