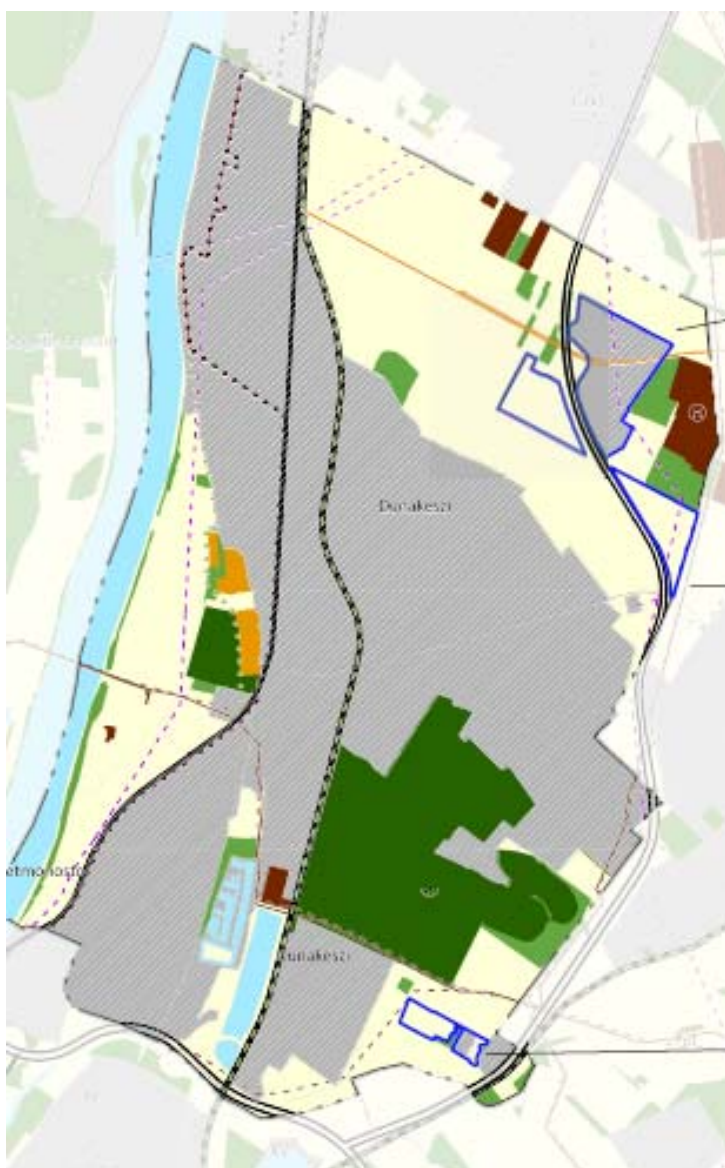


DUNAKESZI VÁROS
M2 autópálya menti területeinek
TERÜLETI (KÖRNYEZETI, TÁRSADALMI, GAZDASÁGI) HATÁSVIZSGÁLATA

**területcsere-, és a közigazgatási határ 200 méterén belül beépítésre
szánt terület kivételes kijelölése**



térségi területfelhasználási engedély kérelem
TERVDOKUMENTÁCIÓJA

2022. október hó



ALÁÍRÓLAP

Településtervezés:	Sin Emília vezető településrendező tervező területrendező tervező kamarai szám: TT/1 01-4657/11 TR 01-4657	
Táj-, és kerttervezés:	Veklyuk Vivien tájrendező és kertépítő mérnök	
Közlekedéstervezés	Mobil City Mérnöki Tanácsadó Bt. Macsinka Klára okl. építőmérnök 13-1017, KÉ-K, Tkö	
	Boldizsár Attila okl. építőmérnök	
Közműtervezés:	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök okl. városépítési szakmérnök TE, TH, TV-01-2418	
Térinformatikai feldolgozás	Junghausz Tímea Krisztina okl. településmérnök, térinformatikai szakmérnök	



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezető, előzmények	5
1.1. A területi hatásvizsgálat készítésének célja	6
1.2. A térségi hatásvizsgálat elemei	7
1.3. A térségi hatásvizsgálat céljának rövid összefoglalása	9
2. A változással érintett területek bemutatása	12
2.1 Elhelyezkedés.....	12
2.2. A terület jelenlegi használata, beépítése, tulajdonosi szerkezete.....	13
2.3. Dunakeszi Város Településszerkezeti Tervének megállapításai	21
3. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve szerkezeti tervének módosítási javaslata	25
3.1 A települési térség csereterületi javaslata.....	25
4. A változással érintett területek területrendezési tervekkel való érintettsége	29
4.1. A változással érintett területek OTrT vizsgálata	29
4.1.1. Az ország térségi szerkezeti tervének érintettségének vizsgálata:.....	29
4.1.2. A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:.....	29
4.2. Pest Megye Területrendezési Tervének vizsgálata	35
4.3. A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervének vizsgálata	36
4.3.1. A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata	37
5. A javaslat terület-, és településrendezési szempontú elemzése	38
5.1. Az érintett országos-, és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában	38
5.2. Az országos-, kiemelt térségi-, és megyei övezetekre vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában	42
5.2.1. Az OTrT érintett övezeteinek előírásai	42
5.2.2. A BATrT érintett övezeteinek előírásai.....	43
5.2.3. Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai.....	43
6. A területfejlesztés térbeli-fizikai feltételeinek biztosítása	44
6.1. A javaslat közműellátásának infrastrukturális feltételei.....	44
6.1.1. I. területegység.....	45
6.1.2. II. területegység	49
6.1.3. III. területegység.....	53
6.2. A javaslat közlekedésselátásának infrastrukturális feltételei	57



6.2.1. I. terület egység.....	57
6.2.2 II. terület egység	57
6.2.3 III. terület egység	58
6.3. A területrendezési javaslat hatása Dunakeszi térbeli fejlődési lehetőségeire	58
7. A térségi szerkezeti terv módosításával összefüggő változtatási irányok javaslata Dunakeszi Város településszerkezeti tervében	60
7.1 A hatályos TSZT-n jelölt gazdasági területek átcsoportosításával járó TSZT módosítás javaslata.....	60
7.2 A beépítési jellemzők javasolt paraméterei	63
7.3 A TSZT módosítás BIA egyenlegének szintentartása	64
8. Környezeti- és környezet-egészségügyi szempontú elemzés.....	65
8.1. Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások.....	65
8.2. Termőföld mennyiségi védelme	66
8.3. Élővilágra, értékes természeti területekre, táji értékekre, erdőkre, biológiailag aktív felületek arányára, biodiverzitásra, ökológiai rendszerekre gyakorolt hatások.....	67
8.4. Településszerkezet, épített környezet, örökségi értékek védelme	68
9. Társadalmi szempontú elemzés.....	70
9.1. A népesség területi elhelyezkedésére (életmód, társadalmi kapcsolatok rendszere, társadalmi mobilitás) gyakorolt hatások.....	70
9.2. Gazdasági fejlődés	70
9.3. Szabadidő eltöltés, rekreáció területi feltételei	70
9.4. A népesség életminősége és egészségi állapotára, szociális helyzetre gyakorolt hatások ...	71
9.5. A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége	71
10. Gazdasági szempontú elemzés.....	71
10.1. A természeti erőforrásokra gyakorolt hatások (kiaknázás lehetőségei és korlátai)	71
10.2. Az ipar térbeli szerkezetére gyakorolt hatások.....	71
10.3. A mezőgazdaságra gyakorolt hatások.....	72
10.4. Az idegenforgalomra gyakorolt hatások	72
10.5. A település eltartó képességére és versenyképességére gyakorolt hatások.....	72
11. A műszaki infrastruktúrára gyakorolt hatások	73
11.1. Közúti hálózati kapcsolatok	73
11.2. Közmű ellátás.....	73

1. Bevezető, előzmények

Dunakeszi az elmúlt évtizedben dinamikus fejlődésen ment keresztül több szempontól is. A várost többek között Duna menti fekvése és a kedvező közlekedéshálózati kapcsolatai tették a budapesti agglomeráció egyik legkedveltebb településévé. Az elmúlt tízezöt éven a lakosságszám robbanásszerűen megnövekedett és ezzel párhuzamosan a gazdasági szereplők száma is jelentősen gyarapodott.

Az agglomerációba történő kiköltözést lehetővé tevő fejlesztési potenciálja a városnak a 2010 évek végére kimerült és ezzel együtt a lakosságszám még elviselhető maximumát is megközelítette. Ekkor a városvezetés úgy döntött, hogy intenzív lakóterület fejlesztéseket nem támogat és ezzel együtt a Dunakeszi lakosok életminőségének javítását tűzte ki célul a minőségi települési szolgáltatások felzárkóztatásával.

A város komoly humán infrastruktúra fejlesztésbe kezdett, melynek gyümölcsöző eredményeként mára több közintézmény (bölcsőde, óvoda, gimnázium-, kormányablak, bíróság, stb) , valamint sport létesítmény épült, továbbá a kulturális és egészségügyi intézmények fejlesztése – korszerűsítése terén is jelentős beruházásokat valósított meg. A fejlesztések sora még nem állt meg, jelenleg kormányzati kiemelt beruházásban épül egy új művészeti középiskolai komplexum.

Mindeközben a gazdasági élet szereplői is aktívan fejlesztettek és sokan választották új telephelyükként Dunakeszit. A város déli részén, három fontos úthálózati kapcsolat - 2. számú főút, valamint az M2 és Mo autópálya- csomósodásában fekvő gazdasági terület fejlesztési tartaléka kimerülőben van. A városvezetés számítva ennek az időpillanatnak bekövetkeztével, még a 2014-ben megalkotott településszerkezeti tervében gondoskodott tartalék gazdasági területek kijelöléséről a város északi részén. Ezen területek megközelítésére tervezett fontos közlekedéshálózati kapcsolatok mára csak részben épültek ki, így potenciális befektető hiányában a közműinfrastruktúra hálózatok kiépítése teljesen elmaradt, melynek eredményeként az ipari, termelő, gyártó, kereskedelmi-szolgáltató, logisztikai-raktározási jellegű beruházások is elkerülték a várost. A gazdasági élet szereplői a terület elhelyezkedésének legnagyobb hibáját abban látják, hogy az túlságosan távol esik a beépült, infrastruktúrálisan kiépített városi területektől, így a közmű infrastruktúra kiépítése csak jelentős háttérfejlesztések többletköltségeinek terhe mellett valósítható meg.

Miután a város népességmegtartó erejének záloga egyfelől a minőségi települési szolgáltatások kiépítése és működtetése, másfelől a helyben foglalkoztatottak arányának egészséges szinten tartása, ezért az elmúlt évek alatt véghezvitt humáninfrastruktúra fejlesztések költséghatékony üzemeltetéséhez és fenntartásához elengedhetetlen a gazdasági élet dinamizmusának fenntartása egy diverzifikált építési környezet kínálatának megteremtése mellett.

A fenti folyamatok monitoringozásának eredményeként a városvezetés a piaci szereplők igényeihez való alkalmazkodásban látják a holtpontról történő elmozdulás lehetőségét és a vezetésre jellemző proaktív fejlesztési stratégiájához hűen a településfejlesztési terveikben



szereplő tartalék területeik átcsoportosítását-, és területhasználati jellegét tekintve azok differenciálását tűzte ki célul.

Jelen tervdokumentáció a fentiek megalapozásául készült, mely a város szerkezetét meghatározó területhasználatoknak településszerkezeti tervben történő átcsoportosíthatóságának záloga.

A térségi területhasználati engedély megszerzésével felhatalmazást kap a képviselő testület a város hatályos településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítására az építési beruházások építésjogi megalapozásának feltételeként.

1.1. A területi hatásvizsgálat készítésének célja

A területi hatásvizsgálat a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009.(IV.8.) Korm. rendeletben (továbbiakban Tr.) adott felhatalmazás alapján Dunakeszi Város közigazgatási területén az M2 autópálya mentén fekvő mezőgazdasági-, és az egykori Alagi major területének a hatályos településrendezési tervekben jelöltektől eltérő hasznosíthatósága érdekében-, Dunakeszi Önkormányzatának megbízásából készült.

A változással érintett földrészek településrendezési tervekben szereplő távlati területhasználata szerinti hasznosításuk 2014 óta nem valósult meg. A hatásvizsgálat készítésének célja a javulatban szereplő, a közmű infrastruktúra építést könnyítő és egyben diverzifikáltabb fejlesztési potenciállal bíró településszerkezet várható környezeti, társadalmi és gazdasági hatásait, illetve azok következményeit vizsgálja, feltárja.

A térségi területfelhasználási engedély kérelem:

- a térségi területszerkezet területcseréjére /Tr.1.§(1) bekezdés f) pont/, és
- a területcserével együtt járó, a közigazgatási határtól mért 200 méteren belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésre /Tr.1.§(1) bekezdés db) pont/,

kezdeményezése irányul.

A hatásvizsgálatban szereplő területrendezési javaslat terület-, és településrendezési hatásai összevetésre kerülnek a hatályos terület-, és településrendezési tervvel, meghatározza azok módosítási szükségességének elemeit is.

A Tr. 1. § (1) bekezdés db) és f)-g) pontja szerinti eljárások esetén a területrendezési hatósági eljárás a települési önkormányzat egyetértésével és kérelme alapján indul.

1.2. A térségi hatásvizsgálat elemei

A dokumentáció készítésének alapját képezi a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (továbbiakban: BATrT) szerkezeti tervlapján Dunakeszi északi részén, az M2 autópálya szakaszától keletre, a hulladéklerakó környezetében jelölt mintegy 52 hektáros területi kiterjedésű települési térség mezőgazdasági térségbe történő vissza sorolása, és ezzel egyidejűleg elszórtan, más településrészeken települési térség jelölése a területi kontingens mértékében.



A települési térség területén a város hatályos településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT) ipari és gazdasági területfelhasználási kategóriákat jelöl, melyek területén a helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) szabályozási tervlapján építési övezeteket nem jelöl, így az érintett ingatlanok TSZT-ben rögzített távlati területhasználatának megfeleltethető építésjogi megalapozása nem biztosított.

Jelen tervdokumentáció a települési térség átcsoportosítására a város három, a BATrT szerkezeti tervén mezőgazdasági térségbe sorolt településrészét jelöli meg.



I. területegység: Az M2 autópálya és a 2.számú főutat összekötő úttól délre eső terület az M2 autópálya északi lehajtójának környezetében, mely a TSZT-ben mezőgazdasági területhasználatnak jelölt.

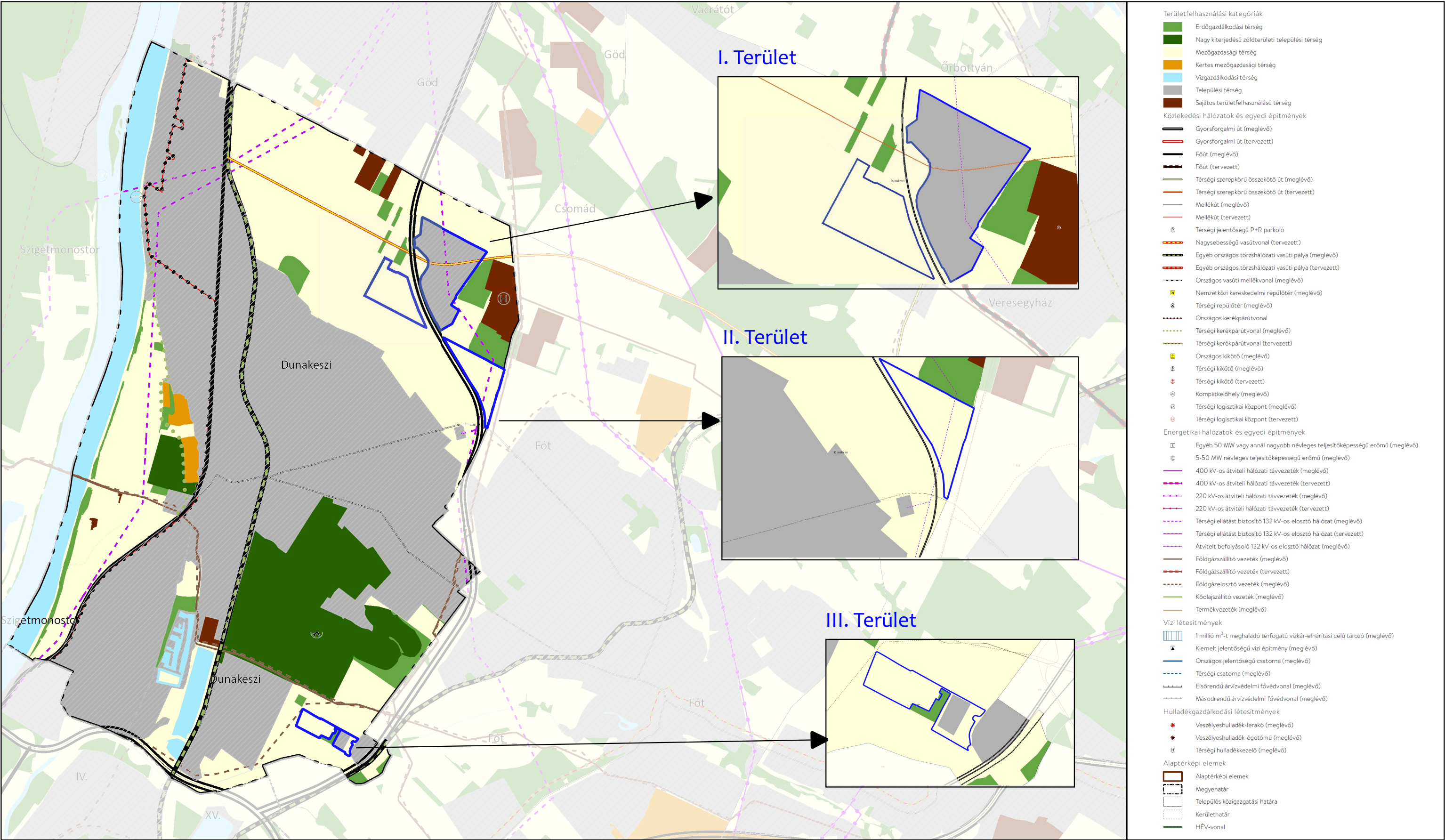
II. területegység: Az M2 autópálya főtí lehajtójának környezetében lévő településrész, mely a város településszerkezeti tervében mezőgazdasági területhasználatnak jelölt.



⁵
III. területegység: Az egykori Alagi major területe, melynek egy részén a BATrT szerkezeti terve települési-, erdő-, jelentős részén azonban mezőgazdasági térségi területhasználati kategóriát jelöl, mely területhasználati tagozódást a város településszerkezeti terve is lekövet erdő, különleges beépítésre szánt-, valamint mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriákat jelölve.

(Isd: hatályos BATrT és TSZT átnézeti térképek)





DUNAKESZI VÁROS TÖBB RÉSZTERÜLETÉT ÉRINTŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ENGEDÉLY TERVE

M = 1:40 000

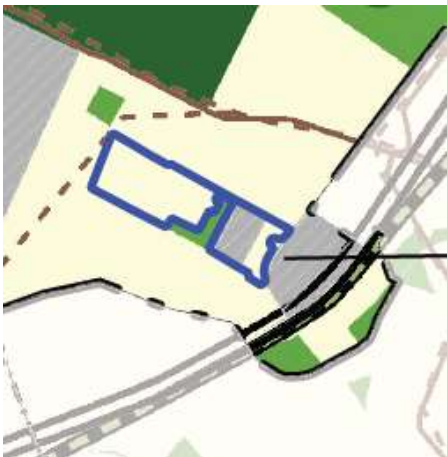
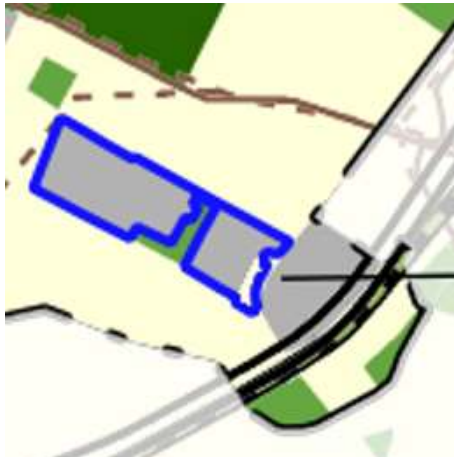
A változással érintett területek ábrázolása a
Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének térségi szerkezeti tervlapján

SIN EMÍLIA EV.
Nyilvt.sz.: 54823059
kratu.sine@gmail.com
+36.30.566.8620

KRATU
INGATLANRENDEZÉS
TANÁCSADÁS
TELEPÜLÉSTERVEZÉS

1.3. A térségi hatásvizsgálat céljának rövid összefoglalása

Dunakeszi három területegységét érintő térségi területcsere, valamint a közigazgatási határtól mért 200 méteren belüli beépítésre szánt terület kivételes kijelölésének helyszíneit és a javasolt változási irányokat az alábbi ábrák szemléltetik:

települési térség összesen: 52,69 ha		települési térségben jelölt Ev (BIA): 1,01 ha települési térségben jelölt Gá: 14,4 ha 21,7 ha települési térségben jelölt 2% Gá: 6,28 ha mezőgazdasági térségben jelölt 2% Gá: 21,78 ha 28,06 ha	
		hatályos BATrT kivágat	BATrT módosítási javaslat
I. területegység települési térsége 21,7 ha			
II. területegység települési térsége 21,47 ha			
III. területegység települési térsége 9,52 ha			



A tervezett változások a tervdokumentációban részletezettek szerint a térségi jogszabályi feltételeknek megfeleltethetők. A főbb szabályok:

A csereterületek egyenlege:

Kérelemmel érintett települési térség	területe (ha)	összesen (ha)
cserealap	52,69	- 52,69
I. Területegység	21,7	+ 52,69
II. Területegység	21,47	
III. Területegység	9,52	

A mezőgazdasági térségre vonatkozó szabálynak való megfelelés:

DUNAKESZI	ha	%
mezőgazdasági térsége a TEIR adatbázis szerint:	967	
a sajátos ter.felhasznál. térségbe való (M2, Mo és Kou) területek nélkül számított mezőgazdasági térség területe:	886,8	
változással további sajátos térségbe számítandó terület:	6,28	
változással Dunakeszi mezőgazdasági térségének 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 térségiben javasolt Má-tól eltérő	29,28	
módosítással Dunakeszi Mezőgazdasági térségében jelölt Má 704,55 - 29,28	675,27	76,7
a MATrT 11.§ b) bekezdés előírásának:		MEGFELEL

A 2%-os többlet beépítésre szánt terület kijelölés szabályának való megfelelés:

Dunakeszi települési térség (ha)	1494,99
Dunakeszi települési térség 2%-a (ha)	29,9
Javasolt módosítással igénybe vett: 21,78 + 6,28 (ha)	28,06
Maradvány, még felhasználható (ha)	1,84
Dunakeszin 2019.március 15.-e óta történt új beépítésre szánt kijelölések:	
5/2020.(I.30.) KT határozat és 2/2020.(II.04.) KT rendelet	nincs
5/2021.(III.17.) KT rendelet	nincs
folyamatban lévő TSZT, HÉSZ módosítás	nincs

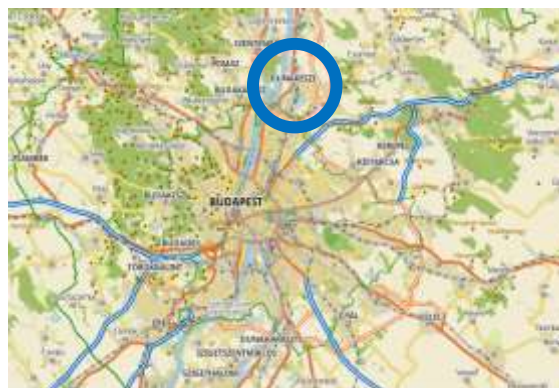


	hatályos TSZT kivágat	TSZT módosítási javaslat
I. területegység 21,7 ha		
	települési térs.-ben jelölt Ev (BIA)	1,02 ha
	települési térségben jelölt Gá	14,4 ha
	települési térs. 2% terhére kijelölt Gá	6,28 ha
	mezőgazdasági térségben 2% terhére kijelölt Gá	21,78 ha
II. területegység 21,47 ha		
	települési térségben kijelölt Ev (BIA)	1,01 ha
	települési térségben kijelölt Gp	20,46 ha
III. területegység 9,52 ha		
	települési térs.-ben-jelölt Gks	8,06 ha
	települési térs.-ben jelölt K-Alag	1,46 ha
	mezőgazdasági térségben jelölt Kb-Mü	0,49 ha
	mezőgazdasági térségben jelölt Ev (BIA)	7,01 ha

2. A változással érintett területek bemutatása

2.1 Elhelyezkedés

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



A változással érintett területek Dunakeszi keleti részén helyezkednek el. Az **I. területegység** az M2 autópályát és a 2. számú főutat összekötő úttól délre eső területen, valamint az M2 autópálya északi lehajtójának környezetében, a hulladéklerakó közelében helyezkedik el. A **II. területegység** az M2 autópálya fóti lehajtójának környezetében található és a fóti csomóponttól, valamint a Kossuth utca felől közelíthető meg. A **III. területegység** a város délkeleti részén, a vasútvonal nyugati oldalán helyezkedik el, mely az egykori Alagi major területe. A területegység az Alagi major útról közelíthető meg, illetve a Budapest-Szob törzshálózati vasúti pálya Alagimajor nevű megállójától.



I. területegység



II. területegység



III. területegység

forrás: ortofotó, Lechner tudásközpont

2.2. A terület jelenlegi használata, beépítése, tulajdonosi szerkezete

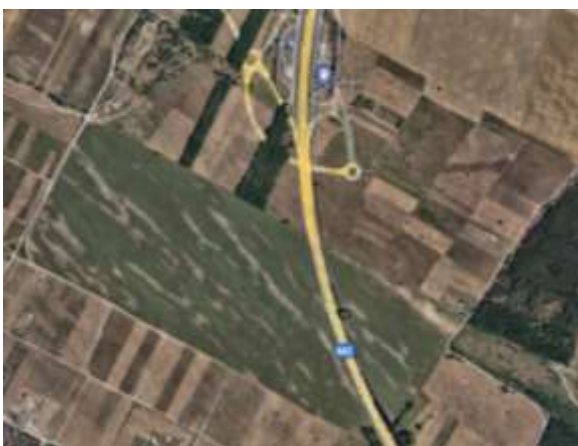
I. területegység

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

Az M2-től nyugatra fekvő, 040/149 hrsz-ú, nagytáblás földterület mezőgazdasági térségben jelölt 46,38 hektáros terület, mely a TSZT-n általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába, az autópálya felőli széle véderdő területhasználati kategóriába sorolt. Az ingatlan jelenleg beépítetlen, művelés alatt álló szántóterület. A földhivatali nyilvántartás alapján Sz7 minőségi osztályú szántó, illetve E6 minőségi osztályú erdőterület. Összefüggő erdőterület nem található az ingatlanon, továbbá az Országos Erdőállomány Adattár sem jelöl kataszteri erdőterületeket a vizsgált területen.



Hatályos TSZT kivágat



Google Earth kivágat

Tulajdonvizsgálat

A területegység tulajdonosi szerkezet szerint jellemzően állami-, és természetes személyek földterületéből áll. Az önkormányzati tulajdonú területek út művelési ágban nyilvántartottak, a 0,61 ha területen bejegyzett döngkút, valamint a 0,16 ha területű szántóföld kivételével. A vizsgált területi egységben két darab olyan földterület található, mely gazdasági társaság tulajdonában áll. Az M2 autópályától keletre és nyugatra fekvő, nagytáblás 040/149 és 040/156 hrsz szántó területek, melyek az autópálya által kettéhasított szomszédságban fekszenek.





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



030/410	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/413	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/416	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/419	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/42	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/422	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/425	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/428	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/43	szántó	Sz7	0,14	Természetes személyek területe
030/431	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/434	szántó	Sz7	0,13	Állami területek
030/435	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/436	szántó	Sz7	0,01	Természetes személyek területe
030/438	szántó	Sz7	0,02	Állami területek
030/439	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/44	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/440	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/442	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/443	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/444	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/446	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/447	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/448	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/45	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/450	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/453	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/456	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/46	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/462	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/47	szántó	Sz7	1,51	Természetes személyek területe
030/471	szántó	Sz7	0,13	Állami területek
030/473	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/475	szántó	Sz7	0,05	Állami területek
030/476	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/478	szántó	Sz7	0,46	Természetes személyek területe
030/479	szántó	Sz7	0,14	Állami területek
030/48	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/481	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/482	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/489	szántó	Sz7	1,56	Természetes személyek területe
030/49	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/491	szántó	Sz7	1,07	Természetes személyek területe
030/494	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/495	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/496	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/497	szántó	Sz7	0,11	Állami területek
030/498	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/499	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/50	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/500	szántó	Sz7	0	Állami területek



030/501	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/502	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/503	szántó	Sz7	0,11	Állami területek
030/504	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/505	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/506	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/507	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/51	szántó	Sz7	0,62	Természetes személyek területe
030/510	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/511	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/512	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/513	szántó	Sz7	0,19	Természetes személyek területe
030/514	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/515	szántó	Sz7	0,02	Állami területek
030/516	szántó	Sz7	0	Állami területek
030/517	szántó	Sz7	0,08	Állami területek
030/518	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/519	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/52	szántó	Sz7	0,24	Természetes személyek területe
030/520	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/521	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/522	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/523	szántó	Sz7	0,03	Állami területek
030/524	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/525	szántó	Sz7	0,82	Természetes személyek területe
030/526	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/527	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/528	szántó	Sz7	0,1	Természetes személyek területe
030/529	szántó	Sz7	0,14	Természetes személyek területe
030/53	szántó	Sz7	0,12	Természetes személyek területe
030/530	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/531	szántó	Sz7	0,55	Természetes személyek területe
030/532	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/533	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/534	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/535	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/536	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/537	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/538	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/539	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/54	szántó	Sz7	1	Természetes személyek területe
030/540	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/541	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/542	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/543	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/544	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/545	szántó	Sz7	0,08	Természetes személyek területe
030/546	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/547	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/548	szántó	Sz7	0,1	Állami területek



030/549	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/55	szántó	Sz7	0,15	Természetes személyek területe
030/550	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/551	szántó	Sz7	1,51	Természetes személyek területe
030/556	kivett	út	0,12	Önkormányzatok területe
030/557	szántó	Sz7	0,01	Állami területek
030/558	szántó	Sz7	0,15	Természetes személyek területe
030/56	szántó	Sz7	0,4	Természetes személyek területe
030/563	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/564	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/565	szántó	Sz7	0,04	Állami területek
030/567	szántó	Sz7	0,06	Állami területek
030/568	szántó	Sz7	0,53	Természetes személyek területe
030/569	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
030/57	szántó	Sz7	0,16	Természetes személyek területe
030/570	szántó	Sz7	0,46	Természetes személyek területe
030/571	kivett	út	0,1	Állami területek
030/572	kivett	út	0,04	Önkormányzatok területe
030/573	kivett	út	0,1	Állami területek
030/574	kivett	út	0,18	Önkormányzatok területe
030/58	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/585	szántó	Sz8	0,28	Természetes személyek területe
030/587	szántó	Sz8	0,83	Természetes személyek területe
030/589	szántó	Sz8	0,13	Természetes személyek területe
030/59	szántó	Sz7	0,04	Természetes személyek területe
030/591	szántó	Sz7	0,01	Természetes személyek területe
030/591	szántó	Sz8	0,25	Természetes személyek területe
030/593	szántó	Sz7	0,18	Természetes személyek területe
030/595	szántó	Sz7	0,16	Önkormányzatok területe
030/597	szántó	Sz7	0,08	Természetes személyek területe
030/599	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/60	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/601	szántó	Sz7	0,13	Természetes személyek területe
030/603	szántó	Sz7	0,11	Természetes személyek területe
030/605	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/607	szántó	Sz7	0,17	Természetes személyek területe
030/61	szántó	Sz7	0,06	Természetes személyek területe
030/630	szántó	Sz7	0,58	Természetes személyek területe
030/630	szántó	Sz8	0,5	Természetes személyek területe
030/631	szántó	Sz7	1,19	Természetes személyek területe
030/631	szántó	Sz8	0,04	Természetes személyek területe
030/64	szántó	Sz7	0,55	Természetes személyek területe
030/65	szántó	Sz7	0,57	Természetes személyek területe
030/74	szántó	Sz7	0,09	Természetes személyek területe
030/75	szántó	Sz7	0,07	Természetes személyek területe
030/76	szántó	Sz7	0,03	Természetes személyek területe
030/77	szántó	Sz7	0,13	Természetes személyek területe
030/78	szántó	Sz7	0,24	Természetes személyek területe
030/79	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/80	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe

030/81	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/82	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/83	szántó	Sz7	0,05	Természetes személyek területe
030/84	szántó	Sz7	0,28	Természetes személyek területe
030/85	szántó	Sz7	0,59	Természetes személyek területe
030/86	szántó	Sz7	0,02	Természetes személyek területe
030/87	szántó	Sz7	0,1	Természetes személyek területe
030/89	szántó	Sz7	0,58	Természetes személyek területe
030/90	szántó	Sz7	1,61	Természetes személyek területe
035/9	kivett	út	0,64	Önkormányzatok területe
040/141	szántó	Sz7	0,47	Természetes személyek területe
040/141	gyep (legelő)	Gy6	0,09	Természetes személyek területe
040/142	kivett	út	0,15	Önkormányzatok területe
040/148	szántó	Sz7	0,33	Állami területek
040/148	erdő	E6	1,25	Állami területek
040/149	szántó	Sz7	46,39	Gazdasági társaságok területe
040/156	szántó	Sz7	10,59	Gazdasági társaságok területe
040/158	szántó	Sz7	0,44	Természetes személyek területe
040/160	szántó	Sz7	0,73	Természetes személyek területe
040/97	szántó	Sz7	0,93	Természetes személyek területe
040/98	szántó	Sz7	0,93	Természetes személyek területe
040/99	szántó	Sz7	0,78	Természetes személyek területe

II. területegység

Az M2 autópálya fóti csomópontjától északra található 21,47 hektáros terület a BATrT szerkezeti terve szerint mezőgazdasági térségbe sorolt. A terület a közigazgatási határ 200 méteres távolságán belül helyezkedik el. A hatályos TSZT-n általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt ingatlanok jelenleg beépítetlenek, területükön mezőgazdasági művelés folyik. A földhivatali ingatlannyilvántartás szerint **5 darab telek Sz6 és Sz7 minőségi osztályú szántó, melyek átlagosnál gyengébb minőségűek,** emellett 2 darab telek művelés alól kivett út, saját használatú út besorolású.



Hatályos TSZT kivágat



Google Earth kivágat

Tulajdonvizsgálat

II. területegység				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
043/10	szántó	Sz7	0,1	Állami területek
043/11	szántó	Sz7	0,06	Gazdasági társaságok területe
043/9	szántó	Sz7	9,94	Gazdasági társaságok területe
044/20	szántó	Sz6	3,96	Gazdasági társaságok területe
044/20	szántó	Sz6	6,88	Gazdasági társaságok területe
044/20	kivett	út, saját haszn. út	0,14	Gazdasági társaságok területe
044/20	kivett	út, saját haszn. út	0,61	Gazdasági társaságok területe

III. területegység

A Dunakeszi délkeleti részén elhelyezkedő III. területegység az egykori Alagi major területe, mely szintén az M2 autópálya közelében, de annak közvetlen lehajtójától távolabb fekvő terület. A volt major területét a BATrT szerkezeti terve települési térségbe sorolja, míg a területegység többi része mezőgazdasági térségként jelölt. A hatályos TSZT-n az Alagi templomrom területe különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriába sorolt, a vizsgált terület többi része pedig mezőgazdasági majorként jelölt. A terület déli részén a volt majorsághoz tartozó földszintes szolgálati lakások jelenleg lakóépületekként funkcionálnak. Az egykori alagi kápolna környezete rendezett, a megmaradt 3 méteres falmaradványok és a két szentély műemléki védelem alatt áll. A terület nyugati részén található felhagyott üzemi épületek jelenleg paintball pályaként üzemelnek.

A földhivatali ingatlannyilvántartás alapján átlagosnál jobb minőségű termőföldek nem találhatók a területen.

A 072/6 hrsz.-ú telek mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt, az ingatlannyilvántartás szerint erdő művelési ágú, erdőállomány azonban nem található a földrészleten és az Országos Erdőkatasteri Nyilvántartásnak nem része. A major és a rom területe közé beékelődő 072/7 hrsz.-ú, 1, 34 hektáros telek közjóléti erdőterület területfelhasználási kategóriába sorolt, mely a BATrT szerkezeti tervén erdőgazdálkodási térségben jelölt, kataszteri állományként nyilvántartott talajvédelmi erdőterület, a telek azonban nem képezi részét a változással érintett ingatlanoknak.

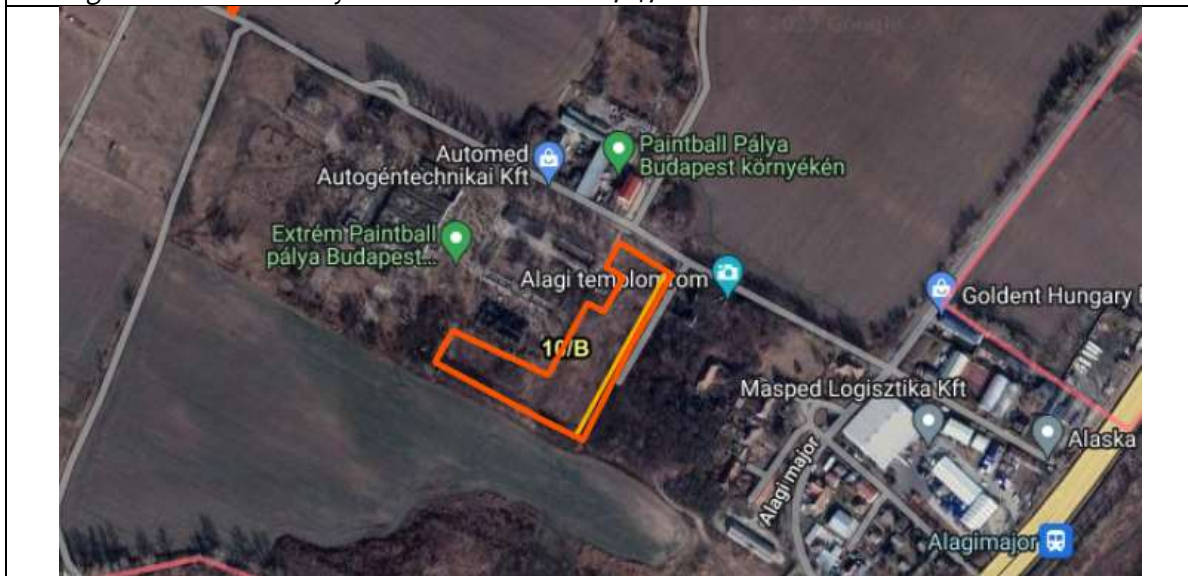


Hatályos TSZT kivágat



Google Earth kivágat

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



Tulajdonvizsgálat

III. területegység				
Hrsz	Művelési ág	Minőségi osztály/ kivett terület	Terület (ha)	Tulajdonos
072/19	gyep (legelő)	Gy4	2,7	Gazdasági társaságok területe
072/19	kivett	major, karám	0,48	Gazdasági társaságok területe
072/19	kivett	major, karám	8,55	Gazdasági társaságok területe
072/6	erdő	E6	0,43	Állami területek
072/8	kivett	rom	0,09	Gazdasági társaságok területe
079/15	szántó	Sz4	0,78	Gazdasági társaságok területe
079/15	gyep (legelő)	Gy3	6,57	Gazdasági társaságok területe
080	kivett	saját haszn. út	0,5	Gazdasági társaságok területe

2.3. Dunakeszi Város Településszerkezeti Tervének megállapításai

Hatályban levő település rendezési tervek

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

A változással érintett területeket **három területegységre bontva**, a város településszerkezeti tervi szintjén vizsgáljuk.

I. Területegység

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

I. TERÜLETEGYSÉG – M2 Dunakeszi északi lehajtójának környezete



Az I. területegységen belül a változással érintett területek az alábbi területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Általános mezőgazdasági (Má)
- Gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz)
- Gazdasági ipari (Gip)
- Véderdő (Ev)

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

Az M2-től nyugatra fekvő, nagytáblás földterület általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt, melynek autópálya felőli szélé véderdő vonalas véderdő területhasználati kategóriába sorolt, melyet a város tervezett észak-déli összekötő gyűjtő útjának hálózati nyomvonala, valamint egy 22 kV-os légkábel érint.

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

II. Területegység

Az M2 autópálya fóti csomópontjától északra fekvő, beépítetlen terület.

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

A II. területegységen belül a változással érintett területek az alábbi területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Általános mezőgazdasági (Má)
- Véderdő (Ev)

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

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

III. Területegység

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

III. TERÜLETEGYSÉG – Dunakeszi Alagi major környezete




Az III. területegységen belül a változással érintett területek az alábbi területfelhasználási kategóriába soroltak:

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

A terület az egykori Alagi major területe, melyen a 072/19 hrsz-ú telek 2,15 hektáros telekrésze a hatályos BATrT térségi szerkezeti terve szerint települési térség területhasználati kategóriába, míg a hatályos TSZT településszerkezeti tervlapján Km, azaz különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriába sorolt. A telekrész a 072/8 hrsz-ú telken álló alagi kápolna megmaradt romjait övező terület. A telken elhanyagolt állapotú, de jó épületszerkezetű, üresen álló épületek állnak, csakúgy, mint az attól keletre fekvő, a hatályos BATrT térségi szerkezeti terve szerint mezőgazdasági térség területhasználati kategóriába sorolt, a hatályos TSZT-n Mm jelű, azaz mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt 072/19 hrsz-ú telekrészen. Az egykori Állami Gazdaság dolgozóit szolgáló üres irodaépületek szomszédságában egykoron a majorság személyzetét szolgáló, később szolgálati lakásként hasznosított lakóépületek állnak, melyek bérleményként napjainkban is több családnak biztosítanak lakhatást.

A 072/19 hrsz-ú telek közjóléti erdőtől nyugatra eső telekrészei, valamint a 072/6 hrsz-ú, erdő művelési ágban lévő telek, -mely az erdészeti kataszternek nem része- Mm jelű, azaz mezőgazdasági major területfelhasználási kategóriába sorolt.

A kápolna romjától nyugatra fekvő telekrész közé ékelődő, erdő térségi területhasználati kategóriába sorolt 072/7 hrsz-ú telek erdő művelési ágban van, az erdő kataszternek része, mely a TSZT-n Ek jelű, azaz közjóléti területfelhasználási kategóriában jelölt. A telek azonban kívül esik a változással érintett területen.

3. A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve szerkezeti tervének módosítási javaslata

3.1 A települési térség csereterületi javaslata

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének szerkezeti tervén Dunakeszi észak-keleti részén, a beépített területektől távol, izolált elhelyezkedésben jelölt közel 53,0 hektáros települési térség újra pozícionálása javasolt a rendelkezésre álló területi kontingensben rejlő fejlesztési potenciál gazdaságélénkítési szolgálatába állítása érdekében.

Az 52,69 ha-os települési térség kontingest három városrészre javasolt átcsoportosítani a fejlesztések településrendezési tervekben történő megalapozása érdekében:

I. Területegység:

Az M2 nyugati oldalára általános gazdasági területfelhasználási kategória kijelölését biztosítandó, 21,7 ha települési térség átcsoportosítása javasolt, mely távlatban a gödi Samsung gyárat közvetetten szolgáló KKV-k telephelyek területéül szolgálhat. Dunakeszi város településszerkezeti tervén közvetlen észak-déli közlekedési gyűjtőút kijelölésével érintett az terület, mely érinti az M2 és 2. számú főutat összekötő utat, valamint attól északra a gödi Samsung gyár telephelyével létesít közvetlen összeköttetést.

forrás: google earth légifotó

BATrT szerkezeti tervének javasolt módosítása:



II. Területegység:

Az M2 keleti oldalán, a fóti csomóponti lehajtótól északra eső területre gazdasági ipari területfelhasználási kategória kijelölését biztosítandó 21,47 ha települési térség átcsoportosítása javasolt. A terület mind Dunakeszi, mind pedig Fót lakott területeitől távol helyezkedik el a Dunakeszi hulladéklerakójának megközelítéséül szolgáló út menti fekvésben. Az ipari területet, mint fejlesztési lehetőséget továbbra is szeretné megtartani a város, így ezzel biztosítható, hogy az északi városrészről elkerülő tervezett területfelhasználati jelleg, mint lehetőség megmaradjon a város településszerkezetének kínálatában.

BATrT szerkezeti tervének javasolt módosítása:



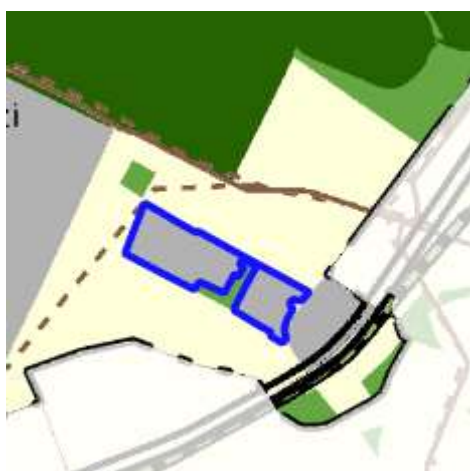
forrás: google earth légifotó



III. Területegység:

Az egykori Alagi majorság méltatlanul elhanyagolt és alulhasznosított területére többfunkciós városrész kialakíthatósága érdekében gazdasági kereskedelmi-szolgáltató, valamint Alag örökségének megőrzésre alkalmas különleges területfelhasználási kategóriák kijelölését biztosítandó, melyhez a területre 9,52 ha települési térség átcsoportosítása javasolt.

BATrT szerkezeti tervének javasolt módosítása:



forrás: google earth légifotó



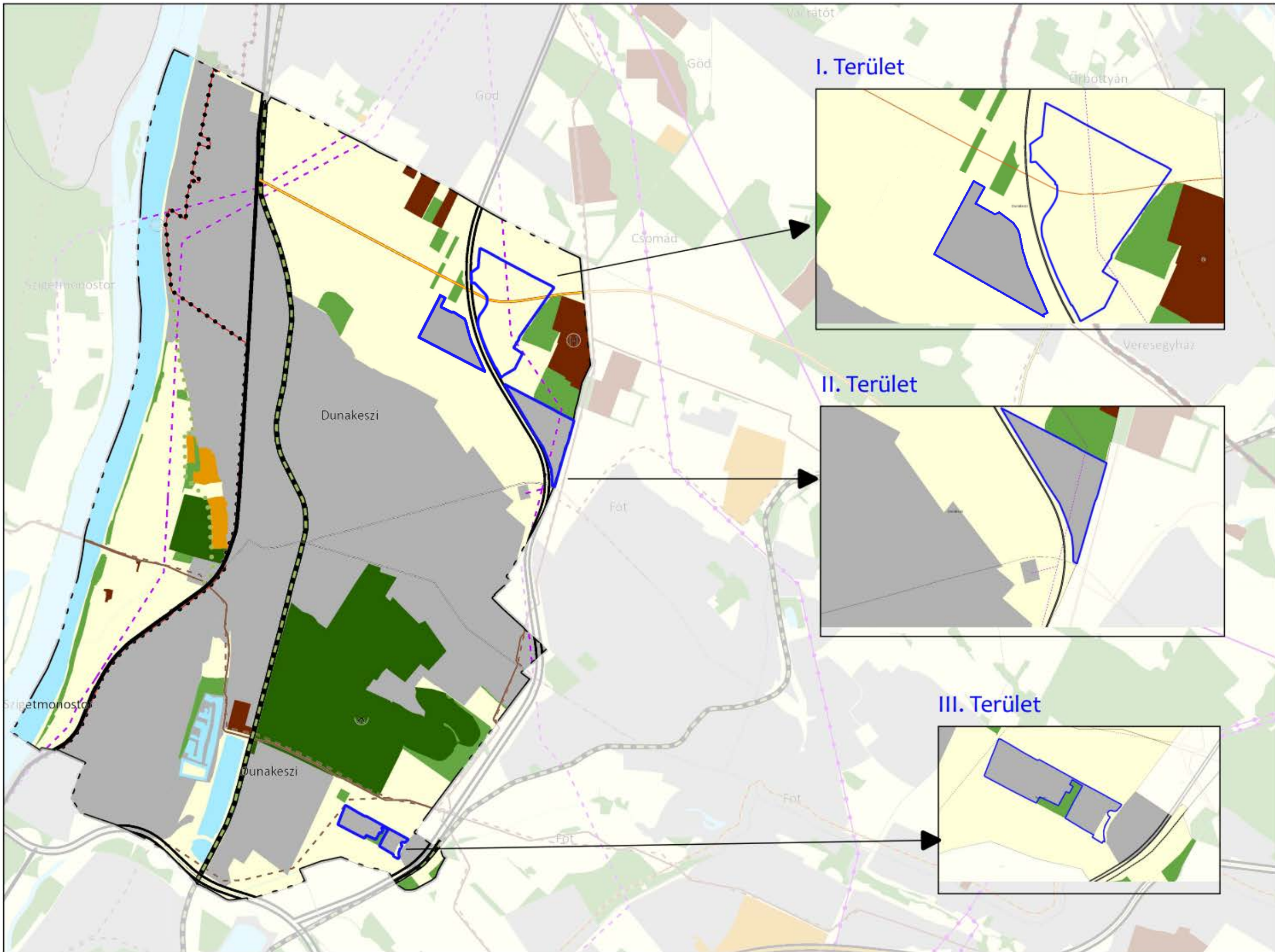


A javasolt átcsoportosítással érintett csereterületek egyenlege:

Kérelemmel érintett települési térség	területe (ha)	összesen (ha)
cserealap	52,69	- 52,69
I. Területegység	21,7	+ 52,69
II. Területegység	21,47	
III. Területegység	9,52	

Az átcsoportosításra került térségi-, és települési területek területi mérlegének részletezése:

hatályos BATrT települési térség							
északi terület rész (csereterületi alap)	változás előtt	beépítésre nem szánt Köu	Beépítésre szánt Gip és Gksz				
		6,28	46,41				
		52,69					
	változás után	BATrT mezőgazdasági téréség					
		6,28	46,41				
		52,69					
BATrT csereterületek változásának iránya			érintett hrsz	TSZT vált. Iránya	ha		
települési térségből cserealap terület	52,69	átcsoportosítás után mezőgazdasági térségben javasolt besorolások		Gksz - Má	13,78	46,41	
				Gksz - Má	0,87		
				Gip - Má	6,43		
				Gksz - Má	0,92		
				Gip - Má	3,43		
				Gksz - Má	9,46		
				Gksz - Má	3,35		
				Gip - Má	0,03		
				Gksz - Má	3,59		
				Gip - Má	4,52		
	Gip - Má	0,03					
		Köu - Köu (M2)	6,28	6,28			
mezőgazdasági térségben lévő és megmaradó területek		mezőgazdasági térségben má-tól eltérő besorolások	072/19	Mm - Kb - Mü	0,49	29,28	
	079/15	Má - Ev (BIA)	7,01				
új települési térség	52,69	átcsoportosítás után települési térségben javasolt besorolások	040/149	Má – Gá	21,78	21,7	2%-ból 28,06
I. ter. egység				Má - Gá	6,28		
				Má - Gá	14,4		
II. ter. egység			044/20 és 043/9	Má - Ev (BIA)	1,02	21,47	
				Má - Gip	20,46		
III. ter. egység				Má - Ev (BIA)	1,01		
	072/19	Mm - Gksz	8,06	9,52			
	072/19 és 072/6	Mm - K-Alag	1,46				



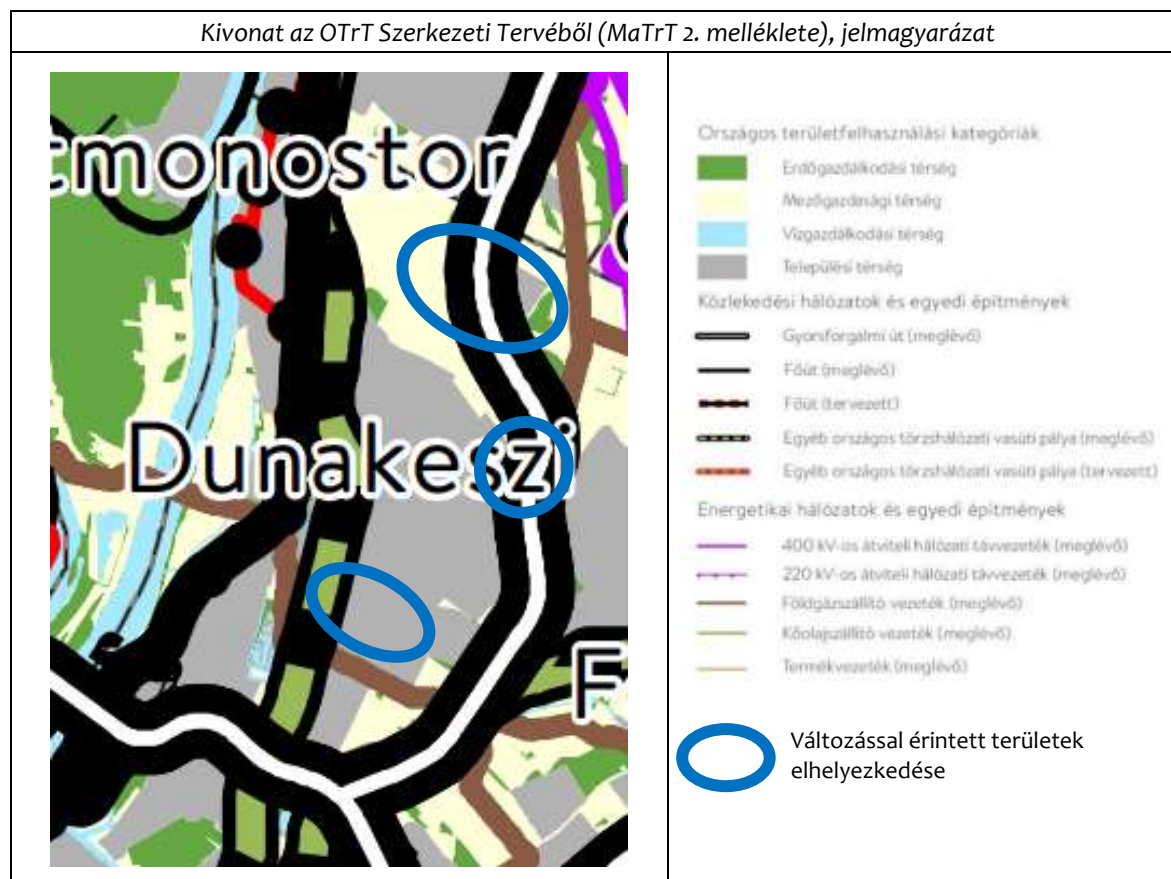
- Területfelhasználási kategóriák**
- Erdőgazdálkodási térség
 - Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
 - Mezőgazdasági térség
 - Kertes mezőgazdasági térség
 - Vízgazdálkodási térség
 - Települési térség
 - Sajátos területfelhasználási térség
- Közelekedési hálózatok és egyedi építmények**
- Gyorsforgalmi út (meglévő)
 - Gyorsforgalmi út (tervezett)
 - Főút (meglévő)
 - Főút (tervezett)
 - Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő)
 - Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett)
 - Mellékút (meglévő)
 - Mellékút (tervezett)
 - Térségi jelentőségű P+R parkoló
 - Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
 - Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
 - Országos vasúti mellékvonal (meglévő)
 - Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
 - Térségi repülőtér (meglévő)
 - Országos kerékpárútvonal
 - Térségi kerékpárútvonal (meglévő)
 - Térségi kerékpárútvonal (tervezett)
 - Országos kikötő (meglévő)
 - Térségi kikötő (meglévő)
 - Térségi kikötő (tervezett)
 - Komplex logisztikai központ (meglévő)
 - Térségi logisztikai központ (tervezett)
- Energetikai hálózatok és egyedi építmények**
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
 - 5-50 MW névleges teljesítmőképességű erőmű (meglévő)
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 - 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
 - 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
 - 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
 - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
 - Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (tervezett)
 - Átviteli befolyásoló 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
 - Földgázszállító vezeték (meglévő)
 - Földgázszállító vezeték (tervezett)
 - Földgázelosztó vezeték (meglévő)
 - Kőolajszállító vezeték (meglévő)
 - Termékvezeték (meglévő)
- Vízi létesítmények**
- 1 millió m³-t meghaladó térfogatú víztároló-alkalmazási célú tározó (meglévő)
 - Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
 - Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
 - Térségi csatorna (meglévő)
 - Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
 - Másodrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Hulladékgazdálkodási létesítmények**
- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
 - Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
 - Térségi hulladéktároló (meglévő)
- Alaptérképi elemek**
- Alaptérképi elemek
 - Megyehatár
 - Település közigazgatási határa
 - Körülhatár
 - HÉV-vonal

4. A változással érintett területek területrendezési tervekkel való érintettsége

4.1. A változással érintett területek OTrT vizsgálata

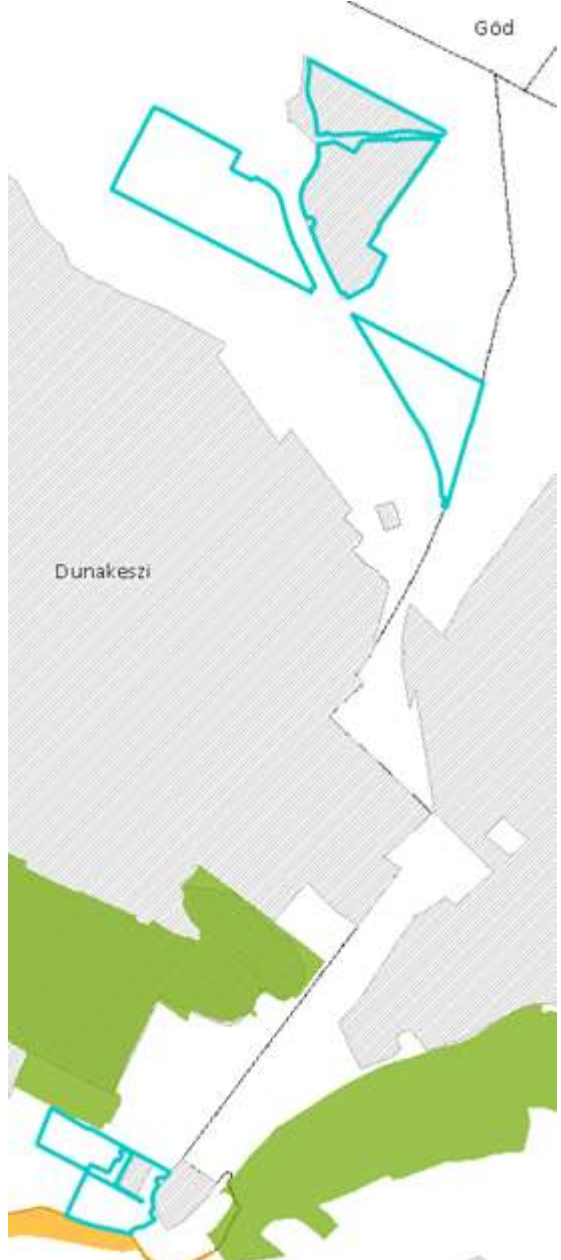
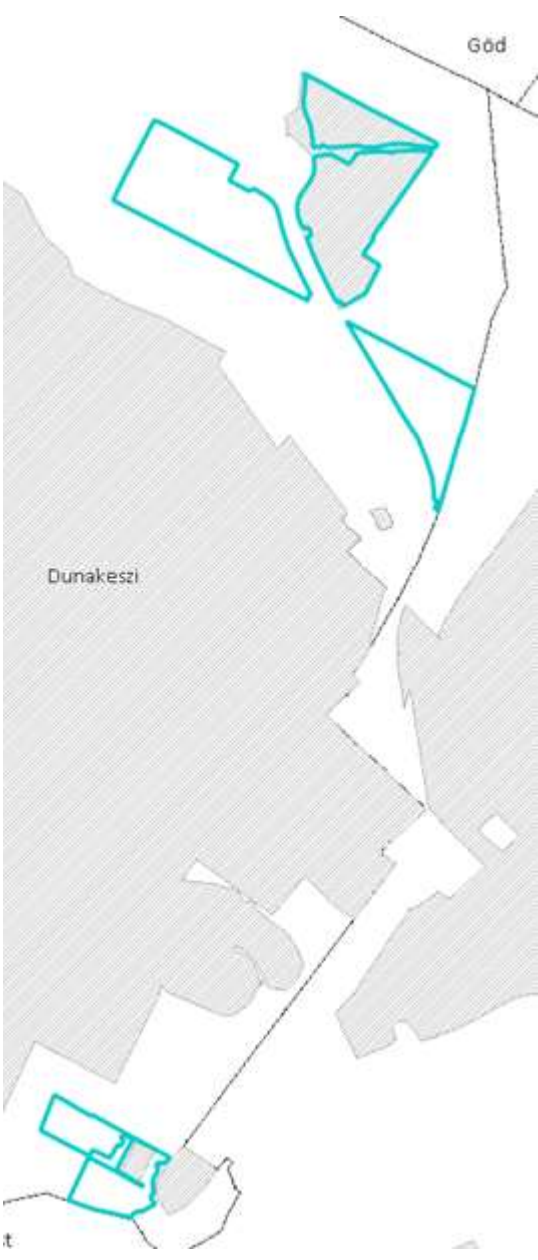
4.1.1. Az ország térségi szerkezeti tervének érintettségének vizsgálata:

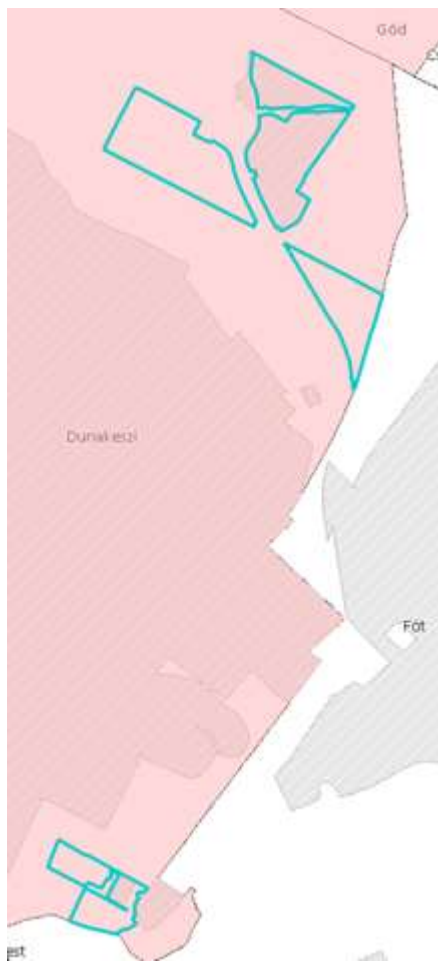
A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) második részében foglalt Országos Területrendezési Terv (OTrT) szerint változással érintett területeket **mezőgazdasági térség** és **települési térség** térségi területfelhasználási kategóriába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



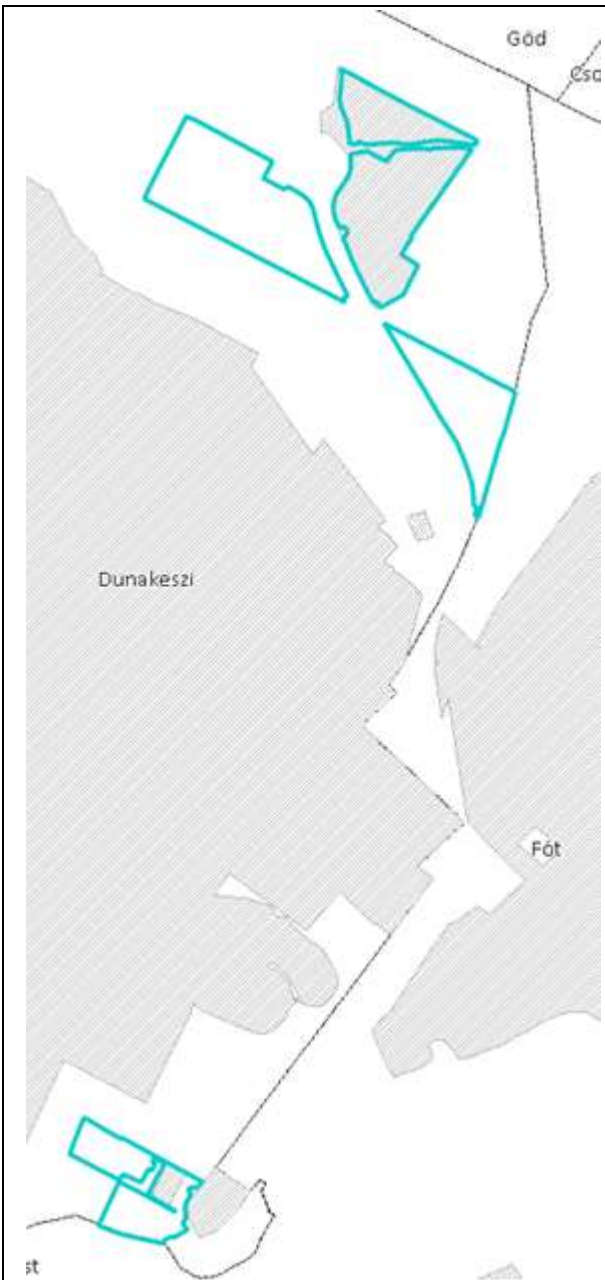
4.1.2. A változással érintett területek országos övezetekkel való érintettsége:

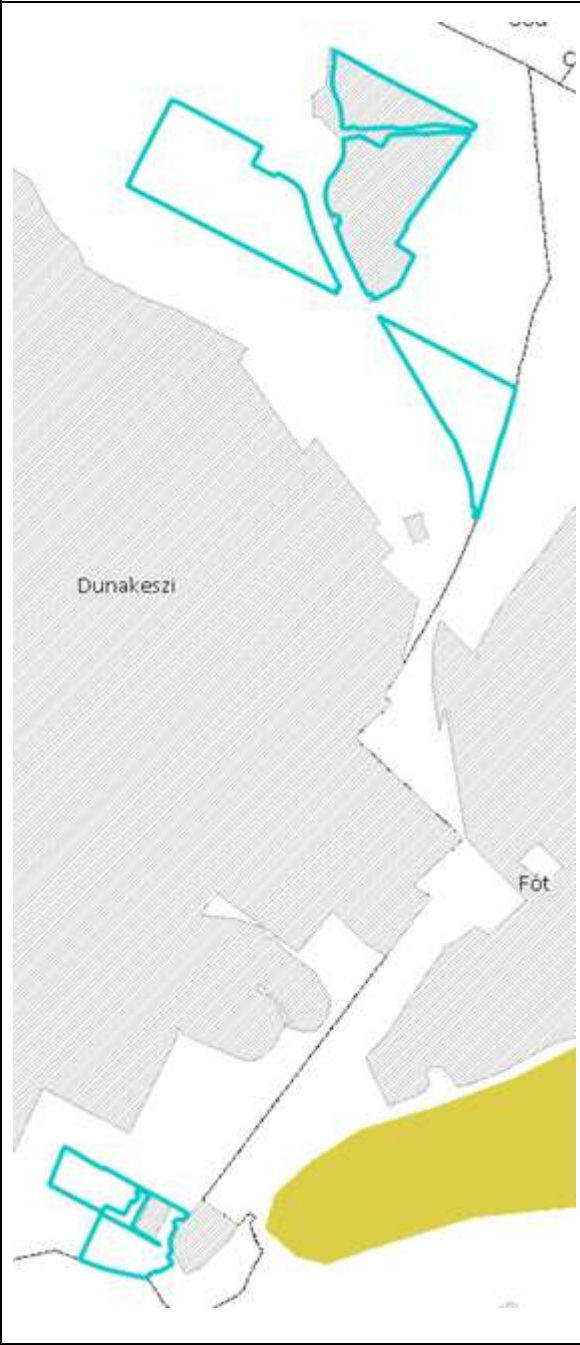
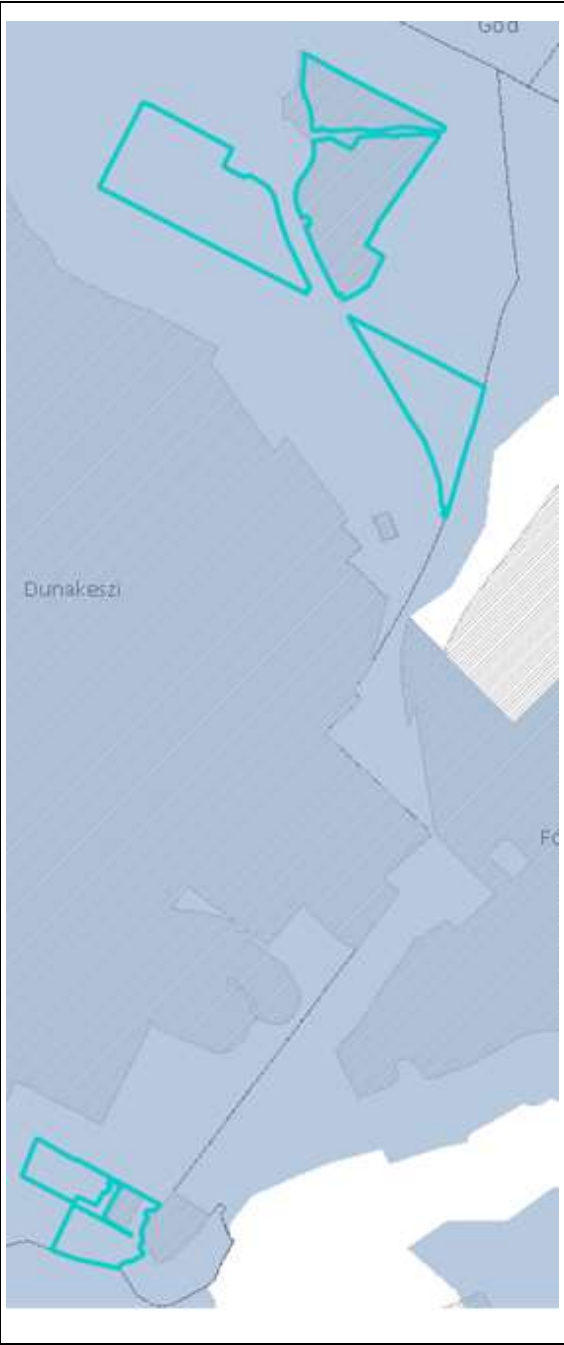
Az OTTr országos övezeteinek tervlapjait a területrendezési terv 3. melléklete tartalmazza. A változásokkal érintett területek egyes övezetekben történő elhelyezkedését az alábbi kivágatok szemléltetik.

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

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

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

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

	
Kivonat az 3. melléklet szerinti tájképvédelmi terület övezete c. tervlapból	Kivonat az 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete c. tervlapból

Kivonat az 5. melléklet szerinti nagyvízi meder övezete c. tervlapból	Kivonat az 6. melléklet szerinti VTT-tározók övezete c. tervlapból

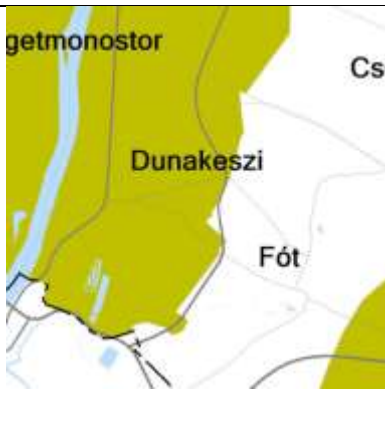
Országos Övezeti Terv övezetei	Település érintettsége	Vizsgált területek érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete (3/1. melléklet)	IGEN	NEM
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2.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

Az Országos Területrendezési Terv vonatkozó előírásai:

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

4.2. Pest Megye Területrendezési Tervének vizsgálata

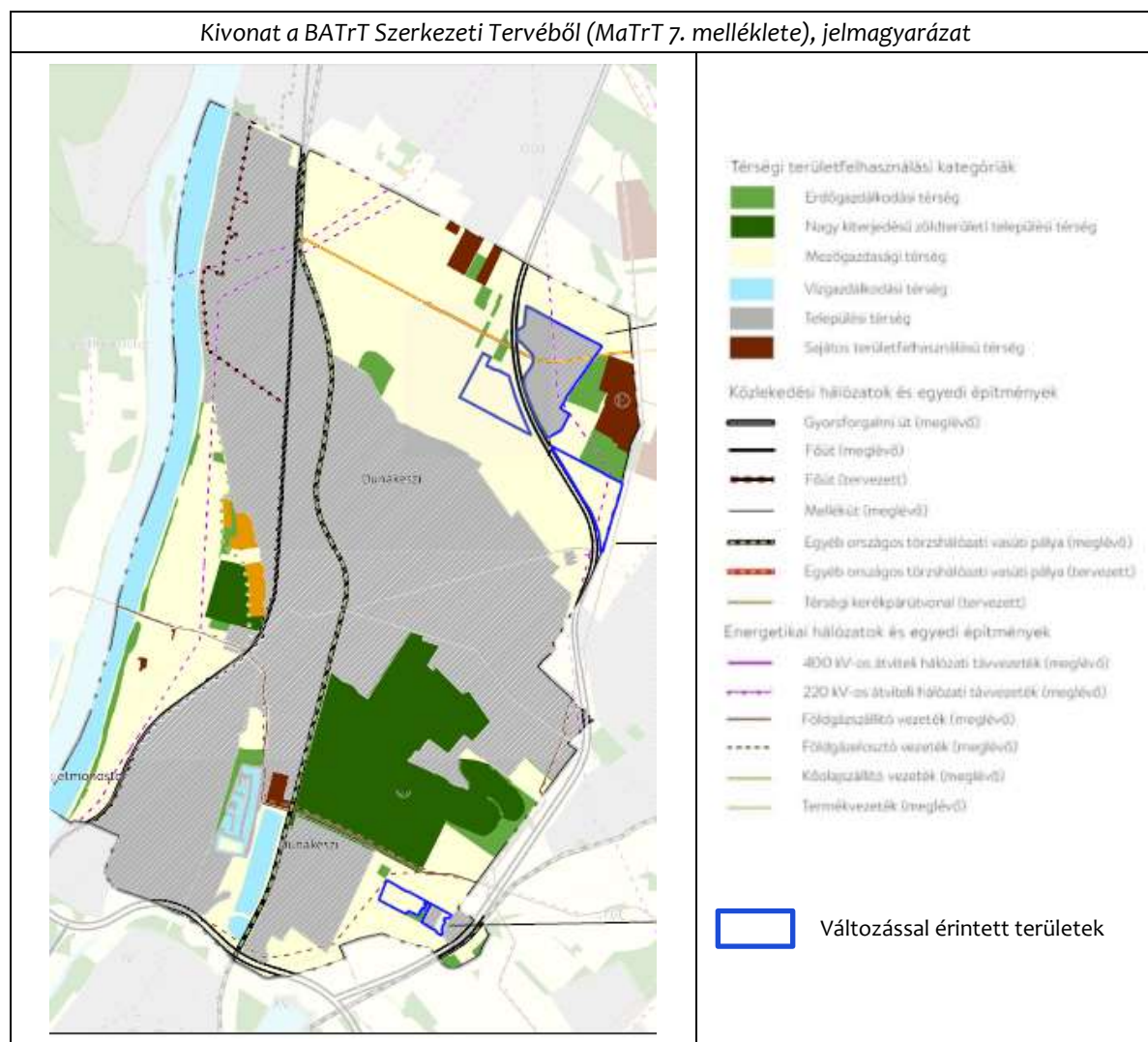
A 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Pest megye területrendezési terve a Budapesti Agglomeráció településeire vonatkozóan a megyei övezetek vonatkozásában tartalmaznak előírásokat. Dunakeszi Város az egyedileg meghatározott megyei övezetekkel érintett. A változással érintett terület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

3.13.2 melléklet –logisztikai övezet	3.13.3 melléklet – turisztikai övezet
	

4.3. A változással érintett területek BATrT szerkezeti tervének vizsgálata

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

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



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

4.3.1. A változással érintett területek BATrT övezeteivel való érintettségének vizsgálata

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

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

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

Dunakeszi városának közigazgatási területét, valamint a változással érintett területeket az **ásványi nyersanyagvagyon kiemelt térségi övezete** érinti.

5. A javaslat terület-, és településrendezési szempontú elemzése

5.1. Az érintett országos-, és kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások értékelése a javaslat vonatkozásában

Az új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó módosítások során a térségi területrendezési eljárásokhoz kapcsolódó tervezés szempontjait a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rögzíti.

MATrT (MÁSODIK RÉSZ – OTrT)

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

a) ...;

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;

c) ...;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

A csereterületi szabály alkalmazásának eredményeként az I. területegységen jelölt települési térség és a hierarchiában alatta lévő településszerkezeti terven jelölt beépítésre szánt területek mezőgazdasági térségben jelölt, mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába történő átsorolás javasolt. Az I. területegységen alkalmazott 2%-os települési térség növekmény szabályának alkalmazásával együtt a településszerkezeti terven jelölt mezőgazdasági területek nagysága továbbra is eléri a 75%-ot és a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület-, és vegyes területfelhasználási kategória nem kerül kijelölésre.

települési térségben jelölt Ev (BIA):	1,01 ha		
települési térségben jelölt Gá:	14,4 ha	21,7 ha	
települési térségben jelölt 2% Gá:	6,28 ha		28,06 ha
mezőgazdasági térségben jelölt 2% Gá:		21,78 ha	
mezőgazdasági térségben jelölt Ev:		7,01 ha	
mezőgazdasági térségben jelölt Kb-Mü:		0,49 ha	29,28 ha

DUNAKESZI	ha	%
mezőgazdasági térsége a TEIR adatbázis szerint:	967	
a sajátos ter. felhaszn. térségbe való (M2, Mo és Kou) területek nélkül számított mezőgazdasági térség területe:	886,8	
változással további sajátos térségbe számítandó terület:	6,28	
változással Dunakeszi mezőgazdasági térségének 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	29,28	
módosítással Dunakeszi Mezőgazdasági térségében jelölt Má	675,27	76,7
704,55 - 29,28		
a MATrT 11.§ b) bekezdés előírásának:	MEGFELEL	

A települési térségben jelölhető települési területfelhasználási kategóriák típusa nem korlátozott.

„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:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

A változással érintett területek közül csak a III. területegység csatlakozik települési területhez. Az I. és II. területegységen tervezett változás a mérlegelési szempontnak ugyan nem tesz eleget, azonban azok tervezett területhasználata nem is indokolja azt, tekintettel arra, hogy ezeken a helyszíneken gazdasági területek kerülnek 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 változással érintett területek közül az I. és III. területegység a közigazgatási határtól mért 200 métertől távolabb, míg II. területegység Dunakeszi - Fót közigazgatási határa mentén, Dunakeszi felől az M2 gyorsforgalmi út és Fót felől mezőgazdasági területek közötti ékelődésben fekszik. A tervezett módosítással az új beépítésre szánt terület kijelölése továbbra is biztosítja a beépítésre nem szánt területekből álló gyűrű meglétét a települések összenövésének elkerülése érdekében.

A c) pontban megfogalmazott feltételnek a tervezett módosítások megfelelnek, mivel Dunakeszi Város Településszerkezeti tervén jelölt Gksz területek már 90%-ban beépítettek, Gá területfelhasználási kategóriába sorolt területe nincs a városban, a Gip területhasználati kategória pedig mint meglévő kerül teljes egészében áthelyezésre új területre, tehát többlet kijelölés ebben a településszerkezeti kategóriában nem történik.

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

Az új beépítésre szánt területek nagysága 28,06 ha, mely 5%-ának megfelelő méretű; 1,4 ha véderdő kijelölést a III. területegység területével délről határos földrészleten javasolt kijelöléssel biztosítható.

„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 Termőhelyi 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 Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészleteit sem.

MATrT (HARMADIK RÉSZ – BATrT)

„38. § (1) Új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőtérlet abban az esetben jelölhető ki, ha

a) a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,”

Az új helyen javasolt gazdasági területek kijelölése a település meglévő szerkezetéhez jól illeszkednek, mivel fekvésük szerint azok az M2 gyorsforgalmi út közvetlen lehajtó csomópontjában, illetve annak környezetében jelölt tervezett gyűjtőúthálózat érintettségében fekszenek, így közlekedéshálózati szempontból feltárásuk biztosított, biztosítható. Továbbá azok elhelyezkedésük szerint a lakott területektől 500 méteres távolságon túl jelöltek, így a negatív környezeti hatások nem érik az érzékeny lakott városrészeket.

Az alagi területen javasolt kijelölés az egykori majorság területére esik, így szerkezetében kompakt és a meglévő beépítésre szánt területhez jól illeszkedik. Az itt tervezett gazdasági kijelölés települési léptékben nem jelentős kiterjedésű és közvetetten meglévő gazdasági területekhez csatlakozó, mely a jelenlegi telekhasználat megfeleltetését szolgálja.

„b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá”

Mindhárom területegységen javasolt módosítás eleget tesz az előírásoknak, mivel

- azok egyike sem érint védett táji-, és természetvédelmi területet.
- Környezetvédelmi szempontból az I., II és III. területegység olyan területi elhelyezkedésben fekszik, melyekben történő gazdasági tevékenységből eredő esetleges környezeti hatások a lakott, illetve az érzékeny természeti területek használati jellegére negatívan nem hatnak. A III. területegységben tervezett kereskedelmi-szolgáltató, különleges és közpark területek kijelölése környezetvédelmi kockázatot nem jelent.
- Kulturális és örökségvédelmi szempontokat a tervezett módosítások nem sértenek, mivel az I. és II. területegységben védett, vagy védelemre tervezett örökségvédelmi elemek (sem építészeti sem régészeti) nem találhatóak. A III. területegységben található országos műemléki rom, illetve környezetében nyilvántartott régészeti lelőhely területe a kulturális örökség megőrzését elősegítő területfelhasználási kategóriának (közkert és különleges terület) alkalmazása javasolt.
- Vízgazdálkodás szempontjából a tervezett területhasználatok és azok elhelyezkedése Dunakeszi vízbázis területét nem érinti, nincsenek a felszíni vízfolyások környezetében, így a felszín alatti vizek védelme is biztosítható az országos-, és helyi jogszabályok által.
- Társadalmi érdeket nem sért, mivel az I., II és III. területegységben tervezett gazdasági területek kijelölése megalapozza a kis és középvállalkozások megtelepedésének-, a helyben foglalkoztatásnak,- és munkahelyteremtésnek lehetőségét. A III. területegységben tervezett területhasználatok a szabadidő és a kulturális élet színteréül szolgálhat.

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

A módosítással érintett helyszínek mindegyike meglévő, kiváló közlekedési infrastruktúrával rendelkezik, a közmű igények kielégítése a meglévő gerinchálózatokról kiépíthető, a beépítésre szánt területek mérete a hatályos TSZT-ben jelölt beépítési volumenhez igazodó. A hatályos



tervekben szereplő távlati fejlesztési terület három részterületre történő szétosztása mind a gerjesztett forgalom levezetése, mind pedig a közműinfrastruktúra kiépítése szempontjából összvárosi szinten kedvező, mivel az adott fejlesztési területre eső, beépítésből adódó környezetterhelés alacsonyabb lesz.

„(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 (2) bekezdésben foglaltaknak történő megfeleltetés alapja a jelent tervdokumentáció készítését követően benyújtásra kerülő, területrendezési hatósági eljárás kezdeményezéséről szóló kérelem.

„(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 (3) bekezdésben leírtaknak a javasolt módosítás eleget tesz, mivel az új beépítésre szánt terület kijelölése egyrészt Gá jelű, azaz általános gazdasági települési területfelhasználási kategória kijelölésének megalapozásául történik, ahol a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység nem jelölhető ki, másrészt a Gip jelű területen a vízbázis B védőidom érintettsége esetén szintén kizárható az ilyen típusú tevékenységeket kiszolgáló építmények elhelyezhetőségének engedélye. A helyszínen az Önkormányzat településüzemeltetéssel kapcsolatos telekhasználatot tervez.

A települési térség növekményéhez kapcsolódó módosítások során a térségi területrendezési eljárásokhoz kapcsolódó tervezés szempontjait szintén az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény BATrT-ról szóló harmadik része rögzíti.

„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

A 2%-os szabálynak való megfeleltetést az alábbi számítással igazolt:

Dunakeszi települési térség (ha)	1494,99
Dunakeszi települési térség 2%-a (ha)	29,9
Javasolt módosítással igénybe vett: 21,78 + 6,28 (ha)	28,06
Maradvány, még felhasználható (ha)	1,84
Dunakeszin 2019.március 15.-e óta történt új beépítésre szánt kijelölések:	
5/2020.(I.30.) KT határozat és 2/2020.(II.04.) KT rendelet	nincs
5/2021.(III.17.) KT rendelet	nincs
folyamatban lévő TSZT, HÉSZ módosítás	nincs

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

A javasolt módosítással a területcserére vonatkozó területfelhasználási engedély kérelem **52,69 hektár egybefüggő települési térség megszüntetésének kezdeményezéséről** szól az M2 gyorsforgalmi út északi szakaszának keleti oldalán és **ezzel egyidejűleg ugyanennyi települési térség kijelölésének lehetőségét kéri a város három pontján:**

- I. területegységben: 21,7 hektár (M2-2.sz. főutat összekötő úttól délre),
- II. területegységben: 21,47 hektár (M2 fóti lehajtójának környezetében),
- III. területegységben: 9,52 hektár (az egykori Alagi major területén)

Teljesül azon jogszabályi feltétel, mely szerint **olyan mértékben növekszik a beépítésre szánt terület kiterjedése, amilyen mértékben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében rögzítetthez képest a település közigazgatási területén belül máshol csökken a települési térség kiterjedése. A területcsere során a települési térség területének nagysága nem nő.**

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

5.2.1. Az OTrT érintett övezeteinek előírásai

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (2018. évi CXXXIX. tv.)

„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 térségi terv módosításának javaslatával új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesül, közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatok telepítése nem tervezett.

5.2.2. A BATrT érintett övezetinek előírásai

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, melynek a változással érintett területeknek se nem részei, se nem határosak azzal. A térségi módosítás bányászati tevékenység folytatására alkalmas területhasználati javaslatokat nem tartalmaz.

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 a térségi módosítással érintett területek nem részei.

5.2.3. Pest Megye érintett, egyedileg meghatározott térségi övezeteinek előírásai

„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 Pest Megye Területrendezési Tervének 9.§ és 10.§-ai a településrendezési tervek készítése során alkalmazható előírásokat rögzít, melyek jelen térségi területfelhasználási engedély tervdokumentációjának készítése kapcsán nem relevánsak.

6. A területfejlesztés térbeli-fizikai feltételeinek biztosítása

6.1. A javaslat közműellátásának infrastrukturális feltételei

A változással érintett mindhárom helyszínre 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 területről elfolyó **csapadékvíz** mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnővel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. **A vízelvezetés útjának védelmére az egyes telkeken belül helyi vízvisszatartásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten 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 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.

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 munkarésének a felhasználásával.

6.1.1. I. területegység

A vizsgált terület ellátásához a terület nyugati oldalán, a Homokbánya úton haladó NÁ 600-as acny regionális vízvezeték, a területtől délre beépített terület közcsatorna hálózata és középnyomású földgázvezeték hálózata a csatlakozási lehetőséget biztosítja. A villamosenergia ellátásra bázisként a közelben üzemelő alállomás vehető figyelembe.

Az I. területegység beépítésének teljes megvalósítása esetén a teljes közműellátására a következő közműigények határozhatók meg tájékoztató adatként:

	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
I. területegység	104	99	10435	2609	5218	1304	725

Vízellátás

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.

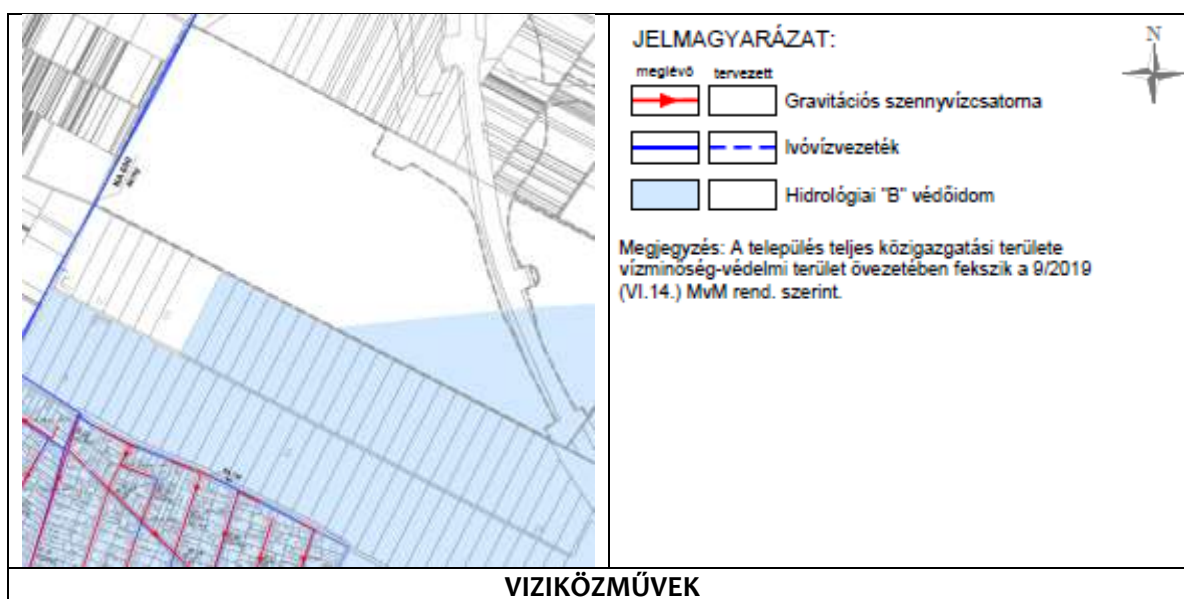
Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni.

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.

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



Szennyvízelvezetés

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 szennyvizeket összegyűjteni, onnan egy szennyvízátemelő műtárgy segítségével lehet a szennyvizeket 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 közcsatornás elvezetésének kötelmét, amelyet a tervezett teljes közműellátással ki is lehet elégíteni.

Csapadékvíz elvezetés

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 árokka a vizek továbbvezetése a természetes lejtési viszonyokhoz igazodva, északi irányú, s azzal a vizek a 2. számú főút és M2-es főút összekötő útja menti árokba érkezhethet, onnan főként természet alakította nyílt árokban haladt a víz a Dunáig.

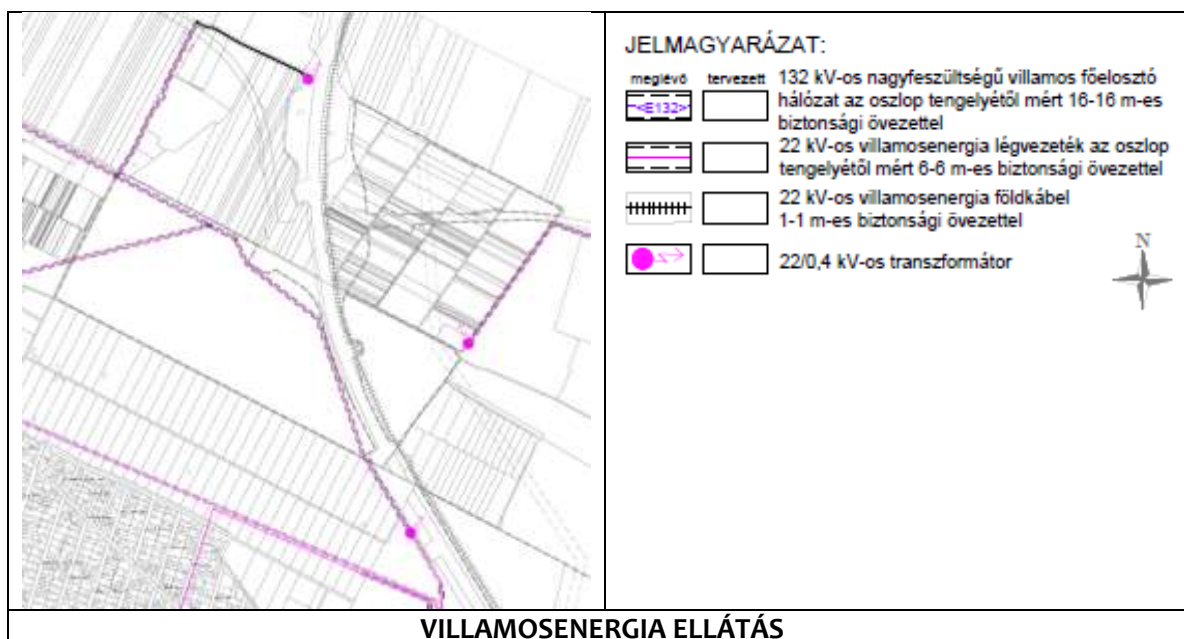
Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a területtől délre, az M2-e főút nyugati oldalán, a Kossuth Lajos utca déli oldalán üzemelő alállomás, 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.

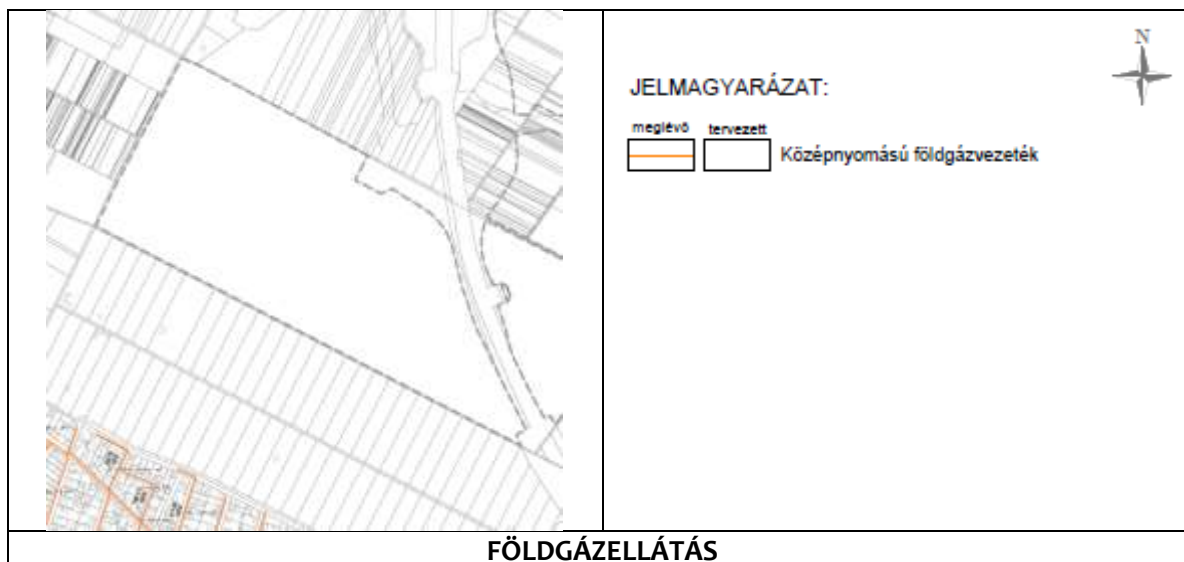
A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.



Földgázellátás

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

A vizsgált térséget érintő középnyomású gázhálózati kapcsolat a területtől délre már beépített terület hálózati rendszerénél érhető el.



Elektronikus hírközlés

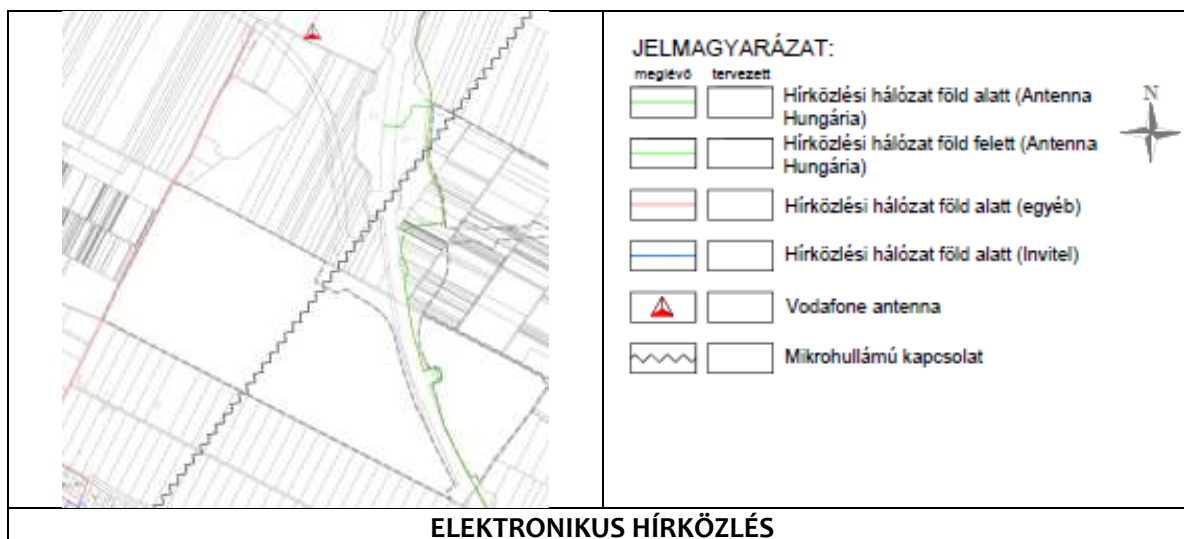
Vezetékes elektronikus hírközlés

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 tovább építés lehetőségét.

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.

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



6.1.2. II. területegység

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 hulladékkezelő vállalkozás számára szeretnének beépítésre szánt különleges hasznosítású telket, telkeket kialakítani. A tényleges új hasznosítás még nem ismert.

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 II. területegység beépítésének teljes megvalósítása esetén a teljes közműellátására a következő közműigények határozhatók meg tájékoztató adatként:

	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
II. területegység	53	51	5318	1330	2659	665	369

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 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.

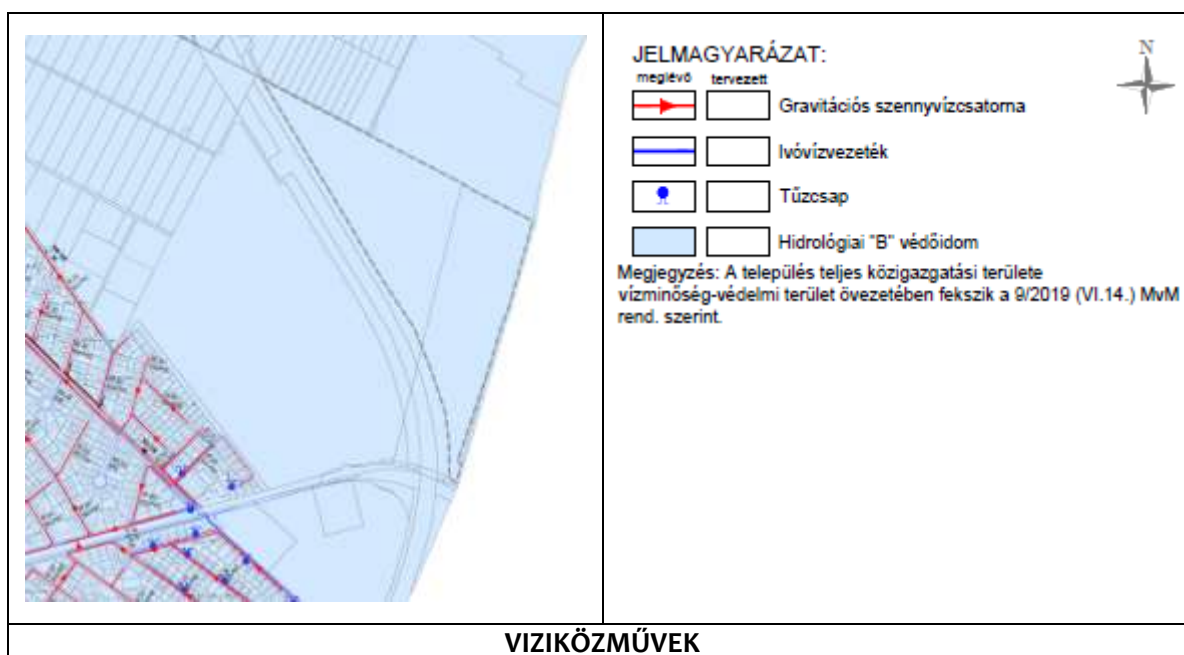
Tűzivíz ellátás

A továbbtervezés során a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni.

Locsolóvíz ellátás

A vizsgált terület a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, 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

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 meglévő 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 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. Az autópálya mentén haladó árokkal a vizek továbbvezetése a természetes lejtési viszonyokhoz igazodva, az eddigi kialakult természetes vízelvezetés útján haladt a víz a Dunáig.

Az új beépítés során a jelenleg beépítetlen területéről elfolyó csapadékvíz mennyisége többszörösére növekszik a tervezett beépítéssel, a burkoltsági arány növekedésével, amelyet továbbnővel a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadékesemények előfordulási gyakoriságának növekedése. A vízelvezetés útjának védelmére a kialakításra kerülő telkeken belül, helyi vízviszatartásra záportárolót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten 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.

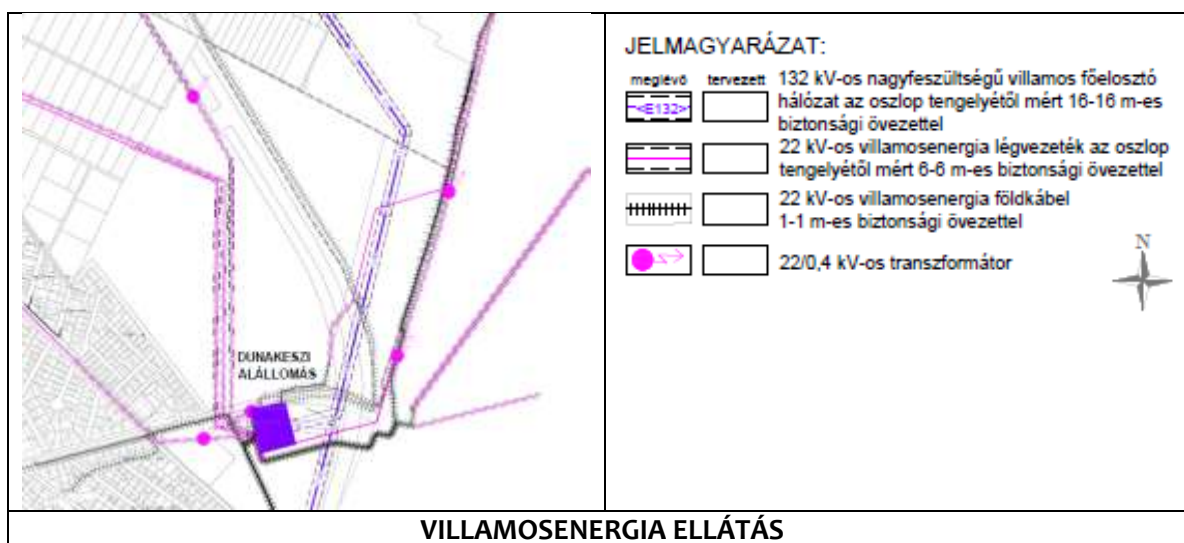
Energiaellátás

Villamosenergia ellátás

A vizsgált terület villamosenergia ellátásának bázisa a Fóti csomópont dél-nyugati oldalán, a Kossuth Lajos utca déli oldalán üzemelő Dunakeszi 132/22 kV-os alállomás, amelyet tápláló 132 kV-os hálózati nyomvonal és az alállomásból 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.

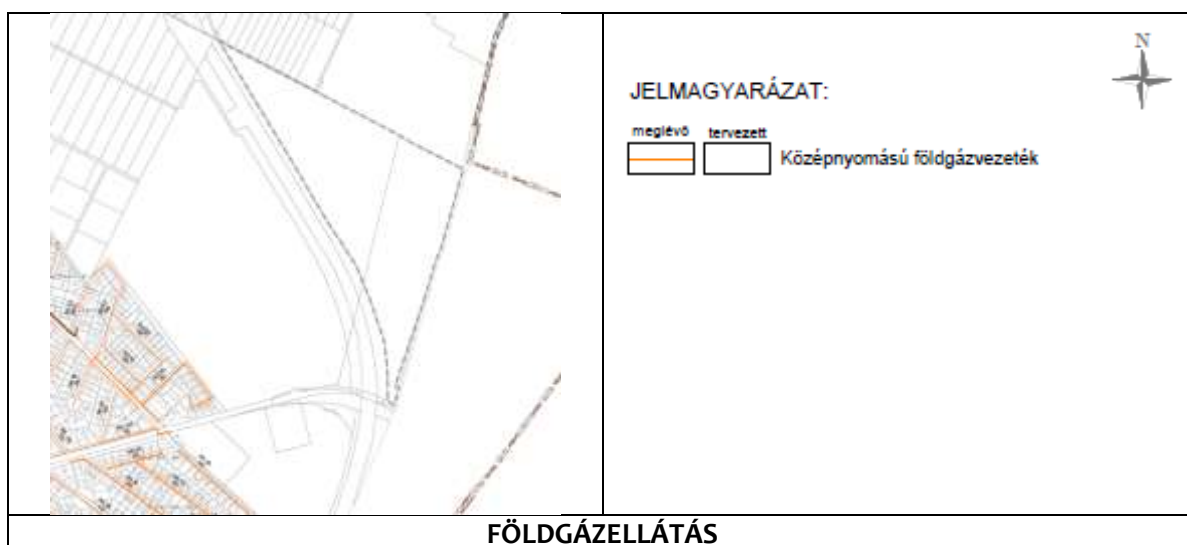
A terület feltárására közút kiépítését tervezik, amelynek a közvilágítását is az útépítés kapcsolt beruházásaként ki kell építeni. A magánúttal feltárt területen térvilágítással lehet a közlekedés biztonságát szolgálni.



Földgázellátás

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

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



Elektronikus hírközlés

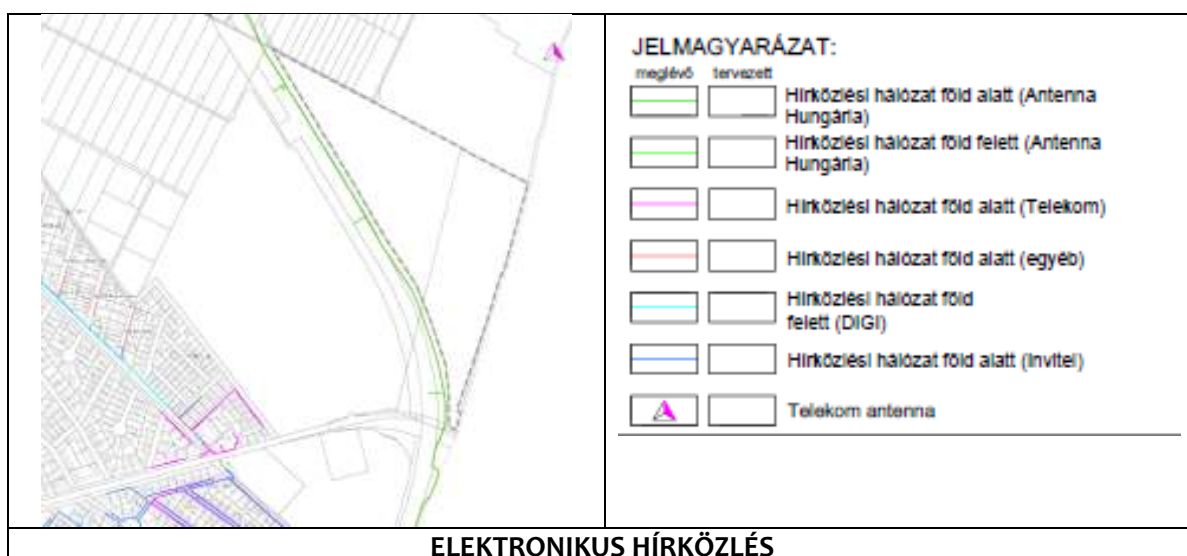
Vezetékes elektronikus hírközlés

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.

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.



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.



6.1.3. III. területegység

Az egykori major területe a hatályos tervekben beépítésre nem szánt volt, amelynek közműellátási kötelezettsége nem volt, így a területe nem is tekinthető közművesítettnek, bár az idők során kiépített közműkapcsolatokkal ma már hiányosan közművesítettnek is tekinthető.

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

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

A szennyvizek kezelésére bár eredetileg szikkasztóként üzemelő gyűjtőmedencét létesítettek, de ezt hamar felszámolták és azóta is zárt szennyvíztározóba gyűjtik szennyvizeket, amelyből szippantó kocsikkal szállítják el a szennyvíztisztító telepre.

Az Alagi major telephelyének a gázellátása is kiépült.

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

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

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

A III. területegység beépítésének teljes megvalósítása esetén a teljes közműellátására a következő közműigények határozhatók meg tájékoztató adatként:

	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
III. területegység	156	148	8663	2166	5198	1299	722

A közhálózat fejlesztést a település hálózati rendszereihez csatlakozással kell kiépíteni. A vizsgált terület vízellátásához és a közcsatornás szennyvíz elvezetéséhez a területtől nyugatra eső Szabadságliget utcában 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 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 feltáró úthálózati nyomvonalán.

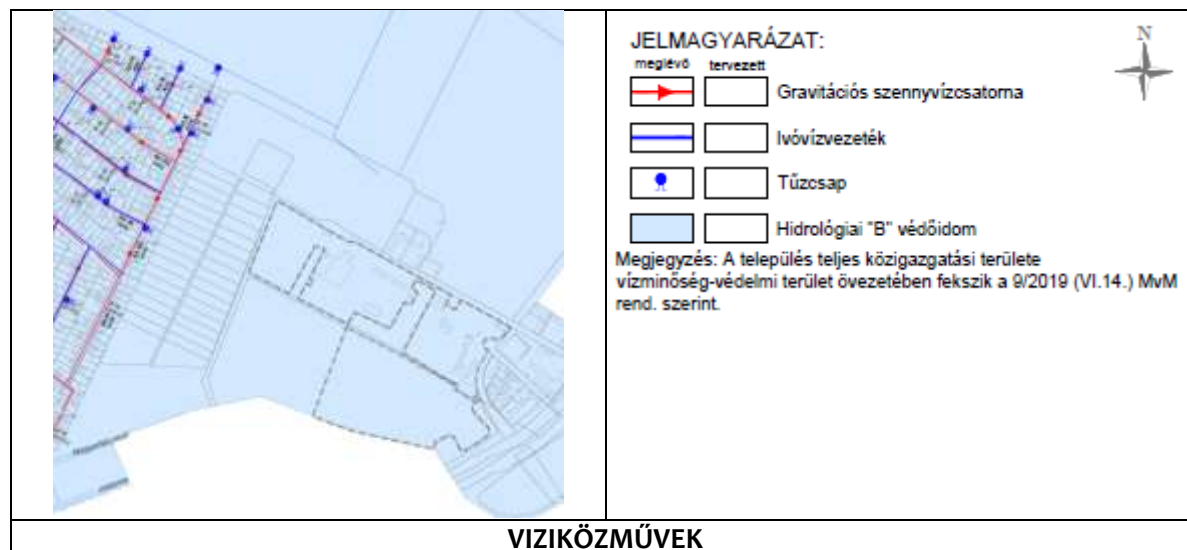
Tűzivíz ellátás

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 helyi vízbeszerzésre a legkedvezőbb lehetőséget a helyben fúrt kút biztosítja.



Szennyvízelvezetés

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 magáncsatornáik is. 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



vízvezetéssel 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

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 Befogadó Mogyoródi-patak védelmére a kialakításra kerülő telkeken belül, helyi vízviszatarásra 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.

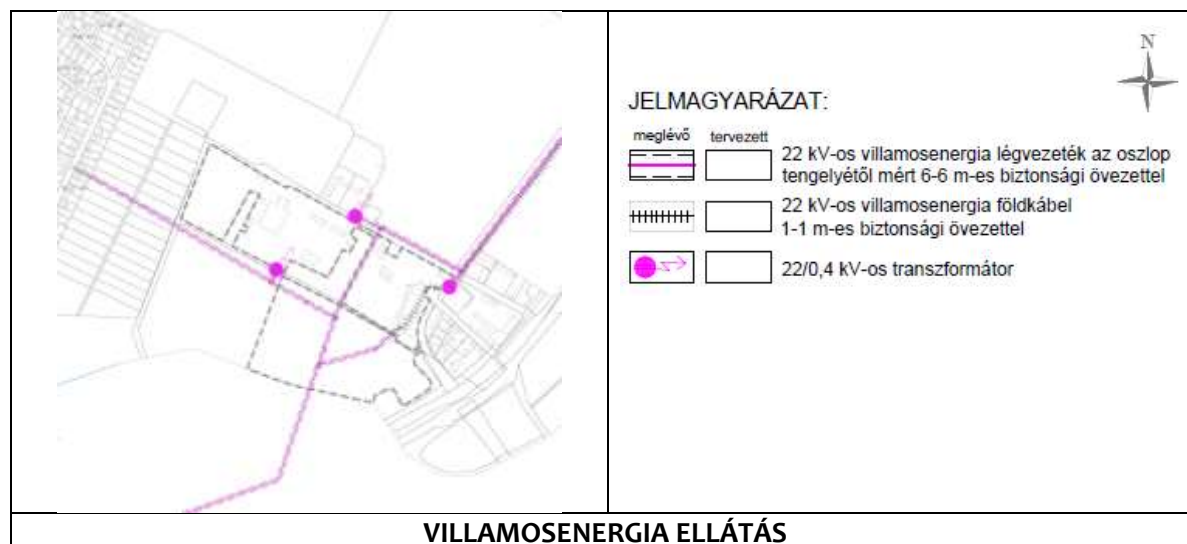
Energiaellátás

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.

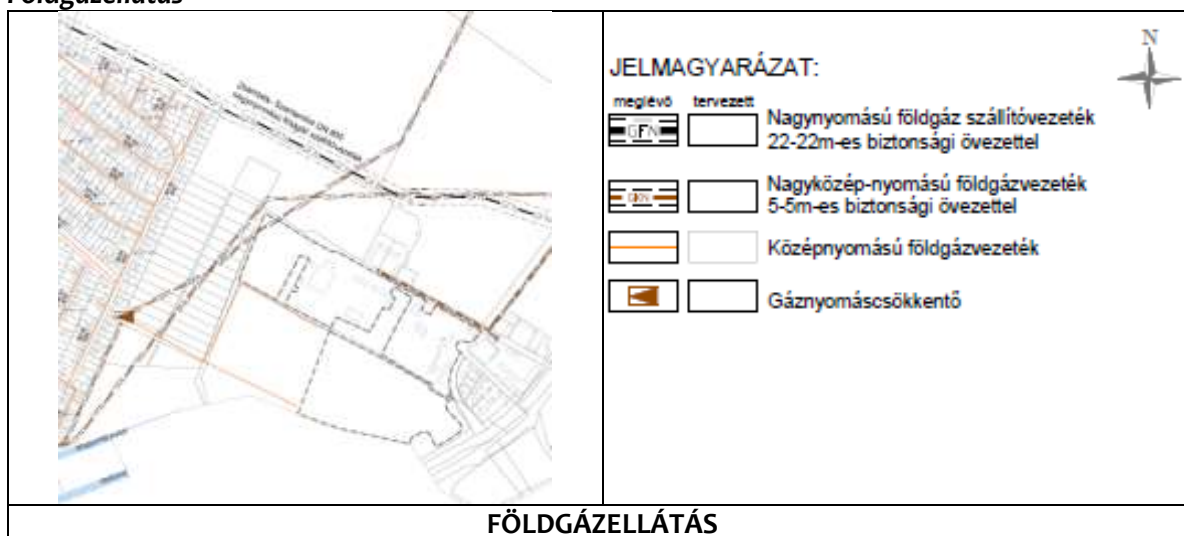
Villamosenergia ellátás

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 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 kisfeszültségű hálózattal lehet majd közvetlen fogyasztói igények kielégíteni.



Földgázellátás



A tervezett fejlesztési terület középnomású elosztóvezetékkel ellátott, amelyről az új igények a szükséges hálózat továbbbépítésével kielégíthetők. Az egyes telkek bekötése középnomású vezetékkel javasolt, így telkenként még házi nyomáscsökkentő telepítésének igényével is kell számolni.

Elektronikus hírközlés

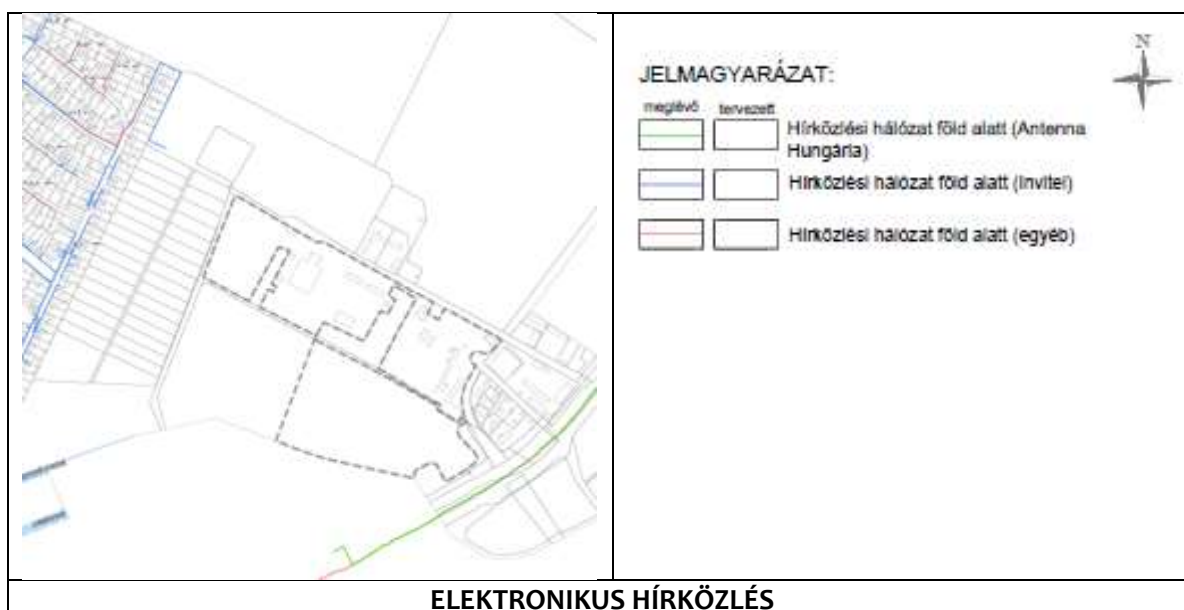
Vezetékes elektronikus hírközlés

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.

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.



6.2. A javaslat közlekedésszállításának infrastrukturális feltételei

A három vizsgált terület egysége mindegyike Dunakeszi és Fót határában, az M2 autópályát nyomvonalának közelében helyezkedik el.

6.2.1. I. terület egysége

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

A hatályos tervben szereplő gazdasági terület helyett az M2 autópályát 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 településszerkezeti terv már tartalmaz) kiépül a tervezett gazdasági terület és az M2 csomópontba vezető 2113. j. országos mellékút között. Megjegyzendő, hogy a jelenlegi stabilizált útfelület is használható ideiglenesen, de magas lesz a fenntartási költsége teherforgalmi igénybevétel esetén, ezért szükség lesz a stabilizált felület kiszélesítésére is. A Dunakeszi - Fót összekötő út jelenlegi forgalmi terhelése 1919 Ekm/nap, vagyis messze alulmarad a nemrégiben kiépített út kapacitáshatárán (15.000 – 20.000 Ekm/nap). Ugyanez igaz az M2 autópályát esetében is. Az M2 képes további forgalmak befogadására, mivel jelenlegi átlagos napi forgalma: 35.228 Ekm/nap, amely 26 %-os kapacitástartalékot jelent.

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

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

6.2.2 II. terület egysége

A közel háromszög alakú tervezési terület mezőgazdasági felhasználású területből kerül gazdasági övezetbe. Közúti megközelíthetősége kiváló, mivel a terület keleti határát jelentő külterületi feltárási út (Hajcsár utca északi ága) közvetlenül csatlakozik az M2 autópályát Dunakeszi – Fót csomópontjának egyik körforgalmához, vagyis közvetlen megközelítést ad a várható teherforgalomnak a gyorsforgalmi úthálózathoz. 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 7739 Ekm/nap (kapacitástartalék: 55 %), 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.

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

6.2.3 III. területegység

Dunakeszi déli részén, az Alagi major területén a mezőgazdasági területhasználat helyett kereskedelmi-szolgáltató, nagy zöldfelületi igényű intézményi, kulturális és közpark funkciók tervezettek a meglévő lakófunkció megtartása mellett. A határoló területeken a gazdasági funkciók mellett rekreációs célú épületek is találhatók. A terület megközelítését jelenleg is biztosítja a Fót és Dunakeszi déli lakóterületi között haladó, kiépített Alagi major út, amely külön szintben keresztezi az M2 autópálya nyomvonalát.

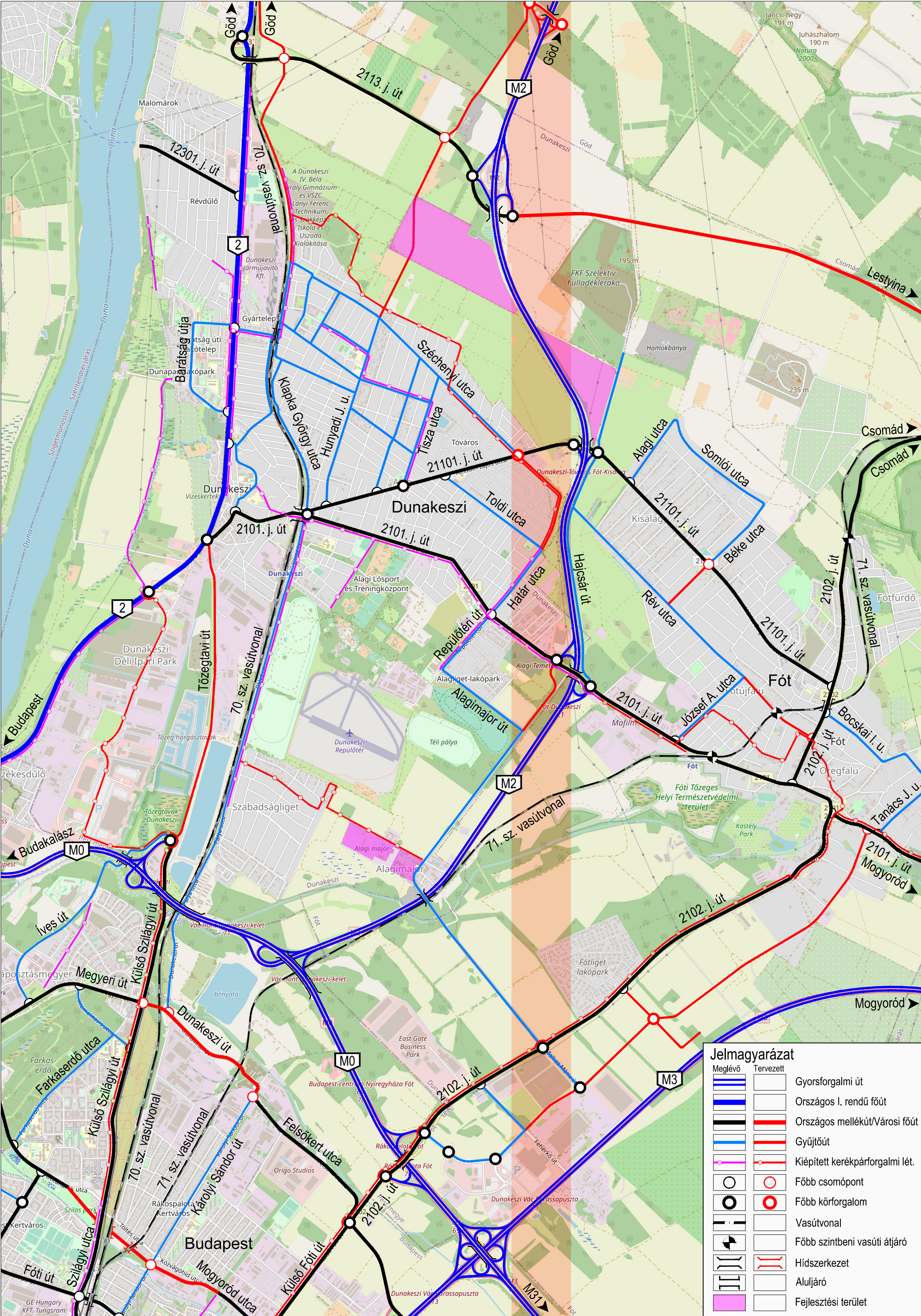
A tervezett funkciók használati jellemzőiből kiindulva becsülhető, hogy nem a területre érkező teherforgalom, hanem jelentősebb személyforgalom (autóval, vagy egyéb közlekedési eszközzel) várható. Ennek megfelelően javasoljuk:

- a Pálya utca felől a Szabadságligeten át tervezett kerékpárút irányából, a meglévő stabilizált földút nyomvonalán egy kerékpárút, illetve egy vegyes használatú 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 és a Fóti út körforgalmába csatlakozzon be, így biztosítva közvetlen közúti kapcsolatot ebből az irányból is.

6.3. A területrendezési javaslat hatása Dunakeszi térbeli fejlődési lehetőségeire

A javasolt területcsere Dunakeszi térbeli fejlődését nem teszi lehetővé, mivel a BATrT-ban rögzített települési térség területi kiterjedésének mértéke nem változik, csupán annak térbeli elhelyezkedésén módosít, kedvezően igazítva a települési térség területeit a meglévő településszerkezethez.



7. A térségi szerkezeti terv módosításával összefüggő változtatási irányok javaslata Dunakeszi Város településszerkezeti tervében

7.1 A hatályos TSZT-n jelölt gazdasági területek átcsoportosításával járó TSZT módosítás javaslata

A csereterületek alapjául szolgáló településrész 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 kategóriájának megtartása javasolt.

javasolt mezőgazdasági térségben	
a hatályos TSZT változásának iránya	a TSZT javasolt módosítása
	
Gksz és Gip > Má	46,41 ha
Köu – módosítása nem javasolt	6,28 ha
összesen:	52,69 ha

Csereterület az I. területegységben:

Az M2 autópályától nyugatra fekvő, 040/149 hrsz-ú földterület jelentős része a hatályos TSZT-n Má jelű, azaz általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába-, míg az autópályával határos része Ev jelű, azaz véderdő besorolásban jelölt. A telek ingatlannyilvántartás szerinti területe 46,38 ha. A telek nyugati széle észak-déli irányú, és tervezett gyűjtőút hálózati elem nyomvonalával érintett. A telek nyugati fele, összesen 21,7 hektár kiterjedésben települési térség területfelhasználási kategóriába kerül a jelen tervdokumentációban foglalt javaslat szerint, azonban az ingatlan teljes területének beépítésre szánt Gá jelű, azaz általános gazdasági területfelhasználási kategóriába történő átsorolása tervezett. Ezen lehetőségre a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 40.§ (1) bekezdésében rögzített, a települési térség növekményéről szóló 2%-os szabály ad felhatalmazást. A teljes telek új beépítésre szánt terület kijelöléséhez a térségi települési térség



területén jelölt 21,7 hektáron túlmenően a 2%-os szabály alkalmazásával további, a térségi mezőgazdasági térségben jelölhető 28,06 ha igénybevétel tervezett.

A hatályos terven jelölt 2,9 hektár véderdő, valamint tervezett gyűjtőút hálózati nyomvonal megtartása és további 1,02 ha-ra (BIA) történő kiegészítése javasolt a hatályos terven jelöltekhez csatlakozóan.

a hatályos TSZT változásának iránya		a TSZT javasolt módosítása
		
I. csereterület 21,7 ha	települési térségben Má > Gá	14,4 ha
	Má > Ev	1,02
	(Köu) felett jelölt települési térség átcsoportosításával Gá kijelölés	6,28 ha
	mezőgazdasági térségben Má > Gá kijelölés	21,78 ha
tervezett Gá összesen: 42,46 ha		

040/149	Má > Gá	42,46 ha ha
	Ev – megmaradó	2,9 ha
	Ev – tervezett (BIA)	1,02 ha
	teljes telek összesen:	46,38 ha

Dunakeszi települési térségének területe: 1494,99 ha

Dunakeszi települési térsége területének 2%-a: 29,9 ha

A javaslatban felhasznált terület mértéke: 28,06 ha, **felhasználható maradvány:** 1,84 ha

Csereterület a II. területegységben:

Az M2 autópályától nyugatra fekvő, 043/9 hrsz és 044/20 hrsz-ú földterületek a hatályos TSZT-n Má jelű, azaz általános mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába soroltak. A 043/9 hrsz-ú telek egy kis része az autópálya csomópont környezetében jelölt vonalas véderdő részeként 0,05 hektár területen Ev, azaz véderdő területfelhasználási kategóriába sorolt.

A 9,89 ha és 11,58 ha, összesen 21,47 hektár nagyságú telkek bár az M2 autópálya fóti lehatárolásának csomópontjában fekszik, azok megközelítése csak a jellemzően fóti közigazgatási határon haladó közútról közelíthető meg, csakúgy mint a Dunakeszi hulladéklerakó területe. A telkek közutakkal határos izoláltsága és a lakott területektől való 500-600 méterre való fekvése kedvező lehetőséget kínál a gazdasági ipari területfelhasználási kategóriában elhelyezhető tevékenységeket szolgáló építmények elhelyezésére. A csereterületnek jelölt települési térségben mindkét telket Gip jelű, azaz gazdasági ipari területfelhasználási kategóriába sorolása javasolt. A 043/9 hrsz-ú telket érintő véderdő besorolás megtartása mellett további 1,01 ha véderdő (BIA) kijelölése javasolt..

javasolt települési térségben		
a hatályos TSZT változásának iránya		a TSZT javasolt módosítása
		
II. csereterület	Má > Gip	20,46 ha
	Má > Ev (BIA)	1,01 ha
összesen:		21,47 ha

Csereterület a III. területegységben:

A terület nyugati része Gksz jelű, azaz beépítésre szánt különleges kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználási kategória kijelölése tervezett.

A terület keleti felén, közvetlenül a főút mellett a környék mezőgazdasági hasznosítása alatt álló földterületek megműveléséhez használt mezőgazdasági gépek tárolói és egyéb kiszolgáló épületek állnak. A területet jellemző jelenlegi területfelhasználás közép távon történő megtartása és a hosszú távú funkcióváltás biztosíthatóságának érdekében a telekrészt beépítésre nem szánt, Kb-Mű jelű, azaz különleges mezőgazdasági üzemi területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni.

Az egykori irodaépületek és a meglévő lakóépületek környezetét Km-ből K-Alag jelű, különleges beépítésre szánt Alag elnevezésű területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni 65%-os zöldfelületi borítottság előírása mellett. Az elszórt, laza beépítési szerkezet és az egykori területfelhasználási jelleg megtartása érdekében az egykor és ma még meglévő funkciók kiegészítése javasolt intézményi és kulturális, szabadidő rendeltetésű építmények elhelyezésének lehetőségévé. A komplex, vegyes, értékmegőrzésre törekvő telekterületfelhasználás jól illeszthető a kápolna megmaradt romjait és az azt körül ölelő park környezetéhez. A rom telkét Zkk jelű, azaz zöldterületi közpark területfelhasználási kategóriába javasolt sorolni, 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.

javasolt települési térségben		
a hatályos TSZT változásának iránya		a TSZT javasolt módosítása
III. csereterület	Mm > Gksz	8,06 ha
	Mm > K-Alag	1,46 ha
összesen:		9,52 ha
mezőgazd.térség	Mm > Kb-Mü	0,49 ha
	Má > Ev (BIA)	7,01 ha
települési térség	Km > K-Alag	2,15 ha

A területegységben lévő, a hatályos BATrT-ban települési térségbe sorolt 2,15 hektár kiterjedésű Km jelű telekrész térségi területfelhasználási kategóriájának módosítása nem javasolt, azonban az alkategória elnevezésében ezt az 2,15 hektáros területet is a K-Alag jelű területfelhasználási kategóriához javasolt kapcsolni.

A BATrT térségi szerkezeti tervén erdőtérségnek jelölt telekrész TSZT besorolásának módosítása nem javasolt, így az Ek jelű, azaz közjóléti erdő területfelhasználási kategória a területegységen belül megtartásra kerül.

7.2 A beépítési jellemzők javasolt paraméterei

A területegységen javasolt építési övezetek, övezetek beépítési jellemzőinek meghatározásakor az alábbi értékek alkalmazása javasolt

tervezett területfelhasználás jele	javasolt ép.övezet/övezet jele	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség	megengedett legkisebb telekterület	megengedett legnagyobb épületmagasság	legkisebb zöldfelület	megengedett legnagyobb szintterületi mutató
			(%)	(m ²)	(m)	(%)	(m ² /m ²)
Gá, általános gazdasági -logisztika	Gá/1	SZ	50	5 000	21,0	25	1
Gip, ipari gazdasági	Gip/1	SZ	30	5 000	15,0	40	0,8
Gksz, gazdasági kereskedelmi-szolgáltató	Gksz/12	SZ	45	4 000	10,0	25	1,5
K-Alag, különleges egyedi terület	K-Alag	SZ	20	2 000	7,5	65	0,5
Kb-Mü - különleges beépítés nem szánt mg-i üzemi	Kb-Mü	SZ	10	2 000	7,5	60	-
Zkk, közkert	Z-kk	-	-	800	-	90	-
Ev, véderdő	Ev	-	-	-	-	-	-



7.3 A TSZT módosítás BIA egyenlegének szintentartása

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a város BIA egyenlegét szinten kell tartani, mely a III. terület egységgel déli szomszédságban fekvő 079/15 hrsz-ú, mezőgazdasági terület egy részének Ev, azaz véderdő területfelhasználási kategóriába történő átsorolásával, valamint az I és II terület egységen jelölt Ev terület használat kijelölésével biztosítható.

A részletes számítást az alábbi táblázat kimutatása ismerteti:

térségi területfelhasználási kategóriák		változás mértéke	hatályos terv szerinti területfelhasználás			tervezett területfelhasználás		
megnevezése	hrsz	ha	jele	BIA mutató	BIA érték	jele	BIA mutató	BIA érték
mezőgazd. térségben		13,78	Gksz	0,4	5,512	Má	3,70	50,99
mezőgazd. térségben		0,87	Gksz	0,4	0,348	Má	3,70	3,22
mezőgazd. térségben		0,92	Gksz	0,4	0,368	Má	3,70	3,40
mezőgazd. térségben		6,43	Gip	0,2	1,286	Má	3,70	23,79
mezőgazd. térségben		3,43	Gip	0,2	0,686	Má	3,70	12,69
mezőgazd. térségben		9,46	Gksz	0,4	3,784	Má	3,70	35,00
mezőgazd. térségben		3,35	Gksz	0,4	1,34	Má	3,70	12,40
mezőgazd. térségben		0,03	Gip	0,2	0,006	Má	3,70	0,11
mezőgazd. térségben		3,59	Gksz	0,4	1,436	Má	3,70	13,28
mezőgazd. térségben		4,52	Gip	0,2	0,904	Má	3,70	16,72
mezőgazd. térségben		0,03	Gip	0,2	0,006	Má	3,70	0,11
		6,28	Köu	0,5	3,14	Köu	0,50	3,14
telep. és mg térségben 2% igénybevétellel	040/149	42,46	Má	3,7	157,102	Gá	0,40	16,98
települési térségben	040/149	1,02	Má	3,7	3,774	Ev (BIA)	9,00	9,18
mezőgazd. térségben	040/149	2,90	Ev	9,0	26,1	Ev	9,00	26,10
települési térségben	042, 043/10, 043/11	0,69	Má	3,7	2,553	Köu	0,50	0,35
települési térségben	044/20, 043/9	20,46	Má	3,7	75,702	Gip	0,20	4,09
települési térségben	044/20, 043/9	1,01	Má	3,7	3,737	Ev (BIA)	9,00	9,09
települési térségben	043/9	0,05	Ev	9,0	0,45	Ev	9,00	0,45
települési térségben	072/19, 072/6	8,06	Mm	0,7	1,022	Gksz	0,40	3,22
települési térségben	072/19	2,15	Km	0,7	1,505	K-Alag**	3,20	6,88
települési térségben	072/19	1,46	Mm	0,7	1,022	K-Alag**	3,20	4,67
mezőgazdasági térségben	072/19	0,49	Má	3,7	1,813	Kb-Mü	0,70	0,34
települési térségben	072/8	0,09	Má	3,7	0,333	Zkk	6,00	0,54
					293,93			256,76
						különbözet		-37,2
mezőgazdasági térség	079/15	7,01	Má	3,7	25,937	Ev (BIA)	9,00	63,09
						pótlás		37,2
						bia egyenleg megfelel:		0,0
új beépítésre szánt / 5%-a	28,06	1,40						

A számítás eredményeként megállapítható, hogy a javasolt módosítással a város biológiai egyenértékének megtartása a véderdő kijelöléssel biztosított, mely Dunakeszi város BIA egyenlegében változást nem eredményez.

8. Környezeti- és környezet-egészségügyi szempontú elemzés

8.1. Környezetvédelmi szempontok, várható környezeti hatások

Dunakeszi levegőtisztaság-védelmi szempontból Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációjának zónájába tartozik. A közlekedési eredetű levegő- zaj- és rezgésterhelésből adódóan a település forgalmasabb útjainak közvetlen közelében feltételezhető koncentráltabb terhelés, a 2. főút, az Mo és M2 autópályák mentén. A változással érintett területek az M2 autópálya környezetében helyezkednek el.

A közlekedési eredetű emissziót jellemzően szén-monoxid, szén-dioxid, nitrogén-oxidok és telítetlen szénhidrogének alkotják, valamint az utak mentén magas a szálló és ülepedő por koncentrációja. Emellett diffúz légszennyezést okoz a növényzettel időszakosan fedett szántóföldekről illetve burkolatlan utakról származó por a külterületeken.

Dunakeszi településfejlesztési terveiben szerepel a település tartalék területeinek átcsoportosítása-, és területhasználati jellegét tekintve azok differenciálása. Ennek megfelelően a város déli és keleti részén kialakult fontos úthálózati kapcsolatok kiaknázásával javasolt a tervezett gazdasági területek átstrukturálása.

A külterületen elhelyezkedő változással érintett terület egységek gazdasági területi fejlesztéseinek hatására várhatóan megnövekszik a forgalmi eredetű levegő, zaj- és rezgésterhelés, különös tekintettel a tehergépjármű forgalom megnövekedő arányára. A terület egységek feltárása azonban külterületi, jelenleg is jelentős forgalmat bonyolító autópályák leágazásai felől történik, ezáltal a megnövekedő teher- és gépkocsiforgalom Dunakeszi belterületét, védendő területeit, lakó, intézményi és rekreációs funkciójú területeit **nem veszélyezteti és nem korlátozza**, továbbá a kedvező külterületi elhelyezkedésből adódóan Dunakeszi **lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkedik el**. Az esetleges környezeti terhelés az utak menti véderdősávok fejlesztésével, többszintes növényállomány kialakításával mérsékelhető.

A változással érintett területek környezetében jelentős kibocsátást okozó, bejelentett helyhez kötött légszennyező forrás nem található, Dunakeszi levegőminőséget elsősorban a közúti forgalomból adódó emisszió határozza meg. Az átstrukturált gazdasági területek fejlesztése során új üzemi eredetű zajforrások jelenhetnek meg.

Az újonnan kijelölt gazdasági területeken tervezett funkcióknak **meg kell felelniük a környezetvédelmi előírásoknak**. A levegőtisztaság védelme szempontjából a területeken kizárólag olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmény létesíthető és üzemeltethető, amelynek légszennyezőanyag-kibocsátása a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt határértékeket nem lépi túl. Továbbá az üzemi eredetű terhelés esetében is megállapítható, hogy **a város lakóterületeitől, védendő funkcióitól távol helyezkednek el a változással érintett területek, így ebből adódó konfliktus sem adódik**.

A tervezési területet jelenleg növényzettel időszakosan fedett szántóföldek alkotják, ahol diffúz légszennyezés lép fel. A szántó porterhelése elsősorban a nagytáblás kialakításának, tagolatlanságának, a védőfásítás hiányának és a talajadottságoknak köszönhető. A mezőgazdasági területek művelése során a kemikália használat, a talajt, a talajvizet, és a felszíni



vizeket veszélyeztetik. A talajminőséget rontó tényezők közül a legjelentősebb az erózió, mely esetében a fizikai talajféleség, valamint a helytelen hasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következik be. A tervezett gazdasági terület kialakításával ez a jelentős poremisszió mérséklésre kerül a beépítések, burkolt területek és különösen a zöldfelületek kialakításával. A biológiai aktivitásérték egyensúlyban tartása miatt tervezett erdőterületek eltelepítésével a gyengébb minőségű szántóföldeken tovább csökken a diffúz légszennyezés és a víz- és szél-erózió hatásai mérséklődnek.

A felszín alatti víz szempontjából a települések szennyeződéserzékenységi besorolását a 27/2004. (XII. 25.) KvVM. rendelet határozza meg, melynek alapján a település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából „fokozottan érzékeny” területnek számít. Dunakeszi érzékenységi besorolása a beruházások tervezése során is elsődleges szempont. A fejlesztések során figyelembe kell venni a felszín alatti vizek védelmét. Az I. és II. változással érintett területen és környezetükben felszíni vízfolyás nem található. A III. területegységtől délre húzódik a Mogyoródi-patak, a vízfolyás azonban több mint 200 méterre húzódik a tervezési területektől, ezáltal **a módosításokból nem adódik konfliktus.**

A tervezett fejlesztések burkolt felületeinek kialakítása a hatályos jogszabályi előírások figyelembevételével történhet. A talaj és a talajvizek védelme érdekében az újonnan létesülő parkolókat és burkolatokat vízzáró burkolattal kell építeni. A burkolatok felszínéről a csapadékvizek olajfogó műtárgyon keresztül vezetendők a befogadókba. A jövőbeni építkezések során fokozott figyelemmel kell lenni a környezeti elemek állapotára. Az építkezések okozta területfeltöltések szennyezett talaj nem használható.

A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani, ezáltal **nem jelenthetnek sem közvetlenül, sem közvetetten potenciális veszélyforrást.**

A településen a kommunális hulladék, veszélyes hulladékok gyűjtése szervezett keretek között zajlik.

A földtani veszélyforrásokra és ásványvagyonra gyakorolt hatások tekintetében a változással érintett területek **ásványvagyon által nem érintettek**, továbbá bányatelek, és kutatási engedély sem érinti az ingatlanokat.

8.2. 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 igénybevételével történjen.”

Az átstrukturálásra kerülő változással érintett területek jelenleg beépítetlenek, **a területcsere átlagosnál gyengébb minőségű termőföldeken történik. Az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területek Sz6, Sz7 és Sz8 minőségi osztályba soroltak, melyek Dunakeszi város termőföldjeinek tekintetében átlagosnál gyengébb minőségű termőföldek.**

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

A III. területegységtől délre fekszik Sz5 minőségi osztályú, átlagosnál jobb minőségű szántó művelési ágú terület. Az Alagon tervezett területhasználatok a szomszédos mezőgazdasági területekre negatív hatást nem gyakorolhat, a módosítások után a továbbiakban is a **művelési ágnak megfelelően használhatóak 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 módosítási szándékkal párhuzamosan a város településrendezési terveiben más, gazdasági használatra jelölt területek kijelölésének visszavétele is megtörténik a mezőgazdasági termőföldi területek csökkenésének ellentételezéséül. Mindezen szempontok mellett a termőfölddel történő takarékos bánásmód elve nem sérül.

8.3. Élővilágra, értékes természeti területekre, táji értékekre, erdőkre, biológiailag aktív felületek arányára, biodiverzitásra, ökológiai rendszerekre gyakorolt hatások

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 ökológiai 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 Természetvédelmi Információs Rendszer (TIR) interaktív térképe alapján a vizsgálatok során megállapításra került, hogy a változással érintett területek nem érintettek nemzetközi, országos illetve helyi jelentőségű természetvédelmi területek által. Továbbá nem képezik részét az Országos Ökológiai Hálózatnak sem. Emellett a hatályos településrendezési eszközök sem jelölnek természeti értékeket a fejlesztési területeken, ennek következtében **a módosítások nem okoznak negatív hatást a természeti értékek szempontjából.**

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 változással érintett területektől.

A változással érintett területeken **erdőterületek átsorolása 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 biológiailag aktív felületekkel párhuzamosan a mikroklímátikus viszonyokban, mind a biodiverzitás növekedésében.

8.4. Településszerkezet, épített környezet, örökségi értékek védelme

Az I. és II. területegységen sem országos műemlék, sem nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A III. területegységben az egykori üzemi területből kiszakítva mintegy 900 m²-en fásított, rendezett környezetben található az egykori Alagi kápolna romja, mely az országos műemlék része. A rom környezete régészeti lelőhelyként is nyilvántartott, valamint műemléki környezet a hatályos szerkezeti terv szerint.

A várható módosítások **nem befolyásolják negatívan** az országos műemléki területet, a tervezett K-Alag jelű különleges területbe való átsorolás a tervezett 65%-os zöldfelületi minimumérték megállapításával, laza, 25%-os maximum beépítéssel kedvező környezetet teremt az értékek megőrzésére, bemutatására. 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 azok sérülése.**

A változással érintett területekre Dr. Tankó Károly régész 2022. augusztusában készített régészeti hatástanulmány összegzésében az alábbi megállapításokat teszi:

„A régészeti lelőhelyek az emberiség és a magyarság történetének, települési viszonyainak, életmódjának fontos bizonyítékai, ezért mindenki részéről elvárt a nemzeti kulturális örökség iránti megbecsülés, a régészeti értékek megóvása és az örökségvédelmi törvények tiszteletben tartása.

Dunakeszi Város Önkormányzata döntött a M2 gyorsforgalmi út menti, távlati fejlesztésre kijelölt gazdasági területek átcsoportosításáról, amelynek megvalósításához a településrendezési



eszközök módosítása szükséges. A módosítások I., II., és III. területegységként kerültek csoportosításra.

Az I. és II. területegységek által érintett ingatlanokon nyilvántartott régészeti lelőhely nincs. Nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyet a hatásvizsgálatot megalapozó adatgyűjtés, terepbejárás és légi felderítés nem azonosított. Fontos ugyanakkor megjegyezni, hogy a vizsgált területek a jelenlegi használatukból adódóan (ugar, zöldítés, gabonatarló, stb.) régészeti terepbejárással csak korlátozottan voltak felderíthetők, ezért az I. és II. területegységek által érintett ingatlanokon a terepbejárásos és/vagy műszeres régészeti lelőhelyfelderítést az építéssel járó fejlesztések megvalósítása előtt, vegetációtól mentes állapotban elvégeztetni javasolt. Mivel bizonyos lelőhelytípusok (pl. temetők) felszíni kutatási módszerekkel csak kivételes esetekben mutathatók ki, ezért az építéssel járó fejlesztések megvalósításához kapcsolódó földmunkák során régészeti megfigyelés javasolt.

A III. területegységen tervezett módosítások 10236 számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintenek: A 072/8 hrsz területfelhasználásának általános mezőgazdasági területből (Má) közparkra (Zkp) módosítása, vagyis az ott álló Árpád-kori templomrom szűkebb környezetének jelen állapotban való megőrzése örökségvédelmi szempontból pozitív irányú változtatás. A III. területegység 079/15 hrsz ingatlanon tervezett módosítás, amely szerint a jelenlegi általános mezőgazdasági terület (Má) erdő (E) hasznosításra változik elősegíti a régészeti lelőhely jelen állapotban való hosszú távú megőrzését, ezért örökségvédelmi szempontból kedvező irányú változás.

A III. területegységen a templomrom tágabb környezetét jelentő 072/19 hrsz ingatlan Különleges (K-Alag) és gazdasági kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) területhasználatba sorolása és jelenlegihez képest nagyobb beépíthetőség lehetővé tétele örökségvédelmi szempontból kedvezőtlen irányú változtatás. A módosítás következtében az itt nyilvántartott 10236 számú régészeti lelőhely a tervezett hasznosítás és a nagyobb beépíthetőség következtében lehetővé váló építkezés miatt bolygatással és elfedéssel veszélyeztetett. Ezen az ingatlanon az 10236 számon nyilvántartott régészeti lelőhely kiterjedésének és intenzitásának pontos meghatározása érdekében további régészeti kutatás, műszeres lelet- és lelőhelyfelderítés és/vagy próbafeltárás javasolt. Ennek hiányában a 072/19 hrsz ingatlanon tervezett bármilyen földmunkával járó változtatás (bontás, tereprendezés, építkezés, stb.) előtt régészeti feladatellátás (próba és/vagy megelőző feltárás) szükséges.

A hatályos jogi szabályozás szerint régészeti feladatellátás költségeit annak kell viselnie, akinek a fejlesztés megvalósítása az érdekében áll. Ennek időbeli és pénzügyi vonatásával már a tervezés kezdeti szakaszában kalkulálni javasolt. Régészeti feladatellátás elvégzésére Dunakeszi város közigazgatási területén elsősorban a szentendrei Ferenczy Múzeumi Központ jogosult. Amennyiben pedig régészeti lelőhelynek nem minősülő területen, bármilyen körülmények között, előre nem várt módon régészeti jelenség vagy tárgyi emlék kerül elő, úgy haladéktalanul értesíteni kell a szentendrei Ferenczy Múzeumi Központot.

Amennyiben bármelyik területegységre vonatkozóan jogszabályban meghatározott nagyberuházás (pl. a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás) vagy kiemelt nagyberuházás tervezett, akkor Előzetes Régészeti Dokumentációt (ERD) kell készíteni. ERD készítésére valamint kiemelt nagyberuházások esetén a beruházáshoz kapcsolódó megelőző régészeti feltárás elvégzése és régészeti megfigyelés biztosítására a Magyar Nemzeti Múzeum Nemzeti Régészeti Intézete jogosult. Az ERD készítésére vonatkozó kötelezettség fennállása esetén a jelen hatástanulmány nem mentesíti a beruházót az ERD készítésének kötelezettsége alól.”

9. Társadalmi szempontú elemzés

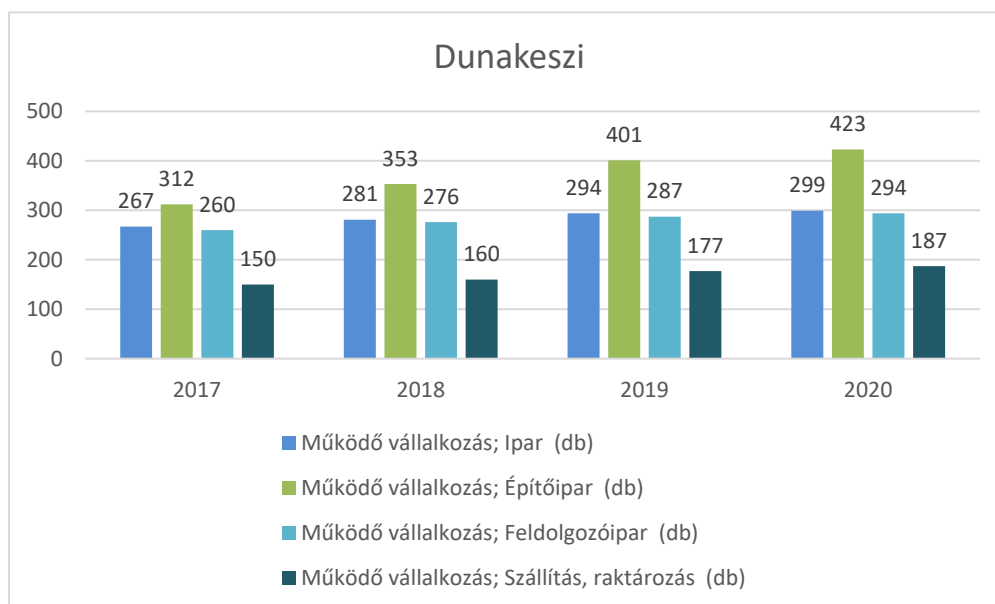
9.1. A népesség területi elhelyezkedésére (életmód, társadalmi kapcsolatok rendszere, társadalmi mobilitás) gyakorolt hatások

A tervezett fejlesztéssel, a település népességének területi elhelyezkedése, életmódja, a társadalmi kapcsolatok rendszere, és társadalmi mobilitása nem változik.

9.2. Gazdasági fejlődés

Dunakeszi a Budapesti Agglomeráció északi szektorához tartozó település, melynek lakosságszáma dinamikus módon növekedett az elmúlt öt évben.

Ezzel együtt a gazdasági - ipari szektor vállalkozásainak számában is megfigyelhető a folyamatos növekedés, melyben a kormányzati ösztönzőknek köszönhetően az építőipari ágazat mutatja a legdinamikusabb fejlődést. A COVID hatására a logisztikai ágazatban végbement átrendeződés eredményeként a szállítmányozás, raktározás területe továbbra is fejlődési pályán tartja magát, melynek megtartásához fontos a telephely kínálat szélesítése.



9.3. Szabadidő eltöltés, rekreáció területi feltételei

Az I. és II. és III. területegységben tervezett módosítások jelentős mértékben gazdasági jellegű beruházások megtelepedését szolgálja, így azok nem lesznek hatással a szabadidő eltöltésére. Ugyanakkor a III. területegységen belül tervezett és kulturális tevékenységek megtelepedését szolgáló területhasználati kategória, illetve a tervezési területen kívül, az Alagi major területétől északra tervezett szabadidős sport funkciók a Dunakeszi déli területén elhelyezkedő Szabadságliget városrészen élők minőségi szabadidős eltöltését kedvezően befolyásolja, mivel a városrész a település kulturális intézményeitől, valamint a nagyobb sport és rekreációs területeitől távol helyezkedik el.

9.4. A népesség életminősége és egészségi állapotára, szociális helyzetre gyakorolt hatások

A gazdasági területhasználatra tervezett módosítások mind Dunakeszi, mind pedig a környező települések lakott belterületi ingatlanjaitól távol esik, így várhatóan az ott élők egészségi állapotára – a mindenkor hatályos környezeti és egyéb jogszabályi előírások betartása mellett – nem gyakorol negatív hatást. A településeken élők szociális helyzetét a módosítás nem befolyásolja, arra kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az új gazdasági társaságok településen való megjelenése megnövekedett munkahelyi kínálatot és könnyebben elérhető szolgáltatásokat eredményez, amely pozitív hatással jár az életminőség tekintetében. Az új munkahelyek létrejöttével várhatóan számottevően csökken az ingázás mértéke, az utazási idő csökkenése pedig szintén az életminőség javulásával jár.

9.5. A társadalom biztonságérzete, veszélyeztetettsége

Egyéb társadalmi hatások előzetesen nem várhatóak. A tervezett módosítás során megengedett funkciók, továbbá az érintett terület, lakott területektől távolabbi elhelyezkedése révén, egy esetleges havaria helyzet sem okoz negatív hatásokat Dunakeszin, illetve a környező településeken élők biztonságérzetében.

A gazdasági funkció létesítése az üzemeltetésre vonatkozó hatályos jogszabályok és előírások pontos betartása mellett a lakosságra nézve kockázatot, veszélyeztetettséget nem jelent.

10. Gazdasági szempontú elemzés

10.1. A természeti erőforrásokra gyakorolt hatások (kiaknázás lehetőségei és korlátai)

A fejlesztési terület ásványvagyon által nem érintett, bányatelek, kutatási engedély nem érinti, így a módosítás a természeti erőforrásokra nem gyakorol hatást. átlagosnál jobb minőségű termőföldek területét nem veszi igénybe.

10.2. Az ipar térbeli szerkezetére gyakorolt hatások

A városban működő vállalkozások kb. 14%-a (forrás: TEIR) tevékenykedik az ipari szektorban. Az ipari területek főként a belterületről északkeletre találhatók.

A változással érintett területen tervezett általános gazdasági és gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználási kategóriában ipari tevékenységhez kapcsolódó építmények elhelyezése nem megengedett. A városban jelentős környezeti hatású ipari területfelhasználású létesítmények nincsenek, az egyéb ipari gazdasági területek a város déli gazdasági terület egységében találhatók, melyben érintett ingatlanok 90%-os



lefedettségben kihasználtak, így az M2 főtí lehajtójánál tervezett ipari területfelhasználási kategória további lehetőségeket kínál az ilyen céllal a városba települő gazdasági társaságok számára.

A tervezett módosításnak direkt ipartelepítő hatása nincs, így az ipar területi folyamatait közvetlenül nem befolyásolja. Ugyanakkor a kijelölt gazdasági terület beépülése erősíthetik a város vállalkozásvonzó képességét, hozzájárulhat új ipari vállalkozások letelepedéséhez is Dunakeszin.

10.3. A mezőgazdaságra gyakorolt hatások

Dunakeszi gazdaságában egykor jelentős szerepet töltött be a mezőgazdasági tevékenység, a település agglomerációs elhelyezkedéséből adódóan azonban, valamint a helyi ipar, a kereskedelem és a szolgáltatások fejlettsége miatt a mezőgazdasági szektor jelentősége egyre inkább háttérbe szorult. A tervezett gazdasági területek átstrukturálása nem gyakorol negatív hatást a mezőgazdasági területekre, az új beépítésre szánt területek mértéke pedig Dunakeszi szántóterületeinek arányához képest elenyésző mértékű.

A változással érintett területek kisebbik része művelésből kivett, a szántó besorolású területek pedig teljes mértékben átlagosnál rosszabb minőségű termőföldek, ezáltal a termőföld védelméről szóló törvénynek megfelelően biztosított az átlagosnál jobb minőségű termőföldek védelme. Továbbá a területcserével érintett területeken még beépítetlen gazdasági területek visszasorolása történik mezőgazdasági területekké. A fejlesztés tehát a mezőgazdasági termelésre potenciálisan alkalmas területek nagyságát nem csökkenti a településen. Emellett a MATrT 11. § (b) bekezdés alapján előírt legalább 75%-os mezőgazdasági területi arány is biztosított marad.

10.4. Az idegenforgalomra gyakorolt hatások

A tervezett módosítás erősen gazdasági jellege miatt, illetve a szóban forgó területnek a turisztikai értékkel bíró területektől való távolabbi elhelyezkedése miatt, az idegenforgalomra se közvetett, se pedig közvetlen hatással nincs.

10.5. A település eltartó képességére és versenyképességére gyakorolt hatások

A tervezett módosítások a térség és a település eltartó képességére egyaránt pozitív hatást gyakorol, hiszen a változásokkal érintett területeken megvalósuló beruházásokkal számos új munkahely jöhet létre a városban, illetve a város iparüzési adóból befolyt bevétele is jelentősen növekedni fog, mely a COVID évében jelentős visszaesést mutat (forrás: TEIR). Összességében a fejlesztés a város versenyképességének számottevő javulását eredményezheti.



11. A műszaki infrastruktúrára gyakorolt hatások

11.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Általánosan elmondható, hogy mindhárom területegység megközelíthetősége jelenleg is biztosított. 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 a különleges terület látogatói gépjármű nélkül is biztonságosan tudják megközelíteni a létesítményeket.

11.2. Közmű ellátás

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

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

A II. területegységben fekvő területrész jelenleg beépítetlen, így közműellátással nem rendelkezik. Az E közmű nyilvántartása alapján így kiépített elosztóhálózatok nem terhelik a területet, de a dél-nyugati területrészen üzemelő Dunakeszi 132/22 kV-os állomás Göd felől érkező és déli irányba tovább haladó 132 kV-os főelosztó hálózati nyomvonala, oszlopokra fektetve halad át a területrészen. Az állomásról induló 22 kV-os hálózati nyomvonalak is érintik a területet.

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

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

A III. területegységben, a major jelenlegi területhasznosítása révén kiépített közműkapcsolatokkal ma már hiányosan közművesítettnek is tekinthető.

Az E közmű nyilvántartása alapján így kiépített közműellátással a vizsgált terület csak villamosenergia és földgáz hálózati kapcsolattal rendelkezik, ezzel hiányosan közművesített a terület. A területet



kiszolgáló vezetékeken kívül áthalad a területen a közhálózati rendszerhez tartozó 22 kV-os hálózat és nagyközép-nyomású földgázvezeték is.

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

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