

ELŐTERJESZTÉS
A képviselő testület
2021. július 12-i soron következő ülésére

Tárgy: Remeteszőlös településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának eseti módosítása – véleményezési dokumentáció

Remeteszőlös Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 35/2019. (III.26.) önkormányzati határozatában döntött arról, hogy a Nagykovácsi út és az Adyligeti laktanya által határolt mezőgazdasági tábla délkeleti sarkában elhelyezkedő 7 ingatlanrészre vonatkozóan térségi területfelhasználási engedélyt kíván beszerezni, gazdasági övezet kijelölésének céljából.

A vonatkozó döntés alapján a Kasib Mérnökiroda elkészítette a szükséges dokumentációt, illetve lefolytattuk az előzetes egyeztetést az illetékes hatóságokkal. A képviselő-testület az elkészült dokumentációt 97/2019. (XI.25.) önkormányzati határozatában fogadta el, így elindítottuk a térségi terület-felhasználási engedélyezési eljárást.

A Pest Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze a 2020. január 6-án kelt határozatában a Remeteszőlös közigazgatási határártól mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a térségi területfelhasználási engedélyt megadta.

A fentieket a Képviselő-testület 2020.01.27. napi ülésén tárgyalta és áttekintette a feladatokat. Ennek kapcsán egyeztetés történt az esetleges területvásárlás kérdéséről is. Etekintetben 6 db érintett ingatlanról, plusz a feltárási útról esett szó. Ennek során arra az álláspontra jutott a Testület, hogy első körben csak a 089 hrsz-ú kivett út tulajdonba vételének lehetőségeit vizsgálja meg (11/2020. (I.23.) önkormányzati határozat). Ennek eredménye a következő volt: a 089 hrsz-ú kivett út valamikor az Önkormányzatunk tulajdonába fog kerülni, de ennek bekövetkezési idejét nem tudjuk megbecsülni (attól függ, hogy az egykori Rozmaring MGTSZ jogutódjából mennyi idő alatt kényszerítik ki a rá bízott kárpótlási területekkel kapcsolatos eljárás lezárását.). Ez alapvetően nem jó hír, de ezzel együtt egyfajta bizonyosságot is jelent, hogy az út tulajdonosi letéteményese kizárólag az Önkormányzatunk. Ilyen értelemben stratégiaileg számolhatunk vele.

Átgondolva és megismerve az eddigieket újragondoltuk az esetleges ingatlanvásárlás kérdését a tervezett gazdasági övezeten belül. Ennek során a 098 hrsz-ú ingatlant (2.294 m²) vizsgálta meg a Képviselő-testület, melynek 11 db tulajdonosa van, azt feltételezve, hogy földterület összetett tulajdoni viszonya miatt van annyira nehéz eset, hogy alacsony vételár is elképzelhető lehet. A tulajdonosok között szerepel a Magyar Állam, 28/668-ad hányaddal.

Ennek megfelelően az alábbi döntéseket hoztuk:

- A 18/2020. (II.24.) önkormányzati határozatban a Képviselő-testület rögzítette, hogy az ingatlant közérdekű (településfejlesztési) célra meg kívánja vásárolni. A határozat felhatalmazott arra, hogy az ingatlan tulajdonosaival vegye fel a kapcsolatot levél útján, az eladási szándék tisztázására.
- A 26/2020. (III.31.) polgármesteri határozatban rögzítettem – a testületi egyeztetés után -, hogy vételi ajánlatot kívánunk tenni a kérdéses állami ingatlanhányadra.

A fentieknek eleget tettem, a következők szerint:

- 2020. április 2-án benyújtottam a vételi ajánlatunkat a Nemzeti Földügyi Központnak, 1.000 Ft/m² (összesen 96.100 Ft) ajánlati árral. A választ még várjuk.
- 2020.03.09. napon kelt levelemben megkerestem az ingatlantulajdonosokat. A 10 főből négy személy jelzett vissza írásban – pozitívan -, de úgy tűnik, rajtuk keresztül még több embert el tudunk érni. A részletesebb intézkedés a pandémia miatt nem volt lehetséges.

A gazdasági övezet kialakításának kiinduló eleme a településfejlesztési eszközök (településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv) módosítása. Ennek kapcsán a Képviselő-testület 19/2020. (II.24.) önkormányzati határozatában úgy döntött, hogy a kialakítandó gazdasági övezet településfejlesztési koncepcióját és szerkezeti tervét el kívánja készíteni (ezek még nem adnak építési jogokat!). Ennek megfelelően felkért, hogy az eddigi településfejlesztési eszközök készítőjétől, a KASIB Kft-től kérjem be az erre vonatkozó árajánlatot.

Mindemellett az élet előhozott két olyan problémát, melyre nem ad megfelelő választ a Helyi Építési Szabályzatunk. A szabályozás szerint Remeteszőlös területén sehol sincs lehetőség kézműipari tevékenység végzésére, tehát a lakosság ellátását szolgáló iparosok (pl. autószerelő, javítóműhely) most nem működhetnek Községünkben.

Ez nem normális állapot, az egészséges település működését akadályozzák.

Régebben volt arról szó, hogy a Nagykovácsi út menti ingatlanok (17 db) alkalmasak lehetnek arra, hogy ott a lakóterület funkciót nem zavaróan kézműipari tevékenység folytatására legyen lehetőség. Ehhez a HÉSZ-t módosítani kell, amiben persze a működés szabályozási elemeit be kell építeni.

További megoldandó feladat, hogy Remeteszőlös Község legrégebbi lakóházának telekkapcsolatai nem rendezettek, annak ellenére, hogy belterület. A fő problémát az jelenti, hogy az ingatlan nem rendelkezik közúti kapcsolattal. Ezzel

kapcsolatban több lépést tett már a Képviselő-testület (Vénusz utca és az ott elhelyezkedő árok ingatlanjainak a rendezése) és a Pilis Parkerdő Zrt. (a Vénusz utca vége és az ingatlan között erdészeti magánút földhivatali kijelölése) is. Itt már volt egy telekrendezési eljárás (a Pilis Parkerdő Zrt. részéről), ami azért nem zárult sikeres, mert a remeteszőlősi HÉSZ 12 m-es útszélességet ír elő, az erdei részen pedig ez nem fér el. A fentiek alapján szükséges a HÉSZ ilyen értelmű módosítása.

A gazdasági övezet szerkezeti szintű meghatározását és a kézműipari tevékenységet lehetővé tevő HÉSZ módosítást egy eljárásban lehet rendezni. A Képviselő-testület 19/2020. (II.24.) önkormányzati határozatában döntött a településszerkezeti terv elkészítéséről, 48/2020. (VI.29.) önkormányzati határozatában pedig döntött arról, hogy a tervezési munkálatokat a 2021. évben kívánja megvalósítani. A 2021. évi költségvetéséről szóló 1/2021. (II.15.) önkormányzati rendeletében pedig önálló költségvetési soron teremtette meg annak finanszírozási alapjait.

A fentiek alapján ajánlatot kértem az eddigi településfejlesztési eszközök készítőjét, a KASIB Kft-től, a következők szerint:

- a) a 098-0103 és 089 hrsz-ú ingatlanokon a gazdasági terület és szükséges a BIA pótlás kijelölése a Településszerkezeti terven.
- b) A Nagykovácsi út menti lakótelkeken, az út 50 méteres védőtávolságán belül kézműipari tevékenység rendelkezési célú építmények elhelyezhetőségének szabályozása,
- c) az 53 hrsz telek közterületi kapcsolatának rendezése.

A KASIB Kft. 620.000 Ft+ÁFA=787.400 Ft összegű árajánlatot adott, az előzetes tervezési adatoknak megfelelően. Az árajánlatot a 16/2021. (III.30.) önkormányzati határozatban fogadtuk el, a fenti tervezési feladatok elvégzésére. A tervezési munkálatokat a KASIB Kft. elvégezte, egyeztetve a főépítéssel is. A dokumentációt mellékelem jelen előterjesztéshez.

Jelen előterjesztésben a véleményezési tervdokumentációt terjesztem a Képviselő-testület elé, kérve annak tudomásul vételét. Ezt követően egyszerűsített eljárásban történik a településfejlesztési eszközök módosítása. Az eljárásrendet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (későbbiekben: Korm. r.) határozza meg a következők szerint:

- Korm. r. 39.§ - A polgármester kezdeményezi a véleményezési szakaszt. Ennek keretében a véleményezési dokumentációt megküldi az érintett államigazgatási szerveknek (9. melléklet), a szomszédos települések önkormányzatainak, illetve kifüggeszti a tervet és a honlapon is közzé teszi. Az írásban tett véleményezésre 30 nap áll rendelkezésre.
- Az eseti módosítással kapcsolatban társadalmi egyeztetést (kifüggesztés, honlap, újság, közmeghallgatás) tart az Önkormányzat. (A közmeghallgatás praktikusán szeptemberben lehetséges.)
- Korm. r. 39.§ - Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a Képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a fenti döntés dokumentálásával és közzétételével.
- Korm. r. 40.§ - Ezt követően kezdhető meg a végső szakmai véleményezési szakasz. Ennek keretében az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 15 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához.
- Az állami főépítész döntését követően a Képviselő-testület a módosított Településszerkezeti Tervet határozatban fogadja el, a HÉSZ-t pedig rendelettel módosítja.

Határozat javaslat

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a KASIB Kft. által készített, Remeteszőlős egyes részterületeire vonatkozó településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának eseti módosítására vonatkozó véleményezési tervdokumentációban foglaltakat tudomásul veszi.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a véleményezési szakasz lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. december 31.

Remeteszőlős, 2021. július 6.

Szathmáry Gergely
polgármester

MEGBÍZÓ: **Remeteszőlős Község Önkormányzata**
2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

TSZ.: **2633/2021**

KASIB
mérnöki
manager
iroda

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG



EGYES RÉSZTERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK ESETI MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési tervdokumentáció
-egyszerűsített eljárásra-

2021. június hó

ALÁÍRÓLAP

MEGBÍZÓ: **Remeteszőlős Község Önkormányzata**
2090 Remeteszőlős, Vénusz utca 8-10.
képviseli: Szathmáry Gergely polgármester

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**
Képviseli: Dr. Ryszka Sambor ügyvezető
Cím: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.

VEZETŐ TERVEZŐ: **Sin Emília**
vezető településrendező tervező
településmérnök
városép. - városgazd. szakmérnök
TT/1 01-4657, TR 01-4657

TELEPÜLÉSRENDEZÉS: **Juhász Gergely András**
tájrendező és kertépítő mérnök

TÁJ- ÉS ZÖLDFELÜLETRENDEZÉS: **Koprda Ildikó**
okl. táj- és kertépítésmérnök
K 01-5171, TK 01-5171, TR 01 5171

KÖZLEKEDÉSTERVEZÉS: **Samu Katalin**
építőmérnök, okl. infrastruktúra építőmérnök
03-01037, 03-06790
VZ-TEL, ME-VZ, MV-VZ

KÖZMŰTERVEZÉS: **KÉSZ Közű és Energetikai Tervező Kft.**
Cím: 1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Hanczár Zsoltné
okl. gépészmérnök
okl. városépítési szakmérnök
TE, TH, TV-01-2418

Budapest, 2021. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS.....	6
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	8
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	19
1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA.....	20
1.1 Településhálózati összefüggések, a tervezési területek bemutatása.....	20
1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök.....	22
1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	22
1.2.2 Pest megye Területrendezési Tervének vonatkozó megállapításai.....	27
1.2.3 A Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai.....	28
1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv.....	31
1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat.....	33
1.3 Területhasználat és beépítettség vizsgálata.....	37
1.4 Zöldfelület vizsgálata.....	42
1.5 Értékvizsgálat.....	42
1.5.1 Örökségvédelmi vizsgálat.....	42
1.5.2 Táji-, természeti értékek vizsgálata.....	43
1.6 Környezetvédelem.....	43
1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	43
1.6.2 Levegőtisztaság és védelme.....	44
1.6.3 Zaj- és rezgésterhelés.....	45
1.6.4 Hulladékkezelés.....	46
1.7 Közlekedés vizsgálata.....	46
1.7.1 Közúti hálózatok és hálózati kapcsolatok.....	46
1.7.2 Főbb közúti közlekedési csomópontok.....	46
1.7.3 Közösségi közlekedés.....	46
1.7.3.1 Közúti közösségi közlekedés.....	47
1.7.3.2 Kötőtpályás közösségi közlekedés.....	47
1.7.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés.....	47
1.7.5 Parkolás.....	47
1.7.6 Felsőbbrendű tervekben megjelenő fejlesztések.....	47
1.8 Közművizsgálat.....	49
1.8.1 Vízellátás.....	49



1.8.2 Szennyvízelvezetés.....	50
1.8.3 Csapadékvíz elvezetés.....	51
1.8.4 Földgázellátás.....	52
1.8.5 Villamosenergia ellátás.....	52
1.8.6 Vezetékes hírközlés.....	53
1.8.7 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények.....	54
2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS ÉRTÉKELÉSE.....	55
2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában.....	55
2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában.....	55
2.3 A területhasználat és beépítettség vonatkozásában.....	56
2.4 A zöldfelület vonatkozásában.....	56
2.5 Az értékvédelem vonatkozásában.....	57
2.6 A környezetvédelem vonatkozásában.....	57
2.7 A közlekedés vonatkozásában.....	57
2.8 A közművek vonatkozásában.....	57
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	59
3. A 098 – 0103 HRSZ.-Ú ÉS 02 HRSZ.-Ú INGATLANOK.....	60
(1. számú és 2. számú módosítással érintett terület).....	60
3.1. A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata.....	60
3.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	62
3.3 A területrendezési tervekkel való összhang igazolása.....	62
3.3.1 A települési térség növekménye.....	62
3.3.2 Új beépítésre szánt terület kijelölése.....	63
3.3.3 Közigazgatási határtól mért 200 méteres távolság.....	65
3.3.4 Véderdő kijelölése.....	65
3.3.5 Átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele.....	66
3.3.6 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok.....	67
3.4 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása.....	67
3.5 A szakági javaslatok ismertetése.....	69
3.5.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok.....	69
3.5.2 Örökségvédelmi javaslatok.....	70
3.5.3 Környezetvédelmi javaslatok.....	70
3.5.4 Közlekedési javaslatok.....	72
3.5.5 Közművesítettség javaslatok.....	73



4. A NAGYKOVÁCSI ÚT MENTI LAKÓTELKEKEN KÉZMŰIPARI TEVÉKENYSÉGET SZOLGÁLÓ RENDELTETÉSI CÉLÚ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZHETŐSÉGE.....	75
(3. számú módosítással érintett terület).....	75
4.1 A módosítás célja és a tervezett területhasználat ismertetése	75
4.2 A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata.....	75
4.3 A szakági javaslatok ismertetése	77
4.3.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok.....	77
4.3.2 Örökségvédelmi javaslatok	77
4.3.3 Környezetvédelmi javaslatok	77
4.3.4 Közlekedési javaslatok.....	78
4.3.5 Közművesítettségi javaslatok.....	78
5. A 09 HRSZ.-Ú INGATLAN.....	79
(4. számú módosítással érintett terület).....	79
5.1 A módosítás célja és a tervezett területhasználat ismertetése	79
5.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítási javaslata.....	79
5.3 A szakági javaslatok ismertetése	82
5.3.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok.....	82
5.3.2 Örökségvédelmi javaslatok	82
5.3.3 Környezetvédelmi javaslatok	83
5.3.4 Közlekedési javaslatok	83
5.3.5 Közművesítettségi javaslatok.....	83
6. A TKR MEGALKOTÁSÁVAL KAPCSOLATOS HÉSZ JOGHARMONIZÁCIÓT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK.....	84
6.1 A módosítás célja.....	84
6.2 A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata.....	84
6.3 A szakági javaslatok ismertetése	87
IRATOK.....	88



BEVEZETÉS

Remeteszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 16/2021. (III.30.) önkormányzati határozatában döntött a

- a) a 098-0103 és 089 hrsz.-ú ingatlanokon a gazdasági terület és a szükséges BIA pótlás kijelölésére vonatkozó,
- b) a Nagykovácsi út menti lakótelkeken, az út 50 méteres védőtávolságán belül kézműipari tevékenységi rendeltetési célú építmények elhelyezhetőségének szabályozására vonatkozó,
- c) az 53 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolatának rendezésére vonatkozó,

Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv eseti módosításáról.

Az önkormányzati határozatban foglaltakon túl további tervezési feladatként jelenik meg a

- d) a TKR megalkotásával kapcsolatos HÉSZ-t érintő módosítások kidolgozására vonatkozó jogszabályi harmonizáció.

A terv készítésének célja, programja:

- a) a 098-0103 és 089 hrsz.-ú ingatlanokon a gazdasági terület és a szükséges BIA pótlás kijelölése

1. számú módosítási tétel: Remeteszőlős Község Önkormányzata az 35/2019. (III.26.) számú határozatában döntött a Nagykovácsi út és az Adyliget laktanya közrefogásában elhelyezkedő 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában arról, hogy térségi területfelhasználási engedélyt kíván beszerezni gazdasági övezet kijelölésének céljából. A Pest Megyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva az Állami Főépítész **PE/AF/00004-2/2020 ügyiratszámú** határozatában engedélyezte a felsorolt ingatlanokra vonatkozóan Remeteszőlős közigazgatási határától mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a térségi területfelhasználási engedélyt. A tervezett Gksz területfelhasználási kategória képzéséhez Remeteszőlős Község Önkormányzata a község Településszerkezeti Tervének módosítását rendelte el. Ezzel egyidejűleg a Helyi Építési Szabályzat módosítását jelen eljárás keretein belül nem, csak egy későbbi tervmódosítás részeként kívánja érvényesíteni gazdaságstratégiai okokból.

2. számú módosítási tétel: A MATrT szerint a tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölésével egyidejűleg, annak 5%-os mértékéig elrendelt véderdő kijelölés valamint a biológiai aktivitás érték szintentartása érdekében javasolt véderdő kijelölés területe a külterületen fekvő, településszéli 02 hrsz.-ú ingatlanon.

- b) a Nagykovácsi út menti lakótelkeken, az út 50 méteres védőtávolságán belül kézműipari tevékenységi rendeltetési célú építmények elhelyezhetőségének szabályozása

3. számú módosítási tétel: A módosítás célja a Nagykovácsi út mellett fekvő Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt 217-235 hrsz.-ú ingatlanokon a terület fő rendeltetésének (lakó) használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény, műhely elhelyezhetőségének engedménye a Helyi Építési Szabályzat módosításával.

- c) az 53 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolatának rendezése

4. számú módosítási tétel: A 09 hrsz.-ú ingatlan megosztásáról szóló változási vázrajz szerint tervezett 09/2 hrsz.-ú kivett magánút művelési ágú földrészlet Szabályozási Terven történő rögzítése kiszolgáló és egyéb utak területébe.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 310012008

d) a TKR megalkotásával kapcsolatos HÉSZ jogharmonizációt érintő módosítások kidolgozása
5. számú módosítási tétel

A változtatási szándékok Remeteszőlős Község **65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének** és a **7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzatának**, valamint annak 1. sz. mellékletét képező **Szabályozás Tervlapjának** módosítását teszik szükségessé.

A terv készítésének folyamata:

A tervezett TSZT, HÉSZ módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (Továbbiakban: TJ) eljárási-, és a módosítás irányának megfelelő tartalmi követelmények szerint, **egyszerűsített véleményezési eljárás** keretében készül.

Miután a **3. és 4. számú módosítási tételek** esetében kizárólag a HÉSZ szöveges és rajzi munkarészeinek módosítása a cél, ezért ezen változtatási szándékok alátámasztó munkarészeinek kidolgozásánál a térségi-, és településszerkezeti összefüggések vizsgálatától eltekintettünk.



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 910912008

HATÁROZAT TERVEZET

.../2021. (...) Kt. sz. határozat

Remeteszőlős Község Településszerkezeti Tervének eseti módosítása a 16/2021. (III.30.) sz. számú határozatban adott felhatalmazás alapján:

- Remeteszőlős Község** Önkormányzata a 65/2017.(VI.14.) számú Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervét
 - a jelen határozat 1. sz. mellékletét képező L-M1 jelű leírás,
 - a jelen határozat 2. sz. mellékletét képező TSZT-1M jelű tervlap,
 - a jelen határozat 3. sz. mellékletét képező TSZT-2M jelű tervlap,szerint egységes szerkezetben módosítja.

- A Településszerkezeti Terv módosítása az alábbi változtatásokkal érintett:

	Módosítás helye	Jelölése	Mértéke
1.	Gksz kijelölése a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanokon	Má > Gksz	1,38 ha
2.	Ev kijelölése a 02 hrsz.-ú ingatlanon	Lke > Ev	0,42 ha

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklet 56. pontja alapján a Remeteszőlős települési térségének területe nem változik:

8. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege

1.	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
56.	Remeteszőlős	84,09	288,84	29,11

- A változással Maglód Város biológiai aktivitás érték egyenlege: **1905,29** mely **+0,316 BIA érték** tartalékot tartalmaz.
- Jelen határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.



- jelen határozat 1. sz. mellékletét képező L-M1 jelű leírás -

1. A TSZT leíró munkarész „1. A település területfelhasználási rendszere” c. fejezetben szereplő táblázat az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

Általános használat	Sajátos használat szerinti területfelhasználás
Beépítésre szánt területek	
• Lakóterületek	Kertvárosias lakóterület
• Vegyes terület	Településközpont terület
• Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület
• Különleges területek	Belbiztonságot szolgáló intézményi terület
Beépítésre nem szánt területek	
• Zöldterületek	
• Erdőterületek	Védelmi erdőterület
• Mezőgazdasági területek	Általános mezőgazdasági terület
• Vízgazdálkodási terület	
• Különleges beépítésre nem szánt területek	Nagykiterjedésű rekreációs célú zöldterület

2. A TSZT leíró munkarész „1.1. Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői” című fejezetben szereplő táblázat az alábbiak szerint kerül kiegészítésre:

Tf. jele	Területfelhasználás megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterületek			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	Teljes
Vegyes területek			
Vt	Településközpont terület	0,6	Teljes
Gazdasági területek			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,8	Teljes
Különleges területek			
K-Bsz-I	Belbiztonságot szolgáló intézményi terület	1,1	Teljes

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918012008

3. A TSZT leíró munkarész 1.2.4. fejezetének Gazdasági területekről szóló szövege az alábbi alfejezettel pontosul, illetve egészül ki:

1.2.4. Gazdasági területek

1.2.4.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,8

A **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)** Remeteszőlös esetében a Nagykovácsi út és az Adyliget volt laktanya által határolt terület DK-i részén, a településhatáron húzódó 11104. sz. közlekedési út mentén található 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103 hrsz.-ú ingatlanok területeit foglalja magába.

4. A leírás IV. fejezetének „A Szerkezeti Terv területi mérlege” című táblázatának helyébe a következő lép:

IV. A SZERKEZETI TERV TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználás	Javasolt TSZT	
	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterület:		
Kertvárosias lakóterület (Lke)	53,05	18,36
Vegyes területek		
Településközpont terület (Vt)	1,89	0,65
Gazdasági területek		
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	1,38	0,48
Különleges terület:		
Belbiztonságot szolgáló Intézményi terület (K-Bsz-I)	25,95	8,98
Beépítésre szánt terület összesen:	82,27	28,5
Beépítésre nem szánt terület:		
Zöldterület (Z):	0,20	0,001
Erdő terület:		
Védelmi erdőterület (Ev)	177,86	61,61
Mezőgazdasági terület (M):		
Általános mezőgazdasági terület (Má)	24,68	8,5
Vízgazdálkodási terület (V):	3,06	1,06
Különleges beépítésre nem szánt terület:		
Nagy kiterjedésű rekreációs célú zöldterület (Kb-Rek)	0,86	0,30

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



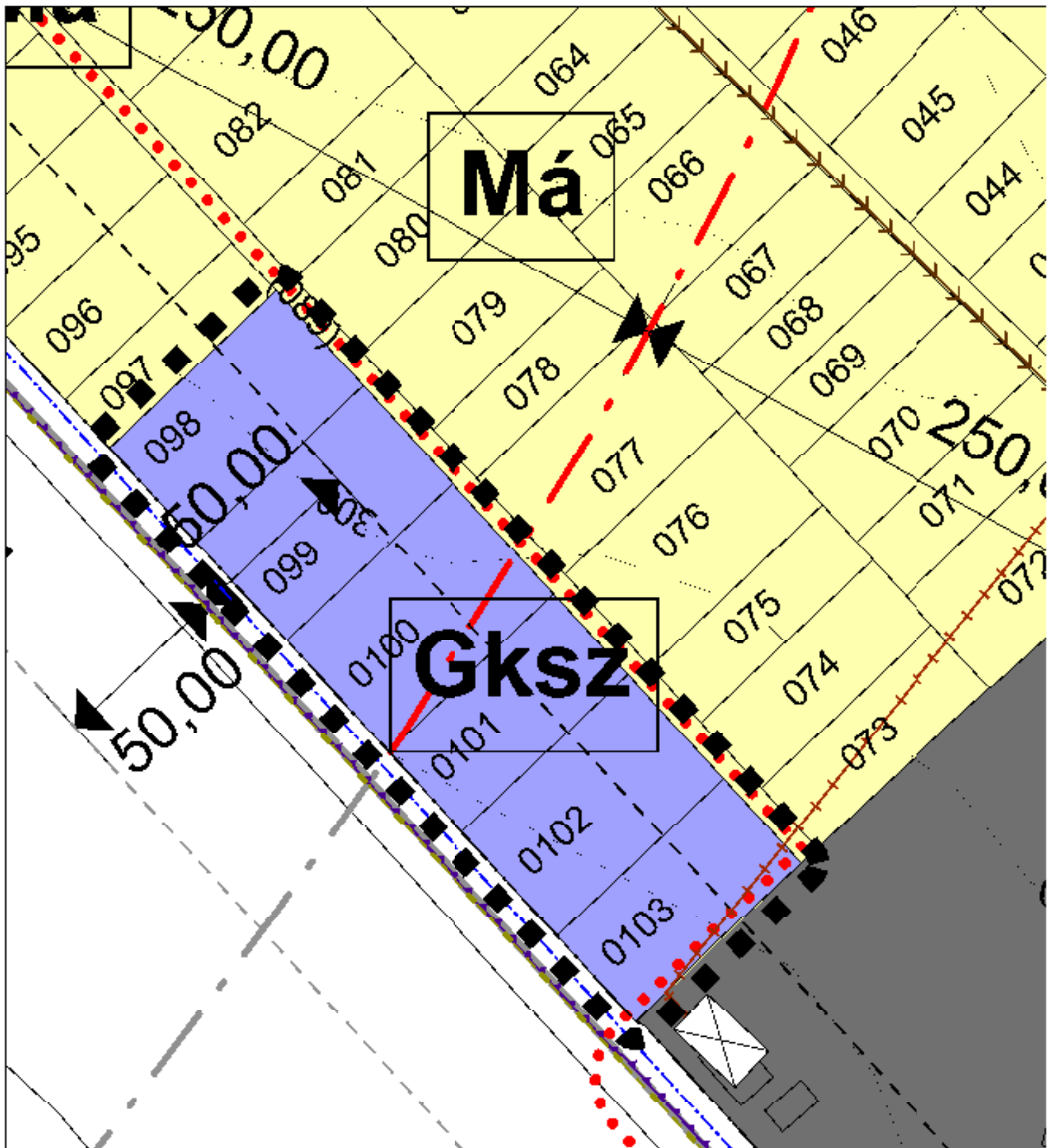
SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015/12/08

Beépítésre nem szánt terület összesen:	206,66	71,5
Közigazgatási terület összesen	288,93	100





2. melléklet a .../2021.(...) önkormányzati határozathoz

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

TSZT-1M SZERKEZETI TERVLAP M 1:1500

JELMAGYARÁZAT


BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

GAZDASÁGI TERÜLET

 **Gksz** **47/2012. (II. 1.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL**
 (2012. évi 10. sz. önkormányzati határozat alapján)




BÉÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET


 **A** **ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

FAVÉDELMI ÉS TAJVÉDELMI TERÜLETI ÉRTÉK

VEDETT TERÜLET




 **KÖZLEKEDÉSI VÉDELMI ZÓNÁK**
 **KÖZLEKEDÉSI VÉDELMI ZÓNÁK**
 **KÖZLEKEDÉSI VÉDELMI ZÓNÁK**



VEDETT TERMÉSZETI ÉRTÉK

 **TAJVÉDELMI TERÜLET HATÁRA**

KÖZLEKEDÉS

 **MEGELŐZŐ** **TERVEZETT**

 **GYORSFORGALMI ÚT, ÉRKEZÉSI ÚT, KÖZLEKEDÉSI VÉDELMI ZÓNÁK**
 **TÖRÖLÉSI ZÓNÁK**
 **GYORSFORGALMI ÚT, ÉRKEZÉSI ÚT, KÖZLEKEDÉSI VÉDELMI ZÓNÁK**

 **MEGELŐZŐ** **TERVEZETT**
 **MEGELŐZŐ** **TERVEZETT**

KÖZLEKEDÉS

MEGELŐZŐ

TERVEZETT

MEGELŐZŐ

TERVEZETT

MEGELŐZŐ

TERVEZETT

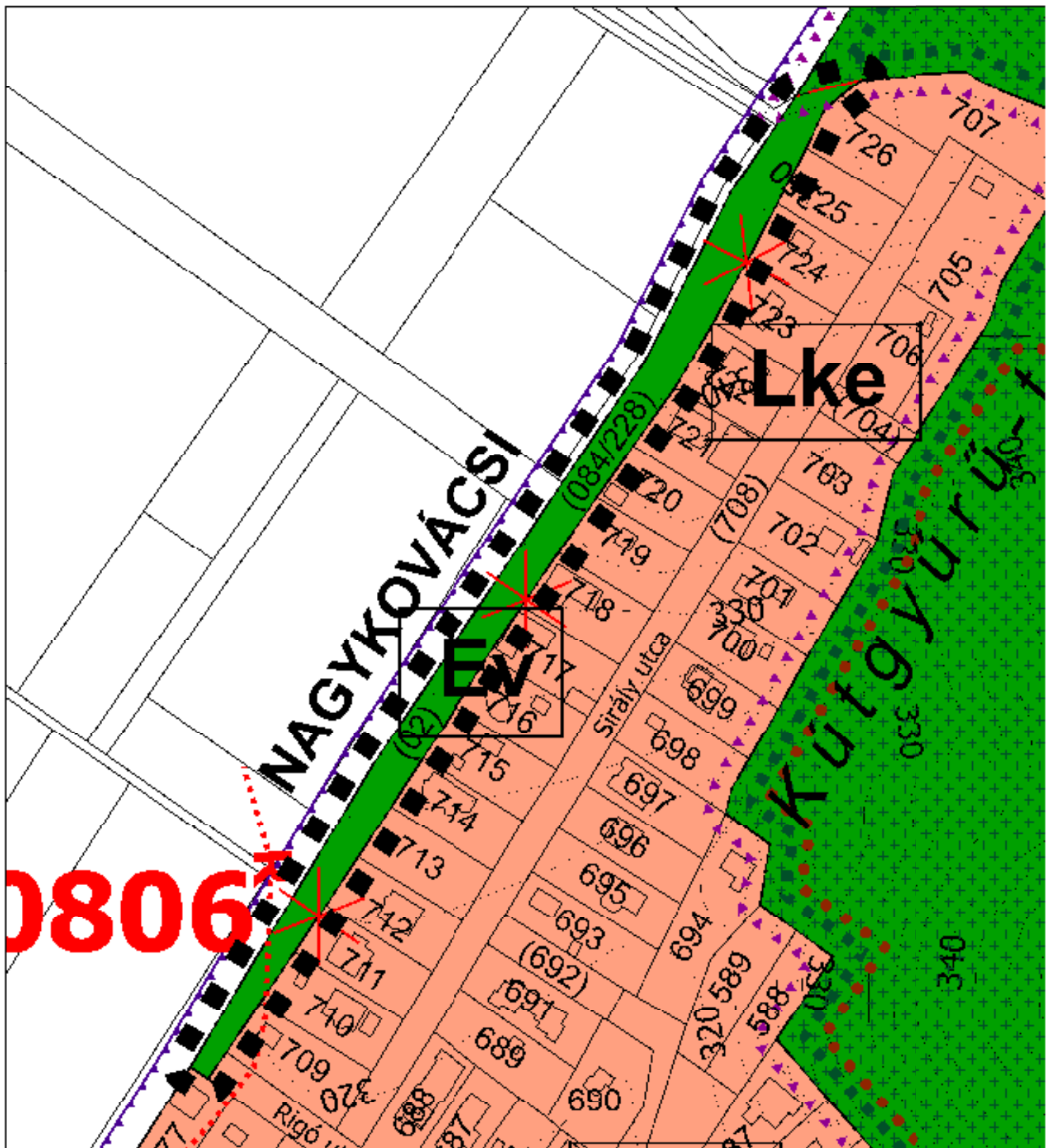
MEGELŐZŐ

TERVEZETT

 **MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET HATÁRA**



KASIB
 mérnöki
 manager
 iroda



3. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozathoz

JELMAGYARÁZAT

REMETESZŐLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

TSZT-2M SZERKEZETI TERVLAP M 1:1700

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLET HATÁR
		VESZÜNTETŐ JEL

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

	ERDŐTERÜLET VEDELMI ERDŐTERÜLET
	VÉDETT TERMÉSZETI ÉRTÉKEK TÁJÉPÍTÉSI MŰTERMI HATÁRA

VÉDETT ÉPÍTETT- ÉS RÉGÉSZETI ÉRTÉKEK

	RÉGÉSZETI LELEKHELY HATÁRA, AZONOSÍTÓJA ÉS SORSZÁMA		MÓDOSÍTÁSSAL FRIJTETT TERÜLET HATÁRA
--	--	--	---



KASIB
műemléki
manager
iroda

RENDELET TERVEZET

**Remeteszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (....) számú
önkormányzati rendelete
Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló
7/2017.(VI.14.) számú önkormányzati rendelet módosításáról**

Remeteszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6. §. (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az Étv. 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a 13.§ (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) 32.§ (4) bekezdésben foglaltakra figyelemmel, a Tr. 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

1. §

Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) **27.§** helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Lke és Vt építési övezetekben a kerítésnek magassága maximum 1.8 méter magas lehet, kivéve a Nagykovácsi út mentén fekvő telkek esetében, ahol a Nagykovácsi úttal határos telekvonalon, maximum 2,0 méter magas kerítés létesítése is megengedett.”

2. §

A Rendelet **28.§ (5) bekezdése** helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Amennyiben a telek előkertje és a közterületi csatlakozás közötti eredeti terepszint magassági különbsége nagyobb 2,0 méternél, a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 1,8 méternél, melyre legfeljebb 1,0 méter magas kerítés építhető.”

3. §

A Rendelet **30.§ (1) bekezdés a) pontja** helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„a) reklám, hirdető berendezés,”

4. §

A Rendelet **31.§ (2) (6) bekezdése** helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) **Eltérő rendelkezés hiányában** a kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** rendeltetések:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, bruttó 200 m² kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) szállás jellegű,
- e) **kézműipari.”**

„(6) A melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a **26.§(3)** bekezdésben foglaltakat.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 919912008

5. §

A Rendelet 32.§ az alábbi (3) bekezdéssel kerül kiegészítésre:

„(3) Az Lke-1 jelű építési övezetben kézműipari rendeltetési célú építmények elhelyezése kizárólag a Lazac utca és a 0236 hrsz-ú közterület között fekvő ingatlanokon, a Nagykovácsi út felőli telekhatártól mért 15 méteres távolságon belül megengedett. Az építési telkek előkertje mérete 1,0 méter.”

6. §

A Rendelet 39.§ (2) (3) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(2) Közhasználat céljára átadott magánút akkor létesíthető ha az
- belterületen közvetlenül közterülethez,
 - külterületen közvetlenül közterülethez, vagy közterülethez kapcsolódó magánúthoz csatlakozik.”
- „(3) Közhasználat céljára átadott magánút területi kiterjedése és mérete a szabályozási tervlapon jelölt meglévő közterületi határvonallal és szabályozási vonallal meghatározott terület, szabályozási vonal hiányában annak szélessége:
- lakóterület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági terület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 15,0 méter a közműhálózatok műszaki elrendezésére vonatkozó szabványok betartásával.
 - külterületi mezőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással: minimum 6,0 méter,
 - külterületi burkolt mezőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel: minimum 8,0 méter.
 - gyalogos út és kerékpárút esetén: OTÉK szerint.”

7. §

A Rendelet 43.§ (5) (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(5) Az övezetben a (3) bekezdésben sorolt építmények legfeljebb 100 m² alapterületen létesíthetők.”
- „(6) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.”

8. §

A Rendelet 48.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

- „(6) A Kb-rek-1 jelű övezetben az Ördög-árok vízfolyással határos telekhatáron 5,0 méter széles zöldfelületet kell biztosítani.”

9. §

A Rendelet 2. mellékletét képező fogalommagyarázat helyébe az alábbi rendelkezés lép:

14.	kézműipari rendeltetés	Olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m ² -t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.
-----	------------------------	---



10.§

A Rendelet 1. sz. mellékletét képező SZT-4 sorszámú tervlap helyébe a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező SZT-1M jelű módosító szabályozási tervlap tartalma szerint módosuló SZT-4M1 rajzszerű szabályozási tervlap szelvény lép.

11.§

Jelen rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 18.§ (3) a) pontja,
- b) 22.§-a,
- c) 23.§-a,
- d) 24.§ (1) bekezdése,
- e) 25.§-a,
- f) 29.§-a,
- g) 30.§ (5) bekezdése,
- h) 48.§ (4) bekezdése,
- i) 48.§ (7) bekezdése,
- j) 48.§ (8) bekezdése,
- k) 2. sz. melléklet 7. pontja,
- l) 2. sz. melléklet 12. pontja.

Szathmáry Gergely
polgármester

dr. Laukó Sándor
jegyző

Záradék:

A rendelet-tervezet 2021.-n az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az Önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

.....
dr. Laukó Sándor
jegyző

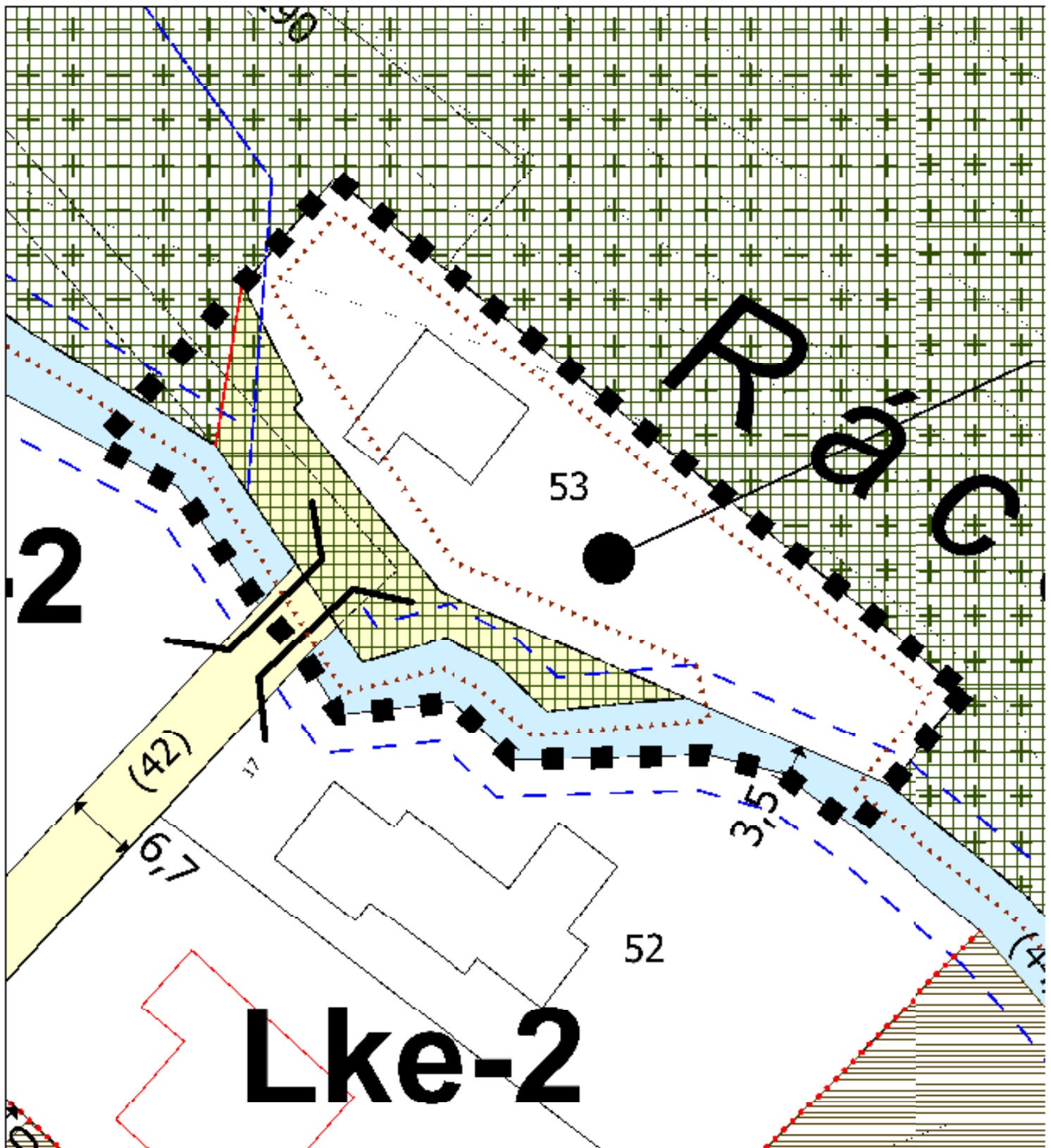
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 910912008



1. melléklet a .../2021.(...) önkormányzati rendelethez

REMETESZÖLŐS KÖZSÉG TSZT ÉS HÉSZ ESETI MÓDOSÍTÁSA

SZT-1M SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M 1:500



KASIB
mérnöki
manager
iroda

2021. június

JELNAGYFAPÁZAT

KÖTELEZŐ ÉRVENYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal
- Építési övezet és Övezeti határa
- Építési keretek és összekapcsolás

MÁS JOGSZERŰSÉGSEL MEGHATÁROZOTT ELEMEK

- Országos oltóvíz hálózati - Magterület
- NATURA 2000 terület
- Országosan védett természeti terület (Biológiai tájvédelmi körzet)
- Forrásterületi védett természeti terület
- Tájékoztató szemponttal kiemelt kezelendő terület
- Szőlő- és szőlőterület (2017. évi 110/2017. (VI. 26.) Korm. rendelet)

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Hozzávetőleges



Tájékoztató elemek

- Vízszelőkócsolt Övezet, területje
- Tájékoztató építési övezete
- Kiszolgáló és egyéb utak területje

Közmű

- Óvdegy utak területi sávja (töltőhatártól mérve 3-10 m)



Művelési terület, terület, határa

Alaptérképi elemek

- Mejlévő belterület határ
- önkormányzati helyrajzi szám
- Szőlőterület
- Földhatalmi alaptérképen szereplő épület

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 910912006

1. A TERVEZÉSI TERÜLETEK VIZSGÁLATA

1.1 Településhálózati összefüggések, a tervezési területek bemutatása



Remeteszőlős község Pest megye területén, a Fővárostól (0 kilométerkő) 11 km-re, északnyugatra fekszik. Közigazgatásilag egy szakaszon (3,5 km) Remeteszőlős szomszédos a Főváros II. kerületével.

A község a pilisvörösvári kistérség részeként Pest megye és egyúttal a Közép-magyarországi régió középső részén helyezkedik el. Határa három településsel (Nagykovácsi, Budapest II. ker., Solymár) érintkezik, a kistérségi központ, Pilisvörösvár mindössze 16 km-nyire található. A legerősebb vonzást a főváros gyakorolja a településre, hiszen Remeteszőlős Budapest agglomerációjának belső övezetébe tartozik.

A település Budapest felől a Nagykovácsi úton

közélíthető meg, a szomszédos Solymárral közvetlen közúti kapcsolata nincs.

Remeteszőlős közigazgatási területe 289 ha, amelyen belül a belterületek nagysága 56 ha, a külterületeké 233 ha. Ezzel a település Magyarország leg-kisebb területű települése. A település-földrajzi terminológia szerint Remeteszőlős alvótelepülés. A települések közlekedési hálózata zsákutca jellegű, amely igaz a településközi és a települési utakra, egyaránt.

A módosítással érintett területek Remeteszőlős külterületén, illetve a belterület határán helyezkednek el. Lehatárolásuk az alábbiak szerint történt.

1. számú módosítással érintett terület

Az 1. sz. terület Remeteszőlős dél-keleti részén, külterületen, a Nagykovácsi út és az Adyliget laktanya közrefogásában helyezkedik el, a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok. Megközelítésük a Nagykovácsi útról lehetséges.



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015/12/08

2. számú módosítással érintett terület

A 2. sz. terület Remeteszőlős nyugati határa mentén, a Nagykovácsi közigazgatási határral szomszédos külterületi 02 hrsz.-ú ingatlan. A terület a Rigó utcáról közelíthető meg.



3. számú módosítással érintett terület

A 3. sz. terület szintén Remeteszőlős déli részén, a közigazgatási határ mentén fekszik. A lehatároláson belül a belterületbe tartozó 217-235 hrsz.-ú ingatlanok területe érintett. A módosítással érintett terület a Nagykovácsi utca mentén található és közelíthető meg. A terület északi határán az Ördög-árok húzódik.



4. számú módosítással érintett terület

A 4. sz. terület szintén Remeteszőlős déli részén, a belterület határán, a Hosszú -erdő - hegytől délre helyezkedik el. A lehatároláson belül a külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan egy kicsiny területe érintett. A módosítással érintett terület a Vénusz utca végén található.

**1.2 Hatályban levő terület-, és településrendezési eszközök**

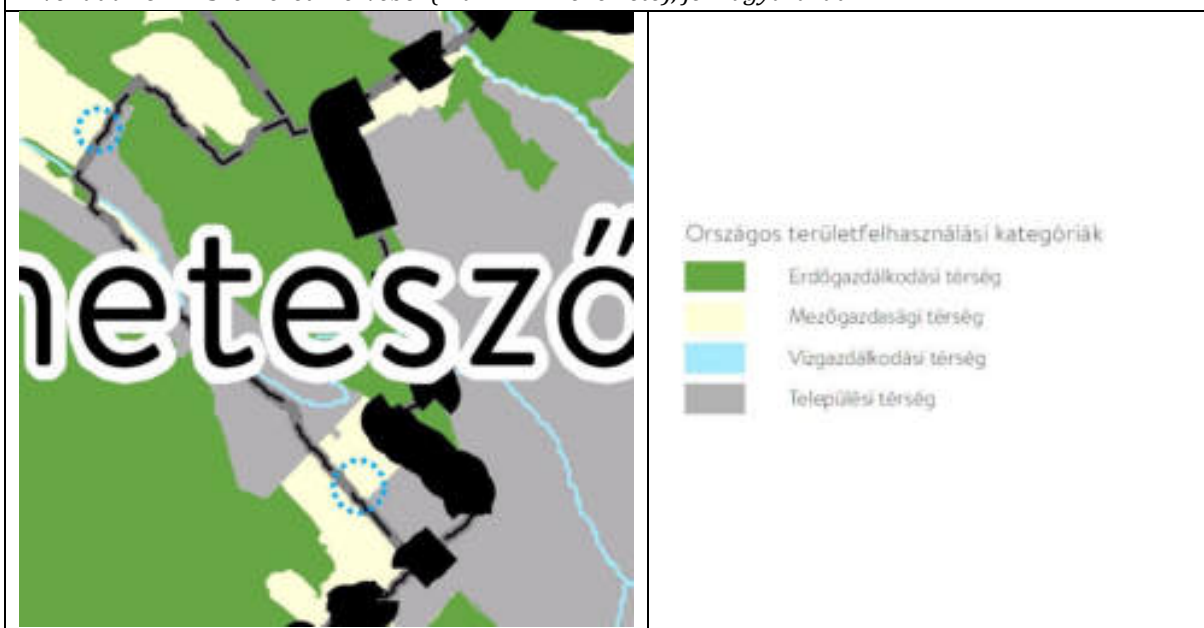
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)
- Pest megye területrendezési tervéről szóló **10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelete**
- Remeteszőlős Község **89/2009. (X.27.) Kt határozattal** elfogadott Településfejlesztési Koncepció (TFK)
- Remeteszőlős Község **65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal** elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Remeteszőlős Község **7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel** jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)
- Remeteszőlős Község **7/2018. (VI.25.) sz. Ök. rendelettel** jóváhagyott Településkép védelmi rendelet (TKR)

1.2.1 Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint Remeteszőlős Község erdőgazdálkodási térség, mezőgazdasági térség, vízgazdálkodási térség és települési térség területfelhasználási kategóriába sorolt.



Kivonat az OTrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 2. melléklete), jelmagyarázat



Remeteszőlős Község területét országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények, energetikai hálózatok és egyedi építmények, vízi létesítmények, valamint hulladékgazdálkodási létesítmények nem érintik.

A 2003. évi többször módosított OTrT Remeteszőlős Községen áthaladóan tervezte az M0-ás tervezett észak-nyugati nyomvonalát, azonban a jelenleg hatályos OTrT és BAtTrT Szerkezeti Tervéből a Községet érintő gyorsforgalmi út szakasza törlésre került.

1. sz. módosítással érintett terület	mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.
2. sz. módosítással érintett terület	települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A módosítással érintett területeket nem érintik országos jelentőségű közlekedési hálózatok, energetikai hálózatok, vízi létesítmények, valamint hulladékgazdálkodási létesítmények.



Remeteszőlós érintettsége az országos övezetekkel:



Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)



Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet)

Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)

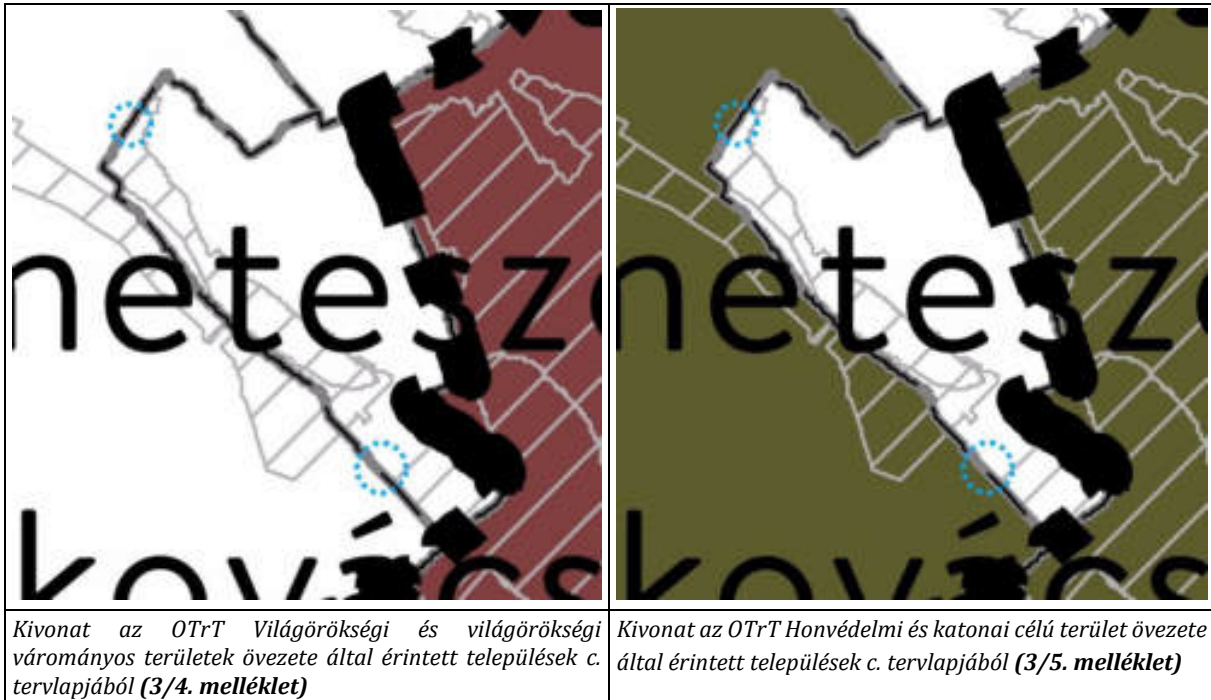
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



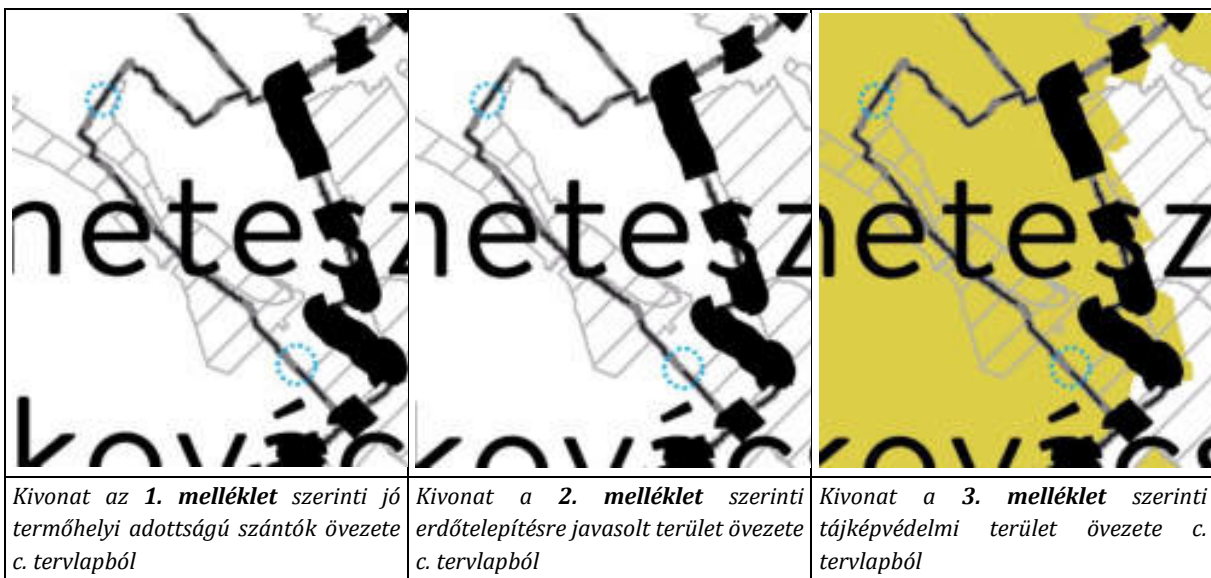
SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu


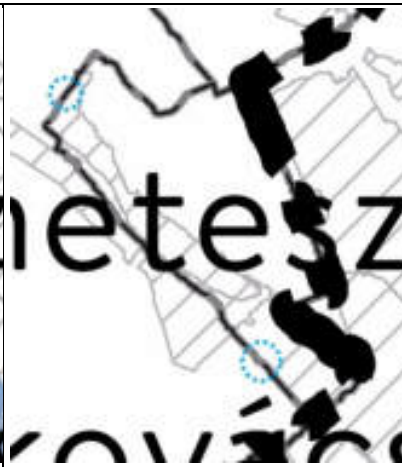



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9119812008



A MaTrT 19. § (4) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI.14.) MVM rendelet** alapján az Országos Övezeti Terv részét képező, **a rendeletben megállapított országos övezetekkel való érintettsége** a településnek:



		
Kivonat a 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat a 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)	NEM	NEM
Erdők övezete (3/3. melléklet)	IGEN	NEM
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)	NEM	NEM
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)	NEM	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)	NEM	NEM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)	IGEN	1. sz. mód. érint. ter. 2. sz. mód. érint. ter.
Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)	IGEN	NEM
Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)	NEM	NEM
VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)	NEM	NEM

Az OTrT szerint az országos övezetek közül Remeteszőlós Község területét a fent jelzett 4 országos térségi övezet érinti, míg a módosítással érintett területek közül az **1. sz.** és **2. sz. területet** a Tájképvédelmi terület övezete érinti.

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Az OTrT előírásait figyelembe véve, a vonatkozó térségi övezeti előírások a BATrT elemzése során, az országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozóan együttesen kerülnek ismertetésre.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



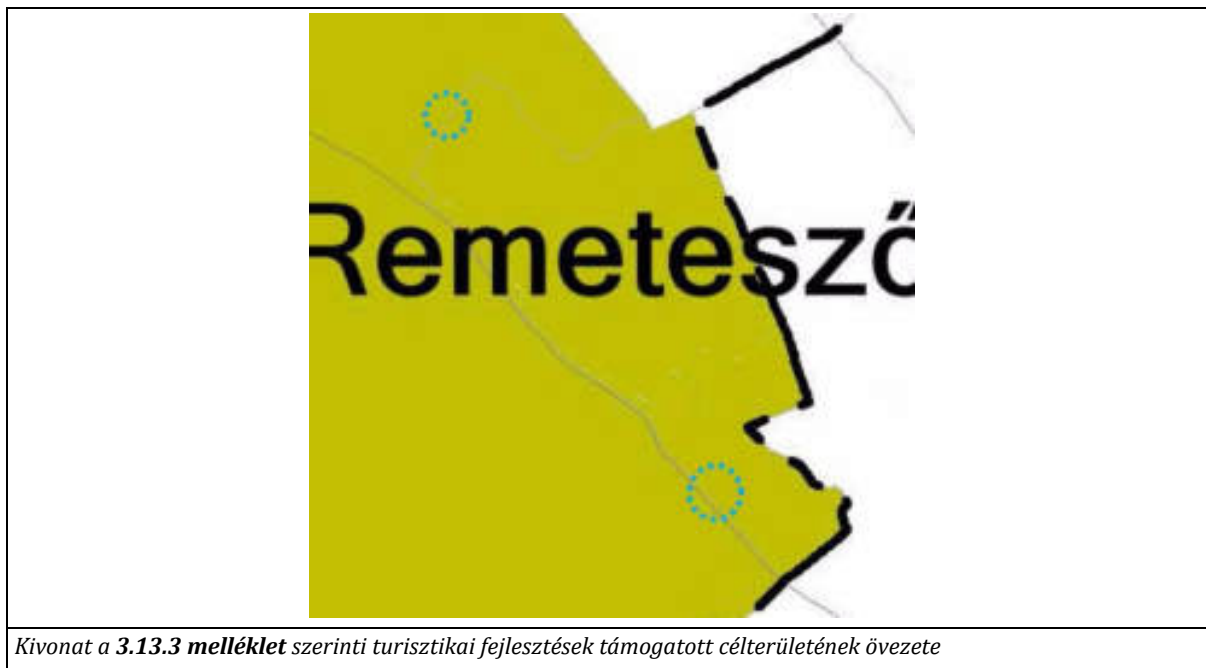
Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918912008

1.2.2 Pest megye Területrendezési Tervének vonatkozó megállapításai

A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye Területrendezési Terve alapján Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezeti az alábbiak:

<i>Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei</i>	<i>Település érintettsége</i>	<i>Tervezési terület érintettsége</i>
<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)</i>	IGEN	1. sz. mód. érint. ter. 2. sz. mód. érint. ter.
<i>Kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)</i>	NEM	NEM
<i>Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)</i>	NEM	NEM

Remeteszőlős Község az egyedileg meghatározott megyei övezettel érintett. A módosítással érintett területeket a 3.13.3. melléklet alapján a *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete* érinti.



Az övezetre az alábbi rendelkezések érvényesek:

„A megyei övezetek

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.*



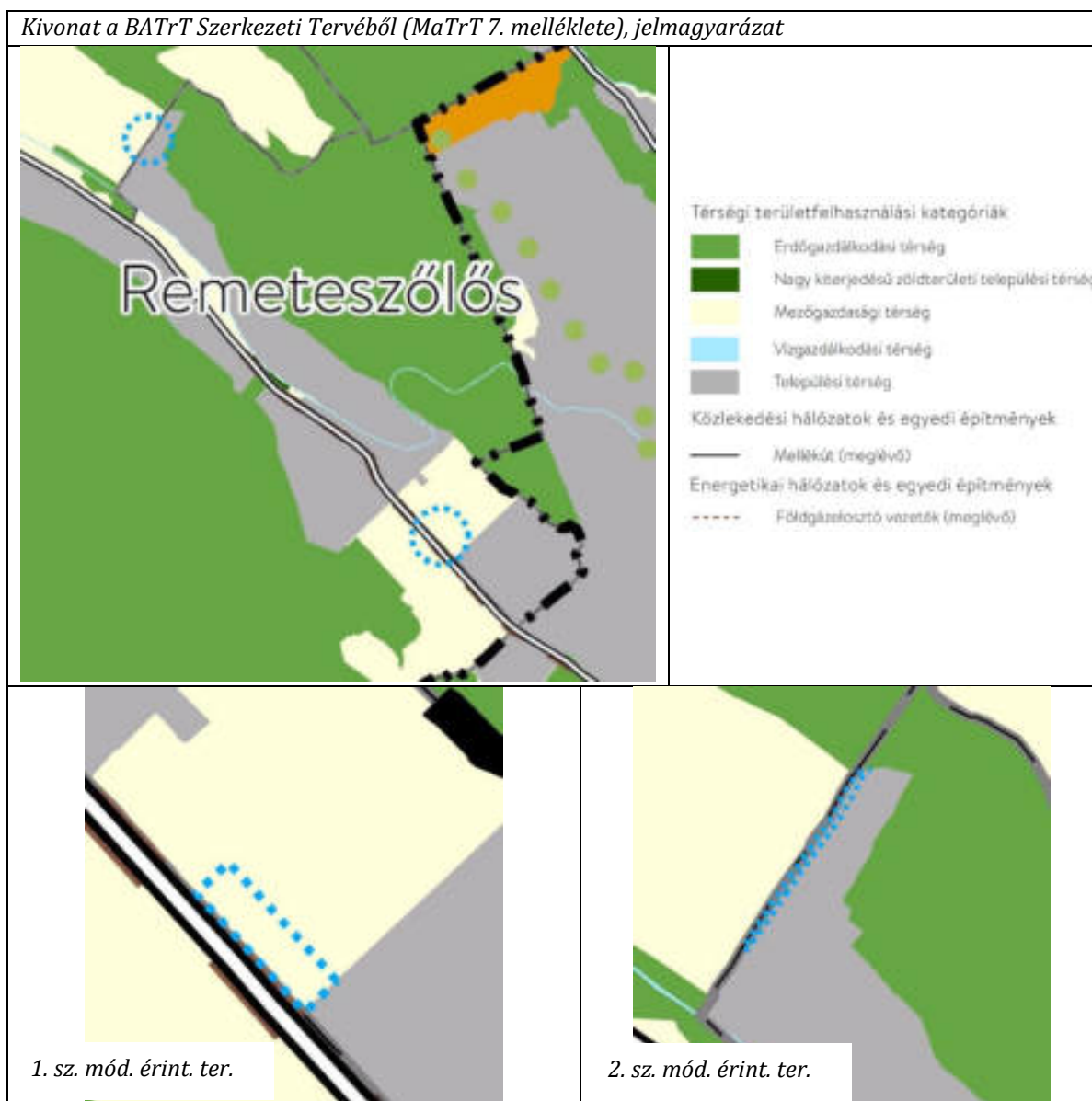
1.2.3 A Budapest Agglomeráció Területrendezési Terv vonatkozó megállapításai

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) harmadik részében foglalt Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv (BATrT) a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A BATrT Szerkezeti Terve a települést:

- Erdőgazdálkodási térség
- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség térségi területfelhasználási kategóriákba sorolja.

Kivonat a BATrT Szerkezeti Tervéből (MaTrT 7. melléklete), jelmagyarázat



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 31.05.2020


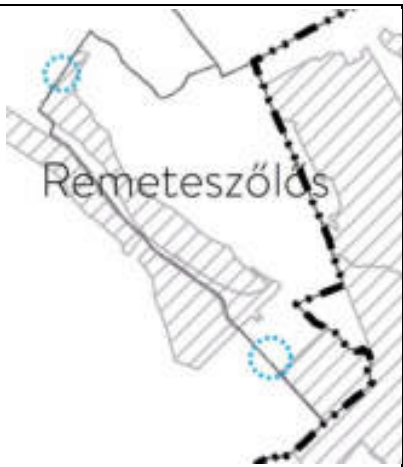
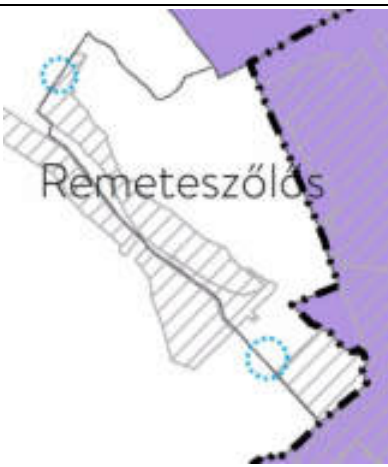
1. sz. módosítással érintett terület	mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.
2. sz. módosítással érintett terület	települési térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A települést érintő közlekedési és energetikai hálózatok elemei:

- Meglévő mellékút (11104 sz. Nagykovácsi út)
- Meglévő földgázelosztó vezeték

A módosítással érintett területeket a meglévő közlekedési és energetikai hálózati elemek nem érintik. Az **1. sz. terület** esetében a 11104 sz. mellékút és a vele párhuzamosan futó földgázelosztó vezeték a lehatárolt terület déli szomszédságában halad.

A MaTrT 42. § (2) bekezdésével összhangban a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI.14.) MVM rendelet** alapján a Budapesti Agglomeráció Övezeti Tervének részét képező, **a rendeletben megállapított kiemelt térségi övezetekkel való érintettsége** a településnek:

		
Kivonat a 7. melléklet szerinti ásványi nyersanyagvagyon övezete c. tervlapból	Kivonat a 8. melléklet szerinti rendszeresen belvízjárta terület övezete c. tervlapból	Kivonat a 9. melléklet szerinti földtani veszélyforrás terület övezete c. tervlapból

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Tervezési területek érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	NEM	NEM
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 8. melléklet)	NEM	NEM
Földtani veszélyforrás terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 9. melléklet)	NEM	NEM

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
03 919912000

A település, valamint a módosítással érintett területek a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel **nem érintettek**.

Az OTrT és a BArT térségi területfelhasználásra vonatkozó előírásai:

A MaTrT 8. melléklete alapján a Budapesti Agglomeráció Remeteszőlös Községre vonatkozó területi mérlege:

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
56.	Remeteszőlös	84,09	288,84	29,11

MaTrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

„10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése

...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

...

b) a **mezőgazdasági térség** területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben **új beépítésre szánt területet** a következő szempontok mérlegelése alapján kell **kijelölni**:

- az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
 - az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
 - új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.
- (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.
- (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”



MaTrT (HARMADIK RÉSZ – BAtRt)

„24. A települési térség növekménye

40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti **települési térség területének 2%-át**. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.

...

(8) Az (1) és (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján, és legfeljebb olyan mértékben növelhető a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nőhet. A területcserét táj- és természetvédelmi, termőföldvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok figyelembevételével és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcseréről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.”

Az OTrT és a BAtRt a módosítással érintett területeket érintő országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásai:

Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet szerint)

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye 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.

1.2.3 Hatályos Településszerkezeti Terv

Remeteszőlős Község Képviselő-testülete a 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal fogadta el a Településszerkezeti Tervét, mely az **1. sz. módosítással érintett területet Má – Általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolja.

A lehatárolt 098, 099, 0100, 0101, 0102 és 0103 hrsz.-ú ingatlanok határát délről Nagykovácsi község közigazgatási határa adja. Észak és nyugat felől további Má – Általános mezőgazdasági terület, míg kelet felől K-Bsz-I – Belbiztonságot szolgáló intézményi terület határolja.

A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi terület**.

Közlekedési infrastruktúra tekintetében az ingatlanok déli határa mentén halad el a Nagykovácsi út, mely országos mellékút kategóriába sorolt, Remeteközség település közigazgatási határán

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



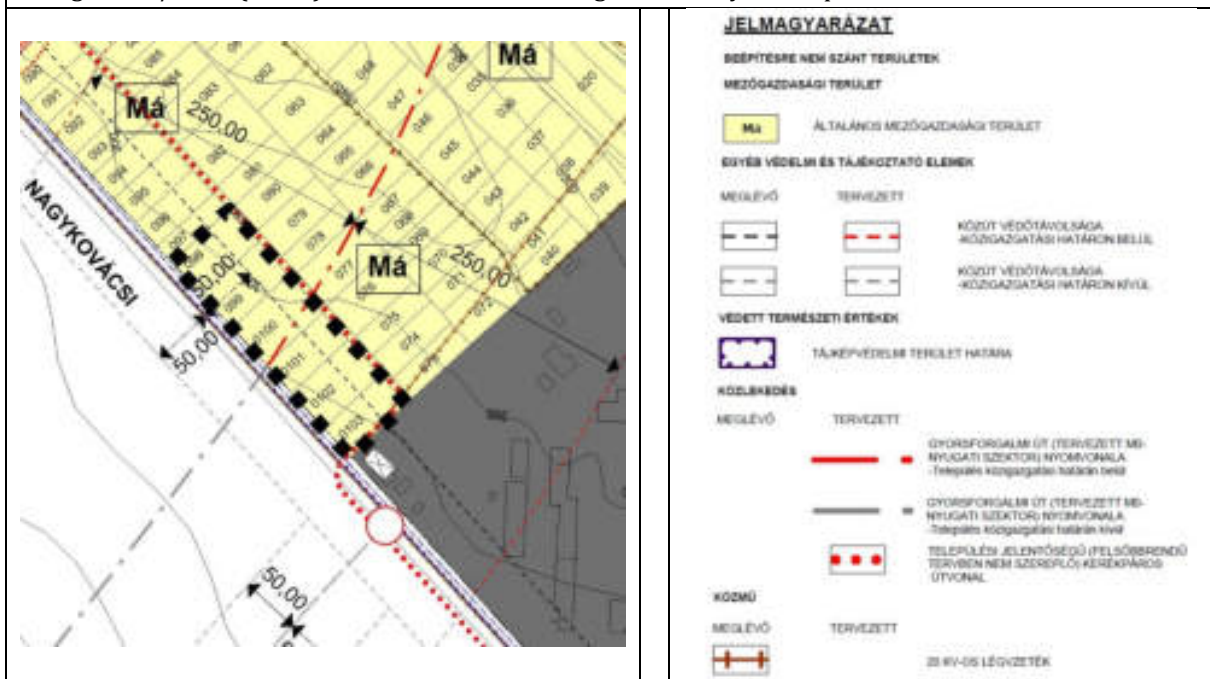
Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015 TUV

kívül. A mellékút nyomvonala 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érintett, mely védőtávolság a módosítással érintett területeket is érint. A területet észak-déli irányból szeli át **tervezett gyorsforgalmi út (tervezett M0 nyugati szektor) nyomvonala, mely még a terv készítésének idején hatályos 2010. évi BATrT állapota szerinti nyomvonal tengelyét ábrázolja.** A nyomvonal 250-250 méteres **közúti védőtávolsága** mindegyik telket érinti. A módosítással érintett terület keleti-északi határa mentén a hatályos Településszerkezeti Terv települési jelentőségű (felsőbbrendű tervben nem szereplő) kerékpáros útvonalat jelöl.

A lehatárolt módosítással érintett terület déli határán, a Nagykovácsi úttal párhuzamosan nagy-középnomású gázvezeték és regionális ivóvízvezeték fut végig, de a település közigazgatási határán kívül. A 0103 hrsz.-ú ingatlanon meglévő **20 KV-os légvezeték** található.

1. számú módosítással érintett terület

Kivágat a 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Tervből



A **2. sz. módosítással érintett területet** a hatályos Településszerkezeti Terv teljes egészében **Lke - Kertvárosias lakóterület** területfelhasználási kategóriába sorolja.

A lehatárolt külterületbe tartozó 02 hrsz.-ú ingatlan határát nyugatról Nagykovácsi község közigazgatási határa adja. Észak felől Ev - Véderdő területhez kapcsolódik, míg dél-, és kelet felől szintén Lke területek veszik körbe.

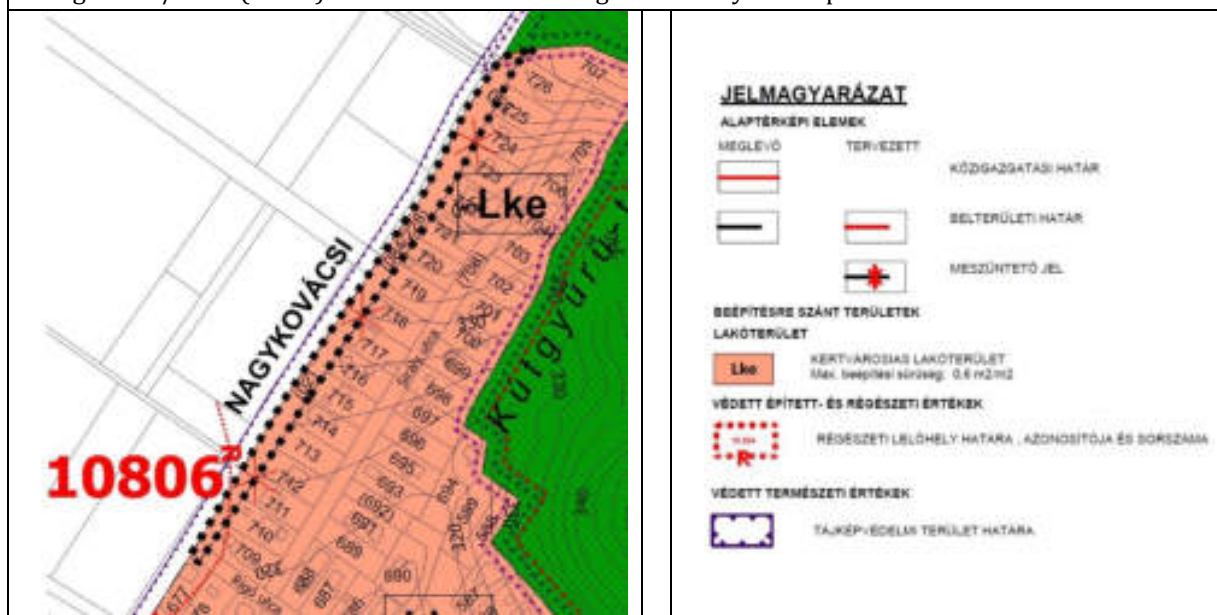
A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi terület**. A telek déli részén **régészeti lelőhely** (azonosító: 10 806) található.

Közlekedési és közmű infrastruktúra tekintetében az ingatlanon a hatályos Településszerkezeti terv meglévő és tervezett elemeket nem jelöl.



2. számú módosítással érintett terület

Kivágot a 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Tervből

**1.2.4 Hatályos Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat**

Remeteszőlös Község Képviselő-testülete a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel hagyta jóvá a település Helyi Építési Szabályzatát, mely az **1. sz. módosítással érintett területet Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület** építési övezetbe sorolja.

A lehatárolt 098, 099, 0100, 0101, 0102 és 0103 hrsz.-ú ingatlanok határát délről Nagykovácsi község közigazgatási határa adja. Északi oldalról kiszolgáló és egyéb utak területe határolja. Nyugat felől további Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület építési övezet, míg kelet felől K-Bsz-I-1 jelű különleges belbiztonságot szolgáló intézményi építési övezet veszi körbe.

A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**.

Közlekedési infrastruktúra tekintetében az ingatlanok déli határa mentén halad el a Nagykovácsi út, Remeteközség település közigazgatási határán kívül. A mellékút nyomvonala 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érintett, mely védőtávolság a módosítással érintett területeket is érint. A területet észak-déli irányból szeli át **tervezett gyorsforgalmi út (tervezett M0 nyugati szektor) nyomvonala**. A nyomvonal 250-250 méteres **közúti védőtávolsága** mindegyik telket érinti.

A lehatárolt módosítással érintett terület déli határán, a Nagykovácsi úttal párhuzamosan nagy-középnymomású gázvezeték és ivóvíz gerincvezeték fut végig, de a település közigazgatási határán kívül. A 0103 hrsz.-ú ingatlanon meglévő **elektromos légvezeték (20 kV)** található.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

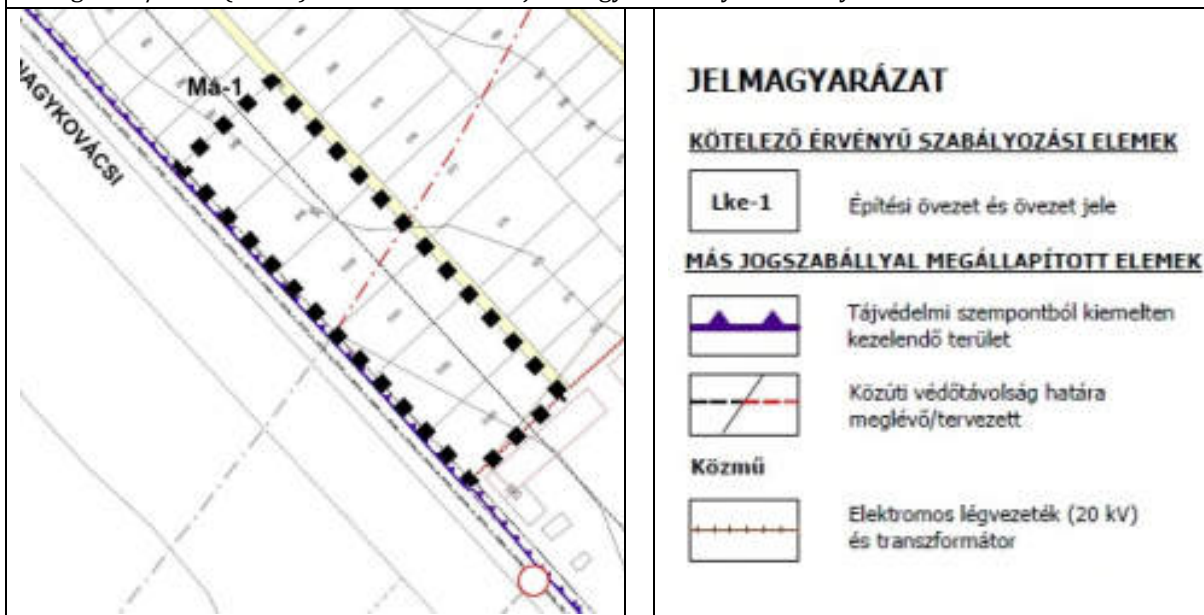
SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015/12/08

1. számú módosítással érintett terület

Kivágat a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott hatályos Szabályozási Tervből



Remeteszőlős Helyi Építési Szabályzata alapján a **2. sz. módosítással érintett terület Nem közlekedési célú közterület - zöldfelület.**

A lehatárolt külterületbe tartozó 02 hrsz.-ú ingatlan határát nyugatról Nagykovácsi község közigazgatási határa szegélyezi. Nyugat felől Lke-1 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó területek határolják körbe. Délről további Lke területek határolják, illetve a kiszolgáló és egyéb utak területébe tartozó Rigó utca.

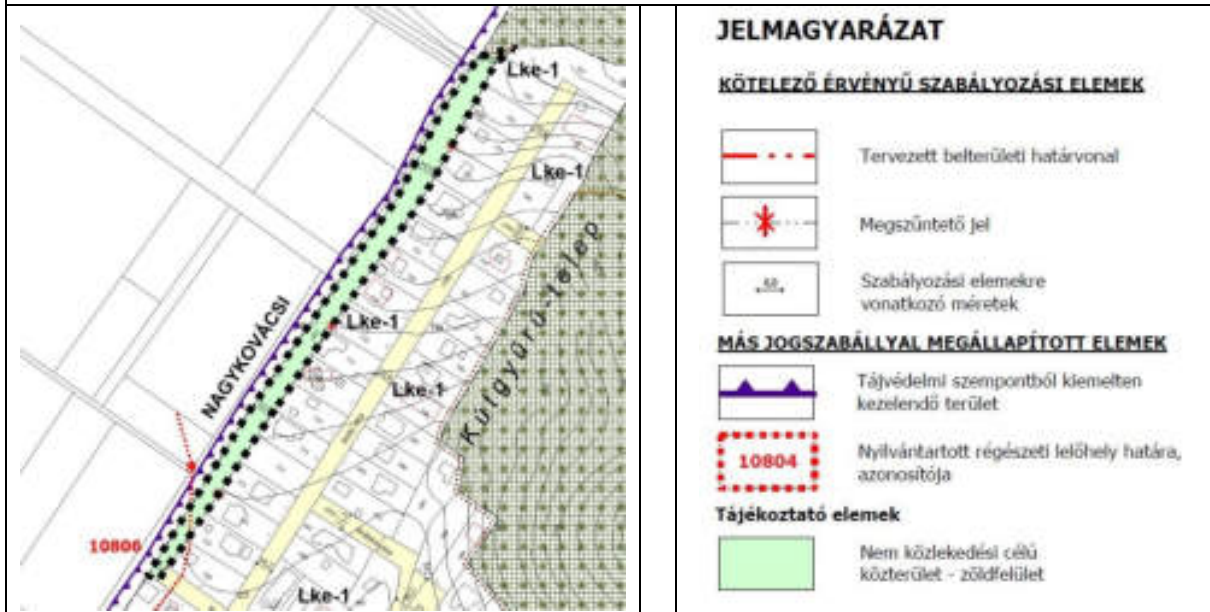
A módosítással érintett terület egésze **tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.** A módosítással érintett terület egésze **tájvédelmi terület.** A telek déli részén **nyilvántartott régészeti lelőhely** (azonosító: 10 806) található.

Közlekedési és közmű infrastruktúra tekintetében az ingatlanon a hatályos Szerkezeti Terv meglévő és tervezett elemeket nem jelöl. A területet déli irányból a Rigó utcán keresztül lehet megközelíteni.



2. számú módosítással érintett terület

Kivágot a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott hatályos Szabályozási Tervből



Remeteszőlős Helyi Építési Szabályzata alapján a **3. sz. módosítással érintett terület** Lke-1 jelű **Kertvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolt.

A lehatárolt 217-235 hrsz.-ú ingatlanokat délről Nagykovácsi község közigazgatási határa szegélyezi, nyugat felől Má-1 jelű általános mezőgazdasági terület építési övezet, míg kelet felől szintúgy Lke-1 építési övezetbe tartozó területek határolják körbe. Északi irányból Vízgazdálkodási övezet területébe tartozó építési övezet fogja közre.

A módosítással érintett terület egésze **tájvédelmi terület**.

Közlekedési infrastruktúra tekintetében az ingatlanok déli határa mentén halad el a Nagykovácsi út, Remeteközség település közigazgatási határán kívül. A mellékút nyomvonalára 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érintett, mely védőtávolság a módosítással érintett területeket is érint. A terület északi része mentén meglévő **gyalogutat** jelöl a hatályos Szabályozási terv.

A lehatárolt módosítással érintett terület déli határán, a Nagykovácsi úttal párhuzamosan nagy-középnomású gázvezeték és ivóvíz gerincevezeték fut végig, de a település közigazgatási határán kívül. A 222., 223. hrsz.-ú ingatlanon keresztül észak-déli irányba meglévő **elektromos légvezeték (20 kV)** található. A lehatároláson belüli telkek területét északi részről az **Ördög-árok** 3-3 méteres **fenntartási sávja** érinti.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

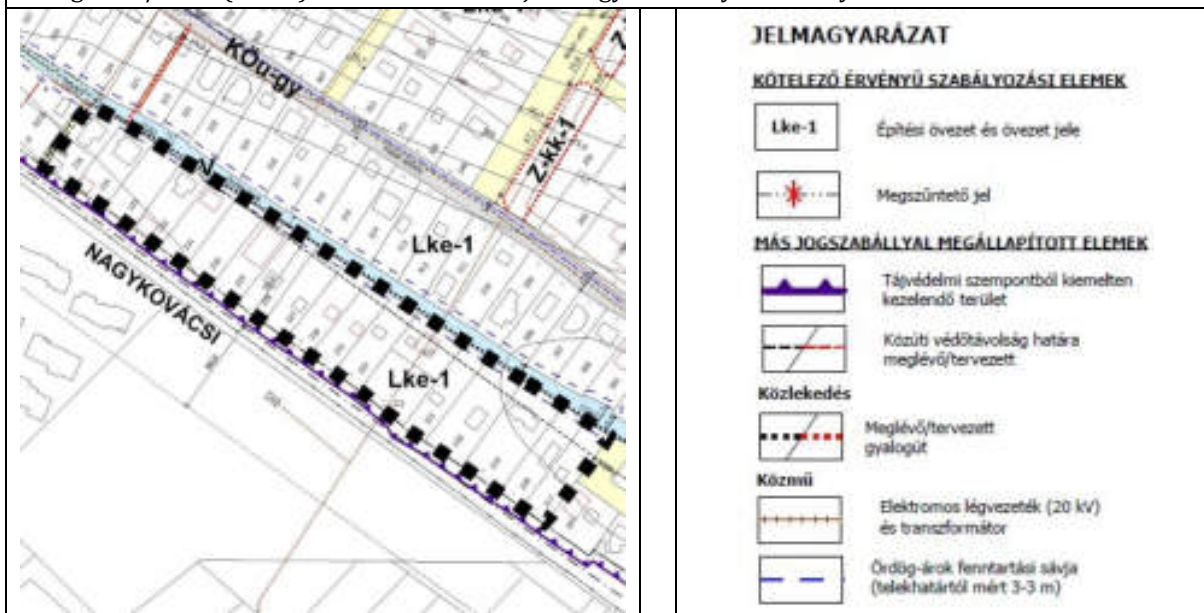
SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 911912008

3. számú módosítással érintett terület

Kivágot a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott hatályos Szabályozási Tervből



Remeteszőlős Község Településszerkezeti Terve alapján a **4. sz. módosítással érintett területnek** a 09 hrsz.-ú telek lehatárolással érintett része **kiszolgáló utak területe**, valamint **Ev-1 jelű védelmi erdő övezet**.

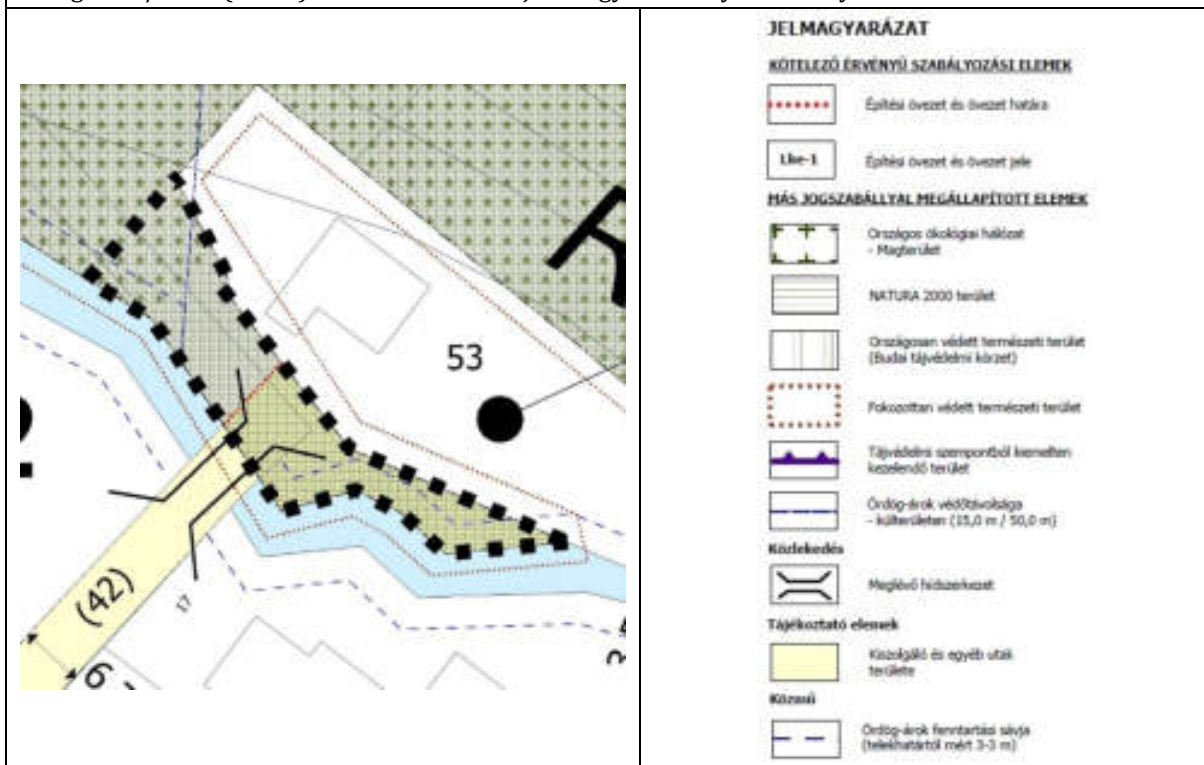
A más jogszabállyal megállapított természeti elemek közül a lehatároláson belül a 09 hrsz.-ú telken található az **Országos Ökológiai Hálózat – Magterületéből**. Szintén a lehatároláson belül található **Natura 2000 terület** és **Országosan védett természeti terület (Budai Tájvédelmi Körzet)**. A tájvédelmi körzet egyben **fokozottan védett természeti terület** is. A módosítással érintett terület egésze **tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**.

A (42) hrsz.-ú ingatlanról belógva **meglévő hídszerkezetet** jelöl a hatályos Szabályozási Terv. A telekhatároktól mért 3-3 méter szélességben érintett az **Ördög-árok fenntartási sávja**. A lehatárolással érintett terület nyugati sarkában pedig az **Ördög-árok külterületi védőtávolsága** jelölt.



4. számú módosítással érintett terület

Kivágot a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott hatályos Szabályozási Tervből



1.3 Területhasználat és beépítettség vizsgálata

Remeteszőlős Község Képviselő-testülete a **89/2009. (X.27.)** és a **65/2017.(VI.14.)** Ök határozattal elfogadta, valamint a **7/2017.(VI.14.)** sz. Ök rendelettel jóváhagyta Maglód TFK, TSZT, HÉSZ településrendezési eszközeit, melynek vizsgálati munkarészei tematikusan foglalkoztak a területhasználat, telekméret, beépítettség erdő-, és mezőgazdasági területek szintézis vizsgálatával a bel-, illetve a külterületre külön vetítve.

Az **1. sz. módosítással érintett terület** Remeteszőlős külterületén található, a település egyik nagyobb, összefüggő mezőgazdasági területének sarkában, a 098, 099, 0100, 0101, 0102 és 0103 hrsz.-ú ingatlanokat érintve. A területek **művelési ága szántó**. A telkek a BATrT szerint mezőgazdasági térségbe tartoznak, a szántó művelési águ területek mindegyike **Sz 5 minőségi osztályba** sorolt, átlagosnál rosszabb minőségű termőföldterület. A módosítással érintett területek összesített nagysága **13 840 m²**, mely a környező **telekstruktúrába** illeszkedik. A hrsz.-ek szerinti lebontás alapján a terület méretek és tulajdonosi szerkezetük az alábbi:

Helyrajzi szám	Fekvés	Terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos
098	külterület	2293,61	szántó	magán-személy
099	külterület	2361,95	szántó	magán-személy
0100	külterület	2679,23	szántó	magán-személy
0101	külterület	1950,97	szántó	magán-személy
0102	külterület	2514,59	szántó	magán-személy
0103	külterület	2040,10	szántó	magán-személy

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.

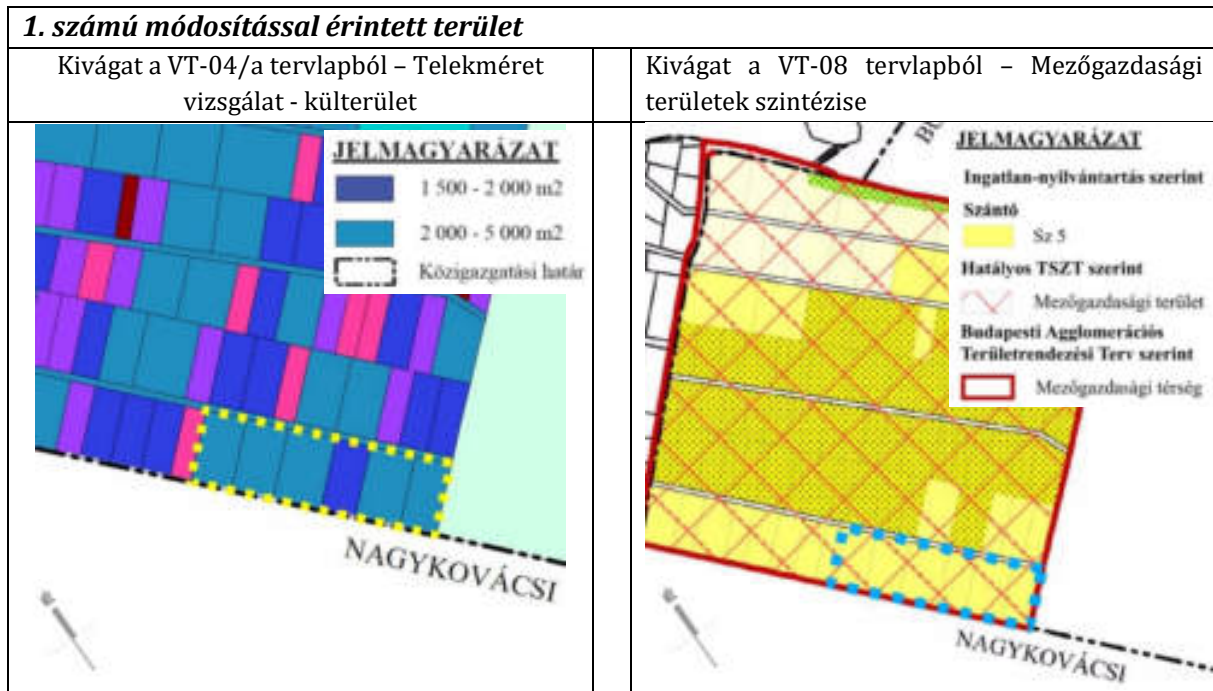


SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 31.05.2016

Az érintett ingatlanokon a **beépítettséget** vizsgálva jelenleg épület, építmény nem található, a tervezési terület egésze jelenleg beépítetlen. A terület a 11104-es jelű (Nagykovácsi út) útról közelíthető meg.

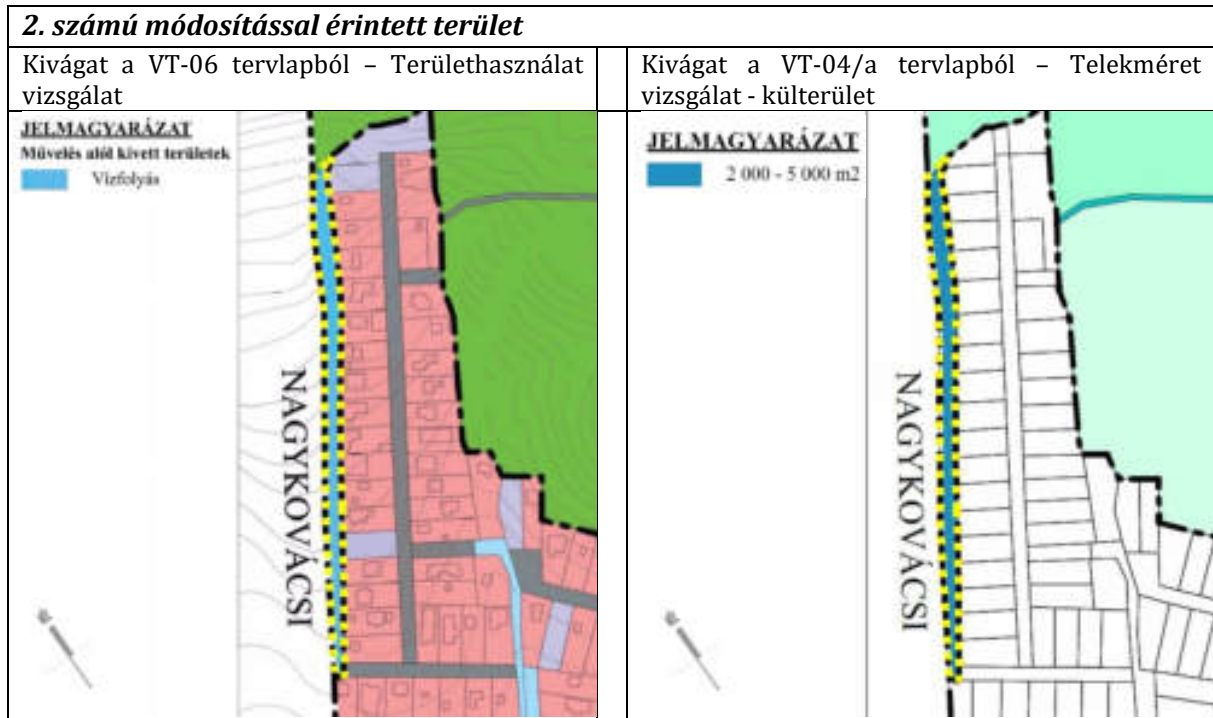


A **2. sz. módosítással érintett terület** a Remeteszőlös nyugati részén, a közigazgatási határ mentén fekszik. A lehatároláson belül a külterületbe tartozó 02 hrsz.-ú ingatlan területe érintett. Az érintett ingatlan **művelési ága** művelés alól *kivett vízfolyás* terület. A valós állapot ugyanakkor a jelölt művelési ágtól lényegesen eltérő. A vízmosás területe mára teljesen beerdősült. A telek a BATrT szerint települési térségbe tartozik. A **telekméret** vizsgálat alapján a 02 hrsz.-ú telek összesen 4 236 m².

Helyrajzi szám	Fekvés	Lehatárolással érintett terület (m ²)	Művelési ág
02	külterület	4235,92	kivett

Az érintett ingatlanon a **beépítettséget** vizsgálva jelenleg épület, építmény nem található, a tervezési terület egésze jelenleg beépítetlen. A terület a Rigó utcáról lehet megközelíteni.





A **3. sz. módosítással érintett terület** a Remeteszőlős déli részén, a közigazgatási határ mentén fekszik. A lehatároláson belül a belterületbe tartozó 217-235 hrsz.-ú ingatlanok területe érintett. Az érintett ingatlanok **művelési ága** művelés alól *kivett* terület. A 222 hrsz.-ú telek beépítetlen. A forgalomképes **önkormányzati tulajdont** képezi a 222 és a 219 hrsz.-ú ingatlan. A **telekméret** vizsgálat alapján a lehatárolással érintett területen belül összesen **15 222 m²** lett kijelölve, az alábbi megosztás szerint:

Helyrajzi szám	Fekvés	Lehatárolással érintett terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos
217	belterület	805,82	kivett lakó	magán-személy
218	belterület	752,00	kivett lakó	magán-személy
219	belterület	1120,04	kivett lakó	magán-személy
220	belterület	1178,01	kivett lakó	magán-személy
221	belterület	740,84	kivett lakó	magán-személy
222	belterület	790,92	kivett beépítetlen	Remeteszőlős Község Önkormányzata
223	belterület	687,43	kivett lakó	magán-személy
224	belterület	790,77	kivett lakó	magán-személy
225	belterület	730,10	kivett lakó	magán-személy
226	belterület	719,28	kivett lakó	magán-személy
227	belterület	737,64	kivett lakó	magán-személy
228	belterület	729,67	kivett lakó	magán-személy
229	belterület	754,37	kivett lakó	magán-személy
230	belterület	757,13	kivett lakó	magán-személy
231	belterület	735,59	kivett lakó	magán-személy
232	belterület	742,80	kivett lakó	magán-személy
233	belterület	748,95	kivett lakó	magán-személy

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu

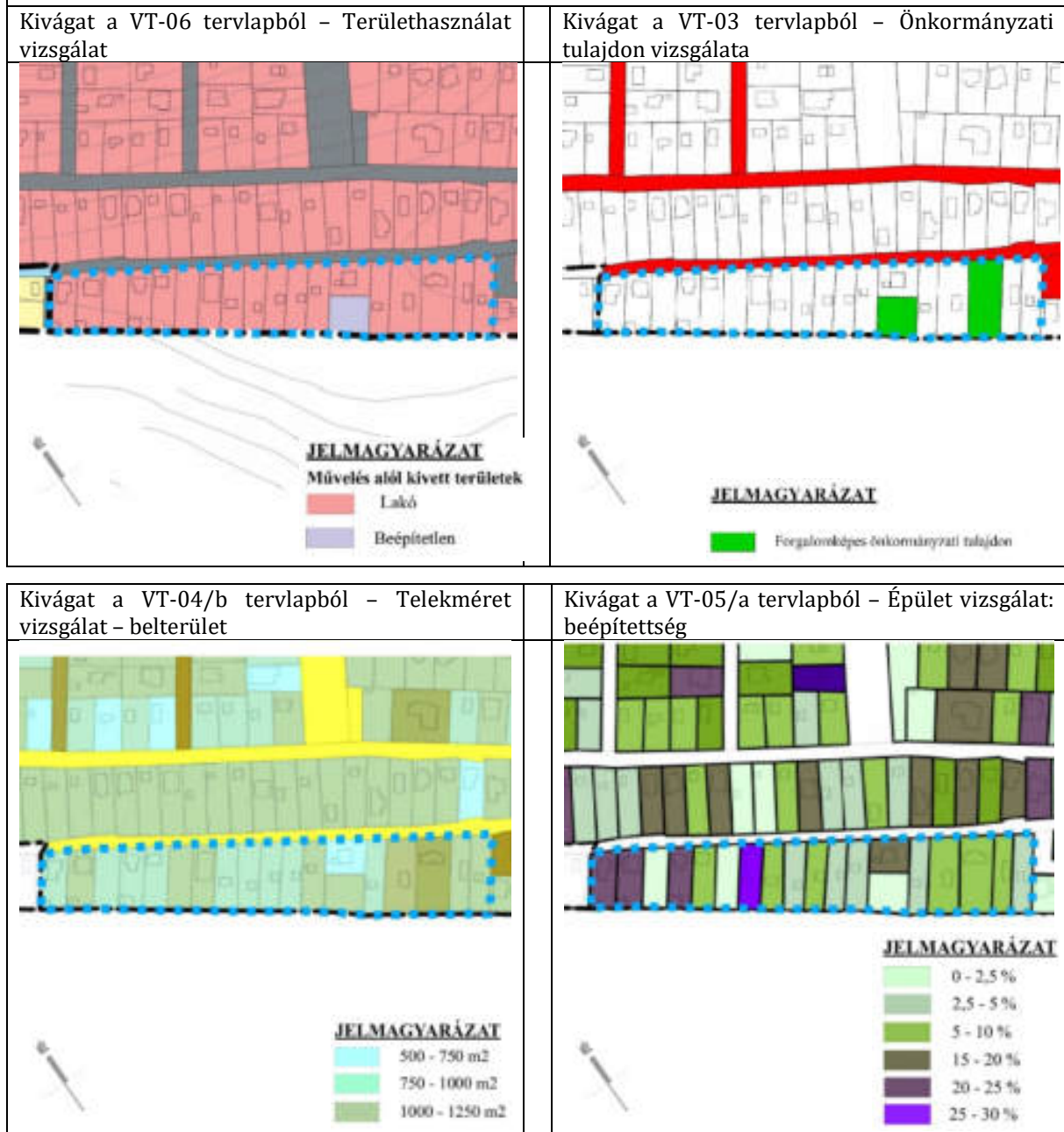


Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015/12/08

234	belterület	784,18	kivett lakó	magán-személy
235	belterület	746,82	kivett lakó	magán-személy

Az érintett ingatlanokon a **beépítettséget** vizsgálva vegyes kép mutatkozik. A módosítással érintett területen a 0-2,5%-os beépítettség 3 db telken, a 2,5-5%-os 5 db telken, az 5-10%-os 6 db esetében, 15-20%-os 1 db-on, 20-25%-os 3 db-on, 25-30%-os túlépítéses beépítettség 1 db telek esetében áll fenn. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 22,5%. Az épületek javarészt F szintszámúak, F+T, illetve F+1 egy-egy ingatlanon található (234; 232 hrsz.) Állaguk javarészt jónak, illetve közepesnek mondható. A lehatárolt területek a Nagykovácsi út felől közelíthetők meg.

3. számú módosítással érintett terület



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



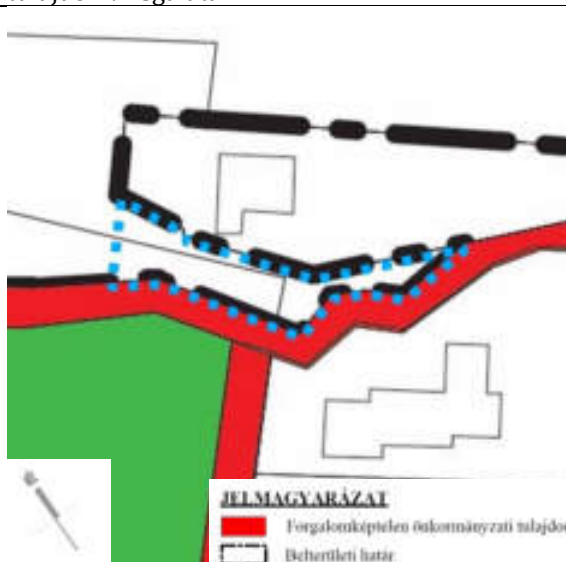




Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015/12/08

A **4. sz. módosítással érintett terület** a Község déli részén található, a külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan egy kicsiny területe. A külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan lehatároláson belüli **művelési ága erdő és kopárság**. Az erdő művelési ágú terület *E 4* osztályba sorolt, mely az Országos Erdőállomány Kataszter alapján kataszteri erdő (19/TN1 erdőrésztlet). A földrésztlet megosztásáról szóló Önkormányzati adatszolgáltatással megküldött változási vázrajz szerint az érintett ingatlanok két részre osztása teljesült. Az újonnan létrejövő 09/1 hrsz.-ú és a 09/2 hrsz.-ú telekterületei 208 156, valamint 394 m² méretűek. A 09/2 hrsz.-ú ingatlan teljes területének művelési ága változási vázrajz következtében *kivett magánút*. A **telekméret** vizsgálat alapján a lehatárolással érintett területen belül összesen 436 m² lett kijelölve, az alábbiak szerint:

Helyrajzi szám	Fekvés	Lehatárolással érintett terület (m ²)	Művelési ág	Tulajdonos
09	külterület	168,99	erdő	állami tulajdon
		267,09	kopárság	állami tulajdon

4. számú módosítással érintett terület

Kivágat kataszteri erdő rendeltetés – Országos Erdőállomány Kataszter	Kivágat a VT-03 tervlapból – Önkormányzati tulajdon vizsgálata
 <p>JELMAGYARÁZAT  Kataszteri erdő</p>	 <p>JELMAGYARÁZAT  Forgalomképtelen önkormányzati tulajdon  Behatárolási határ</p>

A kiszolgáló út területére vonatkozó változtatás oka, hogy a Vénusz utca 19-hez kapcsolódó telekrendezési eljárás kapcsán Remeteszőlős Község Önkormányzata a 09 hrsz.-ú ingatlanon közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítását célzó telekalakításra vonatkozó előzetes vizsgálati eljárást kezdeményezett. A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya által indított eljárás kapcsán az erdészeti hatóság nem támogató szakhatósági állásfoglalást adott ki. Az erdészeti hatóság Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendeletének 39.§ (3) bekezdésére hivatkozva nem járult hozzá a tervezett, szabályozási tervlapon jelölttől eltérő kiterjedésű magánút kialakításához. Véleménye szerint a magánút rendeltetésű telek mérete nem felel meg a hatályos HÉSZ-ben rögzített szabályoknak.

„39.A magánút (saját használatú út) létesítésének szabályai

39. §

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID: 911912008

- (3) Magánút rendeltetésű telek minimális szélessége:
 a) lakóövezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 15,0 méter,”

1.4 Zöldfelület vizsgálata

Az **1. sz. módosítással érintett területről** elmondható, hogy a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok műveléssel felhagyott szántóterületek. A módosítással érintett terület egésze jelenleg beépítetlen. Kifejlett faállomány a módosítással érintett terület délnyugati határán, a Nagykovácsi út mentén húzódik fásítás. A vegyes összetételű növényállományt jellemzően kőris, juhar, feketefenyő és egyéb, szegélytársulásokra jellemző lombos fajok alkotják.

A **2. sz. módosítással érintett területen** vízmosás területének beerdősült zöldfelületei található. A művelési ágtól eltérő hasznosítás hiányában végbementek a szukcessziós folyamatok, így ezeknek a földrészlet teljes egészén a cserjésedés, fásodás folyamata figyelhető meg. A módosítással érintett terület egésze jelenleg beépítetlen. Kifejlett faállományok tekintetében vegyes összetételű növényállomány a jellemző.

Az **3. sz. módosítással érintett területről** elmondható, hogy a 217-235 hrsz.-ú ingatlanok művelés alól kivett kertvárosi lakóterületek. A magánkertek elsősorban az épületekhez kapcsolódó zöldfelületei jelentősek rekreációs és természetési szempontból. A családi-házak kertjei esetében többnyire a díszkert a jellemző.

A **4. sz. módosítással érintett területen** a 09 hrsz.-ú ingatlan érintett földrészlete az 53 hrsz.-ú lakóingatlan előtt jelenleg kopárság, kitaposott bolygatott felület.

1.5 Értékvizsgálat

1.5.1 Örökségvédelmi vizsgálat

Világörökségi és világörökségi várományos terület Remeteszőlös község közigazgatási területén belül nem található. Országosan védett épületek, építmények, műemléki védelem alatt álló épületek, építmények nem találhatók a településen. Remeteszőlös község területén belül nem található történeti kert, temető és temetkezési emlékhely. A Község területén belül nem található műemléki környezet, nemzeti emlékhely.

Remeteszőlös teljes közigazgatási területére vonatkozóan örökségvédelmi hatástanulmány készült. A Község közigazgatási területén 14 darab azonosított régészeti lelőhelyet tartanak nyilván. A jelenlegi módosítással érintett területek közül egyedül a **2. sz. módosítással érintett terület** 02 hrsz.-ú ingatlanán található **régészeti lelőhely** az ingatlan déli részén, mely régészeti lelőhely a szomszédos Nagykovácsi településen nyilvántartott.

KÖH azonosító: 10806

Hrsz: 02

Jelenlegi állapot: középkori Kovács falu



KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu

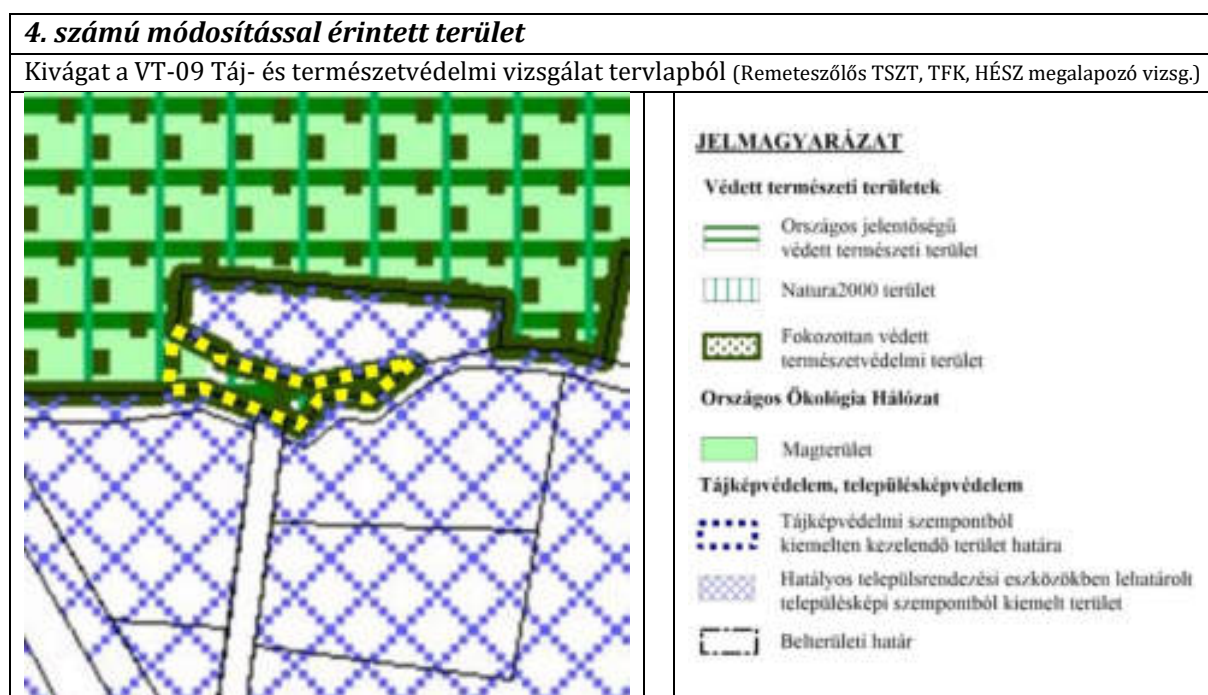


Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 © 2015/12/08

1.5.2 Táj-, természeti értékek vizsgálata

A változatos domborzati adottságokkal rendelkező Remeteszőlős Budapesttől észak-nyugatra, a Budai-hegyekben a Nagykovácsi felé vezető út mentén, a hegyoldal nyugati lejtőjén helyezkedik el. A település a völgyben folyó Ördög-árok partján fekszik, mely a felszín alakításában jelentős szerepet játszott. A település külterületeinek hegyvidéki adottságai miatt többnyire erdőterületek alakultak ki, melyek észak-kelet felől a Budai Tájvédelmi Körzet természetvédelmi szempontból értékes erdőségeihez tartoznak.

A területek közül az **összes módosítással érintett terület** egésze tájképvédelmi terület. A **4. sz. terület** benyúló 09 hrsz-ú ingatlan területe a **Budai Tájvédelmi Körzethez** tartozik, mely **országos jelentőségű védett természeti területként** és **fokozottan védett természeti területként** a **Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének**, valamint a **Natura 2000** hálózatnak a része.



1.6 Környezetvédelem

1.6.1 Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

Remeteszőlős belterülete a medencét ÉK-ről határoló Remete-hegy (424 m) déli oldalán helyezkedik el, 315-325 mBf magasságban. A medence alját az Ördög-árok patak alakította ki, így a völgytalpat folyóvízi üledékek töltik ki. A felszín legfontosabb kőzetípusai a középidei mészkő és dolomitformációk üledéksorozata, melyet lejtőüledék, lösz és folyóvízi üledékek borítanak.

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti területnek minősül. A felszíni vizek tekintetében a település völgyében található az Ördög-árok, mely a felszín alakításában jelentős szerepet játszott. Összefüggő talajvíz-előfordulás csak a medencében van, ahol a talpon 2-4 m, a lejtőkön (domborzattól függően) 4-15 m között található a vízszint.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 310012008

A módosítással érintett terület közül az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett terület** érintkezik szomszédosan a nagyforgalmat bonyolító *Nagykovácsi úttal*, mely az út közvetlen környezetében, néhány méteres sávjában potenciális **talajszennyező forrásnak számít**. Az egyéb tevékenységből adódó talaj-, talajvíz szennyezések tekintetében az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatait vizsgálva a területeken és környezetükben nincsenek megjeleníthető adatok, így szennyezőforrás nem feltételezhető.

1.6.2 Levegőtisztaság és védelme

Levegőminőség-védelmi szempontból, a 4/2002. (X.7.) KvVm rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről, a települést az 1. kategóriába sorolja. Ez Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációját jelenti. Ennek alapján a légszennyezettség a zónacsoportban az alábbiak szerint alakul:

Zónacsoport a szennyező anyagok szerint											
	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM10	Benzol	Talaj-közeli ózon	PM10 Arzén (As)	PM10 Kadmium (Cd)	PM10 Nikkel (Ni)	PM10 Ólom (Pb)	PM10 benz(a)-pirén (BaP)
Légszennyezettségi agglomeráció											
1. Budapest és körny.	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A 4/2002-es rendelet alkalmazásában zónacsoport vagy zónatípus (a továbbiakban együtt: zónacsoport) a légszennyezettség alapján kijelölt olyan területegységet jelent, amelyen belül a környezetvédelmi hatóság által meghatározott helyen, a szennyező anyag koncentrációja tartósan vagy időszakosan a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet (a továbbiakban: VM rendelet) 5. mellékletében meghatározott tartományok valamelyikébe esik.

Ezek a következők:

1. A csoport: agglomeráció: az Lvr. szerint.
2. B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűrőhatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűrőhatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szint meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
3. C csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték és a tűrőhatár között van.
4. D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.
5. E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
6. F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
7. O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.
8. O-II csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.
9. Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározása a levegőterheltségi szint és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló jogszabály szerint történik.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015

A fentiek szerint a Budapest és környéke területi zóna erősen szennyezett elsősorban NO², PM₁₀ tekintetében. A zónába sorolás a módosítással érintett területekre viszont nem ad értékelhető adatot, ugyanis a zónán belüli átlagot jeleníti meg. A légszennyezés megállapítására a mérőhálózat hivatott, de a település környezetében nincs sem manuális, sem automata mérőállomás, így mérési adatok nem állnak rendelkezésre, de a hatósági tapasztalatok kedvezően ítélik meg a levegőminőségi állapotát. Kiemelkedő értéket jelentenek a település kiterjedt erdősegei, valamint kertvárosias jellege, melyek kondicionáló hatásuknak köszönhetően kedvezően befolyásolják Remeteszőlős levegőállapotát.

Az üzemi jellegű légszennyezéssel a településen jelenleg telephely hiányában nem kell számolni. Diffúz légszennyezést a növényzettel időszakosan fedett szántóföldekről illetve burkolatlan utakról származó por jelenti, a településen azonban alacsony a mezőgazdasági művelési területek aránya.

Jelentős mértékű viszont a településen a **közlekedési eredetű légszennyezés**, melyet főként a *11104-es jelű (Nagykovácsi út) személy- és tehergépjármű forgalma* eredményez. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják. Ezek közül a telítetlen szénhidrogének közvetlenül az utak környezetében rakódnak le. A nagy forgalmat lebonyolító 11104-es jelű út légszennyezését az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett területen** csökkenti az utat kísérő ligetes fasor, melynek lombtömege a légszennyezés csökkentésén kívül zajvédelmi és talajvédelmi szempontból is kedvező.

1.6.3 Zaj- és rezgésterhelés

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza. A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és üzemi tevékenységből származó zaj mértéke jellemző. Remeteszőlősön üzemi zajforrás nem található. A Község általános zajterhelését a közúti eredetű zajterhelés határozza meg.

A település általános zajterhelésének bemutatására a stratégiai zajtérkép alkalmas. A stratégiai zajtérképek a fő közlekedési létesítmények körében a nagyforgalmú közutakra, a nagyforgalmú vasutakra, valamint a fő repülőterekre vonatkozóan készültek el. Remeteszőlősre, valamint a módosítási területekre vonatkozóan stratégiai zajtérkép és konfliktustérkép nem áll rendelkezésre.

A Remeteszőlős határán haladó, nagy forgalmat bonyolító *Nagykovácsi út* mentén helyezkedik el az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett terület**. A Nagykovácsi út remeteszőlősi szakaszára zajtérképi felmérés nem készült, azonban szomszédos Budapest, II. kerület közigazgatási határára vonatkozó adatokból kijelenthetjük, hogy a légszennyezettség mellett az 1. és 3. sz. módosítással érintett terület közvetlen közelében az út menti közúti forgalomból származó zajterhelés 65-70 dB közötti. A-hangnyomásszint mind nappal, mind éjjel kismértékben meghaladja az előírt határértékeket, azonban **jelentős mértékű**, azaz 10 dB-t meghaladó **határérték túllépés nem tapasztalható**. A következtetések alapján megállapítható, hogy az érintett telkeken telekhatártól 10 méter, az úttengelytől 18 méter távolságban lévő épület esetében már jóval alatta marad a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke a határértékeknek.



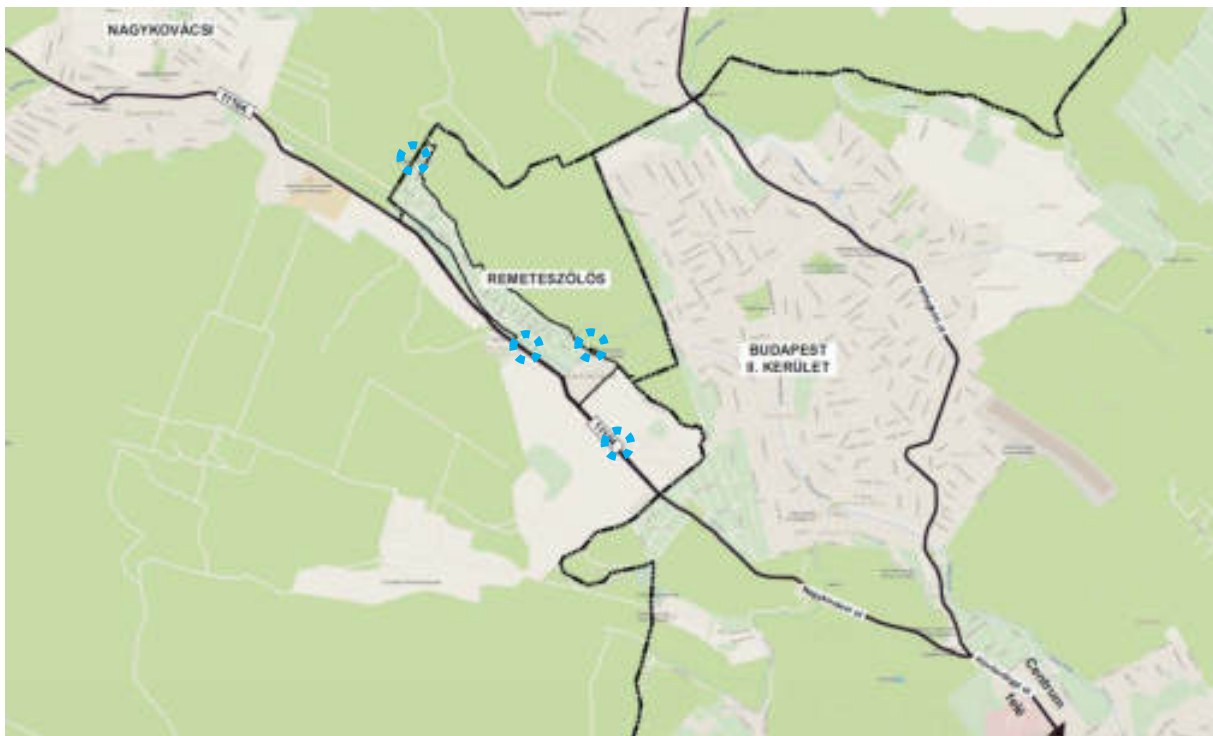
1.6.4 Hulladékkezelés

A településen a kommunális szilárd hulladék gyűjtése és elhelyezése megoldott, a szelektív hulladék gyűjtése hulladékgyűjtő szigeteken működik. Illegális hulladéklerakás nem jellemző a település területén, valamint gazdasági és ipari tevékenység hiányában ipari jellegű veszélyes hulladék sem képződik.

1.7 Közlekedés vizsgálata

1.7.1 Közúti hálózatok és hálózati kapcsolatok

A Nagykovácsi-medence elérhetőségét a 11104. jelű, szilárd burkolattal ellátott bekötő út, az úgynevezett Nagykovácsi út biztosítja. A bekötő út Remeteszőlös belterület közvetlen határa mellett halad el párhuzamosan, DK-ÉNy irányban, Nagykovácsit köti össze Budapesttel, felfűzve Remeteszőlőst is. A 3-as számú módosítással érintett ingatlanok mindegyike ezen Nagykovácsi útról feltártak.



1.7.2 Főbb közúti közlekedési csomópontok

A bekötőút külterületi besorolása, de Remeteszőlös térségében jellege belterület-közeli. A bekötőúttal közvetlen kapcsolatot a **4. sz. módosítással érintett terület felé vezető** Vénusz utca, valamint a Nap utca, Madár utca és a Patak utca biztosít. Hálózati szempontból a bekötőúttal közvetlen kapcsolattal rendelkező, fent felsorolt kiszolgáló utak kiemelt fontosságúak, hiszen a településre, illetve a településről ezeken a hálózati elemeken keresztül áramlik a forgalom.

1.7.3 Közösségi közlekedés

Remeteszőlös közigazgatási területét a közúti tömegközlekedési elemek érintik, kötöttpályás nincs.



1.7.3.1 Közúti közösségi közlekedés

Remeteszlős megközelíthető a BKK Zrt. által üzemeltetett 63. jelű buszjárárral (ill. a 963-as éjszakai járárral), mely Budapest, Húvösvölgy - Nagykovácsi, Tisza István tér között közlekedik, 5 remeteszlősi megállóval, melyek a következők:

- BM iskola,
- Rácski-telep,
- Mészégető,
- Erdésház,
- 13-as kilométerkő.

A települést (Nagykovácsit sem) VOLÁN buszjárat nem érinti. A módosítással érintett területek közül leginkább az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett terület** érhető el tömegközlekedési eszközökkel, a Nagykovácsi út mentén több buszmegálló is található.

1.7.3.2 Kötőtpályás közösségi közlekedés

Remeteszlős közigazgatási területén belül nem rendelkezik kötőtpályás tömegközlekedési kapcsolattal. A legközelebbi ilyen hálózati elem a Húvösvölgyi villamos és fogaskerekű végállomás, valamint a solymári vasútállomás.

1.7.4 Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A település kerékpárral a 11104. j. közúton, illetve a Remete-szurdokon keresztül közelíthető meg. Kiepített kerékpárút nincs a településen.

Gyalogosan csak a Remete-szurdokon keresztül közelíthető meg a település, továbbá az elmúlt években kiepítésre került a Nagykovácsi út egy szakaszán gyalogjárda épült ki a remeteszlősi oldalon.

1.7.5 Parkolás

Remeteszlős területén önálló, kiepített közterületi parkoló nem található. Elkerített térköves parkoló került kialakításra a Vénusz utca mentén a Polgármesteri Hivatal konténere melletti területen.

1.7.6 Felsőbbrendű tervekben megjelenő fejlesztések

Országos Területrendezési Terv, 2018.

Remeteszlős Község területét országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények nem érintik.

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv, 2018.

Remeteszlős Község területét budapesti jelentőségű tervezett közlekedési hálózatok és egyedi építmények nem érintik.

Remeteszlős Község Településszerkezeti Terve, 2017.

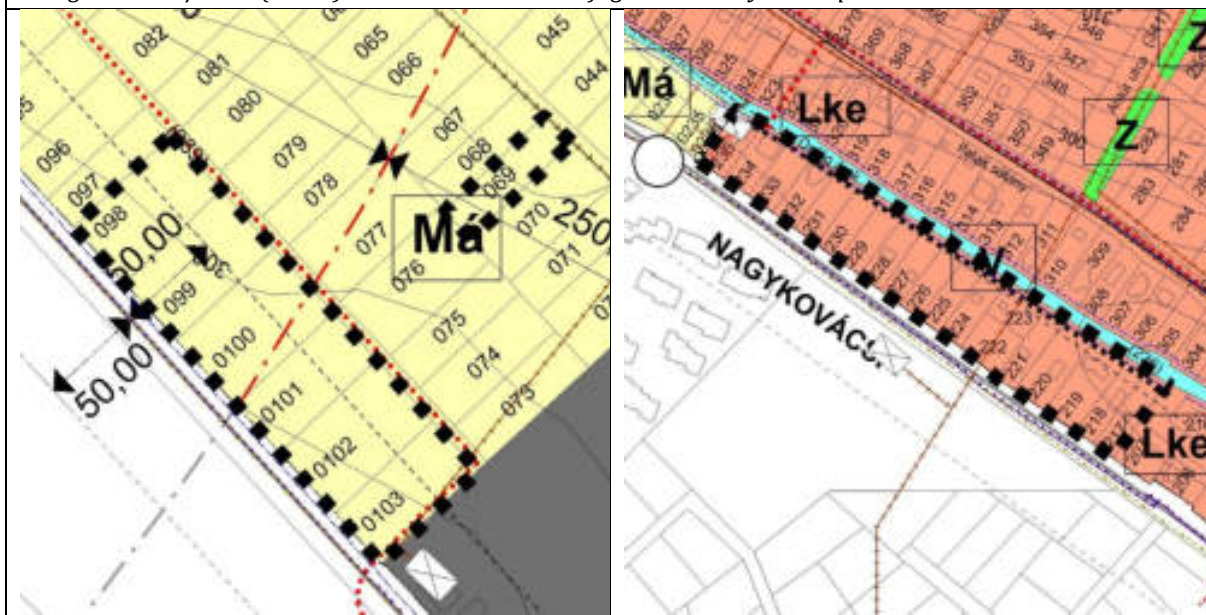
A 2003. évi többször módosított OTfT Remeteszlős Községen áthaladóan tervezte az M0-ás tervezett észak-nyugati nyomvonalát, mely a jelenleg hatályos TSZT-ben továbbra is tervezett közlekedési elem. Az **1. sz. módosítással érintett területet** érintően észak-déli irányból szeli át az egykor ezen a nyomvonalon tervezett gyorsforgalmi út (tervezett M0 nyugati szektor) nyomvonala és annak helybiztosításául szolgáló 250-250 méteres közúti védőtávolsága. A



módosítással érintett terület keleti-északi határa mentén a hatályos Településszerkezeti Terv települési jelentőségű (felsőbbrendű tervben nem szereplő) kerékpáros útvonalat is jelöl. A **3. sz. módosítással érintett terület** északi része mentén meglévő **gyalogutat** jelöl a hatályos Településszerkezeti terv.

Az 1. sz. és a 3. sz. módosítással érintett területet érintő tervezett/meglévő közlekedési elemek

Kivágatok a 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal elfogadott hatályos Településszerkezeti Tervből


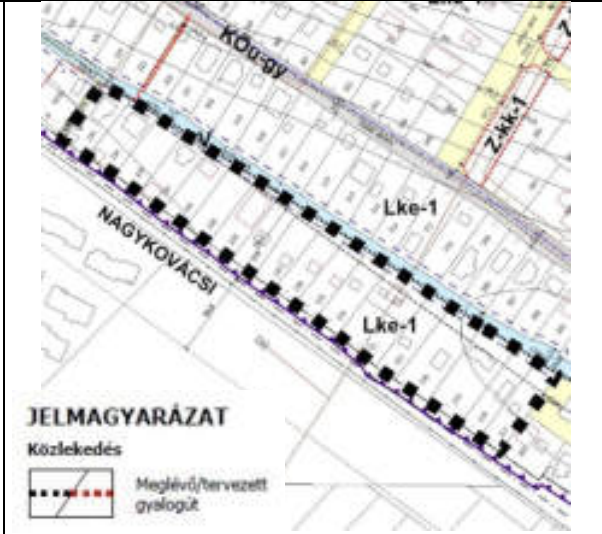
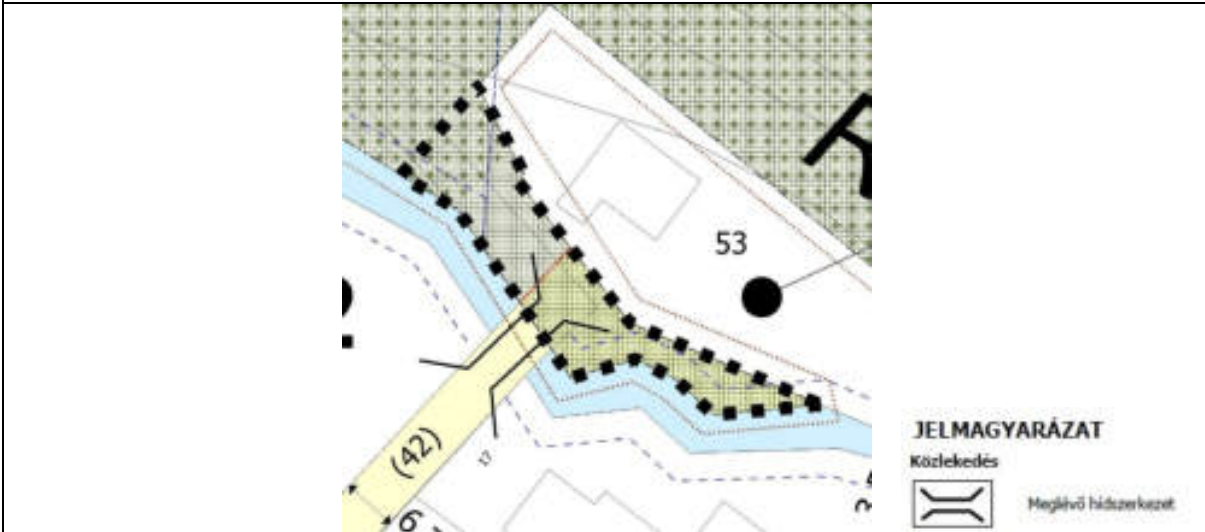


Remeteszőlős Község Szabályozási Terve, 2017.

A Község Szabályozási Terve alapján a módosítással érintett területek vonatkozásában a közlekedést érintő szabályozási elemek úgyszintén találhatóak.

Az **1. sz. módosítással érintett területet** észak-déli irányból szeli át az egykor ezen a nyomvonalon tervezett gyorsforgalmi út (tervezett M0 nyugati szektor) nyomvonala és annak helybiztosításául szolgáló 250-250 méteres közúti védőtávolsága. A **3. sz. módosítással érintett terület** közlekedési vonzata, hogy a (42) hrsz és a (44/1), (44/3) hrsz.-ek találkozásánál meglévő **hídszerkezetet** jelöl a hatályos Szabályozási Terv. A **4. sz. módosítással érintett terület** északi része mentén meglévő **gyalogutat** jelöl a hatályos Szabályozási Terv.



Az 1. sz. módosítással érintett területet érintő közlekedési elemek	A 3. sz. módosítással érintett területet érintő közlekedési elemek
Kivágatok a 7/2017.(VI.14.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott hatályos Szabályozási Tervből	
	
A 4. sz. módosítással érintett területet érintő közlekedési elemek	
	

1.8 Közművizsgálat

1.8.1 Vízellátás

A településen a vezetékes ivóvíz elosztóhálózat település szintű kiépítettségűnek tekinthető, a beépített terület minden utcájában kiépítésre került, jelenleg 8,9 km vízelosztó vezeték üzemel a településen. Az ellátottság jelzi, hogy Remeteszőlósön jelenleg a lakosság 81,2 %-a számára megoldott a közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás, 149 fő nem részesül ivóvízellátásban. A közhálózatra telepített közkifolyók vehetők igénybe, illetve a telkeken belül létesített házi kutak is rendelkezésre állnak. Alapbázis szempontjából a vízellátás a Fővárosi Vízművek hálózati rendszere felől átvett vízzel történik, a Főváros irányából a NÁ 300-as regionális vízvezeték szállítja a vizet a nagykovácsi ellátó hálózati rendszerbe. A Fővárosi Vízművek vízbázisa a Duna, aminek vizét vagy partiszűrésű kutakból termeli ki. A partiszűrésű kútjai a Szentendrei szigeten, a Duna északi partjain, vagy pedig a Csepel sziget nagy dunai partján található. A Fővárosi

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015 TUV

Vízművek jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek. A Főváros irányából kiépített NA 200-as regionális vízvezeték a Nagykovácsi úttal párhuzamosan épült ki az út északkeleti oldalán. A vezeték Remeteszőlós területén is keresztülhalad, a Főváros felől déli irányból kiépített vezeték a Remeteszőlós területén lévő nyomásfokozó gépházba lép be, majd a Patak sétány nyomvonalon halad tovább a nagykovácsi hálózat irányába. Remeteszőlós területén a vízellátó hálózat -mint már említettük - minden utcában kiépült. Az ellátó vezetékek d 110-es és d 90-es méretűek, az anyaguk egységesen KPE. A hálózati rendszer csak néhány helyen körvezetékes rendszerű, itt kialakult a biztonságosabb ellátást adó hálózati rendszer, a többi utcában ágvezetékek üzemelnek.

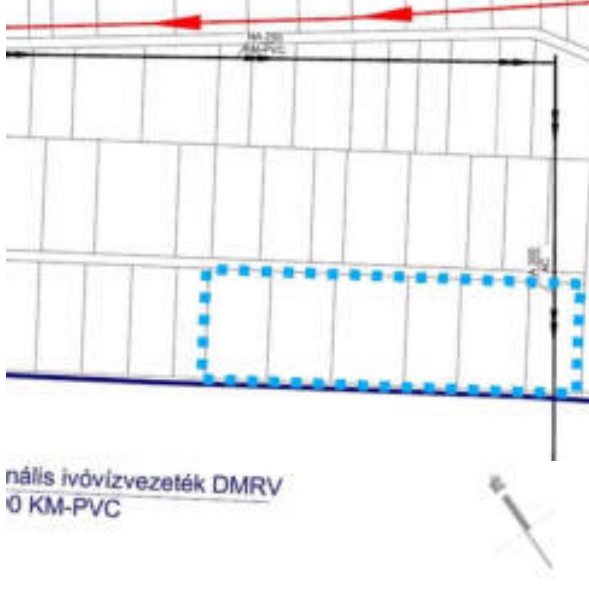


Az **1. sz. módosítással érintett területbe** tartozó 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok déli határain, a Nagykovácsi úttal párhuzamosan fut Főváros irányából kiépített **NA 200-as regionális vízvezeték**, de a település közigazgatási határán kívül. A **2. sz. módosítással érintett területbe** tartozóan a lehatároláson belül kiépített ivóvízvezeték nem található. A **3. sz. módosítással érintett ingatlanok** déli határa mentén **NA 90 ivóvízvezeték** halad keresztül, párhuzamosan a Nagykovácsi úttal.

1.8.2 Szennyvízelvezetés

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg. Ez alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti területnek minősül. A településen a szennyvíz közcatorna hálózatban történő elvezetése megoldott. A közcatornára nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizet saját egyedi, házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek. Remeteszőlós területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település déli részén üzemelő szennyvízátemelő telepről induló szennyvíz nyomóvezetéken keresztül nyomják a Fővárosi Csatornázási Művek csatornahálózatba. A szennyvízátemelő berendezés regionális szerepkörű, mert a Nagykovácsi csatornahálózati rendszer által elvezetett szennyvizet is ezen keresztül jutnak a budapesti hálózatba. A Nagykovácsi hálózat szennyvizei a Patak sétány nyomvonalon megépített dn 300-as regionális szennyvízcsatornán jutnak a szennyvíz átemelő berendezésbe, amelyből dn 250-es nyomóvezetéken haladnak tovább Budapestre. A Budapesti hálózatból a szennyvizet a Csepel szigeti szennyvíztisztítóba kerülnek a szennyvizet, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna. Remeteszőlós szennyvízcsatorna hálózata gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek.

Az **1. sz. módosítással érintett terület** 0103 hrsz.-ú ingatlanján **NA 300 nyomott szennyvízcsatorna** halad keresztül. A többi módosítással érintett terület lehatároláson belül részén, valamint közvetett és közvetlen környezetében szennyvízcsatorna, szennyvízátemelő nem található.



Az 1. sz. módosítással érintett területet érintő víziközmű elemek	A 2. sz. módosítással érintett területet érintő víziközmű elemek
<p>Kivágatok a Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Viziközművek (Remeteszőlős településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök újraalkotása) Forrás: Felülvizsgálati Terv, Alátámasztó munkarésze – KÉSZ Közműtervező Kft.</p>	
	
<p>A 3. sz. módosítással érintett területet érintő közmű elemek</p>	
	

1.8.3 Csapadékvíz elvezetés

Remeteszőlős a Nagy-Kopasz hegy és a Kerek hegy közötti völgyben helyezkedik el, a völgy mélyvonalán folyik az Ördög árok. Az Ördög árok keleti irányban szállítja el a vizeket Nagykovácsi és Remeteszőlős területéről, befogadja már Budapest területén az Erzsébet hídnál a Duna. Az Ördög árok Budapest belsőbb területein már, mint zárt csapadékcatorna szállítja a vizeket. Remeteszőlős belterületein a felszíni vízrendezés nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt a csapadékvizek nagyrészen elszikkadnak, illetve árkok-csatornák segítségével a végbefogadóba, az Ördög árokba vezetik.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 910912008

Az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett területet** érintő 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok esetében a Nagykovácsi út mentén **egyoldali nyílt árkot** alakítottak ki. A **2. sz.** és **4. sz. módosítási terület** esetében semmilyen elvezetési vagy szikkasztási mód nem épült meg, itt nagyobb záporok után a csapadékvizek nagyrésztben **elszikkadnak**.

1.8.4 Földgázellátás

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A település belterületén 15,1 km földgázelosztó hálózat üzemel. A földgáz közvetlen hasznosításával komplex módon a termikus energiaigények teljes körűen kielégíthetők. A településen a közterületi utcák nyomvonalán kisnyomású ellátó hálózat épült ki. A fogyasztói igényeket erről a kisnyomású hálózatról leágazó bekötő vezetékekkel elégték ki.

Az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett területbe** tartozó 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok déli határa mentén a Nagykovácsi úttal párhuzamosan fut **NA 110-es nagyközép-nyomású földgázvezeték**, de a település közigazgatási határán kívül. A földgázvezeték **9-9 méteres biztonsági övezettel** érintett.

1.8.5 Villamosenergia ellátás

Remeteszőlős villamosenergia ellátásának bázisa a Solymár közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. Az alállomás betáplálása az országos nagyfeszültségű főelosztóhálózati rendszerről történő betáplálással biztosított. A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. Az alállomásokról induló 22 kV-os szabadvezeték hálózat táplálja Remeteszőlős település fogyasztói transzformátor állomásait. A 20 kV-os hálózat egyik vezetékága halad a remeteszőlősi Patak sétány nyomvonalon. A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisméretű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában. A település közvilágítása szinte az egész településen a kisméretű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

Az **1. sz. módosítással érintett területen** a 0103 hrsz.-ú ingatlanon és a **3. sz. módosítással érintett terület** 222., 223., hrsz.-ú ingatlanján meglévő **22 kV-os villamosenergia légvezeték** található. A légvezetéknek az oszlop tengelyétől mért **7-7 m-es biztonsági övezete** van a külterületen.



Az 1. sz. módosítással érintett területet érintő energiaközmű elemek	A 2. sz. módosítással érintett területet érintő energiaközmű elemek
<p>Kivágatok a Közmű és elektronikus hírközlés helyzetfeltárás: Energiaközművek és elektronikus hírközlés (Remeteszőlós településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök újraalkotása) Forrás: Felülvizsgálati Terv, Alátámasztó munkarésze – KÉSZ Közműtervező Kft.</p>	
	
<p>A 3. sz. módosítással érintett területet érintő közmű elemek</p>	
	

1.8.6 Vezetékes hírközlés

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 36-os szentendrei primer központ Remeteszőlós vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült. A távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 5 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 ID: 911012008

A területeken aktív közcélú vezetékes távközlési hálózat nem került kiépítésre még.

1.8.7 Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák – részben településen belül, részben a környező településeken – elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

A módosítással érintett területek vonatkozásban vezeték nélküli hírközlési létesítmények nincsenek, a szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósíthatja meg.



2. A VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS ÉRTÉKELÉSE

2.1 A területrendezési tervekkel való összhang vonatkozásában

Az OTrT vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett terület mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába, **2. sz. módosítással érintett terület települési térség**, a térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A módosítással érintett területeket nem érintik országos jelentőségű *közlekedési hálózatok, energetikai hálózatok, vízi létesítmények*, valamint *hulladékgazdálkodási létesítmények*.

Az OTrT szerint az országos övezetek közül az **1. sz., 2. sz. területet** a *Tájékvédelmi terület övezete* érinti.

A Pest megye TrT vonatkozásában

Remeteszőlős Község teljes közigazgatási területe és így a módosítással érintett területek mindegyike az egyedileg meghatározott megyei övezetek közül a *turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével* érintett.

A BATrT vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett terület mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába, **2. sz. módosítással érintett terület települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolt.

A módosítással érintett területeket a meglévő és tervezett közlekedési és energetikai hálózati elemek közvetlenül nem érintik. Az **1. sz. terület** esetében a 11104 sz. mellékút és a vele párhuzamosan futó földgázelosztó vezeték a déli szomszédságában halad.

A település, valamint a tervezési területek a Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezeteivel **nem érintettek**.

2.2 A hatályos településrendezési eszközök vonatkozásában

A hatályos TSZT vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett terület Má - Általános mezőgazdasági terület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A módosítással érintett terület egésze **tájékvédelmi terület**. Közlekedési infrastruktúra tekintetében a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok déli határa mentén halad el a Nagykovácsi út, mely nyomvonala 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érintett. A területet észak-déli irányból szeli át **tervezett gyorsforgalmi út**, 250-250 méteres **közúti védőtávolságával**. A 0103 hrsz.-ú ingatlanon meglévő **20 KV-os légvezeték** található.

A **2. sz. módosítással érintett terület Lke - Kertvárosias lakóterület** területfelhasználási kategóriába sorolt. A módosítással érintett terület egésze **tájékvédelmi terület**. A telek déli részén **régészeti lelőhely** található.

A hatályos SZT és HÉSZ vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett terület Má-1** jelű **általános mezőgazdasági terület** építési övezetbe sorolt. A módosítással érintett terület egésze **tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**. A Nagykovácsi út, mint mellékút nyomvonala 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érinti a 098-0103 hrsz.-ú területeket. A területet észak-déli irányból szeli át

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 911912008

tervezett gyorsforgalmi út nyomvonala, 250-250 méteres **közúti védőtávolsággal**. A 0103 hrsz.-ú ingatlanon meglévő **elektromos légvezeték (20 kV)** található.

A **2. sz. módosítással érintett terület** Lke-1 jelű **Kertvárosias lakóterület Nem közlekedési célú közterület – zöldfelületbe** sorolt. A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**. A telek déli részén **nyilvántartott régészeti lelőhely** található.

Remeteszőlős Helyi Építési Szabályzata alapján a **3. sz. módosítással érintett terület** Lke-1 jelű **Kertvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolt. A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi terület**. Közlekedési infrastruktúra tekintetében a Nagykovácsi út 50-50 méteres **közúti védőtávolsággal** érintett. A terület északi része mentén meglévő **gyalogutat** jelöl a hatályos Szabályozási terv. A 222., 223. hrsz.-ú ingatlanon keresztül észak-déli irányba meglévő **elektromos légvezeték (20 kV)** található. A lehatároláson belüli telkek területét északi részről az **Ördög-árok 3-3 méteres fenntartási sávja** érinti.

A **4. sz. módosítással érintett terület** a **kiszolgáló és egyéb utak**, valamint **Ev-1 jelű védelmi erdő övezetbe** tartozik. A területbe benyúló 09 hrsz.-ú ingatlan területe a **Budai Tájvédelmi Körzethez** tartozik, mely **országos jelentőségű védett természeti területként** és **fokozottan védett természeti területként** a **Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének**, valamint a **Natura 2000** hálózatnak a része. A módosítással érintett terület egésze **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**. A (42) hrsz.-ú ingatlanról belógva **meglévő hídszerkezetet** jelöl a hatályos Szabályozási Terv. A telekhatároktól mért 3-3 méter szélességben érintett az **Ördög-árok fenntartási sávja**. A lehatárolással érintett terület nyugati sarkában pedig az **Ördög-árok külterületi védőtávolsága** jelölt.

2.3 A területhasználat és beépítettség vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett terület** Remeteszőlős külterületén található, a 098, 099, 0100, 0101, 0102 és 0103 hrsz.-ú ingatlanok. A területek **művelési ága szántó**, melyek **Sz 5 minőségi osztályba** soroltak. A módosítással érintett területek összesített nagysága **13 840 m²**. Jelenleg épület, építmény nem található.

A **2. sz. módosítással érintett terület** a külterületbe tartozó 02 hrsz.-ú ingatlan területe. Az érintett ingatlan **művelési ága** művelés alól **kivett vízfolyás** terület. A **telekméret** vizsgálat összesen **4 236 m²** a módosítással érintett terület. Jelenleg épület, építmény nem található.

A **3. sz. módosítással érintett terület** a belterületbe tartozó 217-235 hrsz.-ú ingatlanok területe. Az érintett ingatlanok **művelési ága** művelés alól **kivett** terület. **Önkormányzati tulajdont** képez a 222 és a 219 hrsz.-ú ingatlan. A **telekméret** vizsgálat összesen **15 222 m²** a módosítással érintett terület. A telkeken jelenleg a beépítettség 0-30%, az épületek javarészt F szintszámú, állaguk jónak mondható.

A **4. sz. módosítással érintett terület** a külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan egy kicsiny területe. A külterületi 09 hrsz.-ú ingatlan lehatároláson belüli **művelési ága erdő és kopárság**. Az erdő művelési ágú terület **E 4** osztályba sorolt.

2.4 A zöldfelület vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett területről** elmondható, hogy a 098-0103 és 069 hrsz.-ú ingatlanok műveléssel felhagyott szántóterületek. A területek egésze jelenleg beépítetlen.



A **2. sz. módosítással érintett területen** vízmosás területének beerdősült zöldfelületei találhatóak. A művelési ágtól eltérő hasznosítás hiányában végbementek a szukcessziós folyamatok, így ezeknek a földrészlet teljes egészén a cserjésedés, fásodás folyamata figyelhető meg.

Az **3. sz. módosítással érintett területről** elmondható, hogy a 217-235 hrsz.-ú ingatlanok művelés alól kivett kertvárosi lakóterületek. A családi-házak kertjei esetében többnyire a díszkert a jellemző.

A **4. sz. módosítással érintett területen** a 09 hrsz.-ú ingatlan érintett földrészlete az 53 hrsz.-ú lakóingatlan előtt jelenleg kopárság, kitaposott bolygatott felület.

2.5 Az értékvédelem vonatkozásában

A jelenlegi módosítással érintett területek közül művi értékvédelmet érintő terület vagy épület nincs. A területek közül az **összes terület** egésze a **tájképvédelmi terület** övezetébe tartoznak. A jelenlegi módosítással érintett területek közül egyedül a **2. sz. módosítással érintett terület** 02 hrsz.-ú ingatlanán található **régészeti lelőhely** az ingatlan déli részén. A **4. sz. terület** nyugati részébe benyúlik a **Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületként** nyilvántartott terület, valamint a terület egészét lefedi a **Budai Tájvédelmi Körzet** területe, mely **fokozottan védett természeti terület** és **Natura 2000** terület is.

2.6 A környezetvédelem vonatkozásában

A módosítással érintett terület közül az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett terület** érintkezik szomszédosan a nagyforgalmat bonyolító **Nagykovácsi úttal**, mely az út közvetlen környezetében, néhány méteres sávjában potenciális **talajszennyező forrásnak számít**, de érinti a levegőminőséget befolyásoló káros emisszió is. A területek ingatlanjain a közlekedési eredetű zajterhelés mértékében jelentős határérték túllépés nem tapasztalható.

2.7 A közlekedés vonatkozásában

Az **1. sz.** és a **3. sz. módosítással érintett terület** a 11104-es jelű (Nagykovácsi út) mellékútról közelíthető meg. A **2. sz. módosítással érintett terület** a Rigó utcáról érhető el. A **4. sz. módosítással érintett terület** a Vénusz utca felől közelíthető meg, mely a 11104-es jelű mellékúttal közvetlen kapcsolatú bekötést biztosít.

Az **1. sz. módosítással érintett területet** érintően észak-déli irányból szeli át a (már hatályos kívül helyezett) 2003. évi többször módosított OTrT szerinti **tervezett gyorsforgalmi út (tervezett M0 nyugati szektor) nyomvonala**, mely a hatályos TSZT és SZT Tervlapon feltüntetésre került.

2.8 A közművek vonatkozásában

Az **1. sz. módosítással érintett területbe** tartozó 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok déli határain fut **regionális vízvezeték** és **nagyközép-nyomású földgázvezeték** a település közigazgatási határán kívül. A 0103 hrsz.-ú ingatlanján **NA 300 nyomott szennyvízcsatorna** halad keresztül. Az ingatlanok esetében a Nagykovácsi út mentén **egyoldali nyílt árok** található. A 0103 hrsz.-ú ingatlanon meglévő **22 kV-os villamosenergia légvezeték** található.

A **2. sz. terület** 02 hrsz.-ú ingatlanján a lehatároláson belül részén meglévő, valamint tervezett közműelemek nem találhatóak.

A **3. sz. módosítással érintett ingatlanok** déli határa mentén **NA 90 ivóvízvezeték** halad keresztül, valamint **nagyközép-nyomású földgázvezeték**. Az ingatlanok esetében a Nagykovácsi

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 311012008

út mentén **egyoldali nyílt árok** található. A 222., 223., hrsz.-ú ingatlanján meglévő **22 kV-os villamosenergia légvezeték** található.



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



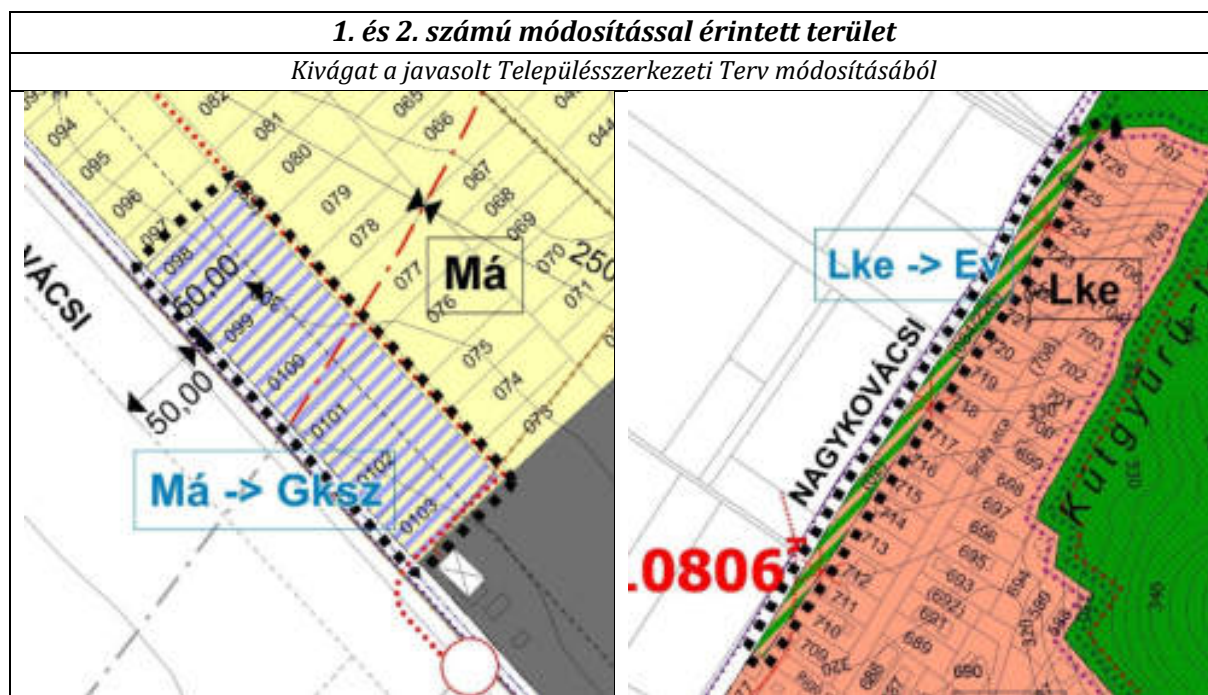
Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 910912006

3. A 098 – 0103 HRSZ.-Ú ÉS 02 HRSZ.-Ú INGATLANOK (1. számú és 2. számú módosítással érintett terület)

3.1. A Településszerkezeti Terv módosítási javaslata

Remeteszőlős közigazgatási területére vonatkozóan a 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal került elfogadásra a jelenleg hatályos Településszerkezeti Terv. A javasolt településszerkezeti változás alapján az **1. sz. módosítással érintett területet** magába foglaló 098-0103 hrsz.-ú telkek területét, összesen 1,38 hektárt beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület területfelhasználási kategóriába javasolt módosítani. Miután a hatályos Szerkezeti Terv nem tartalmaz Gksz területfelhasználási kategóriát, így a beépítésre szánt területek közé új kategória felvétele válik szükségessé, gazdasági területbe tartozó Gksz jelöléssel. A településszerkezeti tervlapon az Má területfelhasználási kategóriát Gksz területfelhasználási kategória váltja fel az érintett hrsz-ok vonatkozásában, továbbá a leíró részek és a tervlap jelkulcsának módosítása is indokolt.

Az érintett 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok beépítésre szánt kijelöléséhez kapcsolódóan a **2. sz. módosítással érintett területet** magába foglaló 02 hrsz.-ú ingatlanon a területnövekmény szabályból eredő 5%-os szabály és a BIA egyenleg szinten tartása értelmében lévő Ev – Védelmi erdőterület kijelölése is szükségessé válik. A véderdő terület 0,42 ha, mely az ingatlan területének teljes területét érinti.



A változtatással Remeteszőlős Község 65/2017.(VI.14.) sz. Ök. határozattal elfogadott TSZT leíró munkarészének IV. fejezetében szereplő táblázat módosítása szükséges.



Területfelhasználás	TSZT	
	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt terület:		
Lakóterületek:		
Kertvárosias lakóterület (Lke)	53,47=>53,05	18,51=>18,36
Gazdasági területek		
Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)	0=>1,38	0=>0,48
Beépítésre szánt terület összesen:	81,31=>82,27	28,13=>28,5
Beépítésre nem szánt terület:		
Erdő terület:		
Védelmi erdőterület (Ev)	177,44=>177,86	61,40=>61,61
Mezőgazdasági terület (M):		
Általános mezőgazdasági terület (Má)	26,06=>24,68	9,02=>8,5
Beépítésre nem szánt terület összesen:	207,62=>206,66	71,86=>71,5

Megjegyzés: Remeteszőlős Község közigazgatási területe: 288,93 ha

A leíró rész vonatkozó 1. A település területfelhasználási rendszere, valamint az 1.1 Az egyes területfelhasználási egységek jellemzői című fejezeteiben szereplő táblázatok az alábbiak szerint kerülnek kiegészítésre:

Általános használat	Sajátos használat szerinti területfelhasználás
Beépítésre szánt területek	
• Lakóterületek	Kertvárosias lakóterület
• Vegyes terület	Településközpont terület
• Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület
• Különleges területek	Belbiztonságot szolgáló intézményi terület

Tf. jele	Területfelhasználás megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség m ² /m ²	Közművesítettség mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterületek			
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,6	Teljes
Vegyes területek			
Vt	Településközpont terület	0,6	Teljes

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918812008

Gazdasági területek			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,8	Teljes
Különleges területek			
K-Bsz-I	Belbiztonságot szolgáló intézményi terület	1,1	Teljes

A TSZT leíró munkarésze a következő 1.2.4. *Gazdasági területek* című fejezettel és 1.2.4.1. c. *Kereskedelmi, szolgáltató terület* alfejezettel egészül ki az alábbi szöveg szerint:

1.2.4. Gazdasági területek

1.2.4.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület

A szerkezeti tervlapon szereplő jel, megnevezés és beépítési sűrűség:

Jele	Megnevezése	Beépítési sűrűség (m ² /m ²)
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,8

A **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)** Remeteszőlós esetében a Nagykovácsi út és az Adyliget volt laktanya által határolt terület DK-i részén, a településhatáron húzódó 11104. sz. közlekedési út mentén található 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103 hrsz.-ú ingatlanok területeit foglalja magába.

3.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítási javaslata

A TSZT változásaival összhangban a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területnek keletkeztetett építésjogi megalapozás a Helyi Építési Szabályzatban és a Szabályozási Tervben jelen tervmódosítás során nem tervezett. A TSZT módosítással a HÉSZ Szabályozási Tervlap melléklete nem módosul, az építési övezet paraméterei és előírásai a későbbiekben kerülnek bevezetésre.

3.3 A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

A beépítésre szánt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölését több településrendezési szempontú előírás szabályozza, mely előírásokkal való összhang megteremtését az alábbiakban részletezzük:

3.3.1 A települési térség növekménye

A kijelölésre tervezett 1,38 hektár nagyságú kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület olyan új beépítésre szánt terület, mely a jelenlegi térségi tervekben jelölt települési térségen kívül esik, mivel a terület az OTrT-ben és a BATrT-ben mezőgazdasági térség térségi területfelhasználási kategóriába sorolt. A jogszabályi előírások szerint:

„BATrT 40.§ (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.”



MATrT 8. melléklete alapján	
Remeteszőlős Község közigazgatási területe:	288,84 hektár
Remeteszőlősön a települési térség területe:	84,09 hektár
Települési térség 2%-a:	1,6818 hektár

A MaTrT 8. mellékletében szereplő területi mérleg alapján számolt 2%-os települési térség növekmény 1,68 hektár, mely teljességgel fedezi a kijelölésre szánt 1,38 hektárnyi kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület egészét.

A BATrT 40. § (1) bek. alapján kijelölhető települési térség növekmény:	1,6818 hektár
A BATrT 40. § (1) bek. alapján igénybe vett települési térség növekmény:	1,38 hektár
A BATrT 40. § (1) bek. alapján maradó települési térség növekmény:	0,3018 hektár

A jelen módosítás során a jogszabály adta 2%-os települési térség növekményt kívánjuk igénybe venni, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 84,09 hektárjából 1,38 hektár területet felhasználva. Fontos megjegyezni, hogy a beépítésre szánt terület kijelölésének mértéke összeségében nem haladja meg a települési térség 2%-át, azaz 1,68 hektárt, ezért a Településszerkezeti Terv módosításához nincs szükség területrendezési hatósági eljárás lefolytatására.

3.3.2 Új beépítésre szánt terület kijelölése

Az új beépítésre szánt terület kijelölésének további feltételeiről többek között a MATrT 12.§-ának (1), (2) pontja rendelkezik. A településrendezési eszközben a jogszabály új beépítésre szánt területek kijelölése esetében az alábbi szempontokat határozza meg:

„MATrT 12.§ (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,”*
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és*
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.”*

A 098-0103 hrsz.-ú telkek területén kijelölt beépítésre szánt gazdasági terület mezőgazdasági térségbe tartozó új beépítésre szánt terület. Az új területhasználat csatlakozik a meglévő települési térséghez, mivel a 0103 hrsz.-ú ingatlannal közvetlen szomszédságban található a 0107 hrsz.-ú különleges beépítésre szánt területként jelölt volt laktanya területe is, amelyhez kapcsolódóan kerülnek kijelölésre a gazdasági területek. A tervezett beépítésre szánt terület kijelölésének a településszerkezetre gyakorolt jelentős hatása nincs, ugyanis összesen 1,38 hektárnyi tervezett beépítésre. Továbbá az érintett terület nem különálló szigetként, hanem a beépítésre szánt különleges terület közvetlen szomszédságában helyezkedik el. Ennek következtében az újonnan beépítésre szánt terület **szervesen illeszkedik a jelenleg kialakult településszerkezethez.**

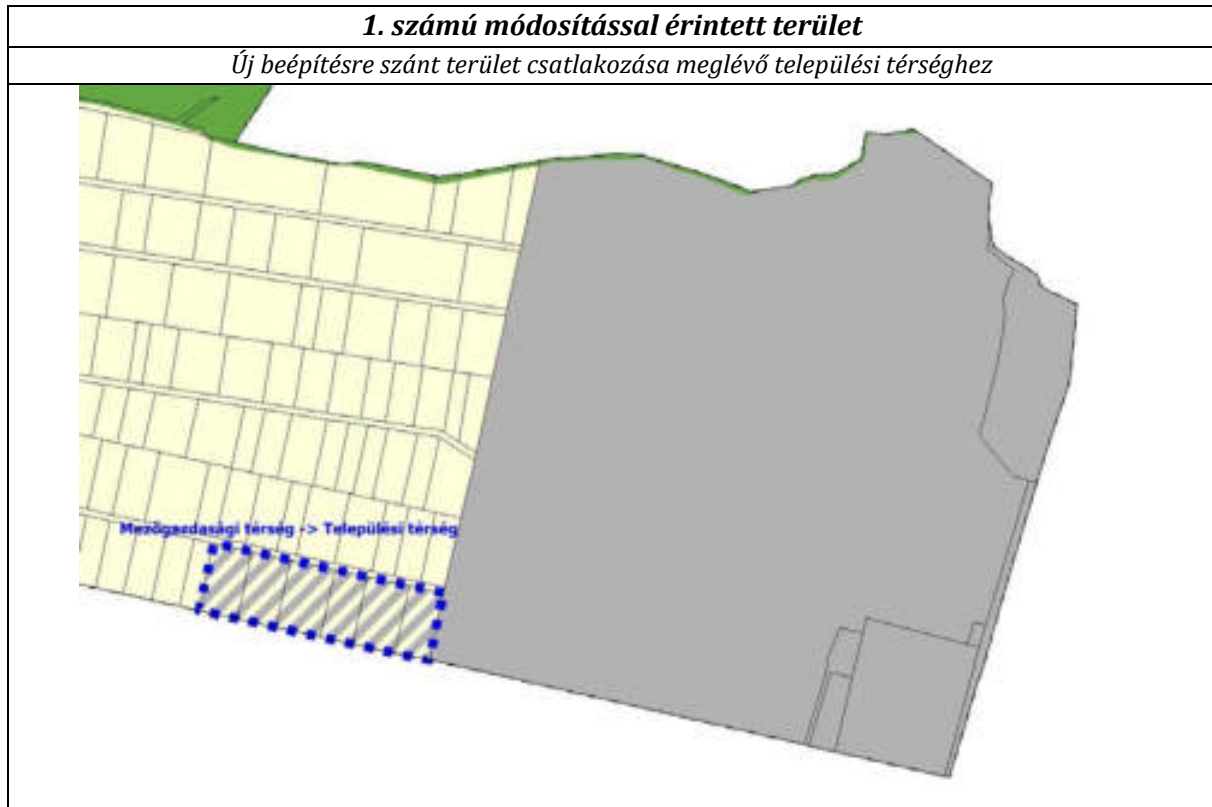
KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015 TUV



A tervezett beépítésre szánt terület kijelölése a településhatáron csak 1,38 ha nagyságú területen néhány ingatlant érint, így önmagában nem jár a települések összenövésével. Továbbá a szomszédos Nagykovácsi beépítésre nem szánt mezőgazdasági területekkel csatlakozik, így a települések összenövése szintén elkerülhető. A kevesebb, mint 1,5 ha-os területen nem jelenhet meg olyan mérvű beépítés, ami a szomszédos települések települési térsége között meglévő mezőgazdasági területekből és kiterjedt erdőkből álló Budapest körüli beépítetlen területekből álló „zöldgyűrű” térségi jelentőségű sérülését eredményezné.

Településszerkezeti szempontból Remeteszőlős az önállósodás következményeként speciális helyzetű, a település beépített területeinek nagy része a településhatáron helyezkedik el. A speciális helyzetből fakadóan a település nyugati és keleti oldalán szintén a közigazgatási határig érnek a beépített területek. Remeteszőlős beépített területeit az északkeleti oldalról védett erdőségek határolják. A DNy-i határon az Ördög-árok vízfolyás menti ökológiai folyosóba tartozó területek gátolják a település fejlődését, ennek következtében a fennmaradó védelem alatt nem álló mezőgazdasági művelésű tábla az egyetlen más célú hasznosításra fejleszhető terület. A tervezett gazdasági terület feltárása a Nagykovácsi út – Vénusz utca – Csillag sétány - Nap utca nyomvonalon keresztül oldható meg. Miután a tervezett kijelölés jelentős környezeti hatást nem jelentő tevékenységek elhelyezését teszi lehetővé, ezért a lakóterületeken keresztül tervezett feltárásnak környezeti hatása sem jelentős, azonban a forgalomra igénybe vételre tervezett utcák szabályozási szélességének felülvizsgálata szükségszerű lesz a Szabályozási Terv kidolgozása során.

„MATrT 12.§ (2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918812008

3.3.3 Közigazgatási határtól mért 200 méteres távolság

A vonatkozó jogszabályok (BATrT, Étv) célja a közigazgatási határtól 200 méter távolságban fekvő területek beépítetlen mivoltának megőrzése, elkerülve ezzel a települések összenövését, valamint a beépített területeket egymástól elválasztó, az ökológiai hálózat fontosságát biztosító zöldhálózati rendszer helyének a biztosítása.

„BATrT 38.§ (2) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.”

„Étv 7.§ (3) c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,”

Remeteszőlős Község Önkormányzata a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok esetében a közigazgatási határtól mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére térségi területfelhasználási engedélyt kezdeményezett. A Pest Megyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva az Állami Főépítész PE/AF/00004-2/2020 ügyiratszámú határozatában engedélyezte a felsorolt ingatlanokra vonatkozóan Remeteszőlős közigazgatási határtól mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a térségi területfelhasználási engedélyt.

A jogszabályok által meghatározott védendő és védelmi területek Remeteszőlős jelentős területét lefedik, így fejlesztésre, beépítésre szánt területek kijelölésére egyetlen területegység maradt fenn. Ez a lakóterület és a volt laktanya közötti mezőgazdasági terület, melyen belül közvetlenül a belterülethez kapcsolódóan lett lehatárolva a változással érintett terület. A kijelölni kívánt beépítésre szánt terület nagysága csekély, ezáltal a tájban megjelenő beépítés sem lehet számottevő, így a települések összenövésének veszélye nem áll fenn. A tervezett beépítésre szánt terület térségi és települési léptékben mérve sem számottevő – 1,38 ha nagyságú. Ebből adódóan a tájban nem jelenhet meg olyan mérvű beépítés, ami Remeteszőlős, Budapest illetve Nagykovácsi települési térsége között meglévő mezőgazdasági területekből és kiterjedt erdőkből álló „beépítetlen zöldgyűrű” fennmaradását kismértékben is akadályozná.

A beépítésre szánt terület tehát a település közigazgatási határ 200 méterénél közelebb helyezkedik el, azonban ezen jogszabályi előírástól való felmentés biztosított, területrendezési hatósági határozat értelmében.

3.3.4 Véderdő kijelölése

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a jogszabályi előírás szerint hozzá kapcsolódó zöldterület/véderdő kijelölése szükséges az alábbiak szerint:

„MATrT 12.§ (3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A MATrT vonatkozó előírásainak megfelelően a véderdő kijelölés **új beépítésre szánt terület kijelölése esetében** szükségesnek tekintik.

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 315012008

Új beépítésre szánt terület nagysága:	1,38 hektár
Területnövekmény 5%-a, mely véderdőnek jelölendő:	0,069 hektár

Az 1,38 hektár újonnan beépítésre szánt terület kijelölése 0,069 hektár kiterjedésű véderdő telepítését teszi szükségessé az idézett jogszabályi előírásnak való megfeleltetéshez. A véderdő terület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, így a véderdőt a település egy arra alkalmas területén, a 2. sz. módosítással érintett területet érintő 02 hrsz.-ú ingatlanon javasolt kijelölni.

3.3.5 Átlagosnál jobb minőségű termőföld igénybevétele

Az 1. sz. módosítással érintett terület Remeteszőlős külterületén található. Az ingatlanok művelési ága *szántó*. Az érintett termőföldek Sz 5 minőségi osztályba sorolt szántók, melyek Remeteszőlősön átlagosnál rosszabb minőségű termőföldnek számítanak. A termőföld védelméről szóló törvény az alábbi előírások teszi:

„A 2007. évi CXXIX. a termőföld védelméről szóló törvény 6/B.§. értelmében

(2) Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz készítése, vagy módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek

- a) többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek, és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, vagy
- b) övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

11.§ (1) Termőföldet más célra csak kivételesen – elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételeivel – lehet felhasználni.

(2) Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. A termőföldnek hulladéklerakó céljára történő igénybevétele esetén a környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények betartása mellett, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan vagy átlagosnál gyengébb minőségű termőföld más célú hasznosítása engedélyezhető. A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás esetében az átlagosnál jobb minőségű termőföld végleges más célú hasznosítása is engedélyezhető, amennyiben annak megvalósítása más jogszabály rendelkezéseire figyelemmel más helyen vagy más nyomvonalon nem lehetséges.”

a) A tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölése **erdő művelési ágú területet nem érint**. A beépítésre szánt kijelöléssel csakis kizárólag olyan telekterületek érintettek, melyek a minőségi osztály tekintetében Sz 5, **átlagosnál rosszabb minőségű termőföldterületek, így a kijelölés átlagosnál rosszabb minőségű termőföldet nem érint. – MEGFELEL**

b) A településen gazdasági funkciók elhelyezésére a meglévő beépítésre szánt területeken nincs lehetőség, **a településen nincs kijelölt gazdasági kereskedelmi területfelhasználási kategória és építési övezet**, így a gazdasági célú beépítésre szánt terület kijelölése indokolt. – **MEGFELEL**

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
GI 918012008

3.3.6 A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabályok

A Településszerkezeti Terv módosítása a 098-0103 hrsz.-ú ingatlanokon érint jelenleg Má területfelhasználási kategóriába jelölt, a BAtRT szerkezeti tervlapján mezőgazdasági térségi kategóriába sorolt területeket. A mezőgazdasági térségi kategóriára vonatkozó előírásokat az alábbi jogszabály tartalmazza:

„MATrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;



Mezőgazdasági térség területe:	31,47 ha
A javasolt módosítás utána a TSZT-ben mezőgazdasági területként szereplő mezőgazdasági térségi területek:	30,38 ha
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	23,60 ha

A tervezett TSZT módosítás megfelel a jogszabályi előírásnak, mivel a 23,60 ha (75%) kisebb mint a 30,38 ha (96%). Az 1. sz. területen a tervezett módosítás a Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve Remeteszőlős közigazgatási területére vonatkozó térségi területi mérlegében a jogszabályi előírásoknak megfelelő mértékű változást eredményez, így az összhang a magasabbrendű területrendezési tervekkel biztosított.

3.4 Biológiai aktivitás (BIA) egyenérték szintentartása

A biológiai aktivitás egyenérték szintentartása esetében a jogszabályból eredően az alábbiak állapíthatók meg:

„Étv 7.§ (3) b) Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet.”

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015

A jelen módosítás esetében újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, valamint az új beépítésre szánt területhez kapcsolódó véderdő kijelölése történik. Ezáltal a település területének biológiai aktivitás értéke változik. A BIA számítás levezetését az alábbi táblázat mutatja:

Tervezett beépítésre szánt terület nagysága	1,38 ha		
Beépítésre szánt területnövekmény mértéke települési szinten	1,38 ha		
Területnövekmény 5%-a, mely véderdőnek jelölendő	0,069 ha		
Terület (ha)	Jelenlegi TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
1,38	Általános mezőgazdasági terület	3,7	5,106
Terület (ha)	Tervezett TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
1,38	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,552
BIA érték különbség:			-4,554

Remeteszőlős településszerkezeti tervének elfogadásáról szóló 65/2017.(VI.14.) számú KT határozatának III. pontja kimondja, hogy

„Az I. és II. pontokban szereplő Remeteszőlős Község Településszerkezeti tervében rögzített, a település teljes közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitás érték egyenleg:1905,29, amely a jelen településszerkezeti terv elfogadását megelőzően hatályban lévő településszerkezeti tervben rögzített területfelhasználáshoz kapcsolódó 1903,12 értéket +2,17 értékkel haladja meg.”

Fentiek értelmében a település 2,17 többlet BIA értékkel rendelkezik az Étv által előírt egyenleg szinten tartásának vonatkozásában. A meglévő +2,17 többlet és a hiányzó -2,33 BIA érték pótlását a település számított BIA egyenértékének többlete és a TSZT-n kertvárosi lakóterületbe sorolt 2. sz. módosítással érintett terület 02 hrsz-ú, beerdősült vízmosás területének véderdő területfelhasználási kategóriába történő sorolása biztosítja.

Terület (ha)	Jelenlegi TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
0,42	Kertvárosias lakóterület	2,7	1,134
Terület (ha)	Tervezett TSZT területfelhasználás	BIA mutató	BIA érték
0,42	Véderdő	9	3,78
BIA érték különbség:			+2,646
A változtatások során a település BIA értéke a módosítás során nem csökken.			
BIA érték hiány a beépítésre szánt terület kijelöléssel:		-4,554	
BIA érték egyenlítése települési többletből:		+2,17	
BIA érték egyenlítése véderdő kijelöléssel:		+2,646	
BIA érték egyenleg:		+0,316	

A BIA pótláshoz szükséges védelmi erdőterület kiterjedése: 0,42 hektár, melyet a 2. sz. módosítással érintett terület 02 hrsz-ú telkén javasolt kijelölni, mellyel egyben a MATrT 12. § „(3) bekezdése szerinti 0,069 ha véderdő kijelölési kötelezettség is teljesül.



3.5 A szakági javaslatok ismertetése

A területekre vonatkoztatott táj-, és természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi, valamint az örökségvédelmet, a közlekedést és a közműveket érintő szakági javaslatok együttes fejezetben, a következőkben közölt külön alfejezetekben kerülnek bemutatásra.

3.5.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

Az 1. sz. és 2. sz. módosítással érintett területet országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területet, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területet (Natura 2000 területet), országos ökológiai hálózat övezetét nem érint. A módosítással érintett területek külterületen helyezkedik el, melyek a tájképvédelmi terület övezetével érintettek, ahogy Remeteszőlős teljes közigazgatási területe is.

Az érintett 098-0103 hrsz.-ú telkeken a tervezett építményekkel érintett területeken művelési alóli kivonás szükséges, így a beruházás területfoglalással, termőföld igénybevételével jár. azonban ez nem érint átlagosnál jobb termőföldet, továbbá a településen a belterület és a volt laktanya között fekvő mezőgazdasági területek többnyire parlagon állnak, hosszabb ideje nem állnak művelés alatt. Az 1. sz. módosítással érintett területek táji- természetvédelmi, ökológiai szempontból nem jelentős, kimagasló értéket nem képvisel. A 02 hrsz.-ú ingatlan a művelési ága ellenére mára teljesen beerdősült, településszéli erdősávot képez. A tervezett fejlesztések így a természeti értékek károsítása nélkül megvalósulhatnak.

A módosítással érintett telkeken belül található zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeit meg kell őrizni. Az 1. sz. módosítással érintett terület a Nagykovácsi út menti lankás, mélyebben fekvő területegységen helyezkedik el. A mellékút mentén védelmi jellegű többszintű növényzav húzódik, melynek megtartása és fejlesztése javasolt. A Nagykovácsi út menti közterületeken lévő már meglévő faegyedek ápolásáról, megfelelő fenntartásáról gondoskodni kell. A telkek zöldfelületei leginkább a védelmi célú beültetésekkel a telekhatárok mentén válik biztosíthatóvá.

Az út menti fasoroknak és cserjéknek kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van, a közlekedésből származó légszennyezés káros hatásainak csökkentésében is. Fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, megfelelő tűrőképességgel rendelkező növényanyag kerüljön telepítésre. A vegyes, többszintes növénytelepítés ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gyepszintből álló zöldfelületekhez képest. A többszintes fa- és cserjeszintből álló növényzav tovább oldhatja a művi beavatkozás nyomait, védelmet biztosít a környező területhasználatoknak. A sűrű növénytelepítéssel elérhető a környezeti terhelés, zavarás tényleges csökkentése, így a terület megóvása. A védőfásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni, továbbá azon taxonok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi indexszel rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a funkcióból adódóan a telken belüli zöldfelületek általában alárendelt szerepet játszanak, azonban a tájképvédelmi területi érintettség miatt itt cél kell, hogy legyen a zöldfelületek minőségi kialakítása, annak érdekében, hogy a meghatározott minimális zöldfelületi fedettség biztosításán túl környezetesztétikai szempontból is kedvező hatású legyen. A telekhatár menti sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015 TUV

révén vizuális szempontból is kedvező. Remeteszőlős szinte teljes területét lefedő tájképvédelmi jelentőségű terület kijelölését a kiterjedt erdők és védett területek indokolják, az 1. sz. módosítással érintett parlagon álló mezőgazdasági terület nem tartozik a kijelölés alapjául szolgáló tájképileg értékes településrészek közé, tájlesztettkai szempontból értékesnek számító tájjelem sem található, melyek fennmaradását biztosítani szükséges. Az újonnan kijelölni kívánt gazdasági területen tervezett fejlesztések nem változtatják meg a meglévő táj jellegét és funkcióját. A település domborzati adottságai miatt a megjelenő építmények a település feltáruló látványát nem akadályozzák, rálátást és kilátást nem zavar. A jelen módosítással érintett területen létesítendő épületek funkciójukban, léptékükben és kialakításukban is illeszkedőeknek kell lenniük a már beépült területekhez. Ezáltal az épített környezet kialakult képében a tárgyi terület beépítésre nem okoz negatív változást, a beépítésre szánt terület kijelölése a tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

3.5.2 Örökségvédelmi javaslatok

Remeteszőlős területén nem található műemléki környezet, műemléki védelem alatt álló épület, építmény, művi érték, történeti kert, temető és temetkezési emlékhely sem. Emellett nemzeti emlékhely sincs a település területén. Így a módosítási terület sem érintett ilyen témában. A településen viszont számos régészeti lelőhely található, a 2. sz. módosítással érintett területbe a szomszédos Nagykovácsi településen nyilvántartott 10 806 régészeti lelőhely határa beletartozik. A kulturális örökségvédelem szempontjából a területen tervezett véderdő kijelölés örökségvédelem szempontjából negatív változást nem eredményez.

3.5.3 Környezetvédelmi javaslatok

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos (jelenleg a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet) jogszabályok előírásait kell betartani. A fejlesztések során figyelembe kell venni a felszín alatti vizek védelmét, továbbá a felszíni vizeken keresztül közvetlen kapcsolatban lévő Ördög-árok vízminőségi követelményeit. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani, így nem jelenthetnek sem közvetlenül, sem közvetetten potenciális veszélyforrást. A tervezett fejlesztések nincsenek közvetlen hatással a felszíni és a felszín alatti vizek mennyiségére. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszíni és felszín alatti vizek minőségének megóvása a szennyvízhálózatra történő rákötéssel, a burkolt és burkolatlan felületek csapadékvíz-elvezetésének megfelelő kialakításával biztosítható.

A tervezett gazdasági terület beépülésével nagyobb kiterjedésű művi felületek jönnek létre, mely a jelenlegi növényborítás megbontásával jár. Az egyes ingatlanokon az épületek, építmények megjelenése mellett nagyobb burkolt felületek kialakítása várható, a fennmaradó telekrészek zöldfelületként hasznosítandóak. A jelenleg időszakosan növényborított szántók, illetve részben gypesedő parlag területek átalakítása a fentiek értelmében nem növeli a víz- és szélerezio kockázatát. A tervezett területhasználatok megvalósítása nem okoz csúszásveszélyt.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell alkalmazni. A módosítási területeken kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető, üzemeltethető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása az előírt határértéket nem

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015 TUV

lépi túl. A tervezett gazdasági kijelöléssel jelentős forgalmonnövelő hatás nem várható, mivel a tervezett területhasználat kijelölésének életképességét várhatóan Nagykovácsi úton bonyolódó átmenő forgalom adja. A gazdasági terület feltárása a 11104-es jelű útról tervezett, a lebonyolódó gépjármű forgalom a közlekedési eredetű légszennyezést a meglévő állapothoz képest számottevően nem növeli. Levegőminőség-védelmi szempontból kedvező, hogy a lakóterületek a tervezési területtől távolabb helyezkednek el, így ebből fakadó konfliktus nem adódik. Az 1. sz. módosítással érintett területen 11104-es jelű út légszennyezését csökkentheti az utat kísérő ligetes fasor, melynek lombtömege a légszennyezés csökkentésén kívül zajvédelmi és talajvédelmi szempontból is kedvező. Ennek az úttal párhuzamos telekhatárokon húzódó növényzárnak a megtartása és fejlesztése javasolt.

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza. Az 1. sz. módosítási terület ingatlanjai a 11104-es jelű út mentén helyezkednek el. A közlekedés okozta zajterhelés esetében a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM – a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló együttes rendelet 3. mellékletének határértékeinek kell teljesülniük.

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (L _{Th}) az L _{AM,kó} megítélési szintre (dB)					
		Kiszolgáló úttól; lakóúttól származó zajra		országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a település tulajdonában lévő gyűjtő utaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonalról és pályaudvarától, a repülőtértől, a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől származó zajra		országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önk. tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, első- és másodrendű főutaktól, az autóbusz pályaudvarától, a vasúti fővonalról és a pályaudvarától, a repülőtértől, és a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől származó zajra	
		nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 6-22 óra
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet értelmében zaj szempontjából védendő (védett) terület a településrendezési terv szerinti a gazdasági területnek csak az a része, amelyen zajtól védendő épület helyezkedik el. Az érintett 098-0103 hrsz.-ú telkeken telekhatártól 10 méter, az úttengelytől 18 méter távolságban lévő épület telepítés javasolt, mely távolság esetében már jóval alatta marad a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke a határértékeknek. A tervezett gazdasági funkció forgalmonnövelő hatása elenyésző. A terület feltárása a jelenlegi helyzetben is nagy forgalmat bonyolító 11104-es jelű útról tervezett, mely nemcsak a település forgalmát, hanem nagymértékű átmenő forgalmat is bonyolít, így a közlekedési eredetű zajterhelés a meglévő állapothoz képest számottevő növekedést nem okoz. Zajvédelmi szempontból kedvező, hogy a lakóterületek a tervezett gazdasági területtől távolabb helyezkednek el, így ebből fakadó konfliktus nem adódik. A tervezett új gazdasági, üzemi funkció zaj tekintetében új üzemi eredetű zajforrásnak számít Remeteszőlősön. Zaj- és levegővédelem szempontjából a kijelölésre tervezett gazdasági kereskedelmi terület kedvező elhelyezkedésű. A település lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkedik el. A szomszédos ingatlanon kijelölt különleges belbiztonságot szolgáló terület magába foglal oktatási és lakó funkciót is, azonban a védendő épületek a gazdasági területtel

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015

szomszédos telekhatártól messzebb helyezkednek el. A közös ingatlanhatár mentén raktározási és egyéb kiszolgáló funkciók találhatóak, a védendő épületek mélyen a telek belsejében, több mint 100 m-re a telekhatártól találhatóak, így a tervezett területhasználatból eredő konfliktus nem várható. A tervezett gazdasági kereskedelmi terület területfelhasználási egység elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezését engedélyezi, így telekhatáron túlnyúló zajterhelés terhelés nem feltételezhető, mellyel a szomszédos településen, Nagykovácsin sem okoz negatív, korlátozó hatást zaj- és levegőtisztaság-védelmi szempontból sem.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A tervezett létesítményekben keletkező kommunális szilárd hulladék kezelése, a környező területekhez hasonlóan, annak szabályos és szakszerű elhelyezésével és elszállításával megoldható. A gazdasági funkcióból adódó esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok, melynek megfelelő környezet szennyezését kizáró kezelését, biztonságos tárolását, az elszállításig meg kell oldani. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a mindenkor hatályos veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló (jelenleg a 225/2015. (VIII. 7.)) Korm. rendelet előírásait kell betartani. A hatályos jogszabályok, hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait betartva nem jelentenek szennyező forrást a területre, a környezetminőséget pedig nem veszélyeztetik.

3.5.4 Közlekedési javaslatok

A 11104 jelű mellékút jelentős forgalmat bonyolít, mely Remeteszőlös környezetterhelésének nagy részét jelenti. A megoldás a közúti közlekedés komplex fejlesztésével érhető csak el, mely a bevezető utak kapacitásnövelését, vagy a körgyűrű északi szektorának megépítését jelenti. A 2003. évi többször módosított OTrT Remeteszőlös Községen áthaladóan tervezte az M0-ás tervezett észak-nyugati nyomvonalát, azonban a jelenleg hatályos OTrT Szerkezeti Tervéből a Községet érintő gyorsforgalmi út nyomvonala már nem tervezett.

Az 1. sz. módosítással érintett terület megközelítéséhez a Nagykovácsi útról új közlekedési csomópont kiépítése nem tervezett a domborzati viszonyok okán. A telkek megközelítéséül majdan szolgáló közlekedési területek (Vénusz utca – Csillag sétány – Nap utca) felülvizsgálata szükséges a gazdasági területeket kiszolgáló utak műszaki paramétereinek követelményei szerint a Szabályozási Terv készítése során.

A tervezett gazdasági terület tömegközlekedési kapcsolatokkal jól ellátott, így további járat bevezetésére, illetve megállóhelyek fejlesztésére nincsen szükség. Az 1. sz. módosítással érintett területtől a legközelebbi buszmegálló kb. 200 méterre található.

A kerékpáros forgalom bonyolítása a meglévő közúti útburkolaton történik, melyek a módosítást követően is alkalmasak a kerékpáros forgalom elvezetésére.

Jelenleg a módosítással érintett 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok előtti Nagykovácsi út szakaszán kiépített gyalogos közlekedési felületek nincsenek, burkolt járdák, gyalogos felületek kiépítése ez esetben a biztonságos meglévő és tervezett gyalogos forgalom lebonyolítása érdekében javasolt.

A tervezett fejlesztéssel kapcsolatos parkolási igények megvalósításánál a legfontosabb szempont, hogy a tervezett funkció alapján kalkulált gépjármű – parkoló szám elhelyezését telken

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
© 2015

belül kell megoldani. A telken belüli parkolás esetében minden esetben az OTÉK 4. sz. melléklete szerinti minimális parkoló kiépítése szükséges.

3.5.5 Közművesítettségi javaslatok

Általánosságban elmondható, hogy a tervezett gazdasági terület közműellátása a Nagykovácsi úton lévő közműhálózatokra való rácsatlakozással ellátható, így háttérfejlesztést a tervezett kijelölés nem igényel, a meglévő hálózatok kapacitástartalékait a konkrét építési szándék megvalósításának idejében szükséges vizsgálni és egyeztetni a közműszolgáltatókkal.

A regionális vezetékek és létesítmények üzemeltetője a DMRV Zrt. Az 1. sz. módosítással érintett területbe tartozó 098-0103 hrsz.-ú ingatlanok déli határain, a Nagykovácsi úttal párhuzamosan fut Főváros irányából kiépített NA 200-as regionális vízvezeték. Remeteszőlős területén a vízellátó hálózat minden utcában kiépült. Az ellátó vezetékek d 110-es és d 90-es méretűek, az anyaguk egységesen KPE. A területen előzetesen tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági funkció alapján becsült napi vízigény 33 m^3 . A módosítással érintett terület ivóvízellátását a regionális ivóvízvezetékéről leágazó NA 90 vezetékkel kiépített leágazással oldható meg a leghatékonyabban.

Ivóvízellátás:

Közműigény a legnagyobb beépítettséggel (40%) számolva kereskedelmi és szolgáltató funkció esetén:

Teljes terület: 1,38 hektár

Beépíthető terület: 5 520 m²

$$6 \text{ l/d} \cdot \text{m}^2 \cdot \text{terület} = 33 \text{ 120 l/d (0,38 l/s)}$$

Összesen: 33 m³/nap

Remeteszőlős területén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, az általa összegyűjtött szennyvizet a település déli részén üzemelő szennyvízátemelő telepről induló szennyvíz nyomóvezetéken keresztül nyomják a Fővárosi Csatornázási Művek csatornahálózatba. Remeteszőlős szennyvízcsatorna hálózata gravitációs rendszerű, rajta a szükséges helyeken átemelők és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékek üzemelnek. A módosítással érintett terület 0103 hrsz.-ú ingatlanján NA 300 nyomott szennyvízcsatorna halad keresztül. A terület szennyvízelvezetése is várhatóan erről a nyomott szennyvízcsatorna vezetékéről kiépített leágazással oldható meg a leghatékonyabban.

Szennyvízelvezetés:

Közműigény: $33 \cdot 0,9 = 29,7 \text{ m}^3/\text{nap}$

Az 1. sz. módosítással érintett területen Remeteszőlős területéről az Ördög árok keleti irányban szállítja el a lehulló csapadékvizeket. A felszíni vízrendezés a Nagykovácsi út mentén nyílt árkos rendszerrel történik, a talajadottságok miatt pedig a csapadékvizek nagyrésztben elsikkadnak. A jelentkező csapadékvizek túlnyomó többségét a módosítással érintett területen belül helyben kell elsikkasztani, vagy záportározókból csak erősen csökkentett kifolyással lehet a természetes vízfolyásba engedni.

Csapadékvíz elvezetés: a tervezett 40% beépítettséggel és 20% minimum zöldfelülettel számolva kereskedelmi és szolgáltató funkció esetén:



keletkező csapadék m ³							
Q _m	A	i _p	α	p	t	V	
keletkező csapadék l/s	vízgyűjtő Ha	mértékadó intenzitás l/s/Ha	lefolyási tényező	gyakoriság	időtartam	keletkezett csapadék	
283,18	1,64	270	0,95	4 év	30 perc	509,72	m³

A tervezett gazdasági területen közvetlen ellátást biztosító villamosenergia-hálózat nem létesült, habár a terület nyugati oldalán halad egy 22 kV-os villamosenergia légvezeték. A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója az ELMŰ-Hálózati Kft.. Remeteszőlős villamosenergia ellátásának bázisa a Solymár közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás. A terület villamosenergia ellátását várhatóan a 22 kV-os villamosenergia légvezetésekre történő rácsatlakozással kell majd alakítani, aminek a betáplálási módját a tényleges tervezéskor fogja a szolgáltató meghatározni.

Az 1. sz. módosítással érintett területen közvetlen ellátást biztosító földgázhálózat nem létesült, de a terület déli szomszédságában a Nagykovácsi úttal párhuzamosan fut NA 110-es nagyközépnomású földgázvezeték. A település földgázellátásának szolgáltatója az MVM Földgáz Földgázhálózati Kft. Remeteszőlős gázellátásának bázisa a Madár utcánál üzemelő nyomáscsökkentő állomás, amelynek betáplálása a fent említett NA 110-es méretű nagyközépnomású vezetékről leágazó bekötéssel épült ki. A módosítással érintett terület földgázellátása is várhatóan erről a nagyközépnomású vezetékről kiépített leágazással oldható meg a leghatékonyabban.

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja, de természetesen több szolgáltató is rendelkezésre áll elérhető távolságon belül.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.



4. A NAGYKOVÁCSI ÚT MENTI LAKÓTELKEKEN KÉZMŰIPARI TEVÉKENYSÉGET SZOLGÁLÓ RENDELTETÉSI CÉLÚ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZHETŐSÉGE

(3. számú módosítással érintett terület)

4.1 A módosítás célja és a tervezett területhasználat ismertetése

A Nagykovácsi út menti lakótelkeken az Önkormányzat a helyi gazdaság élénkítésének elősegítését tűzte ki fejlesztési célul. Ennek okán az érintett 217-235 hrsz.-ú ingatlanokon a lakó, mint fő rendeltetési használatot nem zavaró hatású kézműipari építmény, műhely elhelyezhetőségének szabályozási feltételeit kell rögzíteni a Nagykovácsi út 50 méteres védőtávolságán belül.

4.2 A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

A Község déli részén elhelyezkedő a közigazgatási határ, valamint a Nagykovácsi út mentén fekvő a Szabályozási Terven jelölt Lke-1 jelű építési övezetbe sorolt 217-235 hrsz.-ú telkeket érintő HÉSZ módosítás szükséges. A kézműipari rendeltetés elhelyezhetőségének biztosításául a rendeltetés fogalmi meghatározása mellett a HÉSZ kiegészítése javasolt az alábbiak szerint:

**2. melléklet a 7/2017. (VI.14.) önkormányzati rendelethez:
Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata**

14.	kézműipari rendeltetés	Olyan termelő- vagy szolgáltatóipari rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m ² -t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékeket.
-----	------------------------	---

31. A kertvárosias (Lke jelű) lakóterületek általános előírásai

31. §

- (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) **Eltérő rendelkezés hiányában** a kertvárosias lakóterület (a továbbiakban: Lke) építési övezeteiben **elhelyezhető** rendeltetések:
 - f) lakó,
 - g) a helyi lakosság ellátását szolgáló, bruttó 200 m² kereskedelmi, szolgáltató,
 - h) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - i) szállás jellegű,
 - j) **kézműipari.**
- (3) A **Lke** építési övezeteiben **nem helyezhető el** a (2) bekezdésben nem szereplő rendeltetésű épületek, továbbá:
 - a) üzemanyagtöltő,
 - b) önálló parkoló,
 - c) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918912008

- d) szélkerék, 6 m- nél magasabb antenna, távközlési építmény,
 e) zajos, bűzös, telepengedély bejelentés vagy telepengedély köteles rendeltetésű építmény,
 f) lakókocsi, lakókonténer egyéb épületnek nem minősülő lakás céljára szolgáló létesítmény,
 g) árnyékszék.
- (4) A **Lke** építési övezetekben **elhelyezhető kiegészítő rendeltetésű építmény:**
 a) személygépjármű tároló,
 b) télikert,
 c) barkácműhely,
 d) nyárikonyha,
 e) vendégház
 f) közepes-, és kistestű állat tartására szolgáló építmény.
- (5) A **Lke** építési övezetben **nem helyezhetők el az alábbi melléképítmények:**
 a) ,
 b) trágyatároló, komposztáló,
 c) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A melléképítmények és kiegészítő rendeltetésű építmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a 26.§(3) bekezdésben foglaltakat.
- (7) **Lke** építési övezetben telkenként:
 a) legfeljebb **két rendeltetés,**
 b) amennyiben a telek mérete a megengedett minimum kétszerese **több épület,** helyezhető el.
- (8) Az **Lke** építési övezetben előírt beépítési módtól eltérő, meglévő épület beépítési módja annak bővítése, átalakítása esetén megtartható.
- (9) Lejtős környezetben új épület elhelyezése-, és meglévő bővítése esetén a tőle magasabbra fekvő szomszédos épület(ek) rálátás-, takarás védelmére tekintettel kell elhelyezni, alakítani.
- (10) Elő-, oldal-, hátsókerthbe tornácnak-, erkélynek-, árnyékoló szerkezetnek-, előtetőnek-, párkányzatnak maximum 1,5 méteres belógása megengedett, amennyiben:
 a) a telekhatártól maximum 2,0 méter szabadon tartható,
 b) a szomszédos telken álló épület alárendelt homlokzata felé néz.
- (11) A településen a Lke területek meghatározott és a Szabályozási Tervlapon is jelölt építési övezetei az **Lke-1, Lke-2** jelű építési övezetek.

32. Az Lke jelű építési övezetek egyedi előírásai

32. §

- (1) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, a telekalakításra és építési övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

	a	b	c	d	e	f	g	h
1		A kialakítandó telek			Az építési övezetben			
2	Építési övezet jele	legkisebb területe	Kialakítható legkisebb telekszélessége	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	zöldfelület legkisebb mértéke	szintterületi mutató maximuma
3		(m ²)	(m)	rövidítés	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
4	Lke-1	700	14	SZ	22,5	6,0*	50	0,6
5	Lke-2	900	14	SZ	20	5,0*	50	0,5

*Melléképület és kiegészítő rendeltetés esetén 3,0 m

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
 E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
 www.kasib.hu



Management System
 ISO 9001:2015
 www.tuv.com
 03 919912000

- (2) Az egy épülettömbben elhelyezhető épület beépített alapterülete nem haladhatja meg:
- az Lke-1 jelű építési övezetben a 200 m²-t,
 - az Lke-2 jelű építési övezetben a 400 m²-t.
- (3) Az Lke-1 jelű építési övezetben kézműipari rendeltetési célú építmények elhelyezése kizárólag a Lazac utca és a 0236 hrsz-ú közterület között fekvő ingatlanokon, a Nagykovácsi út felőli telekhatártól mért 15 méteres távolságon belül megengedett. Az építési telkek előkert mérete 1,0 méter.

4.3 A szakági javaslatok ismertetése

A területre vonatkoztatott táj-, és természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi, valamint az örökségvédelmet, a közlekedést és a közműveket érintő szakági javaslatok együttes fejezetben, a következőkben közölt külön alfejezetekben kerülnek bemutatásra.

4.3.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

A tervezett módosítás a környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. Az érintett terület belterületen helyezkedik el, és ahogy a település egésze a terület is tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület. A tervezet létesítmények kialakításánál fokozott figyelmet kell fordítani a vonatkozó Településkép védelmi rendeletben foglalt településképi követelményekre. A zöldfelületeket a meglévő táji elemek figyelembevételével és a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok alkalmazásával kell kialakítani. Az igényes zöldfelületek kialakítását, kiváltképp a nagyforgalmat bonyolító Nagykovácsi út mentén javasoljuk, hogy a mellékúton lévő közúti forgalom káros emissziójában a környezetre jelentős mértékű pozitív hatás érvényesüljön.

4.3.2 Örökségvédelmi javaslatok

Az érintett területen belül, valamint közvetlen környezetébe sem épített örökség, sem régészeti lelőhely nem található. Az örökség védelmi továbbra is biztosított.

4.3.3 Környezetvédelmi javaslatok

Jelen módosítást szükségessé tevő fejlesztési szándék révén nem várhatóak jelentős negatív környezeti hatások. A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos (jelenleg a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet) jogszabályok előírásait kell betartani. Jelen módosítás során potenciálisan talajszennyező funkciók megjelenését megengedő övezetek kijelölése nem történik, mely környezeti szempontból nem eredményez negatív hatásokat.

A tervezett építmények elhelyezésének feltétele a keletkező szennyvizek közcsonnába történő vezetése vagy egyedi szennyvíztisztító telepítése. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. A csapadékvíz-elvezetés megoldása a vízgyűjtő területekkel együtt kezelendők. A rendelkezésre álló terepviszonyok és a közterületi szélességek nem adnak lehetőséget nyílt árokrendszer kiépítésére, ezért zárt csapadékcsonna kiépítése javasolt a területtel párhuzamosan futó Nagykovácsi út szakaszán.

A levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) sz. kormányrendelet és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló 4/2011. (I. 14.) sz. VM rendelet előírásait kell

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 318912008

alkalmazni. Az érintett területen kialakítandó építményeknek többlet forgalomvonzó hatása nem várható, ezáltal nem vagy csak kismértékű negatív hatásokat okozhat a levegőminőség tekintetében. A zöldfelületek fejlesztésével a terület kondicionáló hatása és mikroklímatis viszonyai tovább javíthatók.

A zaj és rezgésvédelem előírásait a zaj- és rezgésvédelemről szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet, valamint a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM rendelet szabályozza. A területen kialakítandó épületek, építmények kialakítása eredményezhet időszakosan jelentős zaj- és rezgésterhelést.

A hulladékgazdálkodás szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályokat (jelenleg a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvényt), betartva annak a hulladékkezeléssel és hulladékhasznosítással kapcsolatos előírásait. A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításhoz elhelyezni. A veszélyes hulladékok kezelése során a mindenkor hatályos veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló (jelenleg a 225/2015. (VIII. 7.)) Korm. rendelet előírásait kell betartani. A területeken csak az ott keletkezett veszélyes hulladék gyűjthető ideiglenesen.

4.3.4 Közlekedési javaslatok

Az érintett területek a község belterületi részén fekszenek, melyek a vele párhuzamosan futó Nagykovácsi útról közelíthetők meg. A módosítás a meglévő közúti közlekedés-hálózat elemeit nem érinti. A személygépjármű forgalom biztonságos lebonyolítása a Nagykovácsi útról továbbra is biztosított.

4.3.5 Közművesítettségi javaslatok

Remeteszőlős ma már a jól közművesített települések közé tartozik. Közműellátására a vízellátás, a szennyvízelvezetés-kezelés, a villamosenergia ellátás, a földgázellátás és az elektronikus hírközlés hálózati rendszere kiépült. Közművek vonatkozásában a csapadékvíz-elvezetés megoldása a legmeghatározóbb konfliktus. Az érintett területen belül kialakítandó kézműipari funkciójú létesítmények elhelyezésére a teljes közműellátás biztosított.



5. A 09 HRSZ.-Ú INGATLAN

(4. számú módosítással érintett terület)

5.1 A módosítás célja és a tervezett területhasználat ismertetése

Remeteszőlős Község külterületén elhelyezkedő 09 hrsz.-ú földrészlet megosztása tervezett a lentebb található változási vázrajz alapján. A megosztás célja a Vénusz utca folytatásában az 53 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolatának rendezéséhez szükséges telekalakítás. A megosztás következtében kialakuló 09/2 hrsz.-ú ingatlan művelési ága *kivett magánútként tervezett*. A tervezett telekalakítással összhangban a **4. sz. módosítással érintett területen** szükséges Remeteszőlős Szabályozási Tervén kiszolgáló és egyéb utak területének rajzi jelölése.

5.2 A Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosítási javaslata

A telekalakítás során kialakuló 092/2 hrsz.-ú ingatlan területe 0,0394 m², mely telek legkeskenyebb pontján a telekszélesség 3,85 méter. Remeteszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2017.(VI.14.) önkormányzati rendeletében a magánutak létesítésének szabályai az alábbiak, melyek az alábbi ponttal egészítendő ki:

39.A magánút (saját használatú út) létesítésének szabályai

39. §

- (1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút kialakítható az alábbiak szerint:
 - a) magánút kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas - út szerepkörrel alakítható ki,
 - b) építési telket kiszolgáló magánút a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.
- (2) **Közhasználat céljára átadott** magánút akkor létesíthető ha az
 - c) belterületen közvetlenül közterülethez,
 - d) külterületen közvetlenül közterülethez, vagy közterülethez kapcsolódó magánúthoz csatlakozik.
- (3) **Közhasználat céljára átadott magánút területi kiterjedése és mérete a szabályozási tervlapon jelölt meglévő közterületi határvonallal és szabályozási vonallal meghatározott terület, szabályozási vonal hiányában annak szélessége:**
 - e) lakóterület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 10,0 méter, gazdasági terület feltárását biztosító kiszolgáló út esetén: minimum 15,0 méter **a közműhálózatok műszaki elrendezésére vonatkozó szabványok betartásával.**
 - f) külterületi mezőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással: minimum 6,0 méter,
 - g) külterületi burkolt mezőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel: minimum 8,0 méter.
 - h) gyalogos út és kerékpárút esetén: OTÉK szerint.

Ugyanakkor a HÉSZ 5. § (4) bekezdése megadja a felhatalmazást a fentieknél kisebb szélességű telek kiadására a következők szerint:



5. Telekalakítás

5.§

- (4) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára, az építési övezet, övezetre meghatározott "a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége" előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

A HÉSZ alapján a külterületi 09 hrsz.-ú ingatlanon közforgalom elől el nem zárt magánút kialakítását célzó telekalakítás helytálló.



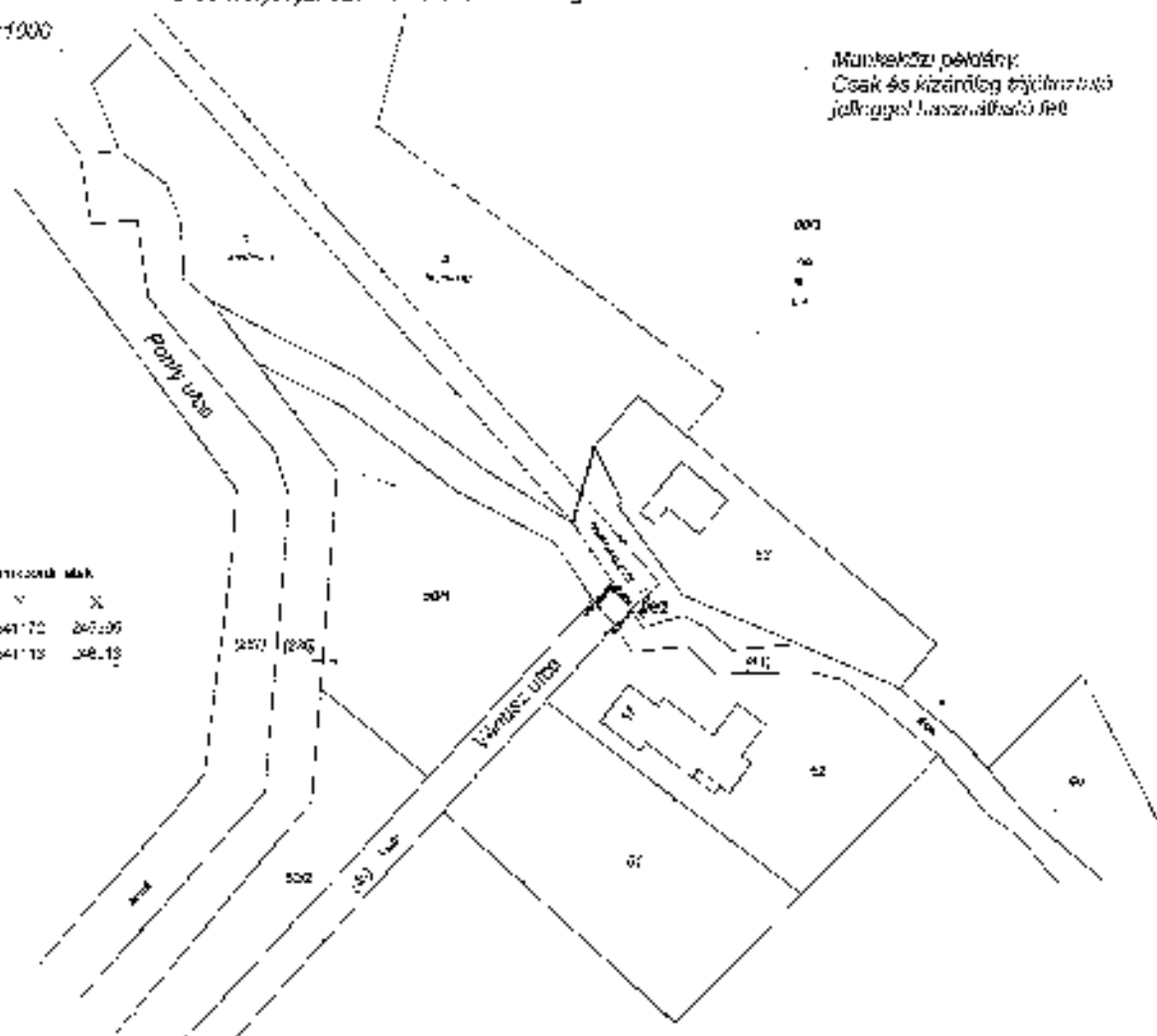
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 09 helyrajzi számú földrészlet meghatározásáról

Méretarány: 1:1000

Munkeszi példány:
 Csak és kizárólag tájékoztató
 jelleggel használható fel!

Dátumok táblá		
HTD sz.	V	X
091	04.17.20	20.03.20
092	04.17.19	20.03.19



A terület felméréséről, megfigyeléséről és a...

Alkalmazott: 2007. szeptember 11.

Alkalmazott: Kiszó Gyula
 részleg: 2. 2143 2016

Működési terület: Ártófényes Pályá Körny.
 (Környezetvédelmi Hatóság) 2143 2016
 Szám: 2007. szeptember 11. 2007. 11. 11. 2007.

A terület felméréséről és a terület meghatározásáról szóló 2007. évi XXXII. törvény 28. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján készült.

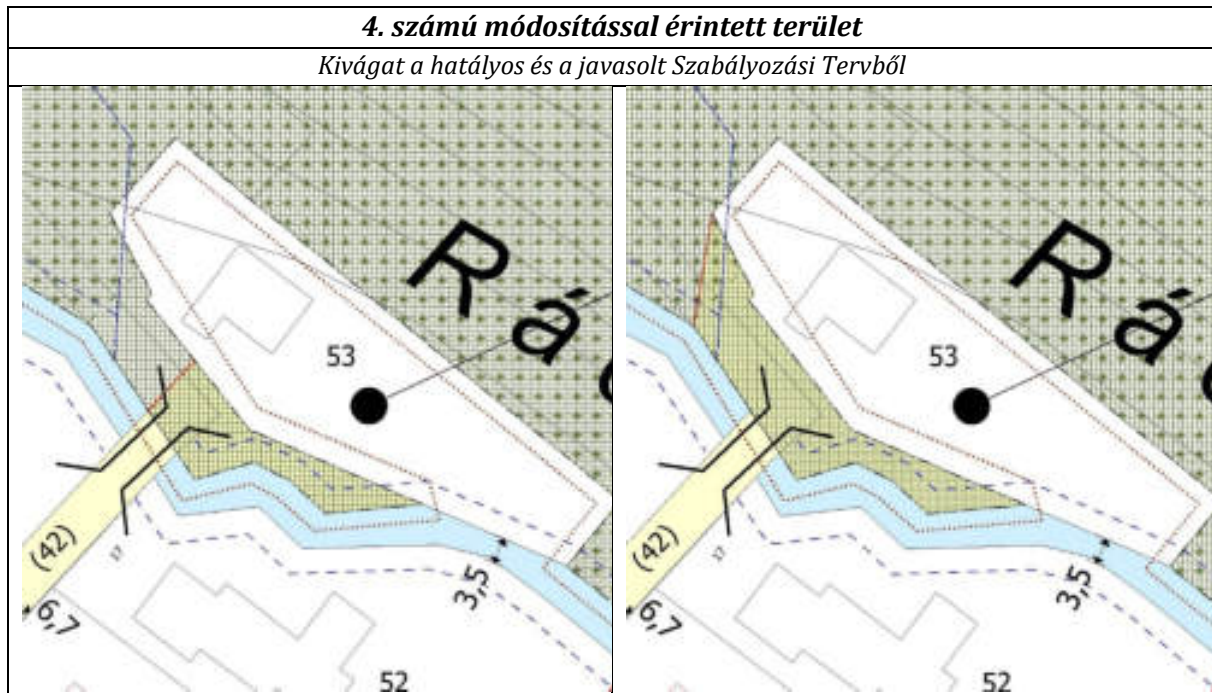
Működési terület: Ártófényes Pályá Körny.

PL 2007. szeptember 11.

2007. szeptember 11.

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot					Változás utáni állapot					Működési terület		
	Állomány					Állomány							
	sz. név	terület	terület	terület	terület	sz. név	terület	terület	terület	terület			
09	a	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	c	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	e	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	- a terület	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010	18.2010
	b	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	6	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
	d	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
	f	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
	- a terület	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070
Cumulatív		20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070	20,8070

A Szabályozási Terv módosítása az SZT-4 jelű tervlap szelvényét érinti. A változási vázrajz szerinti javasolt telekhatárral fedésben **szabályozási vonal** feltüntetése javasolt, valamint a változás utáni 09/2 hrsz.-ú ingatlan tervezett területén **kiszolgáló és egyéb utak területének** jelölése.



5.3 A szakági javaslatok ismertetése

A területre vonatkoztatott táj-, és természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi, valamint az örökségvédelmet, a közlekedést és a közműveket érintő szakági javaslatok együttes fejezetben, a következőkben közölt külön alfejezetekben kerülnek bemutatásra.

5.3.1 Tájrendezési és zöldfelületi javaslatok

A tervezett kiszolgáló út terület okán történő módosítás a környezetminőség romlással járó változtatási szándékokat nem javasol. A módosítás érinti a Budai Tájvédelmi Körzethez tartozó 09 hrsz.-ú erdőterületi ingatlant, mely országos jelentőségű védett természeti területként és fokozottan védett természeti területként a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületének, valamint a Natura 2000 hálózatnak a része. Ezen védett természeti területek a Településszerkezeti Terven és a Szabályozási Terven ugyanúgy változtatás nélkül továbbra is megtartandók.

A 09 hrsz.-ú ingatlan megosztásával kivett magánút művelési ágba tartozó földrészlet keleti része a hatályos Szabályozási Terven jelenleg is kiszolgáló és egyéb utak területébe tartozik. A módosítással érintett földrészlet az 53 hrsz.-ú ingatlan előtt jelenleg is kopárság, kitaposott bolygatott felület.

5.3.2 Örökségvédelmi javaslatok

A 4. sz. módosítással érintett területen belül, valamint közvetlen környezetében régészeti lelőhely nem található. Az örökség védelme továbbra is biztosított.



5.3.3 Környezetvédelmi javaslatok

A változtatás iránya szempontjából nem releváns, ezért a környezetvédelmet érintő szakági javaslatok nem kerültek kidolgozásra.

5.3.4 Közlekedési javaslatok

A módosítással az 53 hrsz.-ú telek közterületi kapcsolatának biztosítás ahogy eddig, így ez után is biztosított a Vénusz utca folytatásában, ahol a 09 hrsz.-ú ingatlan megosztásával egy közforgalom elől el nem zárt magánút jön létre.

5.3.5 Közművesítettségi javaslatok

A változtatás iránya szempontjából nem releváns, ezért a környezetvédelmet érintő szakági javaslatok nem kerültek kidolgozásra.



6. A TKR MEGALKOTÁSÁVAL KAPCSOLATOS HÉSZ JOGHARMONIZÁCIÓT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

6.1 A módosítás célja

A módosítás célja, a Remeteszőlös Község 7/2018. (VI.25.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott Településképi védelmi rendelet (TKR) módosításával összefüggésben szükségessé váló HÉSZ jogharmonizáció kidolgozását tartalmazó módosítások.

6.2 A Helyi Építési Szabályzat módosítási javaslata

A jogharmonizációs követelmény miatt a településképi arculatot meghatározó előírások kikerülnek a HÉSZ-ből.

18. Általános előírások

18. §

- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- ~~a) településképi megjelenésre,~~
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre

~~22. Villamosenergia-ellátás~~

~~22. §~~

- ~~(1) Külterületi beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia-szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.~~
- ~~(2) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.~~
- ~~(3) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha a hálózat kiépítésének nyomvonalát erdőterületen kellene átvezetni, akkor a hálózat számára olyan sávot (erdei, vagy közutat) kell választani, ahol fakivágás nélkül lehet elhelyezni, de oda is csak földalatti telepítéssel lehet építeni.~~

~~23. Földgázellátás~~

~~23. §~~

~~Földgázvezetékét közterületen és magán telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.~~

24. Megújuló energiatermelő létesítmények

24. §

- ~~(1) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy:~~
- ~~a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épület magasságot max 3 m-en túl nem haladhatja meg,~~
 - ~~b) a dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen,~~
 - ~~c) az előző két bekezdés teljesítésével sem telepíthető~~
 - ~~ca) Lke, Vt építési övezetekben,~~
 - ~~ce) tájképvédelmi területen.~~

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
CS 918912008

25. ~~Elektronikus hírközlés~~

25.§

- ~~(1) Beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia-ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.~~
- ~~(2) Beépítésre nem szánt területen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti fektetéssel is kivitelezhető, ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, ez esetben önálló oszlopsor létesíthető.~~
- ~~(4) Vezeték nélküli szolgáltatás építményeit belterületen, beépítésre szánt területen önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglévő építményre telepíthető.~~
- ~~(5) Műszaki létesítményekre, azokhoz illeszkedő formai kialakítású antenna elhelyezhető.~~

27. Kerítés

27.§

Lke és Vt építési övezetekben a kerítésnek ~~legalább 50%-ban áttörtnek kell lennie, melynek~~ magassága maximum 1.8 méter magas lehet, kivéve a Nagykovácsi út mentén fekvő telkek esetében, ahol a Nagykovácsi úttal határos telekvonalon, ~~tömör,~~ maximum 2,0 méter magas kerítés létesítése is megengedett.

28. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

28.§

- (5) Amennyiben a telek előkert és a közterületi csatlakozás közötti eredeti terepszint magassági különbsége nagyobb 2,0 méternél, a közterület felőli támfal járdaszinttől mért magassága nem lehet nagyobb 1,8 méternél, melyre legfeljebb 1,0 méter magas, ~~legalább 50%-ban áttört~~ kerítés építhető.

29. ~~Tetőfelépítmény~~

29.§

~~Remeteszőlős közigazgatási területén magastető és lapostető létesítése egyaránt megengedett.~~

30. Közterületekre, közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

30. §

- (1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein elhelyezhető építmények, köztárgyak az alábbiak:
 - a) reklám, hirdető berendezés ~~önálló, maximum 1,0 méter átmérőjű hirdetőoszlopon, kivéve a közúti célú közlekedési célú közterület lakott területen kívüli szakaszai külterületi szakaszai,~~
 - b) árusítópavilon,
 - c) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - d) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
 - e) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
 - f) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
 - g) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
 - h) távbeszélő fülke,
 - i) közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgy,
 - j) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
 - k) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,



- l) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.
- (2) Közterületen vagy közhasználat céljára átadott területen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogossáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését, karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.
- (3) Közterületen:
- pavilonok,
 - egyéb sátor, ponyva nem helyezhetők el.
- (4) Kerítés közműterület lekerítése céljából elhelyezhető.
- (5) ~~Az üzlethelyiségek előtti árusításhoz tartozó közterületi kitelepüléshez hatósági engedély szükséges. Az árubemutatásra szolgáló tartószerkezetek csak mobilak lehetnek, melyeket az árusítás befejeztével a közterületről el kell távolítani.~~
- (6) Árusító automata – a parkoló-, jegyárusító és bankjegy-automata kivételével – közterületen nem helyezhető el.
- (7) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 50,00 méteren belüli részén csak 0,5 méternél kisebb építmény, köztárgy, berendezés, illetve növényzet telepíthető.

43. Az Ev jelű erdőterület övezet egyedi előírásai

43. §

- (5) Az övezetben a (3) bekezdésben sorolt építmények ~~kizárólag környezetbe illeszkedő kialakítással, természetes anyaghasználattal létesíthetők~~, legfeljebb 100 m² alapterületen létesíthetők.
- (6) Az erdőterületeken természetvédelmi és vadvédelmi okokból legfeljebb 1,8 méter magas; ~~fából, vagy vadhálóból készült lábazat nélküli, legfeljebb 80% ban áttört kivitelű~~ kerítés létesíthető.

48. Különleges beépítésre nem szánt (Kb-rek-1) területek általános előírásai

48. §

- (4) ~~A Kb-rek-1 jelű övezetben épületek kialakításánál természetes anyaghasználat alkalmazandó.~~
- (5) A Kb-rek-1 jelű övezetben az elő-, oldal- és hátsókert mértéke egyaránt 5,0 méter.
- (6) A Kb-rek-1 jelű övezetben az Ördög-árok vízfolyással határos telekhatáron 5,0 méter széles zöldfelületet kell biztosítani, ~~melyen a meglévő értékes növényzet fenntartandó és fejlesztendő.~~
- (7) ~~A Kb-rek-1 jelű övezetben Ördög-árok vízfolyás mentén növénytelepítések során az ökológiai igényeknek, vízparti jellegnek megfelelő őshonos növényfajokat kell alkalmazni.~~
- (8) ~~A Kb-rek-1 jelű övezetben a Nagykovácsi út melletti telekhatáron többszintű növénytelepítés, egy sor fa és cserjesáv biztosítandó a környezeti hatások mérséklésére.~~

2. sz. melléklet: Jelen rendelet alkalmazásában használt fogalmak magyarázata

7.	lapostető	A szabályzat előírásainak alkalmazása során lapostetőnek kell tekinteni minden, 10% alatti lejtésű tetőfelületet.
12.	tájba illeszkedő	Az építmény, épület tömegformálásával, homlokzati kialakításaival minimalisra eszikken az épített környezet és a táj és természeti környezet konfliktusa.



6.3 A szakági javaslatok ismertetése

A javasolt módosítás kizárólag a jogharmonizációt követő HÉSZ-ben történő építésjogi szempontból értékelhető. A táj-, és természetvédelmi, zöldfelületi, környezetvédelmi, valamint az örökségvédelmet, a közlekedést és a közműveket érintő szakági javaslatok vonatkozása nem értelmezhető, így szakági javaslatok nem kerültek kidolgozásra.

Budapest, 2021. június hó

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 9119812008

IRATOK

KASIB MÉRNÖKI MANAGER IRODA KFT.



SZÉKHELY: 1191 Budapest, Ady Endre út 32-40., Tel.: 297-1730
E-mail: kasib@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
www.kasib.hu



Management
System
ISO 9001:2015
www.tuv.com
ID: 910912006

**BUDAJENŐI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
REMETESZŐLŐSI KIRENDELTSÉGE
2090 Remeteszlős, Vénusz utca 8-10.**

Remeteszlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének

16/2021. (III.30.) önkormányzati határozata

a KASIB Kft. megbízásáról a tervezési feladatok elvégzésére vonatkozóan

Tekintettel arra, hogy Magyarország Kormánya a 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletében 2021. február 8. napjától veszélyhelyzetet hirdetett ki, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésének felhatalmazása alapján Remeteszlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva Remeteszlős Község Önkormányzat Polgármestere – a Képviselő-testületi tagokkal történt online egyeztetésnek megfelelően – dönt a következőkről:

Remeteszlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az eddigi településfejlesztési eszközöket készítő KASIB Kft. bruttó 787.400 Ft összegű árajánlatát elfogadja, a következő tervezési feladatok elvégzésére vonatkozóan:

- a) a 098-0103 és 089 hrsz-ú ingatlanokon a gazdasági terület és a szükséges BIA pótlás kijelölése a Településszerkezeti Terven.
- b) a Nagykovácsi út menti lakótelkeken, az út 50 méteres védőtávolságán belül kézműipari tevékenységi rendeltetési célú építmények elhelyezhetőségének szabályozása,
- c) az 53 hrsz telek közterületi kapcsolatának rendezése.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a fentiekre vonatkozó szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. december 31.

Remeteszlős, 2021. március 30.

Szathmáry Gergely
polgármester



PEST MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00004-2/2020
Előzmény: PE/AF/00265/2019
Ügyintéző: Ferencz Dóra
Telefon: (06 1) 485 6990

Tárgy: Remeteszőlős – területrendezési hatósági eljárás, a város közigazgatási területén **beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére** a közigazgatási határtól számított 200 m-nél közelebbi területen

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

A Pest Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Hivatal) hatáskörében eljárva meghozom az alábbi döntést:

H A T Á R O Z A T

Remeteszőlős Község Önkormányzata (2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10., képviseli: Szathmáry Gergely polgármester) kérelmére a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.), Sin Emília (TR 01-4657) vezető tervező által készített 2019. augusztusi keltezésű tervdokumentáció alapján, a dokumentációban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan Remeteszőlős **közigazgatási határától mért 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére** a térségi területfelhasználási engedélyt, az alábbiakban részletezettek szerint megadom:

1. Remeteszőlős Község hatályos Településszerkezeti tervében beépítésre nem szánt területbe sorolt területek, amelyek a BAtRt szerkezeti tervén „**mezőgazdasági térség**” térségi területfelhasználási kategóriába soroltak, de **Remeteszőlős Község Önkormányzata át kívánja soroltatni új beépítésre szánt területbe, illetve települési térségbe:**

Érintett helyrajzi számok	Teljes terület (m ²)	Cserével érintett terület (ha)
098	2293,61	0,229
099	2361,95	0,236
0100	2679,23	0,268
0101	1950,97	0,195
0102	2514,59	0,251
0103	2040,10	0,204
Összesen:		1,383

A záradékolt tervdokumentáció a jelenhatározattal együtt érvényes.

Az engedélynek az alábbi feltételei vannak:

Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítése tekintetében:

„A kérelmezett területre vonatkozó területfelhasználási engedély kiadásának környezet egészségügyi szempontból nincs akadálya.”

A nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyek figyelembevételének biztosítása, a földtani veszély megítélése (földtani veszélyforrás megléte), a felszínmozgásra utaló jelek vizsgálata tekintetében:

„A Bányafelügyelet, mint bányászati és földtani hatáskörben területileg illetékes elsőfokú szakhatóság a 76/2009. (IV. 8.) Kormányrendelet 2. melléklete által biztosított jogkörében eljárva megállapítja, hogy a tárgyban indított eljárásban bányafelügyeleti szakkérdésben a vizsgálat nem indokolt.”

A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése tekintetében:

„A tárgyi tervek örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érintenek. Ezért a terveket az örökségvédelmi hatóság így tudomásul veszi és nem kifogásolja.”

Erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítása tekintetében:

„Hivatkozott számú kérelmére Remeteszőlős területrendezési hatósági eljárás, 200 m-en belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére irányuló eljárással erdészeti hatósági szempontból egyetértek.”

A termőföld mennyiségi védelme tekintetében:

„Remeteszőlős Község területét érintő területrendezési hatósági eljárásban – közigazgatási területén beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a közigazgatási határtól számított 200 m-nél közelebbi területen – az engedély megadása ellen kifogást nem emelek.”

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése tekintetében:

„A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében foglaltakra hivatkozva, a környezetvédelmi és természetvédelmi szakkérdések vizsgálata alapján Remeteszőlős Község Önkormányzatának területrendezési hatósági eljárás keretében benyújtott, közigazgatási határtól 200 méteren belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére irányuló kérelméhez hozzájárulok.”

A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A. §-a alapján megkerestem a Pest Megyei Főépítést, aki az alábbi 1105-2/2019. számú véleményt adta:

„A tervezett beépítésre szánt területté történő átsorolást nem ellenzem.”

Térségi területfelhasználási engedéllyel megállapított területfelhasználási kategória és övezeti határ, műszaki infrastruktúra-hálózat és egyedi építmény az alacsonyabb szintű terület- vagy településrendezési tervben a magasabb szintű terv előzetes módosítása nélkül szerepeltethető.

A térségi területfelhasználási engedély az engedélynek megfelelő rendezési terv elkészültéig, de legfeljebb 5 évig hatályos. Az engedély hatályossága kérelemre további egy évvel meghosszabbítható. A határozat a közléssel véglegessé válik. A határozat ellen közigazgatási per indítható a közigazgatási cselekményt megvalósító közigazgatási szerv elleni keresetlevél benyújtásával. A keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél, a felülvizsgálni kért határozat közlésétől számított 30 napon belül kell benyújtani.

Eljáró bíróságként a keresetben a Budapest Környéki Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság, Közigazgatási Szakágát (1146 Budapest, Hungária krt. 179-187.) kell feltüntetni.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint az ügyfélként eljáró önkormányzat az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével köteles benyújtani a keresetlevelet az elsőfokú közigazgatási határozatot hozó szervnél. A jogi képviselővel eljáró fél és az ügyfélként eljáró önkormányzat – ha nem ügyvédi képviseléssel jár el – az elektronikus benyújtás során a képviselétét ellátó személy teljes körű azonosítását biztosító és az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével is eljárhat, ha azzal rendelkezik. Ebben az esetben a per folyamatban léte alatt, az elektronikus kapcsolattartás során ezt kell alkalmaznia.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs. Azonnali jogvédelem keretében a bíróságtól kérhető a halasztó hatály elrendelése. A bíróság elrendelheti a keresetlevélnek a részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben, a közigazgatási szerv a keresetlevélben foglaltakra vonatkozó nyilatkozatában kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye. A bíróság dönthet a per tárgyaláson történő elbírálásáról. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránti eljárás illetéke 30.000 forint. Pervesztés esetén a felperes köteles a Hivatal költségeit megtéríteni.

INDOKOLÁS

Remeteszlős Község Önkormányzata (2090 Remeteszlős, Vénusz u. 8-10., képviseli: Szathmáry Gergely polgármester) térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Kormányhivatalhoz (a továbbiakban: Hivatal).

Területrendezési hatósági eljárás kérelmezhető a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 1.§ (1) bekezdés d) pont db) alpontja szerint a településrendezési eszköz készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben foglalt kiemelt térségek területi hatálya alá tartozó települések közigazgatási határától számított 200 m-nél közelebbi területen.

Az R.-ben előírt kérelemhez tartozó, 2019. augusztusi keltezésű dokumentációt a KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. (1191 Budapest, Ady Endre út 32-40.), Sin Emília (TR 01-4657) vezető tervező készítette.

Az R. 4.§ (1) bekezdésében, illetve 2. sz. mellékletében foglaltak alapján a szakkérdések tekintetében 2019. december 9-én kelt, PE/AF/00265-2/2019. számon kerestem meg az érintett államigazgatási szerveket.

A vizsgált szakkérdések tekintetében az alábbiakat állapítottam meg:

Környezet-egészségügyi követelmények érvényesítése – Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály BP/PNEF-TKI/03187-3/2019. iktatószámú szakmai véleménye alapján:

„A kérelem Remeteszőlős 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103 helyrajzi számú mezőgazdasági területei és a 089 hrsz.-ú út által határolt 1,39 ha nagyságú területét érinti, melynek a jelenleg hatályos településszerkezeti terv szerinti besorolása általános mezőgazdasági terület, a földhivatali nyilvántartás szerinti művelési ága szántó. Az önkormányzat szándéka az ingatlanokon új beépítésre szánt terület kivételes kijelölése, melyet a településszerkezeti tervben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kívánnak sorolni. Az újonnan kijelölni kívánt beépítésre szánt terület a településhatártól számított 200 m távolságon belül helyezkedik el.

A hatásvizsgálatban foglaltakat figyelembe véve a következő véleményt adom:

A kérelmezett területre vonatkozó területfelhasználási engedély kiadásának környezet egészségügyi szempontból nincs akadálya.”

A nyilvántartott ásványi nyersanyag-lelőhelyek figyelembevételének biztosítása, a földtani veszély megítélése (földtani veszélyforrás megléte), a felszínmozgásra utaló jelek vizsgálata – A Pest Megyei Kormányhivatal Bányafelügyeleti Főosztály PE/V/3918-2/2019. iktatószámú szakmai véleménye alapján:

„A tervzetben foglaltak nem érintik a Bányafelügyelet hatáskörét. A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint az érintett területeken sem bányatelek, sem nyilvántartott ásványvagyon, sem földtani veszélyforrás nincs.”

A területrendezési tervekben rögzített régészeti örökséggel és műemléki értékkel kapcsolatos szabályozás, továbbá a régészeti örökség és a műemléki érték védelme jogszabályban rögzített követelményeinek érvényesülése – A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály szakmai véleménye alapján:

„A tárgyi tervek örökségvédelmi (régészeti és műemléki) érdekeket közvetlenül nem érintenek. Ezért a terveket az örökségvédelmi hatóság így tudomásul veszi és nem kifogásolja.

Egyúttal felhívjuk a figyelmet, hogy ha régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24.§-ában foglaltak szerint kell eljárni.”

Erdő esetében a fenntartható erdőgazdálkodás és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítása – A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály PE-06/ERDŐ/9879-2/2019. iktatószámú szakmai véleményének indokolása alapján:

„A levelet és mellékleteit tanulmányozva az erdészeti hatóság megállapította, hogy az érintett részekben nem található az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá tartozó rész, a tervezés közvetetten sem érint erdőt, ezért egyetértettem a területrendezéssel.”

A termőföld mennyiségi védelme – A Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Földhivatali, Növény- és Talajvédelmi, Erdészeti Főosztály Földügyi és Földmérési Osztály 10.306/2019. iktatószámú szakmai véleményének indokolása alapján:

„A megküldött dokumentációt áttanulmányoztam és megállapítottam, hogy a beépítésre szánt terület kivételes kijelölése a Remeteszőlős 098, 099, 0100, 0101, 0102 és 0103 hrsz-ú, megközelítően 1,4 ha nagyságú, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű termőföldterületet érinti. Tekintettel arra, hogy az érintett termőföld átlagosnál gyengébb minőségű, valamint figyelembe véve a terület elhelyezkedését és a település terjeszkedésének erősen korlátozott lehetőségét is, a beépítésre szánt terület kivételes kijelölése ellen kifogást nem emeltem.”

A területrendezési tervekben rögzített környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szabályozás, továbbá a környezet, természet és táj védelmére vonatkozó jogszabályban rögzített követelmények érvényesülése – A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály PE-06/ÉKTF/4883-2/2019. iktatószámú szakmai véleményének indokolása alapján:

„A KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. által készített területi hatástanulmányban (a továbbiakban: Hatástanulmány) szereplő területrendezési hatósági eljárásban érintett ingatlanok egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdésében meghatározott ex lege védett természeti területet, illetve védett természeti értéket nem érintenek.

A módosítással érintett területek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet által meghatározott Natura 2000 hálózat területének nem részei.

Tárgyi területek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által lehatárolt ökológiai hálózat övezeteit és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni védőövezetét sem érintik.

A Hatástanulmány alapján megállapítható, hogy a kérelemben bemutatott módosítások környezetvédelmi, valamint természetvédelmi érdeket nem sértenek, azok ellen a Járási Hivatal kifogást nem emel."

A Pest Megyei Főépítész 1105-2/2019. számú véleménye alapján:

„1. Új beépítésre szánt terület kijelölése a BATrT 5. § (3) bekezdése alapján kizárólag területrendezési hatósági eljárás során engedélyezhető, mivel a tárgyi terület a közös közigazgatási határokhoz 200 m-nél közelebb helyezkedik el.

a) A törvényben előírt 200 méteres távolságon belül kizárólag akkor lehet új beépítésre szánt területet kijelölni, ha területrendezési hatósági döntést megalapozó területi hatásvizsgálat alapján az illetékes Kormányhivatal Állami Főépítésze kiadja a térségi területfelhasználási engedélyt.

b) Ez az engedély - kiadása esetén - lehetővé teheti, hogy a tervezett területfelhasználási egység módosítását és az övezet/építési övezet átsorolását Remeteszőlős város a készülő településrendezési eszközeiben a BATrT települési térségével összhangban végezhesse.

c) A véleményezett terület a BATrT Szerkezeti terve alapján jelenleg a mezőgazdasági térség részét képezi, amelynek 25 %-án a mezőgazdasági területeken kívül bármilyen területfelhasználási egység kijelölhető a TSZT-ben, és az új beépítésre szánt területbe sorolási szándék miatt a térségi területi mérleg a törvényi előírásoknak megfelelően változik.

d) A területi hatásvizsgálat elemzi a térségi övezetekre gyakorolt hatásokat is.

2. Az 1. pontban leírtak alapján a tervezett beépítésre szánt területté történő átsorolást nem ellenzem."

A fentiek figyelembe vételével, a vizsgálandó szakkérdések tekintetében megkeresett szervek, valamint a Pest Megyei Önkormányzat Főépítészének véleménye és a rendelkezésemre álló adatok birtokában, az ügyben eljáró közigazgatási hatóságként a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A térségi területfelhasználási engedély érvényességére, valamint annak meghosszabbítására vonatkozó előírást a R. 4.§ (6) bekezdése alapján határoztam meg.

A határozattal szembeni bírósági felülvizsgálat lehetőségét Ákr. 114. § (1) bekezdése biztosítja, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kp.) 39. § (1) bekezdésében meghatározott 30 napos határidőn belül. A keresetlevél benyújtásával kapcsolatos tájékoztatásomat a Kp. 35. §-a, 39. §-a, 50.§-a, 52.§-a és 77. §-a alapján; az elektronikus ügyintézésre (úrlapbenyújtás-támogatási szolgáltatás) vonatkozó ismertetésemet az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§-a és 18.§-a alapján adtam, az eljárási illeték mértékét, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 45/A. § (1) bekezdése állapítja meg.

Hatáskörömet a területrendezésről és területfejlesztésről szóló 1996. évi XXI. törvény 18.§ (2) bekezdése, valamint a R. 3.§ (3) bekezdése, illetékességemet a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7.§ e) pontja állapítja meg.

Budapest, 2020. január 6.

Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott
nevében és megbízásából:

Várad Tibor
állami főépítész

PE/AF/00004-2/2020. számú határozatról értesülnek:

1. Remeteszőlős Község Önkormányzata – Szathmáry Gergely polgármester
(2090 Remeteszőlős, Vénusz u. 8-10.) *CD melléklettel*
2. Pest Megye Önkormányzata
(1052 Budapest, Városház u. 7.) – *CD melléklettel*
3. Lechner Lajos Tudásközpont Területi, Építésügyi, Örökségvédelmi és Informatikai Nonprofit
Korlátolt Felelősségű Társaság (1507 Budapest, Pf.: 2.) – *CD melléklettel*
4. Pest Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (1903 Budapest Pf. 314.) – *CD melléklettel*
5. Irattár