

## Az elfogadott szerkezeti terv ismertetése elé

*Tisztelt budakeszi Polgárok!*

A Hírmondó jelenlegi számában teljes tartalmában közreadjuk Budakeszi településszerkezeti tervét. A tervet még az előző testület fogadta el sok-sok időt, energiát felemésztő egyeztetési folyamat után. A részletes tanulmányozás előtt a következőkre hívnám fel figyelmüket:

– *Mi is a Szerkezeti terv lényege?*

Az út- és közmű gerinchálózat valamint a területfelhasználás terve. Ez a tervfajta nem keletkeztet építési jogot, azt csak az elfogadott terv alapján később kidolgozandó szabályozási tervek adnak. A terv legalább tíz évenként felül kell vizsgálni.

– *Hogyan történik az elfogadása?*

Elfogadása törvény által előírt, időigényes, bonyolult folyamat, amelynek során először a területi főépítész által működtetett zsűri, majd 25-30 államigazgatási szerv, szomszédos önkormányzatok, helyi civil szervezetek, magánszemélyek (írásban ill. és véleményegyeztető tárgyalások, fórumok alkalmával) nyilvánítanak véleményt. Ezen észrevételeket az önkormányzat szakbizottsága, a testület és a főépítész elemzi, állásfoglalásával visszajuttatja a tervezőkhöz. Az elfogadás előtt egy hónapos időtartamra közzétételre kerül a terv, továbbá a területi főépítési iroda ismételtén véleményezi az egyeztetési folyamattal együtt. Mindezek után a képviselőtestület joga az elfogadás.

Az itt leírt folyamatból külön kiemelném az államigazgatási szervek véleményezési jogát. Az ő ellenző véleményük birtokában is joga van a testületnek elfogadni a tervet, de ez nem célszerű, mivel a szervek később, mint szakhatóságok megakadályozhatják a végrehajtást.

– *Valóra válhat-e egy mindenki számára, minden igényt, vágyat kielégítő Településszerkezeti terv?*

Ne áltassuk magunkat, ilyen terv nem létezik. Ez csak akkor lenne lehetséges, ha az álmok, vágyak nem mondanának egymásnak ellent. A természetvédők és a kárpótoltak álma például biztosan kizárja egymást. De a fővárosból az új lakóterületekre kiköltözők és a Fő utcai őslakosok érdekei is nehezen egyeztethetők össze, lásd tehermentesítő-elkerülő út kérdése. Mindenki igénye tehát biztosan nem teljesíthető teljes mértékben, de a tervben rejlő lehetőségek kiaknázásával törekedhetünk a többség kívánságainak teljesítésére. Van tehát a többségi igényt kielégítő, az államigazgatási szervek által is megfelelőnek tartott, közmegegyezéssel elfogadott terv. Szakmai meggyőződésem, hogy a mi tervünk ilyen.

Sokan kifogásolják, miért tartott ilyen sokáig a terv elkészítése. Válaszom: azért, mert sok volt az ellentétes érdek, és ezek megismerése, ütköztetése bizony hosszú időt emészt fel. A folyamat hosszadalmassága – ha ez idő alatt munka, döntéseket előkészítő mérlegelés, tárgyalás, egyeztetés folyik- nem hiba, hanem érdem. Maga a törvényalkotó is tudta ezt, ezért épített be ennyi kontrollt, egyeztetési fázist. Az egyiknek megnevezése is: „ellentétes vélemények egyeztetése”, mert valóban vannak – és maradnak is! – ellentétes érdekek vélemények, ez működő demokráciában természetes. Ilyen kérdések eldöntésének felvállalása a választott képviselőtestület felelőssége.

Tisztában vagyok azzal, hogy mindig az ellenzők hangja az erősebb, az egyetértők feleslegesnek érzik a megszólalást. De kérek mindenkit, mérlegeljen, mielőtt véleményt nyilvánít.

A terv néhány lényeges jellemzőjét az alábbiakban ismertetem:

Budakeszi közigazgatási területének több mint felét borító erdőség változatlan kiterjedésében megmarad, a fejlesztések e területeket csak az M0 és az elkerülő út vonatkozásában érintik,

a védett természeti értékek közvetlen szomszédságában, vagy védelmi sávjában beépítésre szánt terület nem került kijelölésre,

az M0 nyomvonalvezetési alternatívái közül a szakmai szervek által még elfogadhatónak tartott legtávolabb vezetett került elfogadásra,

a településen átmenő forgalom csökkentése és megosztása érdeké-

ben egy újabb összeköttetés került kijelölésre a Főváros felé, a XII. kerület Konkoly Tege út felé,

kijelölésre került a településen átvezető kerékpárút, mely a Főváros irányából a Vadaspark érintésével érkezik a településre, a mamutfenyő, Nádastó mellett elhaladva, a Bodzás árok mentén folytatva az utat a Csiki hegyek irányába hagyja el a település közigazgatási területét,

az új vállalkozási területek mindegyikére 30%-os fásítási kötelezettség lett előírva, annak érdekében, hogy a település zöldövezeti jellege a beépítés ellenére is megmaradjon,

a lakóterületi fejlesztések kis lakósűrűségű egy, legfeljebb két lakásos beépítést engednek meg telkenként,

a településen jelentős sport-rekreációs terület került kijelölésre,

a terv továbbra is biztosít lehetőséget mezőgazdasági művelésre, viszonylag jelentős, 3-6 ha-os telekterületre engedve csak meg a beépítést, annak érdekében, hogy a mezőgazdasági területek ne váljanak burkolt módon lakóterületté.

A terv részeként elfogadásra került a fejlesztések ütemezése, annak érdekében, hogy ne elszórtan induljanak meg az építkezések, ne maradjanak félbemaradt rendezetlen torzók.

**AZ ELFOGADOTT SZERKEZETI TERV SZEPTEMBERTŐL TELJES EGÉSZÉBEN MEGTEKINTHETŐ A POLGÁRMESTERI HIVATAL FOLYOSÓJÁN, ÉS EZENNEL AZ ÖNÖK LAKÁSÁBA IS ELJUTTATJUK .**

Kérem Önöket, hogy az anyag elolvasásakor ne essenek tévedésbe, az anyag az ismertetésen túl kendőzetlenül leírja a terv megvalósításának nehézségeit, sőt az ezzel kapcsolatos kétségeket is. Ez nem hiba, nem törvénytelen, hanem a felelősségteljes, korrekt tájékoztatás igényéből fakadó következmény. Mindenkinek, a megválasztott új polgármesternek, testületnek és nem utolsósorban az állampolgároknak tisztában kell lenni minden rész döntés következményével is, vonatkozzon ez a közműigényekre, vagy az esetleges forgalomnövekedésre is. Ebben a „műfajban” nincs abszolút igazság, nem matematika, legfeljebb többségi véleményen alapuló közmegegyezés. Mint már írtam, a szerkezeti terv nem keletkeztet építési jogot, azaz ez alapján építeni nem lehet. Ez egy határozat arról, hogy milyen irányban szeretnénk haladni, mely területet milyen célra kívánunk a későbbiekben hasznosítani, vagy fenntartani. Lehet, hogy az M0-ra vagy az elkerülő út megépítésére a közeli jövőben nincs pénz, de azért területet biztosítani kell a megvalósításukra, ha azt szükségesnek tartjuk. A településfejlesztésben messze előre kell gondolkodni, Budapest külső körülménye is majd száz év múlva valósult meg az elhatározás után, és az M0 körbevezetése a keleti szektorban jelenleg is komoly konfliktusokat okoz az „elépült” szakaszokon.

A szerkezeti terv elfogadása után azonnal elkezdjük a részletes beépítési „játékszabályokat” megfogalmazó, ún. szabályozási tervek kidolgoztatásával. Ez azért is igen sürgető, mert a szerkezeti tervben elfogadottak megvalósítása érdekében változtatási tilalmi rendeletet kell életbe léptetni mindazon területekre, ahol a jelenlegi szabályozáshoz képest változás lesz a jövőben.

Első lépésként a Darányi, Meggyes, és Barackos lakóterületek, valamint a Szőlőskert utca menti vállalkozási terület első ütemének szabályozási tervei kerültek elfogadásra. Most kezdjük el a Helyi Építési Szabályzat kidolgozását, kísérik ezt is figyelemmel. Erre több lakossági fórumon lehetőségük lesz. Gondolkodjunk együtt, javaslatokkal, véleményekkel segítsék a közmegegyezés kialakítását.

Végezetül boldog karácsonyt és új esztendőt kívánok minden budakeszi polgárnak:

**dr. Mátéffy Anna**  
települési főépítész

## AZ ÖNKORMÁNYZAT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ELFOGADÓ HATÁROZATAI

### 90/2002. (V.30.) számú önkormányzati határozat:

A KT elfogadja Budakeszi Város Településszerkezeti tervét az Étv. 11. § (3) és (4) bekezdés, valamint az OTÉK 3. § (2) bekezdés szerinti

- településszerkezeti terv szöveges leírását (1. sz. melléklet),
- településszerkezeti tervet M=1:25000 léptékben, jelmagyarázattal (2. sz. melléklet),
- fejlesztési területek tervlapja (3/a sz. melléklet) a hozzátartozó „A fejlesztési területek adatai terület-felhasználási kategóriánként és területenként” című táblázattal (3/b sz. melléklet),
- ütemezési tervlapot (4/a sz. melléklet) és a hozzá tartozó szöveges leírást (4/b sz. melléklet),
- változtatási tilalmi tervlapot (5. sz. melléklet)

A KT kötelezi magát a településszerkezeti tervben foglaltak maradéktalan betartására és annak szellemében kidolgoztatja a Helyi Építési Szabályzatot, valamint a szabályozási terveket. Felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a területfejlesztési és településrendezési eljárások során a településszerkezeti terv előírásait vegye figyelembe, illetve az abban foglaltakat érvényesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester,  
főépítész

### 137/2002. (VIII.15.) számú önkormányzati határozat:

A KT elfogadja Budakeszi Város Településszerkezeti tervét jóváhagyó 90/2002. (V. 30.) számú önkormányzati határozat I. pontjából törlésre kerül az alábbi szövegrész:

- változtatási tilalmi tervlapot (5. sz. melléklet)

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester,  
főépítész

## BUDAKESZI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### 1. A településszerkezeti terv alapelvei

Fontos, hogy

- a belterület ill. a beépítésre szánt terület növekedése csak a szükséges mértékű legyen és
- az új beépítések kapcsolódjanak a meglévő beépítéshez ill. belterülethez. Önálló, a belterületől leszakadó beépítés, vagy a külterületen „elszórt”, a beépítettség képzetét keltő beépítés lehetőleg ne, vagy minél kevesebb jöjjön létre.
- Lehetőség szerint maradéktalanul jusson érvényre a zöldfelületek összefüggő rendszerre kapcsolása, az egymástól elkülönülő zöldfelületek összekötése. Az ökológiai szempontok érvényesülhessenek a tervezésben.
- **Kerüljön megoldásra a Fő u. tehermentesítése**, legyen kijelölve a külső elkerülő útnyomvonal és az M0 autópálya számára történjen meg a területtartákolás. A **belső gyűjtőúthálózat kismértékű kiegészítésével** ill. korrekciójával oldódjon meg a település belüli forgalom megosztása.
- A **táj karaktere lehetőleg kevésbé sérüljön**, a privatizációval bekövetkezett tulajdon-felaprózódás tájképi – negatív – hatásai lehetőleg csökkenjenek vagy ne érvényesüljenek.
- Az építés feltételeként ne csak az ellátás színvonalához szükséges, hanem a **környezet megóvását is biztosító közműhálózat** kerüljön megvalósításra (pl. vízvezeték és gáz ne épülhessen csak egyidejű csatornázással együtt, a beépítésre nem szánt területeken ne legyen közműfejlesztés).
- A **fejlesztési területek legyenek reálisan megvalósíthatók**, a kijelölés és kialakítás legyen tekintettel a gazdaságossági szempontokra is. Ahol csak lehet vegyük figyelembe a kialakult birtokviszonyokat, a privatizáció utáni helyzetet. Ahol erre a terület jellege miatt nincs lehetőség, egyszerű telekösszevonásokkal legyen megoldható a megkívánt (beépíthető) teleknagyság elérése.
- **Nagy forgalmat keltő létesítmények** (bevásárlóközpontok, logisztikai funkciók, raktárbázisok) építése Budakeszi közigazgatási területén kerülendő.
- A **Nagyszénászugai zártkert lakóterülettél/belterülettél átfejlődését meg kell akadályozni** az ellátási vonzatok és a kedvezőtlen településszerkezeti helyzet miatt.

Fenti szempontok a településszerkezeti tervben az alábbiak szerint jutottak érvényre:

- a beépítésre szánt területeknek a település által igényelt növekedése **felülmúlja** a település fejlődéséhez – a terv távlatában – elengedhetetlenül szükséges mértéket, különösen a kijelölt gazdasági területfejlesztés jelentős. *A hirtelen növekedés 1elkerülésére 10 éves ütemezési javaslat került elfogadásra. (4/b. melléklet)* A gazdasági területek fejlesztése a közlekedési útvonalakat, a közművesítési nyomvonalakat követik és a település déli irányú beépülésével számolnak. *Budakeszi sport és rekreációs területeinek nagysága a tervezett fejlesztésekkel optimálisnak mondható* A lakóterület fejlesztések főként a település nyugati határára, **nagyon laza beépítettségű fejlesztést tesznek csak lehetővé.**
- Az új beépítések zömében igen, de **nem minden esetben kapcsolódnak a már kialakult városszerkezethez**, előfordul önállóan álló, „leszakadó” beépítésre szánt terület is. Ezek közül van olyan kereskedelmi-szolgáltató terület ami szomszédos település azonos funkciójú területéhez (a Budaörsi ipari parkhoz) kapcsolódik. A terület a várható közmű fejlesztés nyomvonala mellett jön létre. Vannak szigetszerűen elhelyezkedő területek is (pl. Pátyi út menti rekreációs terület). Ez az egy terület, amely az M0 autópályán – mint igen markáns elválasztó szerkezeti elem – kívül helyezkedik el. **Így azt a városrendezési elvet, hogy a település kompakt legyen és a területhasználat intenzitása a település pereme felé fellazuljon, az autópályán kívül ne alakuljon ki intenzíven hasznosított (beépített) terület, nem teljes egészében sikerült megvalósítani a tervben.**
- A területileg összefüggő zöldfelületi rendszer kialakítása **csak részben volt lehetséges:** a Bodzás árok menti zöldfelületi sáv kialakítása csupán a vízfolyás mindkét oldala menti 30 m széles védőterületre tud korlátozódni, mivel a szennyvíztisztító védőtávolságán belül az árokvonulat mindkét oldalán megkezdődött a terület hasznosítása ill. erre vonatkozóan kötelezően figyelembe veendő szándék jelentkezett.
- A **táj karakter sértetlen megőrzése úgy tűnik nem lehetséges maradéktalanul**, még azokon a területeken sem, amelyek beépítésre nem szánt területként szerepelnek a településszerkezeti tervben. Még az Önkormányzat Mezőgazdasági Bizottsága és a Hegyközség képviselője is a budai borvidék részét képező szőlőterületek megszüntetése mellett érvel – a főváros közelségéből adódó gazdasági érdekekre hivatkozva. A földtulajdonosok kifejezett szándéka ellenére és ellenérdekeltségükkel szinte lehetetlen a tájat jellemző mezőgazdasági kultúra – és tájkép – fenntartása, még akkor is, ha a terv e területek egy részét továbbra is mezőgazdasági területhasználata sorolja. *Az erdőterületek változatlanul megmarad-*

*nak. Különös erénye a tervnek, hogy a gazdasági területeken kötelező fásítást irányoz elő, melynek mértéke 30%.*

- A környezet megóvását is biztosító közműhálózati fejlesztések műszakilag lehetségesek, legalábbis tervi szinten. Kérdéses a közműfejlesztések finanszírozási hátterének biztosítása. A megvalósítás, mint az építés feltétele avagy a megépítés ellenőrzése építéshatósági kérdés. Nem érvényesíthető azonban, hogy beépítésre nem szánt terület ne kerüljön közművesítésre: volt zártkerti területeken folyik a közművek kiépítése, ami gond, mert a lakóterületté átminősítés igényét fogja erősíteni.
- A privatizáció utáni (tulajdoni) helyzet figyelembevétele, a tulajdonosi érdekek érvényre juttatása a tervezés során kiemelt szempont volt, sok egyéb fontos szakmai szempontot felülírt. Ezzel együtt nem biztos, hogy a javaslatok gazdasági oldalról az optimumot fejezik ki, mivel az – időnként egymással is ellentétes – (egyéni) érdekek összességének érvényre juttatása nem feltétlenül a legjobb gazdasági megoldás (pl. egyidejű telektülkínálat miatt az ingatlanárak időszakosan csökkenhetnek, ami még nagyobb ütemű beépítésre ösztönöz, stb.).
- A Nagyszénászug terület továbbra is kertes mezőgazdasági terület (volt zártkerti besorolás) marad, ahol az építés szabályai és a hétvégi pihenési funkció a korábbi (zártkerti) előírásoknak megfelelően folytatható. (Megjegyzendő azonban, hogy a közművesítés (víz-, gázvezeték kiépítése) azonban folyik, így megkérdőjelezhető, hogy a nem lakóterületi státusz meddig tartható fenn. Ugyanakkor sem a terület telekstruktúrája, sem belső úthálózata, sem külső megközelíthetősége és intézményi elláthatatlansága nem teszi lehetővé színvonalas lakóterület kialakítását.) *Általánosságban mondható, hogy a volt zártkertek ellakosodását a terv jékezi: azaz is, hogy igen laza beépíthetőséget enged meg, és többségében is legfeljebb csak üdülő területi besorolással él.*

*A településszerkezeti terv további szempontjairól és azok teljesüléséről a melléklet későbbi fejezetei részletesen szólnak.*

## 2. A településszerkezeti terv összefoglalója

A településszerkezeti terv egyeztetési folyamatának önkormányzati vitáin az alapkérdés Budakeszi távlati nagysága volt, az, hogy a beépítésbe vonásra szánt területek által a település lakossága mekkorára nőhet.

A település által beépítésre igényelt területek nagysága sokkal magasabb népességszámot tenne lehetővé, mint ami a település szerves fejlődése, a zöldövezeti jelleg és a táji környezet miatt kívánatos lenne. Ezért a testület úgy döntött, hogy Budakeszi egyes részein (Makkosmária és a Telki út menti új telekosztás területén) a beépíthető teleknagyságot megnöveli a túlszűföldés elkerülése érdekében, valamint Nagyszénászugot nem nyilvánítja sem lakó, sem üdülőterületté, hanem meghagyja jelenlegi kiskertes státuszában.

A tervezett lakóterületi fejlesztések a belterület Ny-i határához kapcsolódnak ill. Makkosmáriához kötődnek. Mindkettő olyan létszámnövekedést eredményez és a meglévő intézményekhez területileg olyan külpontosan helyezkedik el, hogy hosszabb távon az új területeken vagy azok közelében intézményi fejlesztésekre lesz szükség. Az ezt biztosító (központi vegyes) területartárolás a településszerkezeti tervben rögzítésre került.

Önkormányzati döntés alapján a településszerkezeti terv öt helyen jelöl ki vállalkozói (gazdasági) területet a mai külterületen, ezekből néhányat (fatelep és Tiefenweg folytatása, Bodzás árok mentén a szennyvíztisztító védőtávolságán belüli rész) belterületbe vonásra javasol, a Budaörsi út menti déli vállalkozói területet pedig külterületi beépítésre szánt területként jelöli. Ilyen nagyságú vállalkozói terület kijelölése a település egésze és környezete szempontjából nem feltétlenül előnyös, a kárpótlás következtében ill. az adóbevétel növelése érdekében előállt gazdasági kényszerhelyzet.

A megvalósítás során ügyelni kell arra, hogy ne egyszerre induljon meg valamennyi gazdasági terület beépítése, és – esetlegesen to-

vábbi befektetői igény hiányában – valamennyi „félbemaradjon”. Javaslható, hogy a fejlesztés a Tiefenweg D-i oldalával és a fateleppel, a jelenlegi várostesthez kapcsolódó területekkel kezdődjön. A többi csak akkor nyíljon meg a beépítés előtt, ha az előző területek már teljesen beépültek és beteltek. Rendkívül kedvezőtlen lenne a település számára, ha területei „torzók”, félbemaradt területek jönnének létre.

Ugyancsak sok a külterületen a vállalkozási formában megvalósítható rekreációs/idegenforgalmi terület. Ezek jobban beilleszthetők környezetükbe, mint a gazdasági-vállalkozási területek, a település profilja inkább ilyen irányban fejlesztendő, különösen, ha sok szabadterületi funkció és kevés beépítés nyer elhelyezést. A rekreációra javasolt területek igen érzékenyek azonban természeti és táji adottságaikat tekintve, ezért rendkívüli odafigyelést igényel, hogy ne legyenek túlhasznosítva, túlépítve, olyan tevékenység ne folyhasson, amely a helyenként nyílt karszterület talajszennyezését okozhatja. A területen megjelenő funkciókat térben szét kell húzni, hogy a terhelés ne koncentrálódhasson néhány kiemelt pontra, tönkretéve ezzel annak szűkebb környezetét. A konkrét idegenforgalmi vállalkozói/hasznosítói szándék ismeretében részletes szabályozási tervek készítenők majd e területekre, melyeket az önkormányzatnak kell elfogadnia.

A tájkarakter megőrzése érdekében fontos lenne mezőgazdasági területek megóvása is, a szőlőkultúra – legalább nagyobb összefüggő területi „foltokban” való – meghagyása, hogy a „nem-beépített” és a korábbi termelési kultúra továbbra is megjelenjen a látványban. Sajnos erre csekély a remény, mivel a szőlőművelés hagyományai a főváros közelsége miatt jelentősen csökkentek. Ugyancsak beépítetlenül megtartandó a repülőterőtől D-re eső karsztos természeti terület, a szikla környéke, ami ugyan besorolása szerint korlátozott mezőgazdasági terület, nagyobb részben azonban természeti (vagy természetközeli) terület.

Volt zártkerti területként Nagyszénászug a településszerkezeti terv önkormányzati megvitatása alapján továbbra is kiskertes terület marad, a mai építési lehetőségek (3% ill. 30 m<sup>2</sup> épület/720 m<sup>2</sup> telek) változatlanul hagyásával. A lakóterületté ill. üdülőterületté való átfelújulás elkerülése a település számára alapvető fontosságú, minden eszközzel megakadályozandó. Nem kezelhetők ill. igen nagy mértékű beruházásokat igényelnének azok a problémák – intézményigény, útszélesítések, útpítések, karbantartások, tömegközlekedés létrehozása, teljeskörű telekrendezés, közvilágítás, stb. – melyek a beépítésre szánt területté, lakóterületté átsorolás következtében fellépnének.

Az erdőterületek változatlanul megmaradnak, területük nem csökkenthető.

A közlekedési szerkezet a tervezett M0 nyomvonalának két változatát vette figyelembe azzal a megjegyzéssel, hogy Budakeszi számára – és a fatelepi csomóponttávolság miatt is – a belterülettől kissé távolabb vezetett „A” változat az egyedüli elfogadható változat. Ez a variáció azonban a belterülethez közelebb vezetett változatnál sokkal költségesebb: a terepviszonyok miatt lényegesen hosszabb alagutat igényel.

Az autópályának három csomópontja tervezett Budakeszi közigazgatási területén: a Telki úttal és a Pátyi úttal való keresztezésekéknél, valamint a Budaörsi úttal való összekötő útnál, ahol a nagy kiterjedésű, településtől távoli gazdasági terület forgalma ezt különösen indokolja.

Ugyancsak tartalmazza a terv a települést tehermentesítő (elkerülő) utat, melynek szerepe a belterület, elsősorban a Fő u. tehermentesítése az agglomerációból Budapestre tartó átmenő forgalomtól, valamint az agglomerációs utak belterületen kívüli összekötése. Tervezett nyomvonala a korábbi ÁRT-ben foglaltakhoz képest – a lakóterület bővítések, belterületbe vonások miatt – kis mértékben módosult, a Telki utat nyugatabbra keresztezi, mint korábban. Az elkerülő út tervezésénél alapvető szempont volt a települési és a természeti környezet védelme, ezért a nyomvonal, ahol csak arra mód nyílt, semleges érzékenységű területen, vagy a már meglévő közművezeték (120 kV magasfeszültség) védőtávolságában halad.

Új nyomvonalakkal bővült a gyűjtőúthálózat a jelenlegi külterületen ill. felülvizsgálatra került és útszakaszokkal (Máry utca és tehermentesítő út összekötése) egészült ki a belterületen. A belső gyűjtőúthálózatban kiemelt szerepet játszanak a Fő u.-val párhuzamos, azt a település belső forgalmától is tehermentesítő nyomvonalak és ezek kapcsolata a külső tehermentesítő úthoz. A gyűjtőút és tehermentesítő út kiszabályozásakor a környezeti hatásokra, különös tekintettel a zajhatásra kiemelt figyelmet kell fordítani.

A belterület történetileg kialakult, hagyományörző szerkezetében területfelhasználási módosítást nem javasol a szerkezeti terv. A beépítés intenzitása változhat a már elkészült korábbi terveknek - pl. 25/1996. (VIII. 6.) Rehabilitációs Rendezési Terv- megfelelően, melyek értelmében a tömbfeltáró utak megvalósulásával, a volt „konyhakertek”, foghíjtelkek beépülésével – a közös használatú telkek birtokviszonyának rendezésével, ill. a Fő utca menti tömbök besűrűsödésével kell számolni. E korábban már elhatározott, területfelhasználási módosulást nem okozó fejlesztések következtében a mai belterület lakónépesség változatlan területen a beépítési intenzitás növekedésével max. 2000 fővel növekedhet.

### 3. Területi javaslatok és az egyes területek kapacitásadatai Lakóterület-fejlesztés

Új lakóterületek zömmel a belterület Ny-i oldalához kapcsolódva alakíthatók ki a Telki úttól É-ra és D-re. E területeken a privatizáció során kialakult telekméretek jellemzően 700 és 1100 m<sup>2</sup> közöttiek, lakóteleknek alkalmas nagyságúak. Településszerkezetiileg is kedvező, ha a Barackos ma a külterületbe benyúló lakóterülete mellett a déli oldalon jelennek meg fejlesztések, csökkentve a fent említett területrészt különállását.

A település javasolt teljes lakóterületi fejlesztéséből a mai belterület Ny-i peremén kijelölt új lakóterületi növekedés (Barackos (13/a), Meggyes (13/c), Darányi (13/b)) és a Telki út É-i oldalán csatlakozó, az önkormányzat fejlesztési koncepciója alapján lakóterületnek kijelölt (28. sorszámú) terület összességében 28 ha. Az új lakóterületek egyes ütemei várhatóan akciószerűen fognak beépülni. A kijelölt új lakóterületek zöme laza családiházias beépítésre javasolható kimondottan alacsony intenzitással (1-max 2 lakás telkenként). Fontos, hogy teleknagyság és beépítési mód tekintetében is választék jöhessen létre. Így javasolható, hogy a telkek további osztásra ne kerüljenek, annak érdekében, hogy a magas színvonalbeli igényeket is ki lehessen elégíteni. Ezen túl amúgy is kívánatos lenne, ha a sűrű belterületi beépítés a település pereme felé fellazulna, vesztítene intenzitásából és mindinkább tájba- és környezetbe-simuló lehetne.

Lakóterületként került számításba vételre a Telki úttól É-ra levő kárpótlási (15 sorszámú) területrészt. A 20 ha telkesített terület kiépítése csak a Meggyes, Darányi, Barackos területek beépülése, betelése után későbbi ütemben javasolható, addig tartalékterületként kell figyelembe venni. Nem szabad építési jogot biztosítani a területen a fent említett, a mai belterülethez közelebb eső és szervesen kapcsolódó területekkel egyidejűleg. A lakóterületi beépítéshez itt az utcák szélesítése, telekrendezés és a tervezett elkerülő út melletti védő zöldsáv kialakítása szükséges az egyéb terület-előkészítő munkák (pl. közművesítés) mellett.

A nagyon laza beépítettségű Ny-i, 48. ha-nyi lakóterületen (13/a, 13/b, 13/c és 28.), telkenként átlag öt lakossal számolva összességében kb. 3 400 fő többlet lakónépesség várható.

A makkosmáriai zártkert egy részének lakóterületi átfajlás (23/c)- a jelenlegi belterületi határ mentén – további 23,0 ha lakóterület növekedéssel jár. Itt a korábban készült és érvényben levő rendezési terv szerint lehet építkezni. A területen mintegy 1000 fő többlet lakónépesség tud letelepedni.

A belterületi lakóterületi tartalékok (intenzitásnövelés, foghíjak beépítése, tömbbelső feltárások, stb. újabb területek igénybevétele nélkül) további 2000 fős népességnövekedést eredményezhetnek. A

településszerkezeti tervben jelölt lakóterületeken és a belterületi lakosság szám emelkedéséből következően a település lakossága kb. 6000-7000 fővel tud gyarapodni, ami által a lakónépesség a testület által meghatározott 19-20 000 fő körül alakulhat. Ebben a számban azonban nem szerepelnek az üdülőterületi besorolású területek (Makkosmária), ahol várhatóan nem kis arányban állandó lakónépesség és nem szezonális üdülőnépesség jelenlétével lehet számolni.

Amennyiben a piaci igények vagy a tulajdonosok (rövid távú) területgazdálkodási érdekei elérik, hogy a beépítési sűrűség a tervezetthez képest növekedjen, a lakónépesség száma annak megfelelően tovább emelkedik, ami az önkormányzat ellátási kötelezettségeinek jelentős növekedésével jár, tehát további önkormányzati beruházásokat igényel és az intézményhálózat bővítését, teszi szükségessé, amely egyben a település működési költségeit is megemeli. Ezért a település érdekében fontos, hogy a sűrűségi mutatók ne emelkedhessenek.

Javasolható ezért, hogy az új lakóterületen legfeljebb kétlakásos, míg az üdülőterületen egy üdülőegységű épület épülhessen.

### Központi vegyes területfelhasználású fejlesztési területek

Központi vegyes (intézményi) terület a Telki út térségében a Ny-i lakóterülethez kapcsolódva nem került kijelölésre. Az új lakóterületi bővítéseket – a Barackos térségében lévő – már előzőleg kijelölt közösségi/intézményi területek valószínűsíthetően kielégíthetik.

A sűrűsödő beépítésű Makkosmária intézményellátását biztosítandó további 2,0 ha központi vegyes terület került kijelölésre a Kert utca térségében (23/d) az üdülő- és a lakóterület határán. E terület már az előzetesen elkészült, Makkosmáriára vonatkozó rendezési tervben (22/1994.(VI.10.)) is Lakó-Intézmény területként szerepelt.

### Üdülőterületek fejlesztése

A makkosmáriai zártkert területét (23/a, 23/b és 23/e) az önkormányzat üdülőterületté szándékozik átsorolni, az átfajleszthető terület 146 ha. A testület korábbi határozatai szerint a jelenleg jellemző és a korábbi rendezési tervben szereplő telekméreteknel nagyobb (1500 és 2000 m<sup>2</sup>-es) telkek esetén lenne építési lehetőség. A telekrendezés miatt a terület átépülése valószínűleg időben elhúzódó, folyamatos átalakulás lesz. A 23/d jelű, 14 ha-nyi terület belterületbe vonása és üdülőterületé nyilvánítása már megelőző rendezési terv (22/1994.(VI.10.)) szerinti minimum 720 m<sup>2</sup>-rel került jóváhagyásra, ill. a belterületbe vonás Önkormányzati határozat értelmében e feltétellel indult meg, ezért e területen a telekméret változatlanul 720m<sup>2</sup>.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy bár a terület egyedi telkes hétvégi házas üdülőterület besorolást kap, a lakófunkció megjelenésével is számolni lehet, mivel az üdülőben töltött idő nem korlátozható. Bár üdülőterületen az önkormányzat ellátási kötelezettségei kevésbé szigorúak, mint lakóterületen (pl. csak szezonális közvilágítás, csökkentett intézményellátási kötelezettség, stb.), azonban távlatban számolni kell a terület működtetésével kapcsolatos igények megjelenésével, nagymértékű növekedésével. Amennyiben a területen az üdülés helyett a lakóterületi funkció kerül előtérbe, a település lakónépessége – a terület rendkívüli nagysága következtében – jelentősen megemelkedhet. Ennek hatásai (intézményigény, állandó, nem szezonális közműigény, stb.) nem hagyhatók figyelmen kívül és jelentős mértékben terhelhetik az önkormányzati költségvetést. A terület kapacitása még a megemelt építési teleknagysággal is cca. 900 telek, ami telkenként csupán 4 fővel számolva további 3 600 fő jelenlétét – és ellátási igényeit – jelentheti.

### Gazdasági területek fejlesztése

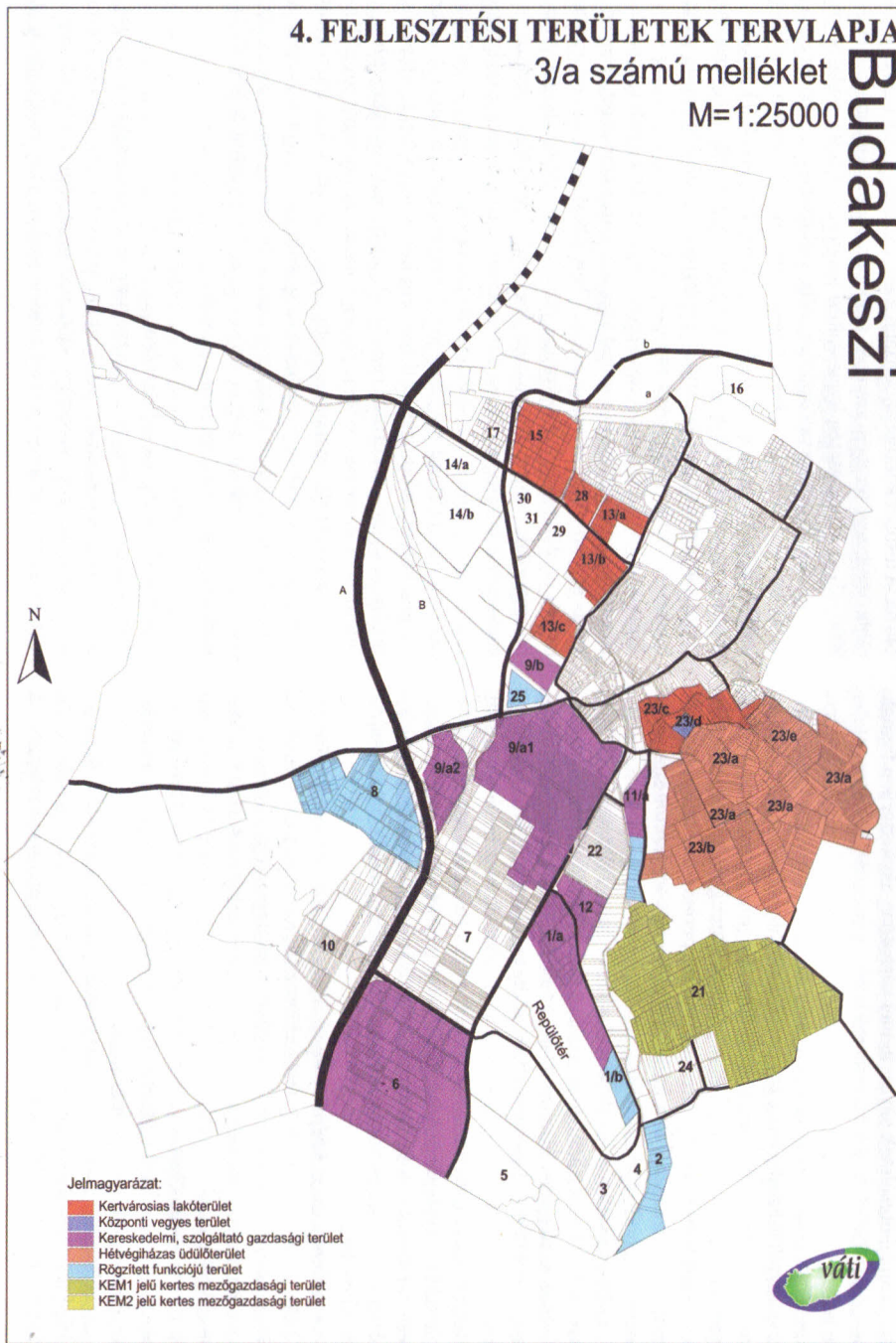
A település önkormányzata által megszavazott gazdasági területfejlesztés teljes volumene cca. 230 ha, melyből a 7 ha-nyi (9/b) terület a szerkezeti terv elkészülte előtt már gazdasági területnek minősült, érvényes rendezési tervvel rendelkezett és nagyrészt beépült. A

### 4. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERVLAPJA

3/a számú melléklet

M=1:25000

Budakeszi

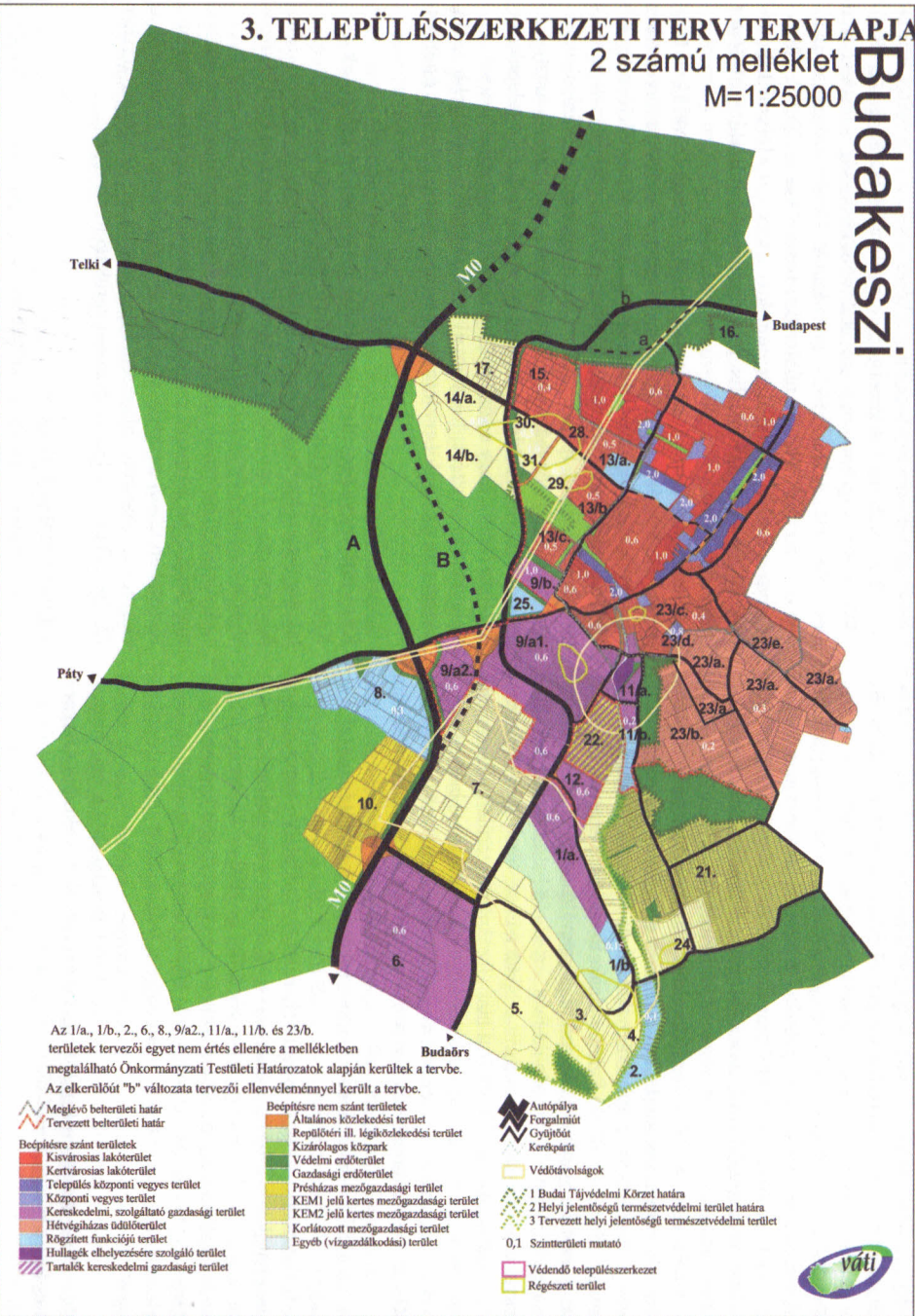


### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV TERVLAPJA

2 számú melléklet

M=1:25000

Budakeszi



# Szerkezeti terv

## A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TÁBLÁZATA

3/b számú melléklet

### Fejlesztési területek adatai terület-felhasználási kategóriánként és területenként

Szám	Megnevezés	Területfelh. jele	Funkció	Különleges kikötések Beépítési % / Telekméret
1/a	Repülőtéről északra fekvő terület Budaörsi út melletti része	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	30% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
1/b	Repülőtéről északra fekvő terület délkeleti nyúlványában a 400 m-es terület	K	Különleges-sport rekreációs terület	10% beépítés/3000 m <sup>2</sup>
2.	Budakeszi árkon túli, jórészt önkormányzati terület, 067. hrsz.	K	Különleges-sport rekreációs terület	5% beépítés/10000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség a 4,5 ha önkormányzati tulajdonú terület déli vége is sport-rekreációs terület és nem védérdő
3.	079/23 részben önkormányzati terület, a repülőtérrel délre	M	Mezőgazdasági	min. 3 ha
4.	079/24-28 hrsz.	M	Mezőgazdasági	min. 3 ha
5.	Ún. Teleport terület a 085 hrsz. területtel együtt (5/a, 5/b, 5/c)	M	Mezőgazdasági	min. 3 ha
6.	0113. hrsz.	KG	Kereskedelmi-gazdasági	30% beépítés/5000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
7.	0113. hrsz. repülőtér leszállósávba eső része	M	Mezőgazdasági	4 ha-onként 1,5% beépítés egy tömbben, 3 méter építmény magasság
8.	Pátyi út menti területek	K	Különleges-sport rekreációs terület	Az autópálya külső területe: 5% beépítés / 3000 m <sup>2</sup>
9/a1	0103. hrsz. Szőlőskert u.-Budaörsi út	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	30% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
9/a2	120. hrsz. Pátyi út mentén	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	Autópálya város felőli oldala: 30% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
9/b	Hidegvölgy területe	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	35% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
10.	0120 hrsz. ún. prэшázás része	M	Mezőgazdasági terület	1,5% beépítés min. 3000 m <sup>2</sup>
11/a.	060/109-51 hrsz. Kert utca és Nagyszénászug között. A terület neve: Káposztás	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	A szennyvízkezelő védőtávolságán kívüli terület 10% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
11/b.		K	Különleges-sport rekreációs terület	A szennyvízkezelő védőtávolságán kívüli terület 10% beépítés/3000 m <sup>2</sup>
12.	Budaörsi út keleti oldala	KG	Kereskedelmi-gazdasági terület	30% beépítés/3000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
13. 28.	Barackos-Darányi-Meggyes 13/a, 13/b, 13/c valamint 28.	L	Kertvárosias lakóterület	25% beépítés/700 m <sup>2</sup> 1000 m <sup>2</sup> felett csak 20% beépítés, max. 2. lakás/ ingatlan, 163. hrsz.-ú kárpótlási területeken kívül, Mamut fenyő védőtávolsága legyen biztosítva
14/a.	Ún. Viking-terület Telki út menti része	M	Mezőgazdasági t.	001% beépítés/ min. 20 ha
14/b.	Ún. Viking-terület Telki úttól távolabbi része	M	Mezőgazdasági t.	001% beépítés/ min. 20 ha
15. 28.	0198. hrsz. 13/a, 13/b, 13/c valamint 28.	L	Kertvárosias lakóterület	20% beépítés/1000 m <sup>2</sup> a már kialakult 700 m <sup>2</sup> -en szintén megengedett a 20% beépítés, max. 2. lakás/ingatlan
16.	Ún. Medipark területe, 0210/5 hrsz.	E	Védelmi erdő terület	
17.	0200, 0202. hrsz.	M	Mezőgazdasági t.	Min. 1 ha
19.	M0 „A változat”	K	Közlekedési t.	A tervezők által javasolt nyomvonal.
20.	Tehermentesítő „B változat”	K	Közlekedési t.	A tervezők által javasolt nyomvonal.
21.	Nagyszénászug	M	Mezőgazdasági t.	3% beépítés / 720 m <sup>2</sup>
22.	074 hrsz. Budakeszi felé eső része	KGT	Mezőgazdasági t. tartalék ker.-gazd. ter.	15% beépítés / 30 000 m <sup>2</sup> 30%-os fásítási kötelezettség
23/a.	Makkosmária külterület sűrűbb	ÜH	Üdülőterület hétvégi házas	15% beépítés / 1500 m <sup>2</sup> 1 üdülőegység/ingatlan
23/b.	Makkosmária külterület ritkább	ÜH	Üdülőterület hétvégi házas	10% beépítés / 2000 m <sup>2</sup> 1 üdülőegység/ingatlan
23/c.	Makkosmária belterület	L	Kertvárosias lakóterület	20% beépítés / 720 m <sup>2</sup> max. 2 lakás / ingatlan
23/d.	Makkosmária	KV	Központi/vegyes terület	35% beépítés / 2000 m <sup>2</sup>
23/e.	Makkosmária	ÜH	Üdülőterület hétvégi házas	15% beépítés / 720 m <sup>2</sup> 1 üdülőegység/ingatlan
24.	060, 063, 070 hrsz.	M	Mezőgazdasági t.	1% beépítés / 3 ha
25.	Pátyi út és az elkerülő út találkozási pontja közelében	KT	Tartalék temető t.	
29.	Telki út mentén	M	Mezőgazdasági t.	Min. 3 ha
30.	Elkerülő út melletti keleti terület	M	Mezőgazdasági t.	Min. 3 ha
31.	Elkerülő út melletti keleti terület	M	Mezőgazdasági t.	Min. 3 ha

gazdasági területek kiterjedése a település területi nagyságához és lakosságához képest **túlméretezett**. Az önkormányzat által a gazdasági területekre általánosan megszavazott 30 %-os beépítés, ha minden beruházó él a max. beépítési lehetőséggel akkor **690 000 m<sup>2</sup> beépített területet** jelent, csupán kétszintes magassággal számolva **egy-másfélmillió m<sup>2</sup> épület szintterülettel** lehet számolni. A gazdasági területeken megjelenő terhelés természetesen nagyrészt az odateleplő funkciótól függ, mint ahogyan a területen megjelenő munkahelysűrűség is. Ezért igen nehéz azt megbecsülni, hogy e területek (lehetséges) beépítésével hány munkahely jön létre, azaz mennyi egyidejű jelenlévő létszámot kell ellátni infrastruktúrával ill. mennyi lesz a technológiai szállítási és közmuigény. A település a korábban leírt közlekedési kapcsolatai miatt jelenleg nem alkalmas logisztikai, raktározási funkciók befogadására, ami azt jelenti, hogy a viszonylag kis munkahelysűrűséggel járó profilok a választékból kiesnek. Az önkormányzat által – és környezeti szempontból – preferált high-tech elektronikai ipar munkahelysűrűsége igen magas. Így, ha a település szándékai valósulnak meg a gazdasági profilok befogadásával kapcsolatban, nagyon magas munkahelyszámmal lehet számolni, sokkal többel, mint amire a helybeli lakosságnak szüksége lenne. Ha az 1,3 millió m<sup>2</sup> épület szintterületnek csak minden 100 m<sup>2</sup>-ére jut egy munkahely (elektronikai ipar vagy irodaközpontok esetén ennek többszörösére kell számítani), akkor is 13 000 munkahely teremthető az önkormányzat által gazdasági területként kijelölt területeken, ami Budakeszi léptékében túlméretezett, a környezetterhelést és a beingázási forgalmat is növeli. **Meggyőzően javasolható ezért az önkormányzat számára a korábbi döntések felülvizsgálata és a kijelölt gazdasági területek, vagy azok beépítési százalékának, szintterületi mutatójának csökkentése, korlátozása a később kidolgozásra kerülő szabályozási tervekben.**

A gazdaságfejlesztésre kijelölt területek zömmel újonnan beépítésre szánt, korábbi külterületi mezőgazdasági földek, mindössze 7 ha a nem új területkijelölés, hanem a meglévő. Általános érvényű az a megállapítás, hogy Budakeszi gazdasági területein kizárólag környezetbarát, magas képzettségi szintet igénylő, de nem szállítás és közmuigényes profilok helyezhetők el. A nagy forgalomkeltés miatt kereskedelmi létesítmények (bevásárlóközpontok) ide települése nem javasolható.

A repülőtérrel É-ra elterülő telekorsó (1/a terület) az önkormányzat döntése alapján kereskedelmi gazdasági besorolású terület, ahol a reptér védőtávolságán kívüli rész irodaházakkal, környezetkímélő high-tech technológiai területként (technoparkként) beépíthető. A terület beépítettsége nem haladhatja meg a 30 %-ot, szintterületsűrűsége 0,6 lehet. A terület kiszolgálása a meglévő földút nyomvonalán kiépítendő útról biztosítható.

A terület településszerkezeti szempontból kedvezőtlen elhelyezkedésű, a beépítetlen repülőtéri térségbe a patak felé mélyen benyúlik. Tájvédelmi okból a Hosszúréti patak melletti 400 méteres Délkeleti nyúlvány sport-rekreációs besorolást kap, így kevésbé törve meg a táj harmóniáját. A keskeny sávban beépíthető terület gazdaságtalanul kiszolgálható egyoldalú utcakialakítást eredményez, de maga a feltáró út a Nagyszénásúgi feltárás szempontjából előnyös szerepet tölthet be. (A beépíthetőség feltétele a repülőtér védőtávolságának megállapítása.)

A belterület D-i részéhez kapcsolódó, a Budaörsi út és a tengermentesítő út mentén elhelyezkedő (9/a1 és 9/a2) vállalkozói terület összesen mintegy 88 ha. Ütemezett kiépítéséről kell gondoskodni: először a Tiefenweg D-i oldalán a mai belterülethez kapcsolódó, valamint az elkerülő út menti területek építendőek be, későbbre halasztható az M0 csomópontja körüli beépítés, mely célszerűen csak az autópálya megépülte után javasolható. Szállítási igényes ill. logisztikai funkciók csak a csomóponti térségbe és csak az autópálya megépülte után telepíthetők. A megengedhető legnagyobb beépítettség 30 %, a szintterületsűrűség maximuma 0,6.

A Budaörsi út K-i oldalán (12. terület) létesíthető kereskedelmi

gazdasági terület feltárása a reptértől É-ra levő gazdasági területhez kiépítendő meglévő földút nyomvonaláról ajánlott, a Budaörsi út felől legfeljebb szervízút kialakításával közelíthető meg. Megengedhető beépítettség 30 %, a szintterületi sűrűség nem haladhatja meg a 0,6 értéket.

**Káposztás, a Hosszúréti patakon túli kereskedelmi gazdasági terület (11/a) 3,0 ha.** A maximális beépítettség 10 %, a szintterületsűrűség 0,2 lehet. Csak olyan tevékenység folytatható a területen, amely a vízfolyást nem veszélyezteti, szennyezéssel nem jár, de ugyanakkor a szennyvíztisztító védőtávolságában elhelyezhető. A vízvédelmi sávot a patak-parton szabadon kell hagyni, a telkek vízfolyás felé eső 30 m-es részén építési helyet nem szabad kijelölni.

**Budaörs közigazgatási területéhez kapcsolódó, (6. számú) a tervezett M0 és a Budaörsi út közötti potenciális gazdasági terület 93 ha** nagyságú. Maximális beépítettsége 30 % lehet, szintterületsűrűsége 0,6. Az M0 csomóponti közelség logisztikai funkciók befogadására is alkalmassá teszi, de csak az autópálya megépülte utáni időszakban. Addig nagy volumenű szállítást igénylő profilok a területre nem telepíthetők.

A terület megnyitása és beépítésének megkezdése későbbi ütemben, a volt fatelep és a Tiefenweg D-i folytatásaként a Szőlőskert u. térségében kialakítandó gazdasági területek betelése után javasolható. El kell kerülni egyidejűleg több gazdasági terület megnyitását, mivel megosztja a befektetői erőket és több terület félkész állapotban tartása kedvezőtlen. Ezen túl gazdaságtalan is több, különböző fekvésű terület egyidejű területelőkészítése és ez esetben a területelőkészítési költségek megtérülési ideje is jelentősen késhet. *A Budaörsi út menti beépítés előnye lehet viszont az, hogy Budaörs irányából való közmuellátást kényserít ki.*

A volt fatelep 7,0 ha-os területe (9/b) korábban elkészült szabályozási tervvel rendelkezik. Itt a kereskedelmi profil erősítése kívánatos, mivel e térségbe kerül a tervek szerint az agglomerációs buszjáratok és a BKV járatok végállomása, átszállási csomópontja. E forgalom kiszolgálására a kiskereskedelmi és szolgáltató jelleg biztosítása prioritást kell élvezzen. A területen a szintterület sűrűség 1,0 lehet. *A területhez kapcsolódva P+R nagyparkoló kialakítása szükséges, a busz végállomáshoz kapcsolódóan ill. a Pátyi út mindkét oldalán az elkerülő úton belül.*

A gazdasági területek mindegyikén a telken belüli legalább 30%-os fásítási arányt kell biztosítani. Az építési engedély megadását kertépítészeti terv készítéséhez kell kötni.

## **Különleges területek fejlesztése – rekreációs, sport-szabadidős és idegenforgalmi területek**

Budakeszi javasolt gazdasági szerkezetében a szabadidő-iparnak a jelenleginél nagyobb szerepet kellene betöltenie. Ezért idegenforgalmi és szabadidő-vállalkozások számára jelentős területek kerültek betervezésre, az e célra beépíthető különleges besorolású fejlesztési területek összes kiterjedése 58 ha. Ebből maximum 5 %-os beépíthetőségű 45,5 ha, a többi max. 10 %-os beépítési sűrűségű.

A Pátyi út menti különleges rekreációs terület (8. számú terület) Sport és rekreációs/szabadidős funkciókra hasznosítható terület, 32 ha nagyságban, max. 5 %-os beépítettséggel, 0,1 szintterületsűrűséggel. Szállásférőhelyek a területen csak korlátozottan helyezhetők el, inkább a napközbeni használatú, vállalkozási formában is üzemeltethető (fizetős) szabadidős létesítmények (sportcentrum, teniszklub, lovas-központ) elhelyezése javasolható. A funkciók közül az erdőhöz kapcsolódó tevékenységek prioritása kedvező. Természet-ismereti oktató bázis és kulturális létesítmények (kézműves- és alkotótáborok, életmód- és kalandtábor, stb.) kialakíthatók. A jelenlegi telekstruktúra megváltoztatása, telekredezés a megvalósítás feltétele, a mai elaprózott telekstruktúra nem teszi lehetővé a javasolt funkciók elhelyezését. A konkrét vállalkozói igények alapján az aktualitás idején továbbtervezés, részletesebb szabályozási terv elkészítése szükséges.

Bár a terület a település javasolt profiljába illő szabadidős területként javasolt, szakmailag mégsem támogatható egyértelműen. Alap-

elvként került ugyanis megfogalmazásra, hogy az M0 autópályán kívülre a beépítés és intenzív területhasználat ne terjedjen ki. Önkormányzati döntés (településfejlesztési határozat) ill. a kárpótoltak területhasznosítási igénye alapján került a javaslat a településszerkezeti tervbe.

**A budakeszi árkon túli (067 hrsz) terület (2. sz. terület) cca. 13,5 ha.** Rögzített funkciójú rekreációs terület, max. 5%-os beépítettséggel, 0,1 szintterületsűrűséggel. A terület fekvése miatt rendkívül érzékeny, a domborzati viszonyok következtében a rálátás biztosított, ezért csak tájba illő léptékű, esztétikus beépítés engedélyezhető. A beépítésnél a vízvédelem szempontjait érvényesíteni kell, az árok menti 30 m-es területsávban építési hely nem jelölhető ki.

Településszerkezeti szempontból nem támogatható, hogy beépítésre nem szánt területek közé egy beépítésre szánt terület ékelődik a tájvédelmi körzet szomszédságában, ezért került sor alacsony beépítési határérték megállapítására (max. 5%), és elsősorban – akár gazdaságilag is finanszírozható, fizetős – szabadtéri funkciók elhelyezése, minél kevesebb épület létrehozása.

**A Káposztás terület D-i része, cca. 6,5 ha (11/b)** szennyvíztisztító védőtávolságon kívüli D-i területre rekreációs és sport funkcióra (vagy virágkertészet célra) hasznosítható. A beépítettség nem haladhatja meg a 10 %-ot és csak a patak vízvédelmi sávján (30 m) kívül helyezhető el épület.

**A Medipark** korábban magánszanatórium ill. rekreációs célra kijelölt különleges területi besorolással kapcsolatban az önkormányzat felülvizsgálta korábbi döntését és területi döntéssel erdő területbe visszatorlasra került, tehát beépítésre nem szánt területként tartandó nyilván. A szerkezeti terv eszerint tartalmazza.

## Egyéb különleges területek

**A meglévő temető** csak a rövid távú igények kielégítésére elegendő, a jelenlegi helyén való bővítése pedig korlátozott. Ezért hosszabb távon – figyelembe véve a várhatóan megnövekedő népességszámot is – új temető kijelölése szükséges. A fateleptől D-re az autóbussz végállomás és az átszálló forgalomhoz kapcsolódó kereskedelmi terület közelében jelölhető ki új temetőterület. Ez kegyeleti szempontból nem feltétlenül kedvező és erdőterületet vesz igénybe, ami nem kívánatos. Megközelítési oldalról, a településsel való kapcsolat szempontjából azonban megfelelő.

Fentiek összegzésével a tervben ábrázolt **fejlesztési területek összesen 350,1 ha**, melyből a beépítésre szánt **304,6 ha-t fednek le**. (Ebbe a mezőgazdasági területeknek megmaradó 133 ha kiskertes hétvégházaz, nagyszénási terület és a prэшázaz- és korlátozott mezőgazdasági területek nincsenek beleszámítva).

## 4. A közlekedési hálózat fejlesztése

### Az M0 autópálya

A település közigazgatási területét érintő legjelentősebb tervezett nyomvonal az **M0 gyorsforgalmi út**. A településszerkezeti lapon a lehetséges változatok közül kettőt tüntettük fel, melyek a települést nyugatról kerülnek el.

**A település számára elfogadható változat a külső, a belterülettől távolabb vezetett nyomvonal.** E változat szakmai szempontból elfogadható, Pátyi úti csomópontja kedvezőbb helyen, az elkerülő úttól és a fatelepi csomóponttól távolabb helyezkedik el. A megoldás költségigénye azonban jelentősen meghaladja a belsőbb változatét, mivel a terepviszonyok miatt az alagútban vezetett szakasz ezen változatban hosszabb.

Az M0-nak a jelenlegi tervek szerint három csomópontja esik a település területére: a Telki úton; a Pátyi úton és a település déli részén, ahol egy új út kapcsolná össze az M0-át a Budaörsi úttal.

Ezen három csomópont a település valamennyi területének jó kapcsolódást fog biztosítani az M0 autópályához. Az M0 a településen két helyen is alagútban haladna, a Pátyi úttól északra egy rövid szakaszon, valamint a vadasparknál egy hosszú szakaszon.

### A tehermentesítő (elkerülő) út

A településen régóta visszatérő igény a főutcat **tehermentesítő út megépítése**. A település korábbi általános rendezési tervében is szerepelt az elkerülő nyomvonal, valamint tanulmányterv is készült rá (TANDEM Kft.). Jelen településszerkezeti terv készítése folyamán felmerült ennek a nyomvonalnak kismértékű módosítása. A módosított nyomvonal a településszerkezeti terven ábrázolásra került: eltérés elsősorban a település D-i oldalán jelentkezik, a Tiefenwegtől délebbre, a jelenlegi szőlőterületekre, a későbbi kereskedelmi-gazdasági területre került a nyomvonal. Két változatot tartalmaz a településszerkezeti tervlap:

Az egyik a település északi részén a Vadasparkon keresztül vezetett változat. A másik a belterület É-i határán 50 m széles védérsáv biztosításával – a belterület közelében, az erdő szélén halad majd az elektromos távvezeték nyiladékat követi. Mindkét változat belemetsz a Vadaspark területébe. A település vezetése az előbbi támogatja, *azzal az indoklással, hogy a lakóterület és a Vadaspark funkcionális (állat bemutatók, stb.), frekvencián használta része közötti kapcsolat megszakadna, valamint az út túl közel kerülne a ma nyugodt kertvárosi területre.* A tervezők pedig az utóbbit, azzal az indoklással, hogy szakmai szempontból a Vadasparkon keresztül vezetett változat nem fogadható el. A tervezők álláspontjának indokai:

– az északi változat keresztülvágja a tájvédelmi körzet jól működő Vadaspark-ját.

– a vízmosás vonala teljes egészében nem követhető, s így itt is jelentős földmunkák szükségesek,

– a déli változat esetén a tervezett észak-déli gyűjtőút csatlakozása kedvezőbb,

– a lakóterületek védelme az út mentén kialakítandó háromszintű növényzettel beültetendő védősávval a belterület közeli vezetés esetén is megoldható.

A település részéről igényként merült fel a Budakeszi úton kívül **további – második – fővárosi kapcsolat megteremtése**. Ennek fizikai lehetősége a budakeszi zártkerti területek felől megvan, a kapcsolat XII. kerület felé kialakítható, a Konkoly Thege útra Csillebérc felé. Gondot okoz azonban, hogy a XII. kerület tervében a Konkoly Thege út forgalmi szerepének csökkentése és nem átmenő kapcsolat megteremtésének szándéka szerepel. Így a javaslat a szomszéd településekkel való egyeztetések során ellenvéleményre számíthat.

A belső területek további tehermentesítését a településszerkezeti terven ábrázolt, a korábbi ÁRT-hez képest kis mértékben módosított gyűjtőút-hálózat hivatott segíteni. A volt zártkerti területek szerepének növekedésével, a Makkosmária teljes területének beépítésre szánt területté való besorolásával fontossá vált a település déli felének úthálózati fejlesztése, új gyűjtőúti nyomvonalak kijelölése. Itt kell megemlíteni a Nagyszénászug második kapcsolatát megteremtő, Makkosmáriát és Nagyszénászugot a településhatáron összekötő út kialakítását, valamint a repülőtér körül kijelölt új gyűjtőúti nyomvonalat és ennek kapcsolatát a patakon túli domboldalakkal és a Konkoly Thege úti rávezetéssel.

Megvizsgáltuk a belterületbe vonandó ill. beépítésre javasolt területek hálózati kapcsolatait és a településszerkezeti tervlapon feltüntetjük a szükségesnek ítélt csomóponti helyeket. Egyes szakaszokon a kiszolgáláshoz az elkerülő forgalmi út mellett szervizutak is szükségesek.

A nyomvonalak mellett az alábbi külterületi védőtávolságok szükségesek:

– M0 gyorsforgalmi út 100-100 m a tengelytől  
– forgalmi utak 50-50 m a tengelytől.

A Budakeszi területén a meglévő sportrepülőtér megtartásával és idegenforgalmi ill. szabadidős hasznosításával számol a terv. A reptér egyedi védőtávolságának megállapítása folyamatban van, de új jogerős védőtávolság még nincs. Az egyedi védőtávolság érvénybe lépéséig az OÉSZ szerinti védőtávolságot kell figyelembe venni.



## Kerékpárutak

A település kirándulohely jellege és szabadidős funkciói miatt a kerékpárút hálózat kialakítása fontos feladat. Budakeszi jó területi és terpadottságokkal rendelkezik ahhoz, hogy a közigazgatási terület É-i határától a D-i határáig folyamatos, a belterületet is érintő de természeti környezetben vezetett kerékpárút kialakítható legyen. A Vadasparktól egy völgyvonulat mentén, a Ny-i lakóterületek mellett, a Mammutfenyők térségét érintve, a belterületet a mai autóbusz végállomás térségében keresztező, majd a patak mellé simuló útvezetéssel Budaörsig vezethető kerékpárút több idegenforgalmi ill. rekreációs területet is összekapcsol, míg – kedvező táji adottságai és természeti területek menti vezetése következtében – önmagában szabadidős program lehet végigjárása. Ezen túl egyes városrészek – elsősorban az új lakóterületek – közötti összeköttetést is megteremti, intézményterületeket érint, a bel- és külterület kapcsolatát létrehozza. E vonalat kísérve alakítható ki a település beépített területein töretlenül végigvezethető (bár elég keskeny) összefüggő zöldfelületi folyosó is.

## 5. A közműhálózat és a szükséges fejlesztések összefoglalása

A megadott – fejlesztési területekben szereplő számszerűsített fejlesztési adatok azt mutatják, hogy a közműfejlesztés nagysága többszöröse a jelen felhasználásnak. Ilyen arányú többlet igény biztosítása alapjaiban változtatja meg a közműellátás bázisait, hálózati rendszereit. A közműbázisok is a végső fejlesztési adatok-igények miatt átépítésre kell kerülnenek, vagy egész új létesítmények építése válik szükségessé. Ugyanakkor a település egy többirányú közmű megtáplálási rendszert alakíthat ki, amely az ellátás biztonságát fokozná.

Mindezek bekerülési összegei jelenleg nem számíthatók ki pontosan, mert időben sok-sok évre van szükség a korábban leírt tevékenységek végrehajtásához, és az anyagi erők megteremtéséhez. A megadott közműigények, melyek egy-egy ütemben, a táblázatban szerepelnek az egyes főhálózatok területén csak úgy gazdaságos megépíteni, ha a következő ütem (ütemek) igényeit is – a terület elhelyezkedése szerint figyelembe veszik. Ezért nagyobb átépítést, bázisfejlesztést kell alkalmazni, finanszírozni, mint egy ütemben ma szerepel.

A település egészére kiterjedő vízrendezési tanulmánytervet kell készíteni.

Közműellátás szempontjából nem értünk egyet a fejlesztés nagyságrendjével. Közműveknél átlagosan cca. 0,75-0,8 fejlesztés – mai igényekhez képest – oldható meg gazdaságosan ilyen jellegű településnél. *A tervezők nem foglalkoztak a helyi körülmények (domborzat, karsztvíz, kőzetek, rétegvíz, altalaj rétegződése, úthálózat stb.) egyéb mérnöki ágazatok, és a környezetvédelem fontos szempontjaival, melyeknek mindnek meg kell felelni ilyen nagyarányú fejlesztés esetén is.*

## Közmű igényszámítás a fejlesztési ütemekre

Sorrendiség	Víz m <sup>3</sup> /d	Szennyvíz m <sup>3</sup> /d	Villamos energia kW	Gáz Nm <sup>3</sup> /ó	Telefon vonal-szám db
1. I. ütem É	1 320	1 255	6 680	2 800	1 800
2. II/a ütem Központ	1 300	715	4 250	1 584	1 100
3. II/b ütem Üdülő Kelet	1 500	1 450	8 700	3 248	2 200
4. III. ütem Ny-i tömbök	2 000	1 800	13 500	5 070	3 400
5. IV. ütem D-DK-i tömbök	1 600	1 400	5 200	338	300
összesen	6 680	5 560	33 770	10 740	7 200

Sorrendiség	Víz l/s	Szennyvíz l/s	Villamos energia kW	Gáz Nm <sup>3</sup> /ó	Telefon vonal-szám db
1. I. ütem	37	35	6,70	2 800	1 800
2. II/a ütem	36	20	4,25	1 584	1 100
3. II/b ütem	42	40	8,70	3 248	2 200
4. III. ütem	55	50	13,50	5 070	3 400
5. IV. ütem	43	38	5,20	338	300
összesen	213	145	33,75	10 740	7 200

(A sorrendiség a közművek kiépítése és nem a területek akcióba vonása szerint értendő.)

## 6. A belterület és beépített területek arányváltozása a fejlesztések során

A település jelenlegi belterülete a közigazgatási terület 7,8%-a, a külterület 92,2%.

A fejlesztési elhatározások területi mérlegének összeállításakor nem a távlati belterület, hanem az **újonnan beépítésre szánt területek** kerültek a vizsgálat fókuszába. Ennek oka, hogy több olyan beépítésre szánt területfejlesztés szerepel a településszerkezeti tervben, ahol a belterületbe vonás nem (feltétlenül) szükséges ill. a település azt nem igényli.

Megállapítható, hogy a beépített területek növekedése a település jóváhagyott fejlesztési koncepciója alapján jelentős mértékben tervezett és egyes területfelhasználások irányában különösen aránytalan eltolódás mutatkozik (pl. gazdasági területek megsokszorozódása).

**A beépítésre szánt terület a jelenlegi belterülethez képest közel háromszorosára, az igazgatási terület 21,1 %-ára növekszik.** Ezzel a közigazgatási terület több, mint egyötöde válhat beépítetté. Ez egyben azt is jelenti, hogy – a közigazgatási területből 58,3 %-ot képviselő – **erdőterületen kívüli területeknek fele beépítésre szánt terület lesz** és mindössze 14,6 %-a marad mezőgazdasági területi besorolásban. Ennél kisebb lesz a ténylegesen megművelt terület, mivel a hétvégi házakkal beépített kiskertes mezőgazdasági (volt zártkerti) területek a közigazgatási terület 3,1 %-át foglalják el. E kiskertes jogilag ugyan beépítésre nem szánt kertés mezőgazdasági területek, de gyakorlatilag az egyre intenzívebb hétvégi házas beépítettség miatt inkább a művi, mint a természeti környezet benyomását keltik.

A beépítésre szánt területek között a gazdasági területek képviselnek nagy arányt (a közigazgatási terület 6,1 %-a, a beépítésre szánt terület majdnem egyharmada), ami annál is feltűnőbb, mert a mai területhasználásban e kategória nem domináns.

A ma legjellemzőbb lakóterületi használat továbbra is meghatározó, a közigazgatási terület 8,0 %-a, a beépítésre szánt területek 37,9 %-a lakóterület.

Kiugró az üdülőterületi arány (a közigazgatási terület 4,16 %-a, a beépítésre szánt terület majdnem 20 %-a), és a rögzített intézményi funkciójú különleges (többnyire rekreációs-idegenforgalmi célú) területek hányada (a közigazgatási terület 1,74 %-a, a beépítésre szánt területek 8,2 %-a).

Elenyésző viszont a központi (vegyes) területek nagysága, település-központi vegyes területbe sorolt a beépített területek mindössze 3,5 %-a, központi vegyes besorolású pedig még kevesebb. Ez az intézményellátási hálózatban jelentős problémákhoz vezethet, a népességszám növekedésével nem arányos a potenciális intézményterületek kijelölése, ez a megfelelő intézményellátás kialakításának területi korlátját alkothatja majd.

Az ütemezésnek, az egyes területek valóban beépíthetővé tételének (szabályozási terv, közművesítés végrehajtása, stb.) kulcsszerepe lesz a közeljövőben. Nem lehet elégszer hangsúlyozni, hogy több, – vagy méginkább az összes – terület egyidejű akcióba vonása a település számára milyen nagy veszélyt rejt magában. Ezért bármilyen áron elkerülendő.

Nagyon fontos, hogy **az ütemezési sorrendet** ne a tulajdonviszonyok, hanem a területi racionalitás döntse el a **közművek kiépíthetősége, a területgazdálkodás és a környezetvédelem** szempontjai alapján. El kell kerülni, hogy olyan területek fejlesztése kezdődjön el, melyek befejezése nem biztosított. Első ütemben csak a belterülethez kapcsolódó fejlesztési területek – egy részének – *valamint a közmű fejlesztések nyomvonalára menti területek* megindítása javasolható, a második ütem csak e területek teljes beépülése

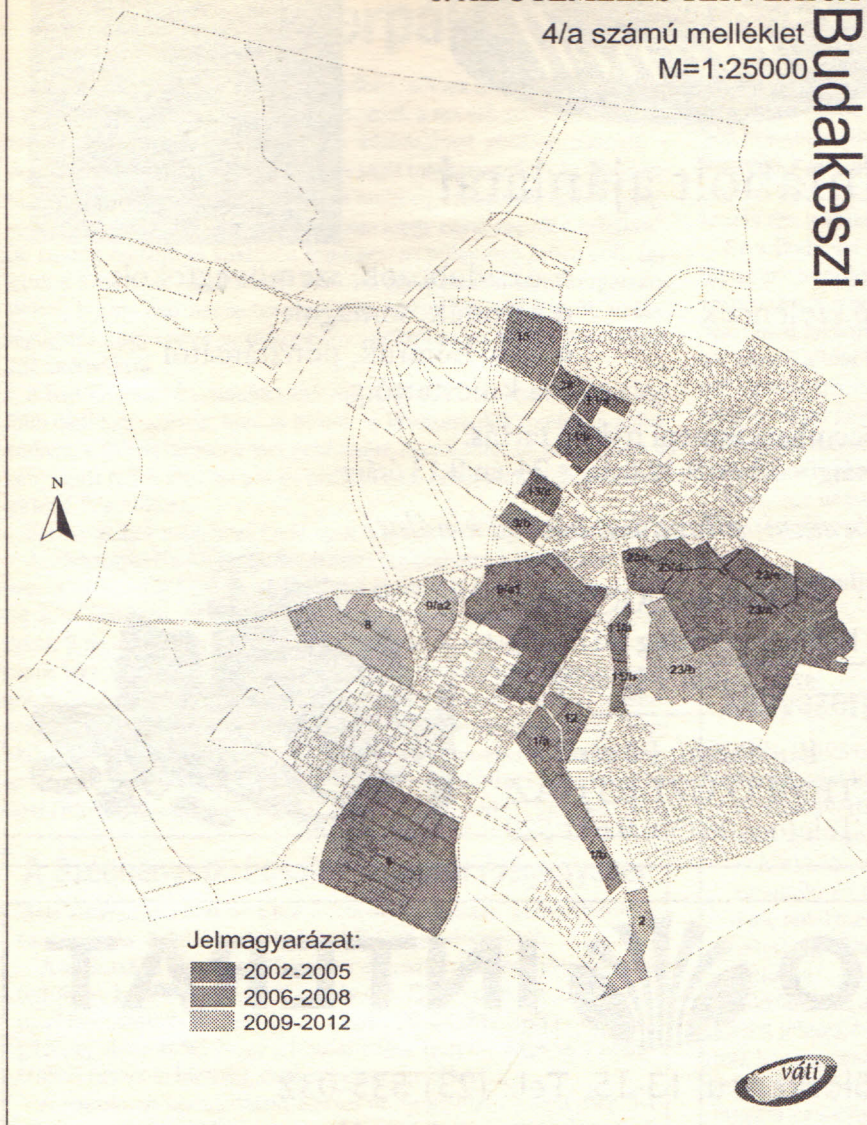
után indítható. A településnek az az érdeke, hogy a megkezdett területek működőképessé váljanak és nem az, hogy területileg szórt elhelyezkedésben félkész, félbemaradt területek alakuljanak ki.

## 6. AZ ÜTEMEZÉS TERVLAPJA

4/a számú melléklet

M=1:25000

Budakeszi



## TERÜLETEK ÜTEMEZÉSE

4/b. számú melléklet

2002-2005

### Lakóterületek:

13/a, 13/b, 13/c, 28 (Darányi, meggyes, Barackos)

23/c és 23/d Makkosmária

### Üdülőterületek:

23/a, 23/e Makkosmária

### Kereskedelmi-gazdasági területek:

9/a1 és 9/b terület

6. terület (Budaörsi út és M között)

11/a terület (Hosszúréti patak mellett a szennyvíztisztító védőtávolságán belül)

### Rögzített intézményi funkciójú különleges

- rekreációs és idegenforgalmi - területek

11/b terület (Hosszúréti patak mellett a szennyvíztisztító védőtávolságán kívül)

2006-2008

### Lakóterületek:

15. sz. terület a tehermentesítő (elkerülő) út mellett

### Kereskedelmi-gazdasági terület:

1/a reptérrel szomszédos északi terület Budaörsi út melletti része

12-es terület, Budaörsi út keleti oldal

### Rögzített intézményi funkciójú különleges

- rekreációs és idegenforgalmi - területek:

1/b a reptér melletti északi terület Hosszúréti patakhoz közelebbi nyúlánya

2009-2012

### Üdülőterületek:

23/b Makkosmária

### Kereskedelmi-gazdasági területek:

9/a2 terület

### Rögzített intézményi funkciójú különleges

- rekreációs és idegenforgalmi - területek:

2. sz. terület Budakeszi árkon túli 067 hrsz terület

8. sz. Pátyi út menti terület

## Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzata és Rehabilitációs Szabályozási Terve Előzetes véleménynyilvánítás kérése

### Tisztelt Cím!

A Budakeszi Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2002. május 30.-i ülésén a 90/2002. (V.30.) számú önkormányzati határozatával elfogadta Budakeszi Város Településszerkezeti tervét.

A településszerkezeti terv alapján szükség van az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 12. és 13. §, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet 4. § értelmében elkészítendő Helyi Építési Szabályzatra, valamint a Rehabilitációs Részletes rendezési terv felülvizsgálatára és OTÉK szerinti átdolgozására.

A tervek elkészítését az 1994-ben jóváhagyott - ugyanezen területekre vonatkozó - korábbi általános illetve részletes rendezési terv felülvizsgálatának szükségessége, a korábbi terv egyes programlemeire vonatkozó koncepciók átértékelődése, valamint a jóváhagyás óta eltelt időszak jogszabályi változásai indokolják.

Az Általános rendezési terv jóváhagyása óta 8, a Rehabilitációs részletes rendezési terv elfogadása óta pedig 6 év telt el. A változ-

tatási igények és a jogszabályi változások (Étv., OTÉK.) miatt napjainkra szükségessé vált egy teljes körű, részleteiben is átgondolt, szakági munkarészekkel alátámasztott szabályozat és szabályozási terv készítése.

A szabályozási terveket az alábbi területekre kívánja elkészíttetni az önkormányzat:

### Helyi Építési Szabályzatot: a Budakeszi Város teljes közigazgatási területre, Rehabilitációs Szabályozási tervet:

#### a Fő utca és Pátyi út menti belterületi magra

Ezennel az Önök tudomására is hozzuk, hogy a Helyi Építési Szabályzat kidolgoztatását megkezdtuk. Ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 9.§ (2) bekezdésének a.) pontja szerint biztosítjuk Önök részére is a véleménynyilvánítási lehetőséget.

Továbbá kérjük, hogy a megjelenéstől számított 30 napon belül javaslataikat és észrevételeiket szíveskedjenek írásban közölni, valamint válaszukban ismertessék a Budakeszi település fejlődése és építése rendje szempontjából jelentős javaslataikat.

Budakeszi, 2002. november 06.

Tisztelettel

**dr. Mátéffy Anna**, főépítész  
**Müller Ágnes**, szakmai titkár