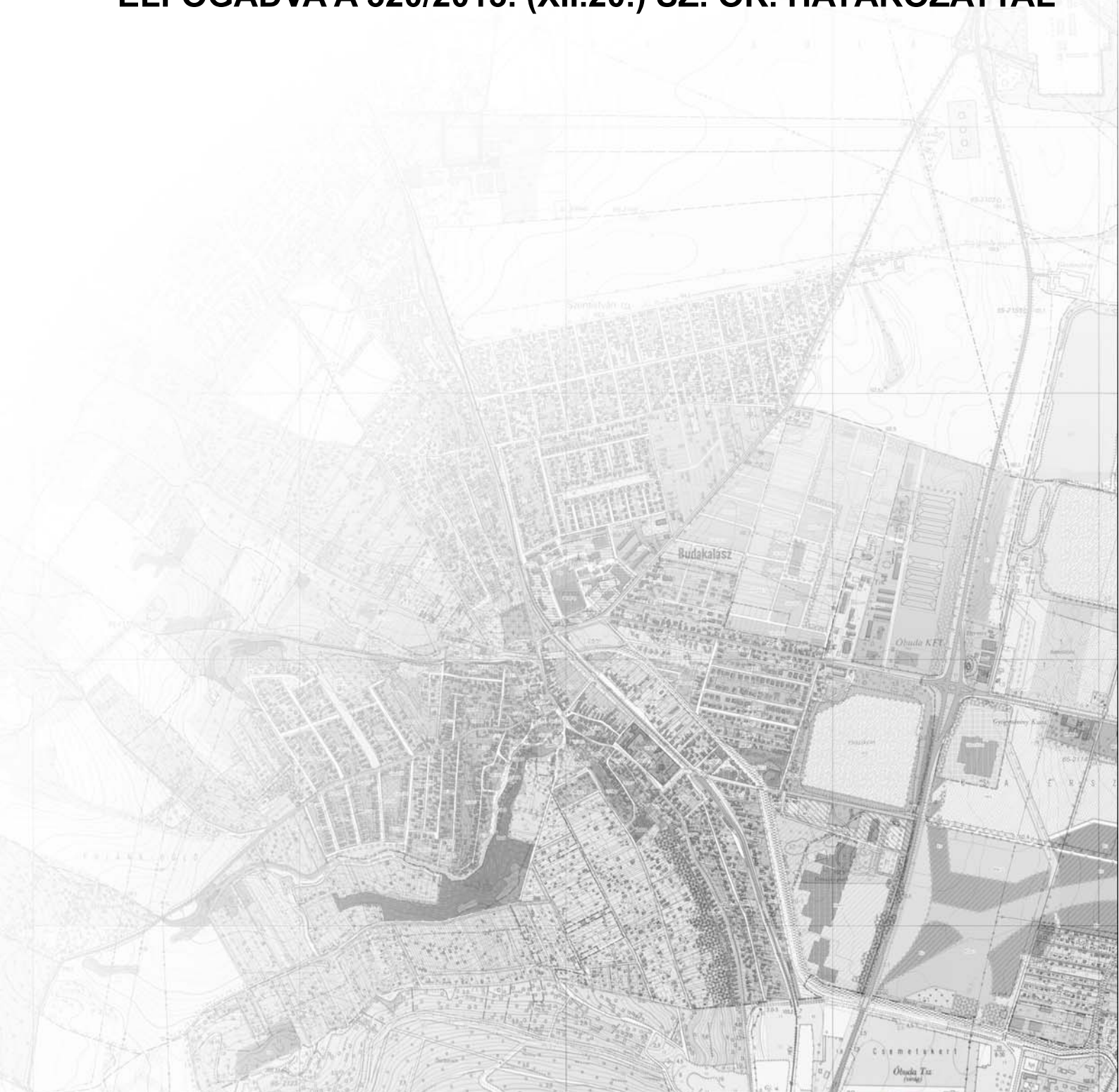


BUDAKALÁSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

TSZT LEÍRÁSA
ELFOGADVA A 320/2013. (XII.20.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL



2013. DECEMBER



KÖZLEKEDÉS



**BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

Szám: 42/2013

K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2013. december 20-án megtartott **rendkívüli nyilvános** ülésén
készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Javaslat Budakalász Város Településszerkezeti tervének, Helyi
Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének elfogadására

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete **7 igen, 1 nem szavazattal 1 tartózkodás** mellett az alábbi határozatot hozta:

320/2013.(XII.20.) Kt. határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a határozat mellékletét képező – Budakalász Város közigazgatási területének felhasználását meghatározó tervet jelentő – alábbi két tervlapot:

- Településszerkezeti tervlap I. Területfelhasználási terv M=1:10.000
- Településszerkezeti tervlap II. Védelmek és korlátozások tervlap M=1:10.000

és a hozzájuk tartozó, Budakalász Város Településszerkezeti tervének leírása c. dokumentációt.

A településszerkezeti terv a megállapítástól számított 30. naptól érvényes és alkalmazandó.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

k.m.f.


Rogán László
polgármester




dr. Papp Judit
aljegyző

A kivonat hitelével:


Barna Yvette

BUDAKALÁSZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

ELFOGADVA A 320/2013. (XII.20.) SZ. ÖK. HATÁROZATTAL

KÉSZÜLT: BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA MEGBÍZÁSÁBÓL
GENERÁLTERVEZŐ
FŐBER ZRT. NEMZETKÖZI INGATLANFEJLESZTÉSI ÉS MÉRNÖKI RT.

FELELŐS IRÁNYÍTÓ TERVEZŐK	FŐBER ZRT.		SZENCZI OTTÓ vezető településtervező TT1 01 - 0056/01
	URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.		LISZKAY KRISZTINA vezető településtervező TT/1É 01 - 1455
VÁROSRENDEZÉS	FŐBER ZRT.		KORMOS ELEONÓRA TT/T 12-0154 NAGY MIKLÓS
	FORT BT.		SCHWARCZUK ÁGNES
	URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.		VÁSÁRHELYI KINGA TT/É-01-3723 KRÉBESZ ANDRÁS SZCZUKA LEVENTE SÍPOS ZSUZSA HORVÁTH ÁGNES
KÖZLEKEDÉS	KÖZLEKEDÉS KFT.		RHORER ÁDÁM K1d-1-01-3157
KÖRNYEZETVÉDELEM - TERMÉSZETVÉDELEM- ZÖLDFELÜLETEK TÁJRENDEZÉS	2010.	FŐBER ZRT.	KORMOS ELEONÓRA TT/T 12-0154 TK-120154 ZABÓ KATALIN K2 13-1111/06
	2013.	TÁJOLÓ-TERV KFT.	AUER JOLÁN TT/1T 01 - 5003
KÖZMŰVEK	KÉSZ KÖZMŰ KFT.		HANCZÁR ZSOLTNÉ TV-T, TE-T, TH-T 01-2418 BÍRÓ ATTILA TV-T, TE-T, TH-T 01-2456
2013. DECEMBER			

A TSZT LEÍRÁSA

**BUDAKALÁSZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
JÓVÁHAGYANDÓ TERVLAPJAI**

I.	Településszerkezeti tervlap - Területfelhasználás	M=1:10.000
II.	Településszerkezeti tervlap - Védelmek, korlátozások	M=1:10.000

BUDAKALÁSZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA TARTALOMJEGYZÉK

1.	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MEGHATÁROZÓ HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ÉS KORÁBBI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	5
1.1.	A területrendezési tervekkel való összhang (OTrT és BATrT).....	5
1.1.1.	A BATrT Térségi Szerkezeti Terve	5
1.1.2.	A TSZT és a BATrT országos/térségi területfelhasználási kategóriái	6
1.1.3.	A TSZT és a BATrT térségi szerkezeti tervének egyéb elemei.....	10
1.1.4.	A TSZT és a BATrT országos/térségi övezetei	10
1.2.	Budakalász településrendezési előzményei (településfejlesztési dokumentumok és korábbi településrendezési eszközök).....	15
2.	A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁLTAL JAVASOLT VÁLTOZÁSOK	16
2.1.	A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek változása.....	16
2.2.	Területfelhasználási változások.....	17
2.2.1.	A TSZT javasolt területfelhasználási változásai.....	17
2.2.2.	A TSZT javasolt területfelhasználási változásainak részletes bemutatása.....	19
2.3.	Fejlesztési területek	29
2.3.1.	Lakóterületi fejlesztések	30
2.3.2.	Településközponti vegyes területek fejlesztése.....	32
2.3.3.	Gazdasági területek fejlesztése.....	33
2.3.4.	Különleges területek fejlesztése.....	34
3.	TERÜLETI MÉRLEG.....	37
4.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV I.- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV	38
4.1.	A beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területi meghatározása	39
4.2.	A beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák területi meghatározása	41
4.3.	További tervi elemek	43
5.	TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV II.- VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK	45
5.1.	Művi értékvédelem	45
5.2.	Táj- és természetvédelem	45
	Az természetvédelem alá tartozó területek és azok védőzónái	45
5.3.	Környezetvédelem.....	46
5.4.	Árvízvédelem	46
5.5.	Közlekedés.....	46
5.6.	Közművek védőtávolsága	46
5.7.	Egyéb elemek.....	46
5.8.	Egyéb térképi elemek	46
6.	KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA.....	47
6.1.	Közúti közlekedés.....	47
6.1.1.	Országos közúthálózati kapcsolatok.....	48
6.1.2.	Települési utak	48
6.2.	Kerékpáros közlekedés	49
6.3.	Közösségi közlekedés	49
6.4.	Vízi közlekedés	49
7.	KÖZMŰINFRASTRUKTÚRA	50
7.1.	Víziközművek.....	50
7.1.1.	Vízellátás.....	50
7.1.2.	Szennyvízelvezetés	50
7.2.	Csapadékvíz elvezetés.....	51
7.3.	Árvízvédelem	51
7.4.	Energia közművek.....	52
7.4.1.	Villamosenergia.....	52
7.4.2.	Földgázellátás	52
7.5.	Távközlés.....	53
8.	KÖRNYEZETVÉDELEM	54
8.1.	A felszíni és a felszín alatti vizek védelme	54
8.2.	A talaj- és a termőföld védelme	54
8.3.	A levegő minőségének védelme.....	54
8.4.	Hulladékgazdálkodás	55
8.5.	Környezeti zaj és rezgés elleni védelem.....	55
8.6.	Biológiai aktivitásérték	55

BUDAKALÁSZ VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK LEÍRÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET MEGHATÁROZÓ HATÁLYOS TERÜLETRENDEZÉSI ÉS KORÁBBI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budakalász településrendezési eszközeinek módosítása a többször módosított, az országos területrendezési tervéről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT) valamint a 2011. évi LXXXVIII. törvénnyel módosított a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) betartásával készült. A két területrendezés tervek egymással hierarchikus összhangban van, így a BATrT az országos terv elemeit is rögzíti.

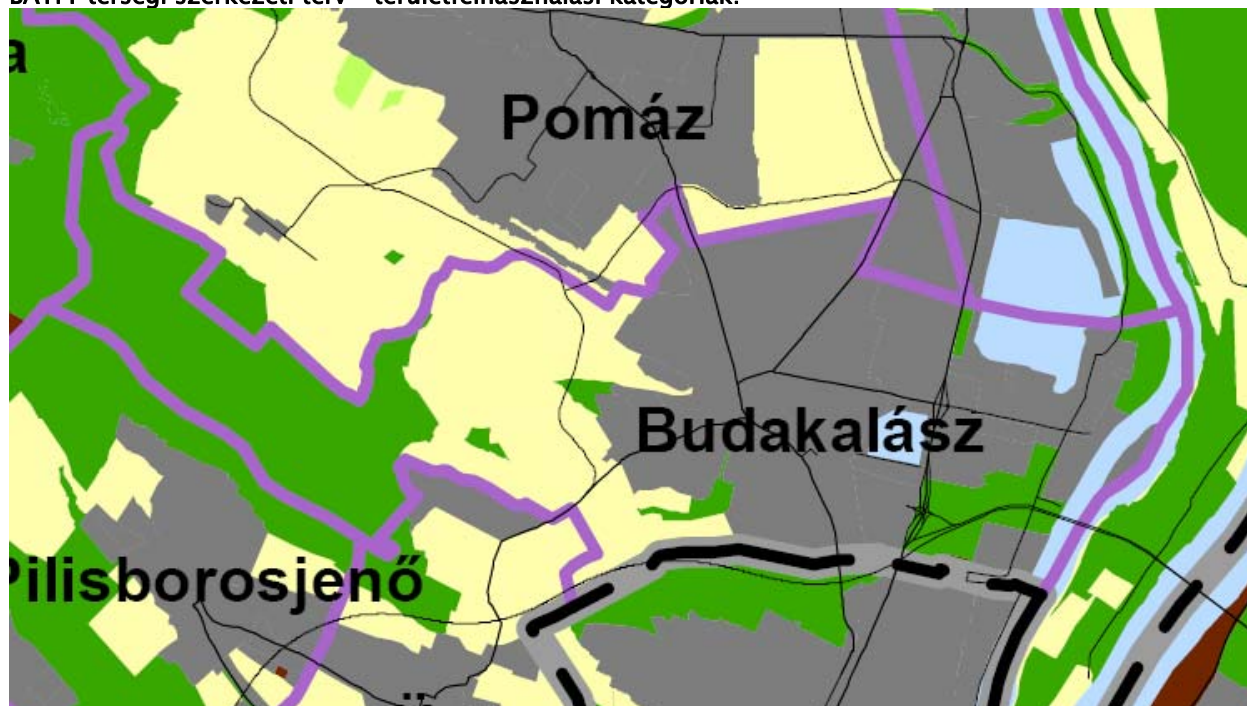
1.1. A területrendezési tervekkel való összhang (OTrT és BATrT)

1.1.1. A BATrT Térségi Szerkezeti Terve

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái Budakalászt érintően a következők a BATrT 1/3 sz. melléklete alapján:

térségi területfelhasználási kategória	térségi területfelhasználási kategória területe (ha)	Település területéhez viszonyított arány (%)	közigazgatási arány (%)
városias települési térség	679,87	44,83	
erdőgazdálkodási térség	423,18	27,90	
mezőgazdasági térség	316,41	20,86	
építmények által igénybevett térség	4,07	0,27	
vízgazdálkodási térség	93,15	6,14	
Összesen	1516,68	100,00	


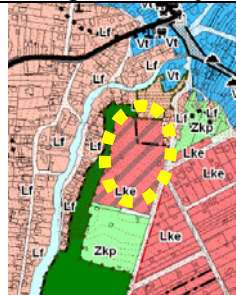
BATrT térségi szerkezeti terv – területfelhasználási kategóriák:









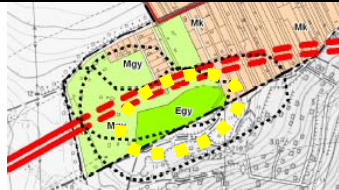

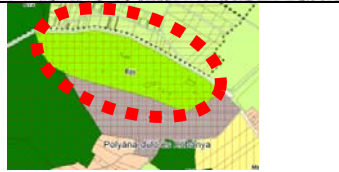
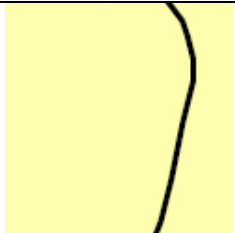
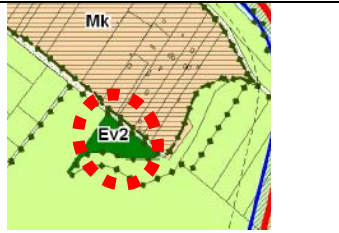

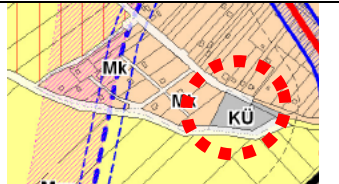


A BATrT előírásai meghatározzák az egyes térségi területfelhasználási kategóriákon belül a TSZT-ben kijelölhető területfelhasználási egységekre vonatkozó előírásokat. Budakalász esetében az alábbiak a lehetőségek:

térségi területfelhasználási kategória	területe (ha)	kijelölhető területfelhasználási egység		
		típus	ha	%
városias települési térség	679,87	bármely		nincs korlátozása
erdőgazdálkodási térség	423,18	erdő, illetve természetközeli (karsztbokorerdő)	359,7	85
			63,47	15
mezőgazdasági térség	316,41	mezőgazdasági, illetve természetközeli	284,7	90
		bármely	31,64	10
építmények által igénybevett térség	4,07	adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egység		
vízgazdálkodási térség	93,15	vízgazdálkodási, illetve természetközeli	88,49	95
		olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit	4,65	5
Összesen	1516,68			100

1.1.2. A TSZT és a BATrT országos/térségi területfelhasználási kategóriái

Városias települési térség előírásai	
A városias települési térségen belül újonnan beépítésre szánt terület:	
 	2,1 ha Lke kertvárosi lakóterület kijelölése a TSZT Zkp területfelhasználási egységén
<p>BATrT 5. § (2) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha</p> <p>a) a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,</p> <p>b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és</p> <p>c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.</p> <p>(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítésznek a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.</p> <p>(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.</p> <p>(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.</p>	MEGFELEL
<p>OTrT 6.§ (2) d) a városias települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható</p>	
Egyéb átsorolások a városias települési térségen belül MEGFELELNEK.	

Erdőgazdálkodási térség			
BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni...			
A fenti területkimutatás alapján 63,47 ha erdőgazdálkodási térségbe sorolt terület sorolható nem erdő területfelhasználásba			
Az erdőgazdálkodási térségben kijelölésre kerülő egyéb területfelhasználási kategóriák:			
		4,4 ha Mgy mezőgazdasági terület gyepek	
		25,2 ha KÖu közúti közlekedési terület 0,4 ha Vg vízgazdálkodási gátterület	
Összesen		30 ha < 63,47 ha MEGFELEL	
...A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.			
(2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.			
a 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT nem különbözteti meg az erdő területfelhasználáson belül a védelmi célú erdőket, így			
	149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat	
erdő összesen	368,9 ha	413,12 ha	MEGFELEL
védelmi erdő		397,06 ha	MEGFELEL
OTrT 7. § (1) Az erdőgazdálkodási térség Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területét a településszerkezeti terv legalább 95%-ban csak erdőterület területfelhasználási egységbe sorolhatja.			
		Csak a jelzett terület erdőkataszter szerinti erdő nincs erdő területfelhasználásban, mert ott a működő bánya a valós területfelhasználásnak megfelelő Kb-B besorolást kapta (a korábbi TSZT-vel megegyezően).	

Mezőgazdasági térség		
BATR 7. §. (1) A mezőgazdasági térség legalább 90%-át mezőgazdasági terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.		
A fenti területkimutatás alapján 31,64 ha mezőgazdasági térségbe sorolt terület sorolható nem mezőgazdasági területfelhasználásba.		
A mezőgazdasági térségben kijelölésre kerülő egyéb területfelhasználási kategóriák		
		2,54 ha Egy egyéb erdő (149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben bányaterület)
		14,1 ha Egy egyéb erdő (149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben bányaterület) 11,7 ha KB-m bányaterület (működő) (149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben is bányaterület)
		0,42 ha Ev2 védett erdő (149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben is erdő terület)
		0,4 ha KÜ Közüzemi terület (149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben is közüzemi terület)
		1,7 ha V vízgazdálkodási terület (a Majdán-patak a valós területhasználatnak megfelelő besorolást kap)
	Összesen	30,86 ha <31,64 ha >>> MEGFELEL
(2) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekménye nem haladhatja meg az 1/3. számú mellékletben található területi mérleg szerinti városias települési térség és hagyományosan vidéki települési térség területének 2%-át. A városias települési térség vagy hagyományosan vidéki települési térség növekményére is alkalmazni kell az 5. § (1)-(6) bekezdés előírásait.		
Nincs növekmény a városias települési térség vonatkozásában.		
(3) A (2) bekezdésben rögzített növekményen felül csak az állami főépítésnek a területcserére vonatkozó térségi területfelhasználási engedélye alapján és legfeljebb olyan mértékben bővíthető a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése, amilyen mértékben a Szerkezeti Tervben rögzítetthez képest máshol – a mezőgazdasági térség javára – csökken a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség kiterjedése. A területcsere során a városias települési térség és a hagyományosan vidéki települési térség területének nagysága nem változhat. A területcsere táj- és természetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján és úgy kell végrehajtani, hogy ne sértsen társadalmi érdekeket. A területcsereéről az azt kezdeményező települési önkormányzat az érintetteket a helyben szokásos módon tájékoztatja.		
Nincs 2%-ot meghaladó növekmény, nincs területcsere		

OTrT 6.§ (2) g) az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A fenti területkimutatás alapján az építmények által igénybevett térség 4,07 ha.



az építmények által igénybevett térség területe az adott építmény jellege szerinti területfelhasználási egységbe, valamint a valós területhasználatnak megfelelő besorolásba került. >>> MEGFELEL

Vízgazdálkodási térség

BATrT 10.§ A vízgazdálkodási térséget legalább 95%-ban vízgazdálkodási terület, illetve természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni. A fennmaradó részen olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely nem veszélyezteti a vízgazdálkodás érdekeit.

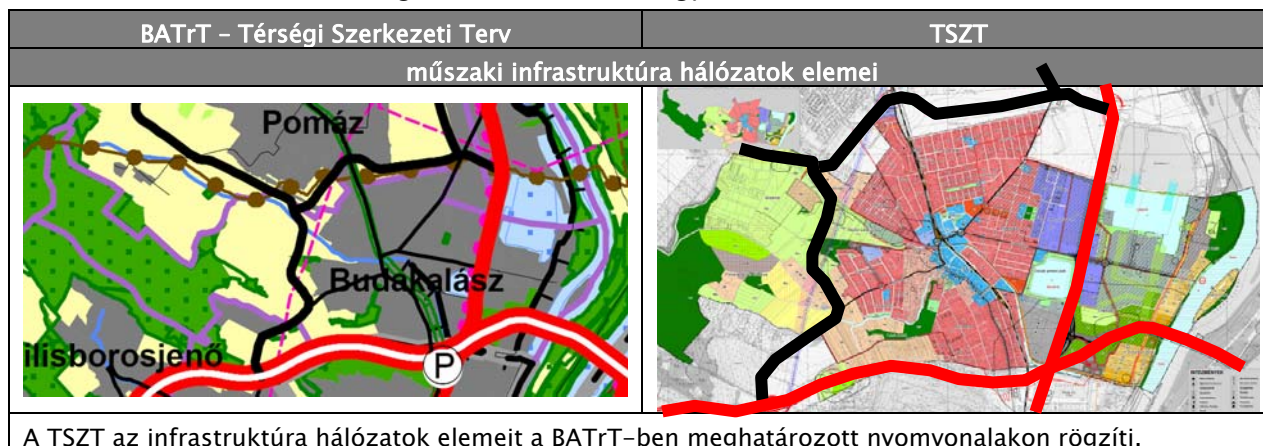
OTrT 6.§ (2) f) a vízgazdálkodási térséget legalább 90%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó részen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A fenti területkimutatás alapján a vízgazdálkodási térség 93,15 ha, mely az Omszki tó a Luppa-tó és a Duna vízfelületeit foglalja magába a BATrT szerkezeti tervlapján.

A TSZT vízgazdálkodási területfelhasználásban rögzíti az Omszki-tó, a Luppa-tó és a Duna vízfelületét, melynek területe eléri a 99,4 ha. (meghaladva BATrT-ben rögzített értéket.) >>> MEGFELEL

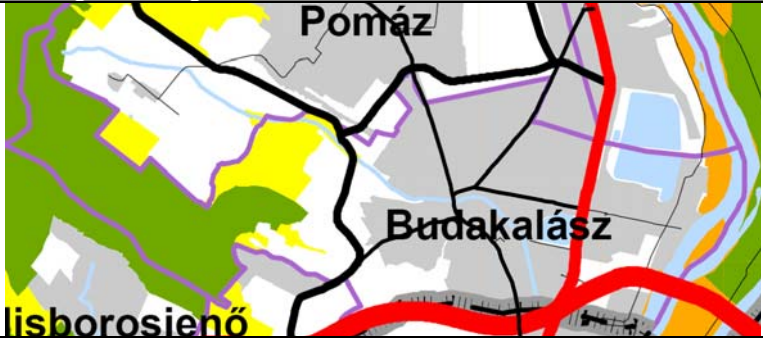
TSZT-ben összességében több a vízgazdálkodási terület, hiszen a patakok vízfelülete is vízgazdálkodási területfelhasználásba került a valós területhasználatnak megfelelően. A BATrT a vízfolyásokat csak alaptérképi elemként rögzíti.

1.1.3. A TSZT és a BATrT térségi szerkezeti tervének egyéb elemei






1.1.4. A TSZT és a BATrT országos/térségi övezetei



Csak Budakalász közigazgatási területét érintő országos / térségi övezetek kerülnek bemutatásra.

Országos ökológiai hálózat övezete	
	<ul style="list-style-type: none"> Magterület övezete Ökológiai folyosó övezete Puffer terület övezete
<i>OTrT13. § (2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.</i>	
egy működő bánya van, új bánya kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	
Az infrastrukturális elemek létesítésének ideje nem meghatározható. Az előírásokat az engedélyezési és kivitelezési terveknel lehet megkövetelni. A TSZT és az SZT is tartalmazza az övezet lehatárolását, ami felhívja a figyelmet a jogszabályi követelmények betartására.	
Magterület övezete	
<i>OTrT 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</i>	
<i>a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és</i>	
<i>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</i>	
beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	
Ökológiai folyosó övezete	
<i>OTrT 18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</i>	
<i>a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és</i>	
<i>b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</i>	
beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	
Pufferterület övezete	
<i>OTrT 19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</i>	
beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete	
	<p> ■ Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete ■ Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete ■ erdőterület </p> <p>Budakalász területét csak a Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete érinti!</p>
<p><i>OTrT 13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.</i></p>	
<p>beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL</p>	
<p><i>(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.</i></p>	
<p>új bánya kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL</p>	

Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	
	<p> ■ Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete ■ Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete </p>
<p>Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p> <p><i>OTRT 14. § Az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a területek újrahasznosítási célját a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében, a települések helyi tájrendezési szabályainak vagy a helyi településrendezési eszközök figyelembevételével kell meghatározni.</i></p>	
<p>településrendezési eszközök a területfelhasználások kijelölésével rögzítik az övezet területének céljait >>> MEGFELEL</p>	
<p>Az alátámasztó munkarész kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz, a HÉSZ pedig a TSZ szerint adaptív szabályozást fogalmaz meg. >>> MEGFELEL</p>	
<p>Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete</p> <p><i>OTrT 20. § A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a roncsolt felületek újrahasznosítása, a tájrendezés az érintett települések egymással összehangolt településrendezési eszközeiben meghatározott újrahasznosítási cél alapján történhet.</i></p>	
<p>Az alátámasztó munkarész kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz, a HÉSZ pedig a TSZ szerint adaptív szabályozást fogalmaz meg. >>> MEGFELEL</p>	
<p><i>BATrT 14. § A térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezet területén az érintett települések településszerkezeti tervének készítése és módosítása során a térségi összefüggéseket, környezetvédelmi és tájvédelmi szempontokat is figyelembe vevő tájrendezési tervet kell készíteni.</i></p>	
<p>A Luppa-tó környezetét érinti a térségi övezet, itt a bányarekultivációhoz készült tájrendezési terv, ami elfogadásra került és a tájrehabilitációs tevékenység elkezdődött.</p> <p>Az egyéb fejlesztések ideje nem meghatározható. Az előírásokat az engedélyezési és kivitelezési terveknel lehet még megkövetelni.</p> <p>Az alátámasztó munkarész tájrendezési terve kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz a területre, a HÉSZ pedig a TSZ szerint részletes szabályozást fogalmaz meg a terület tájbaillesztése szempontjából. >>> MEGFELEL</p>	

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	
 <div style="float: right; margin-top: 10px;"> <p> Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> <p> Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p> </div> <p>Budakalász területét csak a Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete érinti!</p>	
Érintett településrészek:	
Ófalu, Alsó-berdó, Felső berdó	változás érinti – a Kálvária alatti területen Lke területhasználat kijelölése, az Ófaluban falusi lakóterületből településközponti területfelhasználásba való átsorolás
Duna menti sáv	változás nem érinti
Majdán pataktól délre	változás nem érinti
<p><i>OTrT 21. § (1) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, amely a természeti adottságok és a kulturális örökség által meghatározott tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</i></p> <p><i>2) A térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá a helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, ami a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti. Az építési övezetnek vagy övezetnek az építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.</i></p> <p>Az alátámasztó munkarész kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz, a HÉSZ pedig a TSZ szerint adaptív szabályozást fogalmaz meg. >>> MEGFELEL</p> <p><i>(3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</i></p> <p>meglévő vagy tervezett bányaterület nem érinti a térségi övezetet>>> MEGFELEL</p> <p><i>(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.</i></p> <p>Az alátámasztó munkarész kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz, a HÉSZ pedig a TSZ szerint adaptív szabályozást fogalmaz meg. >>> MEGFELEL</p> <p><i>(5) A településszerkezeti tervben, a szabályozási tervben és a helyi építési szabályzatban ki kell jelölni a településkép-védelmi terület határát, amely a tájképi értéket képező kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő területeket, az ökológiai hálózat területeit, az országos és a helyi védelem alatt álló természetvédelmi területeket, azok környezetét, valamint a település arculatát, karakterét meghatározó fontos területeket tartalmazza.</i></p> <p>A kijelölések megtörténtek. >>> MEGFELEL</p>	

Világörökség és világörökség-várományos terület övezete	
 <div style="float: right; margin-top: 10px;"> <p> Világörökség és világörökség-várományos terület övezete</p> </div>	
A limes világörökség-várományos helyszín érinti a települést	
<p><i>OTrT 22/A. § (1) Világörökség és világörökség-várományos terület övezetben a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a kezelési tervben meghatározott célokkal.</i></p> <p>A világörökségi jogszabályok rögzítik, hogy a világörökség-várományos területnek nincs kezelési terve. Az alátámasztó munkarész kifejezetten irányadó javaslatokat tartalmaz, a HÉSZ pedig a TSZ szerint</p>	

adaptív szabályozást fogalmaz meg a védettség alapjául szolgáló Limes bemutathatóságára vonatkozóan. >>> MEGFELEL

(2) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek területe nem bővíthető.

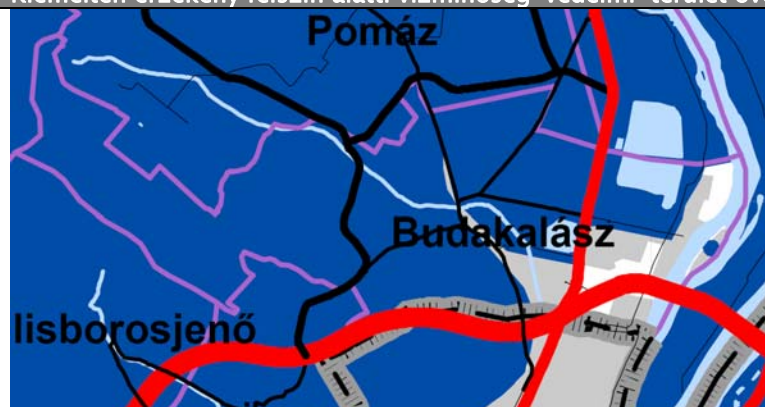
a működő bánya a település a világörökség–várományos helyszínnel nem érintett részén van, új bányaterület kijelölésére nem kerül sor. >>> MEGFELEL


(3) Az övezetben közlekedési infrastrukturális hálózatokat és építményeket a kulturális örökségi értékek sérelme nélkül, területi egységét megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve kell elhelyezni.

(4) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a világörökségi területek védelmét nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

Az infrastrukturális elemek létesítésének ideje nem meghatározható. Az előírásokat az engedélyezési és kivitelezési terveknel lehet megkövetelni. A TSZT és SZT is tartalmazza az övezet lehatárolását, ami felhívja a figyelmet a jogszabályi követelmények betartására. >>> MEGFELEL

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

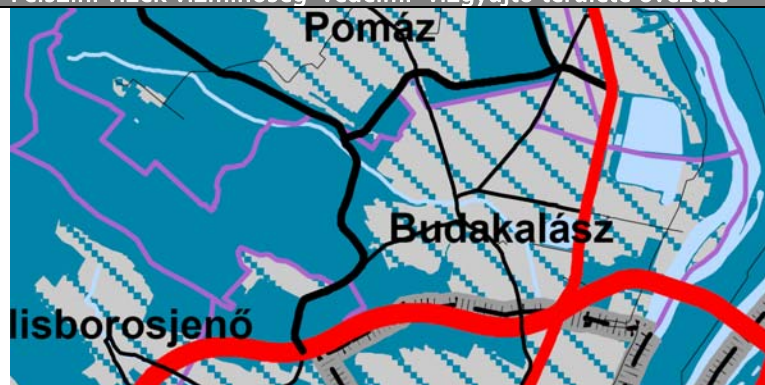



 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

OTrT 15. § A kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

a működő bányán kívül új bányaterület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete





 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete

OTrT 16. § Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

A TSZT és a HÉSZ megfelelően gondoskodik a szennyvizek elvezetéséről és kezeléséről. >>>MEGFELEL

Ásványi nyersanyag gazdálkodási területe övezete

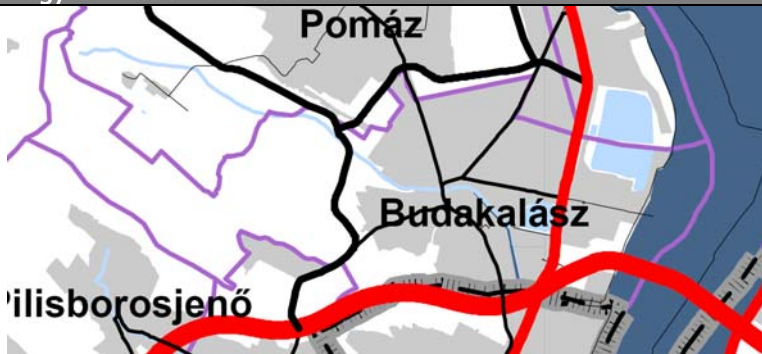


-  Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete
-  Kavicsbányászat által érintett terület

OTrT 16/A. § Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetét a településrendezés eszközeiben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni, és az építési övezetre vagy övezetre szabályokat megállapítani

Az Önkormányzat nem tervez új bányászati tevékenységet a településen. A HÉSZ (SZT) tartalmazza a nyersanyag-gazdálkodási terület pontos lehatárolását. >>> MEGFELEL

Nagyvízi meder övezete



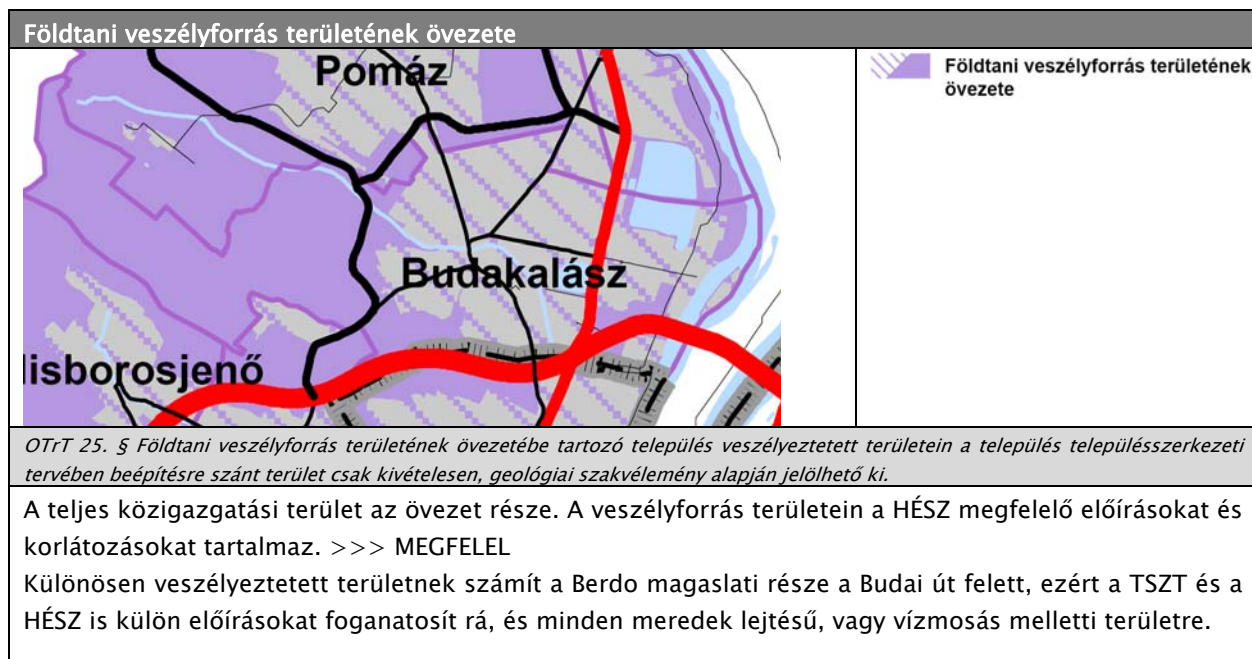
-  Nagyvízi meder övezete

OTrT 24. § Nagyvízi meder övezete területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az Önkormányzat a nagyvízi meder területén új beépítésre szánt terület kijelölését nem tervezi. >>> MEGFELEL

Budakalászon a nagyvízi meder területén – kijelölését megelőzően –, már évtizedek óta beépítésre szánt területek találhatók (Üh, Üü, Ksp),

- **jelentős részük belterületi ingatlan volt a kijelöléskor is.** Ezek építési lehetőségekkel bírnak. Ezekben az esetekben az Önkormányzat a területek visszaminősítését nem tudja felvállalni a kártalanítási következmények miatt.>>> MEGFELEL
- **egy részük – különleges sport célra kijelölt területek – nem voltak belterületi ingatlanok a kijelöléskor.** Ezek akkor építési övezetbe sem kerültek besorolásra, tehát építési lehetőséggel nem bírtak. Ezért, ezen területek esetében a TSZT a különleges sport célú területfelhasználási besorolást megtartja, de mint beépítésre nem szánt különleges területeket, melyek övezeti besorolása is ennek felel meg. Így a nagyvízi meder területén nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére. >>> MEGFELEL



1.2. Budakalász településrendezési előzményei (településfejlesztési dokumentumok és korábbi településrendezési eszközök)

Előzmények:

- 2001. Településfejlesztési Koncepció
- 2005. HÉSZ (14/2005. (VII.20.) Kt. rendelet)
- 2006. HÉSZ módosítás (19/2006. (VII.26.) Kt. rendelet)
- 2005. Településszerkezeti Terv 149/2005.(VI.28.) Kpvt. sz. határozat)
- 2005–2006. Külterület SZT
- 2006. Belterület SZT
- 2008. HÉSZ és SZT módosítás (40/2008. (XI.3.) Kt. rendelet)

Az Önkormányzat a település rendjének és működésének érdekében a TSZT és HÉSZ–SZT részbeni módosításának megalapozására az alábbi dokumentumokat készítette el, melyek részben alapját képezik az új településrendezési elképzeléseknek.

- 2009. Budakalász Integrált Városfejlesztési Stratégiája (12/2009.(I.27.) Kt. határozat)
- 2009. Berdó Városfejlesztési tanulmány (2009. október)
- 2009. Luppya-szigeti úttól délre fekvő területek városfejlesztési tanulmánya (2009. október)
- 2009. Bánya-tó környezetének városfejlesztési tanulmánya (2009. november)
- 2009. Közlekedésfejlesztési Koncepció (2009. november)

A tervezés során a fentiek értékelése alapján tervi beépítésük megtörtént.

2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÁLTAL JAVASOLT VÁLTOZÁSOK

A település morfológiája, természeti és épített értékei, a főváros közelsége, a jelenleg is meghatározó közlekedési kapcsolatok és a távlatban várható közúthálózati fejlesztések mellett az Agglomerációs terv is behatárolja a továbbiakban a fejlesztésbe bevonható területeket.

Budakalász Településszerkezeti Tervét a következő szempontok határozzák meg:

- a morfológiai adottságok,
- a természetvédelemmel érintett területek,
- az agglomerációs tervi kötöttségek,
- a távlati hálózati fejlesztések,
- a különleges táji értékek (Duna, tavak, hegyvidék)
- a közigazgatási határ 200 m-es gyűrűjében az új beépítésre szánt területek kijelölési tilalma.

2.1. A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek változása

Az OTÉK alapján a település igazgatási területét építési szempontból:

- beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, és
- beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.

A TSZT által javasolt új beépítésre szánt területek kijelölését főként az alábbi szempontok határozták meg:

- a kisebb léptékű lakóterületi fejlesztés közvetlenül csatlakozva a lakóterületekhez,
- a rekreációs területek meghatározása, Luppa-tó térségének hasznosítása,
- A 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT kereskedelmi-gazdasági céllal, lényegében tartalékterületként rögzít nagyobb léptékű fejlesztési területeket a 11-es út keleti és nyugati oldalán is, közvetlenül kapcsolódva a kereskedelmi-gazdasági területekhez. A TSZT a területek lehatárolásának pontosításával megszünteti azok tartalék jellegét.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK VÁLTOZÁSÁNAK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA				
(az OTÉK besorolások értelmezése miatt nem a tényleges fejlesztési területek kijelölését mutatja, hanem a területfelhasználási kategóriák változását.)				
		terület (ha)		változás területe (ha)
		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		614	572	- 42
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		903	945	+ 42
ÖSSZESEN		1517	1517	
	Csökkenés		Növekmény	

A beépítésre nem szánt területek növekedése döntő részben adminisztratív területfelhasználási átsorolásból adódik. A 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT a három bányaterületet különleges bányaterületként rögzíti, mely az akkor hatályos OTÉK előírásainak megfelelően a beépítésre szánt területek között van kimutatva.

Az OTÉK azóta hatályba lépett módosítása már a beépítésre nem szánt területek között is lehetővé teszi különleges területfelhasználások kijelölését, így a bányaterületet és sportolási célú területet is.

Így a cca. 28 ha beépítésre szánt különleges bányaterület és a cca. 9 ha sportolási célú terület a valós helyzetnek és területhasználatnak megfelelően már beépítésre nem szánt területként rögzíthető:

- a működő bánya különleges beépítésre nem szánt bányaterületként,
- a rekultiválandó és a helyreállított bányaterület pedig beépítésre nem szánt egyéb erdőterületként,
- a gát keleti oldalán sportcélra kijelölt terület beépítésre nem szánt sportolási célú területként.

Újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre a Kálvária alatti területen, illetve a Luppa-tó térségének átstrukturálásával kerületek meghatározásra fejlesztési területek.

2.2. Területfelhasználási változások

A OTÉK előírásai szerint a

- beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területeket, és a
- beépítésre nem szánt területeket

a Településszerkezeti Terv területfelhasználási egységekbe sorolással rögzíti.

A TSZT által javasolt területfelhasználási változtatások alapvetően a mai használatból, a település igényeiből indulnak ki, valamint a rendezetlen állapotú vagy potenciális fejlesztési területek szabályozhatóságát teszik lehetségessé.

Területfelhasználási változással járnak

- a fejlesztési célból újonnan beépítésre szánt terület kijelölése, illetve
- a Lupa-tó térségének átstrukturálása, egységes szemléletű fejlesztési elképzelések alapján szükséges átsorolások meghatározása, továbbá
- a zöldfelületi fejlesztések érdekében beépítésre szánt területek átsorolása, valamint
- az OTÉK új területfelhasználási kategóriáit is figyelembe vevő adminisztratív átsorolások annak érdekében, hogy a pl. a bányaterület a valós területhasználatnak megfelelően a beépítésre nem szánt területek között szerepeljen.

2.2.1. A TSZT javasolt területfelhasználási változásai


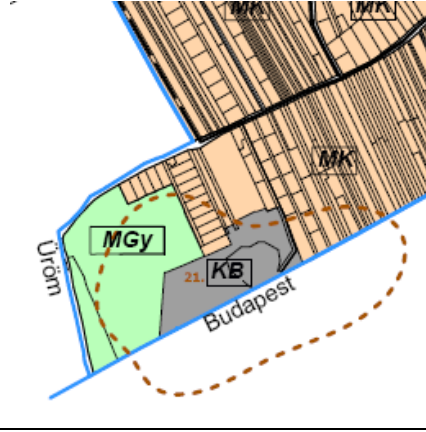
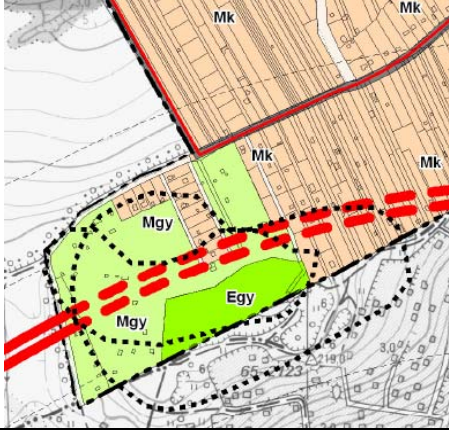
Az alábbi táblázat összegzi Budakalász közigazgatási területének egészére vonatkozóan a területfelhasználások területi nagyságrendjét.


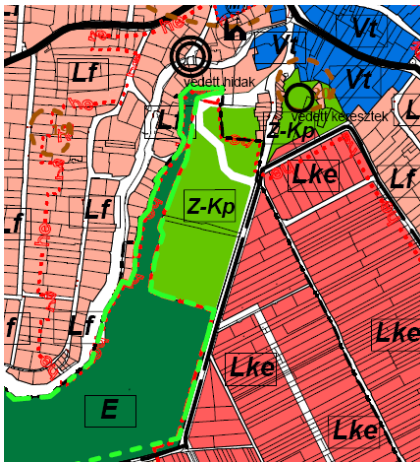
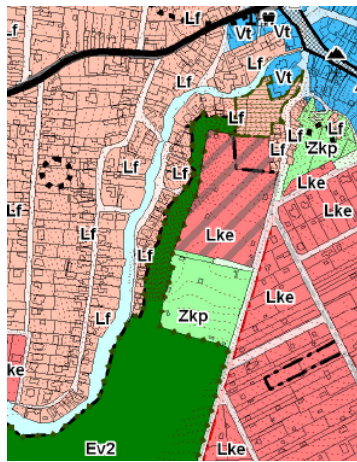
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK ÖSSZESÍTŐ TÁBLÁZATA				
területfelhasználási mód	jel	terület ha		változás területe ha
		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	tervezett TSZT	
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		614	572	-42
Lakóterületek				
Kisvárosias lakóterület	Lk	5,98	8,70	2,72
Kertvárosias lakóterület	Lke	307,69	307,70	0,01
Falusias lakóterület	Lf	27,25	24,40	-2,85
Vegyes területek				
Településközponti vegyes terület	Vt	34,66	37,74	3,08
Gazdasági területek				
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz	42,09	60,09	18,00
Tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz*	37,16		-37,16
Üdülőterületek				
Hétvégiházias üdülőterület	Üh	31,73	30,17	-1,56
Üdülőházias üdülőterület	Üü	6,22	6,75	0,53
Különleges területek				
Különleges terület - Temetőterület	K-T	5,14	5,21	0,07
Különleges - sportolási célú terület	KSP	12,45	1,12	-11,33
Különleges - kereskedelmi célú terület	KK	19,92	19,95	0,03
Különleges - közüzemi terület	KÜ	2,49	0,39	-2,10
Különleges - rekreációs terület	KR	40,25	36,46	-3,79
Különleges . nagy zöldfelülettel rendelkező intézményi terület	KI	11,38	32,52	21,14
Különleges – közlekedési terület	KKÖZ		1,2	1,2
Különleges terület - közlekedési terület	Kk	1,22		-1,22
Különleges - bányaterület (rekultiválandó)	KB-r	14,17		-14,17
Különleges - bányaterület (helyreállított)	KB-h	2,55		-2,55



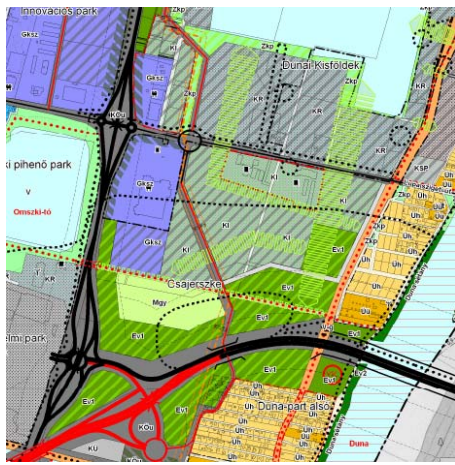
Különleges - bányaterület (működő kőbánya)	KB-m	11,74		-11,74
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		903	945	42
Közlekedési- és közműterületek				
Közúti közlekedési terület	KÖu	65,58	70,25	4,67
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	5,9	6,22	0,32
Zöldterületek				
Zöldterület-közpark	Zkp	30,85	23,36	-7,49
Erdőterületek				
Erdőterület	E	368,9		-368,90
Védőerdő	Ev1		30,18	30,18
Védett erdőterület	Ev2		366,88	366,88
Egyéb erdő	Egy		16,06	16,06
Mezőgazdasági területek				
Mezőgazdasági terület –(szántó)	MSz	30,99	31,17	0,18
Mezőgazdasági terület (gyep, szőlő, gyümölcsös)	Mgy	148,33	158,20	9,87
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	100,66	99,20	-1,46
Vízgazdálkodási területek				
Vízgazdálkodási terület - folyóvizek és állóvizek medre	V	118,96	109,03	-9,93
Vízgazdálkodási árvízvédelmi gát területe	V-g		13,08	13,08
Különleges beépítésre nem szánt területek				
Különleges – beépítésre nem szánt sportolási célú terület	Kb-Sp		8,65	8,65
Különleges - bányaterület (működő kőbánya)	Kb-B		11,74	11,74
Különleges – szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe	Kb-Sz		0,96	0,96
Tartalékterületek				
Tartalékterület a célzott erdőterület területfelhasználási mód megjelölésével	T(E)	32,63		-32,63
ÖSSZESEN:		1 517	1517	
	Csökkenés			
	Növekmény			

2.2.2. A TSZT javasolt területfelhasználási változásainak részletes bemutatása

Az egyes változtatások a 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-hez képest kerülnek bemutatásra, egyben az adott változtatás BATrT-nek való megfeleltetésével.

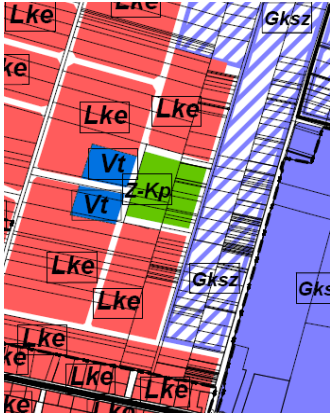
A TSZT MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA és a BATrT-nek és az OTrT-nek való megfelelés		
BATrT Térségi szerkezeti tervlap	149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
1	Római bánya feletti terület	
		
érintett térségi területfelhasználási kategória: mezőgazdasági térség		
TSZT módosítás		
2,54 ha	beépítésre szánt különleges bányaterület >>> Egyéb erdő területfelhasználás	
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak		
2,54 ha Egy területfelhasználás kerül kijelölése a mezőgazdasági térségben korábbi bánya területfelhasználás helyén.		
2,54 ha a 10%-on belül van. >>> MEGFELEL		
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az újrahaznosítás célja egyéb erdő a a településrendezési eszközökben rögzítésre kerül >>> MEGFELEL
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		a módosítás a bányaterület megszüntetésére irányul >>> MEGFELEL
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		a területhasználat alapján szennyezés, szennyvíz nem keletkezik. MEGFELEL
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a módosítás a bányaterület rekultivációjára irányul (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		a területet veszélyeztetettség konkrétan nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL


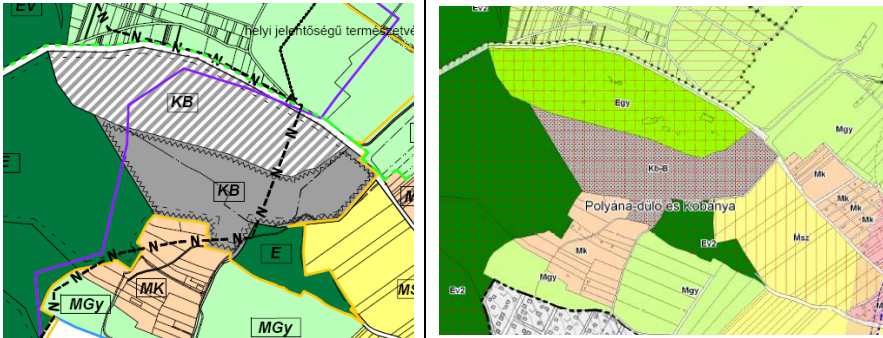
BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
2	Kálvária alatti terület		
			
érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség			
TSZT módosítás			
2,1 ha	beépítésre nem szánt Z-kp Zöldterület-közpark >>> beépítésre szánt Lke kertvárosi lakó területfelhasználás		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület kijelölésének területi korlátja nincs, egyéb feltételek:			
<ul style="list-style-type: none"> • jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez >>> MEGFELEL • műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi >>> MEGFELEL • nem lehet 200 m-nél közelebb a közigazgatási határhoz >>> MEGFELEL • 5 ha-t meghaladó esetben kötöttpályás közösségi közlekedési megállóhely 5 km-en belül >>> MEGFELEL (a kijelölés nem haladja meg az 5 ha-t) • a területnövekmény 5%-ának megfelelő kapcsolódó zöldterület kijelölése, a területhez kapcsolódva zöldterület marad több mint 1,4 ha. >>> MEGFELEL 			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az újrahasznosítás célja kertvárosi lakó terület a településrendezési eszközökben rögzítésre kerül >>> MEGFELEL	
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	<ul style="list-style-type: none"> • a területfelhasználás nem veszélyezteti a tájképi értéket MEGFELEL • a kijelölés alapjául szolgáló tájképi érték fennmaradása nem veszélyeztetett MEGFELEL • HÉSZ tartalmaz tájbaillesztésre vonatkozó szabályokat MEGFELEL • bányászat a konkrét területet nem érinti MEGFELEL • közmű tájbaillesztett módon alakítható ki MEGFELEL 	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		a konkrét területen bánya nincs >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		közüzemi csatorna kiépítése feltétele a kertvárosi lakó terület igénybevételének >>> MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		a konkrét területet a nem lejtős részein nem érinti ilyen veszélyeztetettség (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	





BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
3	GYNKI Csajerszke terület		
			
<p>érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség, erdőgazdálkodási térség</p>			
TSZT módosítás			
4,4 ha	beépítésre nem szánt T(E) >>> beépítésre nem szánt Mgy mezőgazdasági terület gyp		
1,1 ha	beépítésre szánt Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató >>> beépítésre nem szánt E v1 védőerdő		
1,4 ha	beépítésre szánt Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató >>> beépítésre nem szánt Mgy mezőgazdasági terület gyp		
15,6 ha	beépítésre szánt Gksz gazdasági kereskedelmi szolgáltató >>> beépítésre szánt KI különleges jelentős zöldfelületű intézményterület		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
4,4 ha Mgy mezőgazdasági terület kerül kijelölésre az erdőgazdálkodási térségben			
4,4 ha 15%-on belül van >>> MEGFELEL			
A település egészére teljesül, hogy az erdő területfelhasználási egység nagysága a település közigazgatási területére vetítve nem csökken.			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		Az újrahasznosítás célját a településrendezési eszközök rögzítik a területfelhasználások kijelölésével. MEGFELEL	
	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	a konkrét területen bányá nincsen >>> MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL	
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	a konkrét területen bányá nincsen >>> MEGFELEL	
	Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)	közüzemi csatorna kiépítése feltétele a beépítésre szánt terület igénybevételének >>> MEGFELEL	
	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)	a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
	Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)	a konkrét területet elsősorban árvízvédelmi kérdések érintik, ezzel kapcsolatosan lehet fakadóvízveszéllyel számolni a gát mentet oldalán, más földtani veszélyeztetettség nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	


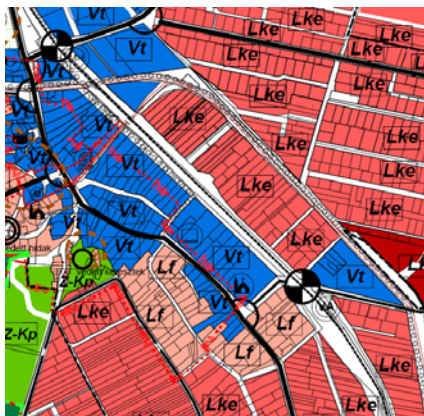
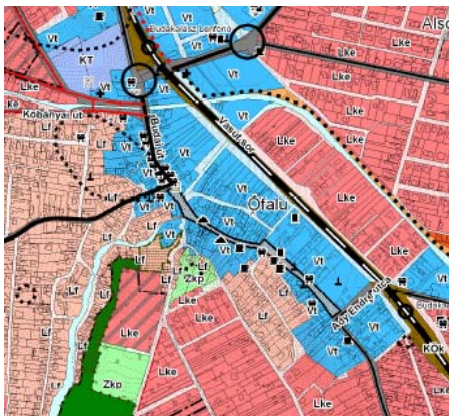
BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
4 Lупpa-tó térsége			
			
érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség, erdőgazdálkodási térség			
TSZT módosítás			
A tó vízfelülete körül a valós vízfelület kiterjedésének és a rekultivációs tervnek a figyelembevételével kerül pontosításra az egyes területfelhasználások pozíciója és kiterjedése. <ul style="list-style-type: none"> • keleten: beépítésre nem szánt közpark Z-kp >>> beépítésre szánt Különleges rekreációs terület KR • délen: beépítésre szánt Különleges rekreációs terület KR >>> beépítésre nem szánt Z kp • dél-nyugaton: beépítésre nem szánt vízgazdálkodás >>> beépítésre szánt Különleges rekreációs terület KR és beépítésre nem szánt közpark Z-kp 			
Korábbi beépítésre szánt különleges terület (K-Sp) beszrolása <ul style="list-style-type: none"> • kisebb részben beépítésre szánt különleges K-SP területfelhasználás marad (mivel korábban nem volt megkülönböztetés a beépítésre szánt és nem szánt különleges területek között, és az OTÉK a beépítésre szánt területfelhasználások között tárgyalta). • nagyobb részben beépítésre nem szánt különleges Kb- Sp területfelhasználás lesz. 			
KR egy része az átkötő úttól nyugatra KI, különlegs intézményterületbe kerül			
Gksz egy része az átkötő úttól nyugatra KI, különlegs intézményterületbe kerül			
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
Erdőgazdálkodási térségben kizárólag erdő területfelhasználás kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete		Duna menti erdő – az övezet területén beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az újrahasznosítás célját a településrendezési eszközök rögzítik a területfelhasználások kijelöléséve >>> MEGFELEL	
	Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	a konkrét területen bányá nincs >>> MEGFELEL	
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	Duna menti erdő területfelhasználásban változás nincs >>> MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a világörökség-várományos helyszín területi egységét a településrendezési eszközök megőrzik >>> MEGFELEL	
	Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete	a konkrét területen bányá nincs >>> MEGFELEL	
	Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)	közüzemi csatorna kiépítése feltétele a beépítésre szánt terület igénybevételének >>> MEGFELEL	
	Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)	a konkrét területet a továbbiakban nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (2012. decemebrében megszűnt a bányászati tevékenység) (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
	Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)	a konkrét területet földtani nem veszélyeztetettség érinti. (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
	Nagyvízi meder övezete	A nagyvízi meder területén – már kijelölését megelőzően –, évtizedek óta beépítésre szánt területek találhatóak (Üh, Üü, Ksp), jelentős részük belterületi ingatlan, építési lehetőségekkel. Az Önkormányzat új beépítésre szánt terület kijelölését nem tervezi, de a korábban már beépítési lehetőséggel is bíró területek	


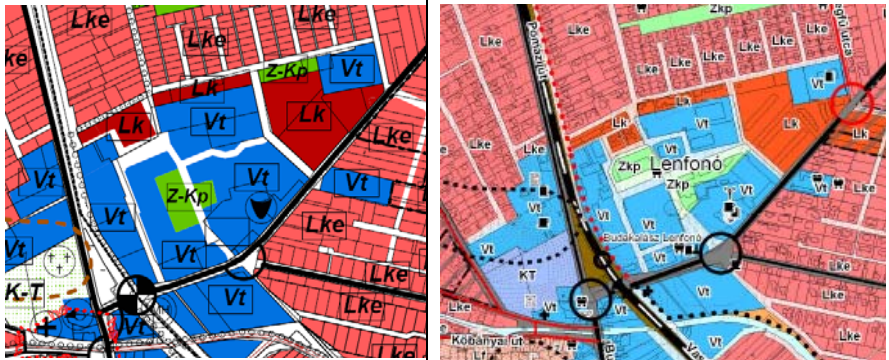
		<p>esetében nem tudja felvállalni azok visszaminősítését a kártalanítási következmények miatt.>>> MEGFELEL</p> <p>A beépítési lehetőséggel korábban nem bíró, a területfelhasználás szintjén azonban beépítésre szánt különleges sport célú területeket a TSZT – az OTÉK módosításban biztosított lehetőséggel élve – a beépítésre nem szánt különleges területek között rögzíti (Kb–Sp) a továbbiakban, így megfelel a nagyvízi medernek. >>> MEGFELEL</p>
--	--	---

BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
5	Klenity erdő		
<p>érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség de az erdőállománykataszter szerinti erdőterület!</p>			
TSZT módosítás			
1,1 ha	beépítésre nem szánt Z-kp zöldterület, közpark >>> beépítésre nem szánt Ev2 védett erdőterület		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		Az újrahasznosítás célját a településrendezési eszközök rögzítik a területfelhasználás kijelölésével, mely az erdőállománykataszternek felel meg. MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti. MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		a konkrét területen bánya nincs >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		közüzemi csatorna kiépítése feltétele a beépítésre szánt terület igénybevételének >>> MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		beépítésre nem szánt terület, a konkrét területet veszélyeztetett területi lehatárolás nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	

BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
6 Rekultiválandó bánya			
			
érintett térségi területfelhasználási kategória: mezőgazdasági térség			
TSZT módosítás			
14,1 ha	beépítésre szánt KB különleges bányaterület >>> beépítésre nem szánt Egy egyéb erdőterület		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
14,1 ha Egy területfelhasználás kerül kijelölése a mezőgazdasági térségben korábbi bánya területfelhasználás helyén. 14,1 ha a 10%-on belül van. >>> MEGFELEL			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos Ökológiai hálózat övezete		az erdő kijelölés az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit nem veszélyezteti >>> MEGFELEL	
	Magterület övezete	beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor >>> MEGFELEL új külszíni művelésű bányatelek létesítésére nem kerül sor >>> MEGFELEL	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		Az újrahaznosítás célját a településrendezési eszközök rögzítik az erdő területfelhasználás kijelölésével MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti. MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		a módosítás a bányaterület megszüntetésére irányul >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		a területhasználat alapján szennyezés, szennyvíz nem keletkezik >>> MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területen módosítás a bányaterület megszüntetésére irányul a szomszédos működő bányaterület marad ennek megfelelő területfelhasználásban >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		beépítésre nem szánt terület, a konkrét területet veszélyeztetett lehatárolás lehatárolás nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	

BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
7	M0 csomópont környezete		
	érintett térségi területfelhasználási kategória: erdőgazdálkodási és építmények által igénybevett térség		
			
TSZT módosítás			
A TSZT a valós területhasználatnak megfelelően kerül pontosításra			
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
25,2 ha KÖü közúti közlekedési terület kerül kijelölésre az erdőgazdálkodási térségben 0,4 ha Vg vízgazdálkodási gátterület kerül kijelölésre az erdőgazdálkodási térségben Összesen 25,6 ha a 15%-on belül van >>> MEGFELEL			
az építmények által igénybevett térség területe az adott építmény jellege szerinti területfelhasználási egységbe, valamint a valós területhasználatnak megfelelő besorolásba került. >>> MEGFELEL			
0,9 ha Kb-Sz beépítésre nem szánt különleges szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe 1,0 ha Vg vízgazdálkodási gátterület 1,5 ha KÖü közúti közlekedési terület 0,6 ha V vízgazdálkodási terület			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos Ökoökológiai hálózat övezete		Duna mentén - változással nem érintett MEGFELEL	
	Ökológiai folyosó övezete	Duna mentén - változással nem érintett MEGFELEL	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az újrahasznosítás célját a településrendezési eszközök rögzítik a területfelhasználások kijelöléséve .>>> MEGFELEL	
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület	Duna mentén - változással nem érintett MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		konkrét területen bányá nincsen >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		szennyvíztisztító céljából kerül kijelölésre a Kb-Sz beépítésre nem szánt különleges szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		a konkrét területet veszélyeztetett területi lehatárolás nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	

BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
8	Ófalu		
			
érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség			
TSZT módosítás			
2,1 ha	beépítésre szánt Lf falusias lakóterület >>> beépítésre szánt Vt településközponti vegyes terület		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az átsorolás változást nem jelent >>> MEGFELEL	
	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	<ul style="list-style-type: none"> a területfelhasználás megváltozása nem veszélyezteti a természeti adott ságok és akulturális örökség által meghatározott tájképi értéket. MEGFELEL a kijelölés alapjául szolgáló tájképi érték fennmaradása nem veszélyeztetett MEGFELEL a tájbaillesztésre vonatkozó szabályokat a HÉSZ rögzíti >>> MEGFELEL bányászat a konkrét területet nem érinti MEGFELEL közmű tájbaillesztett módon alakítható ki MEGFELEL 	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		konkrét területen bánya nincs >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		csatornázás van >>> MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		a konkrét területet veszélyeztetett területi lehatárolás nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	

BATrT Térségi szerkezeti tervlap		149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT	TSZT javaslat
10	Lenfonó		
			
érintett térségi területfelhasználási kategória: városias települési térség			
TSZT módosítás			
0,9 ha	beépítésre szánt Vt településközponti vegyes terület >>> beépítésre nem szánt Z-kp zöldterület közpark		
Megfelelés a BATrT térségi területfelhasználási kategóriáinak			
Városias települési térségben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre >>> MEGFELEL			
OTrT térségi övezet	BATrT térségi övezet	Megfelelés az OTrT és BATrT térségi övezeti előírásainak	
Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete		az átsorolás változást nem jelent >>> MEGFELEL	
	Világörökség és világörökség várományos terület (egész település)	a konkrét területet a világörökség-várományos helyszín nem érinti >>> MEGFELEL	
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete		konkrét területen bányá nincsen >>> MEGFELEL	
Felszíni vizek vízminőség-védelmi területe övezete (egész település)		csatornázás van >>> MEGFELEL	
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (egész település)		a konkrét területet nyersanyag-gazdálkodási terület nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	
Földtani veszélyforrás területének övezete (egész település)		a konkrét területet veszélyeztetett területi lehatárolás nem érinti (a település egésze vonatkozásában a lehatárolás megtörténik) >>> MEGFELEL	

2.3. Fejlesztési területek

A TSZT területfelhasználási tervlapján rögzített területfelhasználási besorolások alkalmasak arra, hogy Budakalász fejlesztési céljait és lehetőségeit biztosítsák a hatályos magasabb rendű terveknek megfelelően.

Az Építési törvény és az Agglomerációs törvény előírásai szerint

- az erőforrásokkal, a területtel kíméletesen és takarékosan kell bánni, valamint
- a beépítésre nem szánt területek csak akkor csökkenthetők, ha a területfelhasználás céljára már nincs lehetőség a beépítésre szánt területen belül.

A fentieket betartva Budakalász értelemszerűen ütemezésben fejleszti a területeit figyelembe véve az elfogadott IVS prognózisait is.

FEJLESZTÉSI TERÜLETEK									
Terület neve	Terület (ha)	Területfelhasználási mód változása			BATrT besorolás	A fejlesztés			
						célja	indoka	feltétele	
A TELEPÜLÉS KÜLSŐ TERÜLETEI									
Területfelhasználási terv változásával járó fejlesztés									
A 11-es úttól nyugatra									
1.	Kálvária alatti terület	2,1	Zkp	>	Lke	városias települési térség	LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS a település belterületéhez szorosan csatlakozó területen a bértelek helyébe lakófunkció létesítése	önkormányzati szándék, egységes megvalósítás keretében	infrastruktúra
A 11-es úttól keletrre									
2.	Luppa-tó és GYNKI Csajerszke térsége (szentendrei közigazgatási határ - Duna - MO - 11-es út által határolt terület)	216*	E TE V Zkp Mgy Gksz KI KR KSP Üh Üü	>	Ev1 Ev2 V Zkp Gksz KI KR KSP Üh Üü Kb-Sp	városias települési térség erdőgazdálkodási térség és vízgazdálkodási térség	REKREÁCIÓS ÉS ZÖLDFELÜLETI FEJLESZTÉS A Lupa tónál a bányászati tevékenység befejeződött, ami indokolja a mellette fekvő területek rekreációs célú	a terület hasznosítás a és a fejlesztési terület határainak véglegesítése	szabályozási terv szerinti közterületek szabályozási terv szerinti közterületek kialakítása, telekrendezés ek, infrastruktúra, telekrendezés ek, infrastruktúra
Területfelhasználási terv változásával nem járó fejlesztés									
A 11-es úttól nyugatra									
3.	Innovációs Park (volt üvegház terület)	32,7	Gksz			Városias települési térség	REKREÁCIÓS ÉS ZÖLDFELÜLETI FEJLESZTÉS gazdasági és vállalkozási területen az építés rendjének meghatározása		Szabályozási Terv szerinti közterületek kialakítása, telekrendezése k, infrastruktúra
4.	Alsó Klenity	30,1	Lke (Lk, Vt, Zkp)			Városias települési térség	LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS az építés rendjének meghatározása	lakossági igény	Szabályozási Terv szerinti közterületek kialakítása, telekrendezése k,

							infrastruktúra
5.	Prekobrdó	22,1	Lke	Városias települési térség	LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS az építés rendjének meghatározása	lakossági igény	szabályozási terv szerinti közterületek kialakítása, telekrendezése k, infrastruktúra
6.	Alsó Berdó	43,8	Lke	Városias települési térség	LAKÓTERÜLETI FEJLESZTÉS Folyamatban lévő fejlesztés/beépítés		
A TELEPÜLÉS BELSŐ TERÜLETEI							
Területfelhasználási terv változásával nem / vagy legfeljebb a területfelhasználások határának kisebb módosításával járó fejlesztések							
A 11-es úttól nyugatra							
1.	Ófalu Lenfonóval szemközti terület	1,8	Vt	Városias települési térség	TELEPÜLÉSKÖZPONTI FEJLESZTÉS Lehetőség hiányzó szolgáltatások elhelyezésére, átmenet az Ófaluban megengedett és a Lenfonóban megengedett építménymagasság között	Városi szolgáltatások bővítése	
2.	Lenfonó	9,1	Vt Zkp	Városias települési térség	TELEPÜLÉSKÖZPONTI FEJLESZTÉS Városi szolgáltató funkciók részére helybiztosítás	Városi szolgáltatások bővítése	Közterületek kijelölése, belső közparki funkciók biztosítása

2.3.1. Lakóterületi fejlesztések

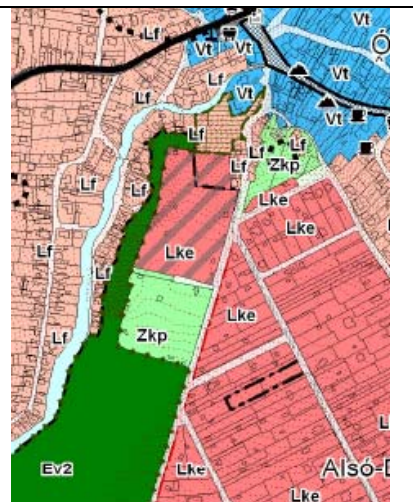
A lakóterületi fejlesztés kismértékű, annak ellenére, hogy a lakosság a zártkerti területek fokozatos bevonását szorgalmazza. Ezt viszont az Agglomerációs törvény nem teszi lehetővé, mint az már korábban rögzítésre került.

Kálvária alatti terület – új lakóterület kijelölése

Lakóterületi fejlesztésre a Kálvária alatti részén egy 2,1 ha-os területen van lehetőség. A terület közvetlenül csatlakozik meglévő lakóterülethez, így az infrastrukturális ellátása is megoldott.

Fejlesztési feladatok:

- A HÉSZ szerinti egységes beépítési terv készítése, és annak alapján
- a telekrendezések végrehajtása, továbbá
- a közmű infrastruktúra kiépítése.
- A szomszédos helyi természetvédelmi terület puffersávjának kezelése.



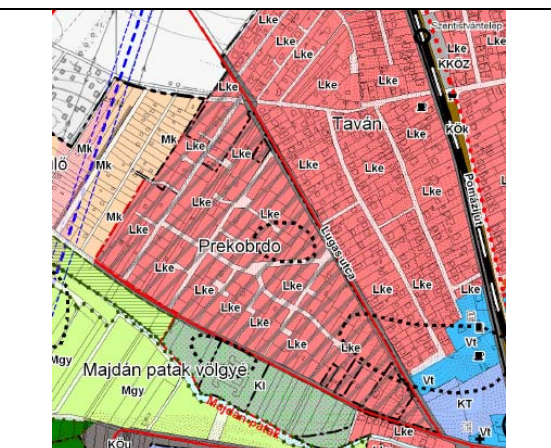
Alsó Klenity

A TSZT a korábbi tervvel megegyezően kertvárosi területfelhasználást rögzít a területen, illetve kisvárosias besorolású tömbök is kijelölésre kerülnek. A lakóterületi fejlesztés megvalósításának feltétele itt is a kiszabályozás és az infrastruktúra kiépítése.



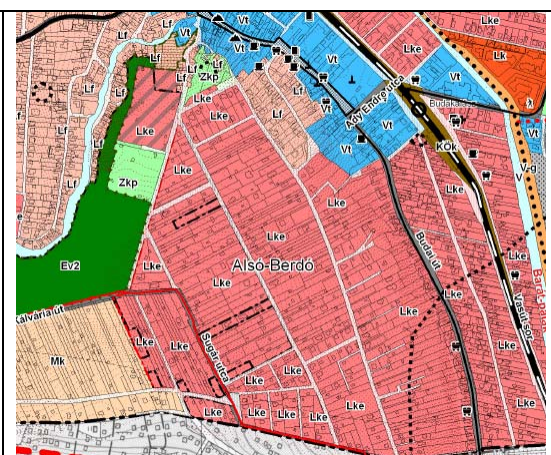
Prekobrdo

A TSZT a korábbi tervvel megegyezően kertvárosi területfelhasználást rögzít a területen. A lakóterületi fejlesztés megvalósításának feltétele itt is a kiszabályozás és az infrastruktúra kiépítése.



Alsó Berdó

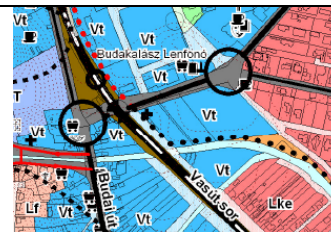
A TSZT a korábbi tervvel megegyezően kertvárosi területfelhasználást rögzít a területen. A terület beépülése már megindult, de a kialakulatlan utcarendszer és a kedvezőtlen telekstruktúra következményeként a folyamat igen kedvezőtlen. Itt a TSZT-ben nincs szükség intézkedésre, de a HÉSZ szintjén szigorúbb előírások fogantatosítása szükséges.



2.3.2. *Településközponti vegyes területek fejlesztése*

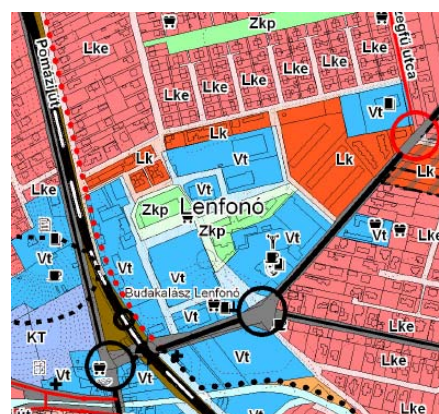
Ófalu–Lenfonóval szemközti terület

A városi szolgáltatások bővítésének potenciális helye lehet a terület, melyen a korábbi tervvel megegyezően Településközponti vegyes területfelhasználást rögzít a TSZT. A településközponti fejlesztés megvalósításának feltétele itt is a kiszabályozás és az infrastruktúra kiépítése.



Lenfonó

Mivel Budakalász történetileg kialakult településközpontja a mai kiterjedt települést, különösen a lakóterületi fejlesztéseket is figyelembe véve, már nem tudja teljes mértékben kiszolgálni, ezért a történeti településközponttól távolabb is kijelöl a TSZT közösségi–központi funkciók befogadására alkalmas területeket. Ezek közül jelentősebb kiterjedéssel bír a Lenfonó területe, ahol az ipari funkció felhagyása óta fokozatosan alakul át a terület. A már itt megtelepedett kulturális és művelődési és közösségi funkciók tovább fejleszthetők, mindemellett zöldterületi fejlesztésnek is terepet ad a terv. Mivel végleges koncepció nem alakult ki a területre, ezért a szabályozást is rugalmasan célszerű kezelni. A TSZT kisebb pontosításokat javasolt az ismert bontási elhatározások tükrében kedvezőbb belső geometriai kialakítással és nagyobb szabályozási szabadsággal.



2.3.3. Gazdasági területek fejlesztése

Budakalász kiemelt célja, hogy új vállalkozási területeket biztosítson, mind a helyi, mind az ide települő vállalkozások számára. A TSZT a korábban tartalék gazdasági területeket jórészt megtartja, átalakulást javasol a Luppa szigeti úttól délre eső területrészen KI jelű különleges intézmény területhasználattal a terület belső részére vonatkozóan.

Innovációs park

A TSZT a korábbi tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználást véglegesen Gksz területfelhasználásban rögzíti.

A terület egy része még nem épült be, fejlesztési területként a kevésbé forgalomigényes gazdasági és vállalkozási területeknek adhat teret. Úthálózata a távlatban a Szentendrei úti kapcsolattal megfelelőbben szolgálja a területet.



Csajerszke

A Luppa-tó térségének egységes szemléletű fejlesztési elképzeléseinek eredőjeként a TSZT a korábbiakhoz képest kisebb területen rögzít Gksz területfelhasználást az M0 irányába. A terület feltárását a III. kerület Északi Városkapu és a későbbi Pomázi és Szentendrei elkerülő út és 11-es út csomópontját összekötő gyűjtőút fogja megoldani. A gyűjtőúttól nyugatra alakulhat ki Gksz terület. Ettől keletre más besorolással, de a Gksz terület szomszédságához illeszkedő területhasználat javasolt.

A terület igénybevételét megelőző fejlesztési feladatok:

- közterületek kiszabályozása,
- telekrendezés,
- a terület speciális funkcióinak megfelelő egységes beépítési javaslat kidolgozása,
- ütemezés meghatározása,
- teljeskörű infrastruktúra kiépítése ütemezetten.



Gazdasági területek

A térség szempontjából meghatározó jelentőségű változást hozott az M0 északi hídjának kiépülése, a 11-es út és így Buda és a budai agglomeráció új kapcsolatának létrejövele a pesti oldallal. A terület frekvenciáltabbá vált, így a Lupa-tó környezetének helyzeti potenciálja is megerősödött. A főváros fontosabb bevezető útjainak csomópontjaiban, mára jellemzően kereskedelmi, gazdasági területek települtek meg. Jellemző ez Budakalászára is, így a 11-es út mentén gazdasági területek kerültek korábban kijelölésre. A 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-ben is a METRO áruházról délre további gazdasági terület került kijelölésre, míg a többi területen jellemzően intézményi, rekreációs, és sport területek lettek javasolva. Jelen javaslat a korábbi Szabályozási Tervben szereplő GKSZ övezeteken kívül a METRO áruházról délre jelöl ki további gazdasági területet, de ilyen területhasználat további bővítése, főként a tó irányába nem javasolt. Az övezet meghatározásánál többszintes épületek létrejöttét javasolt támogatni, hogy ne tolódhasson el a terület a logisztikai és raktározási szektor irányába, mely a térség karaktere szempontjából nem kívánatos. A terület belső szerkezetét meghatározó gázvezeték védőtávolság és a mellette húzódó új út lesz a határa a gazdasági célú területfelhasználásnak.

Sport és rekreációs területek

A sport és a különleges rekreációs funkciók elsősorban a tó környezetében kerültek kijelölésre, mivel itt várható a legnagyobb igény ezek megtelepülésére. A sportterületek a gát Duna felőli oldalán lettek kialakítva, mivel főként szabadterei sporttevékenységekkel lehet számolni, a sportterületek alacsonyabb, mindössze 5%-os beépítési mértéke pedig igazodik az ártéri erdő környezetéhez is. Az ártéri erdőt övező területeken kialakult pangó-vizes területek, nádasok bemutatására szintén alkalom nyílt a területen. A fedet teret igénylő sportok számára a Lupa-szigeti úthoz közeli intenzívebb beépítést lehetővé tevő sport, és rekreációs övezetekben nyílt lehetőség.

Itt fontos megemlíteni, hogy a Lupa-szigeti út mentén a nem mentett oldalon, a gáttól keletre fekvő ma is különleges besorolású terület déli része már ma is beépítésre szánt Különleges Sportcélú (KSp) terület, mely az üdülőterületekhez hasonlóan a csatorna hiányában még nem épülhetett be. A felette húzódó, szintén sportcélú területek már a beépítésre nem szánt különleges sportterület területfelhasználási kategóriában - OTÉK felmentés mellett - legfeljebb 5%-os beépítési mértékkel hasznosulhat, tekintve, hogy új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki a nagyvízi meder területén a hatályos jogszabályok értelmében. E területek jelenleg is már belterületek, 3,5 %-os beépítési lehetőséggel.

A rekreációs célú KR területek a gát nyugati oldalán és a tótól délre kerülnek kijelölésre, melyek célja a pihenés, rekreáció, és ennek megfelelő hasznosítások az idegenforgalom, sport, szállás, közösségi szórakozás stb. lehetőségével. A tótól távolabb eső területeken sport és rekreációs funkció számára nem célszerű területet biztosítani, hiszen azok önmagukban nem képviselnek akkora vonzerőt, ami által gazdasági szempontból fenntarthatók lennének, emellett hosszú távon sem lehet ilyen mértékű rekreációs és sport igénnyel számolni a területen, kivéve, ha egy egybefüggő sport és szabadidős komplexum kíván helyet találni, beleértve akár egy olimpiai helyszín lehetőségét is, mely esetben a koncepció mozgatórugója miatt annak teljes átértékelése szükséges.

Különleges intézményterületek

A terület déli, Lupa szigeti úttól délre lévő részét különleges intézményi területként javasolt kialakítani, egyrészt az előzőekben elmondottak miatt, másrészt amiatt, hogy az intézményi funkció együtt tud működni a rekreációs és sportterületekkel, anélkül, hogy zavarják egymást. Fontos megjegyezni emellett, hogy az intézményi funkcióban rejlő gazdasági erő minőségi, a XXI. századi igényeket kielégítő környezetet teremt maga körül, mely a térség vonzerejét tovább növelheti. A gazdasági tevékenység ezen a részen tehát ne az M0 által generált speditőr funkcióknak, hanem a magasabb hozzáadott értéket termelő tevékenységeknek teremtsen lehetőséget. Az intézményi területek főként a Lupa-szigeti úttól délre eső területen kerültek kijelölésre, azonban az út északi oldalán is továbbvezetésre kerültek a tervezett észak-déli irányú úttól nyugatra, ami mind az egységes utcakép, mind pedig a funkciók diverzitása érdekében előnyös.

Zöld és közösségi területek

A közúti kapcsolatot a tótól minél távolabb indokolt tartani, mely a tó körüli tömbök feltárását biztosítja, azonban a tónál kialakítandó parksáv - „Lupa Liget” életét nem zavarja. A fő útirányok a Lupa-szigeti

út, a gázvezeték mentén haladó út, a gát nyugati oldalán vezetett út, valamint délen a véderdő mentén haladó út lehetnek.

A zöld kapcsolatok szempontjából meghatározó kell, hogy legyen a tavat, és a GYMKI országos természetvédelmi területétől nyugatra lévő fás ligetet összekötő parksáv, az öböl fő feltárását adó keleti parksáv, valamint a már említett „Duna-fasor” és „Limes-fasor”. A tavat körülölelő „Luppa Liget” és a környező területek közt szintén biztosítani kell a lehető legtöbb és legracionálisabb kapcsolatokat gyalogos és kerékpáros szempontból. A terven jelölt zöld kapcsolati sávok különböző módon érvényesülhetnek a későbbiekben, részben fasorok, széles közterületi vagy közhasználatú zöldsávok kialakításával, vagy pedig a terület telkeinek ezekben a sávokban való zöldfelületi kialakításának magas arányú előírásával. A 11-es és az M0 környezeti terhelésének enyhítése érdekében véderdő telepítése javasolt azok mentén.

A kerékpárutak fejlesztése szintén elkerülhetetlen feladat a térségben. Az Európai Kerékpárút hálózat áthalad a területen (Eurovelo 6, mely kilenc országot érint), ezért kiemelten fontos az összeköttetésének kiépítése az M0-on haladó kerékpárúttal. A „Duna-fasor” mentén szintén továbbvezetendő a kerékpárút, mely a már említett gyalogos-kerékpáros felüljárón át az Omszk tóhoz, és a település történeti központjához vezet.

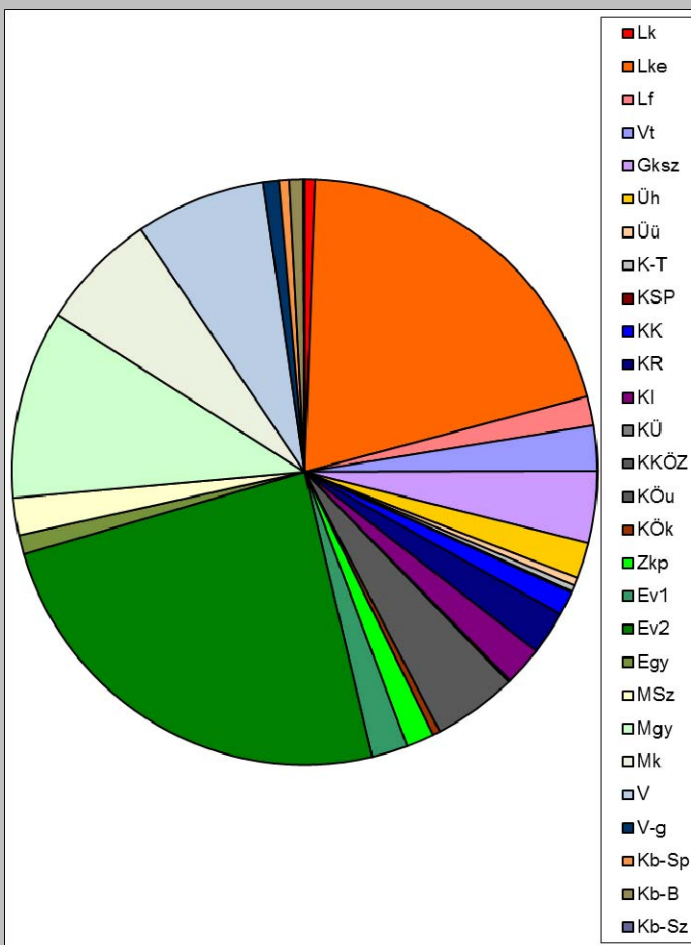
A területek igénybevételét megelőző fejlesztési feladatok:

- közterületek kiszabályozása,
- az északi területen a tó rekultivációjának és tájrendezési feladatainak elvégzése,
- telekrendezés,
- a terület speciális funkcióinak megfelelő egységes és komplex beépítési javaslat kidolgozása,
- ütemezés meghatározása,
- teljeskörű infrastruktúra kiépítése ütemezetten.

A terv kidolgozása során a gát jelenlegi kialakítása és szükséges szabványos előír keresztmetszetének helybiztosítása is megtörténik, így a Luppa szigeti úttól északra eső sávban a vízügyi egyeztetés alapján a meglévő út nyomvonala megmaradhat, de a szabályozás során külön gondoskodni kell a gát védőtávolságait figyelembe vevő módon a védősávba nem eső külön közműsáv kiszabályozásáról.

3. TERÜLETI MÉRLEG

BUDAKALÁSZ TERÜLETI MÉRLEG A TSZT SZERINT			
Területhasználási kategória		ha	
Lakóterületek			
Kisvárosias lakóterület	Lk	8,70	
Kertvárosias lakóterület	Lke	307,70	
Falusias lakóterület	Lf	24,40	
			közigazgatási terület összesen 1 517 ha
Vegyes területek			
Településközponti vegyes	Vt	37,74	
Gazdasági területek			
Kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület	Gksz	60,09	
Üdülőterületek			
Hétfélgézházias üdülőterület	Üh	30,17	
Üdülőházas üdülőterület	Üü	6,75	
Különleges terület			
Különleges terület - temetőterület	K-T	5,21	
Különleges - sportolási célú terület	KSP	1,12	
Különleges - kereskedelmi célú terüle	KK	19,95	
Különleges - rekreációs terület	KR	36,46	
Különleges - nagy zöldfelülettel rendelkező intézmény terület	KI	32,52	
Különleges - közüzemi terület	KÜ	0,39	
Különleges – közlekedési terület	KKÖZ	1,2	
Közlekedési és közműelhelyezési terület			
Közúti közlekedési terület	KÖu	70,25	
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	6,22	
Zöldterület			
Zöldterület - közpark	Zkp	23,36	
Erdőterület			
Védőerdő	Ev1	30,18	
Védett erdő	Ev2	366,88	
Egyéb erdő	Egy	16,06	
Mezőgazdasági terület			
Mezőgazdasági terület - szántó	MSz	31,27	
Mezőgazdasági terület - gyeperület	Mgy	158,20	
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	99,20	
Vízgazdálkodási terület			
Vízgazdálkodási terület	V	109,03	
Vízgazdálkodási árvízvédelmi gát területe	V-g	13,08	
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Különleges – beépítésre nem szánt sportolási célú terület	Kb-Sp	8,65	
Különleges - bányaterület (működő kőbánya)	Kb-B	11,74	
Különleges – szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe	Kb-Sz	0,96	
	Össz.	1517	



4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV I.- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV

A településszerkezeti terv a település beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit különböző területfelhasználási kategóriákba sorolja. Ezeket a kategóriákat az OTÉK szerinti funkcionális meghatározottságon kívül a szintterület sűrűség jellemzi. A terv a közművesítettség mértékét is meghatározza.

A Településszerkezeti Terv jóváhagyandó munkarésének ez az egyik legfontosabb tervi része, hiszen itt dőlnek el az egyes területrészek jövőbeni felhasználási és beépítési lehetőségei. A terv védelmi és korlátozási elemeinek egy része is feltüntetésre kerül a tervlapon, melyek részletesebb kidolgozottságban külön tervlapon is szerepelnek.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA		SZINTTERÜLET SŰRŰSÉG	KÖZMŰVESÍ- TETTSÉG
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterületek			
Lk	Kisvárosias lakóterület	1,5	teljes
Lke	Kertvárosias lakóterület	0,4–0,6	teljes
Lf	Falusias lakóterület	0,4–0,6*	teljes
Vegyes területek			
Vt	Településközponti vegyes terület	1,5	teljes
Gazdasági területek			
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,5	teljes
Üdülőterületek			
Üh	Hétvégi házas üdülőterület	0,2	teljes
Üü	Üdülő házas üdülőterület	0,7	
Különleges területek			
K-T	Különleges – temetőterület		teljes
KSP	Különleges – sportolási célú terület	0,2	teljes
KK	Különleges – kereskedelmi célú terület	0,5	teljes
KR	Különleges – rekreációs terület	0,6	teljes
KI	Különleges – jelentős zöldfelületű intézmény terület	0,8	teljes
KÜ	Különleges – Közüzemi terület	1,5	teljes
KKÖZ	Különleges – közlekedési terület	–	teljes
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK			
Közlekedési és közműterületek			
KÖu	Közúti közlekedési terület		
KÖk	Kötőpályás közlekedési terület		
Zöldterületek			
Zkp	Zöldterület – közpark		
Erdőterületek			
Ev 1	Védőerdő		
Ev 2	Védett erdőterület		
Egy	Egyéb erdő		
Mezőgazdasági területek			
MSz	Mezőgazdasági terület (szántó)		
MGy	Mezőgazdasági terület (gyep, szőlő, gyümölcsös)		
MK	Kertes mezőgazdasági terület		
Vízgazdálkodási területek			
V	Vízgazdálkodási terület		
V-g	Vízgazdálkodási árvédelmi gát területe		
Különleges beépítésre nem szánt területek			
Kb-Sp	Különleges – beépítésre nem szánt sportolási célú terület		teljes
Kb-B	Különleges – Bányaterület (működő kőbánya)		
Kb-Sz	Különleges – szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe		teljes

* OTÉK felmentéssel

4.1. A beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területi meghatározása

Lakóterületek

- *Lk-Kisvárosias lakóterületek*

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- *Lke-Kertvárosias lakóterületek*

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- *Lf-Falusias lakóterületek*

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

A településen található beállt lakóterületeket a 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-vel megegyező módon rögzíti a terv:

- a területek többsége kertvárosias,
- a Lenfonó környékén és az Omszki-tó dél-nyugati sarkánál kisvárosias,
- az Ófaluban, a településmaghoz közvetlenül kapcsolódva falusias a besorolás.

A lakóterületi fejlesztések túlnyomórészt kertvárosias besorolásúak, nagyobb részük már korábban is ebben a területfelhasználásban volt:

- Alsó Klenity,
- Alsó Berdó
- Prekobrdo.

Az Alsó Klenity területén kisvárosias lakóterület is kijelölésre kerül korábbi Lke területfelhasználás helyén.

Területfelhasználás szempontjából is új lakóterületi fejlesztés a

- a Kálvária alatti terület,

ahol új kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre korábbi Z-kp, közpark területfelhasználás helyén.

A lakóterületek eltérő intenzitását a HÉSZ-ben meg kell különböztetni. Így lehet kezelni a nagytelkes, emiatt alacsony beépítési intenzitású, illetve az átlagos, közepes intenzitású, valamint az aprótelkes, ezért magas intenzitású kertvárosi lakóterületeket.

Ófalu intenzitása helyenként eltér az országos előírásoktól, ezért itt OTÉK felmentéssel kell élni.

Vegyes területek

- *Vt-Településközponti vegyes területek*

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A településközpont elsősorban a település hagyományos történeti magját fedi le, az Ófaluban. A funkciók vegyességének megengedése mellett az OTÉK lehetséges funkcióköreit szűkíteni szükséges, mivel ez a terület jellemzőiben jobban magán hordozza a lakóterületi jelleget, melyekben idegen testként pl. üzemanyagtöltő, vagy termelő kertészeti létesítmény megjelenése nem kívánatos.

További településközponti területek kerülnek rögzítésre

- a Lenfonó területen,
- a Lenfonóval szemközt,
- a Szt. István telepen,
- az Alsó Klenityben,
- az Omszki tó észak-nyugati csücskénél,

- Kalugyerskiben.

Gazdasági területek

- *Gksz-Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A terv kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területei a már ide sorolt és a korábbi tervezett kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek döntő részéből adódik össze.

Ez a 11-es út nyugati oldalán cca. 45,5 ha-os innovációs park létrejöttét erősíti, melynek cca. 30 ha-os része már korábban is Gksz területfelhasználásba volt sorolva.

Üdülőterületek

- *Hétféligázás üdülőterület*

1. A hétféligázás területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.
2. A hétféligázás területen a Helyi Építési Szabályzatban, Szabályozási Tervben elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában vagy csak kivételesen csoportos formában lehet elhelyezni.
3. A Helyi Építési Szabályzatban, Szabályozási Tervben megengedhető általános vagy kivételes jelleggel olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.
4. A hétféligázás területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.
5. A hétféligázás területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el

- *Üdülőházás üdülőterület*

1. Az üdülőházás területen olyan üdülőépületek, üdültáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.
2. Az üdülőházás területen csak a terület igényei szerinti parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

A hétféligázás és üdülőházás területeket az eddigiekkel megegyezően rögzíti a TSZT

- a Lупpa szigeten, és
- a Duna-parti sávban.

Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

Az ide sorolt területek a sport, a rekreációk és az idegenforgalomhoz tartozó szolgáltatások lehetséges területei, valamint a speciális kereskedelmi és intézményi területek és a település üzemeltetéséhez tartozó temetői területe. Ezek más területfelhasználás alá nem csoportosíthatók. Jellemzőjük az egybefüggő nagy terület és a speciális rendeltetés.

A különleges területek beépítési előírásait minden esetben HÉSZ-ben és szabályozási tervben kell meg határozni.

- **K-T Különleges- Temetőterület**

A település működtetéséhez szükséges területet a terv biztostja:

- a településközpontban, a Lenfonónál,
- a Majdán-pataktól délre, és
- a település északi részén, Pomázzal határosan.

- **KSP-Különleges terület - Sportolási célú terület**

- **KK Különleges terület - Kereskedelmi célú terület**

A korábbiakkal megegyezően a 11-es út nyugati oldalán található Kereskedelmi parkot rögzíti a TSZT ebben a területfelhasználásban.

- **KR Különleges terület - Rekreációs terület**

- **KI Különleges terület - Nagy zöldfelülettel rendelkező intézményterület**

A fenti (KR, KI,) területfelhasználásokat a 11-es úttól keletre a Luppa-szigeti út északi és déli oldalán rögzíti a TSZT egységes fejlesztési területként kezelve a Luppa-tó térségét. A Luppa szigeti úttól délre KI besorolású területek találhatóak, északra a rekreáció KR területfelhasználása.

Rekreációs KR területfelhasználást az Omszki-tó déli oldalán a korábbiakkal megegyező módon rögzít a terv.

- **KÜ Különleges terület - Közüzemi terület**

A vízellátás biztosításához szükséges létesítmények elhelyezésének helybiztosítását szolgáló területfelhasználás.

- **KKÖZ Különleges terület - Közlekedési terület**

A korábbiakkal megegyezően a település északi részén, a HÉV vonal mentén rögzíti a terv a különleges területfelhasználást, és biztosítja a közlekedéshez kapcsolódó létesítmények (pl. parkoló és ahhoz kapcsolódó épületek) kialakításának lehetőségét.

4.2. A beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák területi meghatározása

Közlekedési területek

- KÖu Közúti közlekedési terület
- KÖk Kötőtpályás közlekedési terület

Ezen két kategória a jelenlegi és tervezett fő közlekedési területeket biztosítja.

KÖu területfelhasználásként rögzíti a TSZT

- a 11. sz utat,
- a Megyeri híd felhajtóját,
- az M0 tervezett 11-es úti külön szintű csomópontját,
- illetve a fontosabb gyűjtőutakat.

KÖk területfelhasználásként rögzíti a TSZT

- a HÉV területét.

Alagútban vezetett nyomvonalként szerepel az M0 nyugati irányú – a 10. és 11. sz. utak közötti – Budakalászt érintő szakasza a Felső Berdó területén.

További nyomvonal a tervezett elkerülő út nyugati szakasza (Pomáz és Üröm között), melynek kiépítése a település elfogadott Közlekedésfejlesztési Konceptiója szerint csak akkor indokolt, ha az M0 következő, 11. és 10. sz út közötti szakaszának kiépítése a 2015 utáni időszakra eltolódik.

Zöldterületek

A zöldterületek a település azon közterületei, ahol a zöldfelület nagysága azok használhatóságát, vegyes zöldfelületi funkciók telepítését lehetővé teszik.

Egy kategóriát határoz meg a terv, mely a terület nagysága, illetve építmények elhelyezhetősége szempontjából határozható el egymástól majd a HÉSZ keretein belül, amennyiben az szükségessé válik.

• Zkp Zöldterület – közpark

Kisebb zöldterületeket rögzít a TSZT a már beállt, beépült területeken, illetve a korábban is lakóterületi fejlesztésre kijelölt területeken belül:

- a Lenfonó területén,
- a Felső Klenityben,
- az Alsó Klenityben (a korábbi terület cca. felén, a másik fele az erdőkataszternek és a valós területhasználatnak megfelelően Ev-2 védett erdő területfelhasználásba került),
- a Kalugyerski déli részén.

Az Alsó Berdóhoz észak–nyugatról kapcsolódva már egy léptékében meghatározóbb, mintegy 2,5 ha-os zöldterület került rögzítésre a korábbi Zkp terület nagyobb részén (kisebb része Lke területfelhasználásba került).

A korábbi kialakításnak megfelelően került lehatárolásra az Omszki-tó körüli közpark.

A 11-es út keleti oldalán, az egységes fejlesztési területként kezelt Luppa-tó térségében – elsősorban a tó déli partja körüli 30–40 méteres sávban – nagyobb, összefüggő zöldterületek kerültek rögzítésre az itt kijelölt rekreációs és sportolási célú, valamint nagy zöldfelülettel rendelkező intézményi különleges területek között.

Emellett a TSZT kapcsolati zöldsávokat is rögzít, ennek célja, hogy további közhasználatú zöldfelületek kialakítását pozicionálja, és a terület összekötését a déli résszel biztosítsa.

A szabályozás szintjén kiemelt figyelmet kell fordítani, hogy a terület egésze minél inkább zölddel átszőtt maradjon, így a természeti adottságok, mint lokális értékek fennmaradjanak.

Erdőterületek

- *Ev 1 Védőerdő*
- *Ev 2 Védett erdőterület*
- *Egy Egyéb erdő*

Védett erdő a korábbiakkal megegyezően a település területének nyugati részén:

- Budai Tájvédelmi Körzet területén, valamint
- a Duge Nyive településrész észak–nyugati csücskénél, és
- a Felső Berdóban található, illetve

a Duna mentén:

- a Duna-parti sávban és
- a Luppa-sziget keleti oldalán található.

Alsó–klenity területeén az erdőkataszter szerinti erdőt a TSZT Ev-2 védett erdő területfelhasználásba sorolja.

Védőerdő területfelhasználást rögzít a terv a Megyeri híd felhajtója mentén, illetve az M0 autópálya nyomvonala mentén.

Új területfelhasználásként rögzíti a terv az egyéb erdőket, ahová a korábbi „helyreállított” és a „rekultiválendő” bányaterületek tartoznak a valós területhasználatnak megfelelően.

Mezőgazdasági területek

- *MSZ Mezőgazdasági terület (szántó)*

Ide tartoznak azok a nagyterületű mezőgazdasági területek, melyek egybefüggő, művelésre alkalmas területek.

A korábbiakkal megegyező módon a település beépített részétől nyugatra található szántók.

- *MGy Mezőgazdasági terület (gyep, szőlő, gyümölcsös)*

A korábbiakkal megegyező módon jellemzően a település beépített részétől nyugatra található a gyepes területek.

- *Mk Kertes mezőgazdasági terület*

A korábbiakkal megegyező módon a település lakóterületi területfelhasználásba sorolt részeihez nyugatról kapcsolódnak a kertes mezőgazdasági területek.

Vízgyújtási területek

- *V Vízgyújtási terület*

- *V-g Vízgyújtási árvízvédelmi gát területe*

Ide tartoznak a településen átmenő patakok medrei és partjai, a tavak és a Duna, valamint a gátak területei.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- *Kb-Sp Különleges, beépítésre nem szánt sportolási célú terület*

Ide tartozik a nagyvízi meder területén létesíthető sportterületek közül azok a területek, melyek eddig a beépítési mértékük alapján nem voltak beépítésre szánt területek, és amelyek alapvetően a nagy területigényű sportot szolgálják.

- *Kb-B Különleges - Bányaterület (működő bánya)*

Az OTÉK szerinti új területfelhasználás lehetővé teszi, hogy a valóságos állapotnak és a valós területhasználatnak jobban megfelelő területfelhasználásba kerüljön a működő bánya.

- *Kb - Sz Különleges - Szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe*

A korábbiakkal megegyezően a tervezett M0 nyomvonalától délre, a település közigazgatási határa mellett a TSZT szennyvízkezelés céljára rögzít beépítésre nem szánt különleges területfelhasználást.

4.3. További tervi elemek

Egyéb elemek

- kapcsolati zöldsáv (közhasználatú parkosított területek kijelölésének helye - melyet a szabályozási tervezés során később részletezett koncepció alapján érvényesíteni kell.
- Vízi kapcsolat biztosítása
- koncentrált zöldfelületek helye szabályozási tervben meghatározott feltételek szerint - melyek elsősorban a gazdasági területek menti védőfásítás céljára szolgáló területi lehatárolások
- zöldfejlesztés - melyek a még ki nem alakított zöldterületek fejlesztésére utalnak

- korábban beépítésre kijelölt fejlesztési terület – melyet a korábbi 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT már beépítésre szánt területként rögzít
- újonnan beépítésre szánt fejlesztési területek – melyek a jelen TSZT új elhatározásait tükrözik.

Védelmi és korlátozó tényezők

- *Művi értékvédelem* – a használatot befolyásoló régészeti lehatárolás került feltüntetésre, további részleteket a védelmi és korlátozási tervlap tartalmaz.
- *Táj és természetvédelem* – a használatot befolyásoló Natura 2000 és a nemzeti park területi lehatárolása és a helyi természetvédelmi terület került rögzítésre, további részleteket a védelmi és korlátozási tervlap tartalmaz.
- *Közlekedés* – a meglévő és a tervezett közlekedési elemeket tünteti fel, leírásukat „A közlekedési infrastruktúra” fejezet tartalmazza.
- *Közmű és árvízvédelem* – a meghatározó és védőtávolságot igénylő vonalas létesítmények elemeit rögzíti.
- *Egyéb térképi elemként* a jelenlegi és tervezett belterületi határvonal, a telek és rétegvonalak lettek feltüntetve.

5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV II.– VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A Településszerkezeti Terv által meghatározott jövőbeli területhasználatot befolyásoló tényezők részben a természeti és művi környezet értékeinek védelmét, részben az egyes területek, vagy használati módok más hatásoktól való védelmét jelentik. Ezek nagyobbik részét más jogszabályok határozzák meg, melyet az önkormányzat terve kiegészíthet, amennyiben az szükséges.

Ennek megfelelően a *Településszerkezeti Tervlap I. Területfelhasználási* tervén grafikai okokból nem ábrázolható elemeket a *Településszerkezeti Tervlap II. Védelmek és korlátozások* tervlapja rögzíti.

Egyes elemek már a területfelhasználási kategória meghatározásával is biztosítják a védelmet, más elemeket pontszerűen rögzíti a terv, illetőleg a védőtávolságuk is feltüntetésre került.

A Településszerkezeti Tervlap I.–II. „Területfelhasználás” és a –, Védelmek és korlátozások” együtt biztosítják az értékes települési elemek védelmét és biztosítják a területek javasolt használatát.

5.1. Művi értékvédelem

Ide tartoznak az épített környezet értékeire vonatkozó különböző szintű védelmek a következők szerint:

Országos védelem

- nyilvántartott régészeti lelőhelyek,
- védetté nyilvánított régészeti lelőhelyek,
- régészeti érdekű terület,
- a műemlék épületek,
- műemléki környezet.

Helyi védelem

- helyi egyedi védelem I. kategória,
- helyi egyedi védelem II. kategória,
- helyi területi védelem.

5.2. Táj- és természetvédelem

Az természetvédelem alá tartozó területek és azok védőzónái

Országos / nemzetközi táj- és természetvédelem más jogszabály alapján

- Nemzeti Park területe,
- Natura 2000 területei,
- Országos ökológiai hálózat
 - magterület,
 - ökológiai folyosó,
 - pufferterület,
- az országos jelentőségű természetvédelmi terület
 - Budakalászi Kemotaxonómiai Botanikus Kert Természetvédelmi Terület
- Ex lege védett természeti területek:
 - források
 - barlangok,
- Nyilvántartott egyedi tájértékek,

Helyi védelem

- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alá vonása vizsgálat alatt
- Védelemre javasolt fasor.

5.3. Környezetvédelem

A védendő létesítmények, vagy az általános környezetvédelmi elvárások szerinti területi lehatárolások, védelmi sávok, védő létesítmények feltüntetése, környezetvédelmi szempontú infrastrukturális fejlesztések kijelölése.

- hidrogeológiai „A” és „B” védőidom – kormányrendelet alapján lehatárolt területek
- nyílt karsztos terület – természeti tényező, melynek védelmét magasabb jogszabály előírja
- csúszásveszély terület „A” kategória- növényzet megtartandó
- csúszásveszélyes terület „B” kategória
- vízműkút és védőterülete – vízvédelmi jogszabályok szerinti védelem
- csatornázandó terület / a beépítés feltételeként csatornázandó terület – a terület fejlesztése szempontjából meghatározó infrastruktúrát igénylő terület
(az építés feltételeként átmenetileg csak zárt szennyvíztároló létesíthető az újonnan beépítésre szánt területeken kizárólag teljes közművesítés után lehet épületeket elhelyezni)
- bányatelek és védőtávolsága temető és védőtávolsága
- zajvédő fal. zajvédő domb – meglévő és tervezett elemei – nagyforgalmú utak mentén
- út és vasút védőtávolsága
- kapcsolati zöldsáv (közhasználatú parkosított területek kijelölésének helye)
- vízi kapcsolat biztosítása
- koncentrált zöldfelületek helye szabályozási tervben meghatározott feltételek szerint – melyek elsősorban a gazdasági területek menti védőfásítás céljára szolgáló területi lehatárolások

5.4. Árvízvédelem

A fenntartás, valamint környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból meghatározott területek figyelembe vétele kiemelten fontos a folyóparti településen. (felszíni vizek, kutak, források, felszín alatti vízbázisok). Nagyvízi meder, hullámtér és fakadóvízes területekre vonatkozó korlátozások, gátak és parti sávok védőterületeinek számbavétele.

- árvízvédelmi töltés védőtávolsága
- nagyvízi meder határa
- fakadóvízveszéllyel érintett terület (a töltéslábtól 110 m)
- mélyépítés csak külön engedéllyel végezhető (a töltéslábtól 60 m)
- hullámtér

5.5. Közlekedés

- a meglévő és a tervezett közlekedési elemeket tünteti fel, leírásukat „A közlekedési infrastruktúra” fejezet tartalmazza, védőtávolságukat a tervlap rögzíti. A főközlekedési közutak nyomvonalát kísérő biztonsági övezetét, valamint létesítményeinek helyigényét kell figyelembe venni.

5.6. Közművek védőtávolsága

- szennyvízáttemelő és védőzónája
 - 120 kV-os távvezeték és védősávja
 - 400 kV-os távlati átviteli hálózatnak fenntartott terület
 - nagynyomású gázvezeték és védőtávolsága
 - tervezett szennyvíztisztító és védőtávolsága
- A védősávok és biztonsági övezetek építési korlátozást, illetve a védendő elem biztonságát szolgálják.

5.7. Egyéb elemek

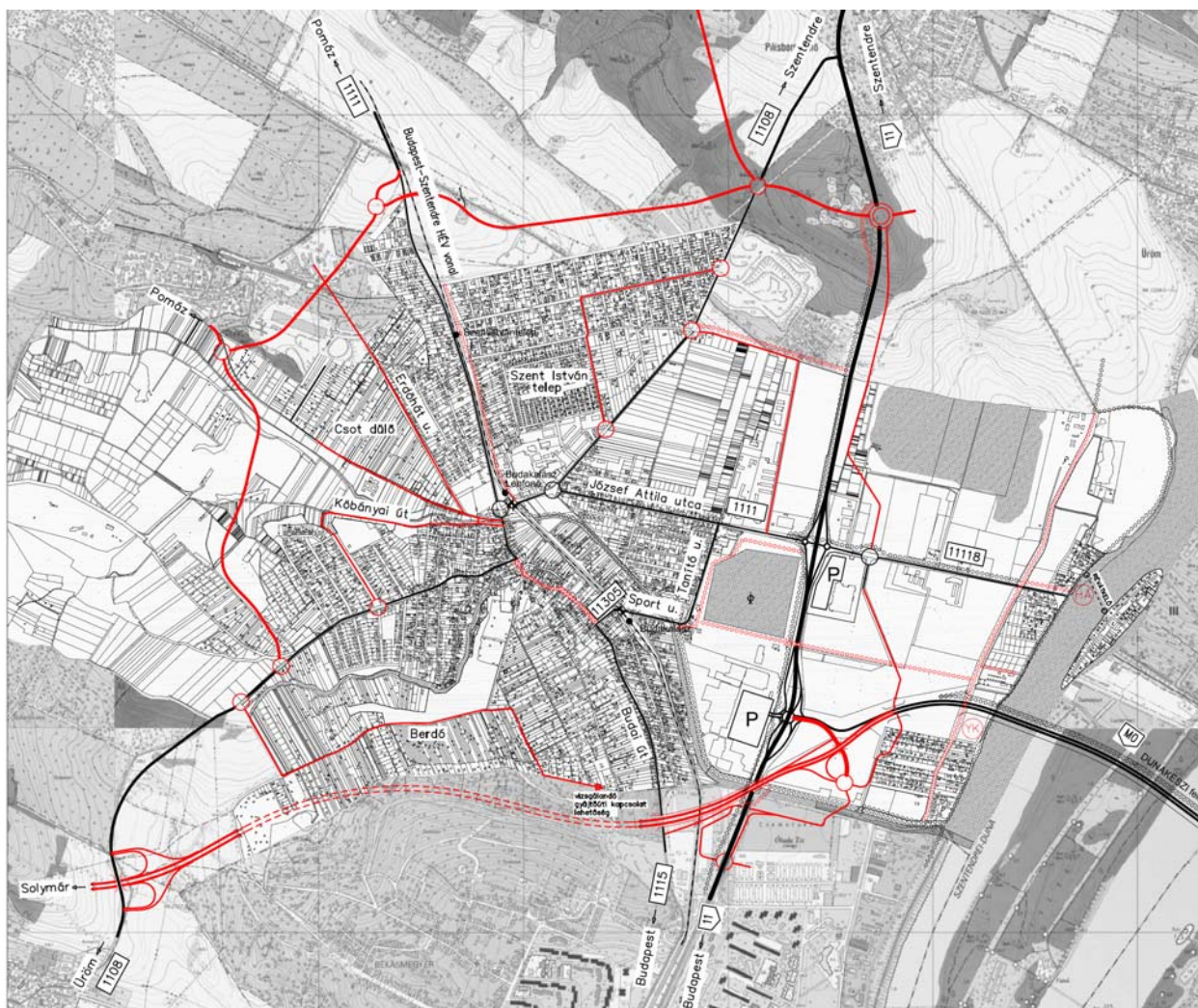
- fejlesztéssel / változással érintett területek

5.8. Egyéb térképi elemek

Feltüntetésük megegyezik a Településszerkezeti Tervlap I. tartalmával.

6. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

A TSZT JAVASOLT KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSEI		
	Terület megnevezése	Indoklás
Részletes tervek alapján feltüntetett közlekedésfejlesztési elemek		
1.	M0 továbbépítésének nyomvonala a 10-es útig	Magasabbrendű úthálózati fejlesztés
2.	Pomázi elkerülő út csomópontja	Magasabbrendű vasúthálózati fejlesztés
3.	Nyugati elkerülő út – felülvizsgálandó nyomvonala	Magasabbrendű vasúthálózati fejlesztéssel összefüggő változás
További tervezést igénylő közlekedésfejlesztési elemek		
4.	Luppa-tó térségének gyűjtőútja	
5.	Berdó területén javasolt gyűjtőút	
6.	Észak-nyugati területeken javasolt gyűjtőutak	
7.	Településközpont forgalomcsillapításával kapcsolatos közlekedésfejlesztési intézkedések	



6.1. Közúti közlekedés

Budakalász közúthálózatának fejlesztésében az alábbi közlekedésfejlesztési elhatározások kaptak prioritást:

- M0 útgyűrű északi szektor 11-es és 10-es közötti összekötő szakaszának kiépítése, és különszintű csomópontja a 11. sz. főúton,
- Budakalász északi elkerülő út kiépítése és különszintű csomópontja a 11. sz. főúton,
- Budakalász nyugati elkerülő út,
- Pomázi elkerülő út,
- Szentendre nyugati tehermentesítő út,

- A Luppa-tó térségének fejlesztése során a szükséges közúti kapcsolatok megteremtése,
- A nagyobb volumenű lakóterületi fejlesztések kiszolgálása (Alsó Berdó, Prekobrdó),
- Településközpont forgalomcsillapítása.

A fenti alapelveknek megfelelően, a TSZT a település közúthálózatának fejlesztési elemeiként az alábbi új nyomvonalakat rögzíti.

6.1.1. Országos közúthálózati kapcsolatok

M0 autóút

Az M0 autóút 10. és 11.sz. főút közötti szakasza a 11.sz. főút és a Budai út feletti felüljárótól nyugatra alagútban halad, az alagutas szakasz Budakalász területét Üröm határánál rövid szakaszon érinti. Az M0 csomóponti kapcsolatait egyrészt a jelenlegi M0 – 11.sz. főút csomópont fejlesztésével, a környező területek (Budakalász DK, Bp. III. kerület Északi- városkapu) úthálózatával is kapcsolatot biztosít. Az Üröm területén az 1108. jelű út tervezett csomópontja jó megközelítést ad Budakalász nyugati területének, ezen kívül lehetővé teszi, hogy az átmenő forgalom a település központját elkerülje.

Az M0 11.sz. főúti csomópontjának és a III. kerület területén tervezett Északi Városkapu Projektnek a kapcsolatát biztosító alcsomópont és az út terve biztosítja a tervezett szennyvíz-tisztító megközelítését és a dunaparti területek megközelítő útjának kapcsolatát.

11.sz. főút

A Szentendre területén, a Budakalász és Szentendre elkerülő út csatlakozásánál tervezett külön szintű csomópont Budakalász északi részének megközelítését javítja, és biztosítja a belterület elkerülését Pomáz – Budapest irányban.

1111. jelű összekötő út – tervezett elkerülő út északi szakasza (Pomáz és Szentendre között)

A Pomáz külterületén tervezett elkerülő út megvalósítása után az 1111. jelű út Budakalász belterületén áthaladó jelenlegi nyomvonal (József A. utca, Pomázi út) települési kezelésbe kerül át. Az elkerülő út Budakalász területét a Pomázi út és Szentendrei HÉV vonal feletti felüljárónál, illetve a Kisovác ÉNY-i részén érinti.

Tervezett keresztmetszete 2x1 forgalmi sáv.

A tervezett elkerülő út nyugati szakasza (Pomáz és Üröm között)

Az M0 autóút 10. és 11. sz. főút közötti szakaszának megvalósításáig az 1108. jelű út irányában a település belterületét terhelő átmenő forgalom elvezetésére tervezik a nyugati elkerülő utat. Az elkerülő út az 1108. jelű út Üröm felé vezető külterületi szakaszától a Pomáz belterületét elkerülő útig Budakalász külterületén halad.

A tervezett út 2 x 1 forgalmi sáv.

Amennyiben az elkerülő út nem épül ki az M0 10-es útig való átkötéséig, úgy nyomvonalát felül kell majd vizsgálni.

1108. jelű összekötő út

A nyugati elkerülő út megvalósítása után, a jelenlegi belterületi szakasza települési kezelésbe kerül. Csomópontjainak fejlesztése, átépítése szükséges. A József Attila utcai csomópontban a körforgalom, a Pomázi útnál jelzőlámpás szabályozás elkészült. A volt Lenfonó területének csatlakoztatása a körforgalomba még nem történt meg, lehetőségét a szabályozás biztosítani kívánja.

6.1.2. Települési utak

Települési főutak

A jelenlegi országos közút-szakaszok közül a település fő hálózati elemeként megmaradnak – az elkerülő utak megvalósulása után – a József Attila utca, a Pomázi út, a Damjanich utca és a Szentendrei út.

Gyűjtőutak

A Budai út (jelenleg 1115. j. ök. út) Budapest határa és az Ady Endre utca közötti szakaszon települési gyűjtőúttá minősül át. A városközponti szakaszon, az Ady Endre utca és a Petőfi tér között csillapított forgalmú, kiszolgáló úttá épül át, az átmenő forgalom megszüntetésével.

A meglévő gyűjtő utak, a Sport utca – Tanító utca útvonal, Luppa-szigeti út megtartandók.

Új gyűjtőutak kiépítését javasoljuk, a fejlesztendő területek megközelítésének biztosítására:

- A 11. sz. főút és a Duna közötti területen az M0 csomóponttól a Luppa-szigeti útig a terület tengelyében, a Luppa-szigeti úttól északra a Kavicsbánya tavak és a főút közötti sávban, amely Szentendre területén meghosszabbítható a 11.sz. főút tervezett csomópontjáig.
- Az Észak-nyugati területeken:
 - a Majdán-pataktól északra a Klisovác utca és
 - az Erdőhát utca
 biztosít kapcsolatot a Pomáz – Budakalász elkerülő úttal,
 - a Majdán-pataktól délre a Csalogány utca – Kőbányai út útvonal a Budai úthoz a patak két oldalán egyirányú útpárral csatlakozik,
- A Berdó területén javasolt gyűjtőút kapcsolatai
 - a III. kerület területén alakíthatók ki a kerületben vizsgálandó nyomvonalon és
 - Üröm határán az 1108. jelű úthoz

6.2. Kerékpáros közlekedés

A kerékpáros hálózat javasolt fejlesztései:

- Az Omszki – tó menti kerékpárút kiépítése, és továbbvezetése a 11-es úton keresztül a Duna-partra,
- A Barát patak menti kerékpárút észak-nyugati meghosszabbítása Pomáz felé,
- A 11-es út irányából kerékpáros útvonal kiépítése Szent István telep felé.

6.3. Közösségi közlekedés

A Szentendrei HÉV vonal Budapest Közlekedésfejlesztési Terve szerint, a déli HÉV vonalcsoporttal a városközpont alatt mélyvezetésben összekötve az ún. Észak-déli Regionális Gyorsvasút része lesz. Ennek első ütemeként kerül sor a vonal korszerűsítésére új járművek beszerzésével és az utasforgalmi létesítmények átépítésével, Budakalász számára kedvezően, a követési idő sűrítésével. A terv a jelenlegi megállók megtartását tartalmazza.

A HÉV vonaltól távolabb eső területek közösségi közlekedését az üzemelőhöz, hasonló kis autóbusszal lehet biztosítani. A tervezett gyűjtőút – hálózat lehetőséget ad a területek megfelelő színvonalú ellátására 4–500 m gyaloglási távolsággal. Ennek kapcsán az elfogadott Városi Közlekedési Terv új autóbuszjárat beindítását tartalmazza a következők szerint:

- Klisovác térségének feltárása az Erdőhát – Bokros utca vonalában új viszonylatként,
- Távolabban a Berdó útviszonyainak rendezése után itt is autóbuszjárat indítása javasolt.

6.4. Vízi közlekedés

A Luppa-szigeti átkelésnél javasolt hajókikötő jó kapcsolatot biztosít Budapest felé a Szentendrei Duna-ágban tervezett menetrendszerű személyhajó közlekedés beindítása után. A hajókikötőhöz autóbusz kapcsolat létesítése célszerű.

Az M0-tól délre a Luppa-tó térséghez kapcsolódó rekreációs területek vízi kapcsolata is kialakítható a kishajó és yacht kikötő révén, melyet további vizsgálatra javasol a terv.

7. KÖZMŰINFRASTRUKTÚRA

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladatnak kell tekinteni a település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi és ipari hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében az ellátottsági hiányokat kell pótolni.

A település fejlesztésbe vonható még be nem épített, illetve alulhasznosított területeit, azok intenzívebb hasznosításával, illetve javasolt funkcióváltásával több új lakás, üdülő építhető és összesítve közel 200 ha terület alakulhat át gazdasági, településközpont vegyes és különleges rekreációs, szabadidős és egyéb területté, megfelelő munkahelyteremtés lehetőségére, illetve intézményi ellátásra. A megfelelő élet és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési területek teljes közműellátását kell biztosítani.

7.1. Víziközművek

7.1.1. Vízellátás

A vizsgálatok szerint Budakalász vízellátását a Duna-menti Regionális Vízmű Zrt. (DMRV) szolgáltatja, Jobb-parti Regionális Rendszeréről.

A vízellátás bázisa a Szentendrei Vízmű, ahonnan a víz NÁ 300-as acny regionális vezetéken érkezik a településre. A településen belül a vízelosztást szolgáló hálózat NÁ 150-es, NÁ 100-as és a régebbi beépítésű területrészekben NÁ 80-as, jellemzően acny anyagú vezetékekből épült meg.

A település fejlesztési javaslatában szereplő fejlesztések megvalósulása esetén a településen fellépő többlet vízigény rövid távon 200, a tervezés távlatáig 500 m³/d-ra prognosztizálható. Ez a vízigény az alapbázis szempontjából a szentendrei vízbázisból kielégíthető lesz.

A településen belül az elosztó hálózatot a meglévő nagyobb átmérőjű vezetékekhez csatlakozva kell továbbépíteni a fejlesztésre javasolt területek irányába. A vízhálózat fejlesztésénél törekedni kell a körvezeték hálózat kialakítására. A tervezett új hálózatot, ill. a rekonstrukció során átépítendő hálózatot NÁ 100-as paraméternél kisebb átmérővel nem szabad megépíteni, hogy a tűzvíz ellátás igényeinek is megfelelő legyen.

7.1.2. Szennyvízelvezetés

Budakalászon a szennyvizet elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózattal szállítják el, a városban a szennyvízcsatorna hálózat jelenlegi kiépítettsége 77 %-os, ennek településszintűre fejlesztése fontos feladat.

A település területfejlesztési javaslata által tervezett létesítmények megvalósulása esetén a településen rövid távon figyelembe véve a már beépített területen jelentkező csatornázási feladatokat is 210, a tervezés távlatáig 525 m³/d többlet szennyvíz elvezetéséről és a fővárosi hálózati rendszerbe vezetéséről kell gondoskodni.

A település még nem csatornázott területén, a tervezett új területfejlesztési területek feltáró útjaiban meg kell építeni az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatot. A hálózat a meglévő szennyvízcsatorna hálózathoz csatlakoztatható.

A településen kiépítésre kerülő csatornahálózat gravitációs, ezért a topográfiai adottságoknak megfelelően, az optimális helyeken átemelő berendezések és szennyvíz nyomóvezeték szakaszok létesítése szükséges.

A településről összegyűjtött szennyvizet a fővárosi hálózati rendszeren keresztül juttatják a fővárosi tisztító telepre. A fővárosi rendszerre való csatlakozás kiszolgáltatottságot eredményezett, ezért szükségesnek látják, hogy felülvizsgálják ezt a műszaki megoldást. Kedvezőnek tűnő megoldás az úgynevezett élőgépes szennyvíztisztítási technológiájú telep létesítése, amely a szennyvizet településen belüli kezelésére költségtakarékosabb megoldást ígér, s a szomszédos településtől való függőség és kiszolgáltatottság is ezzel csökkenthető lenne. Ennek telepítését a terv biztosítja.

7.2. Csapadékvíz elvezetés

Budakalászon a csapadékvizek elvezetésére rövid szakaszokon zárt csapadékvíz csatornahálózat, de települési szinten jellemzően nyílt árkos csapadékvíz szállító rendszer épült ki. Befogadóik a különböző nagyobb árkok, csatornák, a Majdán-patak és a Barát-patak. Ezek végső befogadója a Duna.

Bár a településen várhatóan még hosszabb távon a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési mód lesz a jellemző, ugyanakkor célszerű egy tanulmányterv alapján kijelölni a zárt csatornás csapadékvíz elvezetés területi lehatárolását és a további területeken a nyílt árkos vízvezetés kialakítási módját.

Zárt csapadékcsatornás vízvezetést célszerű kiépíteni a gazdasági célra hasznosított területeken, mivel a parkolást a telken belül kell biztosítani.

A települést érintő hidrogeológiai védőidom, továbbá a bányatavak és a Duna vízminőség védelme miatt is, a talajba szikkadó csapadékvizek vízminőségére fokozottabb figyelmet kell fordítani. A szénhidrogén származékokkal való szennyezés nagyon ártalmas, ezért ahol előfordulhat szénhidrogén szennyezés, ott a csapadékvizet össze kell gyűjteni, hogy az ne jusson a talajba, hanem a szennyződést és az így összegyűjtésre kerülő csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárgyon keresztül, lehet csapadékvíz szállító árokba-csatornába vezetni.

A nyílt árokrendszerrel, zárt csapadékcsatornával összegyűjtött vizek élővízbe vezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése szükséges, az élővizek védelme érdekében.

A befogadó vízfolyások-patakok-csatornák karbantartására a 21/2006 (I.31.) Korm. rendelet által előírt parti sávok biztosítandók. Az állami kezelésű tavak, patakok, gyűjtő árkok mentén 6-6 m-es, az önkormányzati kezelésűek mentén 3-3 m-es parti sávot kell karbantartásra fenntartani.

7.3. Árvízvédelem

A Dunán levonuló árhullámok elleni védelmet az I. rendű árvédelmi vonal biztosítja, amely Budakalász térségében a vizsgálatok szerint földgátas megoldású. A védvonal és a meder közötti terület hullámtérnek minősül, amely magasabb vízállásnál elöntésre kerülhet. Az árvízvédelmi feladatokat a KDV-VIZIG látja el.

A közelmúltban a Dunán levonuló, a mértékadó árvízszintet megközelítő árhullámok felhívták a figyelmet az árvízvédelmi művek szigorúbb védelmére, karbantartására és fejlesztésére, a hullámterek, parti sávok használatának és hasznosításának szigorúbb előírásait rögzítette a 21/2006 (I.31.) Korm. rendelet is.

A korábbi TSZT a 11-es út és a Duna közötti terület természeti adottságának hasznosítási lehetőségét vizsgálva, annak funkcióváltását javasolja. Ennek felülvizsgálata is megtörténik a tervezés során.

A bányató és a Duna közötti sáv igényesebb hasznosításához a jelenlegi keskeny mentett oldali sáv szélesítését az önkormányzat csak az árvízvédelemre korábban is biztosított 0206/10 hrsz.-ú önkormányzati telek vonaláig támogatta, ezért az árvízvédelmi vonal tekintetében a korábbi tervhez képest nem történik változás. A korábbi védvonal kiegyenesítésére vonatkozó törekvésekkel szembeni lakossági ellenérvek miatt jelen terv a jelenlegi fizikailag kialakult nyomvonal szerint határozza meg a mellette fekvő területek szabályozását.

A Kavicsbánya tó hasznosítására az elmúlt években több tanulmány is készült. A vízfelület kínálja annak vízi sporttal összefüggő hasznosítását. A bányató vize talajvíz, amelynek magasságát a közeli Duna vízszintje alakítja. A vízcsera, a víz tisztulása lassú, s ahogy a Duna vize sem javasolt közvetlen fürdőzésre, a kavicstó vízminősége, rétegzett hőmérséklet változása sem teszi arra alkalmassá. Így csak egyéb vízi sportolásra alkalmas.

A kavicstó látványa, környezet- és kedvező klíma alakító hatása pihenésre, rekreációs célú hasznosítási lehetőséget kínál. Ezért a bányarekultiváció során különös gondot kell fordítani a partrendezésre, beleértve a tó vízszintingadozásának kezelését is.

Árvízvédelem keretébe tartozik még a fakadóvizek okozta veszélyeztetés is. Az elsőrendű védvonal mentén kb. 110m-es sávban fordulhat elő fakadóvíz megjelenése, ezt a településrendezési tervben is rögzíteni kell. A védgát mentett oldali lábától 110 m-es sávban, a terepszint alá nyúló építkezésnél

fakadóvíz előfordulásával kell számolni. A védgát hullámtéri lábától, a hullámtérben 60 m-es sávban ásványanyag gödröt-kitermelést létesíteni csak az érintett szakhatóság engedélyével szabad. Ezek a védőtávolságok ugyanakkor vízzáróan kialakított építmények létesítését nem akadályozzák.

A Duna-part kínálja a lehetőségét egyéb vízparthoz kötődő létesítmények beruházásának megvalósítására. A figyelmet fel kell hívni, hogy bármilyen beruházással, ha a Duna medret érintik, ahhoz a Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség hozzájárulása is szükséges.

7.4. Energia közművek

7.4.1. Villamosenergia

A vizsgálatok szerint a település villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Zrt. A térség ellátását szolgáló bázisállomás, a Pomázi 120/20 kV-os alállomás a településen áthalad a 120 kV-os hálózat nyomvonala. Ezt az átviteli hálózatot és annak biztonsági övezetének helyigényét figyelembe kell venni.

A település közigazgatási területét érinti az iparág távlati átviteli hálózatfejlesztési terve, amely szerint tervezik a Göd-Kaszásdülő-Bicske iparági alállomások 400 kV-os fejelését és 400 kV-on átviteli hálózati átkötésének kiépítését. A TSZT a tervezendő 400 kV-os nyomvonalat a 120 kV-os hálózat mentén jelöli ki.

A Pomázi 120/20 kV-os alállomásról táplált 20 kV-os középfeszültségű hálózatok tekinthetők a város ellátását biztosító gerinchálózatnak. A 20 kV-os hálózat oszlopokra szerelve halad és fűzi fel a fogyasztói transzformátorokat. A transzformátor állomásokról táplált kisméretű hálózatról elégítik ki közvetlen a fogyasztói igényeket.

A településrendezési javaslat szerinti új beépítési lehetőségek megvalósítói jelentkeznek új igénylőként, a megengedett beépítés teljes megvalósulása esetén elérhetné a 27,5 MW igényt is. A tervben javasolt új területhasznosítások megvalósítása azonban csak egy lassúbb folyamat eredménye lesz. A tervezés távlatáig várhatóan 7,5 MW igény jelentkezése prognosztizálható.

Az új igényeket a meglévő transzformátor helyek kapacitásnövelésével kellene kielégíteni. Az ezt meghaladó igény esetén a pomázi alállomástól –az alállomásnál szükséges kapacitás növelés megvalósítását követően– új 20 kV-os kábelkör kiépítése válik szükségessé.

A már ellátott körzetekben fokozatosan kell a hálózatokat föld alá áthelyezni. Az új bekötés kiépítését már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy távlatban ne legyen akadálya az utcai hálózat föld alá történő átépítésének.

A fejlesztési területeken a közvilágítást energiatakarékos izzókkal, önálló lámpatestekkel kell megoldani. A lámpatestek energiaellátását közvilágítási földkábelrel kell biztosítani. A már beépített területeken a közvilágítás korszerűsítését az utak rekonstrukciójához kapcsolódóan célszerű megvalósítani.

7.4.2. Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója, földgázelosztó hálózat tulajdonosa és üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Hajdúszoboszló, a területileg illetékes egysége a TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. Gödöllő Területi Egység Hálózatüzemeltetés.

A település közigazgatási területén nagynyomású szállítóvezetékek haladnak át az alábbiak szerint:

A település gázellátásának bázisa a Luppa-tó észak-nyugati csücskénél, Szentendre területén – üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás. A gázfogadótól nyugati irányba Solymár felé halad tovább a nagynyomású szállító vezeték, illetve déli irányba a főváros III. kerületében, a volt gázgyár területén üzemelő gázátadó állomás ellátására.

A gázátadó és nyomáscsökkentő állomásról indul a nagy-középnomású gerinchálózat nyomvonala, melyen keresztül a település ellátása biztosított. A nagy-középnomású hálózat táplálja a körzeti nyomáscsökkentő állomásokat, ahonnan indított közép- illetve kisnyomású hálózat biztosítja a fogyasztók ellátását.

A tervezés távlatáig kb. 2800 nm³/h új többlet földgázigény jelentkezése prognosztizálható. Bázis szinten a prognosztizált igény kielégítési lehetőségét biztosítja az új fejlesztési területen is áthaladó, nagynyomású gázzállító vezeték. Ekkora többlet igényt kielégíteni a szolgáltató vagy új átadóállomás létesítésével, vagy a meglévő átadóállomás kapacitás bővítésével tud kielégíteni.

7.5. Távközlés

A vizsgálatok szerint Budakalász vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Zrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó Szentendre primer központ a vezetékes távközlési hálózat bázisa. Budakalász 26-os körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül a vezetékes távközlési hálózat jellemzően oszlopokra szerelten épült, csak a városközpont és főbb útvonalak, valamint a bevásárló központok környezetében fektették a hálózatot föld alá. A beépítésre szánt új fejlesztési területeken új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad építeni.

Budakalászon valamennyi vezeték nélküli táv- (T-Mobile, Pannon GSM, Vodafone) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan már elhelyezésre kerültek, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére még további antennák telepítési igényét is szükségessé teszik.

A kedvező műsorvétel érdekében egyéni antennák elhelyezése helyett, a kábeltévé hálózatra kellene inkább települési szinten áttérni. Az újabb fejlesztési területeken a kábelrendszerhez csatlakozóan, kábelhálózat közvetítésével kell a műsorszórást megoldani, elkerülve az épületenként megjelenő antennák látványát.

8. KÖRNYEZETVÉDELEM

8.1. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében a TSZT rögzíti a csatornázatlan területeket, elsősorban a jelenleg még közcsatorna hálózattal nem ellátott, volt zártkerti területeken. Ezek beépülése fokozódik; állandó lakók egyre nagyobb számban jelennek meg, így szükségessé válik a közcsatorna hálózatának kiépítése.

Az új beépítésre szánt területek beépülésének feltétele a közcsatorna-hálózatra való rákötés.

A településen levő vízmű kutak és a szentendrei vízmű kútjainak hidrogeológiai védőidoma terheli a település egyes részeit, a jogszabályok szerint szükséges a védelmükről gondoskodni, a vonatkozó területhasznosítási korlátozásokat betartani.

A tavak hasznosítása fokozott figyelmet követel a vízminőséget illetően.

Valamennyi parti fejlesztés, tevékenység, funkció, beépítés csak úgy valósítható meg, ha biztosított a (felszíni és felszín alatti) vizek védelme.

A vizek védelmét biztosítja az ártéri és nagyvízi mederben, illetve a fakadóvízes területeken a nyomott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat kialakítása, ami megakadályozza, hogy árvíz esetén fertőző szennyvíz kerüljön a levonuló árba.

8.2. A talaj- és a termőföld védelme

A felszín alatti vizek minőségének védelme érdekében betartásra kerülő előírások, illetve kiépülő csatornahálózatok, stb. egyben a talaj védelmét is szolgálják.

A '96-ban megszűnt Lenfonó és a '94-ben megszűnt Óbuda TSZ területén a potenciális talajszennyezéseket az esetleges beruházások, építések kapcsán kell feltárni. Amennyiben ténylegesen tapasztalható szennyezés, úgy a jogszabályokban előírt módon annak ártalmatlanításáról a tulajdonosnak kell gondoskodni.

A termőtalaj védelméről építkezések, tereprendezések kapcsán gondoskodni kell a hatályos jogszabályok szerint a felső termékeny réteg letermelésével, szakszerű deponálásával.

A karsztos területek védelmét jogszabályok határozzák meg.

Az erózióknak, a csúszásveszélynek, az omlásveszélynek leginkább kitett területeken javasolt a növényzettel való beültetés, illetve a meglévő növényzet fenntartása.

A településen a szűk keresztmetszetű utcákon a csapadékvíz elvezetése nincs megoldva, legalább városrészenként szükséges erre vonatkozó csapadékvíz elvezetési tanulmány készítése.

8.3. A levegő minőségének védelme

A város légszennyezettsége összességében alacsony, köszönhetően a geográfiai helyzetének és a helyi kibocsátások relatív kis mennyiségének.

A levegőminőség alakulásában meghatározó a közlekedés, ami a lakosságot legközvetlenebbül érintő kibocsátó – hatása jellemzően a települések helyi és átmenő forgalmával terhelt belterületein jelentkezik.

Az ipari emisszió elhanyagolható, a meglévő a város külső területeit érinti.

A lakossági fűtési eredetű légszennyezési terhelései nem jelentősek.

A közlekedési koncepció szerinti forgalomváltozásoknak, illetve a településmagban várható forgalomkorlátozásoknak köszönhetően, illetve a terepadottságokból adódóan, a település különböző

részein lévő területek elhelyezkedése miatt nem, vagy alig változik majd a forgalomból eredő levegőre vonatkozó terhelés.

Az úthálózat minőségének javításával, az utak melletti fasorok telepítésével, a vízvezetés megoldásával jelentősen csökkenne a lakó- és intézményi területeket érintő közvetlen por- és zajterhelés.

Az M0 megépülése nagyobb forgalmat indukál, de ez a forgalom elsősorban a 11. sz. útra terhelődik Szentendre és Békásmegyér felé. A település belsejében áthaladó forgalom várhatóan nem növekszik.

Levegőminőség javítása érhető el a gázüzemű fűtés elterjedésével, illetve az alternatív fűtési lehetőségek támogatásával. (Napelemek telepítése elképzelhető a nagy tetőfelületekkel rendelkező bevásárlóközpontok tetején.)

8.4. Hulladékgazdálkodás

Budakalászon a lakosságtól begyűjtött szilárd kommunális hulladék 1 főre jutó mennyisége jelentősen meghaladja az országos átlagot, mely az életszínvonal további emelkedésével még fokozódni fog.

A kereskedelem – nagy bevásárlóközpontok megjelenése, minőségi áruk kiszerelese – fejlődésével jelentősen nőtt a csomagolási hulladékok mennyisége is a településen.

A városban elkezdődött a szelektív hulladékgyűjtés, melynek további bővítése szükséges.

A lakossági veszélyes hulladékok gyűjtésére a kialakított hulladékudvar található a volt Lenfonó területén. Ennek áthelyezése szükséges a terület fejlesztésének megindulásával.

A mezőgazdasági hulladékokat többnyire a keletkezés helyén hasznosítják, vagy feldolgozzák.

Az illegális hulladéklerakókat fel kell számolni, a rekultivációt el kell végezni, a további lerakást meg kell akadályozni.

8.5. Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

A zaj és rezgésterhelés döntő hányada a közlekedésből származik, a városi főútvonalak mentén a mért értékek meghaladják a jogszabályban előírt értékeket, a lakóövezetek között halad át a fő tömegközlekedési eszköz a HÉV is, ahol szintén jellemző a határérték túllépés.

A közúti közlekedés vonatkozásában a közlekedési koncepció szerinti forgalomváltozások, illetve a belvárosban várható forgalmkorlátozások javulást eredményeznek.

A HÉV közlekedésből eredő zajterhelés csökkentése csak növénytelepítéssel és passzív védelemmel lehetséges.

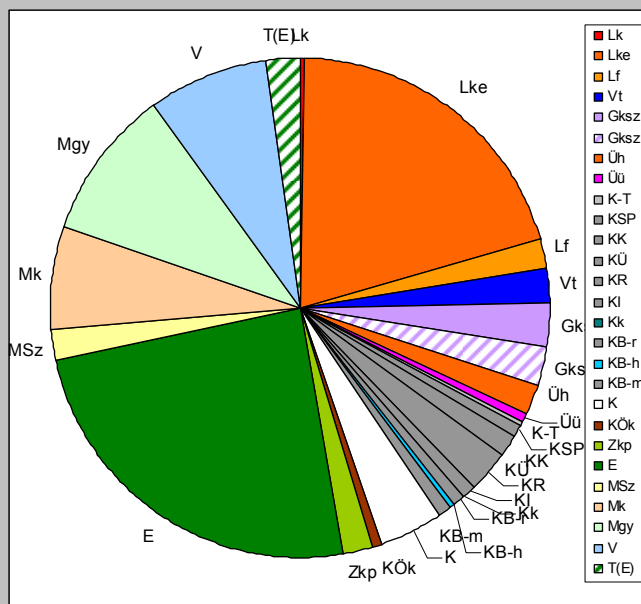
8.6. Biológiai aktivitásérték

A TSZT területfelhasználási kategóriái alapján Budakalász közigazgatási területére a vonatkozó jogszabály szerint számított biológiai aktivitásérték javul a 149/2005.(VI.28.) sz. határozattal elfogadott TSZT-hez képest. Az erre vonatkozó részletes kimutatást és számítást az alátámasztó munkarész tartalmazza.

SZÁMÍTOTT BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK	
149/2005.(VI.28.) SZ. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TSZT	TSZT
7 287,3	7 436,7

1. FÜGGELÉK – A 149/2005. 8VI.28.) SZ. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TSZT TERÜLETI MÉRLEGE

BUDAKALÁSZ TERÜLETI MÉRLEG			
A 149/2005.(VI.28.) SZ. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TSZT SZERINT			
Területfelhasználási kategória		ha	
Lakóterületek			belterület 486 ha
Kisvárosias lakóterület	Lk	5,98	külterület 929 ha
Kertvárosias lakóterület	Lke	307,69	zártkert 102 ha
Falusias lakóterület	Lf	27,25	közigazgatási terület összesen 1 517 ha
Vegyes területek			
Településközponti vegyes	Vt	34,66	
Gazdasági területek			
Kereskedelmi - szolgáltató gazdasági terület	Gksz	42,09	
Tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gksz*	37,16	
Üdülőterületek			
Hétvégházás üdülőterület	Üh	31,73	
Üdülőházás üdülőterület	Üü	6,22	
Különleges terület			
Különleges terület - temetőterület	K-T	5,14	
Különleges - sportolási célú terület	KSP	12,45	
Különleges - kereskedelmi célú terület	KK	19,92	
Különleges - közüzemi terület	KÜ	2,49	
Különleges - rekreációs terület	KR	40,25	
Különleges - nagy zöldfelülettel rendelkező intézmény terület	KI	11,38	
Különleges terület - Közlekedési terület	Kk	1,22	
Különleges - bányaterület (rekultiválandó)	KB-r	14,17	
Különleges - bányaterület (helyreállított)	KB-h	2,55	
Különleges - bányaterület (működő kőbánya)	KB-m	11,74	
Közlekedési és közmű elhelyezési terület			
Közúti közlekedési terület	K	65,58	
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	5,9	
Zöldterület			
Zöldterület - közpark	Zkp	30,85	
Erdőterület			
Erdőterület	E	368,9	
Mezőgazdasági terület			
Mezőgazdasági terület - szántó	MSz	30,99	
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	100,66	
Mezőgazdasági terület - gyep	Mgy	148,33	
Vízgazdálkodási terület			
Vízgazdálkodási terület	V	118,96	
Tartalék terület			
Tartalékterület a célzott erdőterület területfelhasználási mód megjelölésével M0 mellett	T(E)	32,63	
	Össz.	1517	



2. FÜGGELÉK – AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK RENDELTETÉSE

A területfelhasználási kategóriákat az OTÉK* határozza meg a funkció vagy rendeltetés, a szintterületsűrűség alapján. Az OTÉK előírásait a Településrendezési Terv szigoríthatja. Budakalász TSZT tervezete az alábbi kategóriákat alkalmazza.

* Budakalász településrendezési eszközeinek aktualizálása 2010-ben indult, mivel az eljárás nem szakadt meg csak szünetelt, ezért az eredeti eljárás befejezése van jelenleg is folyamatban. Ennek megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6. előtti előírásai alapján kerül befejezésre az eljárás.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterületek

• **Lk** Kisvárosias lakóterületek

A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A kisvárosias lakóterületek lehetséges területhasználata:

1. A *kisvárosias* lakóterületen **elhelyezhető**:
 - lakóépület (többlakásos),
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
2. A *kisvárosias* lakóterületen **kivételesen elhelyezhető**:
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
3. A *kisvárosias* lakóterületen **nem helyezhető el**:
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

• **Lke** Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A kertvárosias lakóterületek lehetséges területhasználata:

1. A *kertvárosias* lakóterületen **elhelyezhető**:
 - legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló
 - kereskedelmi,
 - szolgáltató,
 - vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.
2. A *kertvárosias* lakóterületen **kivételesen elhelyezhető**:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportépítmény,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
3. A *kertvárosias* lakóterületen **nem helyezhető el**:
 - szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
 - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

• **Lkf** *Falusias lakóterületek*

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

1. A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

2. A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

Vegyes területek

• **Vt** *Településközponti vegyes terület*

A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

A településközponti vegyes lehetséges területhasználata:

1. A településközpont vegyes területen **elhelyezhető**:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

2. A településközpont vegyes területen **kivételesen elhelyezhető**:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,

3. A településközpont vegyes területen **nem helyezhető el**:

- önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Gazdasági területek

• **Gksz** *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területek lehetséges területhasználata:

1. A kereskedelmi, szolgáltató területen **elhelyezhető**:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportépítmény.

2. A kereskedelmi, szolgáltató területen **kivételesen elhelyezhető**:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

Üdülő területek

Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

Üdülőterület lehet

- üdülőházas (sűrű beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meghaladó) terület,
- hétvégi házas (laza beépítésű, 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület.

Az üdülőterületen állattartó épület – ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.

• **Üh** Hétvégi házas üdülőterület

1. A hétvégi házas területen **elhelyezhető**:

- legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el, továbbá
- olyan építmények, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint
- sportépítmények
- csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok

2. A hétvégi házas területen **nem helyezhető el**:

- egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület

• **Üü** Üdülőházas üdülőterület

A üdülőházas területen **elhelyezhető**:

- üdülőépület,
- üdültábor és
- kemping továbbá
- olyan létesítmények, melyek túlnyomóan változó üdülőkör hosszabb tartózkodására szolgálnak
- csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok.

Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek és jellemzőik szerint más területfelhasználási kategóriában nem helyezhetők el.

A különleges területek beépítési előírásait minden esetben HÉSZ-ben és Szabályozási Tervben kell meg határozni.

- **KSP** Különleges – sportolási célú terület
- **KK** Különleges – kereskedelmi célú terület
- **KR** Különleges – rekreációs terület
- **KI** Különleges – jelentős zöldfelületű intézményterület
- **KÜ** Különleges – Közüzemi terület
- **KKÖZ** Különleges – Közlekedési terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**(A jelenleg sem beépített területek és beépítésre nem szánt területek területfelhasználási kategóriái)****Közlekedési területek**

- **Köu** *Közúti közlekedési terület*
- **Kök** *Kötőpályás közlekedési terület*

A közlekedési terület az országos főúthálózat helybiztosítását szolgálja. A területen elhelyezhetők a járdák és a gyalogutak, kerékpárút, gépkocsi várakozóhely, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés vonalas építményei.

A közutak elhelyezése céljára szolgáló területek szélességét a HÉSZ-ben kell meghatározni, a kialakult jellemzők és az ágazati figyelembevételével.

A közlekedési területen **elhelyezhető**:

- közlekedési építmények,
- szolgáltató, vendéglátó épület,
- igazgatási épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

Zöldterületek

- **Zkp** *Zöldterület – közpark*

A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület közkert, közpark.

A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

Z-KP közpark lehetséges területhasználata

1. A közpark területen **elhelyezhető**:
 - a pihenést és a testedzést szolgáló építmény, sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.,
 - vendéglátó épület (csak SZT alapján),
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
2. A közpark területén épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

Erdőterületek

Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

- **Év 1** *Védőerdő*
- **Év 2** *Védett erdőterület*
- **Egy** *Egyéb erdő*

Erdőterületnek az erdőként telepített, vagy beerdősült területek számítanak. Az erdőterületeken a védelmi és a védőerdő épületet elhelyezni nem lehet.

A Védett erdő területén a szakhatóság engedélyével turistapihenő és létesítményei elhelyezhetők.

Mezőgazdasági területek

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.

- **MSz** *Mezőgazdasági terület (szántó)*
- **Mgy** *Mezőgazdasági terület (gyep, szőlő, gyümölcsös)*
- **MK** *Kertes mezőgazdasági terület*

A mezőgazdasági területek lehetséges területhasználata:

- a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
- a 720-1500 m² közötti terület nagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pinca) helyezhető el. Tartós tartózkodás céljára építmény nem létesíthető.
- az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- a mezőgazdasági területen lakóépület nem létesíthető.
- a mezőgazdasági területen birtokközpont a legalább 5 ha-os egybefüggő területen létesíthető.

Vízgazdálkodási területek

- **V** Vízgazdálkodási terület
- **V-g** Vízgazdálkodási árvízvédelmi gát területe

A vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. Épület a területen – a vízmedence, és az egyéb gépészeti berendezések befogadását szolgáló építmény kivételével – nem létesíthető.

Különleges beépítésre nem szánt területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek és jellemzőik szerint más területfelhasználási kategóriában nem helyezhetők el.

A különleges területek beépítési előírásait minden esetben HÉSZ-ben és Szabályozási Tervben kell meg határozni.

- **Kb-Sp** Különleges – beépítésre nem szánt sportolási célú terület
- **Kb-B** Különleges – bányaterület (működő bánya)
- **Kb-Sz** Különleges – szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe