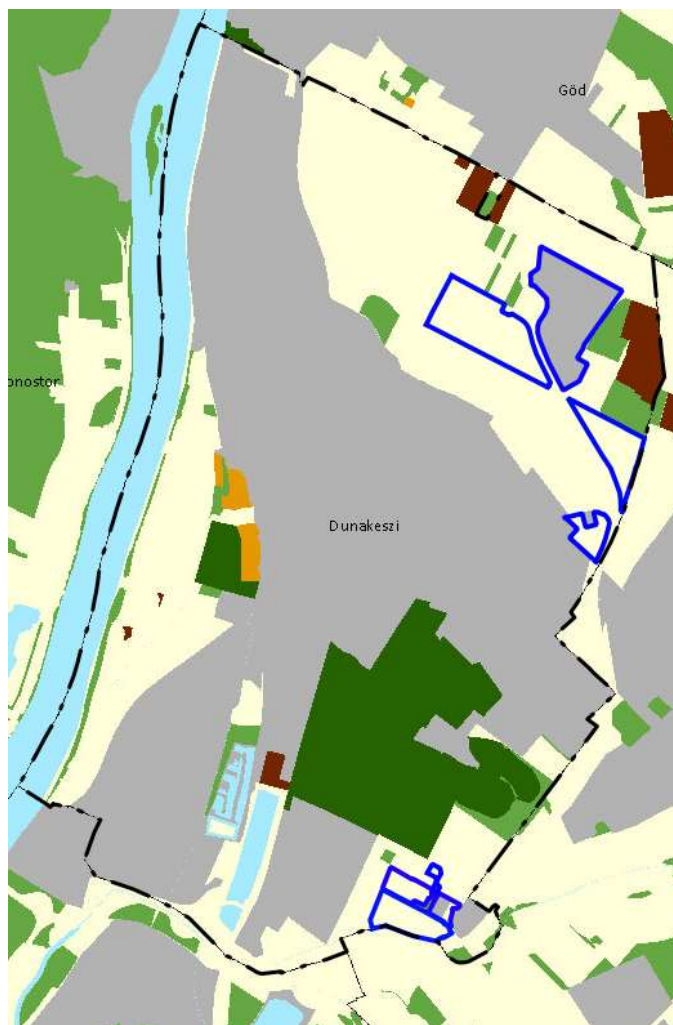




DUNAKESZI VÁROS
M2 autópálya menti részterületeit érintő
TSZT, HÉSZ módosítás



ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



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, 2024. április 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
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	11
1. A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata	11
1.1 A csereterületek alapjául szolgáló 0. terület TSZT módosítási javaslata	11
1.2 Az 1. terület TSZT módosítási javaslata.....	12
1.3 A 2. terület TSZT módosítási javaslata:	12
1.4 A 3., 4. és 5. területek TSZT módosítási javaslata.....	13
1.5 A 6. terület TSZT módosítási javaslata	15
1.6 A 0-6. területek TSZT módosításainak területi összegzése	15
1.7 A 7. terület TSZT módosítási javaslata.....	16
1.8 A TSZT változások biológiai egyenértékének igazolása	18
2. A TSZT leíró részének módosítási javaslata.....	19
3. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata	26
3.1 A 0. módosítás területe	26
3.2 Az 1. módosítás területe	28
3.3 A 2. módosítás területe.....	29
3.4 A 3., 4. és 5. módosítás területe.....	30
3.5 Az 6. módosítás területe	34
3.6 A 7. módosítás területei.....	36
4. Szakági javaslatok.....	38
4.1 Közműellátás.....	38
4.1.1 A javaslat közműellátásának infrastrukturális feltételei	38
4.1.2 Az 1. módosítás területe	39
4.1.3 A 2. és 6. módosítás területe	47
4.1.4 A 3. és 4. területegység területe	53
4.2 Közlekedésfejlesztés.....	60
4.2.1 Az 1. területegység területe	60
4.2.2 A 2. területegység területe.....	60

4.2.3Az 6. területegység területe	61
4.2.4A 3. és 4. területegység területe	61
4.2.5Általános következtetések.....	62
4.2.6 A 7. területegység területei	62
4.3 Táj-, és természetvédelem.....	66
4.4 Zöldfelület fejlesztés.....	67
4.5 Termőföld mennyiségi védelme	69
4.6 Környezetvédelem.....	70
4.7 Településszerkezet, épített környezet, örökségi értékek védelme	75
TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	76
1 Az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó előírások	76
1.1 MATrT második rész – OTrT	76
1.2 MATrT harmadik rész – BATrT	77
2 A települési térség növekményéhez kapcsolódó előírások.....	78
2.1 MATrT harmadik rész – BATrT	78
3 Az országos-, kiemelt térségi-, és megyei övezetekre vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában	80
3.1 Az OTrT érintett övezetének előírásai	80
3.2 A BATrT érintett övezetinek előírásai	81
3.3 Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai.....	81
MELLÉKLET: Régészeti hatástanulmány	82

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 visszesorolásra. 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 igénybevételel 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 telkén 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 területnagyságú 5,7 ha véderdő kijelölés a 079/15 hrsz telken tervezett a Mogyoródi 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 napelem 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

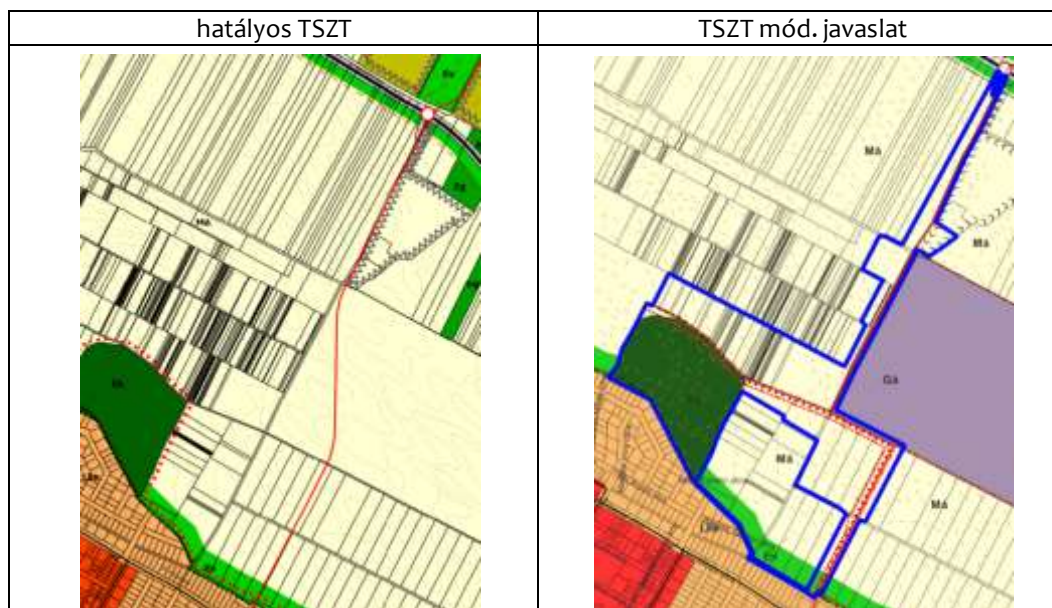
7. Közlekedeshálózati nyomvonalak módosításával érintett területek

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

TTfh engedély szerint			mód. ssz.	hrsz	TSZT		Terfelhaszn. összesítő	
BATrT	terület (ha)				hatályos	tervezett		
					területhasználat			
Telep. Térség	52,69	31,97	0.	TTfhEngedély szerinti hrsz	Gks	Má	46,41	
		14,44		TTfhEngedély szerinti hrsz	Gip	Má		
		6,28		TTfhEngedély szerinti hrsz	Köu	Köu		6,28
Telep. Térség	52,69	6,28	1.	040/149	Má	Gá	64,95	
		15,28		040/149	Má	Gá		
		21,41	2.	043/9, 044/20	Má	Gá		
		0,05		043/9	Ev	Gá		
		1,01	3.	042, 043/10,/11	Má	Köu		1,01
		8,00		072/19, 072/6	Mm	Gks		8,00
		1,52		072/19	Mm	K-Alag		1,52
			3.	072/19	K-m	K-Alag	2,15	
				072/19	Mm	Kb-Mü	0,48	
				072/8	Má	Zkk	0,09	
		4.	065/3	Mm	Kb-Sport	1,3		
		4.	069/3	Mm	Kb-Sport			
		6.	049/16	Má	Kb-Np	7,95		
		5.	079/15	Má	Ev (BIA)	5,70		

A 28,06 ha új beépítésre szánt területnövekmény 9,52 hektárt kitevő része a földhivatali nyilvántartás szerint kivett művelési ágban fekszik, így a terv ezirányú módosítása mindösszesen 18,84 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 (ha)	28,06
Maradvány, még felhasználható (ha)	1,84
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.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A településszerkezeti tervlap módosítási javaslata

A módosítási javaslatok alapját a területrendezési hatósági határozat adja, melynek eredményeként a 0. területen jelölt beépítésre szánt területek visszaléptetésre kerülnek és ezzel együtt az 1., 2. és 3. területen kerülnek visszajelölésre beépítésre szánt területfelhasználási kategóriába. Ezen módosítással a beépítésre szánt területek mérlege nem változik a hatályos településszerkezeti terven rögzítettekhez képest.

A fentiek felül a MATrT 40.§(1) bekezdésében adott, a települési térség 2%-nak mértékéig kihasználható területnövekmény egy része az 1. és 4. területeken kerül érvényesítésre a módosítási javaslat részeként.

A 6. területen a beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória módosítására teszünk javaslatot a bevezetőben ismertetett fejlesztési céloknak megfelelően. Az 5. terület pedig a módosítási javaslatokhoz kapcsolódó BIA egyenleg szinten tartás biztosítására adott módosítási javaslatot tartalmazza. A 7. területek változtatási szándékai a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáinak módosítását nem eredményezik, kizárólag a hálózati nyomvonalak korrekciója, illetve kijelölése történik.

1.1 A csereterületek alapjául szolgáló 0. terület TSZT módosítási javaslata

Az M2 autópálya északi lehajtójától keletre fekvő területeken jelölt gazdasági területek visszavételével a jelenlegi telekhasználatnak megfeleltethető Má jelű, azaz általános mezőgazdasági területfelhasználási kategória jelölése tervezett.

A 6,28 ha területre eső, települési térségben jelölt, de sajátos települési térségbe tartozó Köu, azaz közlekedési terület települési területfelhasználási besorolása nem változik.

a hatályos TSZT változásának iránya		a TSZT javasolt módosítása
0. terület		
	Gks és Gip > Má	46,41 ha
	Köu – Köu	6,28 ha
összesen:		52,69 ha

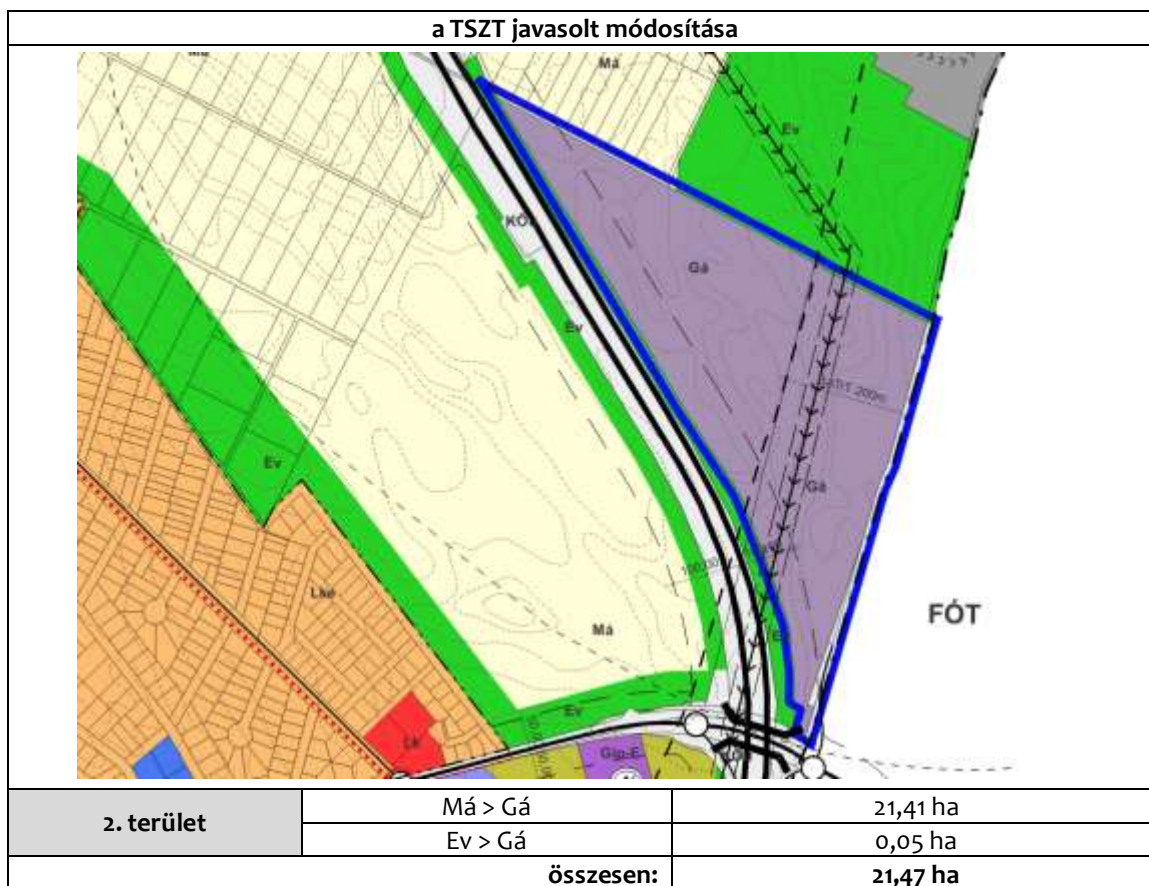
1.2 Az 1. terület TSZT módosítási javaslata

Az M2 autópályától nyugatra fekvő, 040/149 hrsz-ú földterület jelentős részén jelölt Má jelű, azaz általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriát az általános gazdasági (Gá) területfelhasználási kategória váltja. A telek autópályával határos részét érintő Ev jelű, azaz véderdő besorolás változatlanul megtartásra kerül. A telek ingatlannyilvántartás szerinti területe 46,38 ha. A telek nyugati szélé észak-déli irányú, és tervezett gyűjtőút hálózati elem nyomvonalával érintett, melynek kisebb nyomvonalkorrekciójára teszünk javaslatot, mely szerint az a telek nyugati telekhatárára kerül. A teljes telek tervezett belterületbe sorolása javasolt. A területet érintő közlekedéshálózat nyomvonal változásokat a 7. pont tárgyalja részletesen.

a TSZT javasolt módosítása		
		
1. terület	Má > Gá	21,7ha (csereterület)
	Má > Gá	21,78 ha (2%-os kvóta érvényesítése)
összesen:		43,48 ha

1.3 A 2. terület TSZT módosítási javaslata:

A 9,89 ha és 11,58 ha, összesen 21,47 hektár nagyságú, Má jelű, azaz általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába eső telkek bár az M2 autópálya fóti lehajtójának csomópontjában fekszenek, azok megközelítése csak a fóti közigazgatási határon haladó közútról közelíthetők meg, csakúgy, mint a Dunakeszi hulladéklerakó területe. A telek közutakkal határos izoláltsága és a lakott területektől való 500-600 méterre való fekvése kedvező lehetőséget kínál a gazdasági területhasználati kategóriában elhelyezhető tevékenységeket szolgáló építmények elhelyezésére. Mindkét telek Gá jelű, azaz általános gazdasági területfelhasználási kategóriába sorolása javasolt. A fóti közigazgatási határ mentén fekvő apró földrészletek a telkek feltárására szolgáló (jellemzően a fóti közigazgatási határon haladó) kiépített út részét képezik, ezért azok Má kategóriából Köu területfelhasználási kategóriába történő átsorolásuk javasolt.



1.4 A 3. 4. és 5. területek TSZT módosítási javaslata

A 3. területre a 0. területen fekvő beépítésre szánt területekből 9.52 hektár kerül átcsoportosításra az alábbiak szerint.

A 072/19 hrsz telek nyugati részén, valamint az általa körülölelt 072/6 hrsz-en Gksz jelű, azaz beépítésre szánt gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategória kijelölése tervezett a majorság egykori állattartó épületeinek helyén.

A 072/19 hrsz telek keleti szélén, közvetlenül a 072/12 hrsz-ú főút mellett a környék mezőgazdasági hasznosítása alatt álló földterületek megműveléséhez használt mezőgazdasági gépek tároló és egyéb kiszolgáló épülete áll. A területet jellemző jelenlegi területhasználat középtávon történő megtartása és a hosszú távú funkcióváltás biztosíthatóságának érdekében a telekrész besorolása beépítésre nem szánt, Kb-Mü jelű, azaz különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriába javasolt, a jelenleg hatályos Mm, azaz beépítésre nem szánt mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriából.

Az egykori állattartó telepen dolgozók lakhatására szolgáló területrészen ma még meglévő, az egykori termelői szövetkezet utód társasága által fenntartott és szolgálati lakás bérleményként üzemeltetett 26 db lakást is magába foglaló területen (mely szintén a 072/19 hrsz telek része) egy a jövőben diverzifikált hasznosításra fejleszthető, intézményi, kulturális, szabadidő rendeltetésű építmények elhelyezését is biztosító területfelhasználási kategória alkalmazása javasolt. A homogén területhasználati kategóriák egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területet különleges beépítésre szánt Alagi területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni, K-Alag jelöléssel. A terület durván 2,0 hektáros része jelenleg is beépítésre szánt különleges területfelhasználási kategóriában fekszik (K-m jelű különleges major), melyhez további 1,5 hektár

kerülne azonos besorolásra a beépítésre nem szánt mezőgazdasági (Mm) jelű területfelhasználási kategóriából, a 65%-os zöldfelületi borítottság előírása mellett a jelentős zöldfelület megtartása érdekében. A komplex, vegyes rendeltetéseket tartalmazó, értékmegőrzésre törekvő telekterülethasználat jól illeszthető a kápolna megmaradt romjai és az azt körül ölelő park környezetéhez.

A 072/8 hrsz-en található, egykori alagi kápolna megmaradt romjainak telkét Zkk jelű, azaz zöldterületi közkert területfelhasználási kategóriába javasolt átsorolni a jelenlegi általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriából a közterületi jelleg erősítése céljából. A kápolna romjai országos műemlékként jegyzett, míg a közvetlen szomszédságában álló ingatlanok, így a 072/19 hrsz-ú telek teljes területe műemléki környezetként nyilvántartott.

A 4. területen, az egykori majorság északi részén különleges beépítésre nem szánt sport terület (Kb-sp) területfelhasználási kategória kijelölése javasolt a Szabadságligeten élők szabadidő eltöltését szolgálóan.

Az 5. területen a TSZT módosítást követő biológiai egyenérték biztosítása és az új beépítésre szánt területek után kijelölendő véderdő területek helybiztosítása történik a 079/15 hrsz telek L4 alrészletének általános mezőgazdasági területből (Má) történő átsorolásával véderdő (Ev) területfelhasználási kategóriába. A településszerkezet módosításával egyidejűleg biztosítandó BIA egyenleg fenntartásának igazolását az 1.6 fejezet tárgyalja.

A 3., 4. és 5. módosítás területeinek térképi ábrázolását és területi kimutatását az alábbi táblázat szemlélteti:

a TSZT javasolt módosítása

3. terület

Mm > Gksz

8,00 ha

9,52 ha

Mm > K-Alag

1,52 ha

K-m és Mm > K-Alag

2,15 ha

Mm > Kb-Mű

0,48 ha

4.terület

Mm > Kb-Sport

1,17 ha

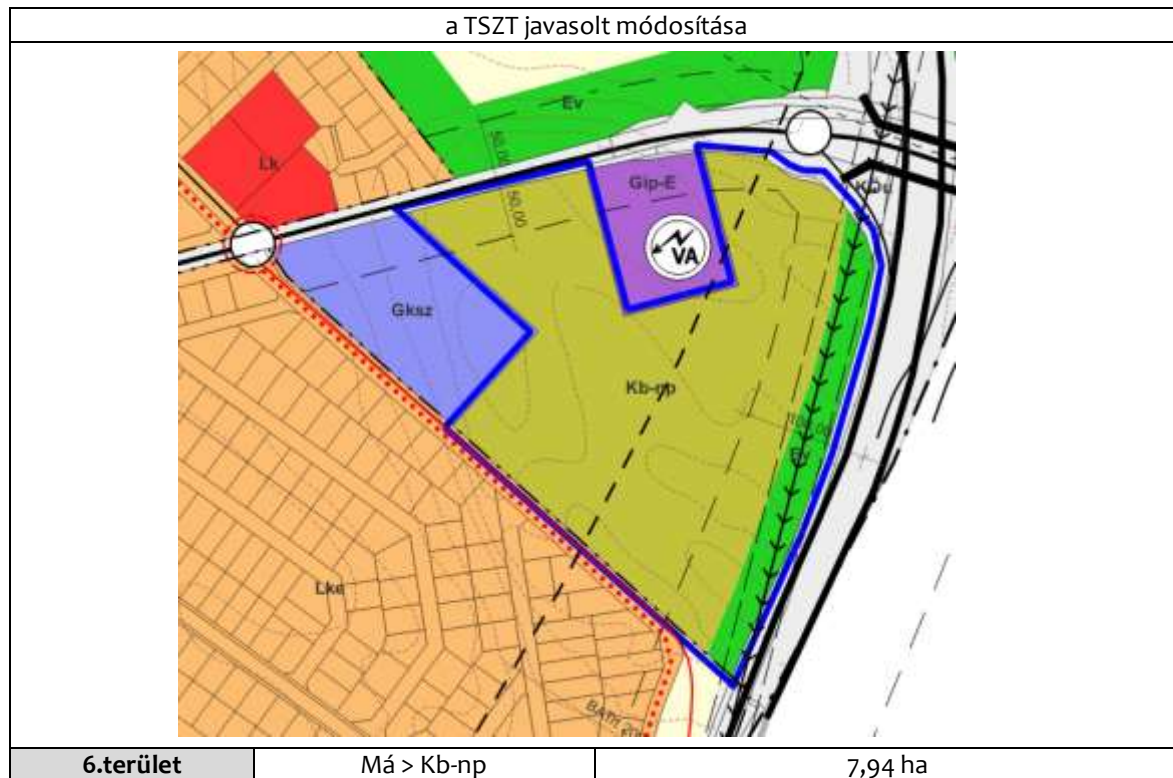
5. terület

Má > Ev (BIA)

5,7 ha

1.5 A 6. terület TSZT módosítási javaslata

A 049/16 hrsz-ú telket az Önkormányzat napelemes kiserőmű területként kívánja hasznosítani a jövőben. Ezen fejlesztési szándék megalapozásaként a jelenlegi általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználási kategória beépítésre nem szánt különleges naperőmű (Kb-Np) kategóriába kerül.



1.6 A 0-6. területek TSZT módosításainak területi összegzése

A változások területi kimutatásának táblázatos összefoglalója:

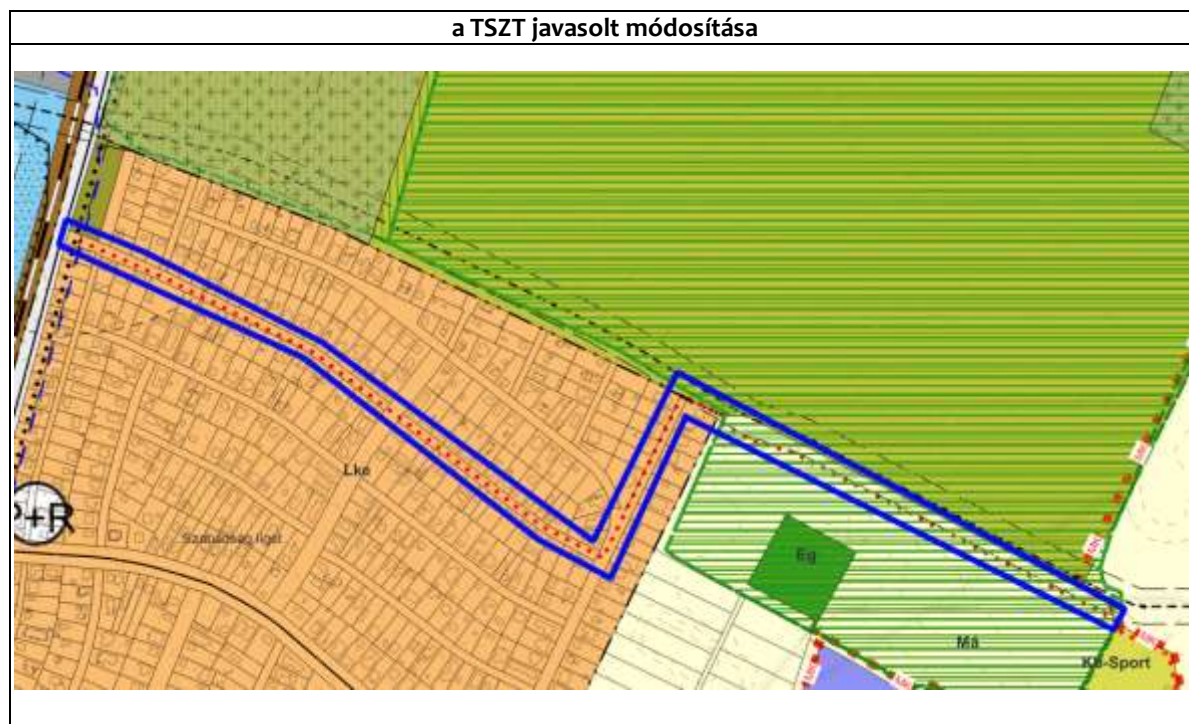
TTfh engedély szerint			mód. ssz.	hrsz	TSZT		Terfelhaszn. összesítő
BATrT	terület (ha)				hatályos	tervezett	
					területhasználat		
Telep. Térség	52,69	31,97	0.	TTfhEngedély szerinti hrsz	Gks	Má	46,41
		14,44		TTfhEngedély szerinti hrsz	Gip	Má	
		6,28		TTfhEngedély szerinti hrsz	Köu	Köu	6,28
Telep. Térség	52,69	6,28	1.	040/149	Má	Gá	64,95
		15,28		040/149	Má	Gá	
		21,41		043/9, 044/20	Má	Gá	
		0,05	2.	043/9	Ev	Gá	1,01
		1,01		042, 043/10/,11	Má	Köu	
		8,00	3.	072/19, 072/6	Mm	Gks	8,00
		1,52		072/19	Mm	K-Alag	1,52
			3.	072/19	K-m	K-Alag	2,15
				072/19	Mm	Kb-Mü	0,48
				072/8	Má	Zkk	0,09
			4.	065/3	Mm	Kb-Sport	1,3
			4.	069/3	Mm	Kb-Sport	
			6.	049/16	Má	Kb-Np	7,95
			5.	079/15	Má	Ev (BIA)	5,70

MATrT -nak való megfeleltetés számítása			
terület (ha)			
beépítésre szánt		beépítésre nem szánt	
Települési térségben		Mezőgazdasági térségben	
csere	2% növekmény	Má-tól eltérő	Má
			46,41
46,41	28,06	38,31	
	6,28		
15,42	21,78	21,78	
21,47			
		1,01	
8,00			
1,52			
52,69			
		0,48	
		0,09	
		1,17	
		0,13	
		7,95	
		5,70	

1.7 A 7. terület TSZT módosítási javaslata

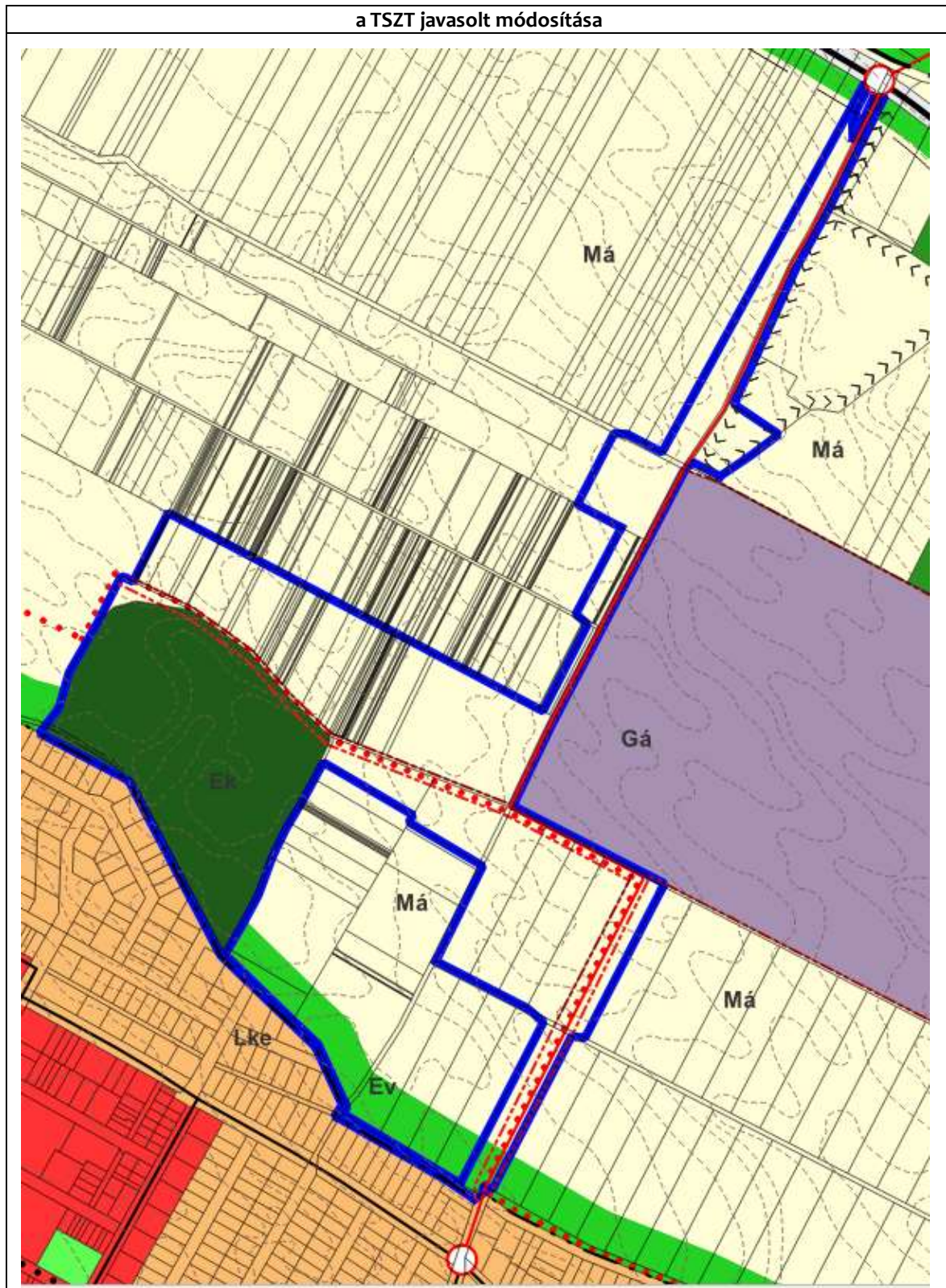
7.1 terület:

A tervezett kerékpárút nyomvonalának részletes ismertetését a közlekedési fejezetek tárgyalják. A tervezett hálózati nyomvonal a meglévő területhasználatot nem korlátozza, az ökológiai hálózat lehatárolását a 064/1 hrsz-en érint, mely szakaszon természetes növénytakasúlasok nem találhatók, területhasználatát mezőgazdasági műveléssel területet érint és a nagyközép-nyomású gázvezeték védőtávolságának határán kívül kerül jelölésre.



7.2 terület:

A tervezett változtatások részletes ismertetését a közlekedési fejezetek tárgyalják. A tervezett hálózati nyomvonal módosítások a meglévő és a tervezett területhasználatot nem korlátozzák.



1.8 A TSZT változások biológiai egyenértékének igazolása

A TSZT módosítási javaslatok a településszerkezet változását, így a város biológiai egyenérékének módosulását is eredményezi. A jogszabályi kötelezettség teljesítéséhez a BIA egyenleg szinten tartását biztosítani szükséges. A módosuló településrendezési eszközök a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készült, így a rendelet átmeneti rendelkezéseinek 78.§(5) pontja értelmében a számítás során az alábbiak szerint kell eljárni:

A BIA egyenleg fenntartása és az 5%-os szabály biztosítása az alábbi táblázat részletes számítása szerint igazolt:

ter. egysg.	érintett telek	változás mértéke	hatályos terv szerinti területfelhasználás				tervezett területfelhasználás		
mód. ssz.	hrsz	ha	jele	neve	BIA mutató	BIA érték	jele	BIA mutató	BIA érték
0		13,78	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	5,51	Má	3,70	50,99
0		0,87	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	0,35	Má	3,70	3,22
0		0,92	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	0,37	Má	3,70	3,40
0		6,43	Gip	gazdasági ipari	0,2	1,29	Má	3,70	23,79
0		3,43	Gip	gazdasági ipari	0,2	0,69	Má	3,70	12,69
0		9,46	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	3,78	Má	3,70	35,00
0		3,35	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	1,34	Má	3,70	12,40
0		0,03	Gip	gazdasági ipari	0,2	0,01	Má	3,70	0,11
0		3,59	Gksz	gazd. kereskedelmi-szolgáltató	0,4	1,44	Má	3,70	13,28
0		4,52	Gip	gazdasági ipari	0,2	0,90	Má	3,70	16,72
0		0,03	Gip	gazdasági ipari	0,2	0,01	Má	3,70	0,11
0		6,28	Köu	közülekedési terület	0,5	3,14	Köu	0,50	3,14
1	040/149	21,70	Má	általános mezőgazdasági	3,7	80,29	Gá	0,40	8,68
1	040/149	21,78	Má	általános mezőgazdasági	3,7	80,59	Gá	0,40	8,71
1	040/149	2,90	Ev	véderdő	9,0	26,10	Ev	9,00	26,10
2	043/11	0,69	Má	általános mezőgazdasági	3,7	2,55	Köu	0,50	0,35
2	044/20, 043/9	21,42	Má	általános mezőgazdasági	3,7	79,25	Gá	0,40	8,57
2	043/9	0,05	Ev	véderdő	9,0	0,45	Gá	0,40	0,02
3	072/19, 072/6	8,00	Mm	mezőgazdasági major	0,7	1,02	Gksz	0,40	3,20
3	072/19	2,15	Km	Különleges mezőgazd. üzemi	0,7	1,51	K-Alag	3,20	6,88
3	072/19	1,52	Mm	mezőgazdasági major	0,7	1,06	K-Alag	3,20	4,86
3	072/19	0,48	Má	mezőgazdasági major	3,7	1,78	Kb-Mü	0,70	0,34
3	072/8	0,09	Má	általános mezőgazdasági	3,7	0,33	Zkk	6,00	0,54
4	065/3	1,17	Mm	mezőgazdasági major	0,7	0,82	Kb-Sp	3,20	3,74
4	069/3	0,13	Mm	mezőgazdasági major	0,7	0,09	Kb-Sp	3,20	0,42
6	049/16	7,94	Má	általános mezőgazdasági	3,7	29,38	Kb-Np	3,20	25,41
6	049/16	1,16	Ev	véderdő	9,0	10,44	Ev	9,00	10,44
						334,48			283,11
							különbözet		51,37
5	079/15	5,7	Má	általános mezőgazdasági	3,7	21,12	Ev (BIA)	9,00	51,37
							bia egyenleg megfelel:		0,00
	beépítésre szánt	5%-a							

2. A TSZT leíró részének módosítási javaslata

Az előző fejezetben ismertetett változtatási szándékok a város településszerkezeti tervének tagozódásában is változást eredményez az által, hogy új területfelhasználási kategóriák beépítését teszi szükségessé, mind a beépítésre szánt, mind pedig a beépítésre nem szánt kategóriák vonatkozásában. Bevezetendő új kategóriák:

- beépítésre nem szánt különleges napelem területe, jele: Kb-Np
- Beépítésre nem szán különleges mezőgazdasági üzemi terület, jele: Kb-Mü
- beépítésre nem szánt sport terület, jele: Kb-Sport
- beépítésre szánt általános gazdasági terület, jele: Gá
- beépítésre szánt különleges Alag terület, jele: K-Alag

A változás a leíró rész 2. pontjában közölt, a „A településszerkezeti terv területének területfelhasználási tagozódása” című táblázatok kiegészítését teszi szükségessé.

Területfelhasználási egység		Beépítési-sűrűség (m ² /m ²)	Közművesítettség
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			mértéke
Lakóterületek			
Ln-1	nagyvárosias lakó F+1-7	1,5	Teljes
Ln-2	nagyvárosias lakó F+8-10	2,3	
Ln-3	nagyvárosias lakó -hőközpont	1,5	
Lk	kisvárosias lakó	1,2	
Lke	kertvárosias lakó	0,6	
Vegyes területek			
Vt	településközpont vegyes	1,5	Teljes
Gazdasági területek			
Gá	általános gazdasági	1,0	Teljes
Gksz	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági	2,0	
Gip,	ipari gazdasági	1,5	
Gip-e	egyéb ipari gazdasági	1,5	
Üdülő területek			
Üü	üdülőházas	0,4	Részleges
Üh	hétvégi házas	0,4	
Különleges területek			
K-t	temető	0,1	Hiányos
K-hl	hulladéklerakó	0,1	
K-szt	szennyvíztisztító	0,5	
K-eü	egészségügyi terület	0,5	
K-sp	sport	0,1	
K-tu	turisztikai	0,4	
K-ü	közüzemi	0,5	
K-m	mezőgazdasági üzemi	0,4	
K-o	oktatási	0,6	
K-Alag	Alag	1,2	
			Teljes

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			Közművesítettség
Közlekedési területek			mértéke
Köu	közút	-	-
Kök	vasút	-	-
Zöldterületek			
Z	közpark	-	-
Erdőterületek			
Ev	védelmi	-	-
Eg	gazdasági	-	-
Ek	közzjóléti	-	-
Mezőgazdasági területek			
Mk	kertes	-	-
Má	általános	-	-
Mko	korlátozott	-	-
Mm	mezőgazdasági major	-	-
Vízgazdálkodási területek			
V-m	folyó- és állóvizek medre	-	-
V-p	folyó- és állóvizek parti sávja	-	-
V-b	vízbeszerzési terület	-	-
V-á	árkok, patakok területe	-	-
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Kb-sp	nagykiterjedésű sport célú	-	Részleges
Kb-Sport	sport terület	-	
Kb-lsp	nagykiterjedésű lósport célú	-	
	nagykiterjedésű	-	
Kb-hl	hulladéklerakó	-	
Kb-b	nagykiterjedésű bánya	-	
Kb-ü	nagykiterjedésű üzemi	-	
Kb-rek	rekreációs	-	
Kb-Mü	mezőgazdasági üzemi	-	
Kb-np	napelem	-	
			Hiányos

A településszerkezeti terv leíró részét az új területfelhasználási kategóriák szöveges jellemzésével is kiegészíteni szükséges, a „településszerkezeti terv területfelhasználásának leírása” című, 3. fejezet módosításának szükségességével jár.

A Beépítésre szánt területeket tárgyaló 3.1. fejezetben a „Gazdasági területek” címszó alatti szöveg az alábbiak szerint módosul:

„Gazdasági területek

a) gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Gksz. A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Az övezetbe Dunakeszi vonatkozásában jellemzően a kis- és nagykereskedelmi létesítmények, és a nem jelentős zavaró hatású termelő tevékenységek tartoznak.

A területfelhasználást érintő fejlesztések:

- Új, beépítetlen gazdasági területként a település északi határánál a 2-es út mentén,
- Új, beépítetlen gazdasági területként került jelölésre **az M2-autóút-lehajtó-csomópontjának környezetében a volt Alagi major területének keleti része a újonnan-betelepülni-kívánó,** gazdasági tevékenységek megtelepedésére alkalmas helyszínként, miután a településen már meglévő, e célra alkalmas területek rövidtávú telítődésével lehet számolni.

A településszerkezeti tervben a kereskedelmi - szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe sorolt területeken a meghatározott megengedett legnagyobb beépítési – sűrűség $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$.”

...

d.) általános gazdasági terület (Gá)

Az általános gazdasági terület Az általános gazdasági terület építési övezeteiben környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. A területen nem helyezhető el gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, és a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi rendeltetés.

A területfelhasználási kategóriába az M2 autópálya és az M2-t a 2. számú főúttal összekötő út déli oldalán -, és az M2 főtí lehajtójától északra fekvő területek tartoznak.

A településszerkezeti tervben az általános gazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolt területeken a meghatározott megengedett legnagyobb beépítési – sűrűség $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$.”

A Különleges területek címszó alatti szöveg az alábbiak szerint módosul és egészül ki:
--

e) Sport terület

A településen sport különleges terület (K-sp) területfelhasználási módba soroltak az alábbi területek:

- A Fóti út mentén a 2987 hrsz-ú ingatlanon működő sporttelep területe.
- A belterület északi szélén, a 2-es út mentén 5073 hrsz-ú telken elhelyezkedő sporttelep területe.
- **az egykori Alagi major területén a 065/3 hrsz egy része.**

A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

h) Mezőgazdasági üzemi terület

A településen mezőgazdasági üzemi különleges terület (K-m/0,4) területfelhasználási módba soroltak az alábbi területek:

— **Az alagi major területén található romterület és a szomszédos ingatlan területe (072/8, 072/19).**
A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

h) Alagi terület

A településen különleges Alag terület (K-Alag/1,2) területfelhasználási módba sorolt:

Az egykori alagi major területén a 072/19 hrsz keleti része. A terület az egykori területhasználati funkciókat megőrző szolgálati lakások, továbbá kulturális, intézményi, egészségügyi, szociális, oktatási, nevelési, turisztikai területhasználatra jelölt fejlesztési terület.

A megengedett legnagyobb beépítési-sűrűség 1,2 m²/m².

A Beépítésre nem szánt területeket tárgyaló 3.2. fejezete az alábbiak szerint módosul és egészül ki:

„Védelmi erdő (Ev)

A védelmi rendeltetésű erdőterület településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Ev.

Védelmi rendeltetésű erdőterületként lettek besorolva az erdészeti adatszolgáltatásnak is megfeleltetve a település környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból érzékeny területei.

Védelmi rendeltetésű erdőterület kategóriába tartozik:

- A település beépített területeinek északi szegélyén kijelölt erdősáv,
- a település déli részén a vasút, valamint a 2/a mentén található erdőfoltok,
- Óceán árok menti erdősávok,
- Tőzeg-tó menti erdők,
- kiskertes és lakóterületekbe benyúló néhány erdőfolt,
- a településszegélyen húzódó erdősávok
- az M2 bővített nyomvonala mentén kijelölt 30 méter széles erdősáv, egészen a 2-es számú főútig történő rácsatlakozásig,
- északkeleti jelenleg működő hulladéklerakót környező erdők
- rekultivált inert és kommunális hulladéklerakókon, feltöltött bányaterületeken, hulladéklerakatok területén lévő erdősítések,
- **a város déli közigazgatási határán futó Mogyoródi patak környezetében, BIA pótlásként jelölt erdőfolt.**

A védelmi rendeltetésű erdők egyben biztosítják az épületmentesség megtartását, mely környezetvédelmi, tájvédelmi, és természetvédelmi szempontból elengedhetetlen ezeken a területegységeken.”

„Mezőgazdasági rendeltetésű major terület (Mm)

A mezőgazdasági rendeltetésű major terület a településszerkezeti terven jelölt rajzi jele Mm.

Az alagi-major jelenleg rendezetlen, elhanyagolt területe mezőgazdasági rendeltetésű major területfelhasználásba került besorolásra. A major a múltban a mezőgazdasági birtokközpont volt, később az alagi állami gazdaság központja lett.

A major a növénytermesztést és állattenyésztést, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozást, tárolást, szolgáló mezőgazdasági terület, melyen a fenti funkciókat szolgáló mezőgazdasági üzemi építmények helyezhetők el elsősorban.”

A mezőgazdasági rendeltetésű major területfelhasználási kategóriába az egykori alagi major területének töredék része került mezőgazdasági üzemi és tároló épületek elhelyezését szolgálóan.”

A Különleges beépítésre nem szánt területek címszó alatti szöveg az alábbiakkal kerül kiegészítésre:

Sport terület (Kb-Sport)

A településen különleges beépítésre nem szánt sport terület területfelhasználási módba sorolt az egykori Alagi major területén fekvő 065/3 hrsz telek.

Mezőgazdasági üzemi terület (Kb-Mü)

A területfelhasználás a mezőgazdasági földműveléshez kapcsolódó tevékenységet kiszolgáló építmények (mezőgazdasági gépek tárolása-, karbantartása-, terménytárolás) elhelyezésére szolgáló terület. Elhelyezkedése: Dunakeszi egykori Alagi major területén fekvő 072/19 hrsz telek legkeletibb része, a 072/12 hrsz út mentén.

Napelem terület (Kb-Np)

A területfelhasználás a megújuló energiaforrás műtárgyainak elhelyezésére szolgáló terület, melynek rajzi jele: Kb-Np

A településen különleges naperőmű területfelhasználási kategóriában sorolt terület az M2 autópálya főtí lehajtójának déli oldalában fekvő 046/19 hrsz-ú telek.

A közműellátás címszó alatt szereplő szövegközi táblázat és ábra az alábbiak szerint módosul:

Dunakeszi új fejlesztési területek közműigényei						
Fejl ter. sorszám	Javasolt új hasznosítás	Terület m2	Víz-igény (m3/nap)	Keletkező szennyvíz (m3/nap)	Villamos-energia igény (kW)	Földgáz igény (nm3/h)
1	K-sp	73207	66	63	586	122
2	Vt	23780	86	81	856	119
3	Kb-sp	290360	33	31	290	60
4	Ev	9124	0	0	1	0
5	Gksz	76395	69	65	1528	318
6	Kb-rek	196615	24	24	220	46
összesen			278	264	3481	665

Fejl ter. sorsz.	Javasolt új hasznosítás	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
				köz-hálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
		m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
7	Gá	104	99	10435	2609	5218	1304	725
8	Gá	53	51	5318	1330	2659	665	369
9	Gksz, K-Alag, Kb-sport	156	148	8663	2166	5198	1299	722
összesen:		313	298	24416	6105	13075	3268	1816

Fejlesztéssel érintett területek sorszámmal



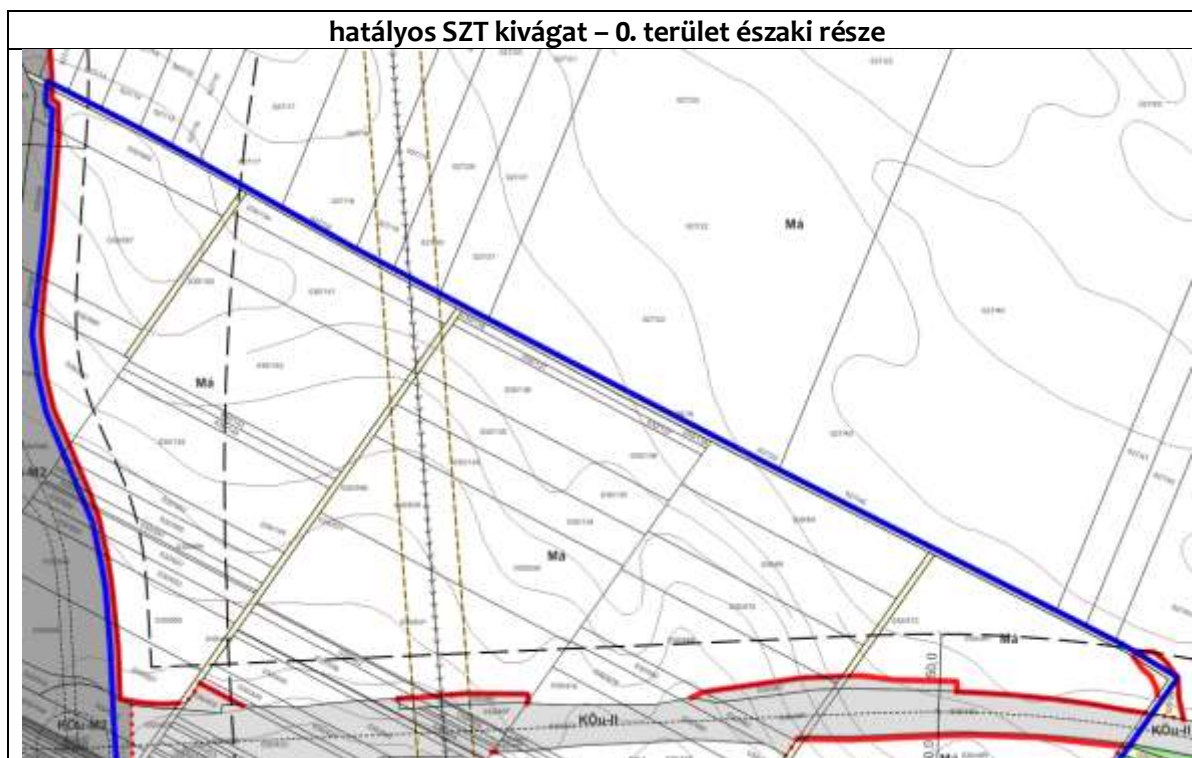
A változás a leíró rész 3.1. pontjában közölt, a „A területfelhasználás területi mérlege” című táblázatok az alábbiak szerint változnak:

TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TSZT			tervezett TSZT		
megnevezése						
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Jele	Terület (ha)	területeken belüli aránya (%)	változás	Terület (ha)	területeken belüli aránya (%)
LAKÓTERÜLETEK		827,0	26,61		827,0	26,61
Nagyvárosias lakóterület	Ln	27,4	0,60		27,4	0,60
Kisvárosias lakóterület	Lk	93,8	3,02		93,8	3,02
Kertvárosias lakóterület	Lke	703,5	22,64		703,5	22,64
VEGYES TERÜLETEK		40,2	1,29		40,2	1,29
Településközpont vegyes terület	Vt	40,2	1,29		40,2	1,29
Központi vegyes terület	-	0,0	0,00		0,0	0,00
GAZDASÁGI TERÜLETEK		398,7	12,83	26,54	425,2	13,69
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	178,0	5,71	-23,97	154,1	4,96
Egyéb ipari terület	Gip-e	206,2	6,63		206,2	6,64
Ipari gazdasági terület	Gip	14,4	0,49	-14,44	0,0	0,00
Általános gazdasági	Gá			64,95	65,0	2,09
ÜDÜLŐTERÜLETEK		11,6	0,37		11,6	0,37
Üdülőházas terület	Üü	2,9	0,09		2,9	0,09
Hétvégi házas terület	Üh	8,7	0,28		8,7	0,28
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		65,7	2,11	1,52	67,2	2,16
Temető terület	K-T	15,3	0,49		15,3	0,49
Hulladéklerakó terület	K-hl	15,7	0,51		15,7	0,51
Szennyvíztisztító terület	K-szt	5,5	0,18		5,5	0,18
Egészségügyi terület	K-eü	4,5	0,14		4,5	0,14
Sport terület	K-sp	18,0	0,58		18,0	0,58
Turisztikai terület	K-tu	1,0	0,03		1,0	0,03
Közüzemi terület	K-ü	2,3	0,08		2,3	0,08
Mezőgazdasági üzemi terület	K-m	2,1	0,07	-2,15	0,0	0,00
Oktatási központ terület	K-o	1,1	0,04		1,1	0,04
Alag területe	K-Alag			3,67	3,7	0,12
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:		1343,2		28,1	1371,2	44,1

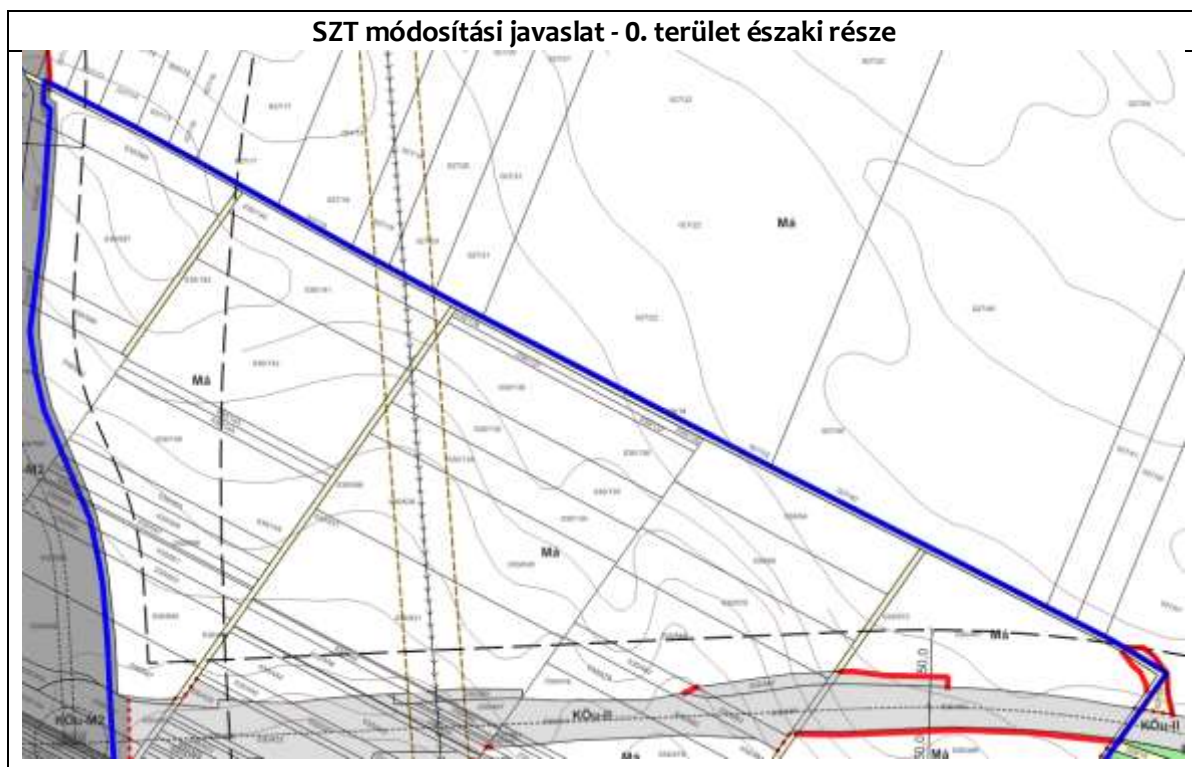
TERÜLETFELHASZNÁLÁS	TSZT			tervezett TSZT		
megnevezése						
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	Jele	Terület (ha)	területeken belüli aránya (%)	változás	Terület (ha)	területeken belüli aránya (%)
ZÖLDTERÜLETEK	Z	24,7	0,80	0,09	24,8	0,80
ERDŐ TERÜLETEK		218,5	7,03	5,75	224,3	7,22
Védelmi erdőterület	Ev	172,1	5,54	5,75	177,8	5,73
Gazdasági erdőterület	Eg	16,2	0,52		16,2	0,52
Egészségügyi-, szociális és turisztikai erdőterület	Ek	30,2	0,97		30,2	0,97
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		727,4	23,42	-42,68	684,7	22,04
Általános mezőgazdasági terület	Má	553,9	17,83	-31,38	522,5	16,82
Korlátos mezőgazdasági terület	Mko	143,7	4,62		143,7	4,62
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	17,4	0,55		17,4	0,55
Mezőgazdasági major terület	Mm	12,4	0,40	-11,30	1,1	0,40
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET		289,4	9,22		289,4	9,22
Folyó- és állóvizek medre	V-m	219,9	6,98		219,9	6,98
Folyó- és állóvizek parti sávja	V-p	18,1	0,58		18,1	0,58
Vízbeszerzési terület	V-h	49,9	1,61		49,9	1,61
Árkok, patakok területe	V-á	1,5	0,05		1,5	0,05
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET	Tk	1,1	0,03		1,1	0,03
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		330,7	10,61	9,73	340,4	10,96
Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	Kb-sp	144,3	4,64		144,3	4,64
Sport terület	Kb-sport			1,30	1,3	0,04
Nagy kiterjedésű lósport célú terület	Kb-lsp	150,4	4,84		150,4	4,84
Nagy kiterjedésű hulladéklerakó terület	Kb-hl	7,9	0,26		7,9	0,26
Nagy kiterjedésű bányaterület	Kb-b	4,2	0,13		4,2	0,13
Nagy kiterjedésű üzemi terület	Kb-ü	1,1	0,04		1,1	0,04
Nagy kiterjedésű rekreációs célú zöldterület	Kb-Rek	21,4	0,70		21,4	0,70
Mezőgazdasági üzemi	Kb-Mü			0,48	0,5	0,02
Napelempark terület	Kb-Np			7,95	8,0	0,26
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK		171,1	5,53	-1,01	170,0	5,53
Közüti közlekedési terület	KÖu	129,6	4,16	-1,01	128,6	4,16
Vasúti terület	KÖk	41,4	1,33		41,4	1,33
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:		1762,9	56,8	-28,1	1734,7	55,9
KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET ÖSSZESEN:		3106	100		3106	100

3. A helyi építési szabályzat módosítási javaslata

3.1 A 0. módosítás területe



A terület a hatályos TSZT szerint gazdasági területhasználati kategóriába sorolt, ugyanakkor a HÉSZ szabályozási tervlapján ennek megfeleltethető építési jog keletkeztetése nem történt. A terület Má jelű övezetbe sorolása nem változik. A területen kizárólag a szabályozási vonalak mentén már megvalósult telekalakítások aktualizálása történik a szabályozási vonalak törlésével a tervezési területen belül. A javaslat szöveges módosítást nem igényel.



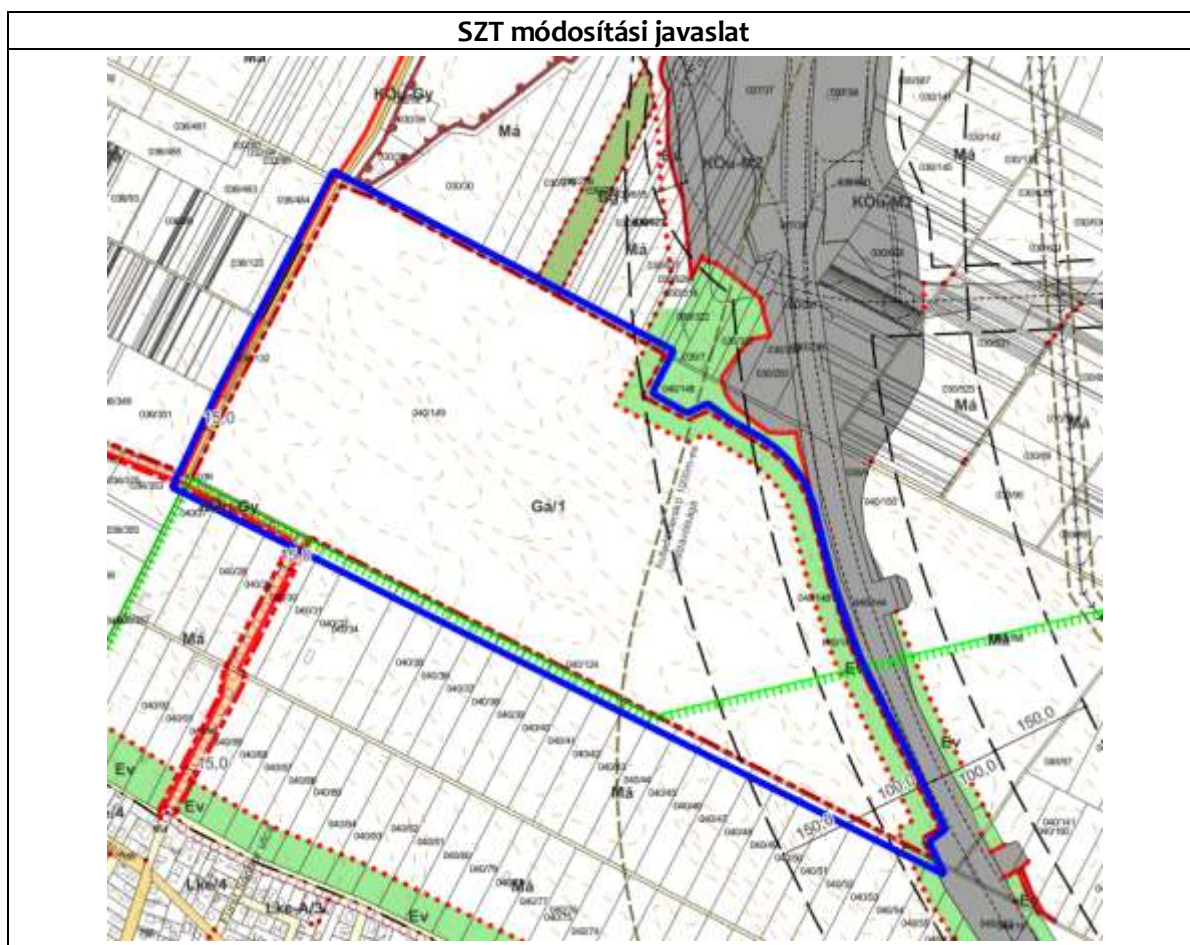
hatályos SZT kivágat – 0. terület déli része



SZT módosítási javaslat - 0. terület déli része



3.2 Az 1. módosítás területe



A javasolt módosítás szerint az Má jelű mezőgazdasági övezetben fekvő telkek a TSZT-ben jelölt területfelhasználási kategóriának megfeleltethető általános gazdasági, Gál/1 jelű építési övezetbe kerülnek átsorolásra. A HÉSZ gazdasági területekre vonatkozó előírása az új építési övezetre is érvényben marad:

„26. §

A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató és ipari területekre tagozódnak.

(1) A területen

- a) önálló lakó rendeltetésű épület nem létesíthető,
 - b) meglévő lakófunkció felújítható, korszerűsíthető a komfortfokozat emelése érdekében, a kialakult épületmagasságot nem meghaladó mértékben,
 - c) max. gerincmagasság: 23,5 m.
- (2) A területen az alábbi melléképítmények nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 méteres mélységgel),
 - b) szökőkút,
 - c) lábon álló kerti tető,
 - d) szabadon álló és legfeljebb 6,00 métert meghaladó magasságú szélkerék, antennaoszlop.

(3) A gazdasági terület ingatlanain földdepónia csak az adott ingatlanra engedélyezett építéssel összefüggésben helyezhető el.

(4) A gazdasági területen az alábbi mérnöki létesítmények (sajátos építmények):

- a) reklámtorony,
- b) gáz-, folyadék-, ömlesztett anyag tárolására szolgáló műszaki alkotások

- | maximum 30,0 méteres épületmagassággal engedélyezhetők.
| (5)Az építés feltétele a közművesítettség mértéke szerint: részleges.”

A Gá jelű építési övezetekre vonatkozó előírások a HÉSZ 21./A alcím és 28./A.§ beiktatásával kerülnek meghatározásra:

„21./A. Általános gazdasági (Gá) területek

28/A.§

- (1) Az építési övezet Az általános gazdasági terület építési övezeteiben környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben diák-, vagy munkásszálló, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási és a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi-, továbbá lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett.
- (3) Telekalakítás esetén a minimális telekszélesség-, és telekmélység 50,0 méter.
- (4) A Gá/1 jelű építési övezetben automata raktár épület építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 21,0 méter.
- (5) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.
- (6) Az egyes építési övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 5/A. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.”

Az építési övezet beépítési mutatóinak meghatározása a HÉSZ 5./A számú táblázat beiktatásával:

„5/A. számú táblázat

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagassá g	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Gá/1	SZ	40	5000	15,0	25	1,0

”

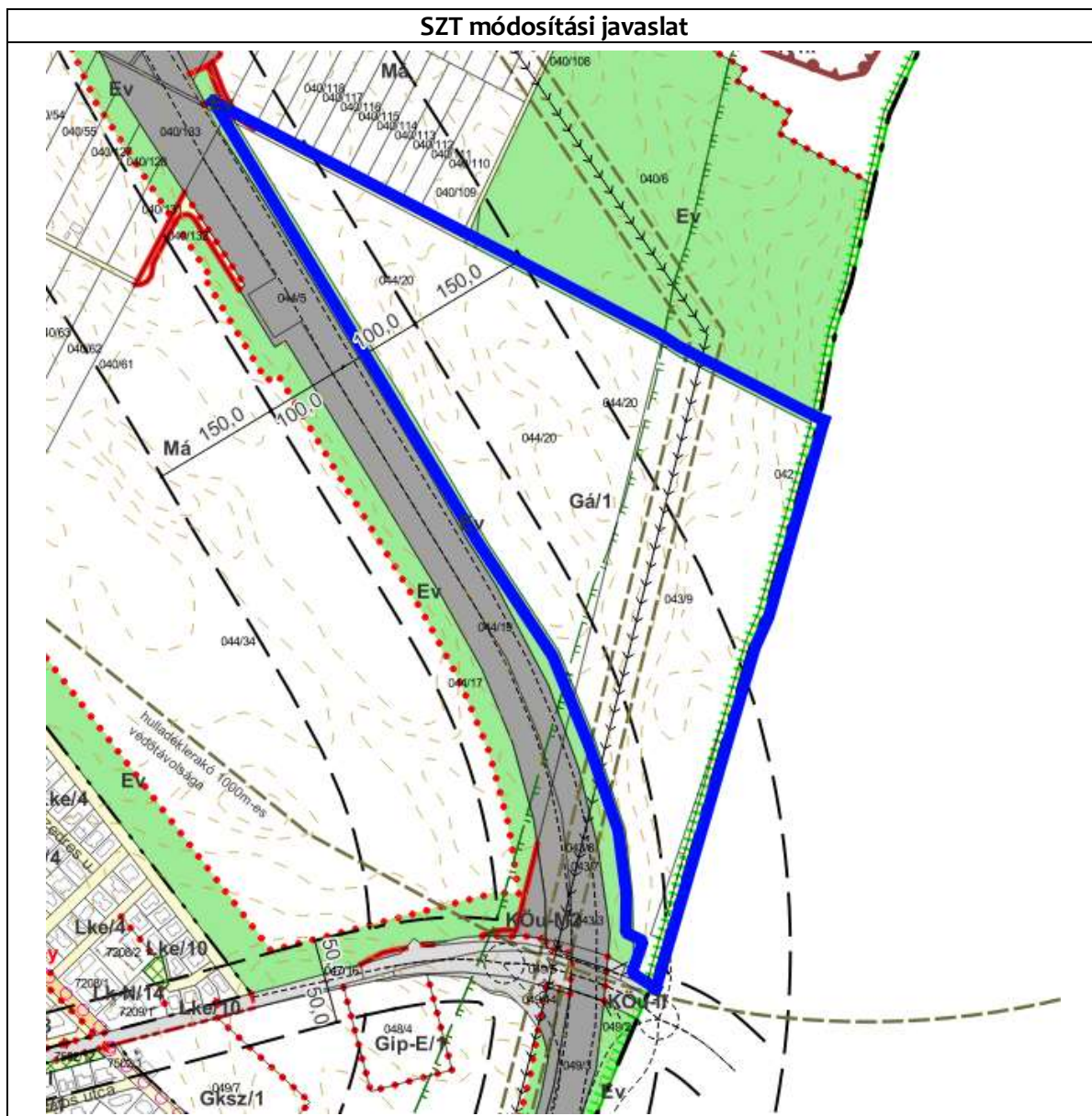
3.3 A 2. módosítás területe

A javasolt módosítás az Má jelű mezőgazdasági övezet módosítása a TSZT-ben jelölt területfelhasználási kategóriának megfeleltethető általános gazdasági Gá/1 jelű építési övezetbe. A területen elhelyezhető rendeltetések megegyeznek az újonnan bevezetésre kerülő általános gazdasági építési övezetben általánosan elhelyezhető rendeltetése körével. A 2. területen bevezetett építési övezettel azonos beépítési paraméterek bevezetése, ezért itt is a Gá/1 jelű építési övezet alkalmazása javasolt:

„5/A. számú táblázat

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagassá g	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Gá/1	SZ	40	5000	15,0	25	1,0

A 043/10 és 043/11 hrsz telkek az Má övezetből települési kiszolgáló út jelű övezetbe kerülnek átsorolásra. A területet érintő közmű-, és közlekedési infrastruktúra védőövezeteinek korlátozásával továbbra is érintett marad a terület. A közigazgatási határ 200 méteres korlátja lekerül a tervlapról a térségi engedélyben adott felhatalmazás alapján.

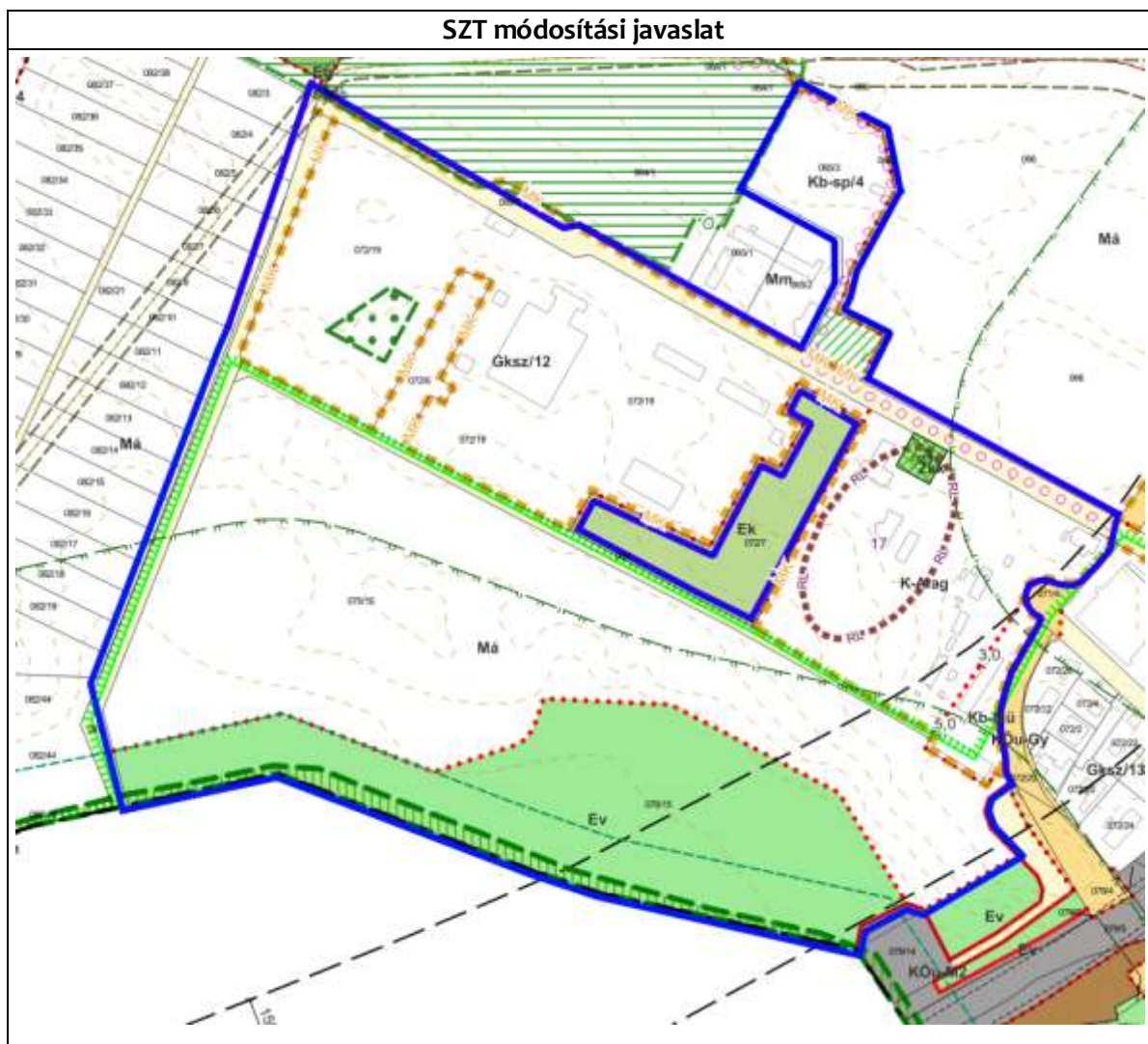


3.4 A 3., 4. és 5. módosítás területe

A szabályozási tervlapon a településszerkezeti tervvel összhangban képzett építési övezetek és övezetek kerülnek feljelölésre. A meglévő védelmi és korlátozási elemek megtartásra kerülnek.

A Gksz/12 jelű építési övezetbe sorolt telken új szabályozási elem kerül bevezetésre „élőhelyvédelmi terület” megnevezéssel a védett madárfaj (gyurgyalg) fészkelőhelyének nyilvántartott előfordulásának okán, melyre vonatkozó előírások rögzítse szükséges a szabályozási előírásokban.

A területen Kb-Sp/4 övezeti jellel jelölt tervezett sportterületen keresztül vezetve kerül jelölésre a Szilasligettel való kerékpáros összeköttetést biztosító kerékpárút hálózati elem (kerékpározható út) az Alagimajor útról indulóan.



A műemléki Alagi rom területének látogatóit is kiszolgálható parkolók kialakíthatósága érdekében a 065/3 hrsz telek (Kb-sp/4) közterülettel határos szakasza közhasználat céljára átadandó területként kerül kiszabályozásra. A rom területe Zkk jelű közkert besorolást kap a jelenlegi Má jelű, általános mezőgazdasági övezetből való átsorolással.

Az egykori majorság területének egy része K-Alag jelű különleges Alag építési övezetbe kerül, mely új építési övezet bevezetésével annak részletes előírásai is beépítésre kerülnek a HÉSZ-be. A mezőgazdasági területhasználatot kiszolgáló épületek által érintett, Kb-Mű jelű, különleges beépítésre nem szánt-mezőgazdasági üzemi terület szintén újonnan bevezetésre kerülő övezet. A javasolt előírások a HÉSZ módosítást az alábbiak szerint érintik:

A Gksz/12 jelű építési övezetet a HÉSZ tartalmazza, melynek beépítési paramétereit a HÉSZ 5. számú táblázata tartalmazza:

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Gksz/12	SZ	45	5000	10,0	25	1,5

Az építési övezetben megengedett rendeltetések:

„27. § (1)⁴¹ A területen elsősorban az alábbi nem zavaró hatású, gazdasági:

- a) védőtávolságot nem igénylő, környezeti hatásvizsgálathoz nem kötött üzemi termelő (nem ipari) és raktározási,
 - b) igazgatási, irodai,
 - c) kereskedelmi,
 - d) szolgáltató,
 - e) vendéglátó,
 - f) kutatás-, fejlesztési,
 - g) sport,
 - h) üzemanyagtöltő, autómosó
- rendeltetésű építmények és kiszolgáló létesítmények helyezhetők el.”

A tervezési területre vonatkozóan az alábbi kiegészítő előírások bevezetése javasolt a 28.§(9) bekezdés beiktatásával:

„(9) Az egykori Alagi major területén jelölt Gksz/12 jelű építési övezetben:

Üzemanyagtöltő, autómosó, valamint a gazdasági területhez kapcsolódó diák-, vagy munkásszálló, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási és a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi-, továbbá lakó rendeltetés elhelyezése nem megengedett.

A K-Alag jelű építési övezet beiktatása a HÉSZ 34.§ (1) bekezdésének kiegészítésével javasolt:

„(1) A különleges területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Temető terület (K-t);
- b) Hulladéklerakó terület (K-hl);
- c) Szennyvíztisztító terület (K-szt);
- d) Bányaterület (K-b);
- e) Egészségügyi terület (K-eü);
- f) Sport terület (K-sp);
- g) Turisztikai terület (K-tu);
- h) Közüzemi terület (K-ü);
- i) Mezőgazdasági üzemi (K-m);
- j) **Alag terület (K-Alag)**”

Az új építési övezet előírásait a HÉSZ 42./A§ számú paragrafusa alatt javasolt beiktatni:

„42./A. § **Alag területe (K-Alag)**

- (1) Az építési övezet a magas zöldfelületi arányú intézményi, kulturális, irodai, egészségügyi és szociális, oktatási, nevelési, turisztikai rendeltetésű építmények elhelyezését szolgáló terület.
- (2) Az építési övezetben meglévő lakóépületek horizontális és vertikális bővítése nem megengedett, azokon kizárólag az állagmegóvás és korszerűsítés céljából végzett építési munkálatok végezhetők.
- (3) Az építési övezetben kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés önállóan nem helyezhető el.
- (4) Az építési telken lévő egészséges faállomány megtartandó. A balesetvédelmi és növényegészségügyi okok miatt kivágandó fák előnevelt faegyedekkel történő pótlása teleken belül kötelező. Az „élőhelyvédelmi terület” szabályozási elemmel érintett területen a fészkelőhelyként szolgáló faállomány megtartása kötelező.
- (5) Az építési telken minimum 6,0 méter széles magánút kialakítható.
- (6) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke: teljes.”

Az építési övezet beépítési mutatóinak meghatározása a HÉSZ 16./A számú táblázat beiktatásával az alábbiak szerint javasolt:

„16./A számú táblázat

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
K-Alag	SZ	20	2000	7,5	65	0,5

” A Kb-sp/4 jelű új övezet beiktatásához a HÉSZ 71.§ (1) bekezdésében található övezeti felsorolást kell kiegészíteni az új övezeti elemmel. A módosítás miatt a felsorolás jelölése is módosul:

„(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sport, oktatási, nevelési célú övezet (Kb-sp/1)
- Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sportolás és sportrepülés övezete (Kb-sp/2)
- Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportterület piac övezete (Kb-sp/3)
- Különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete (Kb-sp/4)**
- Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű lovassport terület övezete (Kb-lsp)
- Különleges beépítésre nem szánt, természetközeli rekreációs terület övezete (Kb-rek)
- Különleges beépítésre nem szánt, bánya terület övezete (Kb-b)
- Különleges beépítésre nem szánt, közüzemi terület övezete (Kb-ü)
- Különleges beépítésre nem szánt, hulladékkezelő terület övezete (Kb-hl)”

Az övezet részletes előírásainak beiktatása a HÉSZ 73./B.§ beillesztésének kiegészítésével javasolt:

„73/B.§ [Sport (Kb-sp/4) terület]

- A Kb-sp/4 jelű övezet a település általános sportolási rendeltetésű területe.
- Az övezetben a sport építményei (sportpályák, akadálypályák, gyakorlóterek) és azokat kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- Az övezetben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 28./A számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.

Az építési övezet beépítési mutatóinak meghatározása a HÉSZ 28./B számú táblázat beiktatásával az alábbiak szerint javasolt:

„28./B számú táblázat

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Kb-sp/4	SZ	10	4000	8,5	50	-

”

A Kb-Mű jelű új övezet beiktatásához a HÉSZ 71.§ (1) bekezdésében található övezeti felsorolást kell kiegészíteni az új övezeti elemmel:

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sport, oktatási, nevelési célú övezet (Kb-sp/1)

2. Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sportolás és sportrepülés övezete (Kb-sp/2)
3. Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportterület piac övezete (Kb-sp/3)
4. Különleges beépítésre nem szánt sportterület övezete (Kb-sp/4)
5. Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű lovassport terület övezete (Kb-lsp)
6. Különleges beépítésre nem szánt, természetközeli rekreációs terület övezete (Kb-rek)
7. Különleges beépítésre nem szánt, bánya terület övezete (Kb-b)
8. Különleges beépítésre nem szánt, közüzemi terület övezete (Kb-ü)
9. Különleges beépítésre nem szánt, hulladékkezelő terület övezete (Kb-hl)
10. Különleges beépítésre nem szánt, mezőgazdasági üzemi terület övezet (Kb-Mü)”

Az övezet részletes előírásainak beiktatása a HÉSZ 78./A§ paragrafus beiktatásával javasolt az alábbi tartalommal:

„78./A§ [Mezőgazdasági üzemei (Kb-Mü) terület]

- (1) A Kb-Mü jelű övezet területe a mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezésre szolgál.
- (2) Az övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
 - a) termékfeldolgozás, tárolás,
 - b) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kutatási, kereskedelmi, szolgáltató.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt övezethatár mentén történő telekalakítás esetén a meglévő építmények megtarthatók, azok bővítése nem megengedett. A meglévő építmények bontása esetén a telek legfeljebb a 28./A táblázatban meghatározott beépítési százalék mértékéig beépíthető.
- (4) Az övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 34. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.”

Az építési övezet beépítési mutatóinak meghatározása a HÉSZ 34. A számú táblázat beiktatásával az alábbiak szerint javasolt:

„34. számú táblázat

építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagassá g	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Kb-Mü	SZ	10	4000	10,5	65	-

”

3.5 Az 6. módosítás területe

A terület övezeti besorolásnak Má jele Kb-np jelre módosul a településszerkezeti terv változásával összhangban. A Köu övezethatárok mentén jelölt szabályozási vonalak törlésre kerülnek a már megvalósult telekalakítások aktualizálásaként. A telket érintő Ev övezet megtartásra kerül.

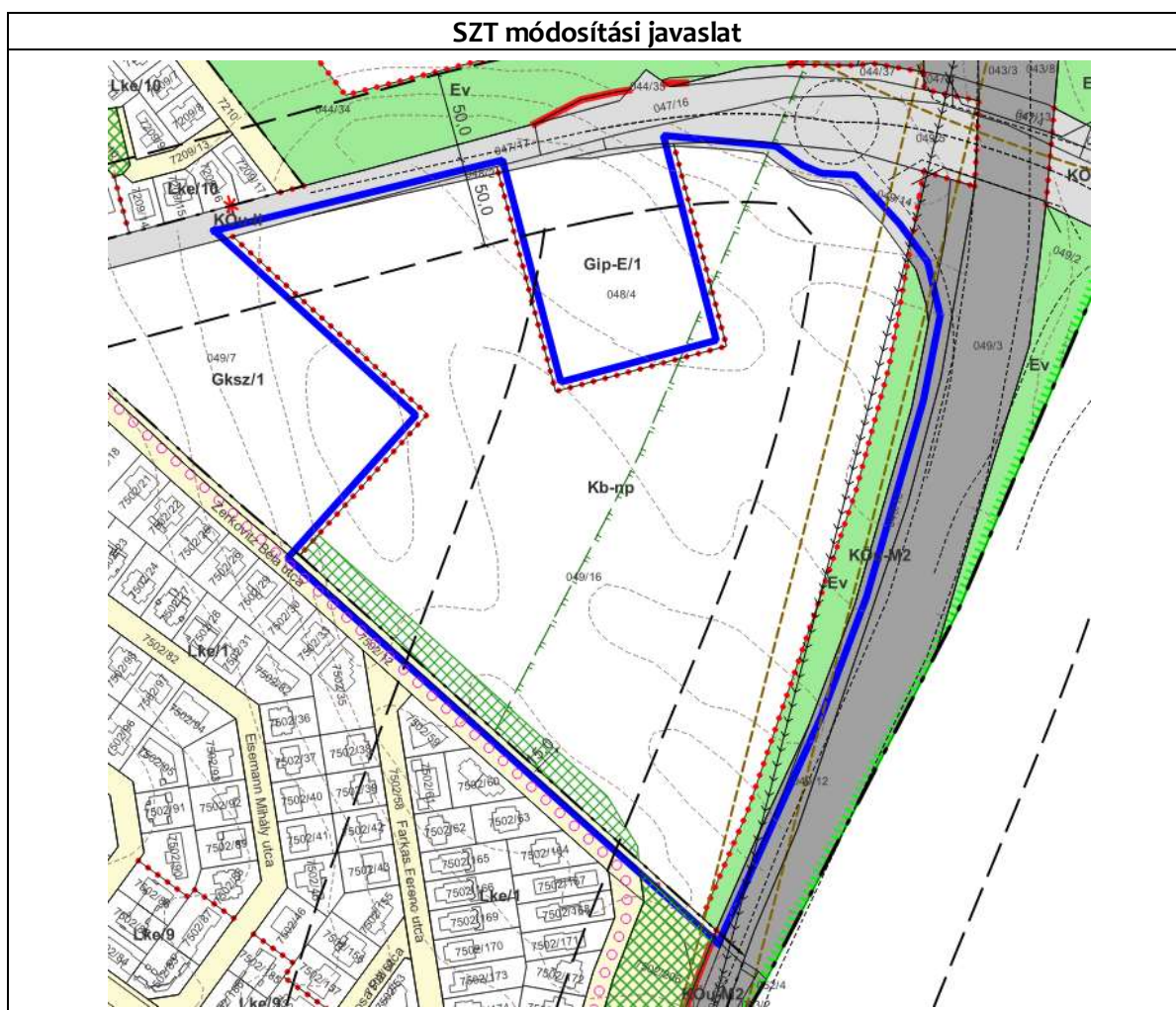
A területtel déli oldalon szomszédos lakópark védelmében a meglévő zöldsáv megtartása kötelezővé válik a 15,0 méteres sávban feljelölésre kerülő „kötelezően megtartandó zöldfelület” szabályozási elem feljelölésével.

Dunakeszin a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategória jelen módosítással kerül bevezetésre, így a kapcsolódó övezeti kategória is új elemként kell beépíteni a HÉSZ normaszövegébe az alábbi javaslat szerint:

A HÉSZ 71.§ (1) bekezdésében található övezeti felsorolást ki kell egészíteni az új övezeti elemmel:

„(1) A különleges beépítésre nem szánt területek a rendeltetésüknek megfelelően az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sport, oktatási, nevelési célú övezet (Kb-sp/1)
- b) Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű sportolás és sportrepülés övezete (Kb-sp/2)
- c) Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportterület piac övezete (Kb-sp/3)
- d) Különleges beépítésre nem szánt sportterület (Kb-sp/4)
- e) Különleges beépítésre nem szánt, nagy kiterjedésű lovassport terület övezete (Kb-lsp)
- f) Különleges beépítésre nem szánt, természetközeli rekreációs terület övezete (Kb-rek)
- g) Különleges beépítésre nem szánt, bánya terület övezete (Kb-b)
- h) Különleges beépítésre nem szánt, közüzemi terület övezete (Kb-ü)
- i) Különleges beépítésre nem szánt, hulladékkezelő terület övezete (Kb-hl)
- j) Különleges beépítésre nem szánt, mezőgazdasági üzemi terület övezet (Kb-Mü)
- k) Különleges beépítésre nem szánt, napelem terület övezete (Kb-np)”



Továbbá a Kb-np övezet részletes előírásaival is kiegészítendő a normaszöveg új 78/B.§ paragrafus és a 35. számú táblázat beillesztésével:

„78/B.§ [Napelempark (Kb-np) terület]

- (1) A különleges beépítésre nem szánt napelempark övezete az alternatív energiatermelés sajátos építményei és az azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, műtárgyak elhelyezésre szolgál.
- (2) **Kb-np jelű** övezetben:
 - a) Az 5MW névleges teljesítményt el nem érő sajátos építmény és azt kiszolgáló rendeltetésű építmények, műtárgyak helyezhetők el.

- b) Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt „megtartandó növényállomány” rajzi elemmel fedett területén a tájhonos, kétszintű növény fajok megtartását és pótlását biztosítani kell összefüggő, legfeljebb 2,0 méter tőtávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjesávból álló növényállománnyal. A fasor egyedeinek tőtávolsága legfeljebb 8,0 m lehet.
- (3)Az övezetekben a telkekre és építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú melléklet 35. számú táblázat értékeinek alkalmazásával kell meghatározni.”

Az építési övezet beépítési mutatóinak meghatározása a HÉSZ 35. A számú táblázat beiktatásával az alábbiak szerint javasolt:

„35. számú táblázat

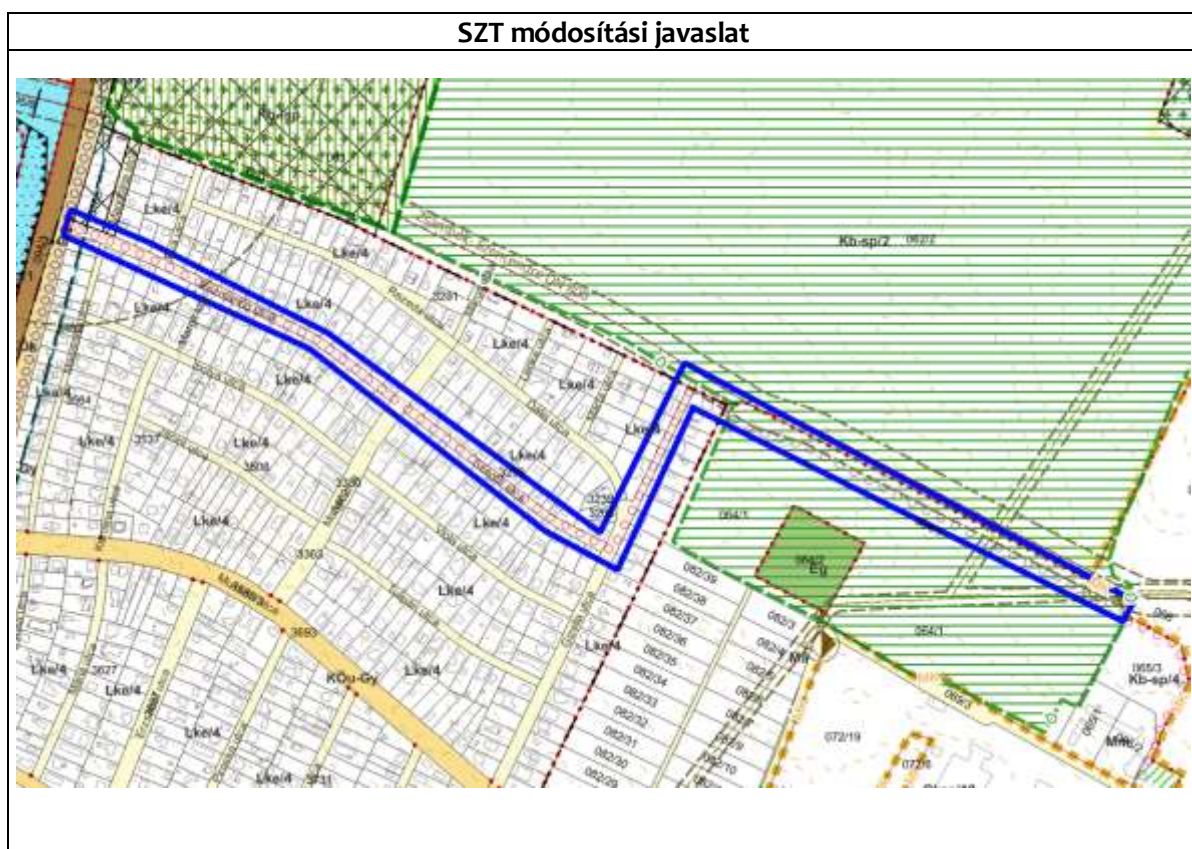
építési övezet jele	beép. mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
		(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Kb-Np	SZ	2	4000	3,0	65	-

”

3.6 A 7. módosítás területei

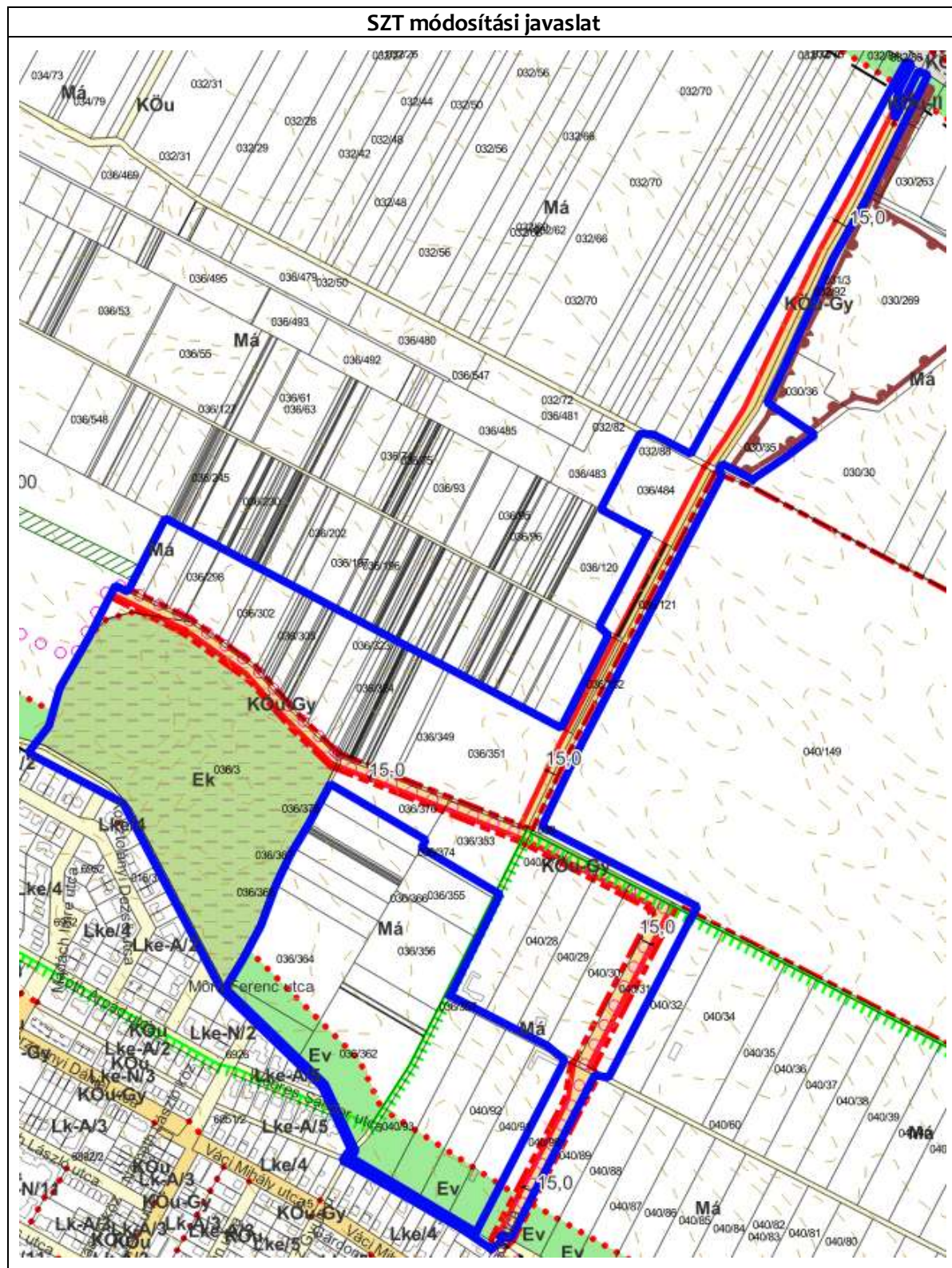
7.1 terület

A 069/3 hrsz közterületről a 065/3 hrsz telken keresztül vezetve tervezett egy kerékpározható útnyomvonal a tervezett sport terület és Szilasliget összekötésére a 3268 hrsz-ú Gizella utcába csatlakozóan, illetve északi irányban, a lovas területek felé való kapcsolat megteremtése érdekében.



7.2 terület

A közlekedési javaslatban részletezettek szerint kerülnek kiigazításra a Hunyadi János utca folytatásában vezetett gyűjtőt és kerékpárút nyomvonala. A gyűjtőút szabályozási szélessége a jelenleg hatályos 20,0 méterről 15,0 méterre csökken.



4. Szakági javaslatok

4.1 Közműellátás

4.1.1 A javaslat közműellátásának infrastrukturális feltételei

A változással érintett helyszínekre elmondható, hogy azok közműellátási adottságai kedvezőek, mivel azok meglévő közműhálózatok környezetében helyezkednek el. A három terület egység közműellátásának infrastrukturális feltételei szakág bontásban kerülnek ismertetésre.

A területek teljes közműellátásához ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást, a csapadékvíz elvezetését, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető. A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása. A közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosításához a vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

Az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásai szerint az összesített energia igény legalább 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Dunakeszin elválasztott rendszerű **vízelvezetést** építettek ki. A vizsgált terület már beépített térségében a közcsatornás szennyvíz elvezetésének és kezelésének rendszerét, ahogyan a vízellátó rendszerét is a DMRV Zrt. üzemelteti. A DMRV Zrt-vel kell az új igények kezelésére megállapodást kötni.

Dunakeszin a kiépített szennyvízgyűjtő hálózattal összegyűjtött szennyvizet a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A szennyvíztisztító telep közelmúltban megvalósított rekonstrukciójával a várható terhelésnövekedést fogadni tudja és egyben regionális feladatokat is teljesíteni tud.

A településen elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki, amelynek befogadója a település nyugati oldalán végighaladó Duna.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területől elfolyó **csapadékvíz** mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnövel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. **A vízelvezetés útjának védelmére az egyes telkeken belül helyi vízviszatarthatásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezetten vezethető ki a csapadékvíz a vízelvezető hálózatba.** A helyi záportároló méretezésének alapja, hogy késleltetve-

fékezve, úgy lehet a vizet kivezetni, hogy az elfolyó víz mennyisége a területről jelenleg lefutó víz mennyiségét ne haladja meg.

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. Így a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.

Az új beépítésre javasolt terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület **energiaellátását** vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a településen a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

Az energia-mixben a termikus energiaellátásra akár alap energiahordozónak a földgázt, akár a villamosenergiát választja, mindkettővel az elvárt teljes közműellátás követelményét ki lehet elégíteni. Mindkét energia-mix esetén a fenntarthatóságot a megújuló energiahordozóval való kiegészítés biztosítja.

A fejlesztésre tervezett területeken az elektromos energia a szolgáltató ELMŰ Hálózati Kft 22 kV-os ellátási területén fekszenek, a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja.

Ma már a **megújuló energiaforrások** hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Dunakeszi területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Dunakeszi település vezetékes **távközlési** szolgáltatója az INVITEL Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Dunakeszi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A kedvező műsorvételre a vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll.

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

4.1.2 Az 1. módosítás területe

Az 1. részmodosítással érintett terület M2-es főúttól keletre eső részére a korábban javasolt kereskedelmi és ipari gazdasági területhasznosítás helyett a terület mezőgazdasági és véderdő célú hasznosítása javasolt. Ezek a beépítésre nem szánt területhasznosítású területek közművesítést nem igényelnek.

Az M2-es út nyugati oldalán a jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület funkcióváltásával új hasznosítását tervezik. A területen gazdasági-vállalkozások számára

szeretnének általános gazdasági célú telkeket kialakítani. A tényleges új hasznosítás még nem ismert.

A kialakításra javasolt általános-gazdasági terület számára, figyelembe véve a helyi építési szabályzat, beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait és a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvését, és dél-keleti szélének hidrogeológiai érintettségét a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A terület teljes közműellátásához ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást, a csapadékvíz elvezetését, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

A tervezett és megengedett beépítésének teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
	m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
1. terület	104	99	10435	2609	5218	1304	725

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A tervezett területet feltáró határoló úthálózatot közút, a későbbiekben tervezett telekalakítás feltárása történhet magánúthálózattal, csatlakozva a városi közúthálózathoz. A tervezési területen belüli közművek közhálózati csatlakozását a közúthálózaton kell kiépíteni.

A későbbiekben, ha a teleosztás feltárása magánút hálózattal történik, a kiépítésre kerülő közműhálózatról a mérőhelyeket a magán és közterület határán kell kiépíteni. A gazdasági park területen belül kiépítendő belső elosztóhálózat magánhálózatként kell üzemeltetni. Erre saját üzemeltetőt kell létrehozni, bár ma már, külön szerződéssel a közüzemű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére, de továbbra is a közüzemű elszámolás a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület ellátásához a terület nyugati oldalán, a Homokbánya úton haladó NÁ 600-as acny regionális vízvezeték, a területtől délre beépített terület közcsonna hálózata és középnyomású földgázvezeték hálózata a csatlakozási lehetőséget biztosítja. A villamosenergia ellátásra bázisként a közelben üzemelő alállomás vehető figyelembe.

A területen áthaladó 22 kV-os hálózatok, amennyiben akadályozzák a terület hasznosítását a terület előkészítés keretében, azok kiváltását, akinek érdekében történik a kiváltás, annak a költség viselésében, meg kell oldani.

A továbbtervezés során a magassági korlátozást okozó terület fölött áthaladó mikrohullámú összeköttetési nyomvonalat is figyelembe kell venni.

Vízellátás

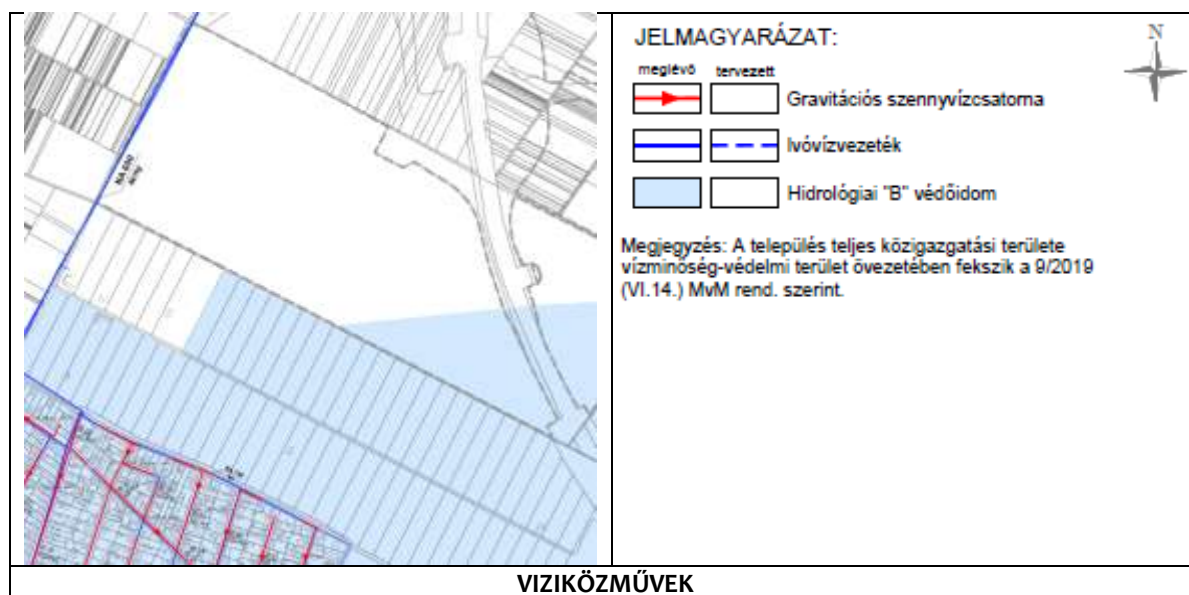
A vízellátás szolgáltatója a Váci központú Duna-Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) Bal-parti Üzemigazgatósága. A vízellátás bázisai a Duna partra telepített kútsorok, ezzel a vízbeszerzési lehetőséggel alapbázis szempontjából a regionális rendszer segítségével, a várható vízigények kielégítését meg lehet oldani.

A kiépített regionális vízellátó rendszer egyik gerinchálózati nyomvonala halad végig a terület nyugati oldalán, a Homokbánya úton NÁ 600-as acny vezeték paraméterrel. Erről a vezetékről kellene a terület ellátását kiépíteni.

A vízelosztó hálózatban a megfelelő hálózati víznyomást a regionális rendszer térszíni (tfsz. 173,72 mBf) tározói biztosítják.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósulása esetén 104 m³/nap vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a regionális rendszerről várhatóan vételezni lehet, a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről lehet kiépíteni a vízelosztó hálózatot a fejlesztésre tervezett területen, annak a feltáró úthálózati nyomvonalán.

A vízellátó hálózatot a fejlesztési területen belül is a biztonságos vízellátás érdekében körvezetékes módon célszerű kivitelezni.



Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A kiépítendő új hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. A külső-belső vízelosztó hálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület, részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélykészenléssel és az abban előírtak betartásával.

A helyi vízbeszerzésre a legkedvezőbb lehetőséget a helyben fúrt kút biztosítja.

Szennyvízelvezetés

Dunakeszin elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. A vizsgált terület már beépített térségében a közcsontrás szennyvíz elvezetésének és kezelésének rendszerét, ahogyan a vízellátó rendszerét is a DMRV Zrt. üzemelteti. A DMRV Zrt-vel kell az új igények kezelésére megállapodást kötni.

Dunakeszin a kiépített szennyvízgyűjtő hálózattal összegyűjtött szennyvizet a városi szennyvíztisztító telepen tisztítják meg. A szennyvíztisztító telep közelmúltban megvalósított rekonstrukciójával a várható terhelésnövekedést fogadni tudja és egyben regionális feladatokat is teljesíteni tud.

A fejlesztésre, új hasznosításra tervezett terület feltáró közút nyomvonalán ki kell építeni a közcsontra hálózatot. A kiépített új közhálózatra csatlakozhatnak az egyes telkek közvetlen bekötéssel és a magánúttal feltárt gazdasági parkban a magáncsontra is.

A város közhálózati rendszeréhez való csatlakozásra a Homokbánya út felől déli irányba, a már beépített terület csatornahálózatáig kell a hálózati kapcsolatot kiépíteni. A csatlakozáshoz a vizsgált területen belül a terület mélypontjára kell a szennyvizet összegyűjteni, onnan egy szennyvízátemelő műtárgy segítségével lehet a szennyvizet nyomócsatornával a meglévő üzemelő csatornahálózathoz csatlakoztatni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében a vízelvezetéssel szemben szigorúbb előírások érvényesek. A 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szigorúan előírja a szennyvíz közcsontrás elvezetésének kötelezettségét, amelyet a tervezett teljes közműellátással ki is lehet elégíteni.

Csapadékvíz elvezetés

A településen elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki, amelynek befogadója a település nyugati oldalán végighaladó Duna.

A fejlesztésre tervezett terület kelet-nyugati lejtésű, a vizek természetes lefutása, így nyugati irányú. Jelenleg is a felszíni vizek Homokbánya út felé futnak le. A Homokbánya út mentén kialakítandó árok a vizek továbbvezetése a természetes lejtési viszonyokhoz igazodva, északi

irányú, s azzal a vízzel a 2. számú főút és M2-es főút összekötő útja menti árokba érkezik, onnan főként természet alakította nyílt árokban haladt a víz a Dunáig.

Az új beépítésre tervezett területen a csapadékvizeket részben nyílt árkosan, részben zárt csatornákkal kell összegyűjteni. A Homokbánya út mentén kell azt a nyílt árkos nyomvonalat kialakítani, amely jelenleg is az elfolyó vizeket befogadta és továbbvezetést biztosította Dunáig.

Területen belül viszont zárt csapadékcsatorna hálózat építése célszerű, mert gazdasági területen az egyes telkekre a kamionok behajtását is biztosítani kell. Nyílt árkos vízvezetésnél ez olyan teherbírású kocsi behajtók kialakítását igényelné, amely sem beruházásában, sem üzemeltetésében nem ad gazdaságos megoldást.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területéről elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnövel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. A vízvezetés útjának védelmére az egyes telkeken belül helyi vízvizsztatásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezetten vezethető ki a csapadékvíz a vízvezető hálózatba. A helyi záportároló méretezésének alapja, hogy késleltetve fékezve, úgy lehet a vizet kivezetni, hogy az elfolyó víz mennyisége a területről jelenleg lefutó víz mennyiségét ne haladja meg.

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. Így a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.

Energiaellátás

Az új beépítésre javasolt terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület energiaellátását vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a településen a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, elsődlegesen a földgáz áll rendelkezésre, de a villamosenergia hasznosításával is megoldható. A továbbtervezés során a beruházók választhatják meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választják.

Az energia-mixben a termikus energiaellátásra akár alap energiahordozónak a földgázt, akár a villamosenergiát választja, mindkettővel az elvárt teljes közműellátás követelményét ki lehet elégíteni. Mindkét energia-mix esetén a fenntarthatóságot a megújuló energiahordozóval való kiegészítés biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

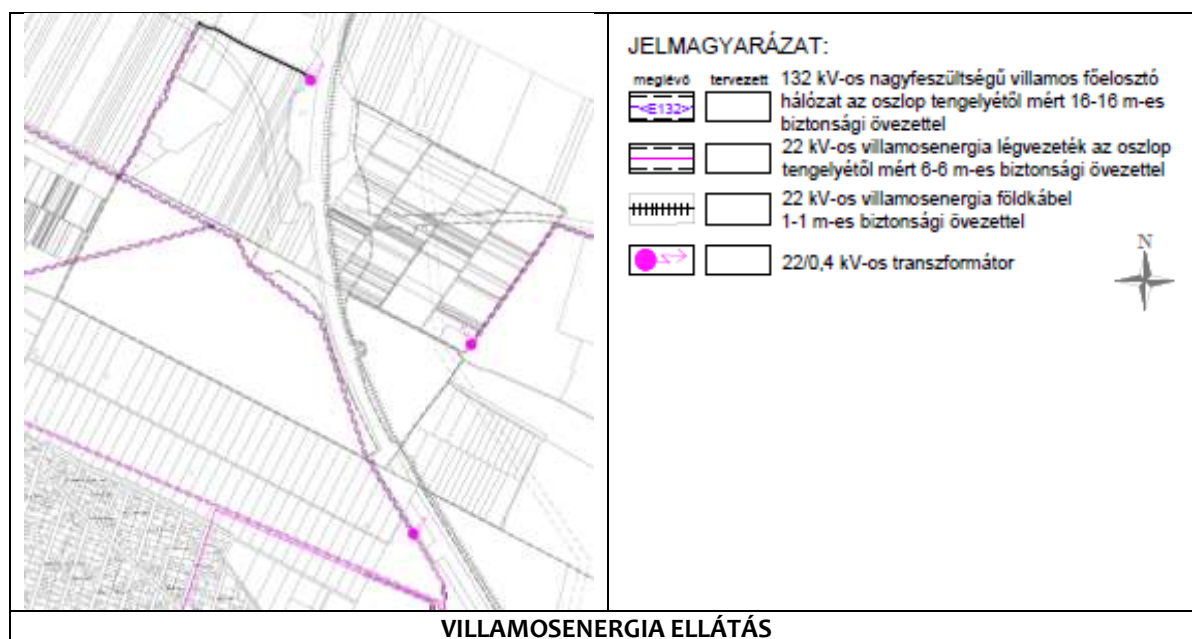
A fejlesztésre tervezett terület a szolgáltató ELMŰ Hálózati Kft 22 kV-os ellátási területén fekszik. A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a területtől délre, az M2-e főút nyugati oldalán, a Kossuth Lajos utca déli oldalán üzemelő állomás, ahonnan induló 22 kV-os hálózati nyomvonalak jelenleg is áthaladnak a fejlesztésre tervezett területen. A hálózatok föld felett oszlopokra szerelve épültek.

A várható igényeket elsődlegesen a területen áthaladó, illetve a terület mellett haladó hálózatokról kell kielégíteni, annak kiterheltsége esetén kell a táphálózat fejlesztését is megoldani. A táphálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani, de ennek a beruházásnak időbeli megvalósítása csak komolyabb gazdasági feltételek biztosításával várható.

A villamosenergia ellátás biztosítására szolgáló hálózatfejlesztés a vizsgált területen belül és kívül is csak földalatti kivitelezéssel javasolható. A hálózatépítés keretében kell az új fogyasztói transzformátor állomások elhelyezését, betáplálásának kiépítését is megoldani. Előzetesen az új transzformátor állomásokról kiépítendő kisméretű hálózattal lehet majd közvetlen fogyasztói igények kielégíteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.



Földgázellátás

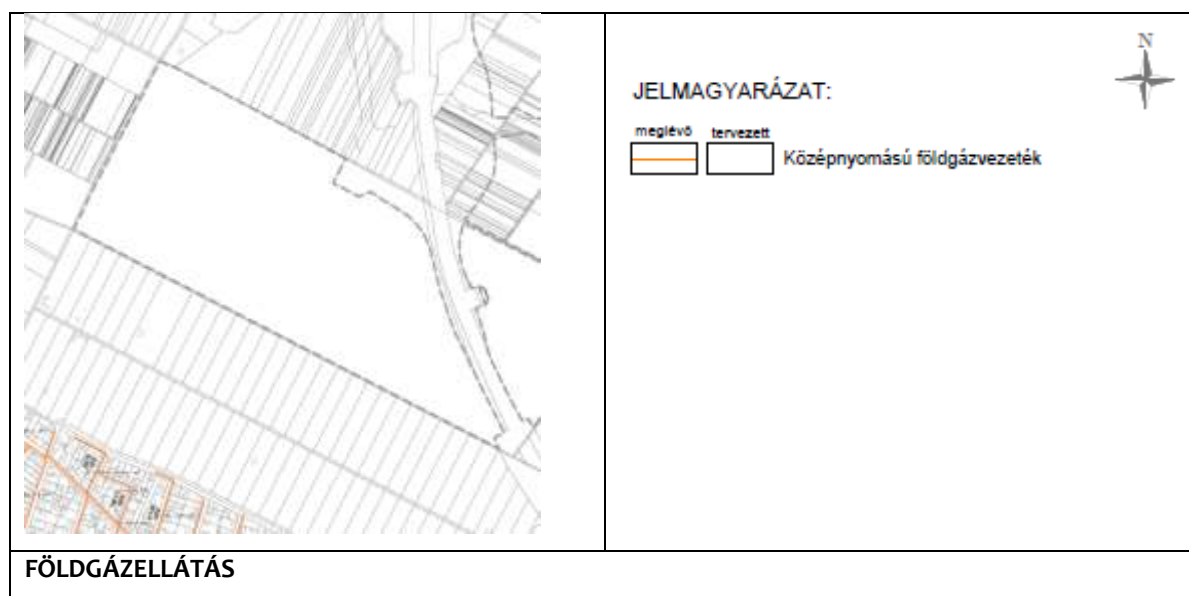
A termikus energiaellátásnál az egyik kiválasztható alap energiahordozó lehetne a földgáz, ha annak rendelkezésre állásában stabilan lehetne hinni.

A vizsgált területre javasolt új beépítések energiaellátását a továbbtervezése során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgázt választják, a ténylegesen meghatározott földgáz igény

ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A vizsgált terület térségében a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja. A vizsgált térséget érintő középnyomású gázhálózati kapcsolat a területtől délre már beépített terület hálózati rendszerénél érhető el.

A tervezett gazdasági terület feltáró úthálózatának nyomvonalán kiépíthető középnyomású vezetékről lehet a beépítésre tervezett új telkek ellátására csatlakozást kiépíteni. Az egyes telkek bekötése középnyomású vezetékekkel javasolt, így telkenként még házi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.



Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Dunakeszi területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A tovább tervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az egyes épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az OTÉK lehetőséget ad arra, hogy ha a termikus energiaellátást villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával oldják meg, a

földgáz hazai és nemzetközi ellátási kockázatok teljes elkerülésével, ezzel is kielégíthető a teljes közműellátás követelménye, ez esetben a földgázellátás kiépítése akár feleslegessé is válhatna.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Dunakeszi település vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Dunakeszi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A kedvező műsorvételre a vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll.

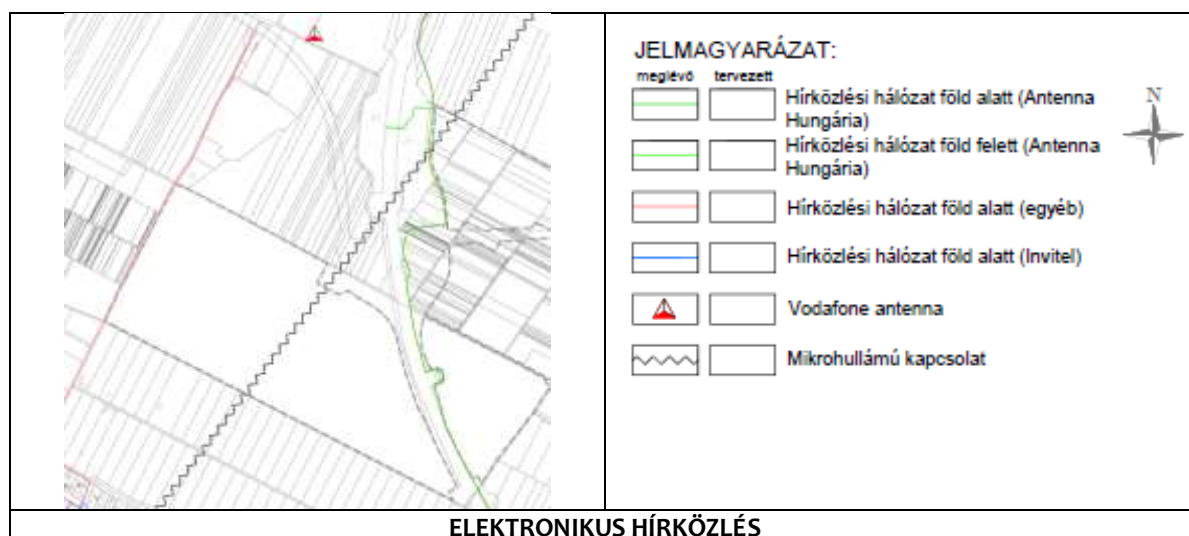
Az M2-es út mellett az Invitech és az Invitel hálózatának nyomvonala halad végig. A Homokbánya úton is egyéb elektronikus hírközlési hálózat halad, kínálva a továbbépítés lehetőségét.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák és a település hatályos településrendezési terve szerint a vizsgált területen belül is tervezett antenna a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.

Meg kell említeni, hogy a vezetékek nélküli szolgáltatást segítő mikrohullámú nyomvonal halad át a terület felett, amely magasság korlátozással érinti a területet.



4.1.3 A 2. és 6. módosítás területe

A 2. részmódosítással érintett terület, a Fóti csomóponttól észak-keletre eső, az M2-es főút és a település közigazgatási határa közé ékelődő, jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású terület funkcióváltásával új hasznosítását tervezik. A területen gazdasági vállalkozások számára szeretnének beépítésre szánt általános gazdasági hasznosítású telkeket kialakítani. A tényleges új hasznosítás még nem ismert.

A 6. részmódosítással érintett terület Fóti csomóponttól dél-nyugatra eső területrészt korábbi általános mezőgazdasági hasznosítását szeretnék beépítésre nem szánt területhasznosítással, naperőmű park létesítésére módosítani. Az új tervezett hasznosítás, mint beépítésre nem szánt használat, a hatályos helyi építési szabályzat sem ír elő közművesítési kötelmet, de a terület tervezett használata sem igényel közművesítést. Az automatikusan üzemelő távvezérelt naperőmű park, helyi személyzetet nem igényel. Egyedül a termelt villamosenergia elszállításának megoldása igényel közműfejlesztést. Ezt a fejlesztést a tömbön belül, a területen üzemelő állomáshoz való csatlakozás kiépítésével, közterületi érintés nélkül, biztosítani tudják. A naperőmű park tervezésénél viszont figyelembe kell venni a területen áthaladó főelosztó hálózat oszlopokon haladó nyomvonalát és a területen áthaladó gerinc elosztóhálózati nyomvonalakat. Ezek helyben maradási igényével kell számolni.

A funkcióváltásra javasolt területek számára, figyelembe véve a helyi építési szabályzat, beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait és a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvését, továbbá a terület hidrogeológiai érintettségét („B” védőidomon való elhelyezkedését), a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A terület teljes közműellátásához ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcatornás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást, a csapadékvíz elvezetését, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

A tervezett és megengedett beépítésének teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
	m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
2. terület	53	51	5318	1330	2659	665	369

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell

kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A tervezett területet feltáró, határoló úthálózatot közút, a későbbiekben tervezett telekalakítás feltárása történhet akár közutakkal, akár magánúthálózattal, csatlakozva a városi közúthálózathoz. A tervezési területen belüli közművek közhálózati csatlakozását a közúthálózaton kell kiépíteni.

A későbbiekben, ha a telekosztás feltárása magánút hálózattal történik, a kiépítésre kerülő közműhálózatról a mérőhelyeket a magán és közterület határán kell kiépíteni. A területen belül a magánút hálózaton kiépítendő belső elosztóhálózat magánhálózatként kell üzemeltetni. Erre saját üzemeltetőt kell létrehozni, bár ma már, külön szerződéssel a közüzemű szolgáltatók is vállalkoznak a belső hálózatok üzemeltetésére, de továbbra is a közüzemű elszámolás a magán és a közterület határán létesítendő mérőórák alapján történik.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület ellátásához a terület nyugati oldalán, a Kossuth Lajos utcában haladó közműhálózatok adnak csatlakozási lehetőséget. A villamosenergia ellátásra bázisként a Fóti csomópont mentén üzemelő Dunakeszi alállomás vehető figyelembe.

A területen áthaladó 132 kV-os és 22 kV-os hálózatok, amennyiben akadályozzák a terület hasznosítását a terület előkészítés keretében, azok kiváltását, akinek érdekében történik a kiváltás, annak a költség viselésében, meg kell oldani.

Vízellátás

A vízellátás szolgáltatója a Váci központú Duna-Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) Bal-parti Üzemigazgatósága. A vízelosztó hálózatban a megfelelő hálózati víznyomást a regionális rendszer térszíni (tfsz. 173,72 mBf) tározói biztosítják.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósulása esetén 53 m3/nap vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a kiépített hálózati rendszerről várhatóan vételezni lehet, a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről lehet kiépíteni a vízelosztó hálózatot a fejlesztésre tervezett területen, annak a feltáró úthálózati nyomvonalán.

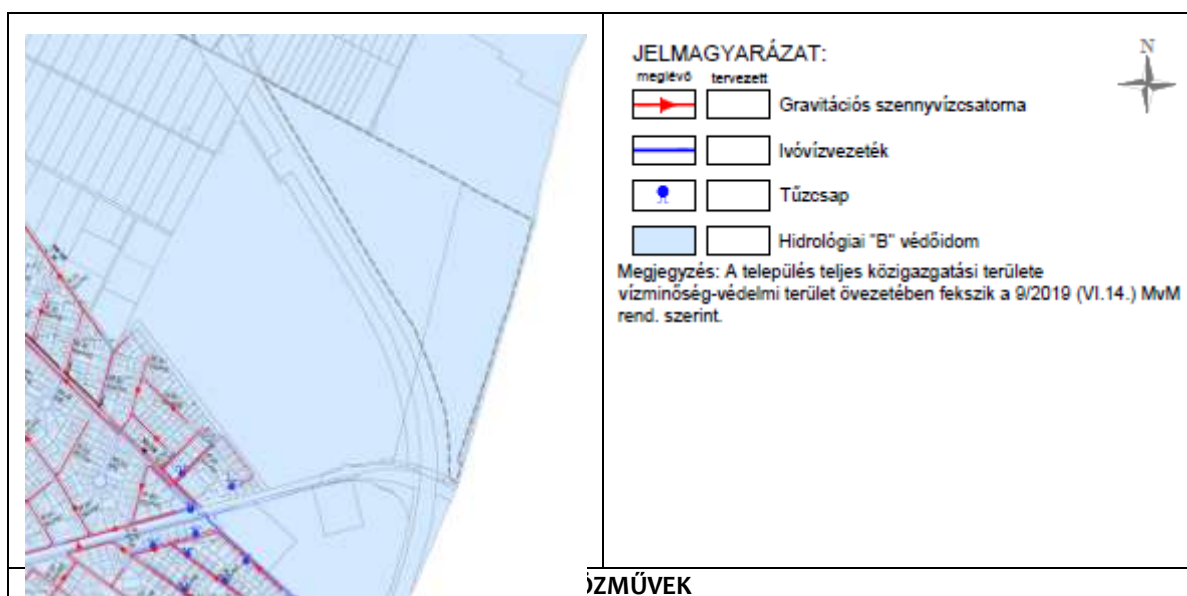
Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A kiépítendő új hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. A külső-belső vízelosztó hálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület, részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélykészség beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

A helyi vízbeszerzésre a legkedvezőbb lehetőséget a helyben fúrt kút biztosítja.



Szennyvízelvezetés

Dunakeszin elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek ki. A vizsgált terület már beépített térségében a közcsatornás szennyvíz elvezetésének és kezelésének rendszerét, ahogyan a vízellátó rendszerét is a DMRV Zrt. üzemelteti. A DMRV Zrt-vel kell az új igények kezelésére megállapodást kötni.

A fejlesztésre, új hasznosításra tervezett terület feltáró közút nyomvonalán ki kell építeni a közcsatorna hálózatot. A kiépített új közhálózatra csatlakozhatnak a későbbi telekalakítás során kialakításra kerülő telkek közvetlen bekötéssel, illetve a magánúttal feltárt telkek magáncsatornáit is.

A város közhálózati rendszeréhez való csatlakozásra a Kossuth Lajos utca fele van lehetőség. A csatlakozáshoz keresztezni kell az M2-es főutat, ezért a funkcióváltásra javasolt területen belül a terület mélypontjára, az M2-es főút közelében, kell a szennyvizet összegyűjteni, onnan egy szennyvízátemelő műtárgy segítségével lehet a szennyvizet nyomócsatornával a megelevő üzemelő csatornahálózathoz csatlakoztatni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület hidrogeológiai „B” védőidomon, továbbá kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében a vízelvezetéssel szemben szigorúbb előírások érvényesek. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó előírások és a vízminőség védelmi területre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet

szigorúan előírja a szennyvíz közcsatornás elvezetésének kötelmét, amelyet a tervezett teljes közműellátással ki is lehet elégíteni.

Csapadékvíz elvezetés

A településen elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki, amelynek befogadója a település nyugati oldalán végighaladó Duna.

A fejlesztésre tervezett terület kelet-nyugati lejtésű, a vizek természetes lefutása, így nyugati irányú. Jelenleg is a felszíni vizek a Fóti csomóponttól észak-keletre eső területéről az autópálya irányába fut le, a csomóponttól dél-nyugatra eső területéről a Kossuth Lajos utca felé futnak le. Az autópálya mentén haladó árokka, illetve a Kossuth Lajos utcai árokka a vizek továbbvezetése a természetes lejtési viszonyokhoz igazodva, az eddigi kialakult természetes vízvezetés útján haladt a víz a Dunáig.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területől elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnővel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. A vízvezetés útjának védelmére a kialakításra kerülő telteken belül, helyi vízvizsartartásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten vezethető ki a csapadékvíz a vízvezető hálózatba. A helyi záportároló méretezésének alapja, hogy késleltetve-fékezve, úgy lehet a vizet kivezetni, hogy az elfolyó víz mennyisége a területől jelenleg lefutó víz mennyiségét ne haladja meg.

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. Így a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.

Energiaellátás

Az új beépítésre javasolt terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület energiaellátását vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a településen a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz áll rendelkezésre, de a villamosenergia hasznosításával is megoldható. A továbbtervezés során a beruházók választhatják meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátásra melyik energiahordozó hasznosítását választják.

Az energia-mixben a termikus energiaellátásra akár alap energiahordozónak a földgázt, akár a villamosenergiát választja, mindkettővel az elvárt teljes közműellátás követelményét ki lehet elégíteni. Mindkét energia-mix esetén a fenntarthatóságot a megújuló energiahordozóval való kiegészítés biztosítja.

Villamosenergia ellátás

A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

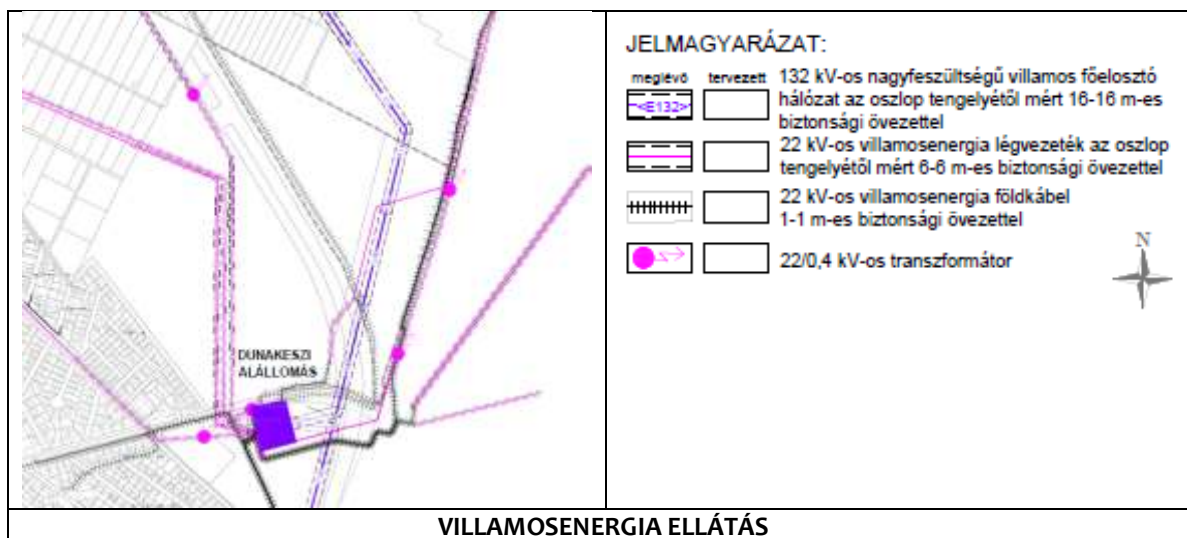
A funkcióváltásra javasolt terület a szolgáltató ELMŰ Hálózati Kft 22 kV-os ellátási területén fekszik. A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Fóti csomópont dél-nyugati oldalán, a Kossuth Lajos utca déli oldalán üzemelő Dunakeszi 132/22 kV-os állomás, amelyet tápláló 132 kV-os hálózati nyomvonal és az állomásból induló 22 kV-os hálózati nyomvonalak jelenleg is áthaladnak a fejlesztésre tervezett területen. A hálózatok részben föld felett oszlopokra szerelve épültek, részben földkábelbe fektetve haladnak.

A várható igényeket elsődlegesen a területen áthaladó, illetve a terület mellett haladó hálózatokról kell kielégíteni, annak kiterheltsége esetén kell a táphálózat fejlesztését is megoldani. A táphálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani, de ennek a beruházásnak időbeli megvalósítása csak komolyabb gazdasági feltételek biztosításával várható.

A villamosenergia ellátás biztosítására szolgáló hálózatfejlesztés a vizsgált területen belül és kívül is csak földalatti kivitelezéssel javasolható. A hálózatépítés keretében kell az új fogyasztói transzformátor állomások elhelyezését, betáplálásának kiépítését is megoldani. Előzetesen az új transzformátor állomásokról kiépítendő kisméretű hálózattal lehet majd közvetlen fogyasztói igények kielégíteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.



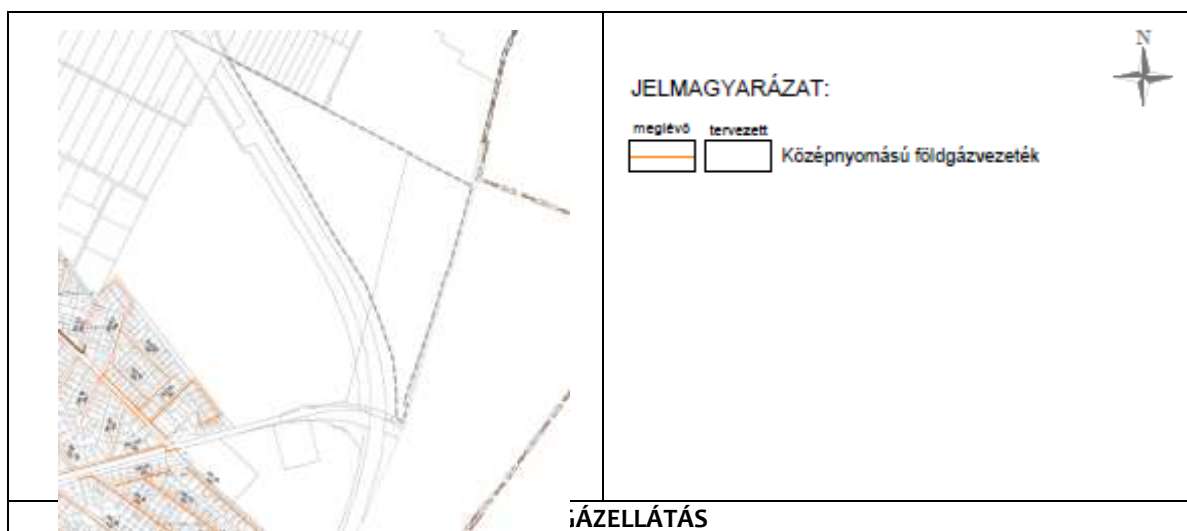
Földgázellátás

A termikus energiaellátásnál az egyik kiválasztható alap energiahordozó lehetne a földgáz, ha annak rendelkezésre állásában stabilan lehetne hinni.

A vizsgált területre javasolt új beépítések energiaellátását a továbbtervezése során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgázt választják, a ténylegesen meghatározott földgáz igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A vizsgált terület térségében a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja. A vizsgált térséget érintő középnyomású gázhálózati kapcsolat a területtől dél-nyugatra már beépített terület hálózati rendszerénél érhető el.

A tervezett gazdasági terület feltáró úthálózatának nyomvonalán kiépíthető középnyomású vezetékről lehet a beépítésre tervezett új telkek ellátására csatlakozást kiépíteni. Az egyes telkek bekötése középnyomású vezetékekkel javasolt, így telkenként még házi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.



Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Dunakeszi területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Új beépítési területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége egyaránt biztosított. Aktív hasznosításra a napkollektorok és a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napkollektorok

és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Dunakeszi település vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Dunakeszi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

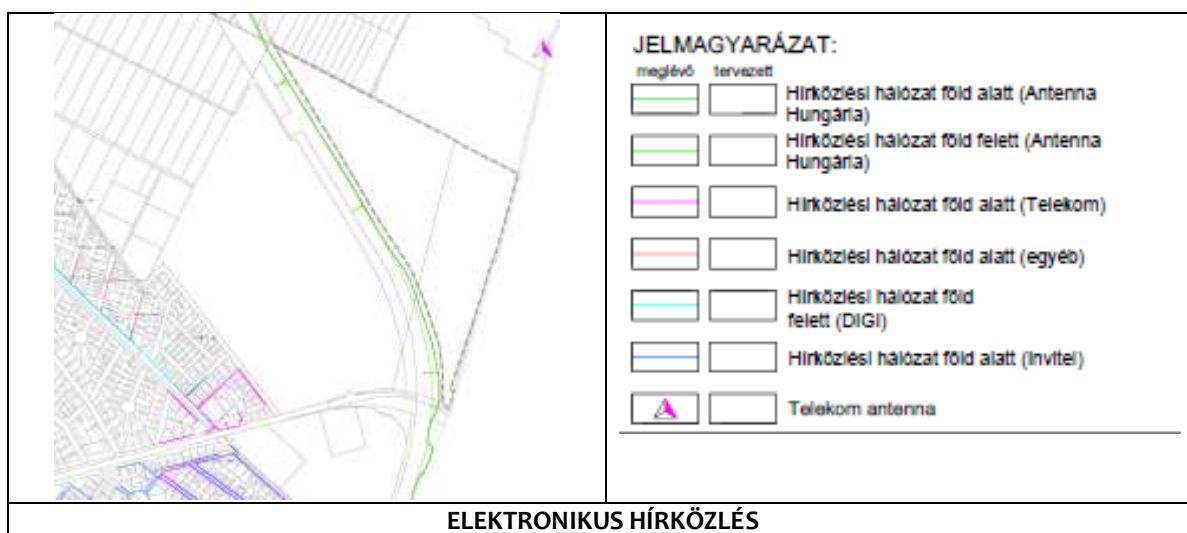
A kedvező műsorvételre a vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll.

Az M2-es út mellett az Invitech és az Invitel hálózatának nyomvonala halad végig.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák és a település hatályos településrendezési terve szerint a vizsgált terület környezetében is tervezett antenna a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.



4.1.4 A 3. és 4. területegység területe

A 3. és 4. részmódosítással érintett területek a volt alagi major területe, amelynek beépítésre nem szánt hasznosítású területét hatékonyabban főként kereskedelmi-gazdasági célú hasznosításra tervezik.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területi hasznosításra közművesítési kötelelem nincs, de a funkcióváltásra javasolt terület számára, figyelembe véve a helyi építési szabályzat, beépítésre szánt területhasznosítására vonatkozó előírásait és a terület kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvését, továbbá a terület hidrogeológiai érintettségét („B” védőidomon való elhelyezkedését), a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

A terület teljes közműellátásához ki kell építeni a közüzemű vízellátást, a közcsonnás szennyvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes termikus energiaellátást, a csapadékvíz elvezetését, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindkét esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiaforrás hasznosításával kiegészítve. Mindkét energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.

A tervezett és megengedett beépítésének teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

	vízigény	keletkező szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
			közhálózatról	megújulóval	villamos-energia	megújulóval	földgázzal
	m ³ /nap	m ³ /nap	kW	kW	kW	kW	nm ³ /h
3.,4. terület	156	148	8663	2166	5198	1299	722

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak, a szolgáltatók felé azonban csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldása, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti.

A tervezett területet feltáró, határoló úthálózatot közút, a későbbiekben tervezett telekalakítás feltárása történhet akár közutakkal, akár magánúthálózattal. A tervezési területen belüli közművek közhálózati csatlakozását a közúthálózaton kell kiépíteni.

A későbbiekben, ha a telekosztás feltárása magánút hálózattal történik, a területen belül a magánút hálózaton kiépítendő belső elosztóhálózat magánhálózatként kell üzemeltetni.

A terület feltárását szolgáló közút víztelenítését és közvilágítását is ki kell építeni, a magánutak víztelenítését is meg kell oldani és megvilágítására térvilágítást kell kiépíteni.

Meg kell említeni az új beépítésekre vonatkozó 7/2006 TNM rendelet előírásait, amely alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület vízellátásához és a közcsonnás szennyvíz elvezetéséhez a területtől nyugatra eső Szabadságliget utcáiban haladó közműhálózatok adnak csatlakozási lehetőséget. A villamosenergia és földgázellátással a terület rendelkezik, annak a továbbépítése szükséges.

A területen áthaladó villamosenergia, földgáz hálózatok, amennyiben akadályozzák a terület tervezett hasznosítását a terület előkészítés keretében, azok kiváltását, akinek érdekében történik a kiváltás, annak a költség viselésében, meg kell oldani.

Vízellátás

A vízellátás szolgáltatója a Váci központú Duna-Menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) Bal-parti Üzemigazgatósága. A vízelosztó hálózatban a megfelelő hálózati víznyomást a regionális rendszer térszíni (tfsz. 173,72 mBf) tározói biztosítják.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósulása esetén 156 m³/nap vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a kiépített hálózati rendszerről várhatóan vételezni lehet, a szolgáltató által kijelölt csatlakozási helyről lehet kiépíteni a vízelosztó hálózatot a fejlesztésre tervezett területen, annak a feltárási úthálózati nyomvonalán.

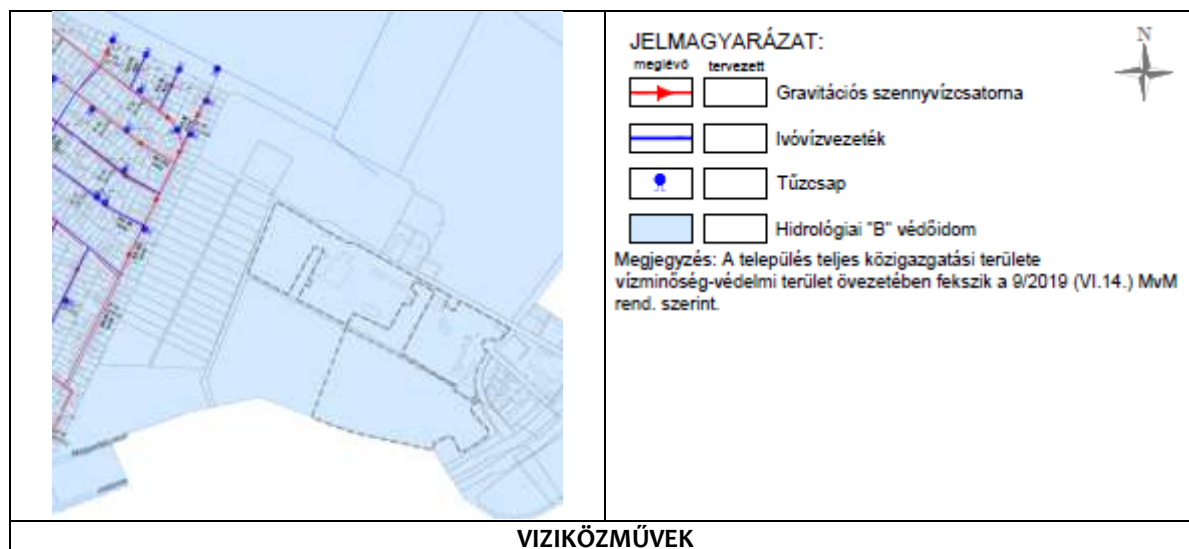
Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A kiépítendő új hálózatra az előírásoknak megfelelően a tűzcsapok elhelyezését is meg kell oldani. A külső-belső vízelosztó hálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igény kielégítésére helyben tűzivíz tárolót kell létesíteni.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület, részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

A helyi vízbeszerzésre a legkedvezőbb lehetőséget a helyben fúrt kút biztosítja.



Szennyvízelvezetés

Dunakeszin elválasztott rendszerű vízvezetést építettek ki. A település közcsonatnás szennyvíz elvezetésének és kezelésének rendszerét, ahogyan a vízellátó rendszerét is a DMRV Zrt.

üzemelteti. A DMRV Zrt-vel kell az új igények kezelésére megállapodást kötni.

Az alagi major területe jelenleg közcsatorna hálózattal nem rendelkezik, a jelenlegi zárt tárolóba gyűjtés rendszerét teljesen fel kell számolni.

A fejlesztésre, új hasznosításra tervezett terület feltáró közút nyomvonalán ki kell építeni a közcsatorna hálózatot. A kiépített új közhálózatra csatlakozhatnak a későbbi telekalakítás során kialakításra kerülő telkek közvetlen bekötéssel, illetve a magánúttal feltárt telkek magáncsatornáit is.

A város közhálózati rendszeréhez való csatlakozásra a befogadó helyet a szolgáltató fogja kijelölni. Ha a kijelölt csatlakozási hely magasabban fekszik, mint ahol a szennyvizek összegyűjtése az alagi major területén gravitációsan megoldható, akkor átemelő műtárgy segítségével és arról induló nyomócsatornával lehet a közhálózati csatlakozást kiépíteni.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület hidrogeológiai „B” védőidomon, továbbá kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, a felszín alatti vízkészletek védelme érdekében a vízelvezetéssel szemben szigorúbb előírások érvényesek. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó előírások és a vízminőség védelmi területre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szigorúan előírja a szennyvíz közcsatornás elvezetésének kötelmét, amelyet a tervezett teljes közműellátással ki is lehet elégíteni.

Csapadékvíz elvezetés

A településen elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetést alakítottak ki, amelynek befogadója a település nyugati oldalán végighaladó Duna. Az Alagi major területét déli irányba a Mogyoródi-patak határolja, amely a Duna egyik bal-parti mellékveze.

A fejlesztésre tervezett terület déli lejtésű, a vizek természetes lefutása, így déli irányú. Jelenleg is a felszíni vizek a területtől délre haladó Mogyoródi-patak fogadja be és szállítja tovább a Dunába.

A tervezett funkcióváltással az új beépítés során a jelenleg elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnövel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. A Befogadó Mogyoródi-patak védelmére a kialakításra kerülő telkeken belül, helyi vízviisszatartásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezetten vezethető ki a csapadékvíz a vízelvezető hálózatba. A helyi záportároló méretezésének alapja, hogy késleltetve-fékezve, úgy lehet a vizet kivezetni, hogy az elfolyó víz mennyisége a területről jelenleg lefutó víz mennyiségét ne haladja meg.

A csapadékvíz elvezetésének megoldásánál is a kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetén való fekvés miatt a felszín alatti vizek védelmére szigorúbb környezetvédelmi elvárásokat kell teljesíteni. Így a parkoló felületeket vízzáró burkolattal kell kialakítani, amelyről a csapadékvizek összegyűjthetők és megfelelő kezeléssel vezethető a csapadékvíz az elvezető hálózatba.

Energiaellátás

Az új funkcióra javasolt terület teljes közműellátására vonatkozó előírások teljesítésére a terület energiaellátását vezetékes energiahordozókkal kell megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozók bevonása segítheti. Jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a

területen belül, már kiépített hálózati kapcsolatokkal a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A tervezett új beépítés termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, a földgáz áll rendelkezésre, de a villamosenergia hasznosításával is megoldható. A továbbtervezés során a beruházók választhatják meg, hogy a vezetékes energiahordozók közül a termikus energiaellátására melyik energiahordozó hasznosítását választják.

Az energia-mixben a termikus energiaellátásra akár alap energiahordozónak a földgázt, akár a villamosenergiát választja, mindkettővel az elvárt teljes közműellátás követelményét ki lehet elégíteni. Mindkét energia-mix esetén a fenntarthatóságot a megújuló energiahordozóval való kiegészítés biztosítja.

Villamosenergia ellátás

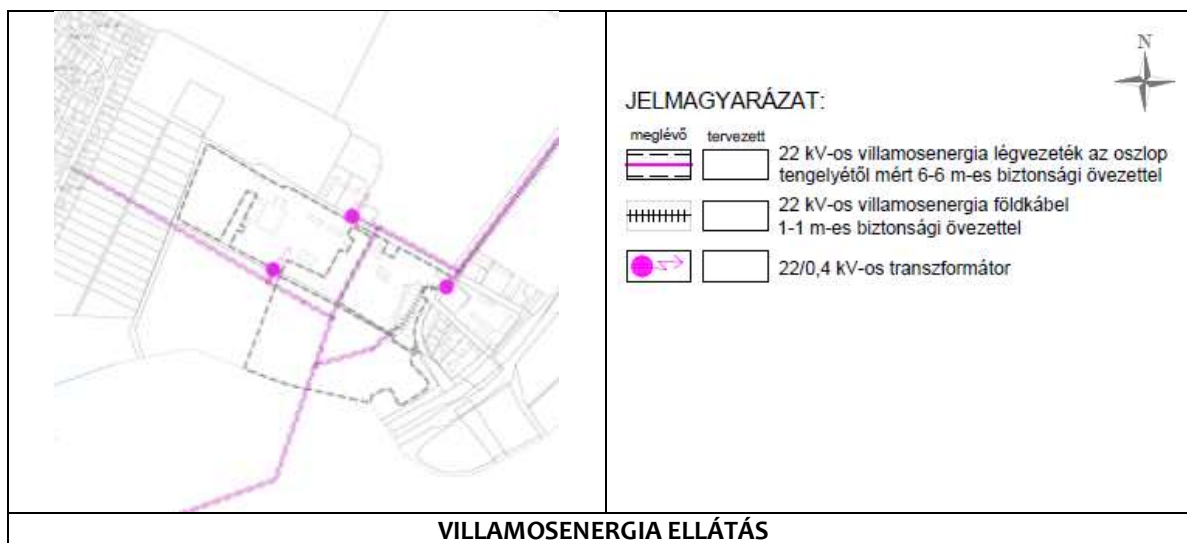
A vizsgált területre javasolt új beépítések továbbtervezése során már a ténylegesen meghatározott villamosenergia igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A funkcióváltásra javasolt terület a szolgáltató ELMŰ Hálózati Kft 22 kV-os ellátási területén fekszik. A várható igényeket elsődlegesen a területet jelenleg ellátó, illetve a területen áthaladó, vagy a terület mellett haladó hálózatokról kell kielégíteni, annak kiterheltsége esetén kell a táphálózat fejlesztését is megoldani. A táphálózat fejlesztését elméletileg a szolgáltatónak saját beruházással és saját költségviseléssel kellene megoldani, de ennek a beruházásnak időbeli megvalósítása csak komolyabb gazdasági feltételek biztosításával várható.

A villamosenergia ellátás biztosítására szolgáló hálózatfejlesztés a vizsgált területen belül és kívül is csak földalatti kivitelezéssel javasolható. A hálózatépítés keretében kell az új fogyasztói transzformátor állomások elhelyezését, betáplálásának kiépítését is megoldani. Előzetesen az új transzformátor állomásokról kiépítendő kiefeszültségű hálózattal lehet majd közvetlen fogyasztói igények kielégíteni.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.

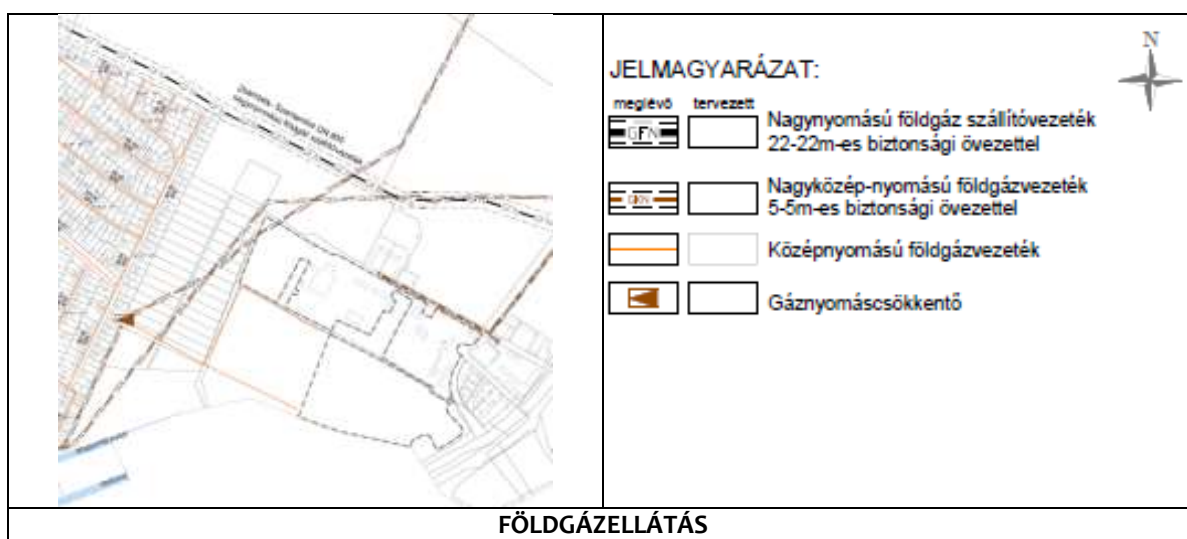


Földgázellátás

A termikus energiaellátásnál az egyik kiválasztható alap energiahordozó lehetne a földgáz, amelynek hálózati kapcsolatával már jelenleg is rendelkezik a terület, ha annak rendelkezésre állásában stabilan lehetne hinni.

A vizsgált területre javasolt új beépítések energiaellátását a továbbtervezése során a tervezett energiahordozók kiválasztásáról hozott beruházói döntést követően, ha az energiaellátás alap energiahordozójának a földgázt választják, a ténylegesen meghatározott földgáz igény ismeretében kell a szolgáltatót megkeresni. A szolgáltató a tényleges igénybejelentésre nyilatkozik az ellátás lehetőségéről.

A vizsgált területen a földgázellátást az OPUS TIGÁZ Zrt. biztosítja. A tervezett kereskedelmi gazdasági terület középnyomású elosztóvezetékkel ellátott, amelyről az új igények a szükséges hálózat továbbépítésével kielégíthetők. Az egyes telkek bekötése középnyomású vezetékkel javasolt, így telkenként még házi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.



Megújuló energiaforrások

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Dunakeszi területén a megújuló energiahordozók

közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót. Az erre vonatkozó rendelet alapján az összesített energia igény legalább 25%-át, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. A továbbtervezés során ennek kielégítését is biztosítani kell.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy ma már a fűtés-hűtés egyenrangú termikus energiaellátási igény, s a hűtési célú energiaigényt legkedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Dunakeszi település vezetékes távközlési szolgáltatója az INVITEL Zrt. A Budapest szekunder központhoz tartozó 38-as körzetszámú Vác primer központ Dunakeszi vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 27-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

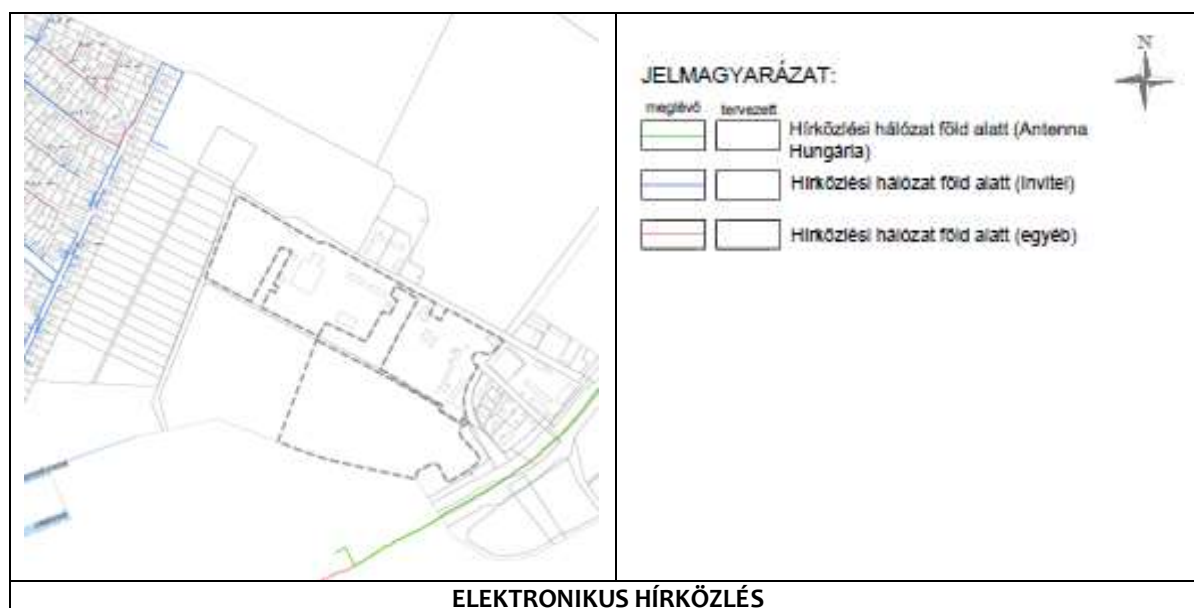
A kedvező műsorvételre a vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési szolgáltatók kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll.

Az M2-es út mellett az az elektronikus hírközlés hálózatának nyomvonala halad végig.

A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák és a település hatályos településrendezési terve szerint a vizsgált területen belül is tervezett antenna a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Újabb antenna elhelyezési lehetőségét a TKR szabályozza.



4.2 Közlekedésfejlesztés

4.2.1 Az 1. területegység területe

A hatályos tervben szereplő gazdasági terület helyett az M2 autót nyugati oldalán, a Homokbánya út és az M2 nyomvonala között fekvő, jelenleg beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású területre kíván az önkormányzat gazdasági övezetet kijelölni. Közlekedési szempontból az új gazdasági funkció betelepülésének nincs akadálya, ha a beruházásokkal egyidőben a Homokbánya utca gyűjtőúti nyomvonala (amelyet a hatályos szabályozási terv már tartalmaz) kiépül a tervezett gazdasági terület és az M2 csomópontba vezető 2113. j. országos mellékút között. (A jelenlegi stabilizált útfelület is használható ideiglenesen, de magas lesz a fenntartási költsége teherforgalmi igénybevétel esetén. Szükség van a stabilizált felület kiszélesítésére is.) A Dunakeszi - Fót összekötő út (2113. j. út) jelenlegi forgalmi terhelése 5340 Ejm/nap, vagyis messze alulmarad a nemrégiben kiépített út kapacitáshatárán (15.000 – 20.000 Ejm/nap). Ugyanez igaz az M2 autót esetében is. Az M2 képes további forgalmak befogadására, mivel jelenlegi átlagos napi forgalma: 47878 Ejm/nap, amely 25 %-os kapacitástartalékot jelent.

A részletes tervek kidolgozása idején felül kell vizsgálni a Homokbánya út és a Fót-Dunakeszi összekötő út csomópontjának geometriai kialakítását, különösen a Gödről, északi irányból érkező gazdasági útvonal is kiépülése miatt, amely az érintett csomópontban kapcsolódik az összekötő úthoz. A csomópont jelenleg is balra kanyarodó sávval kiépített, de a csomópont későbbi megfelelőségét igazolni szükséges a tervezés során.

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

Becsült keltett forgalom:

Mivel a területre betelepülő funkciók pontos mérete és típusa jelenleg még nem ismert, a beépíthető terület nagyságából és a tervezett övezetek általános funkciójából következtethetünk a keltett forgalomra.

Az 1. sz. terület esetében általános logisztikai funkció megengedése tervezett, amely jelentős teherforgalom megjelenését vetíti előre.

50 %-os beépíthetőséget feltételezve (mintegy 200.000 m²), kb. 160 személygépjármű parkolóállás (OTÉK előírás) és kb. 550-600 kamion rakodóhely megépülése várható.

Átlagos napi forgalomkeltésként 200 Ejm/nap személyautó-forgalom és 400 tehergépjármű/nap figyelembevétele reális.

A várható forgalomkeltés az 1. sz. területen:

$F_1 = 200 + 400 \times 2,5 = 1200$ Ejm/nap/irány

A csúcsórai forgalmat ennek 15 %-ával feltételezve: $F_{cs} = 180$ Ejm/h/irány = 360 Ejm/h/keresztmetszet

Egy 2x1 forgalmi sávós út elméleti kapacitása 1200-1500 Ejm/h, így a gazdasági terület betelepüléséből adódó többletforgalom a Homokbánya úton és a 2113 j. úton az útkapacitás mintegy 25-30 %-át is kiteheti. A Homokbánya út kiépítése és hálózati szerepének megváltozása miatt további forgalomnövekedés várható a közeli gyorsforgalmi úti kapcsolat következtében.

4.2.2 A 2. területegység területe

A teherforgalom a lakóterületek érintetlenül hagyása mellett tud közlekedni a tervezési terület és az országos úthálózat között. A gazdasági terület megvalósítása előtt a lakóterületek felé vezető útvonalakon javasoljuk sebesség- és súlykorlátozás bevezetését. Az M2-vel csomópontokat alkotó, a tervezett gazdasági terület forgalmát az autópályára vezető 21101. j. Fót bekötőút átlagos napi

forgalmi terhelése 12966 Ejm/nap (kapacitástartalék: 35 %), így be tudja fogadni a gazdasági területekről érkező forgalmakat. A gyorsforgalmi út csomópontjában kiépült nagyméretű körforgalom kapacitása és geometria kialakítása olyan, hogy konfliktusok nélkül le tudja bonyolítani a várható többlet-teherforgalmat is.

A várható forgalomkeltés a 2. sz. területen:

Mivel a 2. sz. területen szintén gazdasági funkciót enged meg a szabályozási terv módosítása, a becsült forgalomkeltés (területi arányoknak megfelelően):

$F_2 = 600$ Ejm/nap/irány

Csúcsóra forgalom:

$F_{cs} = 90$ Ejm/h/irány = 180 Ejm/h/keresztmetszet

Ez a forgalom az új gazdasági terület kiszolgáló útját és a 21101. j. utat fogja várhatóan terhelni.

4.2.3 Az 6. terület egység területe

A meglévő gazdasági terület mellé egy napelem kiserőmű tervezett. Közlekedési szempontból a terület megközelíthető, a napelem kiserőmű üzemi állapotban szinte semmilyen forgalmat nem generál, jelentősebb forgalomkeltés csak az építés során jelentkezik.

Ugyanakkor szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy az autópálya csomópontjának ez a közvetlen megközelítő útvonala, így a csúcsóra forgalom kiemelkedő. A gazdasági területek létesítésétől, átcsoportosításától függetlenül, a külön szintű csomópont közelében, Dunakeszi területén elhelyezkedő csomópontok forgalombiztonsági felülvizsgálata sürgető feladat, különösen a Fóti bekötőút és a Széchenyi utca kereszteződésében.

4.2.4 A 3. és 4. terület egység területe

A mezőgazdasági területhasználat helyett kereskedelmi-szolgáltató, intézményi, kulturális,- és sport funkciók tervezettek. A határoló területeken a gazdasági funkciók mellett rekreációs célú épületek is találhatóak. A terület megközelítését jelenleg is biztosítja a Fóti és Dunakeszi déli lakóterületi között haladó, kiépített Alagi major út, amely külön szintben keresztezi az M2 autópálya nyomvonalát.

A tervezett funkciók használati jellemzőiből kiindulva becsülhető, hogy nem a területre érkező teherforgalom, hanem jelentősebb személyforgalom (autóval, vagy egyéb közlekedési eszközzel) várható. Ennek megfelelően javasoljuk:

- az Alagi major út – Szabadságliget között tervezett kerékpárút irányából, a meglévő stabilizált földút nyomvonalán egy kerékpározható útfelület megvalósítását,
- a területen a gyalogosforgalom biztonságos közlekedési feltételeinek megteremtését (járdák építése) és
- a közösségi közlekedési hálózat kibővítését úgy, hogy a tervezett funkciókhoz ne csupán személygépjárművel lehessen érkezni.

További javaslatunk, hogy az északi irányban haladó, jelenleg a Repülőtéri út irányába forduló Alagi major út északi irányban is folytatódjon (a településszerkezeti terv javaslata szerint) és a Fóti út körforgalmába csatlakozzon be, így biztosítva közvetlen közúti kapcsolatot ebből az irányból is.

4.2.5 Általános következtetések

Mindegyik tervezett gazdasági és sportterület megközelíthetősége jelenleg is biztosított.

Azokon a területeken (északi rész), ahol főleg gazdasági funkciók betelepítése várható, a keltett teherforgalom túlnyomó hányada a gyorsforgalmi út irányába közlekedik majd (leggyorsabban elérhető térségi és országos kapcsolatok az M2 - M0 útvonalon). Ezen területek esetében forgalomtechnikai eszközökkel a gazdasági funkciók betelepülésével egyidőben meg kell akadályozni, hogy a teherforgalom a lakóterületek felé haladhasson. Sebesség- és súlykorlátozás bevezetése is javasolt. Az egyes területegységeknél vizsgálni kell a teherforgalom által igénybe vett csomópontok geometriai megfelelőségét is a megvalósítási tervek (telepítési tanulmánytervek) készítése során.

A déli területegységnél, ahol intézményi, kulturális, sport és lakófunkció tervezett, a személyforgalom és a kerékpáros forgalom számára szükséges a közlekedési hálózat (megközelíthetőség fejlesztése) és a gyalogos elérhetőséget is biztosítani kell. Ennél a területegységnél egyáltalán nem jelent problémát, hogy nincs közvetlen megközelítő útvonal az M2 autópályától, mivel csak kisebb gazdasági – kiszolgáló forgalom várható.

Fentiek szerint a jelen tervben vizsgált, tervezett gazdasági területek átcsoportosítása, újabb funkciók megjelenése az egyes területeken közlekedési szempontból elfogadható. Már jelenleg is biztosított az egyes gazdasági és egyéb fejlesztésre kijelölt területek megközelíthetősége úgy, hogy a várható teherforgalom nem zavarja a lakóterületeken élőket és a város beépített területeit, mivel közvetlen kapcsolatuk létezik ma is az M2 gyorsforgalmi út csomópontjaihoz. **A beruházások előkészítése során külön figyelemmel kell tervezni az egyes betelepítendő funkciók gyalogosan és kerékpárral való megközelíthetőségét**, hogy mind a gazdasági területek dolgozói, mind az intézményi és sportterület látogatói gépjármű nélkül is biztonságosan tudják megközelíteni a létesítményeket. Fenti okokból javasoljuk a déli fejlesztési terület közösségi közlekedési ellátottságának biztosítását is.

4.2.6 A 7. területegység területei

Kerékpár hálózat

A kerékpárforgalmi hálózat kibővítése a Fóti út és a Pálya utca között kerékpáros nyomvonalak kijelölésével lehetséges.

A Repülőtéri úton haladó kerékpáros infrastruktúra és Dunakeszi-Alsó úthálózata között a kerékpárforgalmi összeköttetés megteremthető a kiépített Alagi Majori úton át, az Alagi Majori elérve annak feltáró útján keresztül, a 065/3 hrsz tervezett sport területen keresztül, onnan keleti fordulva a Gizella utca irányba, a gyűjtőúton keresztül elérve a Pálya utcát. A javasolt nyomvonal elkerüli a Repülőtéri út szűk közterületi szélességű déli szakaszát, a repülőtér területét és kihasználja azt a tényt, hogy kerékpáros nyom kisforgalmú útszakaszon kijelölhető (Alagi Majori úton). Az Alagi major feltáró útja (kelet-nyugat irányú útszakasz) rossz állapotú, keskeny aszfaltburkolattal működő útszakasz, ennek felújítását javasoljuk a kerékpáros nyom kijelölése előtt. A Gizella utcán (a szűk közterületi szélesség és a kialakult beépítés, valamint a kis volumenű közúti forgalom miatt) kerékpáros nyom, illetve kijelölt kerékpáros útvonal haladhat végig a Szegfű utcán és a Rozmaring utcán, a Pálya utcán kiépült kerékpárútig. Így a délkeleti városrészek kerékpáros feltárása, az összefüggő kerékpárforgalmi hálózat megvalósítható. Az alábbi úthálózati ábra mutatja a kerékpáros infrastruktúra javasolt nyomvonalát.

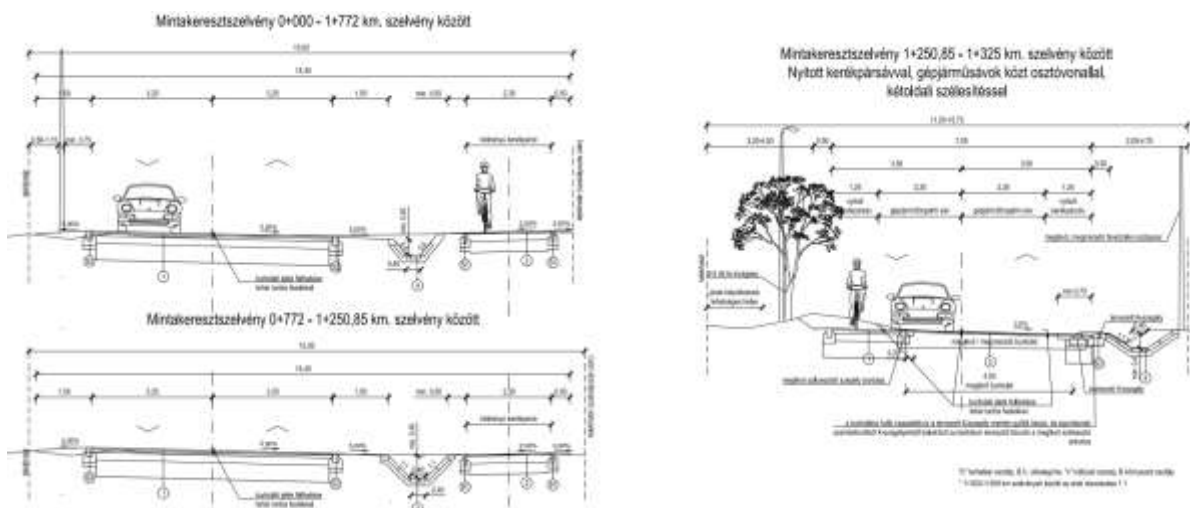
Hunyadi utca folytatásában tervezett gyűjtőút

A város észak-keleti közúti kapcsolatának és a gyorsforgalmi kapcsolatnak helyet biztosító, gyűjtőúti szerepnek megfelelő útszakasz közterületi szélességet 16 m-ben terveztük. Egy külterületi útszakasz, annak vízelvezetése és a síkvidéki - dombvidéki terepviszonyokhoz alkalmazkodó földmunkák elérnek ebben a keresztmetszvényben. Mivel az útszakasz északi része gazdasági területeket is feltáró útként fog funkcionálni, valamint kiépülése után jelentős forgalom megjelenése várható a közvetlen és közeli gyorsforgalmi útkapcsolat miatt, az útszakasz szükséges keresztmetszeti paramétereit (burkolatszélesség és padkaszélesség) ennek megfelelően kellett meghatározni.

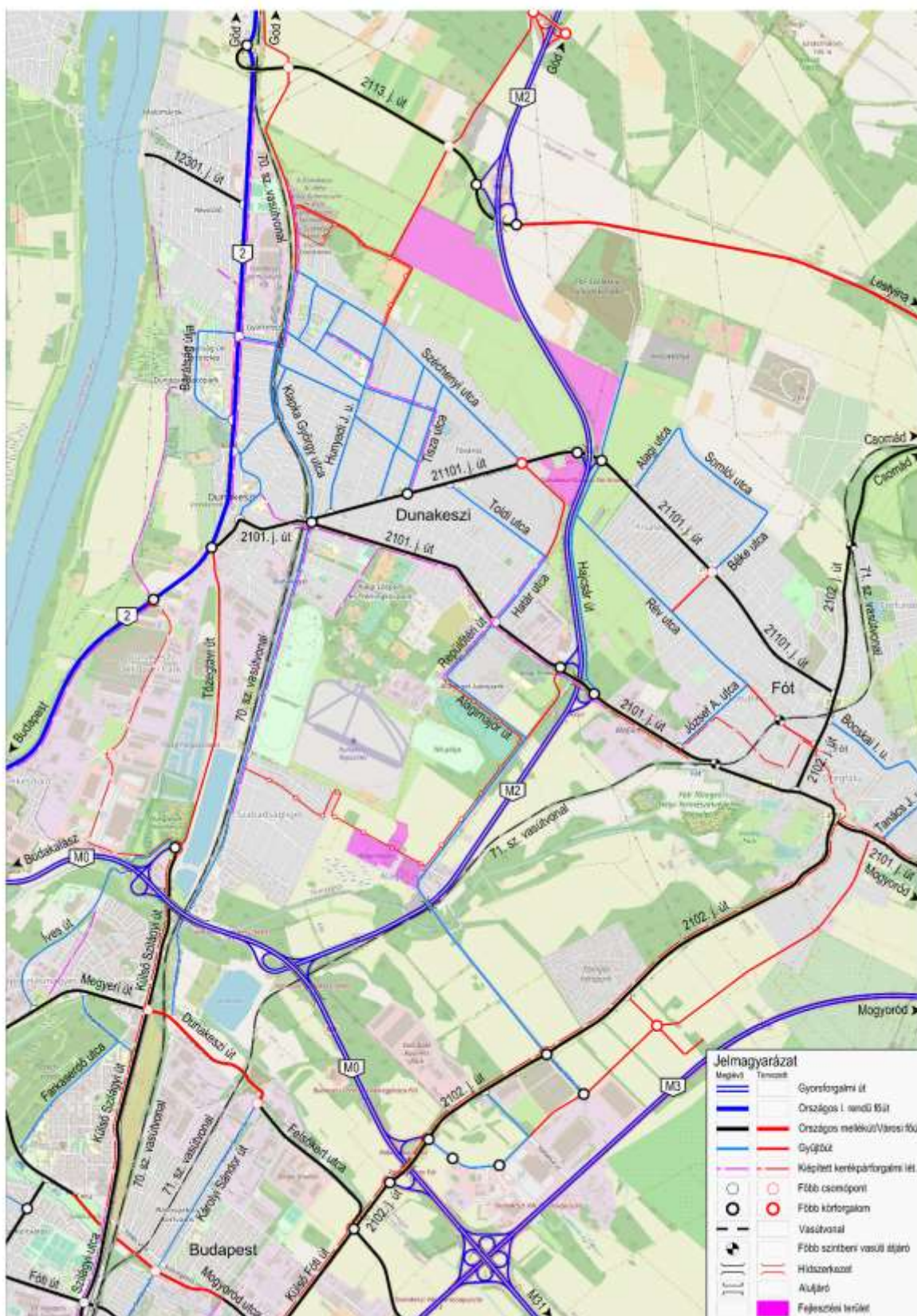
A nyomvonalat a hatályos szabályozási tervtől eltérően, a Homokbánya utca keleti telekhatárához mért 16 m széles közterület kijelölésével határoztuk meg a 036/351 hrszú ingatlan északi határától. (Érintetlenül hagytuk a meglévő, működő tanyák kerítésvonalát).

Ehhez az útszakaszhoz csatlakozik keleti irányból a Hunyadi János utcai összeköttetést biztosító tervezett gyűjtőút, valamint a Klapka utca felé haladó gyűjtőút, amely az új középiskolai tömb közúti feltárását segíti majd. Ezen a két közútszakaszon belterületi elemeknek megfelelő, 17,0 méter széles keresztmetszeti elrendezést terveztünk, egyirányú járdával, kerékpárúttal, közvilágítással és egyoldali fasorral.

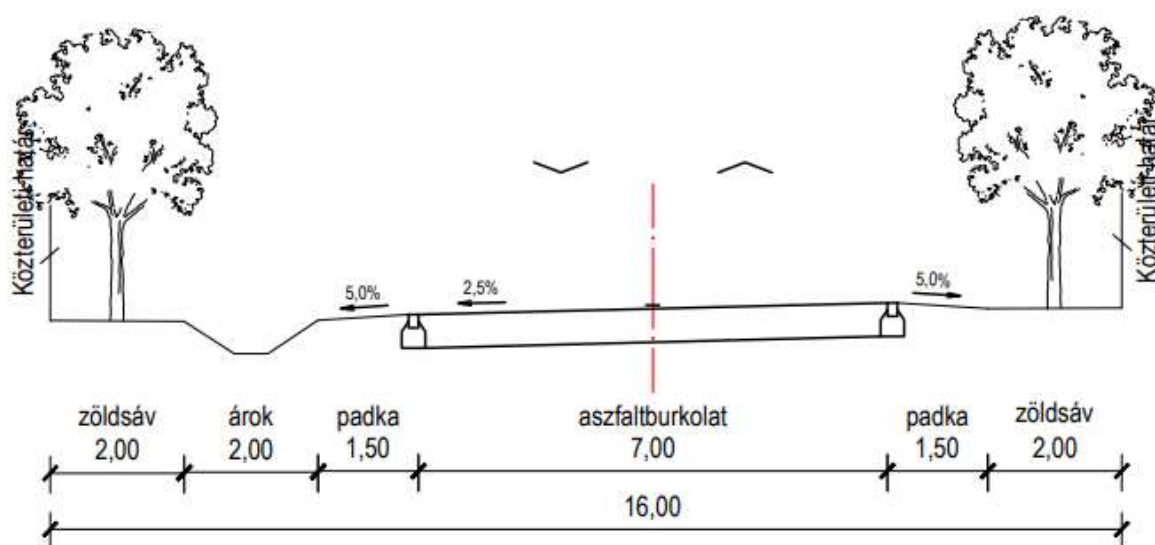
A fenti keresztmetszvényi kialakítást szakmai minimumként terveztük, minden közlekedő (de különösen a gyalogosok és kerékpárosok) biztonságos közlekedése érdekében. Megbízónk kérésére a szakmai szempontok szerint javasoltnál kisebb, 15,0 méter széles közterületi szélességet kellett feltüntetnünk a szabályozási terven (útépítési engedéllyel rendelkező tervdokumentáció alapján), miután a készülő tervek szerint az útszakaszon járda kialakítása nem tervezett. A gyűjtőút külterületi szakaszának szabályozási szélessége 16,0 méterről 15,0 méterre csökken.



forrás: SKS Terv Mérnökiroda Kft. adatszolgáltatás



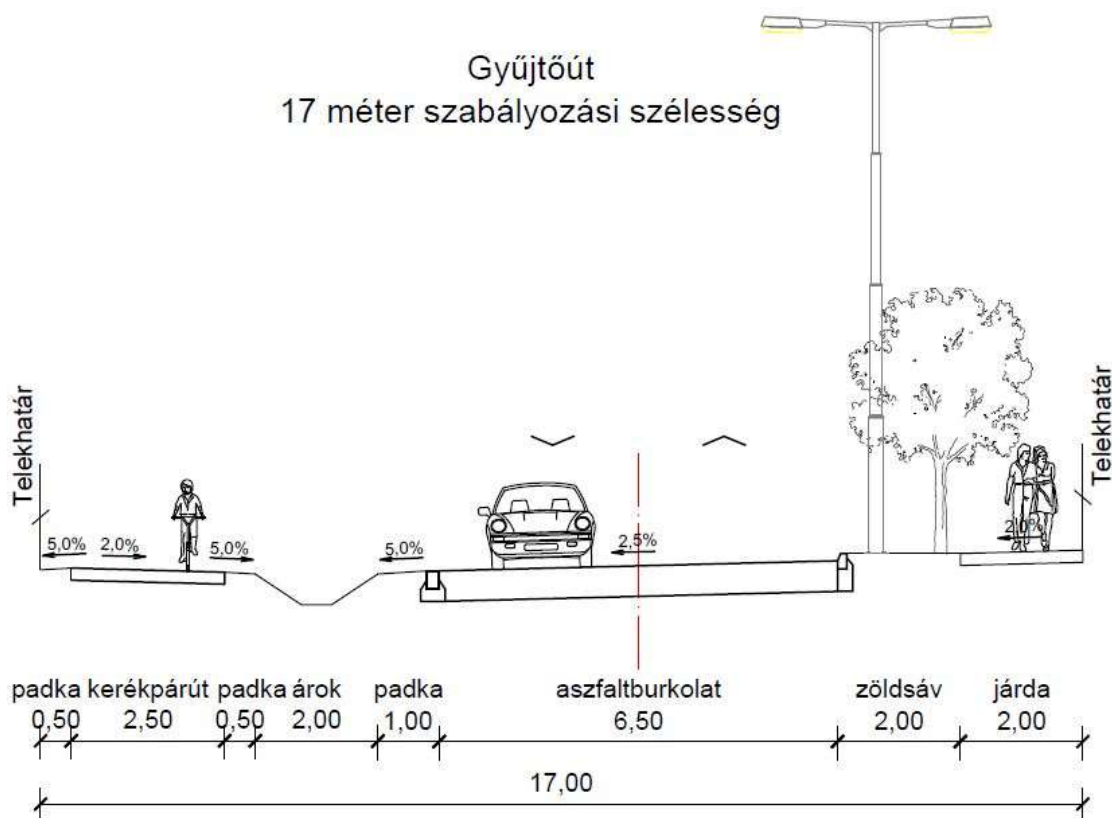
Külterületi mellékút
16,00 m széles szabályozás
K.V.A.



Külterületi gyűjtő út mintakeresztmetszévé

forrás: Mobil City Bt.

Gyűjtőút
17 méter szabályozási szélesség



Belterületi gyűjtőút mintakeresztmetszévé

forrás: Mobil City Bt.

4.3 Táj-, és természetvédelem

Dunakeszi területén több természetvédelmi szempontból értékes terület található, melyek többsége a Duna partját kísérő természetes és természetyszerű élőhelyeket, valamint az összefüggő gyepes beépítetlen részeket jelenti. Az ökológiailag értékes területeket különböző védelmi kategóriák, Natura 2000 területek, ex lege védett területek, az Országos ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület övezete, valamint helyi jelentőségű védett területek érintik.

A vizsgálatok során megállapításra került, hogy a változással érintett területek nem érintettek nemzetközi, országos, illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területek által. Továbbá a 6. és 7.1. változással érintett területek kivételével nem képezik részét az Országos Ökológiai Hálózatnak sem. A változással érintett többi helyszín sem az ökológiai hálózatnak, sem a tájképvédelmi területnek nem része. Emellett a hatályos településrendezési eszközök sem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területeken.

A 6. területet érinti az ökológiai hálózat folyosója a Mogyoródi patak mentén. A 7.1. területet az ökológia folyosó magterülete érinti.

A 6. területet az ökológiai folyosó területe a Mogyoródi patak mentén 5-10 méteres sávban érinti. Ez a TSZT módosítás a biológiai egyenérték biztosítása érdekében történik, az új beépítésre szánt területek után kijelölendő véderdő területek helybiztosítása végett. Ennek során a 079/15 hrsz telek L4 alrészletű **általános mezőgazdasági területből (Má) történő átsorolásával véderdő (Ev) területfelhasználási kategória kijelölése történik, mely kedvező az ökológiai hálózat fennmaradása tekintetében.**

A 7.1 terület a 064/1 hrsz telken érintett, melyen jelenleg mezőgazdasági művelés folyik. Azon védett növénytársulások-, madár és állatfajok nyilvántartásáról nincs ismert adat. **A terület beépítése nem tervezett, a kerékpárhálózat stabilizált földúton történő kialakítása tervezett, mely az ökológiai hálózat magterületének természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.**

A tervezett módosítások **nem befolyásolják** a táji,- természetvédelmi szempontból értékes területek fennmaradását, **a biodiverzitás fenntartását nem veszélyeztetik**, a beépítésre tervezett földterületek nem tartoznak a természetvédelmi törvény hatálya alá. Az ökológiai hálózati elemei is távol helyezkednek el a jelentős változással érintett területektől.

A változással érintett területeken **erdőterületek visszasorolása nem történik**, meglévő erdőterületek a módosítások következtében nem sérülnek. A település **erdőborítottsága tekintetében** a tervezett fejlesztés a jelenlegi állapothoz képest **pozitív változást eredményez**. A szükséges biológiai aktivitási érték szinten tartása, valamint az új kijelölésű beépítésre szánt terület kijelölések kompenzálása érdekében a kijelölt erdőterületek mennyisége 7,01 hektárral növekszik. Az erdőállomány eltelepítése révén kedvező változás következhet be a jövőben, mind a biológiai aktív felületekkel párhuzamosan a mikroklimatikus viszonyokban, mind a biodiverzitás növekedésében.

A területrendezési hatósági eljárás során a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága felhívta a figyelmet, hogy a 072/19 hrsz-ú ingatlanon (3. terület) fokozottan védett egyedeinek (füleskuvik) előfordulására vonatkozó adatokat tart nyilván, melyre figyelemmel kell lenni az építészeti előírások tervezésekor.

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 természetvédelmről szóló 1996. évi LIII. törvény előírásai értelmében a fokozottan védett madár fészkelőhelyét meg kell őrizni, melynek érdekében a K-Alag jelű építési övezetben az ismert fészkelőhely körüli 20 méteres távolságban a meglévő fákat meg kell őrizni.

A szabályozási javaslat szerint az SZT tervlapon, az érintett telek területére feltüntetésre kerül az „élőhelyvédelmi terület” szabályozási elem, és az előírásokban rögzítésre kerül a területen lévő meglévő faállomány megtartásának kötelezettsége, ezáltal **biztosítottá válik a védett madarak élőhelyeinek megőrzése.**

Összességében az északi részekben a nagy kiterjedésű gazdasági területek jelen módosítás során átstrukturálásra kerülnek, nem növelve ezzel ténylegesen a beépítésre szánt területek arányát, így tájvédelmi szempontból sem jelentenek változást a korábbi településrendezési tervekhez képest. Tájképvédelmi szempontból javasolt a telephelyek szélén, a környezeti terheléseket is csökkenteni képes védelmi jellegű többszintes növényállomány kialakítása.

A déli, Alagi területeken a korábbi major már többnyire kivett területeinek újrahasznosítása célzott, szintén a 0. területen fekvő beépítésre szánt területek (9,5 hektár) átcsoportosításával. Itt a gazdasági területek mellett egy 65%-os zöldfelületi borítottság előírása mellett egy komplex, vegyes rendeltetéseket tartalmazó, értékmegőrzésre törekvő területhasználat kerül kijelölésre a megmaradt romokat övező park környezetéhez. Ez utóbbi kedvező tájhasználati és településképi szempontból is.

A **napelempark új elem lesz**, melynek távlati megvalósítása során majd településképi és környezetvédelmi szempontból, a napelemek okozta fényvisszaverődés magakadályozása érdekében a **lakóterületek felé a meglévő zöldsáv megtartására kötelező szabályozási elem kerül feljelölésre a szabályozási tervlapon, melyhez kapcsolódó előírások is rögzítésre kerülnek a HÉSZ módosítás során.** A javaslat részletesen a zöldfelületi javaslatoknál kerül kifejtésre.

Mindezek következtében **a módosítások nem okoznak negatív hatást a természeti értékek szempontjából.**

4.4 Zöldfelület fejlesztés

A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke a javasolt HÉSZ által az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

1-2. sz. terület	Gá/1	25 %,
3. sz. terület	Gks/12	25 %,
	K-Alag	65 %,
	Kb-Mü	65%
	Zkk	90 %,
4. sz. terület	Kb-Sp	50 %,
5. sz. terület	Ev	-
6. sz. terület	Kb-Np	65 %,

Az 1. és 2. gazdasági területeken a funkcióból, a telken belüli közlekedési felületekből, parkolási igényből és a burkolatigényes rakodási tevékenységekből adódóan általánosan nagy a burkolt felületek aránya, ezért törekedni kell a telken belüli **zöldfelületek minőségi kialakítására.** Cél a meghatározott minimális zöldfelületi fedettség biztosításán túl a környezetminőség javítása is.

A 3. területen található az egykori alagi kápolna megmaradt romjai, melyek telkét Zkk jelű közkert területfelhasználási kategóriába javasolt átsorolni. A kápolna romjai országos műemlékként jegyzett, míg a közvetlen szomszédságában álló ingatlanok műemléki környezetként nyilvántartottak, ezért javasolt egy impozáns, a műemléki környezethez illeszkedő, **reprezentatív közkert kialakítása**, dekoratív növény kiültetésekkel és a meglévő értékes faállomány megőrzésével, fejlesztésével.

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, melynek érdekében a K-Alag jelű építési övezetben az ismert fészkelőhely körüli 20 méteres távolságban a meglévő fákat meg kell őrizni.

A 4. területen, az egykori majorság északi részén Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sport terület kijelölése javasolt, melynek jövőbeni kialakítása a Szabadságligeten élők **szabadidő eltöltését, rekreációs lehetőségeinek bővítését**, ezáltal életminőség javítását jelenti.

Az 5. területen Ev jelű védelmi erdőterület kijelölés tervezett, mely biztosítja a meglévő értékes, Mogyoródi-patak menti **növénytakarók fennmaradását, terjeszkedését**. A település **erdőborítottsága tekintetében** a tervezett fejlesztés a jelenlegi állapothoz képest **pozitív változást eredményez**.

A 6. területen napelempark létesítése tervezett, melynek távlati megvalósítása során településképi és környezetvédelmi szempontból, a napelemek okozta fényvisszaverődés magakadályozása érdekében a szabályozásban a délről határos lakóterületek felé meglévő **zöldsáv megtartása** kerül előírásra védelmi jelleggel, mely az SZT tervlapon is rögzítésre kerül.

A 15 m szélességben meghatározott, kötelezően megtartandó növényzóna meglévő növényállománya megtartandó, a hiányos szakaszokon kiegészítendő. A meglévő kifejlett **faállomány megtartásával és kiegészítésével, kétszintes növényállománnyal** kell kialakítani fasorból és összefüggő legfeljebb 2,0 méter töltávolságú középmagas, magas fajokból álló cserjeszávból álló növényállománnyal. A fásor egyedeinek töltávolsága legfeljebb 8,0 m lehet.

A tervezett módosítások megvalósítása során lehetőség szerint **meg kell őrizni a zöldfelületi rendszer már meglévő és jó állapotú elemeit**, illetve ahol szükséges, ott a meglévő növényzet megfelelő fenntartásáról, fásorok egyedeinek pótlásáról gondoskodni kell.

A telkek zöldfelületeit lehetőség szerint a telekhatárok mentén kell biztosítani, így csökkenthetők az esetleges negatív környezeti hatások. A telekhatár menti sűrű növényzet környezetvédelmi szerepén felül takaró hatása révén esztétikai szempontból is kedvező.

A vegyes, többszintes növénytelepítés ökológiai és kondicionáló értéke jóval magasabb a csak gyepszintből álló zöldfelületekhez képest. A többszintes fa- és cserjeszávból álló növényzóna tovább oldhatja a művi beavatkozás nyomait, védelmet biztosít a környezetvédelmi szempontból is védendő területfelhasználatoknak. A védőfásítások kialakításakor az ökológiai- és talajadottságoknak megfelelő fajokat kell alkalmazni, továbbá azon taxonok telepítése támogatott, melyek nagy lombkoronát növelnek, magas levélfelületi index-el rendelkeznek, így levegőtisztító- szűrő és takaró szerepükben is hatékonyabbak.

4.5 Termőföld mennyiségi védelme

Földhivatali adatszolgáltatás alapján Dunakeszi viszonylatában a meglévő, átlagosnál jobb minőségű szántó termőföldterületek és legelők minőségi osztályát és területnagyságát az alábbi táblázat mutatja:

Művelési ág	Minőségi osztály	AK érték	Területnagyság (ha)	Átlagos AK érték
szántó	3	31,30	14,6646	14,57
	4	26,10	94,5153	
	5	20,90	154,5801	
szőlő	7	24,30	10,8693	19,24
gyep (legelő)	3	12,20	64,0703	7,23
gyep (rét)	4	38,20	14,6892	23,75

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény rendelkezései szigorúan védik az átlagosnál jobb minőségű földterületeket, melyek a táblázat értelmezése szerint szántóterületek esetében 3-5 minőségi osztályba-, míg a gyep (legelő) területek esetében 3 minőségi osztályba soroltak.

A 2007. évi CXXIX. törvény alapján:

„- A beépítésre szánt területek kijelölése lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevitelével történjen.”

Az átstrukturálásra kerülő változással érintett területek jelenleg beépítetlenek, a módosítás átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeket érint. Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek egyrészt Sz6, Sz7 és Sz8, osztályba soroltak, melyek Dunakeszi város termőföldjeinek tekintetében átlagosnál gyengébb minőségűek, másrészt Alagon közel 12 hektáron kivett minőségi osztályba sorolt terület került átsorolásra.

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

„- Figyelemmel kell lenni arra, hogy az érintett földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti területfelhasználás ne akadályozza.”

A 3., 4. területtől délre Sz5 minőségi osztályú, átlagosnál jobb minőségű szántó művelési ágú földterület található. Az Alagon tervezett területhasználati változások a mezőgazdasági területre negatív hatást nem gyakorol, a módosítások után az a továbbiakban is a **művelési ágnak megfelelően használhatóak lesznek és megközelíthetők** maradnak.

„- Továbbá meg kell vizsgálni, hogy 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

A változással érintett területek átlagosnál gyengébb minőségi osztályú szántó művelési ágba tartozó területeken kerülnek kijelölésre, ezáltal a jó minőségű termőföldek védelme biztosított. A távlatban gazdasági hasznosításra tervezett, átlagosnál gyengébb földterületeket érintő módosítási

szándékkal párhuzamosan a város településrendezési tervében más, gazdasági használatra korábban kijelölt területek visszavétele is megtörténik, illetve a változtatások egy része már kivett területek funkcióváltására irányul a mezőgazdasági termőföldterületek megőrzésének érdekében. **Mindezen szempontok mellett a termőfölddel történő takarékos bánásmód elve nem sérül.**

A területrendezési hatósági eljárás során az illetékes földhivatal a termőföld mennyisége védelme tekintetében kifogást nem emelt, azonban felhívta a figyelmet, hogy Dunakeszi belterületén 505 db beépítetlen ingatlan található, ezért újabb termőföldterületek tényleges igénybevétele földvédelmi szempontból nem támogatott.”

Véleményében a Földhivatal jogköréből adódóan kizárólag földvédelmi szempontokat vehet figyelembe, így a beépítetlen telkekre vonatkozó számszerű statisztikai adatra való hivatkozás nélküli az adatállomány egyes elemeinek tervezett hasznosítása szempontjából releváns összefüggéseket településrendezési szempontból. Azonban a településtervezésnek többek között éppen az érintett szakterületeket érintő releváns adatok, állapotok szintetizálása is feladata a fejlesztési irányokkal való összefüggésben a vonatkozó jogszabályi környezet figyelembevétele mellett. A Földhivatal véleményében nem vizsgálta az említett statisztikai adatok mögött lévő telkek tényleges alkalmasságát méretük, egymáshoz való viszonyuk és településtervben jelölt építés övezeti/övezeti besorolásuk vonatkozásában. A statisztikai adat kizárólag belterületi ingatlanokra vonatkozó, ún. „ömlesztett adatállományt” takar, mely tartalmaz olyan, a tervezett hasznosítástól eltérő építési övezetben fekvő, tehát a módosítási szándéknak nem megfelelő telkeket, vagy olyan gazdasági építési övezetben fekvő ingatlanokat, mely építéshatósági engedéllyel már rendelkezik, de használatbavételi engedély hiányában még a hivatalos földhivatali nyilvántartásban nem szerepelnek.

Fentiek okán a földhivatali álláspontban kifejtett, az „újabb termőföldterületek tényleges igénybevételere vonatkozó nem támogató véleménye” jelen közigazgatási eljárásra nem vonatkoztatható, mivel a településrendezési tervek módosítása a termőföldek más célú hasznosítására nem jogosít fel, a tényleges igénybevétel nem történik meg, az arra hivatott földhivatali hatósági eljárás lefolytatását nem pótolja. Véleménye jogszerűen csak a jelen eljárás lezárását követően, későbbi hatósági eljárásokban értelmezhető.

4.6 Környezetvédelem

Az újonnan kijelölt gazdasági területeken tervezett funkcióknak **meg kell felelniük a környezetvédelmi előírásoknak.**

A változással érintett területek a város lakóterületeitől, védendő funkcióitól többségében távol helyezkednek el, így ebből adódó konfliktusra nem kell számítani.

LEVEGŐMINŐSÉG-VÉDELEM

A tervezési területek levegőminőségi állapotát főként a közúti közlekedésből származó, valamint a mezőgazdasági műveléshez kötődő emissziók határozzák meg. Az 1. és 2. tervezési területeken gazdasági funkciók tervezettek, így kevésbé érzékenyek a közúti közlekedés okozta terhelésre.

A fent említett tervezési területeken új potenciális légszennyező-forrásnak helyt adó **gazdasági területi övezet kerül újonnan kijelölésre** külterületen, a lakóterületektől távol, így **ebből származó konfliktus nem adódik.** Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok - jelenleg 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 kedvezőbb levegőminőség eléréséhez javasolt a zöldfelületek fejlesztése. A zöldfelületek megőrzésével és fejlesztésével, többszintű út menti növényzások kialakításával, a terület kondicionáló hatása és mikroklimatikus viszonyai tovább javíthatók. Levegőtisztaság-védelmi szempontból a fasorok mellett a cserjéknek is kiemelkedő környezetvédelmi jelentőségük van a közlekedésből származó, légszennyezés káros hatásainak csökkentésében.

Gazdasági- ipari telephelyek, valamint a napelempark ingatlanjain a lakóterületek és védett területekkel határos telekhatáron ajánlott a növénytelepítés, mely térhatároló és takaró funkcióján felül, szűrőhatása révén levegő-minőségvédelmi szempontból is kedvező.

Javasolt minél nagyobb kiterjedésű és biológiailag aktív zöldfelületek kialakítása, mely többszintes növényállományú zöldfelülettel érhető el.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A településen az újonnan kijelölésre került gazdasági és különleges területek jövőbeni hasznosítása során a közlekedési eredetű és üzemi létesítményektől származó zajterheléssel kell számolni, míg ideiglenesen az építési zaj hatása lehet jelentősebb.

A külterületen elhelyezkedő változással érintett terület egységeken tervezett több esetben gazdasági célú fejlesztések hatására várhatóan megnövekszik mind a forgalmi eredetű, mind az üzemi eredetű zaj- és rezgésterhelés. A forgalmat tekintve különös tekintettel a tehergépjármű forgalom megnövekedő arányára kell számítani. A terület egységek feltárása azonban külterületi, jelenleg is jelentős forgalmat bonyolító autópályák leágazásai felől történik majd, illetve a fejlesztési területek távol helyezkednek el a lakó és intézményi területektől.

A környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egye szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZHR) előírásai határozzák meg.

Közlekedési eredetű zajterhelés

Közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a ZHR. 3. melléklet határértékeit kell figyelembe venni.

Sor sz.	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM'kő megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól, főutaktól, a települési belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű és másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályau.tól	
		nappal o 6-22h	éjjel 22-06h	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kis-, kertvárosias, falusias, telepszerű beép), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

A külterületen elhelyezkedő módosítással érintett területegységek feltárása, mint már megállapításra került, azonban külterületen a jelenleg is jelentős forgalmat bonyolító autópályák leágazásai felől történik majd, ezáltal a megnövekedő teher- és gépkocsiforgalom Dunakeszi belterületét, védendő területeit, lakó, intézményi és rekreációs funkciójú területeit nem veszélyeztetik. Ezáltal a területek gazdasági célú fejlesztése, illetve a különleges sport, és különleges Alagi területek kijelölése és forgalomvonzó hatásuk nem korlátozza a lakó és intézményi területek használatát. A tervezett létesítmények zajtól védendő ingatlant nem érintenek, illetve közvetlen környezetükben védendő létesítmény, terület nem található.

A közlekedési eredetű zajterheléssel érintett közlekedési utak, mint az M2 gyorsforgalmi út mentén **a módosítások során nem tervezett szigorúbb zajterhelési határértéket megszabó új építési övezet kijelölése, így ebből adódó konfliktus nem adódik.**

Üzemi eredetű zajterhelés

Zajt, illetve rezgést kibocsátó új üzemi és szabadidős létesítményt, berendezést, technológiát egyéb helyhez kötött külső zajforrást, csak olyan módon lehet létesíteni, üzembe helyezni, hogy az a ZHR-ben megállapított zaj és rezgésterhelési határértékeket ne haladja meg. A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése csak a határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

A jelenleg hatályos ZHR 1. melléklete szerint az üzemi eredetű zajtól védendő területekre az alábbi határértékek vonatkoznak:

Sor-szám	A	B	C
	zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) nappal 06-22 óra	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB) éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
4.	Gazdasági terület	60	50

Az új tevékenységek, telephelyek esetében az üzemi jellegű zajkibocsátás meghatározására csak a beruházás ismeretében van lehetőség, ezért a tevékenységek hatásainak vizsgálatakor a rendelet meghatározott paraméterei az irányadók. A fejlesztési területeken a védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a vonatkozó jogszabály (ZHR) szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

Jelen tervezés során **új üzemi eredetű zajforrásnak helyt adó gazdasági területi övezet kerül újonnan kijelölésre.** Azonban a kedvező külterületi elhelyezkedésből adódóan Dunakeszi lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkedik el, így konfliktusforrást nem jelent zajvédelmi szempontból. Az esetleges környezeti terhelés a telephelyek szélén védelmi jellegű többszintes növényállomány kialakításával mérsékelhető.

Építési eredetű zajterhelés

A területen a jövőbeni építkezések okozta időszakos zajterheléssel is számolni kell. Erre vonatkozóan a ZHR 2. melléklete szerint az alábbi határértékek érvényesek jelenleg:

	Határérték (dB)	(LTH)	az	LAM' megítélési	szintre*		
Sor- szá m	Zajtól védendő terület	ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra	nappal 06-22 óra	éjjel 22-06 óra
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, a temetők, a zöldterület	65	50	60	45	55	40
4.	Gazdasági terület	70	55	70	55	65	50

Az építési időszakban keletkező zajterhelés a munkagépek és a szállító járművek működéséből származik, azonban a fejlesztési területek a védendő épületektől, lakóterületektől, intézményi és rekreációs funkciójú területektől távol helyezkednek el, így ebből adódó konfliktussal, határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

TALAJ, FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

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 területnek, valamint a felszín alatti vízminőség védelmi szempontból kiemelten érzékeny területek közé tartozik. Dunakeszi érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont. A fejlesztések során figyelembe kell venni a felszín alatti vizek védelmét.

A felszíni vizek tekintetében megállapítható, hogy az 1., 2., 4. és 5. változással érintett területen és környezetükben felszíni vízfolyás nem található. A 3. terület egységtől 200 méterre délre húzódik a Mogyoródi-patak, míg a 6. terület közvetlen határán folyik a patak. Ez utóbbi területen azonban erdőterületi kijelölés történik. Ennek következtében **a módosítások nem veszélyeztetik a felszíni vizek állapotát.**

A felszíni víz jó állapotának eléréséhez és megőrzéséhez a felszíni víz vízszennyezettségi határértékeiről és azok alkalmazásának szabályairól szóló mindenkor hatályos, jelenleg a 10/2010. (VII. 18.) VM rendeletben foglalt környezetminőségi és vízminőségi határértékek betartását kell biztosítani.

A település alatt kiemelt vízbázis található, mely biztosítja a térség és Budapest nagy részének ivóvíz szükségletét. Az Dunakeszi Vízbázis hidrogeológiai védőövezetei tekintetében megállapítható, hogy a hidrogeológiai védőidomok a település nagy részét lefedik, az északi településrész kivételével, így a **fejlesztési területek mindegyike érintett a hidrogeológiai védőövezet „B” zónája által.**

A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat, a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló, mindenkor hatályos jogszabályban foglaltak szerint kell betartani. A hidrogeológiai védőterületekre vonatkozó korlátozásokat a 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet szabályozza, melynek vonatkozó előírásait kell betartani a fejlesztési területek beépítésekor és hasznosításakor.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani. A talaj- és talajvizek állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők. A technológiai eredetű szennyvíz tisztítását a vonatkozó rendeletek szerint a telephelyeken belül kell megoldani. Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell. Semmilyen tevékenység nem folytatható a településen, mely a víz és a talaj határérték feletti károsodását okozhatja.

A tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A hidrogeológiai védőidomra vonatkozó előírások és a vízminőség védelmi területre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet szigorúan előírja a szennyvíz közcsonnás elvezetésének kötelmét, amelyet a tervezett teljes közműellátással ki is lehet elégíteni. Ez után egyedi szennyvíztároló létesítése nem megengedett. A szennyvizek szikkasztása tilos.

A területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba. A befogadóba vezetett tisztított csapadékvíz minőségének meg kell felelnie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet előírásaiban foglaltaknak.

A talaj szennyeződésérzékenysége miatt a terület hasznosításakor, építkezések során fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg, a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek. A területeken a tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja.

A talaj és a talajvizek védelme érdekében a gazdasági területeken létesülő 20 db gépjármű feletti parkoló, járműtároló összefüggő kialakítása esetén vízzáró burkolattal ellátva történhet. Indokolt esetben a parkolók burkolt felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadóba, a felszíni vízelvezető árkokba, csapadékcsonnába.

A tervezett beruházások megkezdése előtt a vonatkozó előírások betartása mellett gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újrahasznosításáról.

HULLADÉKKEZELÉS

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 település hulladékgazdálkodását a Dunakeszi Város Önkormányzata a település szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás ellátásáról szóló 15/2013. (VII.26.) önkormányzati rendelete szabályozza, továbbá a települési folyékony hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatás ellátásáról a 24/2002. (X.I.) sz. önkormányzati rendelet rendelkezik. Dunakeszin a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás feltételei adóttak.

Jelen tervezés során **gazdasági területi övezet kerül újonnan kijelölésre a település külterületén, ahol a telephelyek építése és üzemelése során hulladék keletkezése várható.** A gazdasági létesítmények üzemeltetése során a hulladék tulajdonosának gondoskodni kell a keletkező hulladékok ártalommentes gyűjtéséről, tárolásáról, újrahasznosításáról, engedéllyel rendelkező kezelőnek történő átadásáról és elszállíttatásáról.

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 várható építkezések során keletkező hulladékok környezetvédelmi szempontból is megfelelő gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell. A keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. Bontási építési tevékenység esetében az építetőnek szétválogatást követően a hulladékot megfelelő engedéllyel rendelkező szállító/hasznosító/ártalmatlanítónak adhatja át. A mélyépítési munkálatok során felszínre kerülő szennyezett anyagoktól mentesíteni kell az ingatlant.

A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek. Figyelembe kell venni a *hulladékjegyzékről* szóló 72/2013. (VIII.27.) VM rendelet, és az *építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól* szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet, valamint veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló rendelet előírásait.

4.7 Településszerkezet, épített környezet, örökségi értékek védelme

Az 0., 1., 2., 4, 5., és 6. területeken sem országos műemlék, sem nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A 3. területen az egykori üzemi területből kiszakítva mintegy 900 m²-en fásított, rendezett környezetben található az egykori Alagi kápolna romja, mely országos műemlék. A rom környezete, a teljes 072/19 hrsz telek régészeti lelőhelyként is nyilvántartott, valamint műemléki környezet a hatályos szerkezeti terv szerint. Szintén a műemlékikörnyezet része a 7.1 módosítással érintett 066 hrsz telek, melynek keleti telekhatárán vezetve tervezett kerékpárhálózati elem kerül feltüntetésre. A módosítás a műemléki templomrom állapotára és látványvédelmére negatív hatást nem gyakorol.

A 072/19 hrsz telken tervezett K-Alag jelű különleges területbe való átsorolás a tervezett 65%-os zöldfelületi minimumérték megállapítással, laza, 25%-os maximum beépítéssel kedvező környezetet teremt az értékek megőrzésére, bemutatására, így a javasolt módosítások nem befolyásolják negatívan sem az országos műemléket, sem pedig annak műemléki területét.

Az üzemi terület funkcióváltása a jelenlegi rendezetlen terület átalakulása rendezett tervszerű beépítésű kereskedelmi-szolgáltató, közkert és különleges területek megjelenését teszi lehetővé. A régészeti területek vonatkozásában a konkrét beruházások idején a vonatkozó jogszabályok betartásával kizárható a régészeti leletek sérülése.

A változással érintett területekre Dr. Tankó Károly régész által, 2022. augusztusában készített régészeti hatástanulmányt, mely jelen tervdokumentáció mellékleteként olvasható.

TÉRSÉGI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások térségi területrendezési eljárásokhoz kapcsolódó tervezés szempontjait a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rögzíti. A tervezett TSZT módosítások és a területrendezés jogszabályi előírásainak összhangja az alábbi fejezetekben részletezettek szerint igazolt.

1 Az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó előírások

1.1 MATrT második rész – OTrT

A módosítási javaslatban az új beépítésre szánt területek kijelölése egyrészt a területcserés térségi eljárás során kapott határozat felhatalmazása alapján, másrészt a mezőgazdasági térséget érintő, a MATrT 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség 2%-os növekménye terhére történik, melynek során az OTrT 11.§-ában foglaltakra figyelemmel kell lenni.

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

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

A javaslat az előírásnak MEGFELEL, mivel a mezőgazdasági térségben a 75%-ot meghaladó területeken nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet kijelölése nem történik és az térségi területhasználatot jellemző viszonyszámok biztosítottak.

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		

„12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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.”

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével érintett területek közül a 2. terület egység csatlakozik települési területhez, mely a közigazgatási határ 200 méterén belül fekszik. A kijelöléssel érintett területet a közigazgatási határon közlekedési nyomvonal határolja, melynek főtí oldalán mezőgazdasági területek találhatók. A beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű

megtartása ezáltal továbbra is biztosított marad Dunakeszi-Fót viszonylatában a települések összenövésének elkerülése érdekében.

Az 1. és 3. területeken tervezett kijelölés a mérlegelési szempontnak ugyan nem tesz eleget, azonban annak tervezett területhasználata nem is indokolja azt, tekintettel arra, hogy a helyszínen gazdasági terület kerül kialakításra, melynél elsődleges szempont a kedvező közúti kapcsolatok megléte, valamint a lakott területek védelme érdekében a kedvezőtlen környezeti hatások minimalizálása, melynek a helykiválasztás maximális mértékben eleget tesz.

A c) pontban megfogalmazott feltételnek a tervezett módosítások megfelelnek, mivel Dunakeszi Város Településszerkezeti tervén Gá területfelhasználási kategóriába sorolt terület nincs, a Gksz területhasználati kategória kijelölése nem zöldmezős területeken, hanem kivett major művelési ágban fekvő telken történik.

A javaslat az előírásnak MEGFELEL.

„13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.
(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.”

Dunakeszi nem tartozik a borvidéki települések, így az új beépítésre szánt területek nem érintik a borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeinek földrészleteit, továbbá az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteit sem.

A javaslat az előírásnak MEGFELEL.

1.2 MATrT harmadik rész – BATrT

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha
a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,”
Az új kijelölések települési térségben jelöltek, a település meglévő szerkezetéhez közvetlen illeszkedéssel, így a feltétel teljesül.
„b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá”

A javaslat az előírásnak MEGFELEL, mivel az új kijelölések

- tervezett hasznosítása jól illeszkedik a település meglévő szövetéhez,
- nem érintenek védett táji-, és természetvédelmi területet,
- környezetvédelmi kockázatot nem jelent,
- kulturális és örökségvédelmi szempontokat nem sért,
- a tervezett területhasználat mellett biztosíthatók a vízbázis védőidomai érintettsége esetében érvényes országos és helyi jogszabályi előírások,
- társadalmi érdeket nem sért, mivel a kijelölések a lakott területektől-, és természeti kincsektől távol helyezkednek.

„c) a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.”

A javaslat az előírásnak MEGFELEL, mivel a kijelölések meglévő közlekedési és közmű infrastruktúrával rendelkeznek.

„(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.”

A javaslat az előírásnak MEGFELEL, mivel a közigazgatási határtól mért 200 méteres távolságon belüli kijelölés az illetékes állami főépítész PE/AF/00013-14/2023 ügyiratszámú területfelhasználási engedélyének felhatalmazásával történik.

„(3) A (2) bekezdésben foglalt területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul.”

A javaslat az előírásnak MEGFELEL, mivel az jelentős hatást gyakorló ipari terület kijelölést nem tartalmaz.

2 A települési térség növekményéhez kapcsolódó előírások

2.1 MATrT harmadik rész – 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. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 8. számú melléklete Dunakeszi Városra vonatkozóan az alábbi területi mérleget tartalmazza:

1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
17.	Dunakeszi	1494,99	3106,14	48,13

Dunakeszi városa az idézett jogszabályi hely kihasználásával ezidáig nem élt, így a MATrT 40.§. (1) bekezdése szerinti 2%-os szabálynak való megfelelés az alábbiak szerint igazolt:

települési térség csereterületének mértéke TRH hatósági bizonyítvány szerint:	52,69 ha	
TRH mód szerinti <u>települési térségen belül</u> jelölt beépítésre szánt területek mértéke a hatályos TSZT-n:	46,41 ha	
TRH mód szerinti <u>települési térségen belül</u> jelölt beépítésre nem szánt területek mértéke a hatályos TSZT-n:		6,28 ha

hatályos TSZT-n jelölt beépítésre szánt területek újra pozicionálása (csere)	46,41 ha	
hatályos TSZT-n beépítésre szánt terület kijelölése beépítésre nem szánt területek egyidejű visszasorolásával települési térségben:	15,42 ha	Gá
	21,47 ha	Gá
	8,00 ha	Gksz
	1,52	K-Alag

beépítésre szánt területek 2%-os növekménye új beépítésre szánt területek kijelölésével	28,06 ha	
új beépítésre szánt terület kijelölése <u>mezőgazdasági térségben</u> :	21,78 ha	Gá
új beépítésre szánt terület kijelölése <u>települési térségben</u> :	6,28 ha	Gá

 csere területként kijelölés



79

3 Az országos-, kiemelt térségi-, és megyei övezetekre vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában

3.1 Az OTrT érintett övezetének előírásai

Ökológiai hálózat magterületének övezete (MATrT 3/1. melléklet szerint)

25. § (1) * Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.
- (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
- a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
 - b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
- (3)* A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
- (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
- (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

A módosítás a magterületen új beépítésre szánt terület kijelölését nem tartalmazza. A javasolt módosítás a nyilvántartott védett fajok élőhelyeinek fennmaradását biztosítja. Az ökológiai hálózat területével érintett telken a területfelhasználási kategória nem változik, azon bányászati tevékenység folytatása továbbra sem engedett, így a **javaslat az előírásnak MEGFELEL**.

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (MATrT. 3/4. melléklet szerint)

„18.Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:
- a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,
 - b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,
 - c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.”

A javasolt módosítások nem irányulnak új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely létesítésére, közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatok telepítésére, ezért a **javaslat az előírásnak MEGFELEL.**

Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet szerint)

„5.Vízminőség-védelmi terület övezete

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

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

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

Dunakeszi hatályos településrendezési terve tartalmazza a vízvédellel érintett területeket. Az érintett területekre a vonatkozó előírások továbbra is változtatás nélkül hatályban maradnak és érvényesítésük kötelező. A módosítás bányászati tevékenység folytatására alkalmas területhasználati javaslatokat nem tartalmaz, ezért a **javaslat az előírásnak MEGFELEL.**

3.2 A BATrT érintett övezetinek előírásai

Ásványi nyersanyagvagyon övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet)

„8.Ásványi nyersanyagvagyon övezete

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

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

Dunakeszi hatályos településrendezési terve tartalmazza az ásványi nyersanyagvagyon területi lehatárolását, melynek nem része egyik módosítással érintett terület sem, ezért a **javaslat az előírásnak MEGFELEL.**

3.3 Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai

Pest Megye Területrendezési Tervének 9.§ és 10.§-ai a településrendezési tervek készítése során alkalmazható előírásokat rögzíti:

„9.§ A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete által érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.”

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.”

A módosítási javaslat a megyei terv adta engedmények alkalmazásának lehetőségével nem él.

MELLÉKLET: Régészeti hatástanulmány