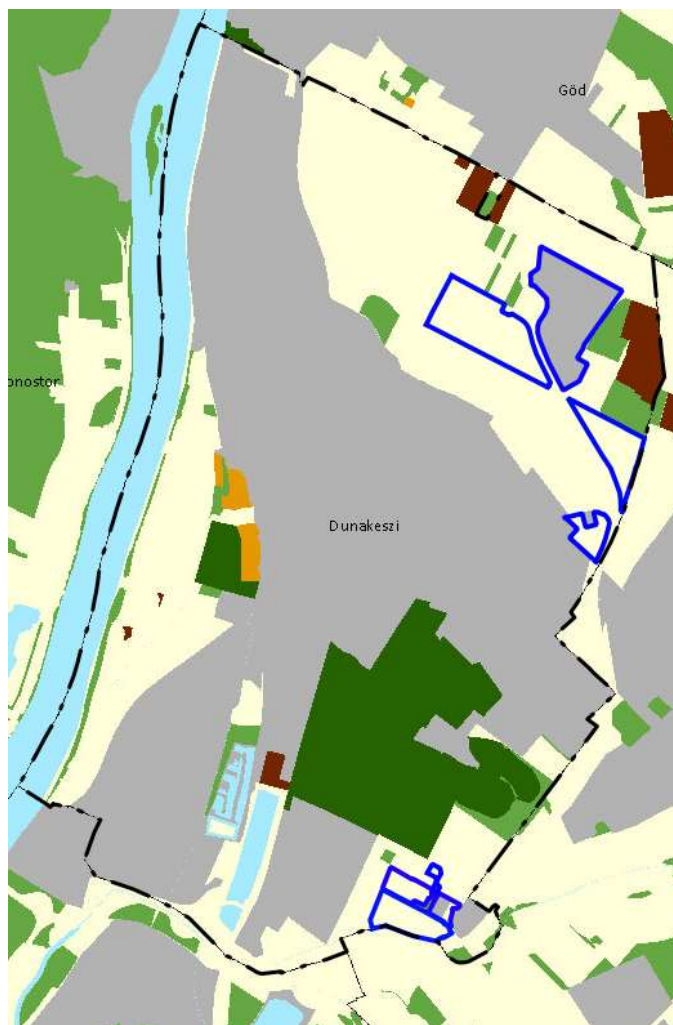




DUNAKESZI VÁROS
M2 autópálya menti részterületeit érintő
TSZT, HÉSZ módosítás



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



ALÁÍRÓLAP

Tervező:	KRATU Településmérnöki és Tanácsadó Kft. képviseli: Sin Emília ügyvezető 1038 Budapest, Róza köz 3/A adószám: 32100996-2-41	
Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező TT/1 01-4657/11, TR 01-4657	
Tájrendezés-, zöldfelület tervezés környezetvédelem:	Koprda Ildikó vezető zöldfelületi és tájrendezési tervező TK 01-5171, K 01-5171, TR-01-5171	
	Veklyuk Vivien tájrendező és kertépítő mérnök	
Közlekedéstervezés:	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. Macsinka Klára ügyvezető vezető tervező okl. építőmérnök 13-1017, KÉ-K, Tkö	
	Boldizsár Attila okl. építőmérnök	
Közműtervezés:	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. Hanczár Zsoltné ügyvezető vezető tervező okl. gépészmérnök okl. városépítési szakmérnök TE, TH, TV-01-2418	
Régészet:	Dr. Tankó Károly régész, örökségvédelmi szakértő OKM 289-5/2008	

Budapest, 2023. december hó

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	5
1. Előzmények, változtatási szándékok, összefoglaló	5
1.1. Területfelhasználási engedélyhez kötött módosítási szándékok	5
1.2. Egyéb módosítási szándékok.....	7
1.3. A településszerkezetet érintő módosítások területi mérlegének összesítése	9
1.4. Egyebek.....	10
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	11
1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési területek bemutatása	11
2. A terület jelenlegi használata, beépítése, tulajdonosi szerkezete.....	12
3. Terület-, és településrendezési szempontú vizsgálat.....	23
3.1. A változással érintett területek OTrT vizsgálata	23
3.1.1. Az ország térségi szerkezeti terve érintettségének vizsgálata.....	23
3.1.2. A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége	23
3.2. Pest Megye Területrendezési Tervének vizsgálata	29
3.3. A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervének vizsgálata.....	30
3.4. A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata.....	32
3.5. A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai.....	33
3.5.1. A 0. és 1. terület ismertetése	33
3.5.2. A 2. terület ismertetése	34
3.5.3. A 3. és 4. területek ismertetése.....	34
3.5.4. 5 és 6. területek ismertetése	35
3.5.5. 7. területek ismertetése.....	36
3.6. A hatályos Építési Szabályzatának megállapításai.....	37
3.6.1. A 0. és 1. terület ismertetése	37
3.6.2. A 2. és 6. területek ismertetése.....	37
3.6.3. A 3., 4. és 5. területek ismertetése	38
3.6.4. A 7. területek ismertetése.....	39
3.7. Épített értékek vizsgálata	41
3.7.1. Épített örökség	41
3.7.2. Régészeti.....	42
3.8. Táj-, és természetvédelem, zöldfelület vizsgálat.....	43
3.8.1. Táj-, és természetvédelem	43
3.8.2. Erdő területek	43
3.8.3. Mezőgazdasági területek	44

3.8.4. Zöldfelületek	45
3.9. Környezetvédelem.....	46
3.9.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek.....	46
3.9.2. Levegőtisztaság.....	46
3.9.3. Zaj- és rezgésterhelés	47
3.9.4. Hulladékkezelés	49
3.9.5. Földtani veszélyforrások	49
3.10.Közlekedés.....	49
3.10.1. Az 1.terület vizsgálata	49
3.10.2. A 2. terület vizsgálata.....	49
3.10.3. Az 5. terület vizsgálata.....	50
3.10.4. A 3. és 4. terület vizsgálata	50
3.10.5. A 7. terület vizsgálata	50
3.11. Közművizsgálat.....	52
3.11.1. Az 1.terület vizsgálata	52
3.11.2. A 2.és 6. terület vizsgálata	52
3.11.3. A 3.és 4. terület vizsgálata	53

BEVEZETŐ

A jelen tervezésben ismertetésre kerülő helyszíneken tervezett fejlesztések Dunakeszi város hatályos településrendezési terveinek módosítását teszik szükségessé, melyről a Város képviselő-testületi határozatban döntött.

1. Előzmények, változtatási szándékok, összefoglaló

1.1. Területfelhasználási engedélyhez kötött módosítási szándékok

A város négy helyszínének érintettsége vonatkozásában térségi területi hatásvizsgálat készült a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendelet alapján. A PE/AF/00013-14/2023 ügyiratszámú hatósági határozat értelmében a BATrT-szerkezeti tervlapján a 0. területre jelölt 52,69 ha települési térség megszüntetésével az 1., 2., 3. területeken érvényesíthetők a települési térségre vonatkozó szabályok a Város 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint készült településszerkezeti tervén a határozathozatalt követő 5 éven belül. Ennek megfelelően a 0. területen jelölt Gip és Gksz jelű beépítésre szánt területek visszasorolásra kerülnek Má általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába és az 1., 2., 3. városrészekben kerülnek visszapótlásra a hatósági határozattal összhangban. Az 1. terület vonatkozásában a települési térség 2%-os növekményének terhére további 21,78 ha új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül.

	hatályos BATrT	területfelhasználási engedély szerinti BATrT	hatályos TSZT	TSZT mód. javaslat	települési térség (ha)
0.					-52,69
1.					+21,7 +21,78
2.					+21,47
3.					+9,52

0.terület:

A térségi területfelhasználási engedélyben (továbbiakban: TTfhE) foglaltaknak megfelelően a 0. módosítás helyszínén a területek települési térség státusza megszűnik, így a településrendezési eszközökben az ipari-, és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gip és Gksz) területek általános mezőgazdasági (Má) területhasználati kategóriába kerülnek visszasorolásra. A települési térség elvonásával érintett ingatlancsoport egy részén jelölt Köu területhasználati és övezeti besorolás megtartásra kerül.

1.terület

A TTfhE szerint a településrendezési eszközökben az 0. területen megszüntetésre kerülő beépítésre szánt területből 21,7 ha itt kerül visszajelölésre, mint általános gazdasági terület (Gá). A csereterületek szerinti átsorolást meghaladóan a települési térség 2%-os területnövekményi szabályát alkalmazva 21,78 ha igénybevételével további általános gazdasági terület kerül kijelölésre a 040/149 hrsz telket érintő Má területhasználati kategória módosításával. A hatályos tervekben a telket érintő, a 2/A autópályát szegélyezve jelölt véderdő (Ev) területe megtartásra kerül, módosítással nem érintett.

2.terület

A 0. területen megszüntetésre kerülő beépítésre szánt területek egy része a 043/9, 044/20 hrsz ingatlanok érintettségével kerül visszapótlásra 21,47 ha mértékben, mint általános gazdasági (Gá) terület. A 043/9 hrsz-ú földterülettől keletre eső -fóti közigazgatási határ menti- 042, 043/10/11 hrsz telkek az általános mezőgazdasági (Má) területhasználatból közlekedési (Köu) kategóriába kerülnek átsorolásra, tekintettel arra, hogy azokon kiépített közterületi út és azt kísérő árok és zöldfelület található.

3.terület

Az egykori Alagi majorság területe alulhasznosított, épületállománya rossz állapotban van. Annak érdekében, hogy a várostörténet eme kiemelkedő helyszínén megőrizhetőek legyenek a fennmaradt értékek, a terület értékmegőrző funkcióváltására van szükség. A Város az egykori területhasználatok mai kornak megfeleltethető, gazdaságosan működtethető formáit felöltve tervezi megújítani Alagot. Ezen célkitűzés mentén az egykori állattartó telep helyén kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területet (Gksz), míg az egykori majorság működtetésére és használoinak lakhatására szolgáló területeket a jelenleg is meglévő szolgálati lakások megőrzésével egyfajta intézményi, kulturális, turisztikai, iroda funkciókat vegyesen tartalmazó különleges területhasználati (K-Alag) kategóriába kívánja átsorolni a meglévő értékes zöldfelület tervezett megtartásával. A 0. helyszínén megszüntetésre kerülő beépítésre szánt területekből itt az Alag városrészen 9,52 ha kerül visszapótlásra kivett, a Földhivatal illetékességi területe alá nem tartozó területeken.

A majorság területének szegélyében található műemléki rom és közvetlen környezete a jelenlegi általános mezőgazdasági területhasználati kategóriától eltérően közkert (Zkk) besorolást kap.

A környező mezőgazdasági földterületeken még működő mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló épületek szintén megtartásra kerülnek a terület dél-keleti részében, melynek területhasználati kategóriája csupán nevében változik majd a jelenlegihez képest. Így a mezőgazdasági major (Mm) területhasználati besorolást a különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi (Kb-Mü) kategória váltja.

1.2. Egyéb módosítási szándékok

4. terület

Dunakeszi 065/3 hrsz-ú telken sport célú fejlesztés tervezett különleges beépítésre nem szánt sport (Kb-sp) terület kijelölésével. Fontos célkitűzése a városnak a sportterület és a Szabadságliget lakóterület közötti kerékpáros közlekedési kapcsolat biztosítása a jövőben, melynek tervezett nyomvonala a jelen termódosítás keretében kerül beépítésre a településrendezési tervekbe.

hatályos TSZT	TSZT mód. javaslat	
		1,17

5. terület

Az új beépítésre szánt területek kijelölésének jogszabályi feltételeként a város biológiai egyenértékét biztosító-, valamint a kijelölések mértékének 5%-ával megegyező terület nagyságú 5,7 ha véderdő kijelölés a 079/15 hrsz telken tervezett a Mogoródi patak környezetében.

hatályos TSZT	TSZT mód. javaslat	
		5,7

6. terület

Dunakeszi Kossuth Lajos utca – M2 autópálya torkolatában fekvő 049/16 hrsz-ú telken a Város napelen erőmű telepítésére alkalmas terület kialakítását irányozta elő. A telek autópályával határos telekhatárán jelölt Ev területhasználat megtartása mellett 7,94 ha telekrész kerül Kb-Np jelű beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába.

hatályos TSZT	TSZT mód. javaslat	
		7,94

7. Közlekedéshálózati nyomvonalak módosításával érintett területek

A tervezési területeken a településszerkezeti tervet érintően csak a nyomvonalas hálózati elemek kerülnek módosításra.

7.1 Az Alagi városrész környezetében tervezett sportterülethez kapcsolódó kerékpározható út távlatban tervezett nyomvonalával érintett terület, melynek nyomvonala a környezeti értékelés eseti eldöntéséről szóló véleményezési eljárás eredményeként változott az Önkormányzat eredeti elképzeléséhez képest.

hatályos TSZT	
TSZT mód. javaslat	

7.2 Az 1. tervezési területet érintő tervezett gyűjtőút nyomvonal korrekciójával (Hunyadi út folytatása) és annak egy szakaszán jelölt tervezett kerékpárút hálózat (Pipa utcai kerékpárút) nyomvonal módosításával érintett terület az épülő új köznevelési intézmények beruházási területének határáig.



1.3. A településszerkezetet érintő módosítások területi mérlegének összesítése

PE/AF/00013-14/2023 üi. sz.			mód. ssz.	hrsz	TSZT		TSZT változás				Terfelhaszn. összesítő
TTfh engedély szerint					hatályos	tervezett	terület (ha)				
BATrT	terület (ha)						Települési térségben	Mezőgazd.térségben	egyéb		
				területhasználat		2%					
Mg. térség	52,69	31,97	0.	TTfhEngedély szerint	Gksz	Má				31,97	46,41
		14,44		TTfhEngedély szerint	Gip	Má				14,44	
		6,28		TTfhEngedély szerint	Köu	Köu					
Telep. térség	52,69	21,7	1.	040/149	Má	Gá	21,70	21,78	21,78		64,95
		21,47	2.	043/9, 044/20	Má	Gá	21,47				1,01
				042, 043/10,/11	Má	Köu			1,01		8,00
		8,00	3.	072/19, 072/6	Mm	Gksz	8,00				3,67
		1,52		072/19	Mm	K-Alag	1,52				0,48
				072/19	K-m	K-Alag				0,48	0,09
				072/19	Mm	Kb-Mü			0,48		1,30
				072/8	Má	Zkk			0,09		7,95
			4.	065/3	Mm	Kb-Sport			1,17		5,70
			4.	069/3	Mm	Kb-Sport			0,13		
	6.	049/16	Má	Kb-Np			7,95				
	5.	079/15	Má	Ev (BIA)			5,70				
							52,69	21,78	38,31		

A 21,78 ha új beépítésre szánt terület 9,52 hektárt kitevő része a földhivatali nyilvántartás szerint kivett művelési ágban fekszik, így a terv ezirányú módosítása mindösszesen 12,56 ha átlagosnál gyengébb minőségű földterületet érint.

A beépítésre szánt területek növekményére vonatkozó MATrT előírásának való megfelelés:

Dunakeszi települési térség (ha)	1494,99
Dunakeszi települési térség 2%-a (ha)	29,9
Javasolt módosítással igénybe vett: 21,78 (ha)	21,78
Maradvány, még felhasználható (ha)	8,12
a MATrT 40.§ (1) bekezdés előírásának: MEGFELEL	

A mezőgazdasági térség felhasználására vonatkozó MATrT előírásának való megfelelés:

DUNAKESZI	ha	%
mezőgazdasági térsége a TEIR adatbázis szerint:	967	
az mg. térségi terfelhaszn. kategória helyett sajátos terfelhaszn. térségben mért -MATrT 5§(2).bek.2.pont - (M2, M0 és Köu) területek nélkül a mezőgazdasági térség területe:	880,52	100
Mezőgazdasági térség 75%-a	660,39	75,0
Dunakeszi hatályos TSZT-én Mezőgazdasági térségbe eső Má	704,55	80,0
Mezőgazdasági térségben javasolt Má-tól eltérő terfelhasználás	38,31	
módosítással Dunakeszi Mezőgazdasági térségében jelölt Má	666,24	75,7
704,55 - 38,31		
a javaslat a MATrT 11.§ b) bekezdés előírásának: MEGFELEL		

1.4. Egyebek

A változtatási szándék Dunakeszi Város Önkormányzata 119/2018.(V.31.) sz. **Ök. határozattal** elfogadott településszerkezeti tervlapjának és a 6/2018.(V.31.) sz. **Ök. rendelettel** jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata, valamint annak 1. mellékletét képező SZT-4 és SZT-7, SZT-12, SZ-13 jelű Szabályozás Tervlapjainak módosításával jár.

A tervezett TSZT, HÉSZ módosítás **a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 5.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban készül, mivel

a módosítás a Korm. rendelet 68.§(1) bekezdése szerint:

- nem tartozik a Korm. rendelet 68.§(1) bekezdés a) pont aa) és ab) alpontja szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:
- a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat változik, melynek módosítása a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló KT határozata alapján történik,
- új beépítésre szánt terület kijelölése az állami főépítész PE/AF/00013-14/2023 ügyiratszámú hatósági határozata, valamint a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánításáról szóló KT határozata alapján történik,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A módosítások örökségvédelmi területet érintenek az 3. és 7.1 változtatási szándékok esetén. Az összes változtatási szándék vonatkozásában régészeti hatástanulmány készült.

Zöldterület kijelölési szándék kapcsán az 5. módosítási terület, és a 7.1 módosítási tétel vonatkozásában nyomvonalas, közlekedés hálózati módosítási szándék kapcsán érintett az ökológiai hálózat területe.

Az alátámasztó munkarészek tervtartalmi kidolgozása a Tr.7.§(7) bekezdése alapján a városi főépítész nyilatkozata alapján készült.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. Településszerkezeti összefüggések, a tervezési területek bemutatása

Dunakeszi Város a Közép-magyarországi régióban, Pest megye észak-keleti részén fekszik, közvetlenül a főváros északi szomszédságában. A Várost nyugatról a Duna, északról és keletről a Dunakeszi járáshoz tartozó Göd és Fót, délről pedig a főváros IV. és XV. kerülete határolja. A Dunakeszi járás központját képező agglomerációs település kiváló közlekedési kapcsolatokkal és kiemelkedően jó megközelíthetőséggel rendelkezik, melyet a 2-es számú főút, az M2-es autópálya, az MO-ás körgyűrű, a Megyeri híd, illetve a Budapest-Vác vasútvonal biztosít.

A változással érintett területek Dunakeszi keleti részének több pontját érintik. A területcserével érintett városrészek a 0. helyszíne az M2 északi lehajtójától keletre kijelölt gazdasági használatra tervezett területek, melyek beépítése és azok infrastrukturális előkészítése nem történt meg az elmúlt tíz évben, ezért annak négy városrészre történő átcsoportosítása tervezett. Az **1. terület a visszasorolással érintett területtel szemközt, az M2 autópálya nyugati oldalán tervezett** az M2 autópályát és a 2. számú főutat összekötő úttól délre eső területen. A **2. terület** az M2 autópálya fóti lehajtójának környezetében található, mely a fóti csomóponttól, valamint a Kossuth utca felől közelíthető meg. A **3. terület** a város délkeleti részén, a vasútvonal nyugati oldalán helyezkedik el, mely az egykori Alagi major területe. A terület egység az Alagi major útról közelíthető meg, illetve a Budapest-Szob törzshálózati vasúti pálya Alagi major nevű megállójától.

M2 északi lehajtótól Ny-ra	M2 északi lehajtótól DK-re	M2 fóti lehajtótól északra	Dunakeszi dél, egykori Alagi major
			
0.terület	1.terület	2.terület	3.terület

A **4. terület** az Alagi majortól északra eső, beépítetlen terület, míg az **5. terület** a majorságtól délre eső földrészlet. Ez utóbbi a tervezett átsorolásokkal járó BIA egyenleg szintentartására kijelölt terület. A **6. terület** az ELMŰ elektromos állomás és az M2 gyorsforgalmi út közé ékelődő, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású terület. A 7. terület két helyszínen közlekedéshálózati elemek módosításával érintett terület. 7.1 Alagi major környezete, 7.2. Hunyadi János utca folytatása

Alagi majortól északra	Alagi majortól délre	M2 fóti lehajtótól délre	Hunyadi utca folytatása és Alag környezete
			
4.terület	5.terület	6.terület	7. terület

2. A terület jelenlegi használata, beépítése, tulajdonosi szerkezete

A 0. terület - területhasználat



Az M2 autópályától keletre, a hulladéklerakó környezetében elhelyezkedő 52,69 hektáros, számos kisebb telekből álló területegység. A hatályos TSZT-n távlatban kijelölt ipari, kereskedelmi-szolgáltató és véderdő területfelhasználású területek jelenleg beépítetlenek. Elsőrtan kisebb-nagyobb fák, facsoportok figyelhetők meg az ingatlanokon, jellemzőbb azonban a gyepes területek dominanciája, valamint a déli részeken a mezőgazdasági művelésű területek jelenléte. A földhivatali nyilvántartás szerint a területegység nagyrésze 7-es és 8-as minőségi osztályba sorolt szántóterület, mely átlagosnál gyengébb minőségű termőföld a földhivatali adatok alapján.

Az 1. terület - területhasználat



Az M2-től nyugatra fekvő, 040/149 hrsz-ú, nagytáblás, 46,38 hektáros, mezőgazdasági területfelhasználási kategóriában jelölt. Az autópálya felőli része 2,9 ha véderdő területfelhasználási kategóriába sorolt. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, művelés alatt álló, átlagosnál rosszabb minőségű szántóterület. A földhivatali nyilvántartás alapján Sz7 minőségi osztályú szántó, illetve E6 minőségi osztályú erdőterület alrészletekből áll. Összefüggő erdőterület nem található az ingatlanon, továbbá az Országos Erdőállomány Adattár sem jelöl kataszteri erdőterületeket a vizsgált területen.

A 2. terület - területhasználat



Az M2 autópálya fóti csomópontjától északra található 21,47 hektáros terület mezőgazdasági területfelhasználási kategóriában jelölt. A terület a közigazgatási határ 200 méteres távolságán belül helyezkedik el. Az ingatlanok jelenleg beépítetlenek, területükön mezőgazdasági művelés folyik. A földhivatali ingatlan nyilvántartás szerint 5 darab telek Sz6 és Sz7 minőségi osztályú szántó, melyek átlagosnál gyengébb minőségűek, emellett 2 darab telek művelés alól kivett út, saját használatú út besorolású.

légifotó forrás: Lechner adatszolgáltatás

A 3. terület - területhasználat



A 3. terület egység Dunakeszi délkeleti részén található, mely az egykori Alagi major területe. Szintén az M2 autópálya közelében, de annak közvetlen lehajtójától távolabb fekvő terület. A hatályos TSZT-n az Alagi templomrom általános mezőgazdasági (Má), annak környezete különleges beépítésre szánt major (K-m) területfelhasználási kategóriába sorolt, a vizsgált terület többi része pedig beépítésre nem szánt mezőgazdasági majorként (Mm) jelölt. A 072/19 hrsz a földhivatali nyilvántartás szerint kivett terület.

A területet ketté osztó erdőtől dél-keletre eső telekrészen az egykori majorsághoz tartozó



forrás: Google



szolgálati lakások lakóépületei található, melyek mind a mai napig az eredeti rendeltetésük szerint működnek és 26 főnek adnak otthont.

Kihasználatlanul, de áll még az egykori munkásszálló épülete is, mely egykoron szintén a majorságban dolgozók szálláshelyül szolgált. Az állattartó épületeken kívül üzemelt itt bolt, iroda, raktár, mára azonban ezeknek az egykori kiszolgáló épületeknek az állaga leromlott, emberi tartózkodásra alkalmatlan.

A telek legdélebbi csücskében álló raktár épület van egyedül használatban a lakóépületeken kívül, amelyben mezőgazdasági gépek tárolása és időszakos

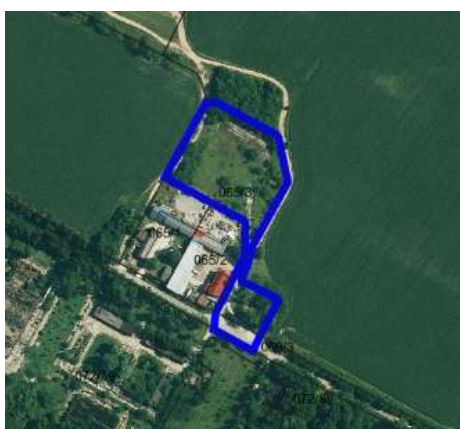
mozgatása történik. Az erdőtől dél-nyugatra eső telekrészen telekrész kivett terület, melyen az egykoron a majorság állattartó épületei, mezőgazdasági silók, feldolgozó üzemi épületek még megmaradt épületállomány található, melyek állaga jelentősen rossznak mondható. A terület egy része jelenleg paintball pályaként üzemel. A majorság területe közé ékelődő 072/6 hrsz.-ú telek mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt, az ingatlannyilvántartás szerint erdő művelési ágú, faállomány azonban nem található a földrészleten és az Országos Erdőkezelési Nyilvántartásnak sem része. A major és a rom területe között fekvő 072/7 hrsz.-ú,

1, 34 hektáros telek közjóléti erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt, a telek TSZT, HÉSZ módosítása nem tervezett.

Az egykori alagi kápolna környezete rendezett, a megmaradt 3 méteres falmaradványok és a két szentély műemléki védelem alatt áll.



A 4. terület - területhasználat



légifotó forrás: Lechner adatszolgáltatás



légifelvétel forrás: google earth

A 4. terület egység az Alagi major közvetlen szomszédságában található. A 065/3 hrsz-ú telek a földhivatali nyilvántartás szerint kivett, üzem terület, melyen azonban épület már nem áll.

A 5. terület - területhasználat



Az 5. terület egység a 079/15 hrsz telek, mely mezőgazdasági szántó művelésben van. Délről a Mogyoródi patak és növénytakasúai kísérik, tőle északra az alagi major található. A szántó déli része a Mogyoródi patak kiöntése és a magas talajvíz miatt vizes, mocsaras, így művelésre alkalmatlan.

A légifotón jól kivehetőek ezek az elviesedett területek, ahol intenzív növénytakasulás van jelen.



A 6. terület - területhasználat



A 6. terület egység a 049/16 hrsz telek, mely mezőgazdasági szántóként hasznosított. Az egykoron egy teljes földtaklába hasítottan található Dunakeszi ELMŰ alállomása és egy kereskedelmi-szolgáltató terület a kertvárosias lakóterülettel szomszédosan. A területet nyugatról az M2 autópálya, míg észak felől a Kossuth utca határolja. Észak-keleti csücskében az M2 főtí lehajtójának közlekedési csomópontja fekszik.

légifotó forrás: Lechner adatszolgáltatás

A 7. terület - területhasználat

7.1. Alagi major környezete:

A távlatban tervezett kerékpárhálózat területén jelenleg mezőgazdasági művelés folyik, az egykori Alagi majorot érintő terület használaton kívüli, kivett terület.

7.2 Hunyadi út folytatása:

A tervezési területeken jelenleg mezőgazdasági földutak, illetve szántóterületek találhatók. A tervezett hálózati elemek kiépítése még részlegesen sem valósult meg.

A 0. terület tulajdonvizsgálat

A **0. terület** tulajdonosi szerkezet szerint jellemzően állami-, és természetes személyek földterületéből áll. Az önkormányzati tulajdonú területek út művelési ágban nyilvántartottak, a 0,61 ha területen bejegyzett dögkút, valamint a 0,16 ha területű szántóföld kivételével. A vizsgált területi egységben két darab olyan földterület található, mely gazdasági társaság tulajdonában áll.



forrás: saját térkép

0. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
028/18	kivett	közút	0,29	Önkormányzatok területe
030/1	kivett	döngkút	0,61	Önkormányzatok területe
030/134	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/134	szántó	Sz8	0,27	Természetes személyek területe
030/135	szántó	Sz7	0,15	Természetes személyek területe
030/135	szántó	Sz8	0,32	Természetes személyek területe
030/136	szántó	Sz7	0,22	Természetes személyek területe
030/136	szántó	Sz8	0,43	Természetes személyek területe
030/137	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/137	szántó	Sz8	0,06	Természetes személyek területe
030/138	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/138	szántó	Sz8	0,06	Természetes személyek területe
030/140	szántó	Sz8	0,21	Természetes személyek területe
030/141	szántó	Sz8	0,56	Természetes személyek területe
030/142	szántó	Sz8	1,22	Természetes személyek területe
030/143	szántó	Sz8	0,09	Természetes személyek területe
030/144	szántó	Sz8	0,1	Természetes személyek területe
030/145	szántó	Sz7	0,23	Természetes személyek területe
030/145	szántó	Sz8	0,54	Természetes személyek területe
030/182	kivett	út	0,05	Önkormányzatok területe
030/343	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/346	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/349	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/352	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/355	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/358	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/361	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/363	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/364	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/367	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/370	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/373	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/376	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/379	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/382	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/385	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/388	szántó	Sz7	0,03	Állami területek
030/39	szántó	Sz7	0,83	Természetes személyek területe
030/391	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/394	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/397	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/40	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/407	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/41	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/410	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/413	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/416	szántó	Sz7	0,1	Állami területek

030/419	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/42	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/422	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/425	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/428	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/43	szántó	Sz7	0,14	Természetes személyek területe
030/431	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/434	szántó	Sz7	0,13	Állami területek
030/435	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/436	szántó	Sz7	0,01	Természetes személyek területe
030/438	szántó	Sz7	0,02	Állami területek
030/439	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/44	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/440	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/442	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/443	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/444	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/446	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/447	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/448	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/45	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/450	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/453	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/456	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/46	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/462	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/47	szántó	Sz7	1,51	Természetes személyek területe
030/471	szántó	Sz7	0,13	Állami területek
030/473	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/475	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/476	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/478	szántó	Sz7	0,46	Természetes személyek területe
030/479	szántó	Sz7	0,14	Állami területek
030/48	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/481	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/482	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/489	szántó	Sz7	1,56	Természetes személyek területe
030/49	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/491	szántó	Sz7	1,07	Természetes személyek területe
030/494	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/495	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/496	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/497	szántó	Sz7	0,11	Állami területek
030/498	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/499	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/50	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/500	szántó	Sz7	0	Állami területek
030/501	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/502	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/503	szántó	Sz7	0,11	Állami területek
030/504	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/505	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe

030/506	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/507	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/51	szántó	Sz7	0,62	Természetes személyek területe
030/510	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/511	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/512	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/513	szántó	Sz7	0,19	Természetes személyek területe
030/514	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/515	szántó	Sz7	0,02	Állami területek
030/516	szántó	Sz7	0	Állami területek
030/517	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/518	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/519	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/52	szántó	Sz7	0,24	Természetes személyek területe
030/520	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/521	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/522	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/523	szántó	Sz7	0,03	Állami területek
030/524	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/525	szántó	Sz7	0,82	Természetes személyek területe
030/526	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/527	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/528	szántó	Sz7	0,1	Természetes személyek területe
030/529	szántó	Sz7	0,14	Természetes személyek területe
030/53	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/530	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/531	szántó	Sz7	0,55	Természetes személyek területe
030/532	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/533	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/534	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/535	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/536	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/537	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/538	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/539	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/54	szántó	Sz7	1	Természetes személyek területe
030/540	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/541	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/542	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/543	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/544	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/545	szántó	Sz7	0,08	Természetes személyek területe
030/546	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/547	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/548	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/549	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/55	szántó	Sz7	0,15	Természetes személyek területe
030/550	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/551	szántó	Sz7	1,51	Természetes személyek területe
030/556	kivett	út	0,12	Önkormányzatok területe
030/557	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/558	szántó	Sz7	0,15	Természetes személyek területe

030/56	szántó	Sz7	0,4	Természetes személyek területe
030/563	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/564	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/565	szántó	Sz7	0,04	Állami területek
030/567	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/568	szántó	Sz7	0,53	Természetes személyek területe
030/569	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/57	szántó	Sz7	0,16	Természetes személyek területe
030/570	szántó	Sz7	0,46	Természetes személyek területe
030/571	kivett	út	0,1	Állami területek
030/572	kivett	út	0,04	Önkormányzatok területe
030/573	kivett	út	0,1	Állami területek
030/574	kivett	út	0,18	Önkormányzatok területe
030/58	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/585	szántó	Sz8	0,28	Természetes személyek területe
030/587	szántó	Sz8	0,83	Természetes személyek területe
030/589	szántó	Sz8	0,13	Természetes személyek területe
030/59	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/591	szántó	Sz7	0,01	Természetes személyek területe
030/591	szántó	Sz8	0,25	Természetes személyek területe
030/593	szántó	Sz7	0,18	Természetes személyek területe
030/595	szántó	Sz7	0,16	Önkormányzatok területe
030/597	szántó	Sz7	0,08	Természetes személyek területe
030/599	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/60	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/601	szántó	Sz7	0,13	Természetes személyek területe
030/603	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/605	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/607	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/61	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/630	szántó	Sz7	0,58	Természetes személyek területe
030/630	szántó	Sz8	0,5	Természetes személyek területe
030/631	szántó	Sz7	1,19	Természetes személyek területe
030/631	szántó	Sz8	0,04	Természetes személyek területe
030/64	szántó	Sz7	0,55	Természetes személyek területe
030/65	szántó	Sz7	0,57	Természetes személyek területe
030/74	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/75	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/76	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/77	szántó	Sz7	0,13	Természetes személyek területe
030/78	szántó	Sz7	0,24	Természetes személyek területe
030/79	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/80	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/81	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/82	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/83	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/84	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/85	szántó	Sz7	0,59	Természetes személyek területe
030/86	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/87	szántó	Sz7	0,1	Természetes személyek területe
030/89	szántó	Sz7	0,58	Természetes személyek területe
030/90	szántó	Sz7	1,61	Természetes személyek területe

035/9	kivett	út	0,64	Önkormányzatok területe
040/141	szántó	Sz7	0,47	Természetes személyek területe
040/141	gyep (legelő)	Gy6	0,09	Természetes személyek területe
040/142	kivett	út	0,15	Önkormányzatok területe
040/148	szántó	Sz7	0,33	Állami területek
040/148	erdő	E6	1,25	Állami területek
040/156	szántó	Sz7	10,59	Gazdasági társaságok területe
040/158	szántó	Sz7	0,44	Természetes személyek területe
040/160	szántó	Sz7	0,73	Természetes személyek területe
040/97	szántó	Sz7	0,93	Természetes személyek területe
040/98	szántó	Sz7	0,93	Természetes személyek területe
040/99	szántó	Sz7	0,78	Természetes személyek területe

Az 1. terület tulajdonvizsgálat

Az 1. terület az M2 autópályától nyugatra fekvő, nagytáblás 040/149 hrsz szántóterület gazdasági társaság tulajdonában áll.

1. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
040/149	szántó	Sz7	46,39	Gazdasági társaságok területe

A 2. terület Tulajdonvizsgálat

2. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
042	kivett	közút	1,62	Önkormányzati terület
043/10	szántó	Sz7	0,98	Állami területek
043/11	szántó	Sz7	0,06	Gazdasági társaságok területe
043/9	szántó	Sz7	9,94	Gazdasági társaságok területe
044/20	szántó	Sz6	10,84	Gazdasági társaságok területe
044/20	kivett	saját h. út	0,75	Gazdasági társaságok területe

A 3. terület Tulajdonvizsgálat

3. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
072/19	legelő	L4	2,7	Gazdasági társaságok területe
072/19	kivett	major, karám	9,03	Gazdasági társaságok területe
072/6	erdő	E6	0,43	Állami területek
072/8	kivett	rom	0,09	Gazdasági társaságok területe

A 4. terület - területhasználat

4. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
065/3	kivett üzem	Sz7	1,661	Gazdasági társaságok területe

Az 5. terület - területhasználat

5. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
079/15 a)	szántó	Sz4	10,1143	Gazdasági társaságok területe
079/15 b)	legelő	L3	6,9570	Gazdasági társaságok területe

A 6. terület - területhasználat

6. terület				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
049/16	szántó	Sz8	9,1099	Gazdasági társaságok területe

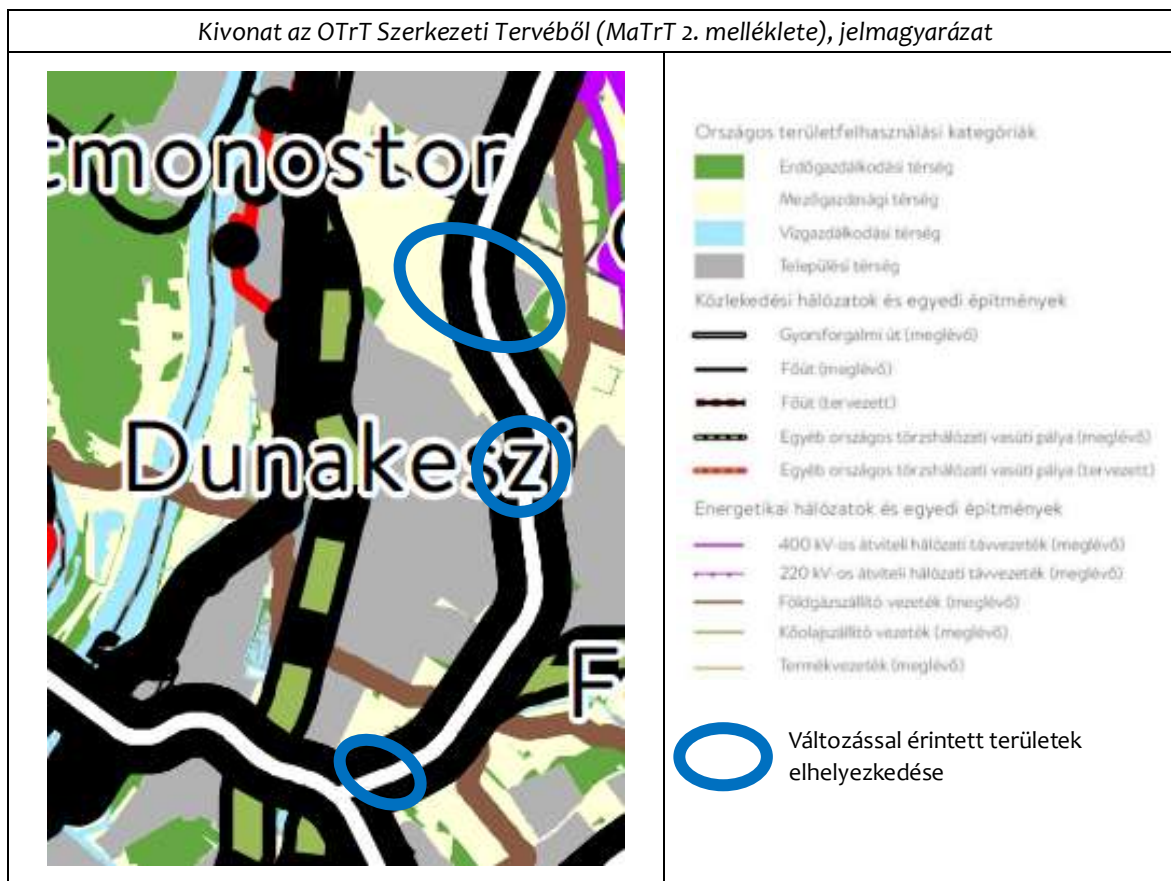
3. Terület-, és településrendezési szempontú vizsgálat

A térségi vizsgálatok kizárólag a TSZT területfelhasználási kategóriáinak módosításával járó, változással érintett 1-6. jelű területekre készült.

3.1. A változással érintett területek OTrT vizsgálata

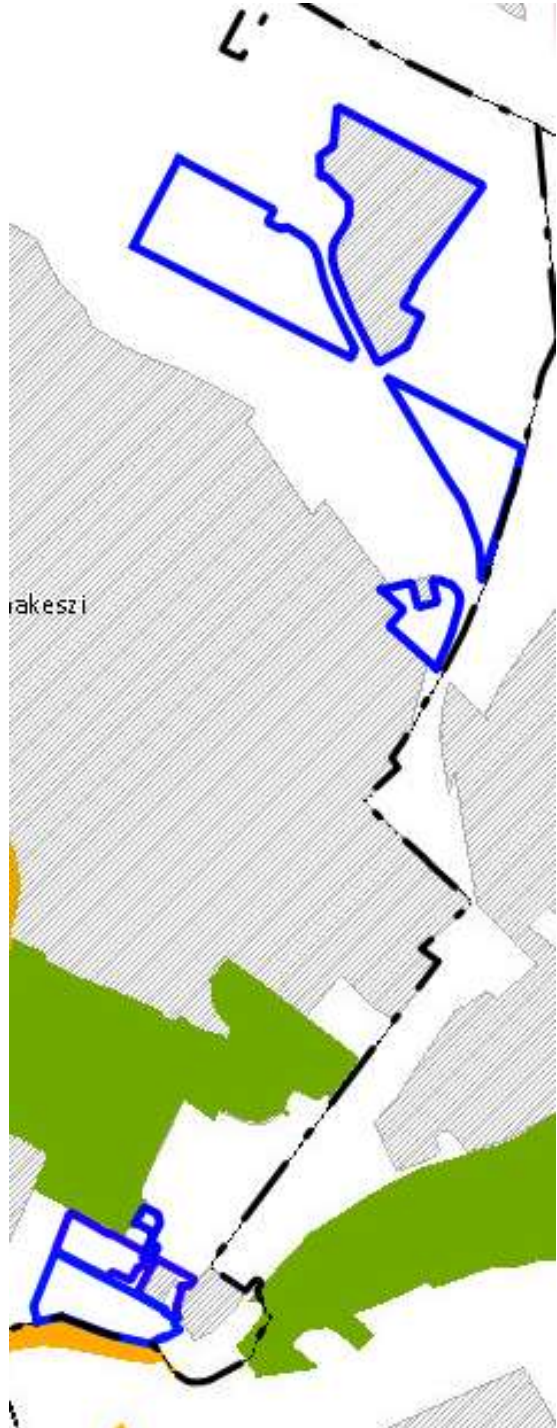
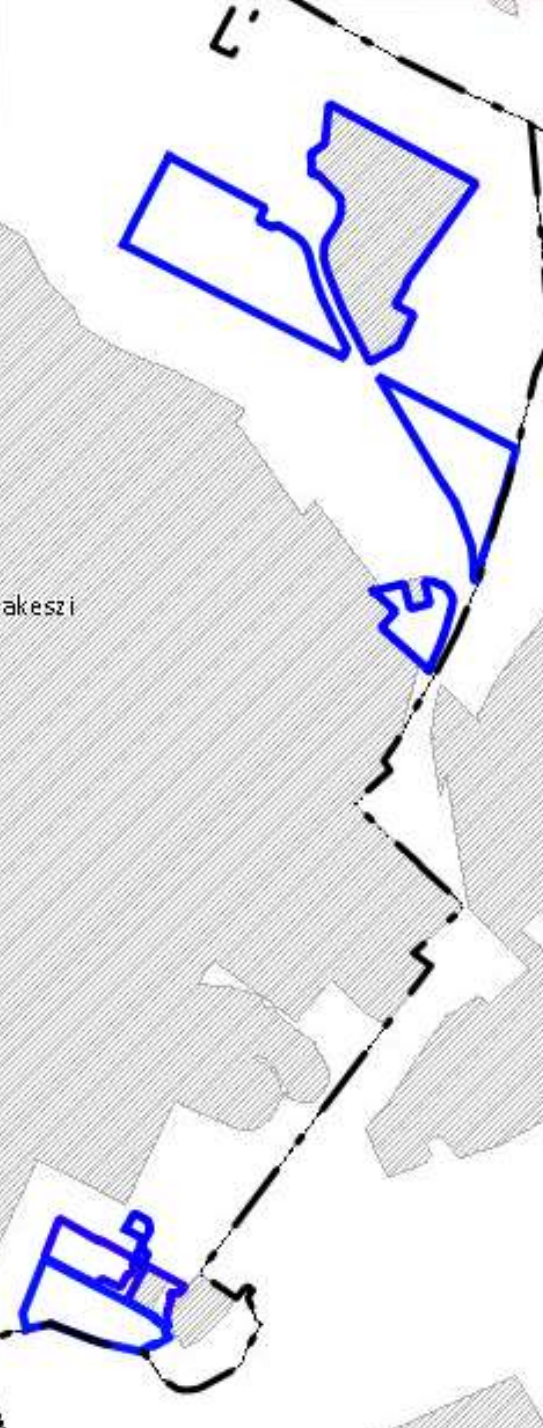
3.1.1. Az ország térségi szerkezeti terve érintettségének vizsgálata

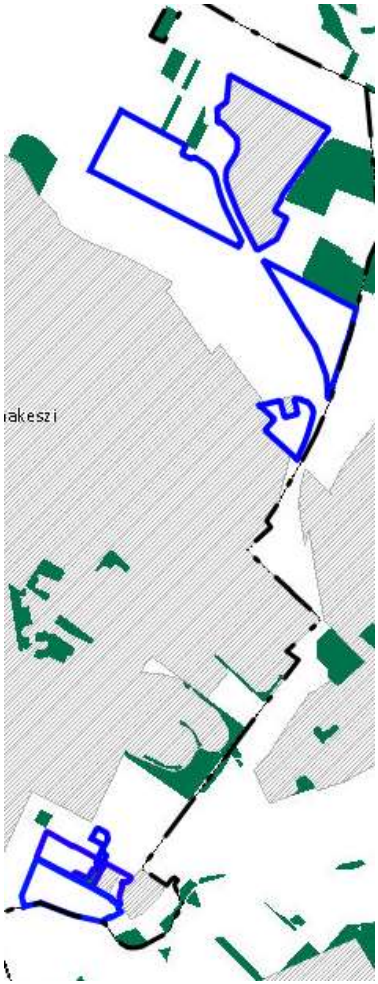
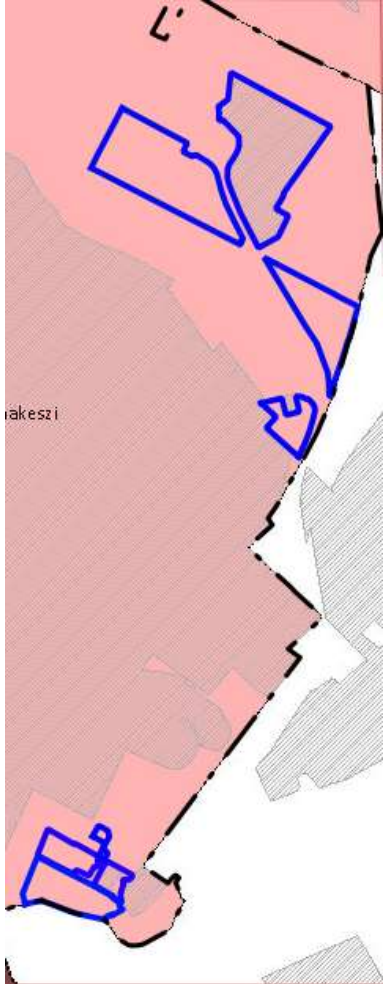
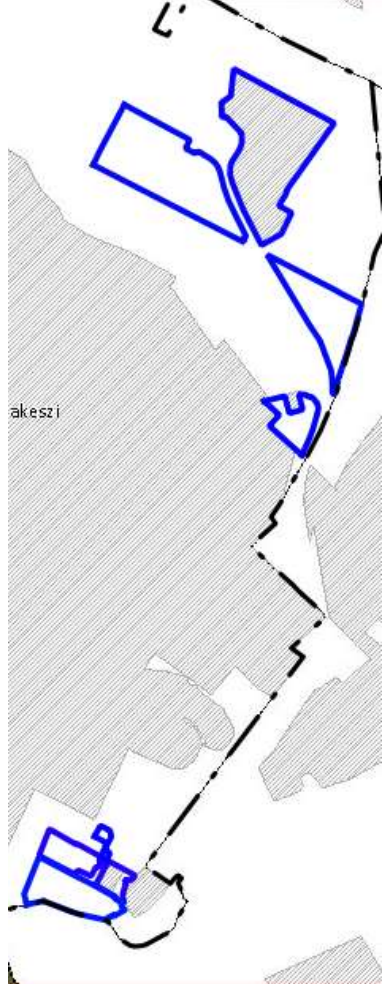
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint változással érintett területeket **mezőgazdasági térség** és **települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába sorolja. A területek mindegyike a településen áthaladó M2 gyorsforgalmi út nyomvonalának környezetében fekszik.



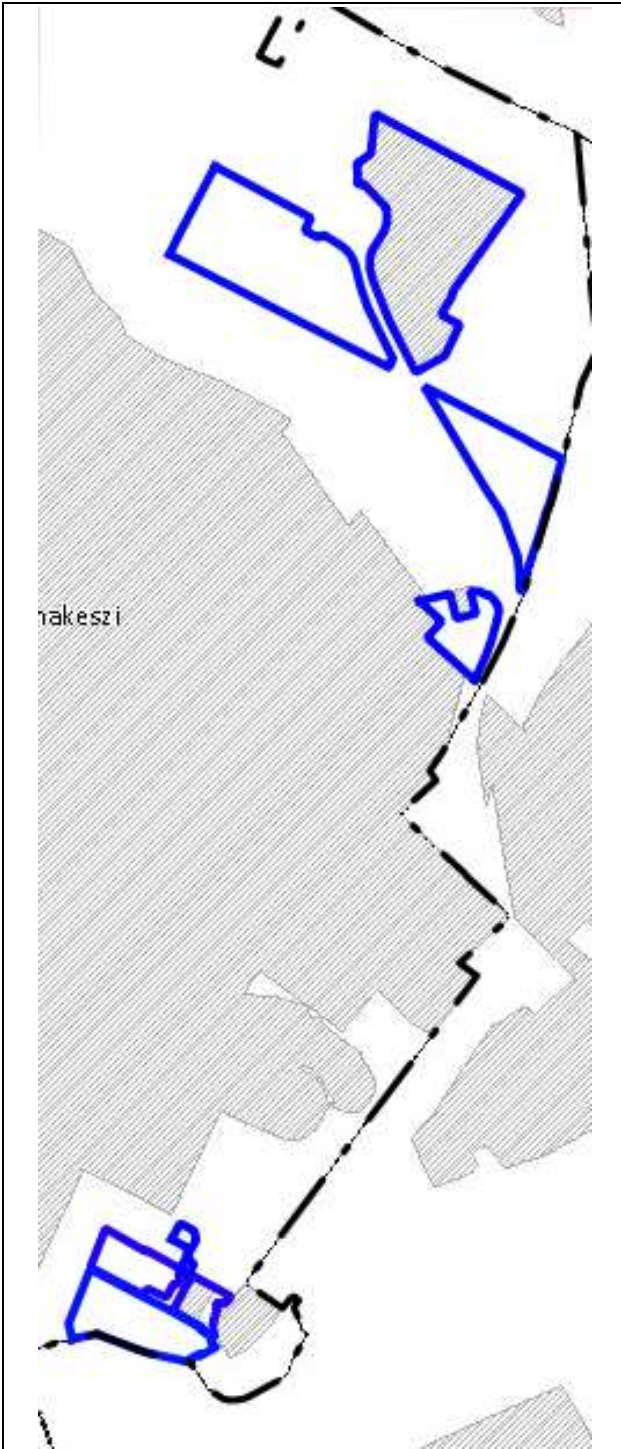
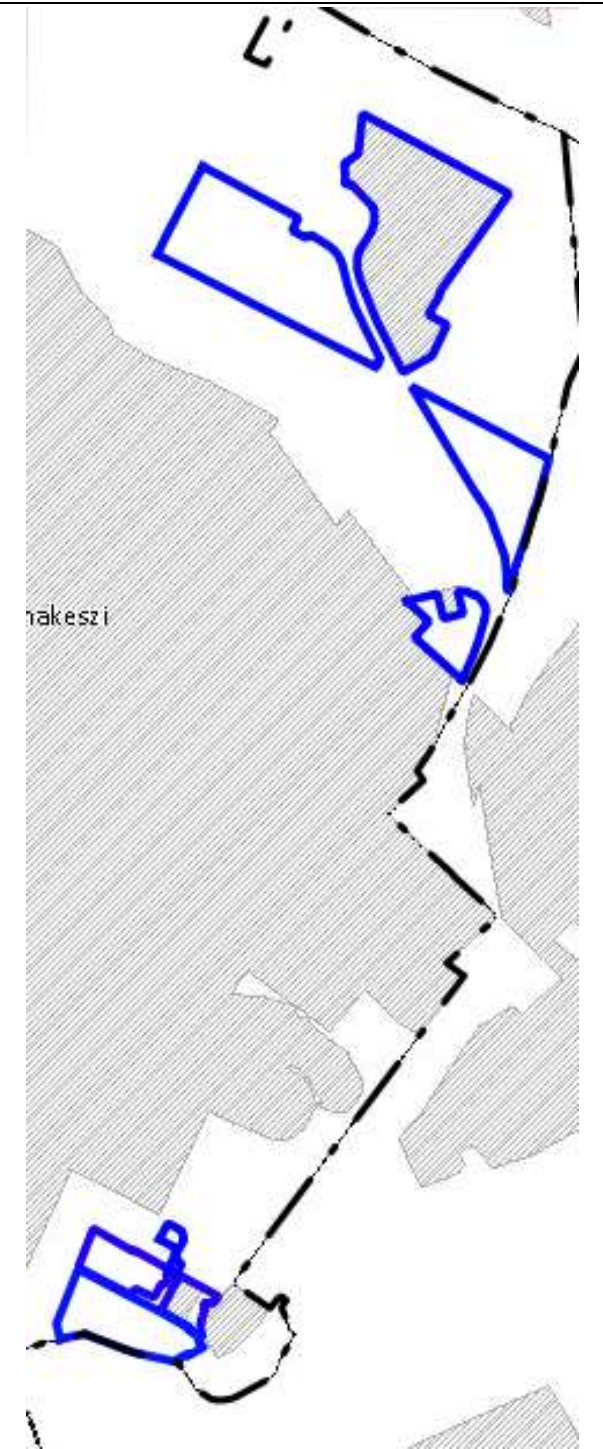
3.1.2. A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége

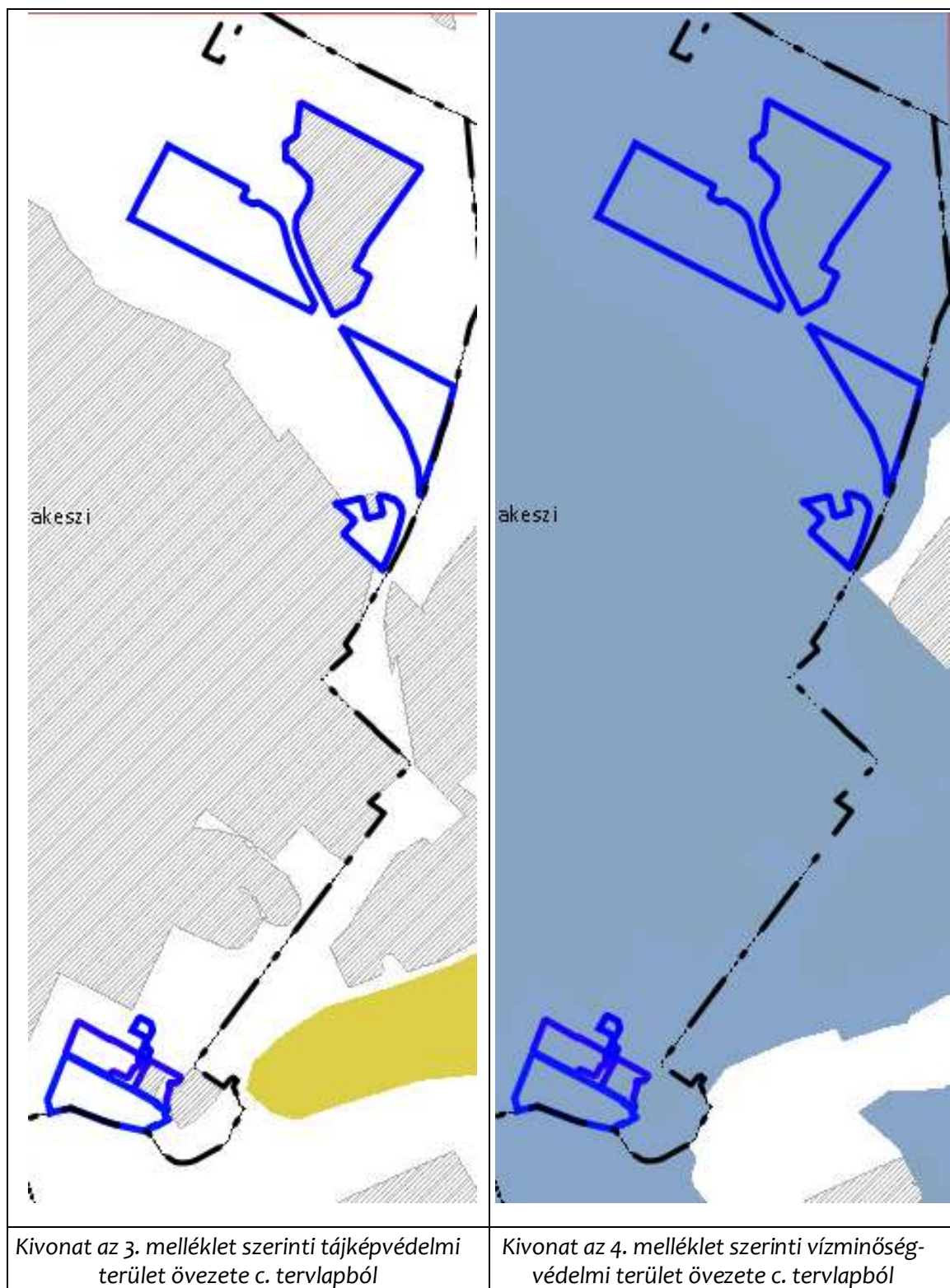
Az OTrT országos övezeteinek tervlapjait a területrendezési terv 3. melléklete tartalmazza. A változásokkal érintett területek egyes övezetekben történő elhelyezkedését az alábbi kivágatok szemléltetik.

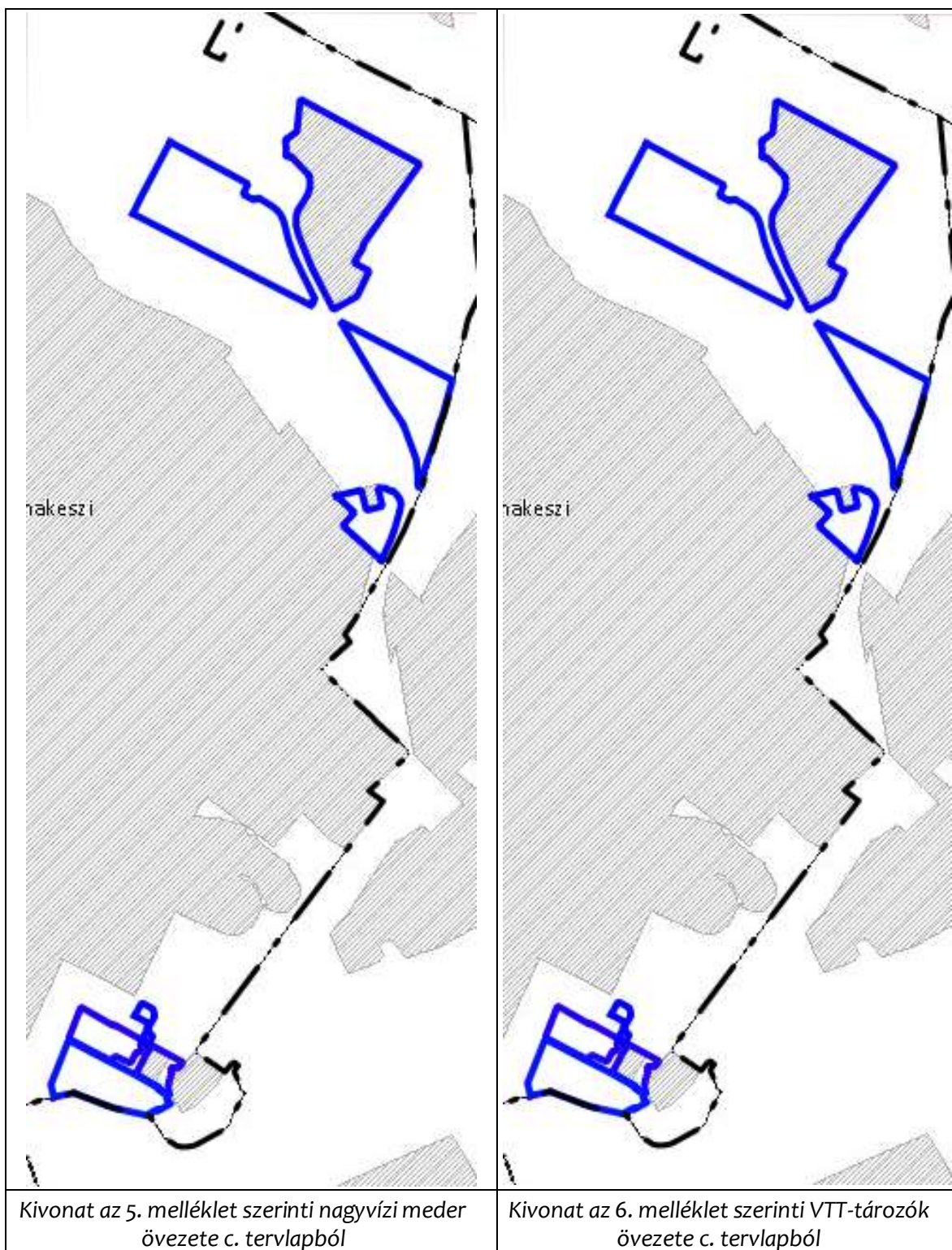
	
Kivonat az OTrT Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózatökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete c. tervlapjából (3/1. melléklet)	Kivonat az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapjából (3/2. melléklet.)

		
Kivonat az OTrT Erdők övezete c. tervlapból (3/3. melléklet)	Kivonat az OTrT Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/4. melléklet)	Kivonat az OTrT Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések c. tervlapjából (3/5. melléklet)

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 változással érintett területeknek:

	
Kivonat az 1. melléklet szerinti jó termőhelyi adottságú szántók övezete c. tervlapból	Kivonat az 2. melléklet szerinti erdőtelepítésre javasolt terület övezete c. tervlapból





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

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

Ökológiai hálózat: Az övezet az 5. területet érinti, amely a Mogyoródi patak mentén 5-10 méteres sávban érintett az ökológiai folyosó területével. Az 1.-4. és 6. területek ökológiai hálózattal nem érintettek.

Világörökségi és világörökségi várományos területek: Az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, mely a módosítás szempontjából nem releváns.

Vízminőség-védelmi terület: Az övezet a teljes közigazgatási területet érinti, melyet a módosítás során a közműellátás tekintetében figyelembe kell venni.

3.2. Pest Megye Területrendezési Tervének vizsgálata

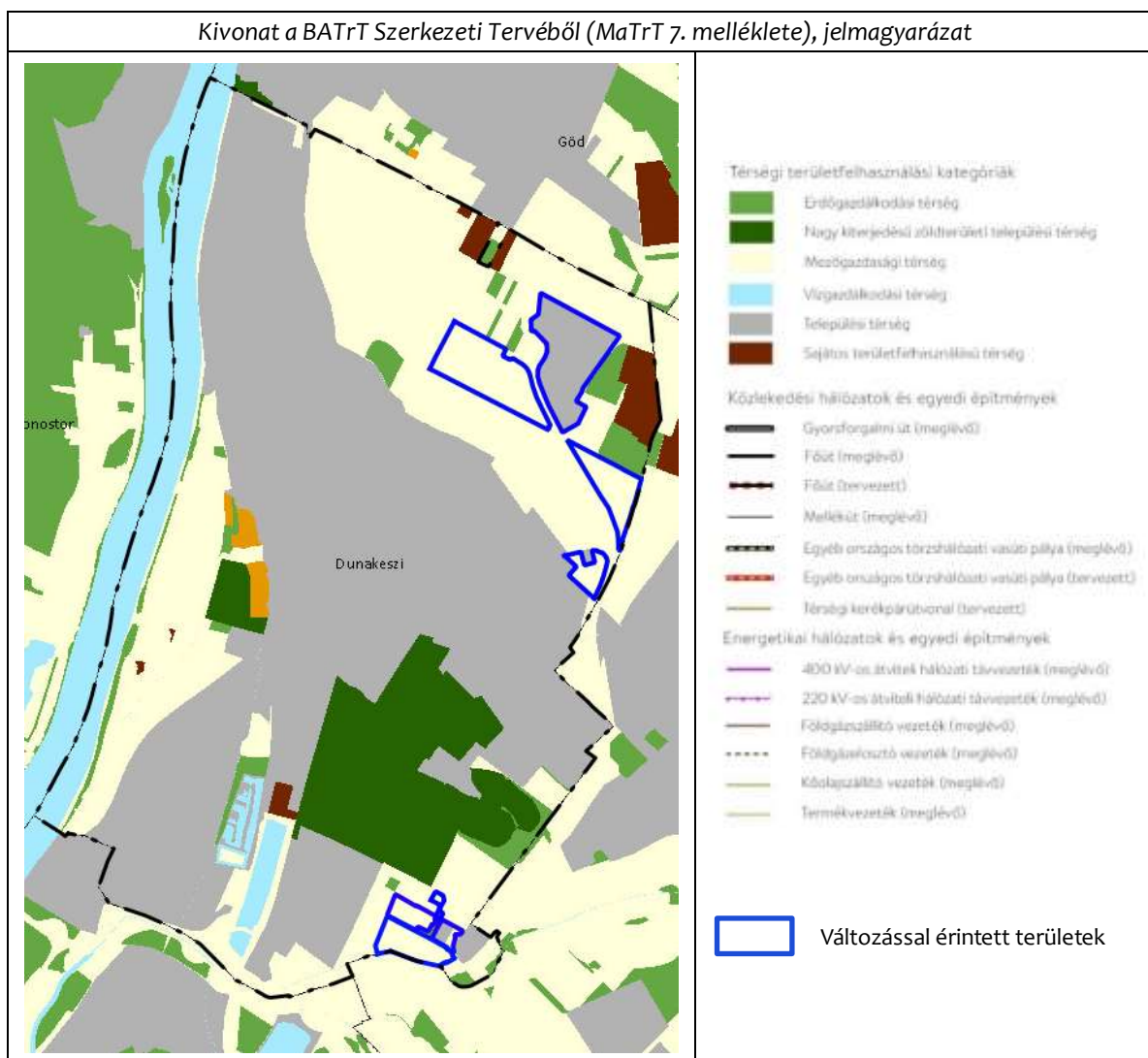
A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan a megyei övezetek vonatkozásában tartalmaznak előírásokat. Dunakeszi Város az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel érintett. A változással érintett terület a **3.13.2 melléklet - Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetében** és a **3.13.3 melléklet - turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetében** fekszik.

3.13.2 melléklet –logisztikai övezet	3.13.3 melléklet – turisztikai övezet
	

3.3. A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervének vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény által megállapított Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Térségi Szerkezeti Terve az OTrT-vel összhangban a településrendszert és a térségi területfelhasználásának és műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg. A BATrT Dunakeszit **települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági, nagy kiterjedésű zöldfelületi települési, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térség** kategóriába sorolja.

A város közigazgatási területét érintő közlekedési hálózati elemek a következők: gyorsforgalmi út (M2/A, Mo), főút (2 sz. országos főút), térségi szerepkörű összekötő út (tervezett), egyéb országos vasútvonal, országos kerékpárútvonal, térségi kerékpárútvonal, térségi repülőtér (meglévő) és kompátkelőhely (meglévő). A települést érinti térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő), földgázszállító vezeték (meglévő), valamint földgázelosztó vezeték (meglévő).



A BATrT Szerkezeti Terve szerint a változással érintett területek **települési térség** és **mezőgazdasági térség** térségi területfelhasználási kategóriába soroltak.

Dunakeszi Város Önkormányzata a csereterületekre és közigazgatási határ 200 méterén belüli beépítésre szánt terület kijelölése vonatkozásában térségi területrendezési eljárást kezdeményezett 2022. évben, melynek eredményeként térségi területfelhasználási engedélyt kapott (üi.szám: PE/AF/00013-14/2023). A hatósági engedély a települési térségbe sorolt 0. terület került átcsoportosításra az 1., 2., és 3. területekre. A csereterületek mérlegét az alábbi táblázatok összegzik.

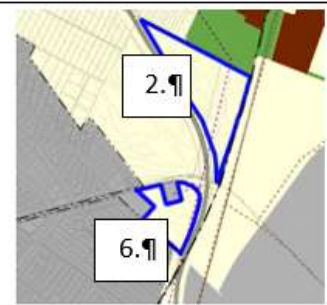
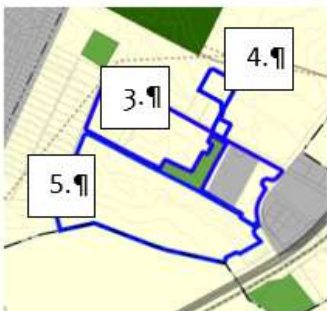
A tervezett átcsoportosítással érintett csereterületek egyenlege:

Észak, Gksz területek
Észak, Gip területek
Észak, Köu területek

Mezőgazdasági térség:	319643
Mezőgazdasági térség:	144447
Mezőgazdasági térség:	62800
összesen:	526890 m2
	52,69 ha

Észak, Gá területek
M2 főtí lehajtó térség
Alag

Települési térség:	217000
Települési térség:	214705
Települési térség:	95200
összesen:	526904,6 m2
	52,69 ha

hatályos BATrT kivágat	térségi területfelhasználási engedély szerint	
	BATrT módosítás	települési térség területe
		0. terület települési térsége 52,69 ha 1. terület települési térsége 21,7 ha
		2. terület települési térsége 21,47 ha
		3. terület települési térsége 9,52 ha

3.4. A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata

A BATrT kiemelt térségi övezeteinek tervlapjait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet 7. 8., 9. mellékletei tartalmazzák. A változásokkal érintett területek egyes övezetekben történő elhelyezkedését az alábbi kivágatok szemléltetik.

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

Budapesti agglomeráció kiemelt térségi övezetei	Település érintettsége	Vizsgált területek érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 7. melléklet)	IGEN	IGEN
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

Ásványi nyersanyagvagyon kiemelt térségi övezete: Dunakeszi városának teljes közigazgatási területét érinti, azonban a változással érintett területek egyike sem érintett ásványi anyag lelőhely területével.

3.5. A hatályos Településszerkezeti Terv megállapításai

Hatályban levő település rendezési tervek

- Dunakeszi Város többször módosított, 119/2018.(V.31.) sz. Ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terve (TSZT)
- Dunakeszi Város többször módosított, 6/2018.(V.31.) sz. Ök. rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ)

3.5.1. A 0. és 1. terület ismertetése

Elhelyezkedését tekintve a város észak-keleti részén, az M2 autópálya északi csomópontjának, valamint a hulladéklerakó környezetében található, beépítetlen terület.

0. TERÜLET – M2 Dunakeszi északi lehajtójának környezete	1. TERÜLET – M2 Dunakeszi északi lehajtójának környezete
	

A 0. terület az alábbi területfelhasználási kategóriába sorolt:

- Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gks)
- Gazdasági ipari (Gip)
- Véderdő (Ev)

A kivágon szereplő, az M2 autópályától keletre fekvő, 43 hektár ipari és kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategóriába sorolt, mely kelet felől a hulladéklerakó véderdjével határos. Az autópálya folyószakaszával határos része vonalas véderdő területfelhasználási kategóriába sorolt. Dunakeszi legészakibb M2-es autópálya csomópontja jelenlegi formáját a közelmúltban, az M2-t a 2. számú főúttal összekötő út kiépítésekor nyerte el az autópálya 2x2 sávossá történő kiszélesítésével egyidőben történő átépítésével. A területet észak-dél irányban nagyfeszültségű légvezeték keresztezi.

A terület érintett az autópálya 100 méteres, illetve a hulladéklerakó 1000 méteres védőtávolságával.

Az 1. terület az alábbi területfelhasználási kategóriába sorolt:

- Általános mezőgazdasági (Má)
- Véderdő (Ev)

Az M2-től nyugatra fekvő, nagytáblás földterület általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek autópálya felőli széle vonalas véderdő területfelhasználási kategóriában fekszik, melyet a város tervezett észak-déli összekötő gyűjtő útjának hálózati nyomvonala, valamint az autópálya 100 méteres, illetve a hulladéklerakó 1000 méteres védőtávolsága érint.

3.5.2. A 2. terület ismertetése

Az M2 autópálya fóti csomópontjától északra fekvő, beépítetlen terület.

2. TERÜLET – M2 Dunakeszi -fóti lehajtójának környezete	
	
Dunakeszi közigazgatási területe	a szomszédos Fót közigazgatási területe (tájékoztatásul)

A 2. terület az alábbi területfelhasználási kategóriába sorolt:

- Általános mezőgazdasági (Má)
- Véderdő (Ev)

A terület általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt. A mezőgazdasági táblát 132 kV-os villamosenergia főelosztó légvezeték keresztezi. A területet érinti az autópálya 100 méteres védőtávolsága.

A terület a közigazgatási határ 200 méteres távolságán belül helyezkedik el.

3.5.3. A 3. és 4. területek ismertetése

Az egykori Alagi major területe, mely Dunakeszi dél-keleti részén, szintén az M2 autópálya közelségében, de annak közvetlen lehajtóitól távolabban fekvő terület.

3., 4. TERÜLET– Dunakeszi Alagi major környezete


A 3. terület az alábbi területfelhasználási kategóriákkal érintett:

- Mezőgazdasági rendeltetésű major terület (Mm)
- Különleges mezőgazdasági üzemi (K-m)
- Közjóléti erdő (Ek)

A terület jelentős része a 072/19 hrsz-ú telket érinti, mely a hatályos TSZT településszerkezeti tervlapján Km, azaz különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriába és nagyobb része Mm jelű, azaz mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt, csakúgy, mint a 072/6 hrsz-ú és 065/3 hrsz telkek.

A 072/8 hrsz-ú telken áll az alagi kápolna megmaradt romjai, mely általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába (Má) sorolt.

A 072/19 hrsz-ú telek közjóléti erdőtől nyugatra eső telekrészei, valamint a erdő művelési ágban lévő telek, -mely az erdészeti kataszternek nem része- Mm jelű, azaz mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt.

A kápolna romjától nyugatra fekvő 072/7 hrsz-ú telek erdő művelési ágban van, az erdő kataszternek része, mely a TSZT-n Ek jelű, azaz közjóléti területfelhasználási kategóriában jelölt. A telek a jelen tervmódosítással nem érintett.

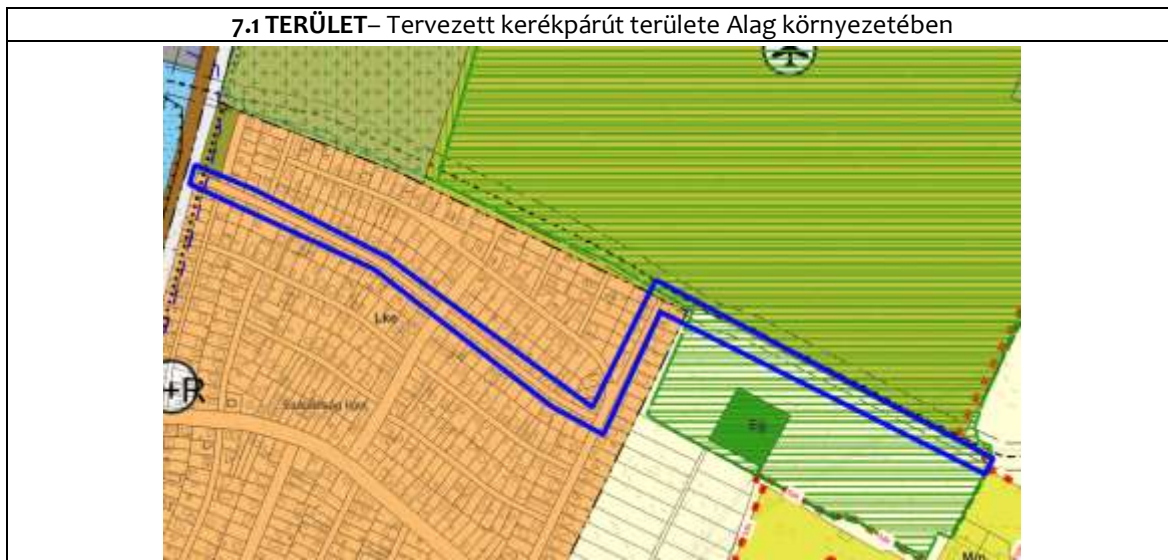
3.5.4. 5 és 6. területek ismertetése

Az 5. területen fekvő 079/15 hrsz telek és 6. területen fekvő 049/16 hrsz telek általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználási kategóriába sorolt. Mindkét teleknek egy része véderdő (Ev) besorolásban fekszik.

5. TERÜLET– Dunakeszi Alagi majortól délre fekvő terület	6. TERÜLET– Dunakeszi ELMU elosztó melletti terület
	

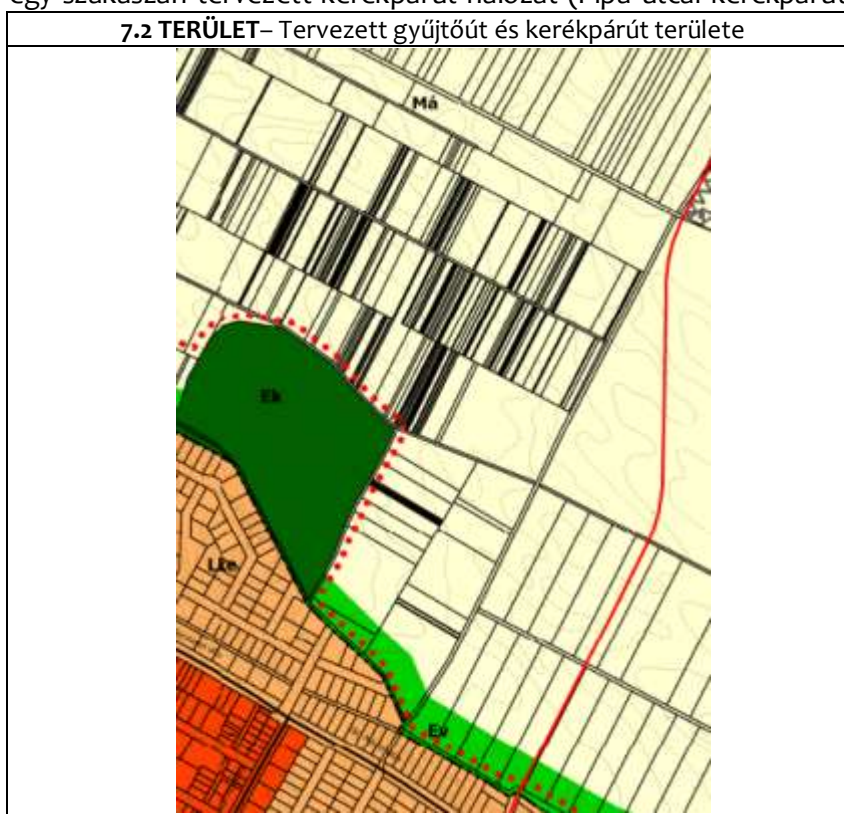
3.5.5. 7. területek ismertetése

7.1 Az Alagi városrész környezetben tervezett sportterülethez kapcsolódó kerékpárút tervezett nyomvonalával érintett terület. A tervezett nyomvonal területe mezőgazdasági és mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt telkeket érint. A tervezett nyomvonal az ökológiai hálózat magterületét a 064/1 hrsz telken érinti.



7.2 A tervezési területet érintő tervezett gyűjtőút nyomvonal (Hunyadi utca folytatása) korrekciójával és annak egy szakaszán tervezett kerékpárút hálózat (Pipa utcai kerékpárút) nyomvonal

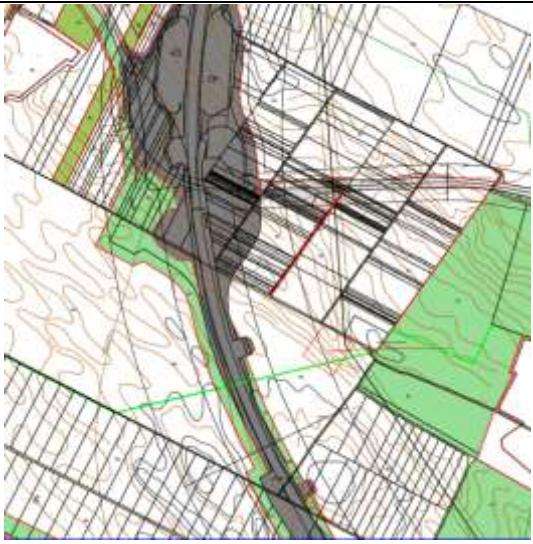
módosításával érintett terület az épülő új köznevelési intézmények beruházási területének határáig tart. A tervezési területbe eső területen a településszerkezeti tervet érintően csak a nyomvonalas hálózati elemek kerülnek módosításra. A tervezett nyomvonal korrekció általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt ingatlanokat érint.



3.6. A hatályos Építési Szabályzatának megállapításai

3.6.1. A 0. és 1. terület ismertetése

A **0. terület** csak a településszerkezeti tervben, távlati hasznosításra kijelölt gazdasági terület, ezért a Helyi Építési Szabályzatban (továbbiakban: HÉSZ) a földterületek nincsenek építési övezetbe sorolva, ezért övezeti besorolásuk általános mezőgazdasági (Má) övezet.

0. TERÜLET – M2 Dunakeszi északi lejtőjének környezete	1. TERÜLET – M2 Dunakeszi északi lejtőjének környezete
	

Az **1. terület** az alábbi övezeti besorolásokkal érintett:

- Általános mezőgazdasági övezet (Má)
- Véderdő (Ev)
- a területet érintő, tervezett észak-déli gyűjtőút és egyéb kiszolgáló út szabályozási vonala
- a telket érinti az M2 autópálya 100 méteres és hulladéklerakó 1000 méteres védőövezete
- a hidrogeológiai védőövezet „B” védőzónája

3.6.2. A 2. és 6. területek ismertetése

A 2. és 6. terület általános mezőgazdasági (Má) és Véderdő (Ev) övezetben jelöltek.

2. TERÜLET – M2 főtől lejtőtől északra	6. TERÜLET – M2 főtől lejtőtől délre
	

Mindkét területet érinti az M2 autópálya 100 méteres védősávja, a közigazgatási határ 200 méterén belüli fekvésűek és nagyfeszültségű elektromos főelosztó hálózat és annak védőövezete. A 4. területet érinti a Kossuth Lajos utca, mint országos mellékút (gyűjtőút) külterületi szakaszának 50 méteres védősávja is.

3.6.3. A 3., 4. és 5. területek ismertetése

Az egykori Alagi major területe, mely Dunakeszi dél-keleti részén, szintén az M2 autópálya közelségében, de annak közvetlen lehajtóitól távolabban fekvő terület.

3., 4. 5. TERÜLET– Dunakeszi Alagi major környezete



A 3. terület a HÉSZ szabályozási tervlap mellékletén mezőgazdasági major övezetben (Mm) és különleges mezőgazdasági üzemi építési övezetben (K-m) fekszik. A HÉSZ előírásai:

„41.§ [Mezőgazdasági üzemi (K-m) területek

A K-m jelű övezetbe a volt major mezőgazdasági termeléssel összefüggő üzemi területei tartoznak.

Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:

mezőgazdasági üzemi,

állattartást szolgáló,

termékfeldolgozást, -tárolást szolgáló,

mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű,

kapcsolódó kiszolgáló létesítmények,

a terület fenntartását szolgáló,

a használó és a személyzet számára szolgáló lakó az a)-d) pontban felsorolt létesítmények elhelyezését követően, vagy azzal egy időben építve.

Az övezetben lévő telkek elő-, oldal-, és hátsókertjében többszintes növényállomány telepítendő.

Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: részleges”

15.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	legkisebb beépíthető telekméret	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelü let
2			(%)	(m ²)	(m ²)	(m)	(%)
3	K-m	SZ	10*	10 000	10 000	5,0	50

*épület elhelyezése maximum 5%-ban, további 5%-ban kizárólag nem épület jellegű építmények elhelyezése megengedett

A romkápolna telkén a kötelezően megtartandó zöldfelületként szabályozott. A terület a műemléki épület (rom) műemléki környezetében fekszik. A terület a hidrogeológiai védőidom „B” védőzónájába esik.

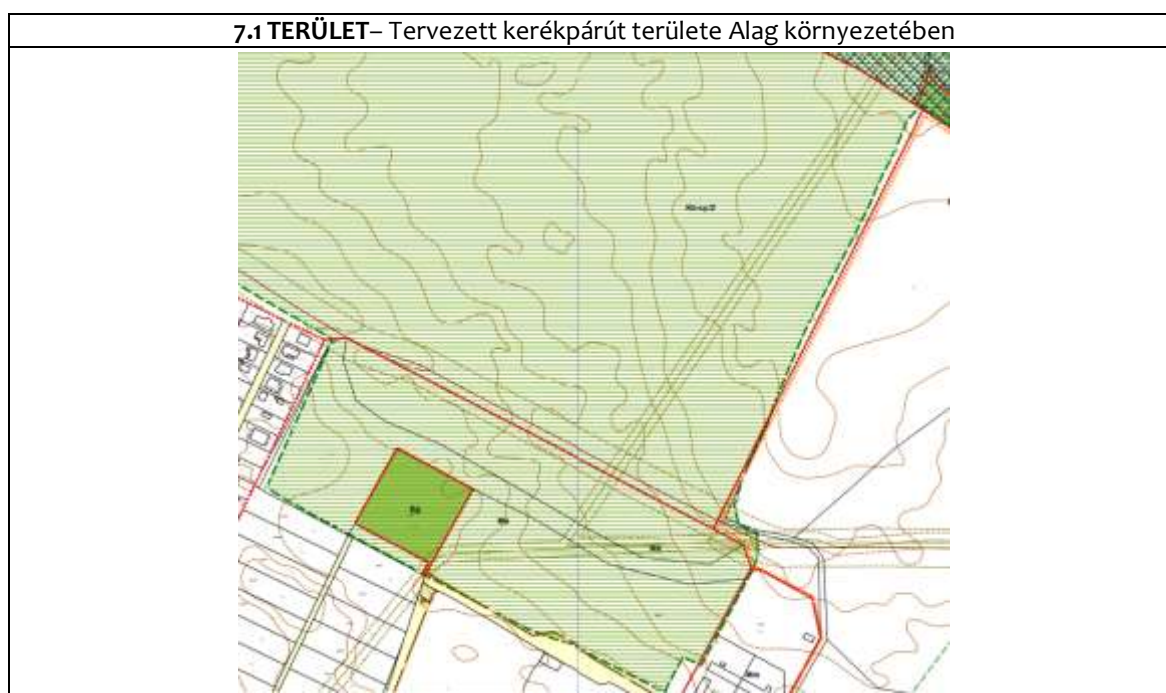
A 4. terület a HÉSZ szabályozási tervlap mellékletén szintén mezőgazdasági major övezetben (Mm) fekszik és kívül esik a műemléki környezet lehatárolásán. A terület a hidrogeológiai védőidom „B” védőzónájába esik.

Az 5. terület általános mezőgazdasági (Má) övezetben fekszik. A telek kívül esik a hidrogeológiai védőidom területén, azonban érinti a Mogyoródi patak 50 méteres védősávja és a patakot kísérő ökológiai folyosó a közigazgatási határtól mért, átlagosan 10 méter széles sávban.

A területekre vonatkozó részletes előírások ismertetésétől eltekintettünk, mivel az nem ad többlet információt a változtatási irányok értelmezésének tekintetében.

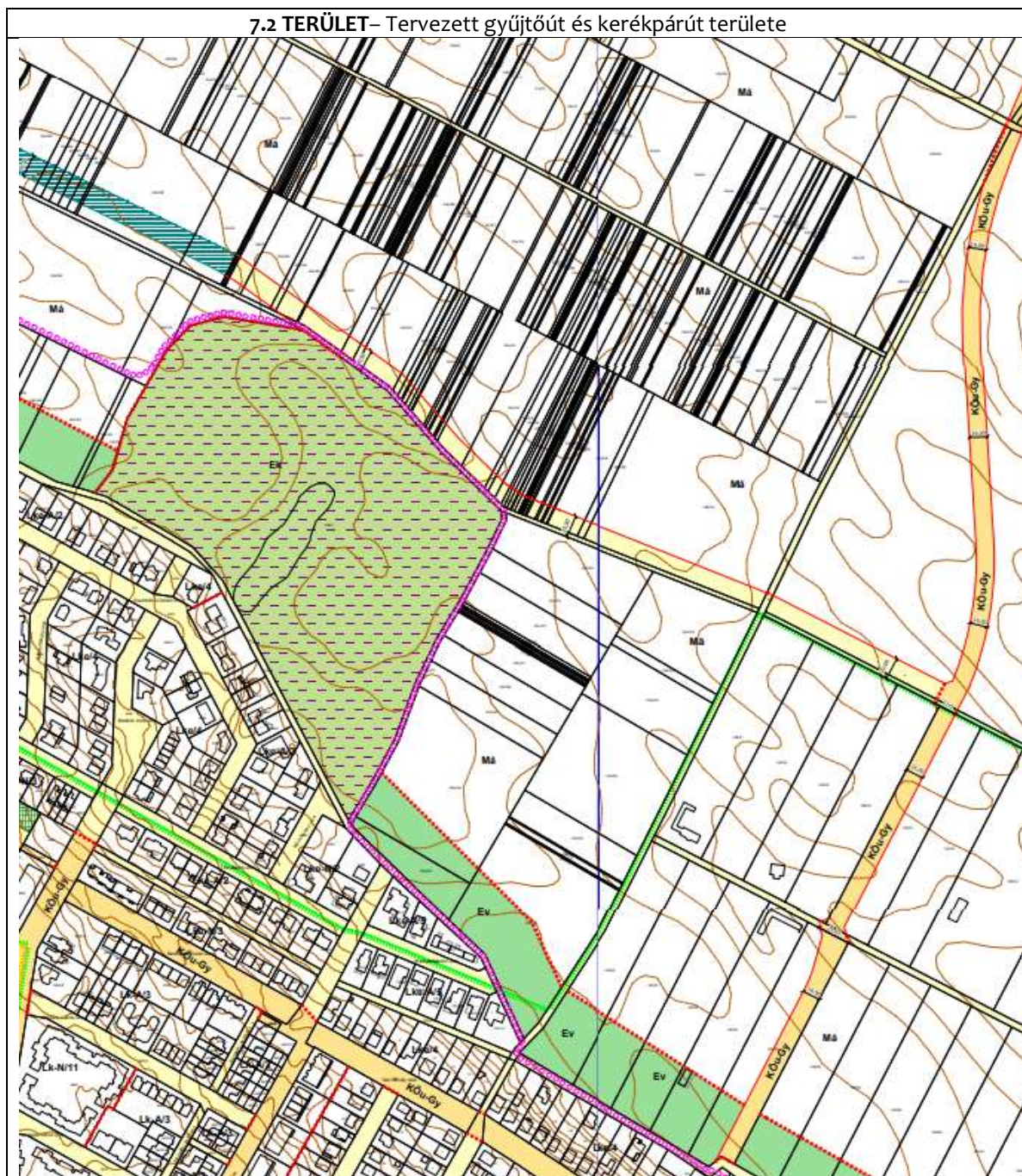
3.6.4. A 7. területek ismertetése

7.1. Az Alagi városrész környezetben tervezett sportterülethez kapcsolódó kerékpárút tervezett nyomvonalával érintett terület.



A tervezett módosítás az Má övezetbe sorolt mezőgazdasági hasznosítású 066 és 064/1 hrsz telkeket, továbbá egy rövid, 50 méteres szakaszon a 064/2 hrsz-ú ingatlant a lakótelkek telekhatára mentén, illetve az Mm övezetbe sorol, kivett, 065/3 hrsz telke érinti.

7.2. Az 1. tervezési területet érintő tervezett gyűjtőút nyomvonal korrekciójával és annak egy szakaszán tervezett kerékpárút hálózat (Pipa utcai kerékpárút) nyomvonal módosításával összefüggésben, annak folytatásaként érintett területek az épülő új köznevelési intézmények beruházási területének határáig.



A módosítás a szabályozási tervlapon szabályozott, tervezett gyűjtőút nyomvonalat, valamint az arra merőlegesen szerkesztett kiszolgáló út szabályozását érinti. A változtatás kiszolgáló út és általános mezőgazdasági övezetben fekvő telkeket érint, illetve az Ek övezetbe sorolt 036/3 hrsz telket.

3.7. Épített értékek vizsgálata

3.7.1. Épített örökség

Dunakeszi Város a világörökségi és világörökség várományos területek közé tartozik. Országos műemlékkel kizárólag a 3. és 7.1 módosítási területek érintettek, melyeken az alagi templomrom és annak műemléki környezete. *forrás: E-TÉR nyilvántartás*

ORSZÁGOS MŰEMLÉK:

							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Pest	Dunakeszi	072/8	Templomrom	műemlék	7005	7010	1958

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETI ÉRINTETTSÉG:

							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Pest	Dunakeszi	066	Templomrom ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		29110	

							
VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Pest	Dunakeszi	072/19	Templomrom ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet		29110	

42

3.8. Táj-, és természetvédelem, zöldfelület vizsgálat

3.8.1. Táj-, és természetvédelem

A változással érintett területek közül az 5. területet az ökológiai hálózat folyosója érinti a Mogyoródi patak mentén, melyen véderdő kijelölése tervezett a 079/15 hrsz telket érintően.



forrás: E-TÉR adatszolgáltatás (MATrT övezetek)

A változással érintett 7.1 területe érinti az ökológiai hálózat magterületét, melyen kerékpár hálózati elem kijelölése tervezett a 066 és 064/1 hrsz telkeket érintően.



forrás: E-TÉR adatszolgáltatás (MATrT övezetek)

A környezeti értékelés készítésének eseti szükségességéről szóló eljárás során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága felhívta a figyelmet, hogy a 072/19 hrsz-ú ingatlanon, az alagi templomrom körül lévő fás területen fokozottan védett füleskuvik-odu található. A természetvédelméről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai értelmében a fokozottan védett madár fészkelőhelyét meg kell őrizni.

A változással érintett többi terület az ökológiai hálózatnak, tájképvédelmi területnek nem része. Nem részei továbbá országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területnek és a NATURA 2000 hálózatnak sem.

3.8.2. Erdő területek

A módosítással érintett területeken a földhivatali nyilvántartás szerinti, erdő művelési ágú földterület a 3. területen található, a 072/6 hrsz telken. A földrészleten összefüggő erdőállományt alkotó faállomány nem található, néhány idősebb, kifejtett lombkoronájú faegyed helyezkedik el az ingatlan szélén. A telek nem része az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott kataszteri erdőként.

072/6	erdő	E6	0,43	
-------	------	----	------	--

A módosítással érintett területek közé ékelődve, a 072/7 hrsz-ú telek az erdőkataszteri állomány része, melynek településrendezési szempontú módosítása nem tervezett.

Országos Erdőkataszteri Nyilvántartás részlete - 072/7 hrsz-ú telek



3.8.3. Mezőgazdasági területek

0. terület

A hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába jelölt területen a termelésből való kivonás nem történt meg. A telkek szántó 7 és szántó 8 minőségi osztályba sorolt földterületek, melyek jelentős része művelés alatt áll.

1. terület

A 040/149 hrsz telek szántó 7 minőségi osztályba sorolt, művelés alatt álló, gyengén termő földterület.

2. terület

A 043/9 hrsz és 044/20 hrsz földterületek szántó 6 és szántó 7 minőségi osztályba sorolt, művelés alatt álló földterületek.

3. terület

Az alagi terület nagy része (9,03 ha) kivett major művelési ágban fekszik. A telek keleti részének 2,7 ha-os alrészlete legelő 4 művelési ágú földterület.

4. terület

A 065/3 hrsz-ú terület szintén az egykori majorsághoz tartozó terület, így kivett üzemként nyilvántartott földterület.

5. terület

Az Alagi majortól délre felre, a Mogyoródi patak mentén fekvő 079/15 hrsz szántó 4 és legelő 3 művelési ágban fekvő földterület. A szántó alrészlet művelt, a legelő alrészlet vizes, mocsaras, művelésre alkalmatlan, fás-bokros földterület.

6. terület

A 049/16 hrsz telek szántó 8 művelési ágban nyilvántartott, művelés alatt álló, a belterület közvetlen szomszédságában, kertvárosias lakóterület, ELMU elektromos alállomás és gazdasági

területek közé ékelődve, az M2 autópályától keletre fekszik. Az elektromos alállomás közelsége miatt a terület elektromos kábeltartó oszlopok jelenlétével terhelt.

3.8.4. Zöldfelületek

A 0., 1. és 2. területek jelenleg beépítetlenek, jellemzően mezőgazdasági művelés alatt álló földterületek. A 0. területen elszórtan kisebb-nagyobb fák, facsoportok figyelhetők meg az ingatlanokon, továbbá gyepesedő felhagyott szántóterületek dominálnak. A déli részeket mezőgazdasági művelésű területek uralják. Mindhárom módosítással érintett területre jellemző, hogy átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek alkotják, melyeken összefüggő erdőállomány vagy tervszerűen kialakított minőségi zöldfelületek nem találhatók.

A 3. terület művelés alól kivett, felhagyott üzemi területein degradált zöldfelületi borítottság, valamint spontán kialakult növényállomány jellemző. Fasorok főként a telekhatárok mentén találhatók. Az Alagi romtemplom és annak közvetlen környezetében idős faállomány látható, melyek dendrológiai szempontból nem jelentősek, ugyanakkor kifejlett lombkoronájuk miatt zöldfelületi szempontból értékesek. A majorság területe közé ékelődő 072/6 hrsz.-ú telek az ingatlannyilvántartás szerint erdő művelési ágú, faállomány azonban nemigen található a földrészleten és az Országos Erdőkatasteri Nyilvántartásnak sem része. A major és a rom területe között fekvő 072/7 hrsz.-ú, 1,34 hektáros telek közjóléti erdőterület területfelhasználási



kategóriába sorolt. A 4. terület egység az Alagi major közvetlen szomszédságában található. Az északi telekhatáron, közel 2000 m²-es területen, összefüggő faállomány látható, az ingatlan többi részét gyepfelületek uralják.

Az 5. területet délről a Mogyoródi patak és növénytakasúasai kísérik. A szántó és legelő művelési ágú területek déli része a Mogyoródi patak kiöntése és a magas talajvíz miatt vizesedő, mocsaras terület, így művelésre alkalmatlan. Az elvizesedett területeken a szukcessziós folyamatok következtében intenzív növénytakasúas figyelhető meg. A Mogyoródi patak mentét sűrű faállomány és cserjesedő területek kísérik.

A 6. terület az ELMÜ elektromos alállomás és az M2 gyorsforgalmi út közé ékelődő, jelenleg mezőgazdasági hasznosítás alatt álló terület. Az elektromos alállomás közelsége miatt a terület elektromos kábeltartó oszlopok jelenlétével terhelt, faállomány nem található a területen.

3.9. Környezetvédelem

3.9.1. Talajviszonyok, felszíni és felszín alatti vizek

A tervezési területet jelenleg növényzettel időszakosan fedett szántóföldek alkotják, ahol diffúz légszennyezés lép fel. A szántó porterhelése elsősorban a nagytáblás kialakításának, tagolatlanságának, a védőfásítás hiányának és a talajadottságoknak köszönhető. A mezőgazdasági területek művelése során a kemikália használat, a talajt, a talajvizeket és a felszíni vizeket veszélyeztetik. A talajminőséget rontó tényezők közül a legjelentősebb az erózió, mely esetében a fizikai talajfésülés, valamint a helytelen hasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következik be.

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” területnek számít. Dunakeszi érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont.

A Duna bal partján a Duna Menti Regionális Vízmű Zrt. víztermelő kútjai találhatók, melyek védelme érdekében a vízmű-üzemeltetők által meghatározásra kerültek a part menti kútsorok hidrogeológiai védőterületi övezetei. A hidrogeológiai védőidomok a település nagy részét lefedik, az északi településrész kivételével, így a vizsgálati területek mindegyike érintett a hidrogeológiai védőövezet „B” zónája által.

A vizsgálati terület az M2 gyorsforgalmi út menti területeket foglalja nagyrészt magába. A nagyforgalmú út egyes szakaszai véderdők, védőfásítások hiányában potenciális közlekedési eredetű talajszennyező forrás. A szennyezőanyagok először a levegőbe jutnak, majd a részecskék ülepedése és a csapadék kimosó hatása következtében kerülnek a talajra és a talajvízbe.

3.9.2. Levegőtisztaság

Dunakeszi levegőtisztaság-védelmi szempontból Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációjának zónájába tartozik, miszerint a zóna erősen szennyezett elsősorban a nitrogén-dioxid (NO₂) és a szálló por (PM₁₀) tekintetében, mely főként a közlekedés okozta terhelés eredménye. A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, valamint az utak mentén magas a szálló és ülepedő por koncentráció is. A közlekedési eredetű levegő- zaj- és rezgésterhelésből adódóan a település forgalmasabb útjainak közvetlen közelében feltételezhető koncentráltabb terhelés. Ilyen az M2 autópálya és a 2-es számú országos főút környezete, előbbi több tervezési területet is érint, a 0., 1., 2., 5. és 6. tervezési területtel közvetlenül határos, míg a 3. tervezési területtől 200 m, a 4. tervezési területtől 500m távolságra halad el az M2 gyorsforgalmi út.

A tervezési területek környezetében jelentős kibocsátást okozó, bejelentett helyhez kötött légszennyező forrás nem található az OKIR Levegőtisztaság-védelmi Információs Rendszer (LAIR) adatai alapján. Dunakeszi levegőminőséget elsősorban a közúti forgalomból -a 2. főút, az Mo és M2 autópályák mentén- adódó emisszió határozza meg.

Emellett diffúz légszennyezést okoz a növényzettel időszakosan fedett szántóföldekről, illetve burkolatlan utakról származó por a külterületeken.

3.9.3. Zaj- és rezgésterhelés

A települések általános zajterhelésének bemutatására a 2017. évi Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alkalmas. A stratégiai zajtérképeken a zajhelyzetet kétféle zajmutatóval ábrázolják. Az Lden egy olyan „átlagos” zajszint, ami egy nap teljes 24 órájának jellemzésére szolgál. Az Léjjel az éjszakai időszak átlagos zajszintje.

A zajterhelési térképek az egyes térképi pontokban észlelhető zaj mértékét ábrázolják, a konfliktustérképek pedig mutatják, hogy a zajterhelés az egyes pontokban mennyivel magasabb, mint a stratégiai küszöbérték, mely alatt nem határértéket, csupán elérendő célértékeket kell érteni. A konfliktustérkép tehát a zajterhelési térkép és a stratégiai küszöbértékek összehasonlításával készül, és a zaj megítélési szintje, valamint a zajforrásra vonatkozó küszöbértékek különbségét, a túllépést ábrázolja Lden-re és Léjjel-re, illetve jól tükrözi a zaj szempontjából konfliktust okozó területeket, útszakaszokat.

A stratégiai küszöbértékek, a területi besorolástól függetlenül, közlekedési zajforrások esetén Lden= 63 dB, Léjjel = 55 dB.

A települések általános zajterhelését a közúti közlekedésből és az üzemi tevékenységből származó zaj mértéke határozza meg. Dunakeszi esetében a fenti két tényezőtől túl az általános zajterheléshez hozzájárul a valamint a **repülési zaj** is. Vasúti zajterhelés nem érinti a tervezési területeket, távol halad a vasúti nyomvonal, így a vasúti közlekedésből származó zajtérkép nem kerül bemutatásra.

Közlekedési eredetű zajterhelés

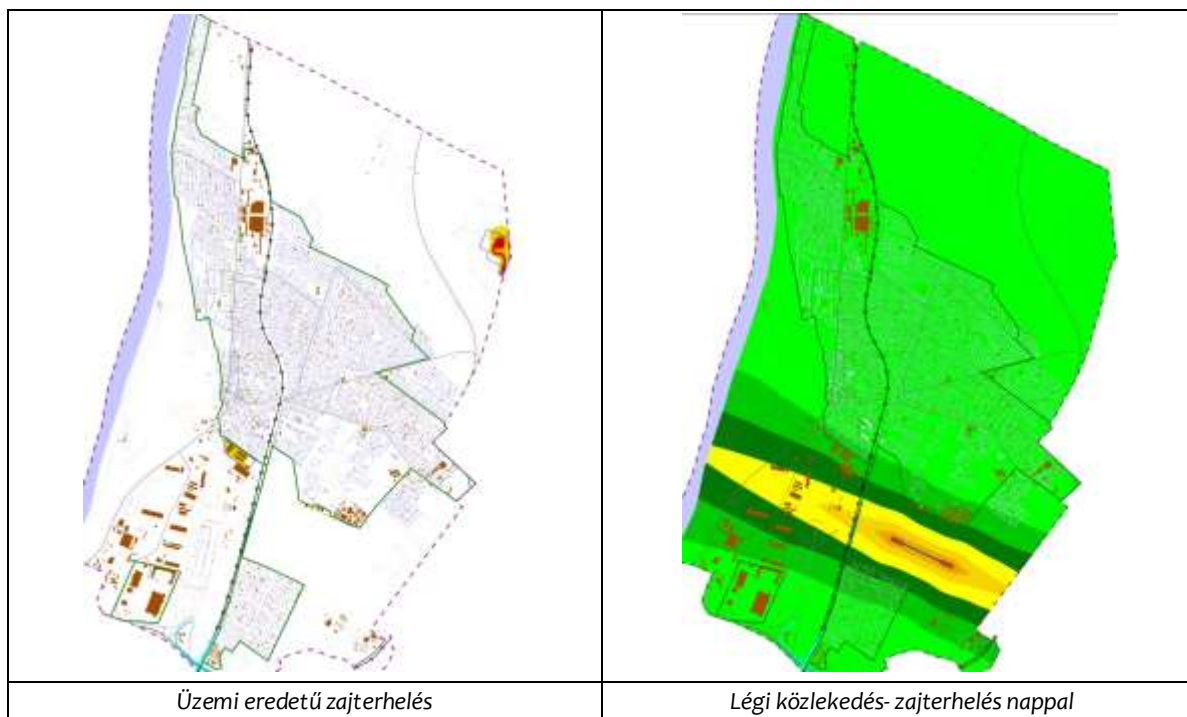
Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképe alapján is látható, hogy Dunakeszin közlekedési eredetű zajterhelés a 2-es számú országos főút és az M2-es gyorsforgalmi út mentén jelentkezik, mely utóbbi több tervezési területet is érint. A 0., 1., 2., 5. és 6. tervezési területtel közvetlenül határos, míg a 3. tervezési területtől 200 m, a 4. tervezési területtől 500m távolságra halad el az M2 gyorsforgalmi út.

Az M2 autópályát tervezési területekkel érintett szakaszainak környezetében csak véderdősávok, mezőgazdasági, ipari és kereskedelmi gazdasági területek találhatóak, illetve beékelődve az Alagi major mezőgazdasági üzemi területként besorolt védendő. A védendő épületek zaj elleni védelmére az Alagi major térségében az M2 gyorsforgalmi út mentén már zajárnyékoló fal húzódik, több mint 400 m hosszon.



Üzemi eredetű zajterhelés

A Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérképéről leolvashatók a település nagyobb mértékű üzemi eredetű zajkibocsátással rendelkező létesítményei. A tervezési területek közül csak a 0. és az 1. terület érintett az egyik jelentős zajforrás által, mely a Dunakeszi ÉNy-i részén található 2. számú hulladéklerakó, és az inert hulladéklerakó (hatásterület a telephely középpontja köré írható 660 méter sugarú körön belül van). A vizsgálati területek jelenleg azonban külterületi mezőgazdasági, erdőterületek és kijelölt gazdasági területek, így zajtól védendő területek nem találhatók a környezetében.



Légi közlekedésből származó zajterhelés

Dunakeszi délkeleti részén található az Alagi repülőtér, ennek következtében repülési zaj által az Alagi major környéki 3. 4. terület érintett, azonban a területhasználat jellegéből fakadóan konfliktus nem adódik.

3.9.4. Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladék, veszélyes hulladékok gyűjtése szervezett keretek között zajlik. A szervezett szemétszállítást a Dunakeszi Önkormányzat biztosítja közszolgáltatóján a Dunakeszi Közüzemi Nonprofit Kft-n keresztül, mely szolgáltató kizárólagos joggal látja el az ide tartozó feladatokat. Az OKIR nyilvánosan elérhető adatai alapján veszélyes hulladék nem keletkezik a tervezési területeken és környezetükben.

3.9.5. Földtani veszélyforrások

A földtani veszélyforrásokra és ásványvagyonra gyakorolt hatások tekintetében a változással érintett területek **ásványvagyon által nem érintettek**, továbbá bányatelek, és kutatási engedély sem érinti az ingatlanokat. A hatósági eljárás során az illetékes Bányafelügyelet a nyilvántartott ásványi nyersanyag lelőhelyek figyelembevételének biztosítása, a földtani veszély megítélése (földtani veszélyforrás megléte), a felszínmozgásra utaló jelek vizsgálata tekintetében kifogást nem emelt.

3.10. Közlekedés

A vizsgált területek mindegyike Dunakeszi és Fót határában, az M2 autót út nyomvonalának közelében helyezkedik el. Részletes elemzéstől a visszasorolásra kerülő 0.terület és a BIA egyenleg pótlásra kijelölt 6. terület vonatkozásában eltekintettünk tekintettel arra, hogy ezeken a helyszíneken forgalomgerjesztő hatást eredményező termódosítás nem tervezett.

3.10.1. Az 1.terület vizsgálata

A város hatályos szerkezeti terve az M2 autót út Dunakeszi északi csomópontjának keleti oldalán gazdasági területeket jelöl ki, a Csomád irányába tervezett összekötő út mentén. Bár a gyorsforgalmi út és a hozzátartozó körforgalmi csomópontok megvalósultak, de sem az új összekötő út, sem a tervezett gazdasági funkciók nem épültek ki.

A város hatályos szerkezeti terve az M2 autót út Dunakeszi északi csomópontjának keleti oldalán gazdasági területeket jelöl ki, a Csomád irányába tervezett összekötő út mentén. Bár a gyorsforgalmi út és a hozzátartozó körforgalmi csomópontok megvalósultak, de sem az új összekötő út, sem a tervezett gazdasági funkciók nem épültek ki.

3.10.2. A 2. terület vizsgálata

A keleti, közel háromszög alakú tervezési terület mezőgazdasági felhasználású területből kerül gazdasági övezetbe. Közúti megközelíthetősége kiváló, mivel a terület keleti határát jelentő külterületi feltáró út (Hajcsár utca északi ága) közvetlenül csatlakozik az M2 autót út Dunakeszi – Fót csomópontjának egyik körforgalmához, vagyis közvetlen megközelítést ad a várható teherforgalomnak a gyorsforgalmi úthálózathoz.

3.10.3. Az 5. terület vizsgálata

A Fóti bekötőút Dunakeszi felé eső oldalán, az autóút csomópontjától délre eső területen jelenleg is van egy kisebb méretű gazdasági terület.

Tekintettel a vizsgált terület külterületi jellegére, kerékpáros és gyalogos közlekedési útvonalak nem találhatók a környéken és a terület nincs ellátva közösségi közlekedéssel sem.

3.10.4. A 3. és 4. terület vizsgálata

Dunakeszi déli részén, az Alagi major területén a megközelítését jelenleg is biztosítja a Fót és Dunakeszi déli lakóterületi között haladó, kiépített Alagimajor út, amely külön szintben keresztezi az M2 autópálya nyomvonalát.

3.10.5. A 7. terület vizsgálata

7.1 területen tervezett kerékpár út:

Dunakeszi városban a kerékpárforgalmi hálózat folyamatos bővítése tervezett. Jelenleg hiányzik a város délkeleti részén, a Fóti út és a Pálya utca között futó kapcsolat. Ennek pótlása érdekében történik a szabályozási terv módosítása a Repülőtéri út, az Alagimajori út, valamint a Gizella utca, Szegfű utca, Rozmaring utca érintésével.

Megközelíthetőség:

A tervezéssel érintett közterületek közúti és kerékpáros közlekedéssel jól megközelíthetők. A Repülőtéri utca a városi főútként működő Fóti útról érhető el, a repülőtértől délre lévő útszakaszok közúti kapcsolatát a gyűjtőútként üzemelő Pálya utca biztosítja.

A Fóti út (2101. j. Dunakeszi – Gödöllő összekötő út) nagyforgalmú, jelentős teherforgalmat lebonyolító útszakasz (ÁNF: 13695 Ejm/nap, ebből 303 nehéz tehergépjármű). A Fóti út - Repülőtéri utca – Határ út csomópontjában körforgalom működik, amely biztonságosan kezeli a nagyarányú kanyarodó forgalmat és a gyalogosok, kerékpárosok számára az egyik ágon kijelölt átkelőhely található.

A Repülőtéri utca jelentős kiszolgáló út (B.VI.c.C.), mellette lakóterületek, gazdasági területek, egy iskola, valamint a végén a repülőtérhez tartozó parkoló található. A Fóti út és a Szent István Általános Iskola között önálló, illetve közös gyalog- és kerékpárút halad az utca nyugati oldalán. A keleti oldalon szakaszosan merőleges parkolóállások és járda épült.

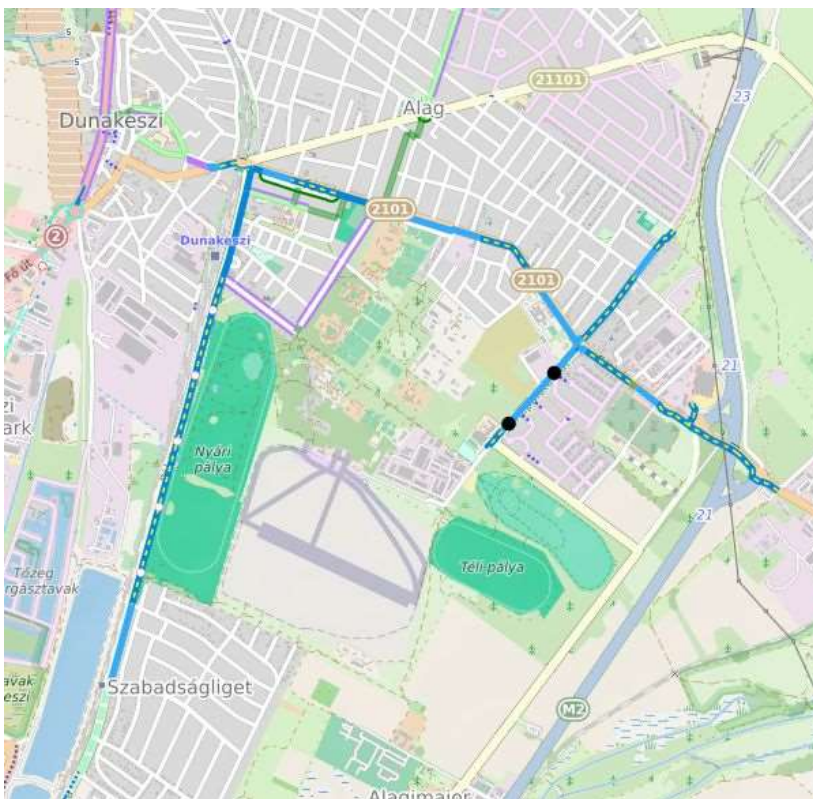
Egy helyi busz megállója is található az útszakaszon. Az út keresztezése gyalogosok számára kijelölt gyalogátkelőhelyen lehetséges az iskolánál.

Az iskola előtt a kanyarodó Repülőtéri utca – Alagi majori út nyomvonal válik főútvonallá és a Repülőtéri utca déli szakasza alárendelt lesz a csomópontban. A repülőtérig tartó útszakaszon hiányzik a közvilágítás és járda is és a közterületi szélesség lecsökken.

A repülőtér déli oldalán kertvárosi lakóutcák (útkategória: B.VI.d.D.) épültek, általános a 4-4,50 m széles aszfalt útburkolat, a nyílt árkos vízelvezetés, a legfeljebb egyoldali járda és a közterületi parkolás is.

Kerékpáros kapcsolatok

A Fóti úton és a Pálya utcában kiépült önálló kerékpárutak, illetve közös gyalog- és kerékpárutak haladnak. A Repülőtéri utcában található gyalog- és kerékpárút a Fóti út irányából, a déli lakóutcák a Pálya utca irányából biztonságosan elérhető kerékpárral is. A Repülőtéri utcában néhány éve épült ki az iskoláig vezető kerékpáros létesítmény azzal a céllal, hogy biztosítani tudja a város több részéből, valamint a szomszédos települések irányából az iskolához kerékpározók biztonságos közlekedését. Ugyanakkor a kerékpárút a repülőtér és a környező gazdasági és lakóterületek kerékpáros kapcsolatát is javítja.



Meglévő kerékpárforgalmi hálózat (forrás: www.merretekerjek.hu)

7.2 területen, a Hunyadi utca folytatásában tervezett gyűjtő út és kerékpárút:

Dunakeszi város észak-keleti részén a közelmúltban épült meg a 2. sz. főút és az M2 autópálya közötti közúti átkötést biztosító országos mellékút (2113. j. Dunakeszi – Fót összekötő út, útkategória: K.V.B., ÁNF= 5340 Ejm/nap). A város északi részén csak a 2. sz. főút biztosít kapcsolatot a gyorsforgalmi útra vezető összekötő út és a városi úthálózat között. Ennek a hálózati hiánynak pótlására egy, a Hunyadi utca folytatásában tervezett új közúti nyomvonal közterületi kijelölésére kerül sor jelen szabályozási tervmódosításban.

A tervezési területen, a meglévő beépített városi terület szélét jelentő Pipa utca és az országos mellékút között nagyon ritkán beépített, mezőgazdasági területek és egy-két tanya található. A mezőgazdasági területeket feltáró, az összekötő úthoz közvetlenül kapcsolódó Homokbánya út jelenleg csak szakaszosan stabilizált földútként üzemel. Az összekötő úthoz egy egyszerű, jelzőtáblával irányított csomópontban csatlakozik. A környezet és az úthálózat is külterületi.

A gyűjtő út nyomvonalának változásával összhangban a Pipa utcától tervezett kerékpárhálózati elem pontosítása is megtörténik.

3.11. Közművizsgálat

A közművizsgálatok az E-közmű nyilvántartásának a felhasználásával készült, továbbá a területet is érintő településrendezési eszközök közmű szakági munkarészének a felhasználásával.

3.11.1. Az 1.terület vizsgálata

A vizsgált terület Dunakeszi észak szélén, a M2-es főút mellett fekszik. Az M2-es főút keleti oldalán a hatályos tervben meg nem valósított gazdasági terület szerepel, amelynek mezőgazdasági illetve véderdő célú hasznosításra való visszaminősítése javasolt. A felhagyásra kerülő gazdasági terület helyett, az M2-es út nyugati oldalán a jelenleg általános mezőgazdasági hasznosítású területen általános gazdasági terület kialakítása javasolt.

Az M2-es főút keleti oldalára javasolt fejlesztési szándék megvalósítására nem került sor, így közműellátásának kiépítése sem történt meg, ezért a terület közművesítetlen, de területén 132 kV-os oszlopokra fektetett főelosztó hálózat halad keresztül, amelynek nyomvonalának a terület visszaminősítése során is helyben maradásával kell számolni.

Az M2-es főút nyugati oldalán fekvő, új gazdasági hasznosításra javasolt terület jelenleg beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. A vizsgált területtől északra a benzinkút, délre már beépített területek vannak, amelyeknek a teljes közműellátása megoldott. A teljes közműellátásra az ivóvízellátás, a szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás és a földgázellátás, valamint az elektronikus hírközlés áll rendelkezésre. A teljes közműellátáshoz szükséges hálózati csatlakozási lehetőségek ezzel a már ellátott területek felől biztosítható.

A beépítetlen vizsgált területen az E közmű nyilvántartása alapján kiépített közmű elosztóhálózat 22 kV-os oszlopokon haladó hálózati nyomvonalakon kívül nem halad keresztül, de nyugati oldalát határoló Homokbánya úton kiépített regionális gerinc vízvezeték és elektronikus hírközlési hálózati nyomvonal halad. A terület felett mikrohullámú összeköttetés halad át, amely elméletileg magassági korlátozással terheli a területet.

Az új hasznosításra tervezett terület keleti oldalát határoló M2-es út mentén, annak keleti oldalán elektronikus hírközlési hálózat halad. A vizsgált terület térségében haladó közművek biztosítják a lehetőségét a terület tervezett új hasznosításához szükséges teljes közműellátás kiépítésére.

A terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, hogy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, így az arra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni. További adottsága, hogy a dél-keleti széle hidrogeológiai „B” védőidomon fekszik, amelyre vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni. Sem a vízminőség védelmi területi fekvése, sem a hidrogeológiai védőidommal való érintettsége a területhasznosítás lehetőségét nem zárja ki, csak a továbbtervezés során, az azokra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

A terület topográfiai adottsága a nyugati irányú lejtése, magasabb fekvő keleti és dél-keleti széle 150 mBf-i magasságban fekszik, nyugati széle 140 mBf. Geológiai adottsága a jellemző homokos talajszerkezet.

3.11.2. A 2.és 6. terület vizsgálata

A vizsgált terület Dunakeszi keleti szélén, az M2-es főút Fóti csomópontja mellett fekszik. A módosítást igénylő területet a csomópont két részterületre osztja, az egyik a Fóti csomópont észak-keleti oldalára, a másik a dél-nyugati oldalára esik. A hatályos tervekben mindkét terület általános mezőgazdasági hasznosításra jelölt, melyeknek hatékonyabb hasznosítását szeretnék. A csomóponttól észak-keletre eső területen beépítésre szánt általános gazdasági terület

kialakítását tervezik, a csomóponttól dél-nyugatra, a Dunakeszi alállomás mellett beépítésre nem szánt hasznosítással, naperőmű park létesítését szeretnék.

Mindkét területrészt jelenleg beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. Az E közmű nyilvántartása alapján így kiépített elosztóhálózatok nem terhelik a területet, de a dél-nyugati területrészen üzemelő Dunakeszi 132/22 kV-os alállomás Göd felől érkező és déli irányba tovább haladó 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonala, oszlopokra fektetve áthalad mindkét területrészen. Az alállomásról induló 22 kV-os hálózati nyomvonalak is érintik a területeket.

A vizsgált területtől délre és nyugatra fekvő, már beépített terület ellátására kiépített, teljes közműellátást szolgáló közművek biztosítják a lehetőségét a funkcióváltásra tervezett területek új hasznosításához szükséges közműellátást.

A terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, hogy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, így az arra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni. A funkcióváltásra vizsgált terület további figyelembe veendő természeti adottsága, hogy a terület hidrogeológiai „B” védőidomon fekszik. Sem a vízminőség védelmi területi fekvése, sem a hidrogeológiai védőidommal való érintettsége az előzetesen tervezett területhasznosítás lehetőségét nem zárja ki, csak a továbbtervezés során, az azokra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

A terület topográfiai adottsága a nyugati irányú lejtése, magasabb fekvő keleti szélé 165 mBf-i magasságban fekszik, nyugati szélé 150 mBf körüli. Geológiai adottsága a jellemző homokos talajszerkezet.

3.11.3. A 3. és 4. terület vizsgálata

A vizsgált terület, a volt Alagi major területe, Dunakeszi dél-keleti szélén, az M2-es főút nyugati oldalán fekszik. A hatályos tervben a terület mezőgazdasági major övezetbe tartozik, amelynek döntő hányadát kereskedelmi gazdasági területre, kis területrészt különleges beépítésre szánt sport területre szeretnék módosítani. A major területét dél fele határoló, a major és a Mogyoródi-patak közötti általános mezőgazdasági területet véderdővé szeretnék alakítani.

A major korábbi területhasznosítása beépítésre nem szánt volt, amelynek közműellátási kötelezettsége nem volt, így a területe nem is tekinthető közművesítettnek, bár az idők során kiépített közműkapcsolatokkal ma már hiányosan közművesítettnek is tekinthető.

Korábban a település közműhálózati rendszeréhez csak víz és villamosenergia ellátás vonatkozásában volt kapcsolata, a többi közmű szempontjából régen önellátó volt. A vízellátásra a városi hálózat NÁ 300-as méretű vezetékeről épült ki NÁ 100-as méretű leágazás, amely leágazó vezetékek az Alagi major területén már belső magán elosztó vezetékként, a terület melletti un Alagi út mentén, annak déli oldali útpadkája mellett épült meg. Az út mellett, annak északi oldalán egy tűzivíz vezetékek is üzemel, bár méreténél (NÁ 50) fogva a funkcióját csak korlátozottan tudta ellátni.

Az Alagi major villamosenergia ellátására a feltáró utak mentén 22 kV-os szabadvezeték épült ki, arról a major ellátására egy szintén szabadvezeték leágazás épült ki, amely egy helyi oszloptranzformátorokat táplálja. Az arról táplált kiefeszültségű bekötésről elégtették ki a villamosenergia igényt. A major területén át is halad 22 kV-os gerinchálózati nyomvonal, oszlopokra fektetve.

A szennyvizek kezelésére bár eredetileg szikkasztóként üzemelő gyűjtőmedencét létesítettek, de ezt hamar felszámolták és azóta is zárt szennyvíztározóba gyűjtik szennyvizeket, amelyből

szippantó kocsikkal szállítják el a szennyvíztisztító telepre.

Az Alagi major telephelyének a gázellátása is kiépült.

Az E közmű nyilvántartása alapján így kiépített közműellátással a vizsgált terület csak villamosenergia és földgáz hálózati kapcsolattal rendelkezik, ezzel hiányosan közművesített a terület. A területet kiszolgáló vezetékeken kívül áthalad a terület észak-nyugati részén a közhálózati rendszerhez tartozó 22 kV-os hálózat és a beépítést korlátozó nagyközép-nyomású földgázvezeték és védőtávolsága is.

A vizsgált területtől nyugatra fekvő, már beépített terület ellátására azonban kiépítették a teljes közműellátást, ezek a közművek biztosítják a lehetőségét a funkcióváltásra tervezett major területének új hasznosításához szükséges közműellátást.

A terület közművekkel összefüggő természeti adottsága, hogy vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, így az arra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni. A funkcióváltásra vizsgált terület további figyelembe veendő természeti adottsága, hogy a terület hidrogeológiai „B” védőidomon fekszik. Sem a vízminőség védelmi területi fekvése, sem a hidrogeológiai védőidommal való érintettsége az előzetesen tervezett területhasznosítás lehetőségét nem zárja ki, csak a továbbtervezés során, az azokra vonatkozó előírásokat is figyelembe kell venni.

A terület topográfiai adottsága a déli irányú lejtése. A területet déli irányban határoló Mogyoródi-patak irányába lejt a terület. A terület geológiai adottsága a jellemző homokos talajszerkezet.