

M-1 melléklet

Kistarcsa településszerkezeti és területfelhasználási rendszerének részletes leírását az alátámasztó munkarészek fejezetei tartalmazzák.

Az alábbiakban a településszerkezet és területfelhasználás módosításának rövid leírásáról, indoklásáról és kategóriáik egymáshoz való viszonyáról esik szó.

1. SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

1.1. A területfelhasználás

1.1.1. A település területfelhasználási egységei

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő és tervezett belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.
2. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
 - a) Lakóterületek,
 - b) Vegyes területek,
 - c) Gazdasági területek,
 - d) Különleges területek.
3. A beépítésre szánt területek, beépítésre szánt módosítási területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kisvárosias lakóterületek	Lk	1,5
Kertvárosias lakóterületek	Lke	0,6
Településközpont vegyes területek	Vt	2,4
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	2,0
Ipari gazdasági terület	Gip	1,5
Különleges terület – Kórház területe	Keü	2,0
Különleges terület – Lovasturisztikai terület	Ktu	0,5
Különleges terület – Sportpálya területe	Ksp	0,5
Különleges terület – Temető terület	K-T	0,2
Különleges terület – Szállítmányozási terület	Ksz	0,5

4. Az egyes terület-felhasználási egységek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
BELTERÜLETEN:	
Kertvárosias lakóterületek	Hiányos közművesítettség
Kisvárosias lakóterületek	Teljes közművesítettség
Településközpont vegyes területek	Teljes közművesítettség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség

Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Zöldterületek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség
KÜLTERÜLETEN:	
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Ipari gazdasági területek	Teljes közművesítettség
Különleges területek	Hiányos közművesítettség
Közlekedési és közmű-elhelyezési, hírközlési területek	A feltárt terület közművesítettségi mértékével azonos
Erdőterületek	Közművesítetlen
Általános mezőgazdasági területek	Közművesítetlen
Vízgazdálkodási területek	Közművesítetlen
Beépítésre nem szánt különleges területek	Hiányos közművesítettség

5. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei használatuk általános valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:
- Közlekedési területek (KÖu. KÖk)
 - Közműelhelyezési, hírközlési területek
 - Zöldterületek, (Zkp, Zkk)
 - Erdőterületek (Ev, Eg)
 - Mezőgazdasági területek /általános mezőgazdasági területek Má, Mk
 - Vízgazdálkodási területek (V)
 - Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Hv).

1.1.2. Beépítésre szánt területek

Az alábbi fejezetekben területfelhasználási kategóriánként ismertetjük a területfelhasználási javaslatokat.

1.1.2. a. Lakóterületek (L)

A település területének döntő hányada családi-házas, telkes lakóterület. A település régi falumagja a Széchenyi utca mentén húzódik. A mellette lévő tömbökben fésűs beépítésű keskeny és mélyparcellás tömbök találhatók.

Az Eperjes utca mentén városias jellegű, társasházas, úszótelkes beépítésű akóterületet találunk, a tömb közelében sorházas beépítésű lakóterületet. A további lakóterületek egynemű telek és beépítési struktúrát mutatnak, jellemzően 5-800 m²-es lakótelkek, oldalhatáros beépítéssel.

A város lakó területén az oldalhatáron álló, szabadon álló, ikres és zárt sorú beépítési mód is megtalálható. Tervezői javaslat szerint a fejlesztési területek beépítése során az szabadon- álló beépítési mód támogatandó. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek igazán majd az építési előírásokban lesznek érzékelhetők.

Az önkormányzat szándéka a település népességmegtartó képességének növelése. Ennek érdekében a beépíthető lakóterületek telekkínálatát és beépítési lehetőségeit szeretné változatosabbá tenni. Ezért támogatja az egy és a többlakásos társasházak kialakítását, az arra alkalmas területeken.

Lakó funkciójú fejlesztésre tervezett területek:**A 3/a, 3/b. számú módosítással érintett terület a Holló utca mentén:**

- a 3/a terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,78 ha → Lke lakó terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 3/b terület: Kt temető területrész ~1,03 ha → Lke lakó terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 3/c terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,31 ha → Lke lakó terület területfelhasználásba és övezetbe kerül
- a 6/c terület: Zkp közpark terület ~0,13 ha → Lke kertvárosias lakó területfelhasználásba és övezetbe kerül (445/1, 445/2 hrsz)

1.1.2. b. Településközpont vegyes területek (Vt)

A városközpont a 3.sz. főút mentén alakult ki, amely területen a főbb városközponti funkciók megtalálhatók, de esetenként szükségesnek bizonyulnak ill. hiányosak, ezért szükséges a meglévő intézményi bővítési lehetőségek biztosítása és rendezett településközponti funkciót szolgáló területek formálása, kialakítása.

A városközpont rendezésének a TRT keretein belül biztosítható lehetőségei számba vételre kerültek. A Településszerkezeti tervmódosítás során a fentiekben említett településrészek karakterüket és funkciójukat tekintve (Vt jelű) településközpont vegyes kategóriába tartoznak, amely területfelhasználás, illetve funkcióbővítés lehetőségét hordozza magában.

A felülvizsgált területhasználati és övezeti rendszerben közvetve biztosítva lesz majd az új funkciók elhelyezésének elvi lehetősége. A tervezett területhasználati és övezeti besorolások iránymutató jellegűek lehetnek az Önkormányzat részére.

Az intézményellátás jelenlegi rendszeréről az elvégzett vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a jelenlegi népességszámhoz képest a közintézmények a normatív számítások szerint kielégítőek. A növekvő lakóterületi fejlesztések következtében megjelenő igények minden bizonnyal további mennyiségi és minőségi fejlesztést tesznek szükségessé.

Településközpont vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek**Az 1. módosítással érintett terület**

Az Eperjesi utca mentén, a hatályos terven Vk területfelhasználásba és övezetbe sorolt 3144/6 és 3144/23 hrsz terület területfelhasználási és övezeti módosítása tervezett Vt településközpont területfelhasználásba és övezetbe.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok:

- az 1/a terület: Vk terület ~1 ha → Vt
- az 1/b terület: az Lk területrész ~0,1 ha → Vt

A 2. módosítással érintett terület

Az Eperjesi utca 1 szám alatt található óvoda 3144/4 és 3144/3 hrsz mellett telekosztással leválasztott Vk terület és az Lk területfelhasználású területből leválasztott területrész területfelhasználási és övezeti szintű módosítása, Vt településközpont területfelhasználásba és övezetbe.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok:

- az 2/a terület: Vk terület ~1,39 ha → Vt
- az 2/b terület: az Lk területrész ~0,28 ha → Vt

Az 6/d. módosítással érintett terület a 3. sz főút mentén

A 6/d terület: Lke kertvárosias lakó terület ~0,47 ha → Vt településközpont területfelhasználásba és övezetbe kerül (5800, 5843, 5845, 5888, 5891 hrsz).

Az 16. módosítással érintett terület az Eperjesi út mentén, a kórház mögötti erdőterületen

A kórház mögötti Ev védelmi erdő területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület ~0,28 ha → Vt településközpont területfelhasználásba és övezetbe kerül (3144/7 hrsz)

1.1.2. c. Gazdasági területek (Gksz, Gip)

A településszerkezeti terv módosítása jelentős mértékben irányul a tervezett gazdasági területek növelése. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek rehabilitációja és új fejlesztési területek kijelölése is cél. A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

A tervmódosítás a szolgáltató funkciójú telkek iránt jelentkező igények színvonalas kielégítését irányozza elő a meglévő lehetőségeket és szolgáltatói helyigényeket figyelembe véve.

A tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági beépítés helye a táji- és építészeti szempontból is megfelelő a település környezeti adottságaihoz.

A tervmódosítással érintett terület jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított, a tervezett más irányú felhasználása azonban nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket. A területet nem érintik a NATURA 2000 lehatárolások sem.

Gazdasági funkciójú fejlesztésre tervezett területek

A gazdasági területeken csak olyan funkcióváltás, vagy új funkció megjelenése lehetséges, ami a szomszédos lakó- és központi területekre zavaró környezeti hatás tekintetében (zaj, bűz stb.) terhelésnövekedést nem okoz.

4-es számú módosítással érintett terület:

A 0261/ 8, 9, 11, 12 és a 0263, 0264 hrsz-ú területek Má jelű mezőgazdasági területfelhasználásból Gksz területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolása összesen 3,16 ha-on.

7-es számú módosítással érintett terület:

A Nagytarcsai út melletti meglévő gazdasági terület övezeti besorolása ipari gazdasági övezet (Gip), amely kiegészülne a készülő településrendezési tervek módosásával a közigazgatási határig. (4. számú módosítás). E területek övezeti besorolás tekintetében a kedvezőbb megoldás a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz), amelynek környezetvédelmi határértékei lehetővé teszik a lakóterületi normatívák betartatását. Ennek okán felülvizsgálat keretében a Gip-m területfelhasználású és Gip-2 övezeti besorolású területeket kereskedelmi szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásba és övezetbe sorolása mintegy 13,5 ha-on. (Hrsz: 0262,0261/2, 0261/6, 0261/12, 0260, 0259)

5-ös számú módosítással érintett terület:

Az agglomerációs törvény alapján lehetséges városias települési térség céljára igénybe vehető 10,5 ha-os terület tervezett gazdasági célú területfelhasználási lehetőség érvényesítése a Településszerkezeti terven 2,86 ha-on.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok csak Településszerkezeti tervi módosítás keretében terepbejárás után a 6669-6718 hrsz területen tervezett.

Má (Mezőgazdasági terület) ~2,86 ha → Gksz kereskedelmi- szolgáltató gazdasági terület

6/b számú módosítással érintett terület:

A településközpontban a Batthyány utca mentén tervezett Gksz terület:

- a 6/b terület: Vt településközpont terület, kertvárosias lakóterület és közlekedési terület ~0,79 ha → Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területfelhasználásba és övezetbe kerül (1235, 1238, 1237/13 hrsz)

A területen gyógyszergyár üzemel. A gyógyszergyár területe bővült. A tervezett épület bővítés a jelenlegi építési paramétereknek megfelel, de funkcióját tekintve nem megfelelő. Ezért önkormányzati szándéka a terület kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe történő átsorolása.

1.1.2.d. Különleges területek (K)

A település igazgatási területén több olyan területhasználat található, mely az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolható. A különleges területek közös és lényeges jellemzője, hogy a környezetükre gyakorolt hatásuk jelentős, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek. Ezeket a különleges területhasználatokat eltérő beépítési és területhasználati (környezeti)

igényeik miatt a szerkezeti és a szabályozási terven is eltérő területfelhasználási kategóriákba és építési övezetekbe is soroltuk.

Különleges beépítésre szánt fejlesztésre tervezett területek:

3-as számú módosítással érintett terület:

A 2231, 2228, 2225, 2226, 2227 hrsz temető és kegyeleti park területének korrekciója a tényleges állapot és az új jogszabályi területfelhasználási elnevezések szerint.

Jelenlegi változtatásra tervezett területnagyságok:

- a 3/e terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,31 ha → Kt temető terület
- a 3/f terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,77 ha → Kt temető terület

19-es számú módosítással érintett terület:

A Mezőgye utca- Kossuth Lajos utca mentén a Zkp közpark és K-rek rekreációs területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület ~1,92 ha → Ksp különleges sportterület övezetbe kerül (6092, 254/2, 255/10 hrsz). A terület a sportpálya övezetbe sorolt területhez kapcsolódik.

- a 19/a terület: K-rek különleges rekreációs terület ~1,33 ha → Ksp sportterület övezetbe kerül (6092 hrsz)
- a 19/b terület: Zkp közpark terület ~0,59 ha → Ksp sportterület övezetbe kerül (6092, 254/2, 255/10 hrsz)

20-as számú módosítással érintett terület:

A volt Klinka bánya területe a Nagytarcsai út mentén (Kb) bánya területfelhasználásba sorolt terület ~4,2 ha → Különleges beépítésre szánt szállítmányozási területfelhasználásba és Má-k mezőgazdasági övezetbe kerül (6816 hrsz). A terület a bányakapitányság adatszolgáltatása alapján már nem bányatelek. A terület különleges szállítmányozási célú hasznosításához szabályozási terv készítése szükséges.

1.1.3. Beépítésre nem szánt területek (a zöldterületek kivételével, jellemzően külterületek)

1.1.3. a. Zöldterületek (Zkk)

3/c, 3/d számú módosítási terület:

- a 3/c terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,31 ha → Zkk (közkert) (új jogszabály szerinti új elnevezés)
- a 3/d terület: Zke (kegyeleti park) terület ~0,34 ha → Zkk (közkert)

A tervmódosítás keretében új zöldterületi kijelölés, illetve további zöldterület kialakítás:

A 6/a terület a Batthyány utca mentén: Vt (településközpont vegyes) terület ~0,18 ha → Zkp (közpark) hrsz: 1287/3

8-es számú módosítási terület:

A Mezőgazdasági területfelhasználásba és övezetben lévő temető terület beépítésre szánt különleges temetőterület övezeti besorolása 0,1 ha on. (hrsz:0270)

17-es számú módosítási terület:

A Simándi József utca mentén az Lke kertvárosias lakóterület területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület ~0,053 ha → Zkp közpark felhasználásba és övezetbe kerül (5770 hrsz). A területen játszótér található.

18-as számú módosítási terület:

A Síp utca mentén a Zkp közpark területfelhasználásba és övezetbe sorolt terület ~0,066 ha → Ksp különleges sportterület területfelhasználásba és övezetbe kerül (1878/13 hrsz). A terület a sportpálya területéhez tartozik.

1.1.3. b. Erdőterületek (E)

A település erdősültsége messze az országos és a megyei átlag alatt van. A meglévő erdőterületek jellemzően a külterület K-i részén találhatók.

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az erdőtervek alapján biztosítandó.

A tervmódosítás keretében új erdőterületi kijelölés illetve erdőgazdasági terület-igénybevétel nem történik, - de átvezetésre kerülnek az országos erdőállomány adattár szerint meglévő, eddig a terven nem lehatárolt erdőterületek (ezért a területi mérleg szerinti erdőterület nő).

Településszerkezeti tervben a biológiai aktivitásérték kompenzálására 5,2 ha erdőterület kerül kijelölésre a településszerkezeti terven.

10-es számú (10/a, 10/b, 10/c) módosítási terület: Biológiai aktivitásérték pótlás területe

Az érintett telkek: 0265, 6592/2, 6740, 6669-6718. A tervezett változás "Má" jelű mezőgazdasági területfelhasználásból ->"Ev" jelű védelmi erdőterület. A tervezett változás összterülete: 5,2 hektár

1.1.3. c. Mezőgazdasági területek (M)

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. A mezőgazdasági területekre elsősorban általános gazdálkodási formák jellemzők (nagy- és kistáblás szántóföldek, gyepterületek), viszonyt két nagyobb kiterjedésű „volt zártkerti” kertgazdasági terület.

A mezőgazdasági területfelhasználási egységet a tervmódosítási akcióterületek Gksz gazdasági terület kijelölésének vonatkozásában érint.

(Az országos erdőállomány adattár szerint meglévő, eddig a terven nem lehatárolt erdőterületek átvezetése azonban jellemzően mezőgazdasági besorolású területeket érintenek, így a területi mérlegben a mezőgazdasági terület csökken, de ez valós területhasználati változásokat nem eredményez, mivel ezek a természetben sem mezőgazdasági, hanem meglévő erdőterületek.)

A tervmódosítás keretében új mezőgazdasági területi kijelölés nem történik.

1.1.3.d. Vízgazdálkodási (V) területek

A vízgazdálkodási területek közé tartoznak Kistarcsa felszíni vízfolyásai. A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell. A település legjelentősebb kisvízfolyása a Szilas patak mentén természetvédelmi értékvédelmi szempontból értékes területek találhatók, ezért a természetvédelmi és ökológiai szempontok érvényesítésére kiemelt figyelmet kell fordítani.

A vízgazdálkodási területfelhasználási egységet a tervmódosítás nem érinti.

A tervmódosítás keretében új vízgazdálkodási területi kijelölés nem történik.

1.1.3.e. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Hv)**9-es számú módosítási terület: Honvédelmi terület**

A tervmódosítás keretében a jelenlegi beépítésre nem szánt mezőgazdasági területfelhasználású terület (Má) beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület (Kb-Hv) területfelhasználási kategóriába kerül, a 0156 hrsz. területeken mintegy 2 ha-on.

(A tervmódosítással érintett terület jelenlegi és tervezett funkciója nem sért sem régészeti, sem építészeti, sem ökológiai értékeket, részben kialakult területhasználattal.)

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

A település területének természeti védelem alatt álló területeinek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat, valamint a Natura 2000 területek teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületeit főként Szilas-patak, valamint annak mellékága melletti területek teszik ki. A településszerkezeti terv új helyi jelentőségű, vagy országos jelentőségű természeti védelemre nem tesz javaslatot.

A tervmódosítások védett tájelemeket nem érintenek. A tervmódosítások alakítása és szabályozása során maradéktalanul érvényre kell juttatni a táj- és természetvédelem szempontjait, valamint biztosítani kell a település kialakult értékes táji zöldfelületi rendszerének fenntartását, az ökológiai elemek és hálózatok védelmét. A módosítások táji léptékben kis területekre terjednek ki, viszonylag elenyésző hatással járnak, ennek ellenére a kellő gondossággal kell eljárni a táji és természeti adottságok megóvása érdekében.

1.3. A zöldfelületi rendszer

Zöldfelületek alatt értendő minden olyan terület, amelyet részben, vagy egészben növényzet borít. A település zöldfelületi rendszerének elsődleges elemei a közparkok, fasorok, erdők, rét-legelő és nádas területek, másodlagos elemei a fennmaradó területek növényzettel fedett részei, amelyek együttesen település zöldfelületi hálózatát alkotják.

Az erdőterületek egy kisebb része belterületen, a Megyei Kórháztól délre helyezkedik el, míg a természetvédelmi szempontból is értékesebb erdőterületek a külterület keleti felén húzódó patakmenti részeken, viszonylag összefüggő területeket alkotnak. A rét, legelő és nádas területek elsősorban a vízfolyások mentén helyezkednek el. A település jelentősebb közparkként is hasznosított területei: Kórház melletti területek, Hősök tere (és Ifjúság tér), valamint az Arany János utca menti zöldterületek.

1.4. Az örökségvédelem

1.4.1. A település védendő épített értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal műemléki nyilvántartása szerint Kistarcsa Város területén nem található műemlék épület.

A településnek jelenleg nincs helyi értékvédelmi rendelete, így sem a településszerkezet, sem az értékesebb épületek nem élveznek védelmet.

A Településszerkezeti terven a művi értékek megfelelő védelme érdekében a HÉSZ-ben az értékvédelmet elősegítő előírások szerepelnek.

A Településszerkezeti és Szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek.

1.5. A közlekedés

Kistarcsa országos főúthálózati kapcsolatai a fejlesztési tervek szerint a település területét érintően nem változnak.

A meglevő országos főúthálózati és mellékút hálózati elemek főbb paraméterei nem változnak.

1.5.1. Közúti közlekedés

A települési úthálózat gyűjtőút hálózatának fejlesztései:

- a déli területen az Eperjesi utcához kapcsolódóan az M0 mentén Nagytarcsa felé kijelölt új útvonal
- az északi területen a HÉV vonal menti útszakaszok gyűjtőúttá fejlesztése
- a Széchenyi utcai HÉV aluljárót a vasúti pálya rekonstrukciójához kétsávosra kell bővíteni

A 3. sz. főúton a forgalom nagysága és csúcsidei terhelése a csomópontok jelzőlámpás szabályozását teszi indokoltá, a gyűjtő utak csatlakozásainál (pl. Eperjes u.) illetve a gyalogos keresztezéseknél.

A város gyűjtőúthálózata a már beépített területeken döntően kialakult. A fejlesztési területeken egyrészt ehhez a belső rendszerhez kapcsolódva kerültek kialakításra az új hálózati elemek, másrészt a korábban ismertetett magasabb rendű hálózati elemekhez és csomópontjaihoz illeszkednek az új feltárási rendszerek.

1.5.2. Közösségi közlekedés

A Budapest Gödöllő HÉV vonal fejlesztésének megvalósíthatósága jelenleg készül. A fejlesztés keretében az Örs vezér téren a M2 metróvonal és a HÉV összekötését, illetve a teljes vonalon a gyorsvasúti üzem feltételeit vizsgálják. A terv szerint a Kistarcsán levő megállóhelyeket a jelenlegi helyükön korszerűsítik.

A kerékpáros hálózat két fő fejlesztési iránya: a 3. sz. főút mentén Budapest felé, illetve a 3101 jelű út mentén Nagytarcsa felé.

A HÉV rekonstrukciója keretében az állomásokhoz kapcsolódva B+R kerékpártárolók létesítése szükséges.

A gyalogos hálózat fejlesztésében a legfontosabb a települési utak közül a szilárd burkolatú járdával el nem látott szakaszok kiépítése.

1.6. A közműellátás

A területfelhasználással kapcsolatos beépítés-fejlesztéseket a szerkezeti terv alátámasztó városrendezési munkarésze részletesen ismerteti.

Az új beépítésekhez a már meglévő, illetve tervezett hálózatokat a várható közműigények alapján kell továbbfejleszteni.

A területfelhasználással kapcsolatos beépítés-fejlesztések ahol új közterület kerül kiszabályozásra, a közművek kiépítését csak egységes rendszerben elő-közművesítéssel, összközműves ellátással javasoljuk megvalósítani.

1-es számú módosítással érintett terület

A tervezési területen a közműellátás megoldottnak tekinthető.

A megvalósult beépítés összközműves ellátás részesül.

Vízellátás

Az Eperjesi utcában DN 200 mm-es ac. körvezetékes vízellátó hálózat üzemel. A vezetékről csatlakozik le a tervezési terület bekötő-vezetéke. Itt feltétlen foglalkozni kell az Eperjesi úti lakótelep vízellátás rekonstrukciójával. Az Eperjesi úti lakótelep vízellátása jelenleg egy DN 100 acny. körvezetékekkel épült ki, mely egy mért bekötővezetékekkel rendelkezik az Eperjesi úti meglévő DN 200 acny. ivóvízvezetékről leágazva. A hét különálló épületegyüttes egy mérőhellyel rendelkezik.

Az üzemeltető szeretné ezt az állapotot megszüntetni és egy olyan hálózat kialakítását kéri, melyben mindegyik épület külön-külön mérési lehetőséget kapna, igazodva a már kiépült (épületenként kettő) házi bekötő vezetékekhez.

Ugyanakkor az önkormányzat érvényes szabályozási terve már olyan állapotot tartalmaz, amelyben az épületek un. úszó telkei megszűnnének és (két-két épület csoportosításban) három önálló belső szabályozási terület alakítanának ki a 5391 Hrsz-ú területben.

Az 1-es számú tervezési területet közvetlen érinti az Eperjesi úti lakótelep vízellátás rekonstrukciójának és funkciójának megoldása.

Az 1-es számú módosítással érintett terület új beépítésnek várható becsült kommunális vízigénye: 25,0 – 30,0 m³/d

Becsült javasolt tűzi-vízigény: 1800 l/min 30,0 l/s

A közcsőről DN 200/80 mm-es kombinált bekötést javasolunk kiépíteni. Az ingatlanon belül a bekötés után DN 100 mm-es tűzi-víz hálózatot javasolunk létesíteni.

A konkrét vízigényeket, és a hálózatfejlesztéseket az engedélyezési terv során lehet pontosítani.

Szennyvízcsatornázás

A vízellátáshoz hasonlóan megoldott a tervezési terület szennyvízelvezetése is. Az ingatlanok bekötőcsatornái az Eperjesi utcában kiépült DN 200 mm-es KG-PVC közcsatornára kerültek rákötésre.

Az új beépítésnél várhatóan át kell építeni a házi csatornarendszert

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület csapadékvizeit az Eperjesi utca zárt csapadékcsatornájába lehet bevezetni. Az ingatlanon belül javasoljuk a zárt csapadék-víztározó kiépítését, és a csapadékvíz öntözésre történő felhasználását.

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátást az Eperjesi utcában kiépült kis-, és középfeszültségű hálózatok biztosítják.

A tervezési területen az új energiaigény alapján lehet a fejlesztéseket a meglévő rendszerről biztosítani.

Gázellátás

A tervezési terület épületeinek hő-ellátását az Eperjesi utcában üzemelő gázhálózatról lehet biztosítani. Az ingatlanok jelenleg is rendelkeznek csatlakozó vezetékkel.

Az energiaigény alapján - amennyiben szükséges - lehet a csatlakozó vezetéket felbővíteni, illetve új csatlakozó vezetéket létesíteni a Fenyves utca felől.

Hírközlés

A hírközlés vezetékes hálózatai az Eperjesi utcában kiépültek. A tervezési terület jelenleg is rendelkezik hálózati bekötéssel.

A tervezési területen a településközpont vegyes területfelhasználásnál az igényeknek megfelelő fővonal igényt kell biztosítani. Telefon-hálózat fejlesztésével együtt biztosítani kell a kábeltévé kiépítését, fejlesztését is.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A távközlési ellátottságot a tervezési területen lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

2-es számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

A 2-es számú módosítással érintett területen belül a 2/a terület közműellátása megoldottnak tekinthető, valamennyi közműbekötéssel rendelkezik.

Vízellátás

Az Eperjesi utcában DN 200 mm-es ac. körvezetékes vízellátó hálózat üzemel. A vezetékről csatlakozik le a 2/a terület bekötő-vezetéke. A 2/b területre nem épült ki bekötővezeték. Az Eperjes úti lakótelep vízellátásának fejlesztése szintén hatással lehet 2-es számú tervezési területre is.

A 2. számú módosítással érintett terület új beépítésének várható becsült kommunális vízigénye: 25,0 – 30,0 m³/d

Becsült javasolt tűzi-vízigény: 1800 l/min 30,0 l/s

Ha a tervezési terület továbbra is külön ingatlanonként kerül hasznosításra, úgy a 2/a területen felül kell vizsgálni a jelenlegi bekötést, és a többlet vízigényeknek megfelelően kell átépíteni. A 2/b területen új bekötést kell létesíteni.

A konkrét vízigények és a hálózatfejlesztések az engedélyezési terv során lehet pontosítani.

Szennyvízcsatornázás

A vízellátáshoz hasonlóan megoldott a tervezési terület szennyvízelvezetése is. Az ingatlanok közül a 2/a ingatlan rendelkezik bekötő csatornával, mely az Eperjesi utcában kiépült DN 200 mm-es KG-PVC közcsatornára kerültek rákötésre.

Az új beépítésnél várhatóan át kell építeni a házi csatornarendszert. A vízellátáshoz hasonlóan a 2/a ingatlan házi bekötőcsatornáját felül kell vizsgálni, amennyiben megfelelő, nem kell bekötőcsatornát kiépíteni. A 2/b ingatlan szennyvizei az Eperjesi utcában kiépült DN 200 mm-es KG-PVC közcsatornára köthető. Az ingatlanhoz ki kell építeni a DN160 mm-es házi bekötőcsatornát.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület csapadékvizeit az Eperjesi utca zárt csapadékcsatornájába lehet bevezetni. Az ingatlanon belül javasoljuk a zárt csapadék-víztározó kiépítését, és a csapadékvíz öntözésre történő felhasználását.

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátást az Eperjesi utcában kiépült kis-, és középfeszültségű hálózatok biztosítják. A tervezési területen az új energiaigény alapján lehet a fejlesztéseket a meglévő rendszerről biztosítani.

Gázellátás

A tervezési terület épületeinek hő-ellátását az Eperjesi utcában üzemelő gázhálózatról lehet biztosítani. A 2/a ingatlan jelenleg is rendelkezik csatlakozó vezetékkel és nyomás-szabályozóval. Az energiaigény alapján felül kell vizsgálnia csatlakozó vezeték és a nyomásszabályozó kapacitását és amennyiben szükséges fel kell bővíteni.

A 2/b ingatlanhoz ki kell építeni a csatlakozó vezetékét.

Hírközlés

A hírközlés vezetékes hálózatai az Eperjesi utcában kiépültek. A 2/a tervezési terület jelenleg is rendelkezik hálózati bekötéssel.

A tervezési területen a településközpont vegyes területfelhasználásnál az igényeknek megfelelő fővonal igényt kell biztosítani. Telefon-hálózat fejlesztésével együtt biztosítani kell a kábeltévé kiépítését, fejlesztését is.

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A távközlési ellátottságot a tervezési területen lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

3-as számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

A 3-as számú módosítással érintett területet érintő közterületei közül a tervezési területhez kapcsolódó Aulich Lajos és Füleki utcákban összközműves az ellátás. A tervezési terület új kiszabályozásra kerülő közterületei közül a Zsák és a Holló utcában nem épült ki a közműellátás rendszerei. A tervezési terület 3/a zsák utcai részén 14 db ingatlan, míg a Holló utca mentén 3/b területen 10 db ingatlan kiszabályozása várható.

Vízellátás

A tervezési területen mind a zsák utca mind a Holló utca nyomvonalán DN 100 mm-es közcső kiépítését javasoljuk. A Holló utca DN 100 mm-es KPE vezetéke a csatlakoztatni kell a Füleki utca vezetékéhez.

A tervezési terület várható vízigénye: 10,8 m³/d

Mértékadó javasolt vízigény: 600 l/min, 10 l/s

A Holló utca és a zsák utca ágvezetékes hálózatának végén végtűzcsapot kell kialakítani.

Szennyvízcsatornázás

A tervezési terület közterületein a Holló és a zsák utcában DN 200 mm-es pvc gravitációs közcsatorna kiépítését javasoljuk.

A tervezési terület várható szennyvízmennyisége: 10,8 m³/d

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület csapadékvizeit a zsák utcában és a Holló utcában zárt felszínközeli csapadékcsatornával javasoljuk elvezetni. Az ingatlanokon belül javasoljuk a zárt csapadék-víztározó kiépítését, és a csapadékvíz öntözésre történő felhasználását. A közterület csapadékcsatornája csak az út vízelvezetésére szolgál.

Gázellátás

A tervezési terület közterületein ki kell építeni a Füleki utcától a középnyomású gázellátó hálózatot. A középnyomású gázvezetékű ingatlanokhoz ki kell építeni a csatlakozó vezetékét és az ingatlanon belül a nyomásszabályozókat.

A várható becsült gázigény: 24,0 gnm³/h

Az energiaigény alapján - amennyiben szükséges - lehet a csatlakozó vezetékét felbővíteni.

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátás hálózatai a tervezési terület csatlakozó utcáiban kiépült. A Füleki utcában kis és középfeszültségű hálózat üzemel.

A tervezési terület becsült várható egyidejű villamosenergia-igénye: 132 kW

A tervezési területen az új energiaigény alapján lehet a fejlesztéseket a meglévő rendszerről biztosítani.

Az új közterületeken ki kell építeni a kiefeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat földkábeles formában.

Hírközlés

A hírközlés vezeték hálózatai a Füleki, Aulich Lajos, Grassalkovich utcákban kiépültek. Az új közterületeken ki kell építeni a hírközlés földkábeles hálózatait és bekötéseit.

A tervezési területen a kertvárosi lakóterület igényeinek megfelelő fővonal igényt kell biztosítani. Telefon-hálózat fejlesztésével együtt biztosítani kell a kábeltévé kiépítését, fejlesztését

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A távközlési ellátottságot a tervezési területen lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

4-es számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

Vízellátás

A tervezési területen kommunális vízellátását közüzemi hálózatról javasoljuk biztosítani.

A tervezési terület várható kommunális becsült vízigénye: 5,0 m³/d

Mértékadó javasolt vízigény: 1800 l/min, 30 l/s

A közcső-hálózat által biztosított tűzi-vízigény feletti oltó-vízmennyiséget tűzi-víztározóból javasoljuk biztosítani.

Szennyvízcsatornázás

A tervezési terület kommunális szennyvizet közcsatornával javasoljuk elvezetni. A tervezési terület várható szennyvízmennyisége: 5,0 m³/d

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen meg kell oldani a csapadékvíz-elvezetést. A közterület csapadék-csatornája csak az út vízlevezetésére szolgál. Ezért a tervezési terület csapadékvizet az ingatlanokon belül zárt csapadék-víztározó kiépítésével javasoljuk megoldani. Az ingatlanon belül felszínközeli gravitációs csapadékcsatorna kiépítése javasolható. Az épületek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket öntözésre célszerű felhasználni.

Gázellátás

A tervezési terület hő-ellátását középnyomású gázhálózatról javasoljuk biztosítani.

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátás hálózatai a Nagytarcsai út mentén húzódnak. A tervezési terület villamosenergiaellátását a Nagytarcsai út mentén húzódó középfeszültségű hálózatról javasoljuk ellátni.

A tervezési terület becsült várható egyidejű villamosenergia-igénye: 150 kW

A tervezési terület energiaigény alapján az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. határozza meg a meglévő rendszerről a hálózatfejlesztéseket.

Az új közterületen ki kell építeni a kiefeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat földkábeles formában.

Hírközlés

A hírközlés vezeték hálózatai

A tervezési területen az igényeknek megfelelő fővonal igényt kell biztosítani. Telefon-hálózat fejlesztésével együtt biztosítani kell a kábeltévé kiépítését, fejlesztését

Vezeték nélküli hírközlési létesítmények elhelyezhetőségére vonatkozóan:

A távközlési ellátottságot a tervezési területen lényegesen növelheti a mobiltelefonok használata. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igényhez igazodóan korlátlanul használható.

A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv- és hírközlési szolgáltató (T-Mobile, Telenor, Vodafone) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

5-ös számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

Vízellátás

Az 5-ös számú tervezési terület kommunális vízellátását szintén közüzemi hálózatról javasoljuk biztosítani.

A tervezési terület várható becsült kommunális vízigénye: 10,0 m³/d

Mértékadó javasolt vízigény: 1800 l/min, 30 l/s

A közcső-hálózat által biztosított tűzi-vízigény feletti oltó-vízmennyiséget tűzi-víztározóból javasoljuk biztosítani.

A tervezési területhez közcsőhálózat a Nagytarcsai út mentén húzódik. Innen kell kialakítani a kiépítésre kerülő úthálózat mentén a DN 100 mm-es vízellátó hálózatot.

Szennyvízcsatornázás

A tervezési terület kommunális szennyvizeit közcsatornával javasoljuk elvezetni. A tervezési terület várható becsült szennyvízmennyisége: 10,0 m³/d

A tervezési területhez közcsatorna a Nagytarcsai út mentén húzódik. Erre a közcsatornára kell rákötni a tervezési terület új csatornáját.

Csapadékvíz-elvezetés

A tervezési területen meg kell oldani a csapadék-vízvezetést. A közterület csapadék-csatornája csak az út vízvezetésére szolgál. Ezért a tervezési terület csapadékvizeit az ingatlanokon belül zárt csapadék-víztározó kiépítésével javasoljuk megoldani. Az ingatlanon belül felszín közeli gravitációs csapadékcsatorna kiépítése javasolható. Az épületek tetőfelületén összegyülekező csapadékvizeket öntözésre célszerű felhasználni. Új közterületi út csak vízvezetéssel építhető ki.

Gázellátás

A tervezési terület hő-ellátását középnyomású gázhálózatról javasoljuk biztosítani.

Villamosenergia-ellátás

A villamosenergia-ellátás hálózatai a Nagytarcsai út mentén húzódnak. A tervezési terület villamosenergiaellátását a Nagytarcsai út mentén húzódó középfeszültségű hálózatról javasoljuk ellátni.

A tervezési terület becsült várható egyidejű villamosenergia-igénye: 250 kW

A tervezési terület energiaigény alapján az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt. határozza meg a meglévő rendszerről a hálózatfejlesztéseket.

Az új közterületen ki kell építeni a kiefeszültségű ellátó és közvilágítási hálózatokat földkábeles formában.

Hírközlés

A hírközlés vezetékes hálózatai

A tervezési területen az igényeknek megfelelő fővonal igényt kell biztosítani. Telefon-hálózat fejlesztésével együtt biztosítani kell a kábeltévé kiépítését, fejlesztését

6-os számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

A tervezési terület összközműves ellátással rendelkezik. Ezért főleg közmű rekonstrukciókkal kell számolni a közműfejlesztésként.

7-es számú módosítással érintett terület közműfejlesztése

A Nagytarcsai út mentén található tervezési területen üzemelő gazdasági területek találhatóak. Az üzemelő gazdasági területek közműellátása megoldott. Külön közműfejlesztésre jelenleg nincs szükség.

1.7. A Környezetvédelem

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Kistarcsa a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”

A nitrátérzékeny területeknek a MePAR szerinti blokkok szintjén történő közzétételéről szóló 43/2007. (VI. 1.) FVM rendelet melléklete alapján Kistarcsa közigazgatási területe nitrátérzékeny.

Kistarcsa szennyvizei - Kerepes és Nagytarcsa szennyvizeivel együtt - közös nyomóvezetéken a Fővárosi Csatornázási Művek szennyvízelvezető rendszeréhez csatlakoznak. A településen a csatornázottság majdnem teljeskörű, 86%-os a rákötési arány.

Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

A település legjelentősebb kisvízfolyása Szilas patak. A vízgyűjtő éves vízhiánya kb. 50 - 60 mm. A Szilas patak völgye széles, lapos, többnyire feltöltődött. A csapadékokból az összegyűlekezés igen gyors, az árhullám levonulása is elég sok hordalékot szállít. A vízfolyást több helyen vízparti növényársulás kíséri.

A mezőgazdasági területekről talajvédelmi szempontból általánosságban elmondható, hogy többnyire megfelelő, helyenként gyenge homoktalajok, ahol a termőréteg csökkentő talajhibákon kívül meghatározó a heterogenitás, ami tovább fokozódhat helytelen talajhasznosítás következtében. Ezért a talajvédelemre fokozott gondot kell fordítani.

Az építési tevékenységek által érintett nagyobb kiterjedésű tereprendezési munkák végzése során, talaj védelme érdekében a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

A település területén számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak. A helyhez kötött légszennyező forrásokon légtérbe jutó szennyező anyagok zömmel a hőenergia termelésből erednek, ezek mennyisége nem haladja meg a területi kibocsátási határértéket és nem okoznak jelentős légszennyezést.

A település levegőminőség állapotában meghatározó a közlekedési eredetű légszennyezés terhelés. A belterületet kettészelő 3-as főút forgalma a szomszédos lakott területrészekben számottevő légszennyezés terhelést okoz.

Az M0 keleti szektorának nyomvonala a közigazgatási határa mentén halad. Az autópálya forgalma által okozott légszennyezés terhelés a szomszédos területeken jelentős.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. Az M0, 3-as főút és az M31 utak átmenő forgalma, valamint a Gödöllői HÉV forgalma a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészekben számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású telephely, szórakozóhely nem működik.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A település belterületén a kommunális hulladékok szelektív gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik, melyet az önkormányzati tulajdonban lévő KIVÜ Kistarcsa Városüzemeltető Nonprofit Kft. végez.

Az újonnan beépítendő területeket is be kell kapcsolni a meglévő kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe. A keletkező veszélyes hulladékok a telephelyeken belül - üzemi gyűjtőben - átmenetileg tárolhatók, melyek rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.

A települési szilárd hulladékok gyűjtése során, a veszélyes és újrahasznosítható komponensek szelektív gyűjtésének arányát növelni kell. Ehhez meg kell teremteni a szelektív hulladék gyűjtés infrastrukturális feltételeit, a gyűjtődényzet beszerzés, az elszállítás és hasznosítás feltételeinek kialakításával.

1.8. A védőterületek és védőtávolságok, korlátozások

A védőterületek és védőtávolságok lehetnek:

- műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű-) védőterületek, korlátozások
- környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok
- örökségvédelmi korlátozások
- egyéb korlátozó tényezők
- egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

1.8.1. Műszaki biztonsági (közlekedési- és közmű nyomvonalak) védőövezetek

- országos közutak védőtávolsága: 3101. IV o. összekötőút, védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- vasút HÉV (Budapest-Gödöllő vasútvonala) védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- M0 gyorsforgalmi út védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m
- M31 autópálya védőtávolsága a tengelytől mért 100-100 m
- 3. sz. főút védőtávolsága a tengelytől mért 50-50 m
- DN 400 mm-es barátság I. szénhidrogén szállító vezeték 10-10 m
- DN térségi szénhidrogén szállító vezeték (Vecsés-Balassagyarmat földgáz szállítóvezeték): 10-10 m
- 20 kV-os szabadvezetékes hálózatok külterületen 5,0 - 5,0 m,
- 120 kV-os hálózat 13 - 13 m
- 220 kV-os hálózat 18 - 18 m
- 400 kV-os hálózat 23 - 23 m
- nagynyomású gázvezeték 23 -23 m
- nagyközép-nyomású gázvezeték 9-9 m

1.8.2. Környezetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- A nagytarcsai Honvédségi terület 1000 m-es védőtávolsága
- A csömöri hulladéklerakó 500 m-es védőtávolsága
- Hidrogeológiai védőterület, vízbázis védőterület

1.8.3. Táj- és természetvédelmi védőterületek és védőtávolságok

- Országos Ökológia Hálózat területei (nem védőterület, de természeti értékvédelmi célokat szolgáló korlátozás)
- Natura 2000 területek határa (nem védőterület, de természeti értékvédelmi célokat szolgáló korlátozás)

1.8.4. Örökségvédelmi védőterületek, korlátozások

- Régészeti lelőhelyek vonatkozó egyéb magasabbrendű előírásai és korlátozásai

1.8.5. Egyéb korlátozó tényezők

- az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m, az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 5 m szélességű sáv szabadon kell hagyni.
- Az Agglomerációs törvény szerinti új beépítésre szánt 200 m-es területi korlátozás határa

1.8.6. Egyes sajátos jogintézmények korlátozásai

Településrendezési szerződés:

Kistarcsa város Önkormányzata a településfejlesztési célok megvalósítására az érintett területek tulajdonosaival illetve a területek beruházójával Településrendezési szerződés keretében kíván megállapodni. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.

A Településrendezési szerződés megkötését megelőző képviselőtestületi döntés feltételéről és a szerződés tárgyáról –a jelenleg hatályos jogszabályok szerint- az Építési Törvény 30/A.§ –a rendelkezik.

Elővásárlási jog:

Kistarcsa város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra **elővásárlási jogot** jegyezhet be. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 25.§ –a rögzíti.

Változtatási tilalom:

Kistarcsa város Önkormányzata a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott településrendezési célok magvalósításához szükséges ingatlanokra **változtatási tilalmat** jegyezhet be a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig. Ennek lebonyolítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet. Az Elővásárlási jog bejegyzésének szabályait –a *jelenleg hatályos jogszabályok szerint*- az Építési Törvény 20.§ –a rögzíti.

2. VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK, ÁTSOROLÁSOK)**2.1. Területfelhasználási változások adatai és mutatói**

VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁS -ELSŐ MEGKERESÉS EREDMÉNYE ÉS AZ ÖNKORMÁNYZATI SZÁNDÉKOK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL REALIZÁLT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK					
	sorszám	Terület ha	Helyrajzi szám hrsz.	TSZT Terület-felhasználás módosítás hatályos tervezett	
1.Beépítésre szánt területi növekménnyel járó változások	3/a.	0,78 ha	2219	Zke kegyeleti park	Lke Kertvárosias lakóterület
	3/c.	0,31 ha	2220 2221	Zke kegyeleti park	Lke Kertvárosias lakóterület
	3/e	0,31 ha	2225	Zke kegyeleti park	K-T különleges temető terület
	3/f	0,77 ha	2228	Zke kegyeleti park	K-T különleges temető terület
	4.	3,16 ha	0261/ 8, 9, 11, 12 és a 0263, 0264	Má Mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi - szolgáltató terület
	5.	2,86 ha	6669-6718	Má Mezőgazdasági terület	Gksz kereskedelmi - szolgáltató terület
	16.	0,28 ha	3144/7	Ev védelmi erdőterület	Vt Településközpont terület
	6/c.	0,13 ha	445/1, 445/2	Zkp Közpark	Lke Kertvárosias lakóterület
	18.	0,066 ha	1878/13	Zkp Közpark	Ksp Különleges sportterület
	19/b	0,59 ha	6092, 254/2, 255/10	Zkp Közpark	Ksp Különleges sportterület
	21.	0,073 ha	66/3	Zkp Közpark	Vt Településközpont terület
1.Összesen:-		9,329 ha-			

2. Beépítésre szánt területen belüli terület-felhasználás változások	1/a.	1 ha	3144/6	Vk Központi vegyes	Vt Településközpont terület
	1/b.	0,1 ha	3144/23	Lk Kisvárosias lakó	Vt Településközpont terület
	2/a.	1,39 ha	3544/25 3544/26	Vk Központi vegyes	Vt Településközpont terület
	2/a.	0,28 ha	3544/27 3544/28	Lk Kisvárosias lakó	Vt Településközpont terület
	3/b.	1,03 ha	2231	Kt különleges temető terület	Lke Kertvárosias lakóterület
	7.	13,5 ha	0262,0261/2, 0261/6, 0261/12, 0260 0259	Gip Ipari gazdasági terület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	6/b.	0,79 ha: Vt:0,71 ha KÖu: 0,008 ha Lke:0,06 ha	1235, 1237/13, 1238	Vt Településközpont terület KÖu közút terület Lke kertvárosias lakóterület	Gksz kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
	6/d.	0,47 ha	5800, 5843, 5845, 5888, 5891	Lke Kertvárosias lakóterület	Vt Településközpont terület
	19/a	1,33 ha	6092	K-rek különleges rekreációs terület	Ksp Különleges sportterület
20.	4,2 ha	6816	Kb Különleges bányaterület	Ksz Különleges szállítmányozási terület	
2. Összesen:		24,09 ha			
3. Beépítésre szánt terület visszaminősítése beépítésre nem szánt területté	6/a.	0,18 ha	1287/3	Vt Településközpont terület	Zkp Közpark
	17.	0,053 ha	5770	Lke Kertvárosias lakóterület	Zkp Közpark
3. Összesen:		0,233 ha			
4. Beépítésre nem szánt területen belüli terület-felhasználás változások	3/d	0,34 ha	2226 2227	Zke kegyeleti park	Zkk Közpark
	8.	0,1 ha	0270	Má Mezőgazdasági terület	Zkk Közpark
	9.	2 ha	0156	Má Mezőgazdasági terület	Kb-Hv Honvédelmi terület
	10.	5,2 ha	0265, 6592/2, 6740, 6669-6718	Má Mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
	11.*	8,5 ha	0299/3, 0308, 0309, 0286, 0292, 0246/16, 0257/4, 5, 7-23, 0240/19, 5403/4, 5403/7	Má Mezőgazdasági terület	Ev védelmi erdőterület
	12.*	6,23 ha	0248/6, 0246/37, 0294, 0296, 0297, 0283/1,	Ev védelmi erdőterület	Má Mezőgazdasági terület

			0286, 0299/1, 0305, 0303, 0301, 0300/132,		
	13.*	0,79 ha	0307	Má Mezőgazdasági terület	Eg gazdasági erdőterület
	14*	16,5 ha	0269/3, 0278/2, 0286, 0307, 0304, 0305	Ev védelmi erdőterület	Eg gazdasági erdőterület
	15*	2,05 ha	0240/19, 5403/4, 5403/7	KÖu közlekedési terület	Ev védelmi erdőterület
4. Összesen:		41,71 ha			
<i>*erdőterületek pontosított lehatárolása miatt melyek funkcióját és hasznosítás tekintve nem változik, csak erdőállomány nyilvántartás szerint aktualizált területek</i>					
Tervmódosítással érintett területek (1-4.) összesen:		75,282 ha			

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

3.1. A Település közigazgatási területének területi mérlege:

Területfelhasználás	2012. évi TSZT területfelhasználás (ha)	2015. évi módosítás változásai (ha)	2015. évi TSZT területfelhasználás (ha)
Kertvárosias lakóterület (Lke)	317,0235	+0,78 +0,31 +0,13 +1,03 -0,47 -0,053	318,7505
Kisvárosias lakóterület (Lk)	3,6774	-0,1 -0,28	3,2974
Településközpont terület (Vt)	31,2395	+0,28 +0,073 +0,1 +0,28 -0,79 +0,47 -0,18	31,5525
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	80,2892	+3,16 +2,86 +13,5 +0,79	100,5192
Ipari gazdasági terület (Gip)	18,52	-13,5	5,0242
Különleges beépítésre szánt területek (K)	27,1791	+0,31 +0,77 +0,066 +0,59 -1,03	27,8851
Zöldterületek (közpark, közkert) (Zkp, Zkk)	4,5342	-0,78 -0,31 -0,31 -0,77 -0,13 -0,066 -0,59 -0,073 +0,18 +0,053 +0,1	1,8382

Védelmi erdőterületek (Ev)	57,2014	-0,28 +5,2 +8,5 -6,23 -16,5 +2,05	49,9414
Gazdasági erdőterületek (Eg)	---	+0,79 +16,5	17,3141
Általános mezőgazdasági területek (Má)	439,9922	-3,16 -2,86 -0,1 -1,98 -5,2 -8,5 -0,79 +6,23	423,6322
Kertes mezőgazdasági területek (Mk)	62,3302	---	62,3302
Vízgazdálkodási területek (V)	2,0700	---	2,0700
Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)	---	+1,98	1,9806
Közúti Közlekedési terület (KÖu)	51,928	-2,05	49,8780
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	4,9115	---	4,9115
ÖSSZESEN:	1100,89		1100,9251

**/a TSZT tervlapnak az Országos Erdőterületi Adattár térképi adatbázisa /<http://erdoterkep.mgszh.gov.hu/> és adatszolgáltatása alapján történt javítása/

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4.1. A BATrT Szerkezeti terv és a Kistarcsai TrT módosítás területi mérlege:

Térségi területfelhasználási kategóriák	2005.évi. LXIV: tv. (BATrT) 2011 évi módosítása szerinti állapot (ha)	2012 évi tervmódosítás kor igénybe vett térségi változások	További fejlesztési lehetősége (ha)	2015 évi tervmódosítást or igénybe vett térségi változások	További fejlesztési lehetősége (ha)
Városias települési térség	~525,05	-----	~525,05		
Mezőgazdálkodási térség	~516,05	-----	bármely települési területfelhasználási egység céljára 51,60 ha A városias települési térség céljára 10,5 ha	bármely települési területfelhasználási egység céljára -24,82 ha A városias települési térség céljára -10,5 ha	bármely települési területfelhasználási egység céljára 19,22 ha A városias települési térség céljára 0 ha
Erdőgazdálkodási térség	~59,78	-----	8,967 ha a területfelhasználási egység kiterjedése nem csökkenhet	-6,43 ha	2,537
Igazgatási terület összesen:	~1100,88				

4.2. A BATrT és az OTrT térségi övezeteinek való megfelelés:

Országos Területrendezési Terv országos területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
országos területfelhasználási kategóriák	Közig. terület.	Módosítási terület
települési térség	+	+
erdőgazdálkodási térség	-	
mezőgazdasági térség	+	+
vegyes területfelhasználású térség	-	
vízgazdálkodási térség	-	
építmények által igénybe vett térség	-	
országos övezetek		
országos ökológiai hálózat	+	+
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület	-	
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-	
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület	+	+
tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	+
világörökségi és világörökségi várományos terület	-	
országos vízminőség-védelmi terület	+	+
nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe	-	
kiemelt fontosságú honvédelmi terület	+	+

Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-) a módosítással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)		
<i>kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák</i>	Közig. terület.	Módosítási terület
városias települési térség	+	+
hagyományosan vidéki települési térség	-	
nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség	-	
magas zöldfelületi arányú települési térség	-	
építmények által igénybe vett térség	-	
különleges rendeltetésű térség	-	
erdőgazdálkodási térség	+	+
mezőgazdasági térség	+	+
vízgazdálkodási térség	-	
<i>térségi övezetek</i>		
magterület övezete	+	+
ökológiai folyosó övezete	+	+
puffer terület övezete	-	
kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	-	
kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	+	+
erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)	+	+
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-	
földtani veszélyforrás területének övezete	-	
kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete	-	
honvédelmi terület övezete	-	
<i>megszüntetett térségi övezetek</i> <i>2014. január 1-től nem kell alkalmazni!</i>		
országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	-	
térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	+	
világörökség és világörökség-várományos terület övezete	-	
történeti települési terület övezete	-	
kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	+	
felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete	+	
ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete	+	
nagyvízi meder övezete	-	
vízéróziónak kitett terület övezete	-	
széleróziónak kitett terület övezete	+	
<i>megszüntetett térségi övezetek</i> <i>2015. január 1-től nem kell alkalmazni!</i>		
országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	-	
térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	+	+

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Kistarcsa közigazgatási területét az Országos Területrendezési Terv szerint két területfelhasználási egység érinti:

- települési térség
- mezőgazdasági térség

Kistarcsa közigazgatási területét a Budapesti Agglomeráció Területrendezési terv szerint három területfelhasználási egység érinti:

- városias települési térség
- mezőgazdasági térség
- erdőgazdálkodási térség

A Városias települési térség maximális növekményét, 10,5 ha-t a településjelen termőmódosítás keretében kihasználja.

Az Erdőgazdálkodási térség 8,967 ha felhasználható terület nagyságból 6,43 ha-t használ fel.

A mezőgazdasági térség vonatkozásában 51,6 ha felhasználható terület nagyságból 24,82 ha-t használ fel.

A Kistarcsa közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásainak megfelel.

IGAZOLÁS-ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETI KATEGÓRIÁK

Az övezeti tervlapok alapján megállapítható, hogy Kistarcsa közigazgatási területét és a módosítási területeket az OTrT és a BATrT alapján HATkülönböző térségi övezet érinti.

- Országos és térségi ökológiai hálózat övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
- Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (névváltozás: Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)
- Tájképi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Országos vízminőség-védelmi terület
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület

A Kistarcsa közigazgatási területét érintő területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat a helyzetértékelő munkarész tartalmazza.

Fentiek alapján tehát a módosítási területek övezeti érintettsége a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény, illetve a 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) előírásaival nem ellentétes.

Az OTrT 7.§. (1) bekezdése alapján megállapítható, hogy az Erdőállomány adatszolgáltatása alapján az erdőterületek maradéktalanul ábrázolásra kerültek mind a településszerkezet, mind a szabályozási tervlapokon. A módosítással érintett területek az erdőállományt nem érintik, vagyis 100%-ban erdő területfelhasználási egységbe kerültek. Tehát az OTrT 7.§. (1) bekezdése, mely szerint

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.” igazoltan teljesített.

Az OTrT 8.§ előírásai: „8. § (1) Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.

(2) Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A Borvidéki települések szőlő termőhelyi kataszteréről, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszteréről a NEBIH-nek kellett volna adatot szolgáltatni, de ez (adathiány miatt) nem történt meg. Kijelenthető, hogy a település nem érintett a OTrT 8.§-a által, vagyis a terv megfelel a vonatkozó előírásoknak.

A szőlészeti és a borászati adatszolgáltatás, valamint a származási bizonyítványok kiadásának rendjéről, továbbá a borászati termékek előállításáról, forgalomba hozataláról és jelöléséről szóló 127/2009. (IX. 29.) FVM rendelet 1.az melléklete alapján a település nem tartozik egyetlen borvidékhez sem.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervezett területfelhasználás változások biológiai aktivitásérték változásának egyenlege a 10. számú, mintegy 5,2 hektárnyi kompenzációs erdőterület átsorolása után összességében 0,27 pontnyi növekményt mutat.

A 11.* 12.* 13.* 14.* 15* sorszámokkal jelölt területfelhasználás változások nem kerültek be a biológiai aktivitásérték számításba, mivel ezek az Erdészeti adatszolgáltatás alapján történt térképi pontosításokat tartalmaznak, és valós területfelhasználás változás nem történik.

Kelt: Kistarcsa, 2015. szeptember.02.