

MEGBÍZÓ: **Budakalász Város Önkormányzata**  
2011 Budakalász, Petőfi tér 1.

TERVEZŐ: **KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.**  
1082 Budapest, Kisfaludy utca 38.

TSZ.: 2672

**KASIB**

mérnöki  
manager  
iroda



**BUDAKALÁSZ VÁROS  
ÖNKORMÁNYZATA**

**TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ,  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**4. KÖTET  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
175/2023. (XII.13.) sz. határozatával elfogadva**

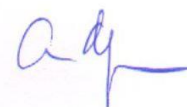


**2023. DECEMBER**

## ALÁÍRÓLAP

<b>MEGBÍZÓ:</b>	<b>Budakalász Város Önkormányzata</b> 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. Képviseli: Dr. Göbl Richárd polgármester
<b>TERVEZŐ:</b>	<b>KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft.</b> Cím: 1081 Budapest, Kisfaludy utca 38. Képviseli: Dr. Karl Dóra és Polyák Tamás ügyvezetők
<b>IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:</b>	<b>Pintér Ferenc</b> okl. építészmérnök településtervezési vezető tervező területrendezési tervező településrendezési szakértő É 01-1719, TT/1 01-1719 TR 01-1719, SZTT 01-1719 
<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS:</b>	<b>Miklós Klára</b> okl. településmérnök  <b>Ábrahám Tímea</b> okl. településmérnök  <b>Surinya Dóra</b> geográfus 
<b>ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉDELEM:</b>	<b>Koprda Ildikó</b> okl. táj- és kertépítészmérnök K/1 01-5171, TK 01 5171, TR 01 5171  <b>Veklyuk Vivien</b> tájrendező és kertépítő mérnök 
<b>ALTERVEZŐK:</b>	
<b>KÖZLEKEDÉS:</b>	<b>”KÖZLEKEDÉS” Tervező Iroda Kft.</b> <b>Rhorer Ádám</b> közlekedésmérnök Tkö 01-3157 

**Orosz Ágnes**  
okl. építő mérnök  
Tkö 01-2615



**KÖZMŰVEK:**

**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

**Hanczár Zsoltné**  
okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési szakmérnök  
TE, TH, TV-01-2418



**Szolóczi Bálint**  
műszaki manager, informatikus  
munkatárs

**RÉGÉSZET:**

**Dr. Tankó Károly**  
régész, örökségvédelmi szakértő  
OKM 289-5/2008



## Tartalomjegyzék

---

### **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

A településszerkezeti terv	175/2023. (XII.13.) Kt. határozat
1. melléklet:	Budakalász Város Településszerkezeti Terv leírása
2. melléklet:	Településszerkezeti Terv

**.../2023. (...) sz. Kt. határozat**

1. Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a Budakalász Város Településszerkezeti Tervét a határozat 1-2. mellékleteiben foglaltak szerint állapítja meg:

1. melléklet: Budakalász Város Településszerkezeti Terv leírása

2. melléklet: az M=1:5000 méretarányú „TSZT” jelű „Településszerkezeti Terv” tervlapja.

2. Budakalász Város Településszerkezeti Terve 2023. .... napján lép hatályba.

3. Budakalász Város Településszerkezeti Tervének hatályba lépésével egyidejűleg Budakalász Város Önkormányzata Képviselő-testületének 48/2016. (IV. 28.) Kt. határozatával elfogadott Településszerkezeti Terve hatályát veszti.

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy Budakalász Város Településszerkezeti tervét tegye közzé és küldje meg az érintett szervezeteknek.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

**Dr. Göbl Richár**  
polgármester

**Dr. Deák Ferenc**  
jegyző

## 175/2023. (XII.13.) sz. Kt. határozat 1. melléklete A településszerkezeti terv leírása

### 1. A TSZT területfelhasználási tagozódása

#### 1.1. A településszerkezeti tervben rögzített általános és sajátos használat szerinti területfelhasználási egységek és a beépítési sűrűség meghatározása

A Szerkezeti Tervben rögzített területfelhasználás			
Jele	Megnevezése	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség mértéke
<b>Lk</b>	Kisvárosias lakóterület	1,5	Teljes
<b>Lke</b>	Kertvárosias lakóterület	0,6	Teljes
<b>Lf</b>	Falusias lakóterület	0,6	Teljes
<b>Vt</b>	Településközpont vegyes terület	1,5	Teljes
<b>Gksz</b>	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	1,5	Teljes
<b>Üü</b>	Üdülõházas üdülõterület	0,7	
<b>Üh</b>	Hétvégi házas üdülõterület	0,2	Teljes
<b>K-Iz</b>	Különleges nagy zöldfelületû intézményi terület	0,8	Teljes
<b>K-Rek</b>	Különleges rekreációs terület	0,6	Teljes
<b>K-Sp</b>	Különleges sportolási terület	0,6	Teljes
<b>K-Pi</b>	Különleges pincés terület	-	-
<b>K-T</b>	Különleges temetõ terület	-	-
<b>Zkp</b>	Közpark területe	-	-
<b>Zkk</b>	Közkert területe	-	-
<b>Ev</b>	Védelmi erdõterület	-	-
<b>Ev-V</b>	Védelmi erdõterület - Vízgazdálkodási célú védelmi erdõterület	-	-
<b>Ek</b>	Közjóléti erdõterület	-	-
<b>Má</b>	Általános mezõgazdasági terület	-	-
<b>Má-T</b>	Általános mezõgazdasági terület - Extenzív tájhasználatú mezõgazdasági terület	-	-
<b>Mk</b>	Kertes mezõgazdasági terület	-	-
<b>V</b>	Vízgazdálkodási terület	-	-
<b>KÖu</b>	Közúti közlekedési terület	-	-
<b>KÖk</b>	Kötõtpályás közlekedési terület	-	-
<b>Kb-Rek</b>	Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület	-	-

<b>Kb-Sp</b>	Különleges beépítésre nem szánt sport terület	-	-
<b>Kb-B</b>	Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (működő bánya)	-	-
<b>Kb-Kf</b>	Különleges beépítésre nem szánt fásított köztér	-	-
<b>Kb-Kk</b>	Különleges beépítésre nem szánt közösségi kert terület	-	-
<b>Kb-Kö</b>	Különleges beépítésre nem szánt közmű terület	-	-

## 1.2. A településszerkezeti terv területfelhasználásának területi mérlege

Területfelhasználás	TSZT 2016 <sup>1</sup>		TSZT 2023		Változás aránya	
	Terület	Közigazgatási terület eken belüli aránya	Terület	terület eken belüli aránya	Terület	Közigazgatási terület eken belüli aránya
	(ha)		(ha)		(ha)	
<b>Beépítésre szánt terület:</b>						
Lakóterületek	344,80	22,72	321,41	21,18	-23,4	-1,5
Vegyes területek	36,43	2,40	32,40	2,14	-4,0	-0,3
Gazdasági területek	56,06	3,69	71,20	4,69	15,1	1,0
Üdülőterületek	36,92	2,43	32,5	2,14	-4,4	-0,3
Különleges területek	96,88	6,38	81,85	5,39	-15,0	-1,0
<b>Beépítésre szánt terület összesen</b>	<b>571,1</b>	<b>37,6</b>	<b>539,4</b>	<b>35,5</b>	<b>-31,7</b>	<b>-2,1</b>
<b>Beépítésre nem szánt terület:</b>						
Zöldterületek	25,01	1,65	25,42	1,68	0,4	0,0
Erdő területek	414,03	27,29	416,76	27,47	2,7	0,2
Mezőgazdasági területek	290,64	19,15	306,48	20,20	15,8	1,0
Vízgazdálkodási területek	122,40	8,07	123,05	8,11	0,7	0,0
Különleges beépítésre nem szánt területek	21,35	1,41	38,83	2,56	17,5	1,2
Közlekedési területek	72,90	4,80	67,50	4,45	-5,4	-0,4
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen</b>	<b>946,3</b>	<b>62,4</b>	<b>978,0</b>	<b>64,5</b>	<b>31,7</b>	<b>2,1</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>	<b>1517</b>	<b>100,0</b>	<b>1517</b>	<b>100,0</b>		

<sup>1</sup> 48/2016. (IV. 28.) Kt. határozattal elfogadott, többször módosított településszerkezeti terv

Területfelhasználás	TSZT 2016		TSZT 2023		Változás iránya	
	Terület (ha)	%	Terület (ha)	%	Terület(ha)	%
<b>Beépítésre szánt terület</b>						
<b>Lakóterület</b>						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	6,27	0,41	6,51	0,43	0,2	0,0
Kertvárosias lakóterület (Lke)	314,3	20,71	291,7	19,22	-22,6	-1,5
Falusias lakóterület (Lf)	24,23	1,60	23,2	1,53	-1,0	-0,1
<b>Vegyes terület</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	36,43	2,40	32,4	2,14	-4,0	-0,3
<b>Gazdasági terület</b>						
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	56,06	3,69	71,2	4,69	15,1	1,0
<b>Üdülőterület</b>						
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	29,50	1,94	29,6	1,95	0,1	0,0
Üdülő házas üdülőterület (Üü)	7,42	0,49	2,9	0,19	-4,5	-0,3
<b>Különleges terület</b>						
Különleges temető terület (K-T)	5,22	0,34	5,22	0,34	0,0	0,0
Különleges sportolási célú terület (KSP/K-Sp)	1,12	0,07	6,72	0,44	5,6	0,4
Különleges kereskedelmi célú terület (KK)	19,95	1,31	0,00	0,00	-20,0	-1,3
Különleges rekreációs terület (KR/K-Rek)	36,46	2,40	37,20	2,45	0,7	0,0
Intézmény terület (KI)	32,52	2,14	0,00	0,00	-32,5	-2,1
Különleges közüzemi terület (KÜ)	0,39	0,03	0,00	0,00	-0,4	0,0
Különleges közlekedési terület (KKÖZ)	1,22	0,08	0,00	0,00	-1,2	-0,1
Intézményi zöldterület (K-Iz)	0,00	0,00	32,60	2,15	32,6	2,1
Különleges pincék területe (K-Pi)	0,00	0,00	0,11	0,01	0,1	0,0
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>571,1</b>	<b>37,6</b>	<b>539,4</b>	<b>35,5</b>	<b>-31,7</b>	<b>-2,1</b>



Beépítésre nem szánt terület						
<b>Zöldterület</b>						
Zöldterület - közpark (Zkp)	25,01	1,65	23,52	1,55	-1,5	-0,1
Közkert (Zkk)	0,00	0,00	1,90	0,13	1,9	0,1
<b>Erdő terület</b>						
Védőerdő (Ev1)	30,50	2,01	0,00	0,00	-30,5	-2,0
Védett erdő (Ev2) /Védelmi erdőterület (Ev)	366,71	24,17	389,30	25,66	22,6	1,5
Védelmi erdőterület - Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterület (Ev-V)	0,00	0,00	6,60	0,43	0,4	0,0
Közióléti erdőterület (Ek)	16,82	1,11	20,86	1,37	4,0	0,3
<b>Mezőgazdasági terület</b>						
Mezőgazdasági terület-szántó (Msz)/Általános mezőgazdasági terület (Má)	31,30	2,06	37,50	2,47	6,2	0,4
Mezőgazdasági terület-gyep, szőlő, gyümölcsös (Mgy)/Általános mezőgazdasági ter. - Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület (Má-T)	156,24	10,30	178,70	11,78	22,5	1,5
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	103,10	6,79	90,28	5,95	-12,8	-0,8
<b>Vízgazdálkodási terület</b>						
Vízgazdálkodási terület (V)	109,3	7,20	123,05	8,11	13,8	0,9
Vízgazdálkodási árvízvédelmi gát terület (V-g)	13,1	0,86	0,00	0,00	-13,1	-0,9
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b>						
Különleges sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,65	0,57	12,43	0,82	3,8	0,2
Különleges bányaterület-működő kőbánya (Kb-B)	11,74	0,77	11,74	0,77	0,0	0,0
Szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe (Kb-Sz)	0,96	0,06	0,00	0,00	-1,0	-0,1
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	0,00	0,00	11,86	0,78	11,9	0,8
Közösségi kert terület (Kb-Kk)	0,00	0,00	0,95	0,06	1,0	0,1
Különleges közmű terület (Kb-Kö)	0,00	0,00	0,46	0,03	0,5	0,0
Különleges fásított köztér (Kb-Fk)	0,00	0,00	0,07	0,00	0,1	0,0
Különleges pihenőpark területe (Kb-Pp)	0,00	0,00	1,32	0,09	1,3	0,1
<b>Közlekedési terület</b>						
Közúti közlekedési terület (KÖu)	66,7	4,40	60,60	3,99	-6,1	-0,4
Kötőtpályás közlekedési terület (KÖk)	6,20	0,41	6,9	0,45	0,7	0,0
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>946,3</b>	<b>62,4</b>	<b>978,0</b>	<b>64,5</b>	<b>25,5</b>	<b>1,7</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>	<b>1517</b>	<b>100,0</b>	<b>1517</b>	<b>100,0</b>		

### 1.3. A település BIA értékének számítása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) b) bekezdésében megfogalmazottak szerint *“újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének - a külön jogszabály alapján számított - biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”*. Az Étv-ben a biológiai aktivitásérték definiálásának kifejezett szándéka, hogy ésszerűvé, takarékosá tegye a gazdálkodást a területtel, a termőfölddel és a biológiailag aktív felületekkel.

Az Étv-ben meghatározott biológiai aktivitás értéket a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint kell számítani az 1. táblázatában megadott értékmutató alkalmazásával.

A BIA érték szinten tartása települési szinten elvárás. A felülvizsgált TSZT szerint rögzítésre került biológiai aktivitási érték 7467,52, mely jelen tervezés során nem csökkenhet.

Területfelhasználás	TSZT 2016			TSZT 2023		
	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
<b>Beépítésre szánt terület</b>						
<b>Lakóterület</b>						
Kisvárosias lakóterület (Lk)	6,27	1,2	7,52	6,51	1,2	7,81
Kertvárosias lakóterület (Lke)	314,3	2,7	848,61	291,7	2,7	787,46
Falusias lakóterület (Lf)	24,23	2,4	58,15	23,2	2,4	55,68
<b>Vegyes terület</b>						
Településközpont vegyes terület (Vt)	36,43	0,5	18,22	32,40	0,5	16,20
<b>Gazdasági terület</b>						
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter. (Gksz)	56,06	0,4	22,42	71,2	0,4	28,48
<b>Üdülőterület</b>						
Hétvégi házas üdülőterület (Üh)	29,50	3,0	88,50	29,6	3,0	88,80
Üdülőházas üdülőterület (Üü)	7,42	2,7	20,03	2,9	2,7	7,83
<b>Különleges terület</b>						
Különleges temető terület (K-T)	5,22	3,0	15,66	5,22	3,0	15,66
Különleges sportolási célú terület (KSP/K-Sp)	1,12	3,0	3,36	6,72	3,0	20,16
Különleges kereskedelmi célú terület (KK)	19,95	1,5	29,93	0,00	1,5	0,00
Különleges rekreációs terület (KR/K-Rek)	36,46	3,0	109,38	37,20	3,0	111,60
Intézmény terület (KI)	32,52	3,0	97,56	0,00	3,0	0,00
Különleges közüzemi terület (KÜ)	0,39	0,1	0,04	0,00	0,1	0,00
Különleges közlekedési terület (KKÖZ)	1,22	0,6	0,73	0,00	0,6	0,00
Intézményi zöldterület (K-Iz)	0,00	3,0	0,00	32,6	3,0	97,65
Különleges pincék területe (K-Pi)	0,00	1,5	0,00	0,11	1,5	0,16
<b>Beépítésre szánt terület összesen:</b>	<b>571,1</b>		<b>1 320,1</b>	<b>539,3</b>		<b>1 237,5</b>

Beépítésre nem szánt terület						
<b>Zöldterület</b>						
Zöldterület - közpark (Zkp) - 3 ha felett	13,5	8,0	107,92	11,22	8,0	89,76
Zöldterület - közpark (Zkp) - 3 ha alatt	11,52	6,0	69,12	12,30	6,0	73,80
Közkert (Zkk)	0,00	6,0	0,00	1,90	6,0	11,40
<b>Erdő terület</b>						
Védőerdő (Ev1)	30,50	9,0	274,50	0,00	9,0	0,00
Védett erdő (Ev2)/Védelmi erdőterület (Ev)	366,71	9,0	3300,39	389,3	9,0	3503,70
Védelmi erdőterület - Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterület (Ev-V)	0,00	9,0	0,00	6,6	9,0	59,40
Közjóléti erdőterület (Ek)	16,82	9,0	151,38	20,86	9,0	187,74
<b>Mezőgazdasági terület</b>						
Mezőgazdasági terület-szántó (Msz)/Ált. mezőgazdasági terület (Má)	31,3	3,7	115,81	37,50	3,7	138,75
Mezőgazdasági terület-gyep, szőlő, gyümölcsös (Mgy)/Ált. mezőgazdasági ter. - Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület (Má-T)	156,24	5,0	781,20	178,70	5,0	893,50
Kertészeti terület (Mk)	103,1	5,0	515,45	90,28	5,0	451,40
<b>Vízgazdálkodási terület</b>						
Vízgazdálkodási terület (V)	109,30	6,0	655,80	123,05	7,0	861,35
Árvízi védművek területe (V-Á)	13,10	6,0	78,60	0,0	7,0	0,00
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b>						
Különleges sportolási célú terület (Kb-Sp)	8,65	6,0	51,90	12,43	3,2	39,78
Különleges bányaterület-működő kőbánya (Kb-B)	11,74	0,2	2,35	11,74	0,2	2,35
Szennyvízkezeléssel kapcsolatos építmények területe (Kb-Sz)	0,96	0,2	0,19	0,00	0,2	0,00
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	0,00	3,2	0,00	11,86	3,2	37,95
Közösségi kert terület (Kb-Kk)	0,00	3,2	0,00	0,95	3,2	3,04
Különleges közmű terület (Kb-Kö)	0,00	1,5	0,00	0,46	1,5	0,69
Különleges fásított köztér (Kb-Fk)	0,00	1,5	0,00	0,07	1,5	0,10
Különleges pihenőpark területe (Kb-Pp)	0,00	3,2	0,00	1,32	3,2	4,22
<b>Közlekedési terület</b>						
Közúti közlekedési terület - autópálya, főút (KÖu)	41,6	0,5	20,79	35,0	0,5	17,50
Közúti közlekedési terület - orsz. mellékút, helyi gyűjtőút, kiszolg.út (KÖu)	25,2	0,6	15,12	25,6	0,6	15,36
Kötőpályás közlekedési terület (KÖk)	6,20	0,6	3,72	6,9	0,6	4,14
<b>Beépítésre nem szánt terület összesen:</b>	<b>946,3</b>		<b>6144,2</b>	<b>978,0</b>		<b>6395,9</b>
<b>Közigazgatási terület összesen:</b>	<b>1517</b>		<b>7467,5</b>	<b>1517</b>		<b>7633,4</b>

**BIA érték + 165,8**

A felülvizsgált TSZT szerint rögzített biológiai aktivitási érték: 7467,52  
A TSZT módosítás után rögzített biológiai aktivitási érték: 7633,4

**A település rögzített BIA érték növekménye 165,8**

A TSZT módosítás során a **biológiai aktivitás érték növekszik**, így a **TSZT módosítás megfelel a jogszabályi követelményeknek**.

## 2. A bel- és külterületek meghatározása

A **belterület** a település közigazgatási területének kijelölt része, mely a történelmileg kialakult, összefüggő, beépítésre szánt, beépített területeket tartalmazza. A belterület határát a hivatalos földhivatali alaptérkép tartalmazza.

Budakalász Településrendezési Eszközeinek jelen felülvizsgálata során belterületbe vonásra javasolt területeket, azok nagyságát, valamint a javasolt belterületbe vonások után kialakuló (tervezett) külterületek a Településszerkezeti tervlap jelöli.

### Tervezett belterület bővítés az ingatlan-nyilvántartáshoz képest:

1. Klisovác nyugati területein, a Dolinai utca környezetében található beépítésre szánt, de még külterületi zárványtelkek (~4,9 ha)
2. Berdó nyugati területein, a Sugár utca környezetében található beépítésre szánt, de még külterületi zárványtelkek (~7,5 ha)
3. József Attila utca menti kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület bővítése céljára (~11,1 ha)
4. 11-es főút és Luppa-szigeti út találkozásánál meglévő kertészeti áruházak területe és a tőle keletre tervezett rekreációs terület (~16,2 ha)
5. Gyógynövénykutató beépített telkei a Luppa-szigeti út mellett (~4,4 ha)
6. Kialakult, java részben beépült déli üdülőterület az M0 autópálya mellett (~12,7 ha)



Budakalász közigazgatási területe a 2021. évi hivatalos adatok alapján **1516,96 ha**. A település közigazgatási határa a továbbiakban is megtartandó.

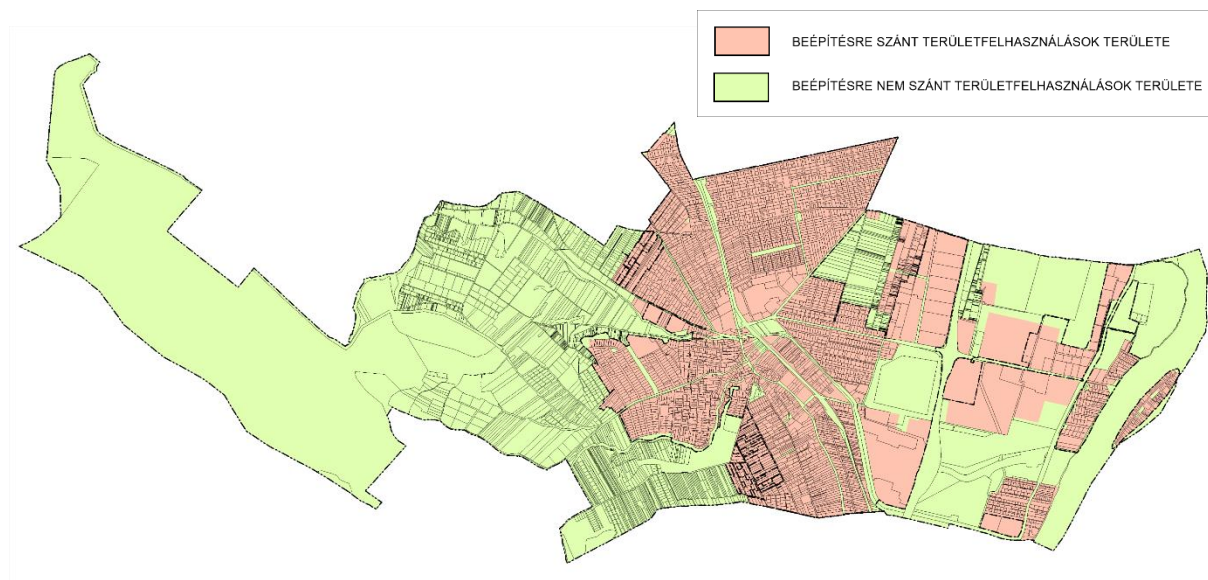
A településszerkezeti terv meghatározza a belterületbe vonásra javasolt területeket, a vonatkozó belterületi határt módosító javaslatokat, a belterületbe vonásra javasolt területek lehatárolását és nagyságát, melyek méretét az alábbi táblázat rögzíti:

	TSZT 2016		VÁLTOZÁS		TSZT 2023	
	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)	Mértéke (ha)	Aránya (%)	Tervezett terület (ha)	Tervezett aránya (%)
<b>Teljes közigazgatási terület</b>	<b>1516,96</b>	<b>100</b>	-	-	<b>1516,96</b>	<b>100</b>
Belterület	614,11	40,48	<b>-17,99</b>	<b>-1,19</b>	596,12	39,3
Külterület	902,85	59,52	<b>+17,99</b>	<b>+1,19</b>	920,84	60,7

### 3. A beépítésre szánt és nem szánt területek meghatározása

#### 3.1. Beépítésre szánt területek változásának ismertetése

Budakalász beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeit ábrázoló térkép:



	<b>Meglévő terület (ha)</b>	<b>Meglévő aránya (%)</b>	<i>Változás mértéke (ha)</i>	<i>Változás aránya (%)</i>	<b>Tervezett terület (ha)</b>	<b>Tervezett aránya (%)</b>
<b>Teljes közigazgatási terület</b>	1516,96	100	-	-	1516,96	100
Beépítésre szánt terület	571,54	37,67	<b>-32,22</b>	<b>-2,12</b>	539,4	35,55
Beépítésre nem szánt terület	945,74	62,33	<b>+32,22</b>	<b>+2,12</b>	978,0	64,45

**A 2016-os TSZT-hez képest, új beépítésre szánt terület kijelölések:**

1. A gát nyugati oldalán, a gát lábánál déli irányba haladó, tervezett út területe részben - a szomszédos telkek besorolásához igazodva - különleges nagy zöldfelületű intézményi területbe kerül. (~0,44 ha)
2. A Gyógynövénykutató Intézettől nyugatra tervezett gyűjtőút területe - részben - beépítésre szánt különleges nagy zöldfelületű intézményi területbe kerül. (~1,6 ha)
3. A Gyógynövénykutató Intézettől délre elhelyezkedő védelmi erdőterület a telekhatárhoz igazodóan beépítésre szánt különleges nagy zöldfelületű intézményi területbe kerül. (~0,19 ha)
4. Klenityet észak felől határoló 0180/4 hrsz.-ú út lakótelkekkel szomszédos területe közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerül (~0,09 ha)
5. Klenityet észak felől határoló 0180/4 hrsz.-ú út gazdasági területtel szomszédos területe közlekedési területből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe kerül (~0,2 ha)
6. A Luppa-szigeti út hétvégiházias üdülőterülettel szomszédos végének átsorolása közúti közlekedési területből hétvégiházias üdülőterületbe. (~0,1 ha)
7. A Luppa-szigeti út beépítésre szánt különleges sportterülettel szomszédos keleti végének átsorolása közúti közlekedési területből beépítésre szánt különleges sport területbe. (~0,13 ha)
8. A Luppa-tó nyugati oldalán kijelölt gyűjtőút területének egy része közúti közlekedési területből, beépítésre szánt különleges rekreációs területbe kerül. (~0,68 ha)
9. A Luppa-tó nyugati oldalán kijelölt közpark egy részének átsorolása beépítésre szánt különleges rekreációs területbe. (~1,04 ha)
10. Az Omszk-tótól délre elhelyezkedő közpark területe részben beépítésre szánt különleges sport területbe kerül átsorolásra. (~0,54 ha)
11. A Lenfonó területén kijelölt közpark településközponti vegyes területbe kerül. (~1,59 ha)
12. A Lugas utca közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. (~0,2 ha)



13. Kőbányai út telekhatár korrekciója (585/6, 585/3 és 4159/3, /4, /7, /9 hrsz.-ú telkek) során közlekedési területbe tartozó telekrészek kertvárosias lakóterületbe kerülnek (~0,04 ha)

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

### 3.1.1. Lakóterületek

#### ***KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lk)***

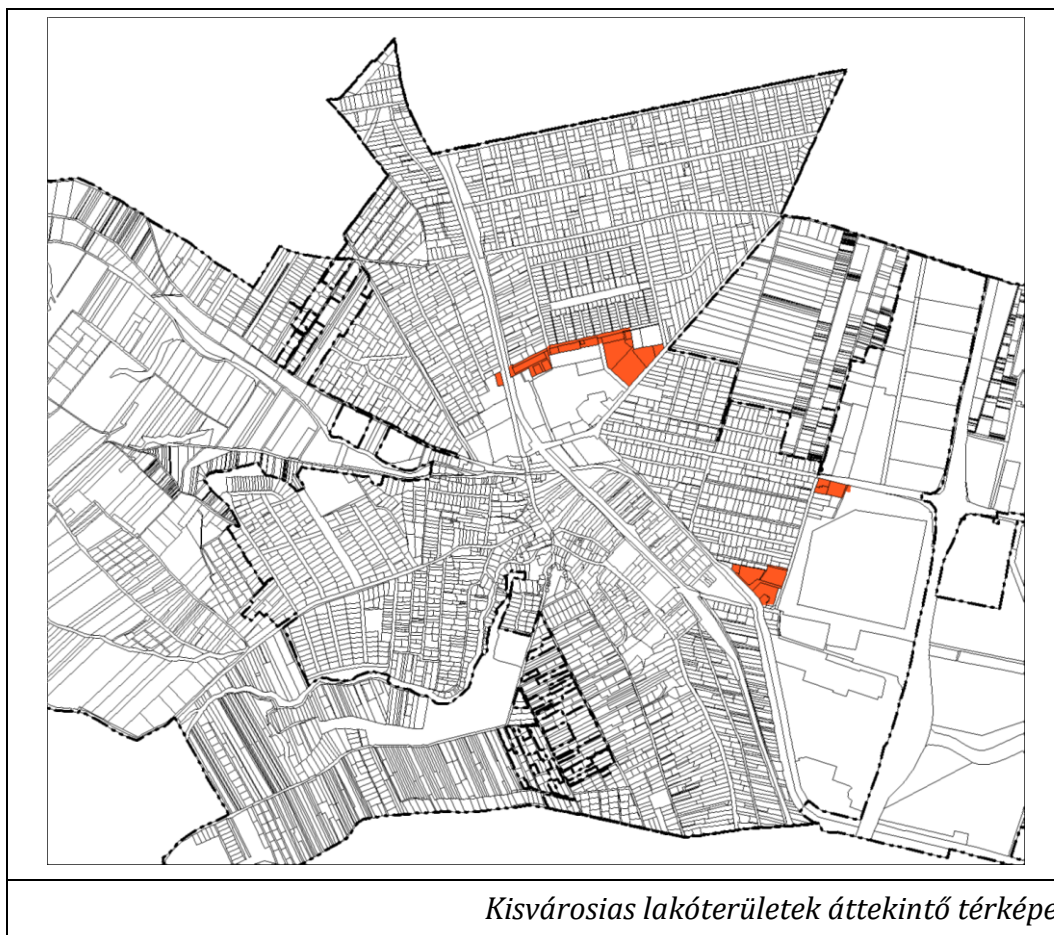
Budakalász belterületi részén a többlakásos, társasházias lakóterületek alkotják a Tanító utcában és a Lenfonó területén. A sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó terület, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ahol kiskereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű, igazgatási, iroda rendeltetés, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó és sport rendeltetésű épület is létesíthető.

*Kizárt funkciók:* kézműipar, üzemanyagtöltő és járműmosó, zavaró gazdasági rendeltetés, parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, továbbá bármely különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó szolgáltatás.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 1,5.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) József Attila utca – Tanító utca – Omszk-tó által határolt területen lévő 2881/1, 2881/2, 2882 hrsz.-ú telkek és a 1861/25 hrsz.-ú telken lévő garázsépület átsorolása a kialakult állapotnak megfelelően településközponti vegyes területből (~0,6 ha),
- b) a Pomázi út nyugati oldalán lévő 606/2 hrsz.-ú alatti társasház településközponti vegyes területből kerül kisvárosias lakóterületbe (~0,1 ha).



### ***KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLET (Lke)***

Budakalász belterületén belül a lakóterületek zöme ide sorolt. A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A lakó rendeltetésen kívül a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű rendeltetés, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, kézműipari tevékenységet szolgáló épület helyezhető el.

*Kizárt funkciók:* igazgatás, üzemanyagtöltő és járműmosó, zavaró gazdasági rendeltetés, parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, továbbá bármely különösen zajos, bűzös tevékenységgel járó szolgáltatás.

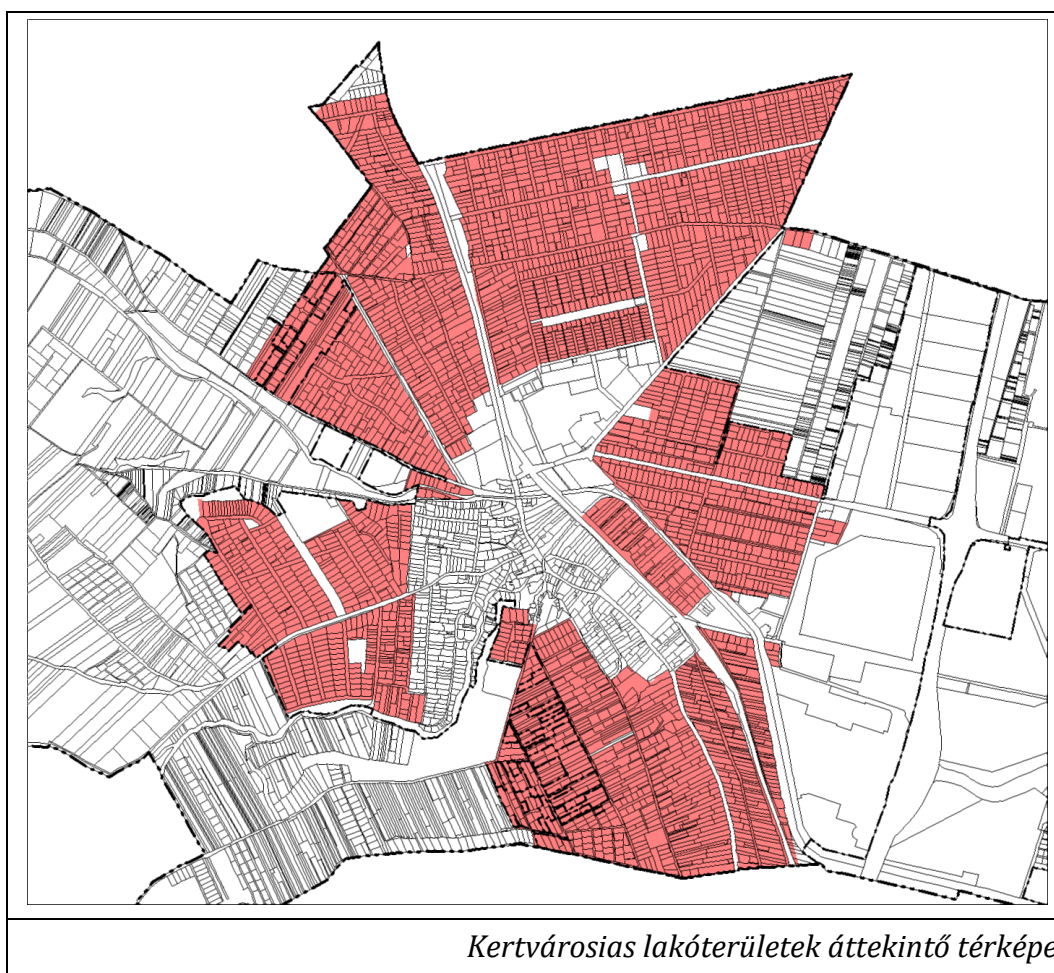
*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,6.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) az Omszk-tó észak-keleti sarkában lévő településközponti vegyes területű telektömb déli telkeinek átsorolása a valós állapotnak megfelelően (~0,82 ha),
- b) Wesselényi utca déli oldalán elhelyezkedő lakótelkek a valós beépítésüknek megfelelő kerülnék átsorolására kisvárosias lakóterületből (~0,4 ha),



- c) az Erdőhát utca és a Bokros utca sarkán beépült 604/4 – 604/7 hrsz.-ú településközpont vegyes besorolású ingatlanok, a kialakult állapotnak megfelelően, kertvárosias lakóterületbe kerülnek (~0,42 ha),
- d) A Sport utca déli oldalán elhelyezkedő 1932/1 – 1935 hrsz.-ú telkek átsorolása településközpont vegyes területből (~0,37 ha),
- e) a Szalonka utcai Nyitnikék Óvoda melletti lakóépületekkel beépített telkek a kialakult állapothoz igazodóan kerülnek kertvárosias lakóterületbe településközponti vegyes területből (~0,27 ha),
- f) a Lugas utca közlekedési területből kertvárosias lakóterületbe kerül (~0,2 ha),
- g) a Klenityet észak felől határoló út lakótelkekkel szomszédos területének átsorolása közlekedési területből (~0,09 ha),
- h) a Kőbányai út telekhatár korrekciója okán összesen ~445 m<sup>2</sup> kerül átsorolásra közúti közlekedési területből.



### ***FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)***

A településközpontozhoz nyugat felől csatlakozó lakóterületek tartoznak ide. A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es beépítési magasságú lakóépületek, kiskereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, szállás jellegű,

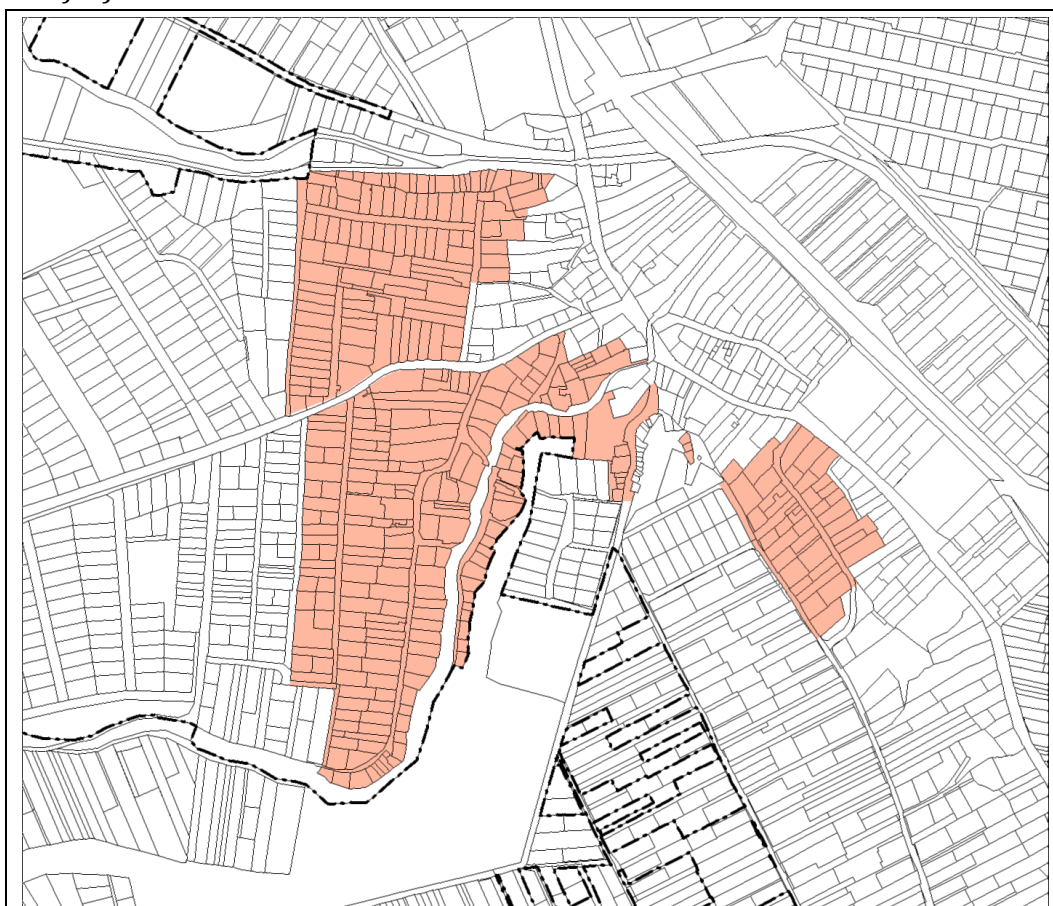
iroda, igazgatás, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású vendéglátó, sport, kézműipari rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

*Kizárt funkciók:* üzemanyagtöltő és járműmosó, zavaró gazdasági rendeltetés, parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,6.*

Az Ófalu intenzitása helyenként eltér az országos előírásoktól, ezért itt a beépítési sűrűség 0,5-ös határértékétől OTÉK eltérést kellett kezdeményezni. A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály PE/AF/15-4/2016 ügyiratszámú 86/69/2015. hivatkozási számú végleges szakmai véleményében hozzájárult, így 0,6 lett a beépítési sűrűség.

*Területe új kijelöléssel nem növekszik.*



*Falusias lakóterületek áttekinthető térképe*

### 3.1.2. Vegyes területek

#### **TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET (Vt)**

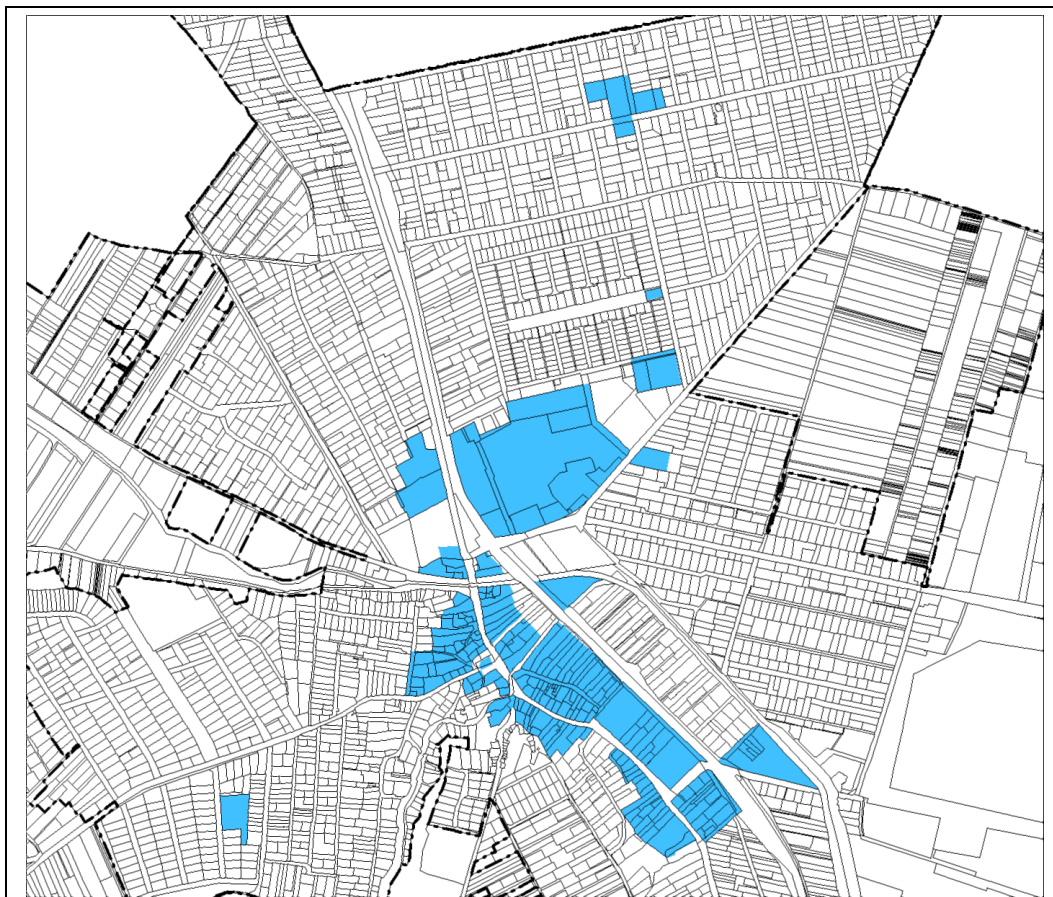
Településközpont vegyes terület a középületek, illetve kereskedelmi és szolgáltatási egységek többségének helyet adó Ófalu, valamint az egyes településrészek intézményeinél jelölt. A területfelhasználás több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, irodai, településüzemeltetési, kiskereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint vendéglátó, sport, kézműipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra.

*Kizárt funkciók:* üzemanyagtöltő és járműmosó, zavaró gazdasági rendeltetés, parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 1,5.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) a Lenfónó területén a közpark átsorolása a beépítés rugalmasságának megteremtése érdekében (~1,59 ha)
- b) Templom u. - Kereszt u. - Damjanics u. által határolt tömb átsorolása falusias lakóterületből a közösségi funkciókat és a beépítés besűrűsödését inkább engedő területfelhasználásba (~1,06 ha),
- c) a Szent István templom telkével szomszédos 872 hrsz.-ú telek átsorolása kertvárosias lakóterületből (~0,1 ha),
- d) A Szalonka utca óvoda 299/108 hrsz.-ú telkének lakóingatlanok közé benyúló, kertvárosias lakóterületbe tartozó részének átsorolása (~0,05 ha).



*Településközpont vegyes területek áttekintő térképe*



### 3.1.3. Gazdasági területek

#### ***KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET (Gksz)***

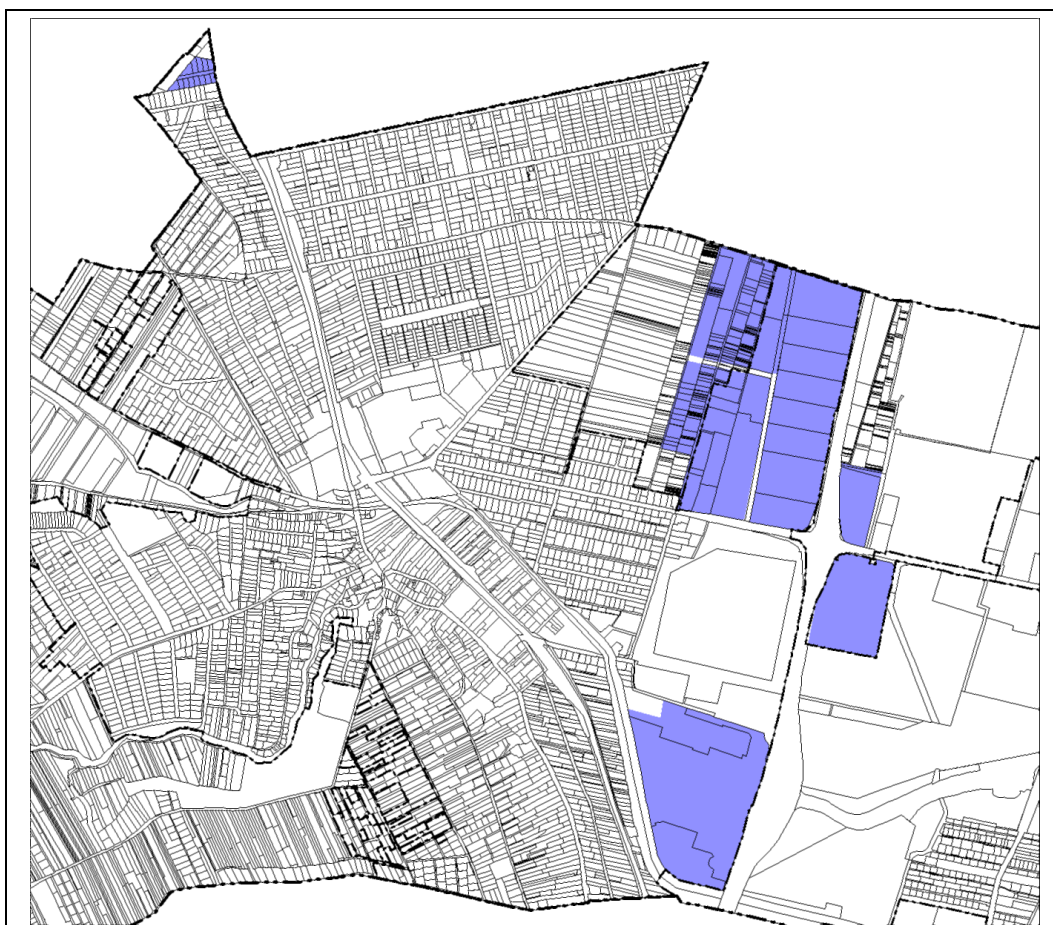
Gazdasági funkciók számára kül- és belterületen egyaránt vannak kijelölt területek a 11-es út mellett és a Pomázi út északi végén. A területfelhasználás nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, kereskedelmi, szolgáltató, iroda, vendéglátó, településüzemeltetési, parkoló rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

*Kizárt funkciók:* lakórendeltetés a szolgálati lakáson kívül, környezetre jelentős és ártalmas hatást gyakorló gazdasági rendeltetés.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 1,5.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) a 11-es út nyugati oldalán elhelyezkedő áruházak területe – a sportpálya kivételével - beépítésre szánt különleges kereskedelmi célú területből kerül kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (~19,13 ha),
- b) a Kleniy területét északról határoló út gazdasági területtel szomszédos szakaszának átsorolása közlekedési területből (~0,2 ha).



*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek áttekintő térképe*

### 3.1.4. Üdülőterületek

#### ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üü)

A Duna-part és a gát közötti területen helyezkednek el Budakalász üdülőházas területei. A területen olyan – általában – több üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. Létesíthető továbbá az üdülőkör ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, valamint az üdülési rendeltetést nem zavaró vendéglátó, szállás és sport rendeltetés is.

*Kizárt funkciók:* lakás, új önálló üzemanyagtöltő, önálló raktározási terület, zavaró gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, állattartó épület.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,7.*

*Területe új kijelöléssel nem növekszik.*



Üdülőházas üdülőterületek áttekintő térképe

### **HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET (Üh)**

A Duna-parton és a Luppa-szigeten kijelölt területek alkotják a hétvégiházas üdülőterületeket. A területfelhasználás elsősorban a 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két rendeltetési egységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A területen az üdülőépületen belül kialakítható az üdülői kör ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés is. Létesíthető továbbá az üdülési rendeltetést nem zavaró vendéglátó, szállás és sport rendeltetés.

*Kizárt funkciók:* új önálló üzemanyagtöltő, önálló raktározási terület, zavaró gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, közösségi szórakoztató épület.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,2.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) alsó Duna-parton a 0209/174 hrsz.-ú ingatlan átsorolása üdülőházas üdülőterületből (~0,53 ha),
- b) a Luppa-szigeti út üdülőterülettel határos szakaszának átsorolása közlekedési területből (~0,1 ha).



*Hétfégi házas üdülőterületek áttekintő térképe*

### **3.1.5. Különleges beépítésre szánt területek** **NAGY ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYI TERÜLET(K-Iz)**

Budakalász nagyobb léptékű intézményei és intézményi fejlesztésre kijelölt területei tartoznak ide, a Kemataxonómiai Botanikus Kert és Gyógynövény Kutatóintézet, a volt pszichiátria telkei, valamint a Majdán-patak menti Patakpart Általános Iskola és az Idősek Otthona és környezetük területe. A jelentős zöldfelülettel rendelkező, főként intézményeknek helyet adó területfelhasználás az oktatási, egészségügyi, szociális, ismeretterjesztést szolgáló, kutatási és a hozzá kapcsolódó gazdasági tevékenységi célú, irodai, kertészeti, sport és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.

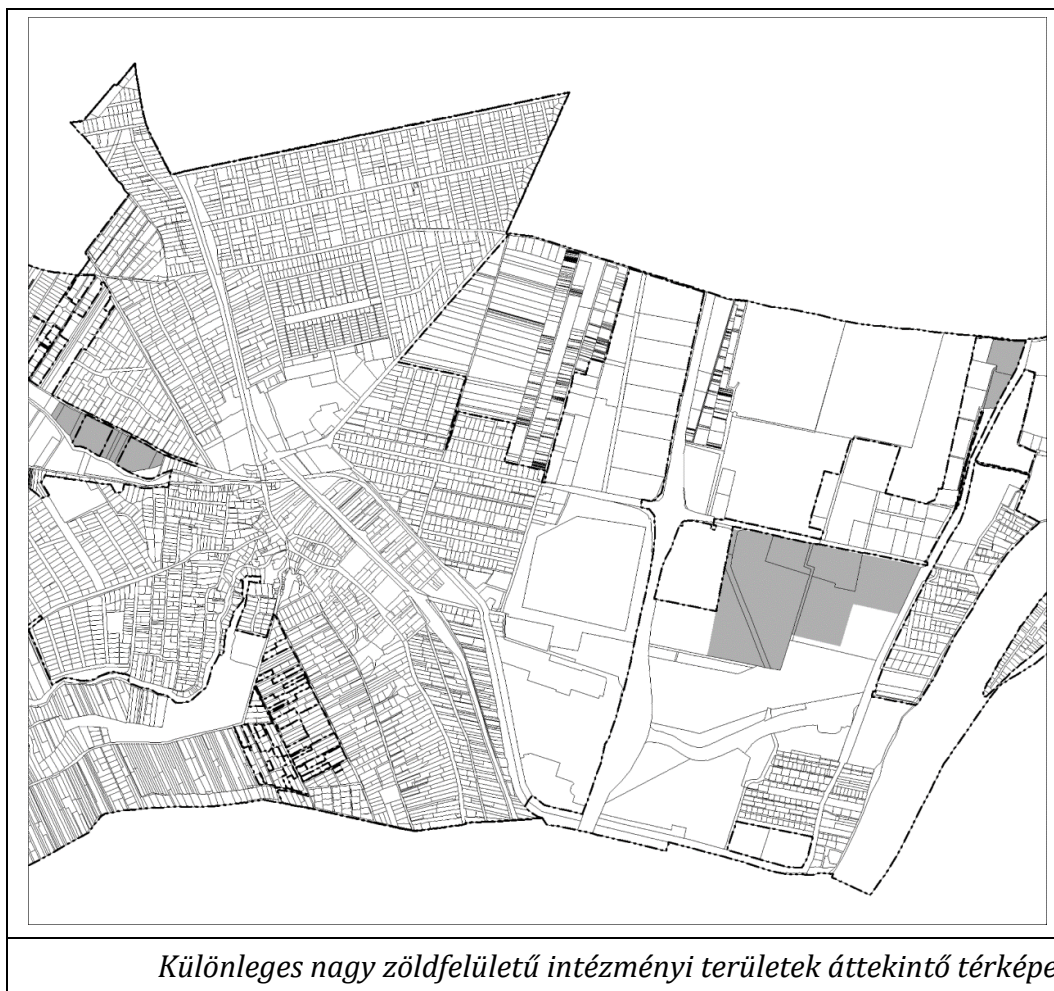
*Kizárt funkciók:* új önálló üzemanyagtöltő, önálló raktározási terület, zavaró gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,8.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) a Gyógynövénykutató Intézettől nyugatra tervezett gyűjtőút egy szakaszának átsorolása közlekedési területből (~1,6 ha),
- b) a gát nyugati lábánál kialakításra tervezett út területének átsorolása közlekedési területből (~0,44 ha),
- c) a Gyógynövénykutató Intézet környezetében a területfelhasználási egység határának a telekhatárokkal összhangba hozása során erdő terület átsorolása (~0,19 ha),
- d) az egykori pszichiátria telkei a funkciójukhoz igazodó átsorolása különleges rekreációs területből (~2,33 ha).





### **REKREÁCIÓS TERÜLET (K-Rek)**

A Luppa-tó környezetében az aktív szabadidő, rekreáció területei soroltak. A területfelhasználás a sport- és szabadidő eltöltés, kulturális, vendéglátó, szállás, üdülő, kemping, csónakház, vízisport, valamint a terület vendégforgalmának ellátásához tartozó kapacitású kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

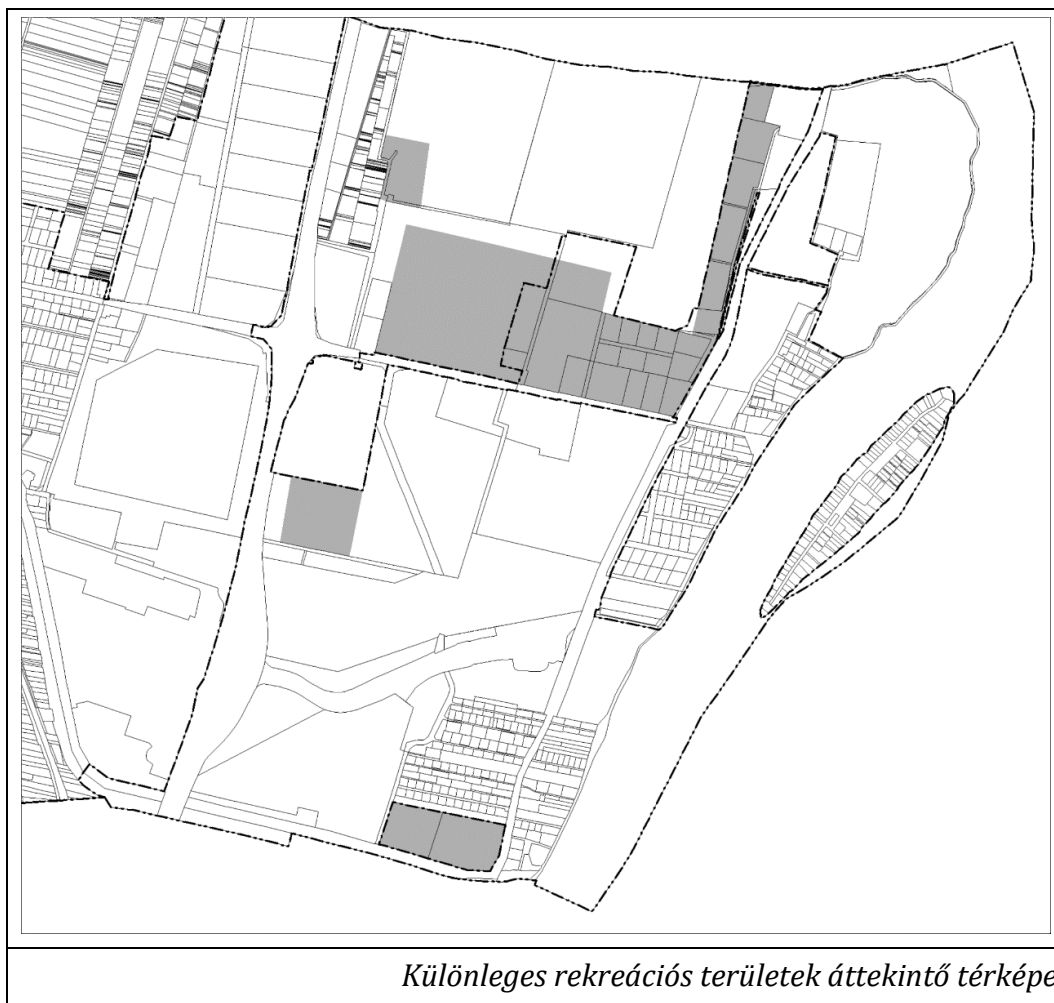
*Kizárt funkciók:* új önálló üzemanyagtöltő, önálló raktározási terület, zavaró gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,6.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) Metro áruházhoz délről csatlakozó gazdasági terület átsorolása (~3,14 ha),
- b) a Luppa-tó nyugati oldalán tervezett települési gyűjtőút északi részének átsorolása közlekedési területből (~0,68 ha),
- c) a Luppa-tó nyugati oldalán kijelölt közparksáv módosítása (~1,04 ha),
- d) a Luppa-szigeti úti kertészeti áruházak mellett kijelölt különleges jelentős zöldfelületű intézményterület keskeny sávjának átsorolása a telekhatárhoz igazodóan (~0,08 ha),

- e) Duna-part alsó üdülőterület déli telkei (hrsz.: 4157, 4158) üdülőházas üdülőterületből rekreációs területbe kerülnek. (~3,66 ha)



### **SPORT TERÜLET (K-Sp)**

A Luppá-szigeti út északi oldalán, a Duna és a gát közötti belterületen helyezkedik el a sportolás céljára fenntartott terület. A terület a sport és szabadidő, kulturális, vendéglátó, kereskedelmi rendeltetést tartalmazhat.

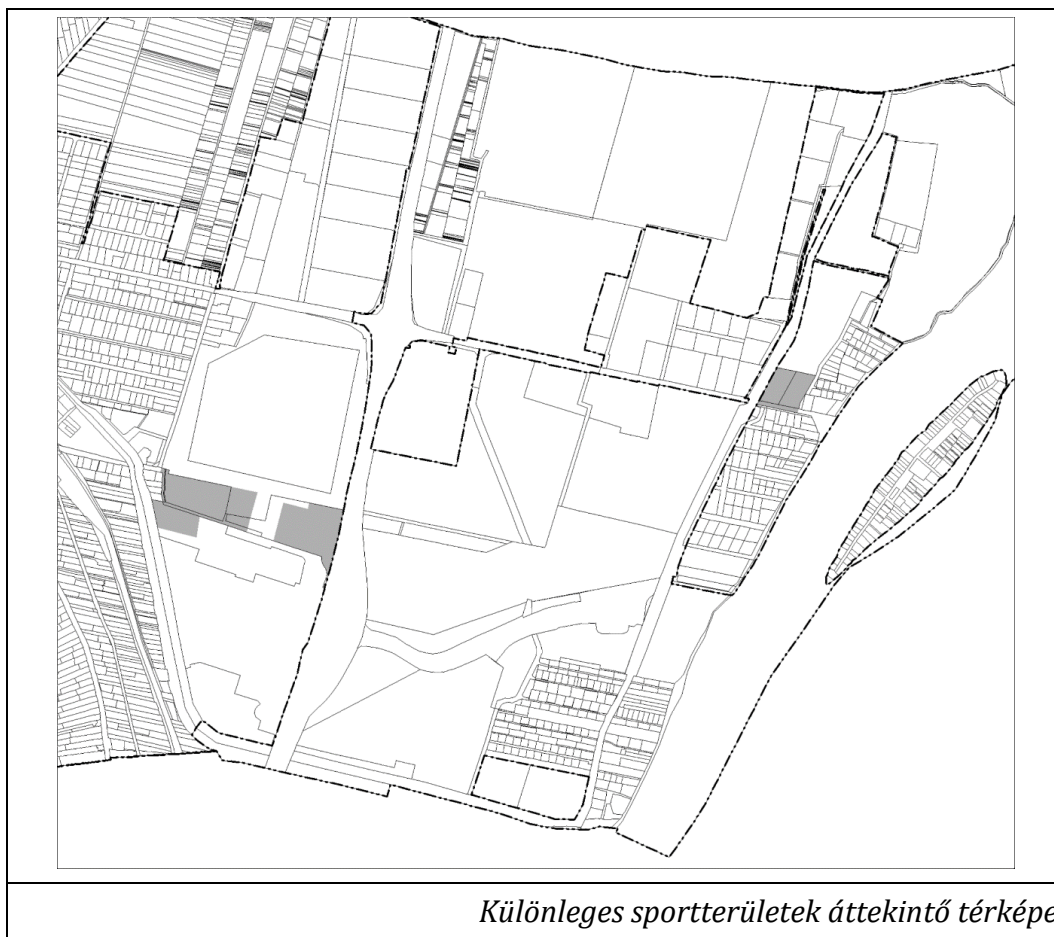
*Kizárt funkciók:* lakás, új önálló üzemanyagtöltő, önálló raktározási terület, zavaró gazdasági rendeltetés, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*A megengedett legnagyobb beépítési sűrűség: 0,6.*

*Új kijelölés alapján:*

- a) az Omszk-tó déli partján kialakított műfüves futballpálya területsávjának átsorolásra, a valós állapotnak megfelelően, beépítésre nem szánt közkertről (érintett hrsz.-ok: 1861/25, 1861/22, 1861/23) (~0,54 ha),

- b) az Omszk-tó déli partján kialakított sportpályák és sportcsarnok területeinek átsorolása a valós funkciójukhoz igazodóan, beépítésre szánt különleges, rekreációs területből (~4,11 ha),
- c) az áruházak telkei mögött elhelyezkedő futballpálya területe különleges kereskedelmi területből kerül különleges sportterületbe (~0,82 ha),
- d) a Luppa-szigeti út sportterülettel szomszédos szakaszának átsorolása közlekedési területből (~0,13 ha).



### ***PINCÉS TERÜLET (K-Pi)***

A Kálvári domb lábánál, egymás mellett a dombba vájva sorakoznak önálló pince építmények, melyek speciális elhelyezkedésük és kialakításuk miatt új területfelhasználási egységbe kerülnek. A pincében vendéglátó és kiskereskedelmi rendeltetés létesíthető.

*Kizárt funkciók:* a vendéglátó és kiskereskedelem területén kívül eső rendeltetések.

*Új kijelölés alapján:*

- a) A Kálvária utca mentén elhelyezkedő pincék telkei (hrsz.: 29/2 - 42; 2429, 2424/3) falusias lakóterületből, illetve településközpont vegyes területből kerülnek különleges pincés területbe (~0,1 ha).

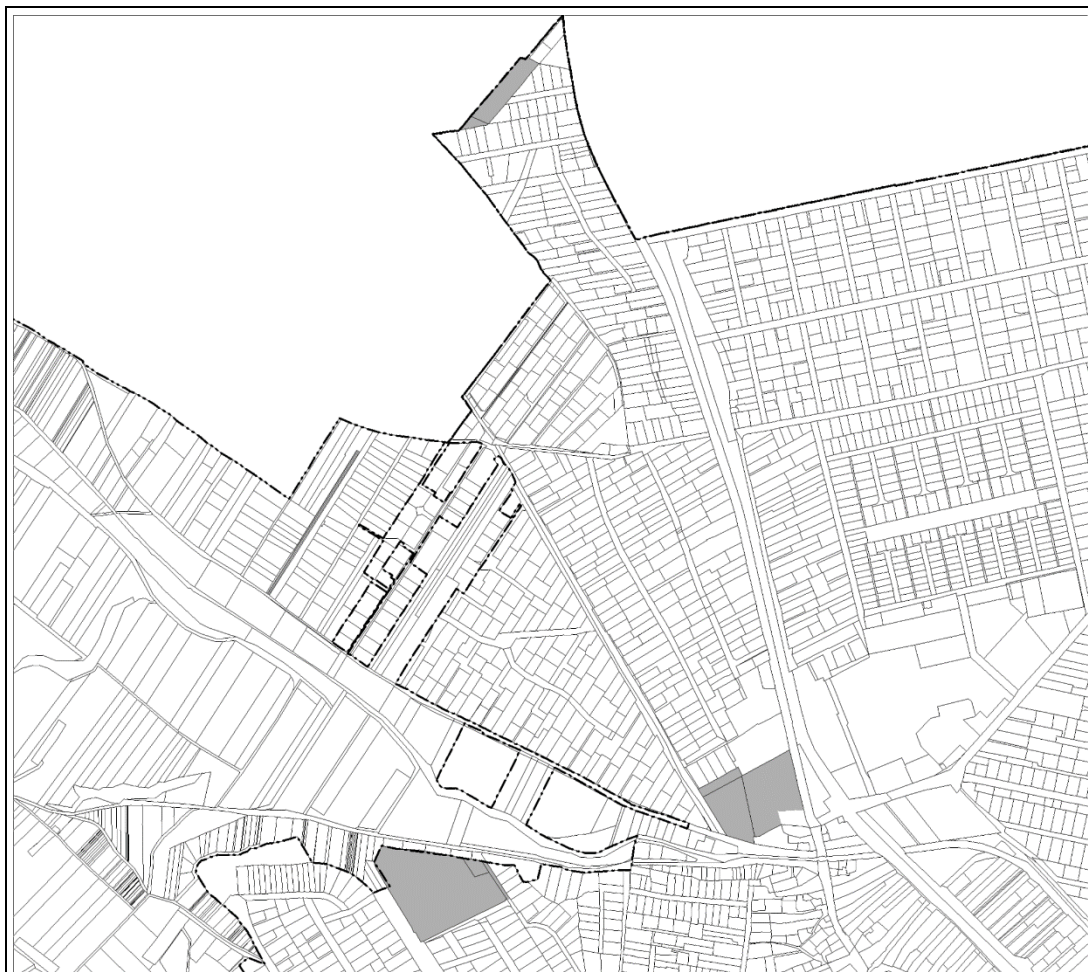


### **TEMETŐ TERÜLET (K-T)**

Budakalász három temető területtel rendelkezik, melyeken öt temető található. A településközpontban helyezkedik el a Klisovác utcai római katolikus temető, illetve mellette a Pomázi út mentén a szerb temető, a Madár utcák városrészben fekszik a Csalogány utcai temető, valamint a szomszédságában a Fácán utcában található zsidó temető, emellett a Taván városrészben, a Határ utcában is működik egy temető. A temető területen a temetkezés célját szolgáló, valamint azt kiegészítő építmények helyezhetők el. *Kizárt funkció:* lakás és a temetkezés célját nem szolgáló rendeltetések.

*Területe új kijelöléssel nem növekszik.*





*Különleges temető területek áttekintő térképe*

## 3.2. Beépítésre nem szánt területek

### 3.2.1. Közlekedési területek

#### KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (KÖu)

A település közlekedési területei meglévő kijelölés alapján:

Országos főutak:

- M0 autóút
- 11. sz. főút

Országos mellékutak:

- 1111 jelű út (belterületi szakaszán: József Attila utca – Szentendrei út – Pomázi út)
- 1108 jelű országos mellékút (belterületi szakaszán: Damjanich utca – Budai út – Szentendrei út – Ország út, Szentendrei HÉV átjáróhoz csatlakozó szakasza közös az 1111 jelű úttal)
- 1115 jelű mellékút (belterületi szakasza: Budai út a Petőfi tértől északra)
- 11118 jelű bekötőút
- 11305 jelű bekötő út
- Elkerülő út Budakalász északi részén

Települési gyűjtőutak:

- Erdőhát utca
- Klisovác utca
- Kőbányai út
- Kőbányai utat a Klisovác utcával összekötő út
- Csalogány utca
- Sport utca
- Tanító utca
- Ady Endre utca
- Luppa-szigeti út

Belterületi közutak

- települési lakóutcák
- gyalogos utak

Kerékpárutak:

- 11. főút mellett
- Barát-patak töltésén
- EuroVelo 6 a Duna-parton

*Új kijelölés alapján:*

Települési gyűjtőutak:

- a) Kék Duna utcát a Szentendrei úttal összekötő út a Klenity területén keresztül
- b) Budai út déli része a Budapest határa és az Ady Endre utca közötti szakaszon

#### Kerékpárutak:

- a) az Eurovelo 6 kerékpáros útvonal kiépítése a Gátőr utcához kapcsolódóan, az M0 autóúttól északra az árvédelmi töltésen,
- b) Tanító utca menti kerékpárút kiépítése a József Attila utcáig
- c) a Barát patak menti kerékpárút hiányzó szakasza és észak-nyugati meghosszabbítása Pomáz felé
- d) Kék Duna utca és a Szentendrei út közötti, Klenityen átvezető kerékpárút,
- e) észak – déli kerékpárút a Lупpa-szigeti út és a Barát – patak között
- f) a Szentendrei út menti kerékpárút.

#### **KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET (Kök)**

A H5-ös HÉV Budapest Batthyány tér - Szentendre között biztosít közlekedési kapcsolatot. A városban három megállóhely található: Budakalász, Budakalász Lenfonó és Szentistvántelep.

*Új kijelölés alapján:*

- a) gépjárműparkolóterület kijelölése a HÉV Lenfonó megállójánál.

#### **3.2.2. Zöldterületek**

##### **KÖZPARK (Zkp)**

A Zkp jelű területfelhasználási kategóriába sorolt területek a település állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű többfunkciós közterületei. A közparkok a településen a szabadidő aktív és passzív szabadterei eltöltését szolgáló zöldfelületei az alábbi területeken:

- a) Kálvária park,
- b) Omszki pihenő park,
- c) Lупpa-tó menti kijelölt közpark
- d) Duna sétány menti park,
- e) Béke sétány,
- f) Kőbányai úti játszótér,
- g) Gém utcai kijelölt közpark,
- h) Fenyves utca déli részén kijelölt közpark.

*Új kijelölés alapján:*

- a) Ófalu tömbbelső HÉV menti területe,
- b) A Kálvária park kibővített területe,
- c) Omszki pihenő park bővítése,
- d) Lупpa-tó menti közpark korrekciója,
- e) Kompkikötő környezete zöldterületi fejlesztése,
- f) Majdán-patak és a Patakpart Iskola menti zöldterület,
- g) Szentistvántelep HÉV megálló zöldfelülete.

## KÖZKERT (Zkk)

A Zkk jelű zöldterületek a település belterületén lévő, állandóan növényzettel fedett, jellemzően kisebb kiterjedésű terület egységek. Jellegüknek megfelelően egy-egy közkerti funkciónak, mint a pihenés, testedzés, játszótér számára biztosítanak területet. Korábbi zöldterületi (közparki) kijelölésű területek:

- a) Rigó utcai játszótér,
- b) Felsővár utcai zöldfelület,
- c) Luppasziget É-i csúcs zöldterülete,
- d) Luppaszigeti út – Gát utca mentén kijelölt zöldterületek,

*Új kijelölés alapján:*

- a) Lenfónó HÉV megálló parkosított területe,
- b) Barát-patak és Barát utca között zöldfelület,
- c) Szentistvánteleg Szegfű utcai park,
- d) Luppaszigeti közkertek
- e) BerdóGerinc és Gyümölcs utca között elhelyezkedő 2491 és 2492 hrsz.-ú telkek
- f) Taván Szőlőskert utcában a 3803/3 és 3804 hrsz.-ú telkek.



*Zöldterületek áttekintő térképe*



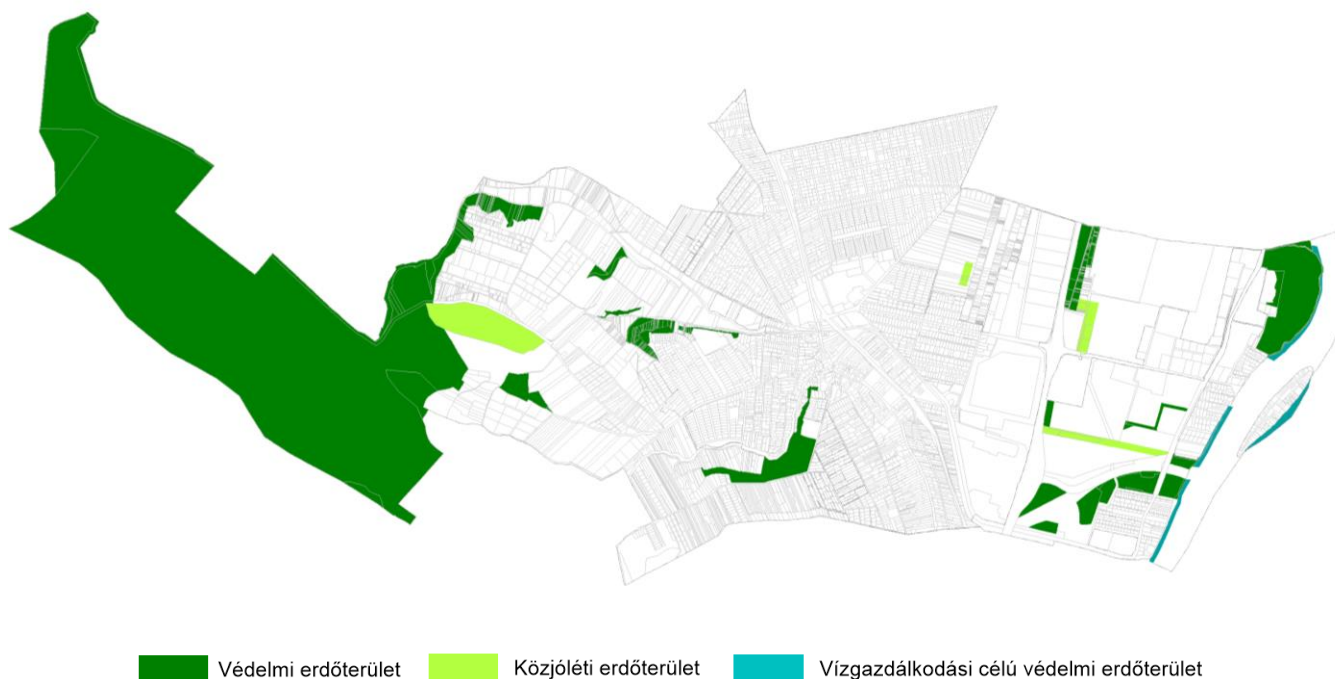
### 3.2.3. Erdőterületek

A település erdősültsége magas. Összefüggő erdőterületek jellemzően a nyugati település nyúlványt az ún. Kevélyek vonulatát fedik le, továbbá a Duna mentén elnyúlva fekszenek vízparti puhafás és keményfa liget-erdő társulások. Az Országos Erdőállomány Adattár kataszteri erdőként jelöli ezeket az erdőket, mely nagyrészt összhangban van a művelési ág szerinti és a valós állapot szerinti erdőterületekkel is.

Budakalász kedvező természeti környezetben fekszik, melynek megőrzése elsődleges cél, így kiemelkedő jelentősége van az összefüggő nyugati erdőkön felül az átalakuló, erdősülő területeken az egyes erdőtömbök, erdősávok megőrzésének is. Ezek jellemzően a meglévő erdőterületekhez csatlakozó részekben, illetve a mélyvonalakban találhatóak.

Az erdőterületek az Országos Erdőállomány Adattárban meghatározott elsődleges rendeltetés, a kialakult tájhasználat, valamint a tényleges állapot alapján két fő területfelhasználási kategóriába soroltak:

- Védelmi erdőterület
  - Ev jelű Védelmi erdőterület
  - Ev-V jelű Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterület
- Közjóléti erdőterület
  - Ek jelű közjóléti erdőterület



*Erdőterületek áttekintő térképe*

## **VÉDELMI ERDŐTERÜLETEK (Ev, Ev-V)**

### **Védelmi erdőterület (Ev)**

Ev jelű területfelhasználásba a település természet- és tájképvédelmi, ökológiai szempontból érzékeny, védendő, erdészeti nyilvántartásban elsődlegesen védelmi rendeltetéssel bíró erdőterületei.

Környezetvédelmi célokat szolgáló védőerdőként jelölt a közlekedési sávok környezete a Megyeri híd felhajtója, az M0 autópálya és a 11. sz. főút nyomvonala. Védelmi célokat szolgálnak a mélyvonalakban, meredek lejtőkön kialakult faállományok véderdőként történő jelölése.

Védelmi erdőterületbe soroltak a nemzetközi, országos, helyi természetvédelmi oltalom alatt álló és környezetvédelmi célokat szolgáló erdők az alábbi területeken:

- a) a Kevélyek vonulata,
- b) Duna mentén az ÉK-i összefüggő erdőtömb,
- c) Kőbányai út és Madárutcák közötti lejtős terület,
- d) Felső Berdóban fekvő erdőfolt,
- e) M0 Megyeri-híd lehajtó környezetében fekvő területek,
- f) 11.sz- főút keleti oldalát kísérő sáv.

*Új kijelölés alapján:*

- a) az északnyugati településszél erdősült területei,
- b) Ajmanice dűlő mélyvonalak erdősült területei,
- c) Luppa-tó menti véderdősáv,
- d) korábban kijelölt szennyvíztisztító területe,
- e) Gyógynövénykutató Intézettől délre javasolt erdőtömbök átstrukturálásával tervezett erdők.

### **Vízgazdálkodási célú védelmi erdőterület (Ev-V)**

Budakalászon egy új Ev-V jelű vízgazdálkodási célú védelmi erdő területfelhasználás kerül bevezetésre a Duna-part és a Luppa-sziget környezetében a térségi vízgazdálkodási terület lehatárolásának megfelelően.

*Új kijelölés alapján:*

- a) Duna mentén a Duna-parti sávban,
- b) a Luppa-sziget keleti oldalán húzódó erdősáv

### **KÖZJÓLÉTI ERDŐTERÜLET (Ek)**

Ek jelű területfelhasználásba soroltak a település rekreációs és turisztikai szerepkör fejlesztését, erősítését, a szabadtéri szabadidős-rekreációs lehetőségek bővítését szolgáló erdők. Egyetlen, a korábbiakban a Klenity területén meghatározott meglévő erdőfolt tartozik közjóléti erdőterületbe.

*Új kijelölés alapján Ek jelű területfelhasználásba soroltak:*

- a) Luppa-tó délnyugati részén a Tó utca menti erdősáv,

Luppa-tótól délre fekvő területen az Omszk-tó és a Duna-part összeköttetését szolgáló sétány mentén tervezett erdősáv.

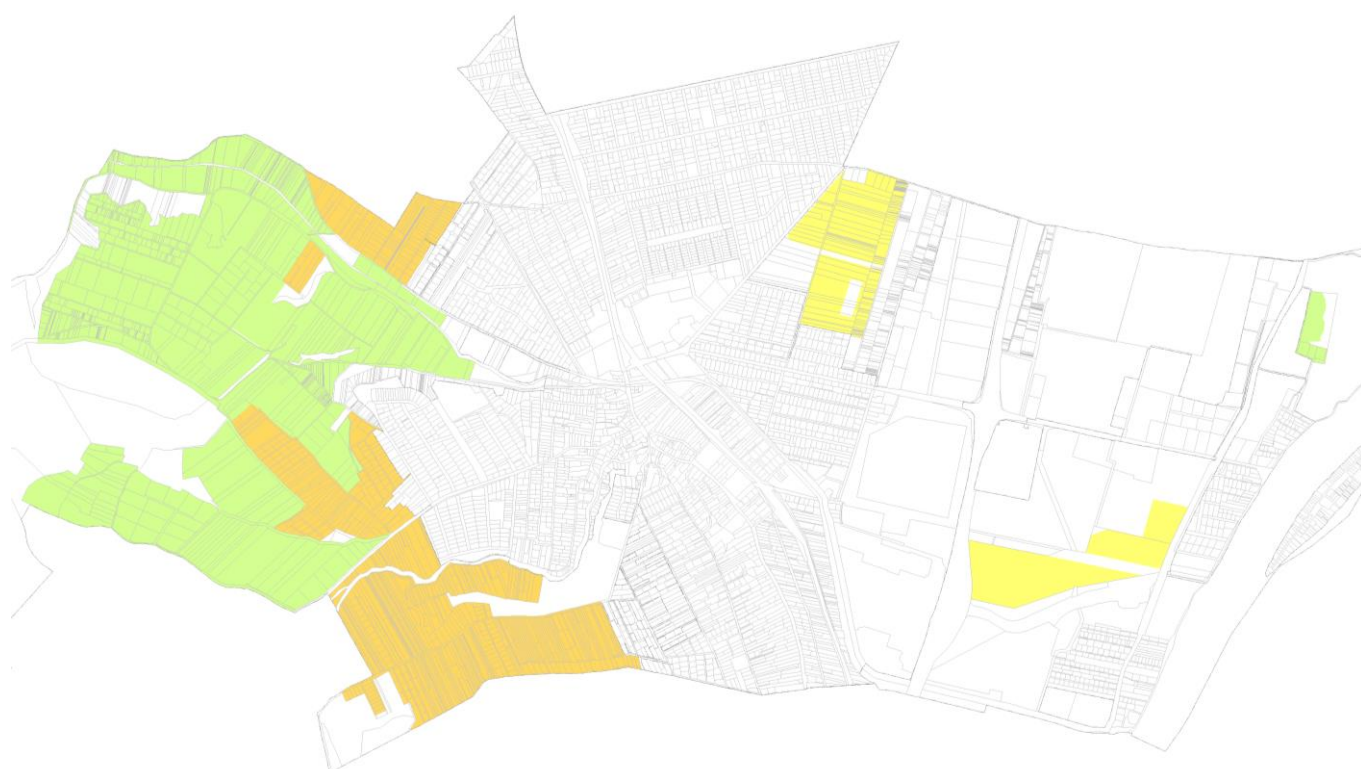
### 3.2.4. Mezőgazdasági területek

Mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába tartoznak a település keleti oldalán és a Klenity területén elhelyezkedő jó minőségű művelés alatt álló összefüggő mezőgazdasági szántóként hasznosított területek egy része, továbbá a nyugati oldal extenzív használatú gyepes területei, továbbá a domboldalak kertes területei.

Budakalász tájszerkezetében a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartandók, a táji- ökológiai szempontból értékes területek védendők, és a hagyományos mezőgazdasági táj sajátos arculata megőrzendő. A mezőgazdasági területek rendezésének célja a mezőgazdasági gazdálkodás feltételeinek megteremtése, az ökológiai szempontból értékes gyepes területek megőrzése, továbbá a hagyományos kiskertes jelleg megtartása.

A mezőgazdasági területeken a helyi természeti adottságokhoz igazodó kialakult hagyományos tájhasználat, a külterület egyedi struktúrája alapján két fő területfelhasználási kategória került megkülönböztetésre.

- Általános mezőgazdasági terület
  - Má jelű általános mezőgazdasági terület
  - Má-T jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület
- Kertes mezőgazdasági terület
  - Mk jelű kertes mezőgazdasági terület



#### Jelmagyarázat

 Általános mezőgazdasági terület     Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület     Kertes mezőgazdasági terület

*Mezőgazdasági területek áttekintő térképe*

## **ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (Má, Má-T)**

### **Általános mezőgazdasági terület (Má)**

Az Má jelű általános mezőgazdasági területek az intenzívebb mezőgazdasági termesztésre alkalmas szántó művelési ágú területeket foglalják magukba. A területfelhasználás a mezőgazdasági termelőtevékenység, különösen a növénytermesztés céljára szolgál. Budakalász tájszerkezetében a művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartandók. Cél a területek beépítésre nem szánt területként való biztosítása, a jellemző beépítetlen mezőgazdasági táj arculatának megőrzése, a földrészletek felaprózásának megakadályozása

Má jelű általános mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak a település 11. sz. főúttól keleti irányban elhelyezkedő többnyire szántóföldi művelés alatt álló termőföldjei, mely új kijelölésű mezőgazdasági területeket is magába foglal.

*Új kijelölés alapján:*

- a) M0 menti művelt szántóterületek,
- b) Klenity korábban beépítésre szánt területek visszavételével érintett szántóterületek egy része.

### **Extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület (Má-T)**

Az Má-T jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek a település természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai szempontból értékes, védendő, jellemzően természetvédelmi-, tájképvédelmi területtel, ökológiai hálózati elemmel érintett gyepes mezőgazdasági területei.

Ezek a település nyugati részét uraló, Majdán-patak menti rétek, a legelők, a felhagyott parlagon álló, szukcesszió előrehaladtával mára gyepesedő, cserjésedő korábbi szántóföldek, táji-, ökológiai és tájképi szempontból értékes területek védendőek.

Az Má-T jelű mezőgazdasági területek rendezésének célja a természet- és tájvédelmi, szempontból kiemelkedő területek megőrzése az extenzívebb irányú használat által. Elsődleges szempont a területek beépítésre nem szánt területként való biztosítása, a földrészletek felaprózásának megakadályozása és a mezőgazdasági táj sajátos arculatának megőrzése. A védett, illetve ökológiai hálózattal érintett vagy ahhoz szervesen kapcsolódó mezőgazdasági területeken, a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban cél az intenzív használat mellőzése, a beépíthetlenség megőrzése. A természeti területek értékes növényállományának, élőhelyeinek megőrzése érdekében a természetvédelemnek alárendelt extenzív használat fenntartandó.

Má-T jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági terület területfelhasználásba soroltak a nyugati településrész extenzív mezőgazdasági területei a Köves úttól északra.

*Új kijelölés alapján:*

- a) Ürömi határ menti gyepesedő mezőgazdasági területek,
- b) Ajmanice volt kertés területek,
- c) Kőbányai út Hollóforrás környéke.

### **KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Mk)**

Az **Mk jelű** kertes mezőgazdasági területek a kertes művelés, a gyümölcsösök, szőlők fenntartására szolgáló kisparcellás területek, az egykori hagyományos szőlőhegyeken. A kertes területeken cél a hagyományos kiskertes jelleg megőrzése, a mára beszűkült kiskertes gazdálkodás ösztönzése, a kedvezőtlen irányú átalakulási folyamatok megfékezése. Elsődleges szempont a területek beépítésre nem szánt területként való biztosítása, a földrészletek felaprózódásának, további túlzó mértékű beépülésének megakadályozása.

Mk jelű területbe soroltak a település lakóterületi területfelhasználásba sorolt részeihez nyugatról kapcsolódó kiskertes jellegű mezőgazdasági területek, a védett területekhez csatlakozó korábbi kertes területek nélkül az alábbiak szerint:

- a) Felső-Berdó zártkerti területei,
- b) Csott-dűlő kertes területei,
- c) Felső-Madár utcáktól nyugatra a Köves utca környékéig,
- d) Ajmanice dűlő ÉK-i részén fenntartott kertes területek.

### **3.2.5. Vízgazdálkodási területek**

A település vízgazdálkodási területei az állóvizek, vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, árkok medrének és parti sávjának, a vízellátást szolgáló létesítmények területe, továbbá az árvízi védművek területe céljára szolgálnak. Budakalászon a vízgazdálkodási területek az alábbi egy területfelhasználási kategóriába soroltak:

- V jelű vízgazdálkodási terület



*Vízgazdálkodási területek áttekintő térképe*



### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

A V jelű vízgazdálkodási terület az állóvizek, vízfolyások csatornák, árkok vízellátást szolgáló létesítmények területét foglalja magába, mint a települést átszelő Barát- patak és mellékágai, Budakalász Duna szakasza, egyéb árkok, csatornák és víztározó területe. Szintén vízgazdálkodási területbe tartozik az árvízvédelmi töltések, védőgátak területe a Duna parton és a Barát-patak mentén. A korábbi kavicsbányászat következtében két jelentős állóvíz maradt fenn, az Omszk-tó, valamint a Luppa-tó.

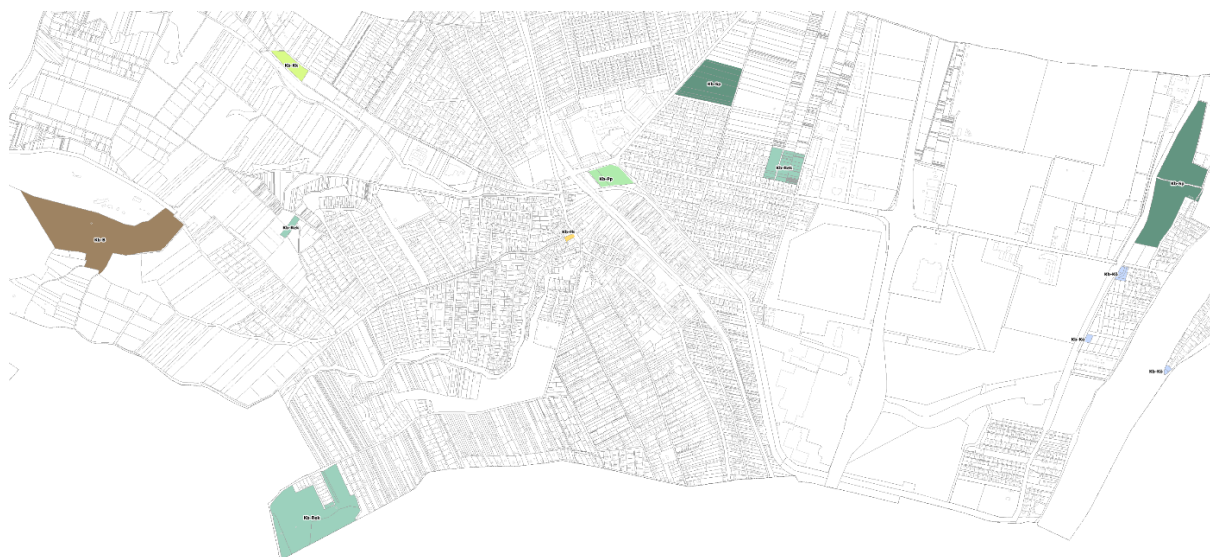
Új kijelölés alapján:

- a) Köves út mentén található víztározó területe

### 3.2.6. Különleges beépítésre nem szánt terület

A különleges beépítésre nem szánt területek rendeltetésüknek megfelelően az alábbi területfelhasználásokra tagozódnak:

- a) Kb-Rek jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület,
- b) Kb-Sp jelű különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület,
- c) Kb-Kk jelű különleges beépítésre nem szánt közösségi kert területe,
- d) Kb-Pp jelű különleges beépítésre nem szánt pihenőpark területe,
- e) Kb-Fk jelű különleges beépítésre nem szánt fásított köztér területe,
- f) Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület,
- g) Kb-Kö jelű különleges beépítésre nem szánt közmű terület.



 Kb-Pp - különleges beépítésre nem szánt pihenőpark övezete	 Kb-B - különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezete
 Kb-Rek - különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete	 Kb-Fk - különleges beépítésre nem szánt fásított köztér övezete
 Kb-Sp - különleges beépítésre nem szánt sportolási célú terület övezete	 Kb-Kk - különleges beépítésre nem szánt közösségi kert övezete
 Kb-Kk - különleges beépítésre nem szánt közösségi kert övezete	 Kb-Kö - különleges beépítésre nem szánt közmű terület övezete

*Különleges beépítésre nem szánt területek áttekintő térképe*

### **REKREÁCIÓS TERÜLET (Kb-Rek)**

A Kb-Rek jelű területfelhasználásba a település aktív szabadidő eltöltésre és pihenésre, kikapcsolódásra kijelölt területei soroltak. A város területén korábban nem jelölt területfelhasználás, új kategóriaként kerül bevezetésre.

*Új kijelölés alapján:*

- a) Klenity területén Kispap utca- Óbuda utca közötti területrész,
- b) a Hollóvölgyi íjászpálya területe,
- c) a Római bánya környezete.

### **SPORT TERÜLET (Kb-Sp)**

Kb-Sp jelű területek a település nagy területigényű sportolásra, aktív szabadidő eltöltésre kijelölt területei.

Meglévő kijelölés alapján Kb-Sp jelű különleges sport terület Duna-part felsőn, a gát keleti oldalán fekvő részen jelölt, mely a zöldbeágyazott, magas zöldfelületarányú sportterületek kialakítására alkalmas.

*Új kijelölés alapján:*

Klenity területén a Szentendre út mentén kijelölt terület

### **KÖZÖSSÉGI KERT (Kb-Kk)**

A Kb-Kk jelű közösségi kert területe a lakosság zöldség és gyümölcsstermesztését biztosító, kertészeti ismeretterjesztés szolgáló kertészeti művelés alatt álló területe, Új területfelhasználási kategóriaként kerül bevezetésre a településszerkezeti tervbe.

*Új kijelölés alapján:*

Majdán-patak a Klisovác utca mentén 0137/16 hrsz.-ú közösségi kert telke.

### **PIHENŐPARK TERÜLET (Kb-Pp)**

A Kb-Pp jelű terület a településközponti elhelyezkedésű, reprezentatív, a szabadtéri pihenést és aktív rekreációt, továbbá kulturális és közösségi rendeltetést szolgáló területe. Új területfelhasználási kategóriaként kerül bevezetésre a településszerkezeti tervbe.

*Új kijelölés alapján:*

a Lenfonótól délre a Lenfonó, a Barát patak és HÉV által határolt terület

### **FÁSÍTOTT KÖZTÉR (Kb-Fk)**

A Kb-Fk jelű területbe sorolt a városközponti elhelyezkedésű Petőfi tér forgalomtól mentesített fásított közterének kijelölt területe. Új területfelhasználási kategóriaként kerül bevezetésre a településszerkezeti tervbe.

*Új kijelölés alapján:*

a Petőfi térnek a Budai út és a Szerb ortodox templom közötti területe

### **BÁNYATERÜLET (Kb-B)**

Kb-B jelű területfelhasználási kategória a település bányaművelés, nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló területe, melybe a Budakalász Kőbánya területe sorolt.

### **KÖZMŰ TERÜLET (Kb-Kö)**

**Kb-Kö/1** jelű terület a település közművek kezelését, fejlesztését és szennyvízkezelést szolgáló területe.

*Új kijelölés alapján:*

- a) gát Duna felőli oldalán található 4100/28 hrsz.-ú telek,
- b) gát és a Luppaszigeti út találkozásánál fekvő terület,
- c) Luppa-sziget déli végénél fekvő két telek.

### **4. Közúthálózat**

A település közúti kapcsolatát a 11.sz. főút és az M0 autópálya mellett a 1111 jelű, a 1108 jelű, 1115 jelű, a 11118 jelű és a 11305 jelű utak biztosítják.

A magasabb szintű településrendezési tervek a várost érintően meglévő és tervezett gyorsforgalmi utat, meglévő főutat, tervezett térségi szerepkörű összekötő utat, meglévő mellékutakat, meglévő HÉV vonalat és országos kerékpárutat jelölnek.

A település útjainak tervezési osztályba sorolása

M0 autóút	K.II.B.
11. sz. főút	K.IV.A.
1108. jelű összekötő út külterületi szakasz	K.V.A.
Damjanich u.	B.IV.c.D.
Szentendrei út	B.IV.b.C.
1111. jelű Budakalász – Esztergom összekötőút, Pomázi út	B.IV.c.B.
József A. utca	B.IV.c.C.
11118. jelű bekötő út	B.IV.c.B.
11305. jelű hév állomáshoz vezető út	B.V.c.B.
Települési gyűjtőutak: (Kőbányai út, Csalogány utca, Klisovác utca, Erdőhát utca, Budai út, Ady Endre út, Sport utca, Tanító utca, a Szentendrei utat és a Kék Duna utcát összekötő tervezett gyűjtőút) a Kőbányai utat a Csalogány utcával összekötő tervezett út	B.V.c.B. B.VI.d.C.

### **5. Közműellátás**

Budakalász lakóterületei környezetében a teljes közműellátás rendelkezésre áll, és a rácsatlakozási arány optimális. A teljes városra vonatkozó közműellátottságot viszont sajnos lerontják a kiskertes és üdülőterületeken életvitelszerűen tartózkodó lakosok, így Budakalász teljes területére vonatkozóan a teljes közműellátással rendelkező lakások aránya 79 %, míg a csatornázatlan, de földgázellátással rendelkező lakások aránya 11%, a közműszolgáltatásként csak villamosenergiával ellátott lakások aránya pedig 10%. A villamosenergia ellátás elméletileg teljes körű a településen, az arra jogosultak igényeit a szolgáltató ki tudja elégíteni.



Budakalász területén a kertes házas beépítés a jellemzőbb, amiből következően az átlagos lakossűrűség meglehetősen alacsony, így az egy telekre eső átlagos közműellátási/közműépítési/közműkarbantartási költség relatív magas a településen.

A településtervezés, figyelembe véve a város adottságait, a hatályos terveket, valamint az önkormányzat fejlesztési elképzeléseit, néhány helyen a területfelhasználás változtatását javasolja. A településfejlesztési javaslat inkább Budakalász lakott területeinek minőségi fejlesztését szolgálja, további beépítésre szánt terület kijelölése helyett. Sőt Budakalász területén több, korábban javasolt beépítésre szánt területet, ahol a tényleges fejlesztés még nem indult el, az új településfejlesztési javaslatban visszasorol különböző beépítésre nem szánt különleges, vagy mezőgazdasági, vagy erdő, vagy zöldfelületi funkciókba, amivel Budakalász lakosságának a további növekedését szeretnék fékezni.

A javasolt módosításokkal a településen élők életkörülményeinek javítását tervezik. A munkahely teremtési javaslattal az ingázási igény csökkenthető. A volt Lenfonó területén javasolnak újabb munkahely kialakítási lehetőséget, valamint Budakalász több pontján közösségi és rekreációs területek kialakítását célozzák. Az új fejlesztésre javasolt területeken az elvárható komfort biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, amelyhez szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzat rögzíti.

A beépítésre szánt területeken, különös tekintettel a település felszín alatti vízkészleteinek védelmére, a vízbázisok hidrogeológiai védő területeivel és a település közel teljes közigazgatási területét lefedő, kiemelt vízminőség védelmi területtel való érintettségre, valamint a már 2016. évben elfogadott helyi építési szabályzatában rögzített előírásokra, távlatilag továbbra is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ez alól kivételt megengedni nagyon szűk mértékben (egy-egy jelenleg csak részleges közműellátással rendelkező településrészben egy-egy telek foghíj beépítése esetén szabad!). A beépítésre szánt hasznosítású területek többnyire már teljes közműellátással rendelkező területen fekszenek, vagy közvetlen csatlakozás kiépíthető a már üzemelő hálózati rendszerekhez, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb továbbépítési igényével kell számolni.

A teljes közműellátással kapcsolatban meg kell jegyezni, hogy a teljes közműellátáshoz a villamosenergia, a közüzemű vezetékes ivóvíz ellátást, a közüzemű közcsatornás szennyvízelvezetést, a termikus energia ellátást kell megoldani és a csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan a helyi építési szabályzatban előírtakat is teljesíteni kell.

A termikus energiaellátáshoz az OTÉK 8. §-a a vezetékes termikus energiaellátás kötelmét írta elő, de erre a villamosenergia is, mint vezetékes energiahordozó megoldást ad. Ennek lehetőségét támasztja alá az OTÉK 33.§ (2) bekezdése, amely a villamosenergia és

a megújuló energiahordozó együttes használatával az OTÉK 8. §-ában előírt követelményeket is kielégíti.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy javasolt beépítésre szánt fejlesztési lehetőségek a város számára irányadónak tekinthetők, de egyes fejlesztési területek javasolt funkciójának szabályozását csak akkor szabad elkészíteni, ha a feltételek biztosítására a fejlesztővel, beruházóval megállapodás született. A közműfejlesztés megvalósítása ugyanis önkormányzati feladat, a megelőlegezett szabályozással, az önkormányzatra terhelhetővé válik a közműfejlesztés megvalósításának köteleme.

A beépítésre nem szánt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló építmény elhelyezése nem javasolt, közműellátás kiépítése nem szükséges.

Azokon a beépítésre nem szánt hasznosítású területeken, ahol emberi tartózkodásra szolgáló építmény elhelyezése megengedett, elméletileg közművesítési kötelelem nincs, csak elvárások írhatók elő. Elvárás közszolgáltatásként csak a villamosenergia ellátás biztosítása, egyéb közműigények kielégítésére helyi közműpótló is alkalmazható, a helyi építési szabályzatban előírtak betartásával.

A beépítésre nem szánt területek közül a legkritikusabb területfelhasználásúak a kertés mezőgazdasági területek, ahol elméletileg közművesítési kötelelem sincs. Ezekben a telkeken emberi tartózkodásra szolgáló épület elhelyezése esetén a villamosenergia ellátás kiépítése javasolt, ahogy általánosan a beépítésre nem szánt területeken, egyéb közműigények kielégítésére helyi közműpótlók alkalmazhatók, azok létesítésére vonatkozó előírások betartásával.

A műszaki-technológiai fejlődés egyre kedvezőbb lehetőségeket kínál a helyi közműpótlások megoldására. Közműpótlás ma már valamennyi közműigény kielégítésének biztosítására rendelkezésre áll. Közműpótlóval a villamosenergia ellátás és a termikus energiaellátás, a helyi vízbeszerzés és szennyvízgyűjtés-kezelés kiépítésére is van már megoldás. A közműpótlók létesítésénél azonban a környezetterhelés vagy károsítás elkerülése érdekében, kiemelten a felszín alatti vízkészletek szennyezési lehetőségének kockázatmentes kizárási igényére szigorúbb előírások rögzítése szükséges.

A beépítésre nem szánt kiskertes területeknél a tapasztalatok szerint a telektulajdonosok részéről általánosan jelentkező igény, a közüzemű ellátás kiépítésének kérése, akár annak a költségvállalásával. Ezt azonban nagyon meg kell fontolni, mert a közmű-infrastruktúra, elsődlegesen a közüzemű ivóvíz ellátás kiépítése beépítésre nem szánt területen az állandó tartózkodás lehetőségét biztosítja, s ezzel megállíthatatlan folyamatot indíthat el, az önkormányzat településfejlesztési szándékaitól ellentétes irányban. Ezzel a spontán kialakuló állapottal majd mégis feladatokat, kötelemeket ró az önkormányzatra. Ezért vízelosztó hálózat fejlesztését önállóan nem szabad támogatni, kizárólag a közcsatornás szennyvízelvezetés egyidejű kiépítésével.

A településrendezési tervjavaslat célja, hogy Budakalász területén a beépítésre szánt területek mérete csökkenjen, ezt a 2016-ban elfogadott szerkezeti terv alapján korábban beépíthetőnek javasolt, de még be nem épített területek lecsökkentésével tudja biztosítani. A módosítást követően beépítésre szánt övezetben maradó területek közül – a dunai üdülőterületek kivételével - mindegyik előtt, vagy közelében a teljes közműellátás hálózatai elérhetőek, így új közműhálózatot csak a Dunapart menti üdülőterületek esetén szükséges kiépíteni.

Ezen túl természetesen szükséges lenne a mezőgazdasági kiskertes, volt zártkertek előforduló életvitelszerű használatából következő közműproblémák kezelésének a távlati megtervezése.

Budakalász beépíthető területe a javasolt módosítások hatására csökkenni fog, új beépített terület is csak kis mértékben generál majd új közműigényt, így a településszinten várható távlati összes közműigény mértékét főleg a jelenleg is beépült területeken jelentkező többletfogyasztás generálhatja.

Az energiaellátásnál jelentkező igényeknél jelentős struktúra váltás várható. A teljes közműellátás kötelemén változtatni a környezetvédelmi elvárások miatt nem lehet, így a termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval történő megoldásában változást a megújuló energiahordozó jelentősebb mértékű hasznosítása jelentheti. A klímaváltozás hatására várható felmelegedés kompenzálásának a megoldása elkerülhetetlen lesz. A hűtés biztosítását szolgáló klímaberendezések alap energiahordozója a villamosenergia lesz, amelynek gazdaságossá tételéhez a megújuló energiahordozó fokozottabb igénybevételére lesz szükség. Mivel a hűtés villamosenergia és megújuló energiahordozóval oldható meg és ez az ellátási struktúra a fűtési energiaellátásra is alkalmas, az új fejlesztési területeken az egyéb energiahordozók (földgáz) igénybevétele iránti igény csökken, különösen a gáz árrobbanására tekintettel és az ellátásbiztonság labilitása miatt. Új fejlesztési területeken, így már földgázhálózat kiépítésének igényével nem kell számolni. A villamosenergia hálózaton bázis szinten is fejlesztési igény várható. Tervezői tapasztalataink szerint, a legjelentősebben a fogyasztók villamosenergia igénye emelkedik, így a villamosenergia ellátóhálózat fejlesztésére lesz valószínűleg a legnagyobb szükség a következő években.

Közműfejlesztési feladatok közül ki kell emelni a vízellátás területét érintő fejlesztési igényeket, különösen a regionális hálózati rendszeren jelentkező fejlesztési feladatokat, amely az ellátás biztonság érdekében szükséges. Ezen túl pedig a település vízelosztó hálózatának fejlesztési igényeit, amely során a mára már üzemidejüket meghaladt azbesztcement csöveket érinti, azokat kell minél hamarabb modern, műanyag alapú csövekre cserélni, hogy elejét vegyék az egyre gyakoribb csőtörések további szaporodásának.

Új építéseknel, különösen a még beépítetlen telkeknél a burkoltság növekedése jelentősebb többlet csapadékvíz elvezetés igényét eredményezi, amelynek mértékét a klímaváltozás hatására jelentkező szélsőséges csapadék események még tovább növelnek. Ezért új építéseknel, ahonnan a topográfiai adottságok alapján a víz továbbszállítása a már beépített területek irányába történik, annak kiépített vízvezető hálózatához csatlakozással, a jelenlegi természetesen elfolyó csapadékvíz mennyiségét meghaladó csapadékvíz zavarmentes elvezetése nem biztosítható. Az új fejlesztési területen a burkoltság növekedése okozta többlet csapadékvíz helyi visszatartását meg kell oldani, arra telken belül záportározót kell létesíteni, amelyből késleltetve és fékezten lehet a csapadékvíz továbbszállítását a befogadó csatlakozásig vezetni.

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz annak tényleges igénybejelentése alapján határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

Közműfejlesztési feladatok között kell említeni Budakalász azon természeti adottságát is, amelyet a nagyvízi mederrel való érintettsége okoz. A nagyvízi mederrel érintett területen a területhasznosítás lehetőségét a 83/2014 (III.14.) kormányrendelet szabályozza, de annak végrehajtását szolgáló 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet biztosítja a szerzett jogok kezelésének lehetőségét. A végrehajtási rendeletben rögzítették, hogy a már törvényesen szerzett területfelhasználás lehetőségét fenn lehet tartani, az érintett telkek értékcsökkenésének kárpótlási követelési lehetőségének kizárása érdekében. Ezekre a telkekre a szabályozási előírásban rögzíteni lehet az építési feltételek között, hogy az esetleges árvízi vízelöntés a legkisebb károsítást okozzák, s egyben a vízkár elhárítását a legkevesbé akadályozzák.

Ideális állapotban a nagyvízi mederbe eső, de építési joggal rendelkező teleknél a +- 0 szintet a mértékadó árvízszint +1 m fölé kellene emelni. Minden nagyvízi medret érintő építést csak a vízügyi ágazattal folytatott és dokumentált egyeztetés alapján lehet megkezdeni.

A nagyvízi mederben a mederkezelési terv szerint az árvízi elöntés gyakoriságát is vizsgálva különböző lefolyási sávokat rögzítettek, amely lehetőséget ad, a vízügyi ágazatnak egyes eltérő lefolyási területeken jelentkező építési szándékokra, eltérő feltételeket előírni.

## VÍZELLÁTÁS

Budakalász vízellátását a DMRV Zrt. biztosítja az un. Dunakanyar Jobb part Regionális Vízmű rendszeréről, valamint a Budakalász területén üzemelő Poljana karsztkútból kitermelt vízzel.

A település belső vízellátó rendszere alapvetően körvezetékes rendszerrel épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén új vízigény jelentkezésére csak a Dunapart régiójában kell számítani, ami a jelenlegi vízbázisokról várhatóan kielégíthető lesz.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik vezetékes ivóvízellátással, vagy a közelükben üzemel már ivóvízvezeték. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés csak a dunaparti üdülőterületek ellátása kapcsán szükséges.

A vízellátó hálózatot a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon kell kialakítani.

A tűzivíz ellátás megfelelő szintű biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Amennyiben egy épület tűzivíz igénye meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

A településen talajvíz, illetve az első vízadó rétegből való vízkivételre elsődlegesen locsolási célra jelenleg is több házi kút üzemel. A közmű szolgáltatási törvényben rögzítettek szerint ma már új házi kút csak engedéllyel létesíthető. Házi kutakra évente 500 m<sup>3</sup>/év vízkivételig és a rendeletben előírtak figyelembevételével, az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

## SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Budakalász a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő települések közé tartozik, így a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének minél teljesebb körű megoldása a település fontos feladata.

Budakalász területén elválasztott rendszerű szennyvízelvezető hálózat üzemel. A szennyvízhálózattal összegyűjtött vizeket végátemelő és nyomóvezeték segítségével a

fővárosi hálózati rendszerhez kapcsolták, így kezelése a fővárosi rendszeren keresztül történik.

A tervezett módosításokkal érintett telkek túlnyomó része már jelenleg is rendelkezik közhálózati szennyvízelvezetéssel. Jelentős mértékű hálózatfejlesztés a dunaparti üdülőterületeken keletkező szennyvizeinek elvezetése kapcsán szükséges.

A Luppya-szigeten keletkező szennyvizek Budakalász közhálózatába juttatáshoz már elkészültek a tervek, a Luppya-sziget déli végénél elhelyezett szennyvízkezelő műtárgy szennyvízátemelője segítségével a meder alatt átnyomva a Luppya-szigeti utca meglévő gravitációs végaknájába emelik be a Luppya-szigeten keletkezett szennyvizet.

A Duna nyugati partja mentén kialakult üdülőterületek szennyvízelvezetése is túlnyomó részben megoldásra vár. Ebből a célból az önkormányzat a terület mélypontjánál elhelyezkedő 4100/28, vagy 4100/39 hrsz-ú telket a tervek szerint különleges beépítésre nem szánt közműterületi övezetbe helyezi, hogy a későbbiekben a szükséges szennyvízátemelőnek helyet biztosíthasson a telek.

## **CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS**

Felszíni vízelvezetés vonatkozásában Budakalász esetében a csapadékvizek elvezetésére pár helyen már kiépült rövidebb szakaszokon zárt csatornahálózat, de többnyire nyílt árkos csapadékvíz elszállító rendszer épült ki, illetve alakította ki a természet. A nyílt árkok részben burkoltan épültek, több utcaszakaszon a vízelvezetést kiépített folyókák biztosítják. Az összegyűjtött vizek befogadója a településen áthaladó Barát patak, illetve mellékágai.

Budakalász időszakos vízfolyása a mesterségesen kialakított Szentistván-telepi árok, amely a tőle északra eső terület fő befogadója, a 70-es években építették ki, torkolatánál zsilipes műtárgy üzemel, az időjárás függvényében fogad be csapadékvizeket.

A nyílt árkos vízelvezetési rendszer hidraulikai összehangolása nem mindenhol megoldott, így néhány helyen az árkok szikkasztó árkokként üzemelnek. Több helyen a nem megfelelő sűrűségű karbantartás miatt az árkok medre feliszapolódott, növényzettel benőtt, a mértékadó vízmennyiségek szállítására így nem alkalmas.

Meg kell jegyezni, hogy nyílt árkok nagy területigényűek, a gépjármű behajtók (áteresz, hídműtárgy) gyakran rendezetlenek, nem alakul ki egységes vízelvezetési rendszer illetve utcakép.

A vízelvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy Budakalász természetes fejlődése kapcsán, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) várhatóan növekedni fog. A megvalósított fejlesztések



következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a burkoltság növekedése folytán pedig a vizek lefutási ideje is csökkenni fog.

Ezért minden beruháznál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a továbbszállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi telken belüli záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározását a helyi építési szabályzat rögzíti, de ez a továbbtervezés feladata.

A nyílt árkos rendszerű csapadékvízgyűjtő hálózatban sem maradhatnak pangó vizes szakaszok, ezért a nyílt árokhálózat is csak hidraulikailag méretezeten alakítható ki. A nyílt árok feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Ezért annak lefedett szakaszainak, a kocsi behajtóknak kialakítását korlátozni, szabályozni kell.

A település bel- és külterületén egyaránt lehetőleg az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

## **ENERGIAELLÁTÁS**

Budakalász energiaellátására a villamosenergia ellátáson kívül a település belterületén a földgázellátás is rendelkezésre áll, amelynek segítségével a korszerű vezetékes termikus energiaellátás lehetősége biztosított. A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj/PB-gáz használata termikus célra jelenleg is és várhatóan távlatilag is egyaránt jellemző marad a vezetékes gázzal el nem látott telkek esetén.

A település hosszabb távú energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása mellett, hogy automatikus üzemvitelre alkalmas legyen, miközben az egyes ingatlanok fenntartási költségeiben az energiára fordítandó költségek jelentős hányadot jelentenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiafogyasztást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékosságon és a takarékosabb energiafogyasztású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a település földrajzi adottsága alapján a nap-, és a föld energiájának hasznosítási lehetőségét érdemes figyelembe venni.

A megújuló energiáját épületgépészeti szinten lehet hasznosítani, alkalmazása telkenkénti megoldású, egyéni gazdasági lehetőségek alapján lehet igénybe venni. Lényegesen csökkenti hasznosításával a közhálózati energiahordozó felhasználást, beruházási költségei azonban lassan térülnek meg.

Fontos megemlíteni, hogy 2019. január 1-étől új épületekre már a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszint fontos eleme, hogy az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Ez alól csak abban az esetben kap felmentést az épület, ha megfelel az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1.§ (2) bekezdésben foglaltak valamelyikének.

Bár az energiaigények 25 %-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, ez a megújuló energiahordozók szakaszos rendelkezésre állása folytán nem teljesíthető állandóan, így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket. A megújuló energiahordozó hasznosításán keresztül az adott éven belül kell teljesíteni az előírt arányt.

### **Villamosenergia ellátás**

Budakalász villamosenergia ellátásának egyetemes szolgáltatója az NKM Áramszolgáltató Zrt. A vezetékhálózat üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft. Budakalász villamosenergia ellátásának fő bázisa a szomszédos Pomáz közigazgatási területén üzemelő 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása Göd felől kiépített kétrendszerű 132 kV-os hálózattal biztosított. Az utóbbi időkben már a Békásmegyeri 132/10 kV-os alállomás is besegít a villamosenergia igények biztosításába.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25-30 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét nemzetközi megállapodások és hazai előírások is rögzítik.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, bár az új igény 25 %-a napenergiával is kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig kb. 30 %-kal csökkenthető.

A villamosenergia ellátást a közhálózatról is tudni kell biztosítani, így a hálózatfejlesztést annak igényére kell megoldani. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani.

A tervezés távlatáig is, ha a prognosztizált igényt meghaladó új többlet igény jelentkezne, vagy új jelentősebb villamosenergia igényű területhasznosítást szeretnének megvalósítani, azt egyedileg kell a szolgáltatóval egyeztetni, a szolgáltató arra külön határozza meg a szükséges fejlesztési igényt.

A transzformátorokról induló kiszűrésű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A településen meglévő közép- és kiszűrésű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre.

A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Ezekben a területeken arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékű villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, hogy újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

Budakalász kedvező településképének további javítása a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát.

Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

A tervezett módosításokat esetleg akadályozó középvezetékű légvezeték nyomvonalak a közterületek felé, vagy vízfolyás partja mentén kiválthatóak az érintett területek kedvezőbb hasznosíthatósága érdekében.

## **Földgázellátás**

Budakalász földgázellátó hálózatának üzemeltetője az OPUS-TIGÁZ Kft. A város földgázellátásának a bázisa az FGSZ Zrt. Pomáz területén üzemelő nagy-/nagyközépnomású gázátadó állomása, amittől induló nagyközépnomású vezeték látja el Budakalász Mályva utca és Tövis utca találkozásánál üzemelő központi települési gáznyomáscsökkentőjét.

A települési gáznyomáscsökkentőktől induló elosztóhálózatok középnomásúak, így az egyes telkek bekötése középnomáson történik, ezért telkenként helyi, egyedi nyomáscsökkentőkkel állítják elő a kisnyomású földgázt, amellyel közvetlen lehet a fogyasztói igényeket kielégíteni. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolról úgy kalkulálható, hogy az éves földgázfogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni. Az új beruházásoknál már előírás, hogy a csúcsigény 25 %-át legalább megújuló energiahordozó hasznosításával kell megoldani

A szomszédunkban folyó fegyveres konfliktus hatására megemelkedett földgázárak hatására a lakossági földgázfogyasztás is határozottan csökkenő tendenciát mutat, így a kiépített gerinchálózatról kiszolgálni szükséges igény volumene valószínűleg csökkenni is fog a következő időszakban.

A beépítésre szánt területhasznosítású fejlesztési területekre javasolt a gázellátás kiépítése, amely a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

A településen a gázelosztás távolról is középnomású elosztóhálózattal javasolt, így a kisnyomású gáz előállítására továbbra is a telkenként elhelyezett egyedi, házi nyomásszabályozókkal történik. A házi nyomásszabályozók telepítésénél az

arculatformálás igényét figyelembe kell venni. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlenül a fogyasztói igényeket kielégíteni. A Martonvásári határnál tervezett gazdasági területfejlesztés földgázellátását a közeli nagyközép-nyomású vezetékről célszerű megoldani.

### **Megújuló energiahordozók hasznosításának lehetősége**

Energiagazdálkodási szinten is érintően távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap, illetve a föld energiája hasznosítható. A település természeti adottsága, hogy 2000 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a naperőművek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A naperőművekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

A föld energiájának hasznosításával szintén a hagyományos energiahordozók használata csökkenthető, de lassabb megtérülése nem segíti terjesztését.

### **VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

Budakalász vezetékes elektronikus távközlési ellátására hatóságilag az Magyar Telekom Nyrt. lett kijelölve, de több szolgáltató hálózata is elérhető a város utcáiban. A Budapest

szekunder központhoz tartozó Szentendre primer központ Budakalász vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település 26-os távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A településen belül kiépített vezetékes hírközlő hálózatok a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. A tervezett fejlesztési területek ellátása is ennek igénybevételével történhet.

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható, ha a meglévő szabadvezetékes hálózat fizikai infrastruktúráját az adott célra nem tudja hasznosítani.

## **VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS**

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek elméletileg területi korlátja nincs. A településen üzemelő és a tágabb térségben elhelyezett létesítmények, antennák segítségével, valamennyi vezeték nélküli távközlési és műsorelosztó szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a lakosságban ne keltsen félelmet és a település arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

## **6. Tájrendezés és természetvédelem**

### **6.1. Védett természeti területek, természeti értékek**

Budakalász természeti értékeinek, a település Ny-i oldalát lefedő erdőségének, Duna menti fekvésének köszönhetően kiterjedt természetvédelmi szempontból védendő területekkel rendelkezik, ezek az ökológiailag is értékes területek többszintű természetvédelmi oltalom alatt állnak.

A településen az alábbi természetvédelmi kategóriák találhatók meg:



- (1) Nemzetközi szintű védettség:
  - a) Duna és ártere Natura2000 terület,
  - b) Pilis és Visegrádi-hegység Natura 2000 terület,
  - c) Pilisi Bioszféra Rezervátum.
- (2) Országos jelentőségű természetvédelem:
  - a) Duna-Ipoly Nemzeti Park
  - b) Budakalászi Kemotaxonómiai Botanikus Kert Természetvédelmi Terület,
  - c) törvény erejénél fogva védett források,
  - d) törvény erejénél fogva védett barlangok,
- (3) Helyi védett természeti területek:
  - a) Duna-parti erdőségek,
  - b) Budakalászi kiserdő,
  - c) Nyugati Plató.
- (4) Egyedi tájértékek.

## 6.2. Térségi ökológiai rendszerek védelme

Az ökológiai hálózat lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével tartalmazza a szerkezeti terv.

Budakalász közigazgatási területét érintő Országos Ökológiai Hálózat elemei:

- 1) Ökológiai Hálózat magterületébe tartozó területek:
  - a) Pilis védett erdővonulatai,
  - b) Nyugati településrész összefüggő értékes gyepes területei.
- 2) Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területek:
  - a) Barát- (Majdán-)patak nyomvonala,
  - b) Duna menti területsáv,
  - c) Budakalászi kiserdő
  - d) Nyugati Plató egyes részei
- 3) puffer terület
  - a) Kőbányától délre fekvő területek.

## 6.3. Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területek lehatárolását a magasabbrendű területrendezési tervek határozzák meg, melyet az illetékes államigazgatási szerv előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével, annak pontosításával tartalmazza a szerkezeti terv.

A település tájképvédelmi területei szoros összefüggést mutatnak Budakalász többszintű természeti védettséget élvező területeivel, ökológiai hálózati elemeivel, melyek az alábbiak:

- 1) Duna parti területek az árvízvédelmi töltéstől keletre, mely magába foglalja
  - a) a Duna és ártere Natura2000 területet,
  - b) a Duna-parti erdőségek,

- c) üdülőterületeket,
  - d) Lупpa-szigetet.
- 2) A település nyugati részét, magába foglalva
- a) a Duna-Ipoly Nemzeti Park,
  - b) a Pilis és Visegrádi-hegység Natura 2000 területet,
  - c) a Nyugati Plató és Budakalászi kiserdő területeit,
  - d) valamint a Majdán-patak mentét.

#### 6.4. Hagyományos tájhasználat védelme

Budakalász értékekben gazdag kiemelkedő táji-, természeti adottságokkal rendelkező település. Táj szerkezetének meghatározó elemei a nyugati részeket uraló erdővel borított hegylábi részek, dombok, extenzív gyepes területek és a patak völgyek váltakozása, míg a keleti részen a nagy kiterjedésű sík területek a mesterséges bányatavakkal és a Duna-ág menti vízparti részek. A természeti környezet, az emberi tevékenység nyomán kialakult hagyományos tájhasználat, és az idők során az agglomerációs helyzetből adódó kitelepülési tendencia erősen meghatározza a település szerkezetét és megjelenését.

A tájrendezés során az értékes védett területeknek, hagyományos tájhasználatnak, a kiterjedt erdőknek és a jellemző gyepes területeknek és Duna-parti fekvésének megőrzése a cél.

A külterületek javasolt területfelhasználási rendszere az alábbi szempontok alapján került meghatározásra:

- magasabbrendű tervek OTrT és BATrT térségi területfelhasználási kategóriái,
- magasabbrendű tervek térségi övezetei,
- Országos Erdőállomány Adattár nyilvántartása,
- természetvédelmi oltalom alatt álló területek védelme,
- ökológiai hálózat érintettsége,
- természeti, tájképi adottságok,
- jellemző, megőrzendő tényleges tájhasználatok, művelési ágak,
- település koncepcionális céljai,
- környezetvédelmi szempontok,

figyelembevételével.

A tájrendezés során a védett természeti területek, ökológiai hálózati elemek, köztük a település Ny-i oldalát lefedő Duna-Ipoly Nemzeti Park kiterjedt erdősegeiben, természetközeli gyepein, a mélyvonalban haladó Majdán-patak völgye mélyfekvésű területein és Duna-part védett területein cél a természetvédelemnek alárendelt tájhasználat és ennek megfelelő területhasználat kialakítása.

A településen fontos cél a Duna menti tájkarakter megőrzése, erősítése is.

Budakalászon az erdőterületek jelenléte és védelme elsődleges szempontként szerepel. A település levegőminőségét is meghatározó erdők fenntartása, megőrzése fontos a település életében. Ezek az erdők nagyban hozzájárulnak a kiemelkedő

környezetminőséghez, a település vonzerejének megtartásához, ezért kiemelt célként szerepel a település erdeinek védelme és fejlesztése, a folyamatos erdőborítás fenntartása, tájképi és ökológiai értékének lehető legteljesebb mértékű megőrzése. Ezt a célt is szolgálja a nyugati településrészen található erdőszülő területeken az új védelmi erdő kijelölés, melyet elsősorban a valós állapot indokol.

A természetvédelmi oltalom alatt álló, ökológiai hálózattal érintett és tájképvédelmi területek erdei többségében védelmi rendeltetésűek.

A tájrendezés során további cél az erdőterületeken kívül is a kiterjedt táji- ökológiai szempontból értékes területek védelme, a keleti oldal művelt, jó termőhelyi adottságú mezőgazdasági területek fenntartása, a magasabbrendű területrendezési terveknek való megfeleltetés. Ennek nyomán a javaslatban a mezőgazdasági területek esetén településszerkezeti szinten két területfelhasználás jelenik meg, az általános mezőgazdasági területen belül az Má jelű általános és az Má-T jelű extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területek, és az Mk jelű kertes mezőgazdasági területek. Az egyes területfelhasználások nem kizárólag a művelési ágak alapján kerültek megkülönböztetésre, hanem az ökológiai hálózati érintettség, természeti értékek, jellemző területhasználat által, nagyobb összefüggő területegységek vonatkozásában.

Az Má jelű mezőgazdasági területek a keleti oldal intenzívebb, jellemzően szántó művelési ágú, mezőgazdasági termesztésre alkalmas területeit foglalják magukba, valamint a Klenity területének jelentős részén a beépítésre szánt területek visszavételével felszabaduló általánosanál jobb minőségű termőföldeket.

Má-T jelű mezőgazdasági területbe kerültek a nyugati oldal extenzív folyamatai révén kialakult, összefüggő gyepes cserjés, ökológiai szempontból értékes, megőrzendő területei. Ezek a Nemzeti Ökológiai Hálózat, tájképvédelmi terület, helyi védettségű területek részét képezik. Cél a táj- és természetvédelmi érdekekkel összhangban az extenzív használat támogatása, valamint a beépíttelenség megőrzése, mind a patak völgy és Ajmanice gyepterületein, mind a déli településszélen, az Ürömi határ menti részeken.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójában lévő patak-menti gyepes területeken, erdőkben, legelőkön és szántókon, a területek használatának és beépítésének ökológiai szempontú korlátozása biztosíthatja a rendszer folyamatosságát és lehetőséget teremt a természeti területek, erdőterületek bővítésére, fejlesztésére is.

A kertes területeken alapvető cél a tájképi szempontból is érzékeny területeken a hagyományos gazdálkodási formák, a kertművelés, gyümölcsösök kultúrájának megőrzése, a további, fokozódó beépítési igények korlátok közé szorítása.

A hagyományos zártkerti területeken kívül kijelölt kertes területeken a beépülés folyamata kevésbé jelentkezett, ahol a jellemzően szántóként nyilvántartott területeken a művelés hiánya miatt szukcessziós folyamatok is felléptek. Az érintett részek extenzív tájhasználatú mezőgazdasági területbe való visszaszorulás javasolt a Barát-patak menti Mk területeken és az Ürömi határ menti védett erdők és bányaterület által határolt részeken. Meghatározó szempont volt, hogy a kertes területek fokozatos beépülése megfékezésre kerüljön.

## 7. Zöldfelületi rendszer-fejlesztése

### **Zöldterületek**

A zöldfelületi rendszer alapvető alkotó elemei a közhasználatú zöldterületek, melyeknek elsődleges funkciója, hogy lehetőséget biztosítsanak a szabadtéri szabadidős, rekreációs tevékenységek számára.

Budakalász két nagyobb összefüggő, kialakult többfunkciós rekreációs tevékenységeknek otthont adó közparkkal rendelkezik, melyek az Omszk -tó körüli közpark és a Kálvária környezetének parkja. Közparki fejlesztésre a Luppa-tó körüli közpark kijelölt területe ad lehetőséget. Található a településen több nagyobb közparki, illetve több kisebb közkerti méretű zöldfelület, meglévő zöldterületi kijelöléssel, melyek egy része funkció nélküli.

Az zöldterületekhez közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok, továbbá a bányatavak köré szerveződő szabadtéri rekreációnak lehetőséget biztosító területek tartoznak.

Felülvizsgálatra és differenciálásra kerültek a zöldterületek, kiterjedésük, funkciójuk, település zöldfelületi rendszerében betöltött szerepkörük alapján. A 2016-ban elfogadott tervek Zkp jelű zöldterületei a fentieknek megfelelően átsorolásra kerülnek **Zkp - közpark és Zkk - közkert** területfelhasználásba. Ez lényegében a korábbi zöldterületek átnevezésével nem jelent jelentős változást. A meglévő közparkok területe több ponton átstrukturálásra, kibővítésre kerül, mint a Kálvária park, Omszki pihenő park, Luppa-tó menti közpark, Kompkikötő környezete.

A településen több különböző céllal új zöldterületi kijelölés javasolt a fejlesztési koncepcióban is előirányozottak szerint. Egyrészt a még nem zöldterületbe sorolt, de kiépített, funkcióval is rendelkező zöldfelületek tekintetben, másrészt a fejlesztéssel érintett részekben, továbbá a zöldterület hiányos településrészekben.

Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületek egy részét közparkként javasolt besorolni, melyek az alábbiak:

- Ófalu tömbbelső HÉV menti területe,
- Majdán-patak és a Patakpart Iskola menti zöldterület,
- Szentistvánteleg HÉV megálló zöldfelülete.

Az újonnan kijelölésre szánt zöldterületek egy részét közkertként javasolt besorolni, melyek az alábbiak:

- Lenfonó HÉV megálló parkosított területe,
- Barát-patak és Barát utca között zöldfelület,
- Szentistvánteleg Szegfű utcai park,
- Luppa-szigeti közkertek
- BerdóGerinc és Gyümölcs utca között elhelyezkedő két telkek
- Taván Szőlőskert utcában két telkek.

A zöldfelületek fejlesztése során meghatározó cél, hogy a település rendelkezzen atraktív, változatos zöldfelületekkel, funkcionális terekkel.

A meglévő és újonnan kijelölt zöldterületeken tervszerűen kialakított közösségi terek hozandók létre. A településen már részben zöldfelületként kialakult, használati értékkel nem, vagy csak részben bíró területeken, a funkciók helyes megválasztására, eltérő jelleg kialakítására és a minőségi fejlesztésre kell a hangsúlyt helyezni. A zöldfelületek igényes és látványos, egységes koncepció szerint kialakított arculata, változatos funkciókkal való feltöltése szükséges.

### **Egyéb felületi kiterjedésű zöldfelületek**

A településen az erdőterületek aránya az országos átlaghoz képest magas, mely zöldfelületi szempontból kedvező. Az erdőknek háromszintes növényállománya lévén a legnagyobb a biológiai aktivitása, illetve kondicionáló hatása. Zöldfelületi szempontból a kiterjedt erdőségek kondicionáló hatása mellett rekreációs szerepük is kiemelendő.

A település zöldfelületi rendszerének meghatározó elemét alkotja a külterületek jelentős részét uraló természetközeli, ökológiailag is értékes, jelentős kondicionáló hatással bíró gyepes, és az időszakos növény borítással bíró szántóföldi mezőgazdasági területek szövete is.

### **Külterületi lineáris zöldfelületek, mezővédő erdősávok**

A vonalas zöldfelületi elemek az ökológiai és funkcionális kapcsolatok megteremtését hivatottak biztosítani. Budakalászon a Majdán-patak és Barát-patak települést átszelő hálózata, a külterületi részeken a vegyes mélyfekvésű gyepes ligetes sávok, belterületen az épített, de zöldfelülettel kísért töltések jelentős lineáris zöldfelületi elemként funkcionálnak.

A meglévő fa- és cserjesávok, fásított szegélyek fenntartandók és fejlesztendőek, hiányos részeken pótlandóak.

### **Utcai fasorok, utak menti közterületi gyep- és cserjesávok**

A vonalas zöldfelületi elemek tekintetében a település utcáiban több helyen húzódnak tervszerűen eltelepített egységes fasorok, idősebb egyedekkel rendelkező, településképet meghatározó fasorok. A meglévő fasorok megőrzendőek, illetve szükség esetén pótlandóak.

A lineáris közterületi zöldfelületek tekintetében a nagyobb látogatottságú területrészek közötti kapcsolat megteremtése szükséges, mely vonalas zöldfelület fejlesztéssel fasorok, cserjesávok telepítésével, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével érhető el. A főút mentén javasolt az egységes fasor telepítése, különösen a településközponti részen.

A település fasorai fokozatosan kiegészítendőek, pótlandók. A fasorok kialakításakor törekedni kell a homogenitásra, többször iskolázott sorfák alkalmazandók. A fajok megválasztásánál fontos szempont, hogy extenzíven fenntartható, az élőhelyi adottságoknak megfelelő környezettűrő növényanyag kerüljön telepítésre. A légvezetékek alatt olyan dísnövényeket kell alkalmazni, melynek alacsony gömb alakú koronáját nevelnek, így nem szükséges metszeni őket.

Az újonnan kijelölésre került utak mentén előírt fasor és cserjesáv telepítése.

## 8. Környezetvédelem

### 8.1. Talaj-, talajvíz- és vízbázisvédelem

#### *A levegő tisztaságának védelme*

- Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható. A tereprendezések során a tájkarakter, településkép védelme is figyelembe veendő.
- A telepítendő tevékenységek vonatkozásában a felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében a vonatkozó, mindenkor hatályos jogszabályok előírásait be kell tartani.
- Csapadékvizek megfelelő elvezetését a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.
- Élővízfolyások rendezése során csak környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszereket lehet használni.
- A termőföld minőségének védelme, erózió és defláció elleni védelem érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni.
- A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőrétteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról.
- A művelés alóli kivonást a beruházás megvalósulásának üteme szerint kell végrehajtani, annak megkezdéséig a meglévő mezőgazdasági területhasználatot folytatni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

### 8.2. Levegőtisztaság-védelem

- A levegő védelméről és a légszennyezettségi határértékekről, a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékéről szóló vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok előírásait kell alkalmazni.
- Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- Búzzal járó tevékenység során az elérhető legjobb technika alkalmazásával meg kell akadályozni, hogy a lakosságot zavaró bűz kerüljön a környezetbe (pl. a meglévő szennyvízátemelő műtárgyakat bűzzáróvá kell tenni).
- Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.
- Diffúz légszennyezéssel járó tevékenység során a kiporzás elleni maximális védelmet (nedvesítéssel, takarással, megkötéssel, növényzavakkal stb.) biztosítani kell.



- A meglévő fő közlekedési utak mentén kialakult légszennyezés csökkentése érdekében a már meglévő és a jövőben átépítendő utak is fásítandók. Az út menti fasorok, illetve védőfásítások telepítésénél előnyben kell részesíteni a környezettűrő, honos fajokat.
- Mezőgazdasági területeken a kiporzás és szélrózió ellen mezővédő erdősávok, fásítások telepítése, a mezőgazdasági utak fásítása javasolt.

### 8.3. Zaj- és rezgésvédelem

- Új közlekedési zajforrás létesítése esetén a meglévő védendő területen, illetve meglévő utak esetén új védendő terület kijelölésekor a mindenkor hatályos jogszabályban megállapított határértékeknek kell teljesülniük.
- Úthálózat felújítása során a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében a hatályos követelményeknek legmegfelelőbb műszaki megoldásokat, illetve anyagokat kell alkalmazni.
- Az M0 híd mentén a hiányzó szakaszon a zajvédő fal kiegészítése.
- Meglévő, védendő funkciójú és határérték feletti zajnak kitett épületek felújításakor, átépítésekor a tervezés során biztosítani kell, az előírt belsőterei zajterhelési határértékek teljesülését.
- A területen új üzemi és szabadidős zajforrás létesítése, meglévő üzemeltetése csak a vonatkozó hatályos jogszabályokban megállapított zaj és rezgésterhelési határérték teljesülését biztosító zajvédelmi tervezés alapján engedélyezhető.

### 8.4. Hulladékkezelés

- A kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell továbbra is gondoskodni.
- A hulladékgazdálkodás és veszélyes hulladékkezelés szempontjából figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabályokat, betartva annak előírásait.
- Lakó- és vegyes területek övezeteiben veszélyes hulladékot eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló létesítményekben folytathatók
- A közigazgatási területen kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.
- A keletkező veszélyes hulladékot közvetlenül a keletkezés helyén, biztonságosan, a környezet szennyezését kizáró, elkülönített zárt tárolókban kell elszállításig elhelyezni.
- A várható építkezések során keletkező építési törmelékek kezelése külön figyelmet érdemel. A szükségessé váló feltöltések, tereprendezések kizárólag hulladéknak nem minősülő anyagok felhasználásával történhetnek.

## 9. Korlátozások

### ***Közlekedési korlátozások:***

- M0 autótűt:  
Az út tengelyétől számított 100-100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez az autótűt kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- 11. sz. főút; külterületi másodrendű főút:  
az út tengelyétől mért 100-100 m védőtávolságon belül építmények elhelyezésére a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- 1108. jelű út külterületi szakasza:  
az út tengelyétől mért 50-50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- Budapest-Szentendre HÉV-vonal:  
a szélső vágány tengelyétől mért 50 m védőtávolságon belül építmények elhelyezéséhez a MÁV hozzájárulása szükséges.

### ***Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások:***

#### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- vízmű kutak és azok 100 m-es minimális hidrogeológiai védőterülete
- vízmű kutak kijelölt hidrogeológiai belső/külső/A/B hidrogeológiai védőidomai és védőterületei
- vízminőség-védelmi terület övezete
- vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

#### 2. Szennyvízelvezetés

- gerinc szennyvízgyűjtő vezeték
- települési szennyvízátelők 150 m-es szaghatásvédelmi területe

#### 3. Csapadékvíz elvezetés

- csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, tavak 3-3 m-es karbantartó sávval
- felszíni vízrendezést szolgáló, vízfolyás, csatorna menti 6 m-es mederkarbantartó sáv fenntartásával
- Duna 10 m-es mederkarbantartó sávval

#### 4. Árvízvédelem

- nagy Duna és a Szentendrei-Duna-ág mentén, a meder telektől mért 10 m-es karbantartó sávval
- árvízvédelmet szolgáló védmű területe
- védmű mentett oldali lábától árvízi védekezést szolgáló 10 m-es sáv
- védmű mentett oldalán 110 m-es fakadóvízzel veszélyeztetett sáv
- védmű vízfolyás felőli oldalán 60 m-es gödörösési tilalmi sáv
- nagyvízi mederkezelési tervben a zonációkra előírt területhasznosítási korlátozás

#### 5. Energiaellátás

#### Villamosenergia

- 132 kV-os főelosztó hálózat 18-18 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete
- 22 kV-os gerinc elosztóhálózat nyomvonala, 7-7 m-es oszloptengelytől mért biztonsági övezete

#### Földgázellátás

- Szentendre-Pilisvörösvár nagynyomású földgáz szállítóvezeték és csőpalásttól mért 12-12 vagy 42-42 m-es biztonsági övezete
- Szentendre-Budapest nagynyomású földgáz szállítóvezeték és csőpalásttól mért 5-5 vagy 20-20 m-es biztonsági övezete
- nagyközép-nyomású földgáz gerincvezeték és csőpalásttól mért 5-5 m-es biztonsági övezete
- települési gázfogadó és nyomáscsökkentő

#### 6. Elektronikus hírközlés

- vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítménye
- Szentendre-Pilisvörösvár földgáz szállítóvezetékkel együtt haladó bányauzemviteli hírközlő kábel

## 10. Beavatkozást igénylő, degradált területek

Budakalász területén két egykori gyárterület található, a Lenfonó és a Temaforg telkei. Mindkét terület egység településközponti vegyes területbe tartozik, mely besorolás megtartandó. A Lenfonó területén bizonyított, a Temaforgnál valószínűsíthető a talajszennyezés, így a területek hasznosítása előtt rekultiváció szükséges. Az egykori gyárterületek megújulása elindult, a területek, épületek részben hasznosítottak, de a található még rossz állagú, használaton kívüli épület, épületrész.

A Lenfonó területe több, egymást és a lakókörnyezetet nem zavaró tevékenység megtelepedésére alkalmas: igazgatási, irodai, kutatási- fejlesztési, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató, sport rendeltetések jelenleg is megtalálhatók a területen. A kihasználatlan, rossz állagú épületek bontása javasolt, a nagy csarnoképület és a felújításra érdemes vagy védett épületek használata, hasznosítása - a további állagromlás megelőzése érdekében is célszerű - a már betelepült rendeltetésekhez igazodó funkcióval. A Lenfonó zöldbe ágyazott gyalogos és kerékpáros közlekedési kapcsolatot is hivatott biztosítani a Kovács Lajos utca és a Szentendrei út között.

A Temaforg Gyár utca felőli részén a lakórendeltetés megtartandó. Az egykori gyárépületben már megtelepedtek kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések, a még használaton kívüli épületrészekben igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású, vendéglátó, sport, kézműipari rendeltetés telepedhet meg.

## 11. Területrendezési tervvel való összhang igazolása

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve Budakalászra vonatkozó területi mérlege

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
BATrT	Budakalász	679,87	1516,96	44,83

A településszerkezeti terv a települési térségen belül határozza meg a beépítésre szánt területeket.

Az új beépítésre szánt területek csatlakoznak a meglévő települési területhez, területfelhasználásuk jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez, táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sértenek társadalmi érdeket, továbbá a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakótelkekhez kapcsolódó intézményi ellátás biztosítható. Az új beépítésre szánt területek kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, a település közigazgatási határától 200 méternél távolabb helyezkednek el.

### A területrendezési tervekkel való összefüggések és megfelelés vizsgálat

#### Erdőgazdálkodási térség

A MATrT 11. § „a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterületeket az **erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint** kell lehatárolni. Az erdők övezetére vonatkozó előírásokat a MATrT 29. §-a tartalmazza.

#### ERDŐK ÖVEZETE:

MATrT 29. §-a „Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. ... Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, ... továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításon kívül figyelmen kívül kell hagyni.”

	ha	%
BATrT Erdőgazdálkodási térség területe:	<b>360,37</b>	<b>100</b>
A BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	<b>354,7</b>	<b>98,4</b>
A BATrT erdőgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	<b>5,67</b>	<b>1,6</b>
A BATrT erdőgazdálkodási térségén kívül, a javasolt TSZT szerint erdőterület területfelhasználásba sorolt területek:	<b>62,7</b>	<b>–</b>

	ha	%
Országos Erdők övezet területe:	361,29	100
Az Országos Erdők övezet szerint és a javasolt TSZT szerint is erdő besorolású területek:	353,1	97,7
Az Országos Erdők övezet szerint erdő, a javasolt TSZT szerint egyéb besorolású területek:	8,19	2,3
Az Országos Erdők övezet alapján nem erdőterület, a javasolt TSZT szerint erdő besorolású területek:	64,3	-
Országos Erdők övezet területének 95%-a:	343,23	95

**343,23 ha (95%) < 353,1 ha (97,7%), azaz a TSZT megfelel az előírásnak.**

MATrT 39. § (1) Az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és **erdőterületként** kijelölt **övezetek nagysága** a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében **nem csökkenhet**

	TSZT 2016	TSZT 2023
Erdőterületek összesen (ha):	414,11	416,73

Természetközeli terület nem található a településen. Az erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan **nem csökken**, összességében 2,62 hektárral növekszik.

**TSZT megfelel az előírásnak.**

### Mezőgazdasági térség

A MATrT 11. § „b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

	ha	%	ha*	%*	ha**	%**
BATrT Mezőgazdasági térség területe:	269,01	100	257,3	100	248,13	100
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt területek:	184,2	68,5	184,2	71,6	186,1	75,0
A BATrT mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	84,81	31,5	73,1	28,4	62,03	25,0
A BATrT mezőgazdasági térségén kívül, a javasolt TSZT szerint mg.-i területfelhasználásba sorolt területek:	13,9	-	13,9	-	13,9	-
Mezőgazdasági térség területének 75%-a:	201,76	75	192,9	75	186,1	75

\* Az M0 autópálya meglévő nyomvonala nélkül számítva (kék csíkkal jelölt terület)

\*\*Az M0 autópálya tervezett nyomvonala nélkül számítva (zöld csíkkal jelölt terület)

A mezőgazdasági térség aránya a településen **nem csökken**, összességében **növekszik** 1,9 hektárral, továbbá nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes terület **nem került kijelölésre** a mezőgazdasági térség területén.

**TSZT megfelel az előírásnak.**

### **Kertes mezőgazdasági térség**

MATrT 40. § (1) A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. ...

(2) Az (1) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- az érintett terület a települési térséggel határos,
- a tervezett funkcióhoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosított,
- a tervezett funkció működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak vagy biztosíthatóak,
- a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak, és
- amennyiben indokolt, az a)–d) pontokban foglalt településfejlesztési célok és feladatok biztosításának és megvalósításának érdekében a települési önkormányzat az Étv. 30/A. §-a szerinti településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte.

(3) A kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

(4) A kertes mezőgazdasági térség területét – az (1) és (2) bekezdés szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési tervben beépítésre nem szánt övezetbe kell sorolni.

	ha	%
BATrT Kertes mezőgazdasági térség területe:	<b>106,70</b>	<b>100</b>
A BATrT kertes mezőgazdasági térségébe eső, a javasolt TSZT-n beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolt területek:	<b>106,6</b>	<b>99,9</b>
A BATrT kertes mezőgazdasági térségébe eső, a felülvizsgált és a javasolt TSZT-n is beépítésre szánt területfelhasználásba sorolt területek:	<b>0,1</b>	<b>–</b>

BATrT kertes mezőgazdasági térségébe eső területek 99,9%-a beépítésre nem szánt területfelhasználásba sorolt, a javasolt TSZT megfelel az előírásoknak.

Kertes mezőgazdasági térség területén nem kerül lakó, üdülő vagy vegyes területfelhasználási kategóriába.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### **Vízgazdálkodási térség**

A MATrT 11. § „c) területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

	ha	%
BATrT Vízgazdálkodási térség területe:	<b>102,07</b>	<b>100</b>
A BATrT vízgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt területek:	<b>95,37</b>	<b>93,4</b>
A BATrT vízgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n korábban jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek, vízgazdálkodási célú erdőterületek és zöldterületek:	<b>6,5</b>	<b>6,3</b>
A BATrT vízgazdálkodási térségébe eső, a javasolt TSZT-n egyéb területfelhasználásba sorolt területek:	<b>1,26</b>	<b>1,2</b>
A BATrT vízgazdálkodási térségén kívül, a javasolt TSZT szerint vízgazdálkodási területfelhasználásba sorolt területek:	<b>27,6</b>	<b>–</b>



**A javasolt TSZT 99,7 %-ban megfelel az előírásnak. A kismértékű eltérés a BaTrT által ábrázolt vízgazdálkodási térség szerinti pataknyomvonal és a földhivatali nyilvántartás szerinti, valamint a tényleges állapot szerinti nyomvonal közötti eltérésekből fakad. Ott, ahol a térségi nyomvonal kívül halad a patak ingatlannyilvántartás szerinti telekhatárain, ott értelem szerűen egyéb területfelhasználásokat, pl. kertés mezőgazdasági területeket érint. Mások eltérés abból adódik, hogy a **TSZT szerinti közlekedési területek ráfednek a térségi terv patak nyomvonalának területére.****

### **Települési térség**

A MATrT 11. § „d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető,”

	ha	%	ha (mért adat)**	% (mért adat)
BATrT Települési térség területe (ha):	<b>679,87*</b>	<b>100</b>	<b>666,36**</b>	<b>100</b>
A BATrT települési térségébe eső, a javasolt TSZT-n települési térségként kezelendő területek:	<b>666,36</b>	<b>100</b>	<b>666,36</b>	<b>100</b>

\* a 2018. évi CXXXIX. törvény 8. melléklete alapján (Budapesti Agglomeráció településeinek területi mérlege)

\*\* a Lechner Tudásközpont Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeréből (E-TÉR) elérhető digitális adatállomány alapján mért

### **A TSZT megfelel az előírásnak.**

### **Sajátos területfelhasználású térség**

A MATrT 11. § „e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

	ha	%
BATrT Sajátos térség területe:	<b>12,44</b>	<b>100</b>
A BATrT sajátos térségébe eső, a javasolt TSZT-n ennek megfelelő különleges- és erdő területfelhasználásba sorolt területek:	<b>12,44</b>	<b>100</b>

A sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek jelen javaslat szerint Kb-B jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterületbe, valamint Ev jelű védelmi erdő területfelhasználásba soroltak, ezáltal a MATrT területfelhasználásra vonatkozó előírásainak megfelelően **az összhang biztosított.**

**Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térséggel Budakalász nem érintett.**

## Új beépítésre szánt területek kijelölése

A tervezett új beépítésre szánt területek				
Ssz.	Terület megnevezése	TSZT 2016	TSZT 2023	Területe (ha)
1.	Gát nyugati oldalán, a Luppa-szigeti úttól délre kialakításra tervezett út egy része	KÖu	K-Iz	0,44
2.	Gyógynövénykutató Intézettől nyugatra tervezett gyűjtőút egy része	KÖu	K-Iz	1,6
3.	Gyógynövénykutató Intézettől délre elhelyezkedő védelmi erdőterület	Ev1	K-Iz	0,19
4.	Klenityet észak felől határoló 0180/4 hrsz.-ú út	KÖu	Lke	0,09
5.	Klenityet észak felől határoló 0180/4 hrsz.-ú út	KÖu	Gksz	0,2
6.	Luppa-szigeti út Duna és gát közötti szakasza	KÖu	Üh	0,1
7.	Luppa-szigeti út Duna és gát közötti szakasza	KÖu	K-Sp	0,13
8.	Luppa-tó nyugati oldalán kijelölt gyűjtőút területének egy része	KÖu	K-Rek	0,68
9.	Luppa-tó nyugati oldalán kijelölt közpark egy része	Zkp	K-Rek	1,04
10.	Omszk-tótól délre elhelyezkedő közpark egy része	Zkp	K-Sp	0,54
11.	Lenfonó területén kijelölt közpark	Zkp	Vt	1,59
12.	Lugas utca	KÖu	Lke	0,2
13.	Kőbányai út telekhatár korrekciója	KÖu	Lke	0,04

### Új beépítésre szánt terület kijelölése OTÉK 10/A.§

(1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 1/1. melléklet 2–81. pontjában meghatározott településeken (a továbbiakban: Agglomerációs település) – a Trtv.-ben meghatározott követelmények teljesítése mellett – új lakóterület csak akkor jelölhető ki, ha a meglévő lakóterületek beépítettségének vizsgálatát követően megállapítható, hogy a lakóterületi fejlesztési igényt a település csak új lakóterület kijelölésével tudja biztosítani.

(2) Az Agglomerációs településen az új lakóterület kijelölése során biztosítani kell

a) a kialakításra kerülő építési telkeken a villamosenergia-ellátást és a víziközmű-ellátást, a lakóterület helyi közúthálózata és tartozékai – ideértve a legalább féloldali járdát – vonatkozásában a szilárd burkolatot, továbbá a közvilágítást, a csapadékvízvezető-rendszert és a hulladékgazdálkodási közszolgáltatást,

b) az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátásban, a lakosság szám növekedéséből származó kapacitásbeli többletigényt

ba) 5000 fő feletti településeken a település közigazgatási határán belüli intézményekben,

bb) 5000 fő alatti településeken a település közigazgatási határán belüli, vagy a közvetlenül szomszédos településeken elérhető intézményekben,

c) a fővárossal való kapcsolatát biztosító úthálózati elemek, különösen csomópontok és összekötő szakaszok tekintetében azt, hogy azok keresztmetszeti kapacitása nem merül ki, szolgáltatási szintje nem romlik, és többlet-útvonalhasználat nem keletkezik, és

d) a lakóterület területhatárán belül legalább egy játszóteret és pihenést, rekreációt szolgáló zöldterületet.

Az új lakóterületek és vegyes területek a **települési térségben helyezkednek el**. A település területén **új lakóépület építésére alkalmas új lakóterület nem jön létre**, így az új beépítésre szánt területkijelölések kapcsán közmű infrastruktúra, óvodai, általános iskolai, egészségügyi alapellátás igénye, zöldterületkijelölés szükségesége, valamint többlet úthasználat nem merül fel.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### Új beépítésre szánt terület kijelölése MATrT 12. § (1)

„Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni

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

A területfelhasználás változása során a többségében kis kiterjedésű **lakóterületi, vegyes területi, gazdasági területi és üdülőterületi kijelölések jól illeszkednek a település meglévő szerkezetéhez.**

A módosítások **táj-és természetvédelmi, környezetvédelmi,** erdővédelmi, valamint **kulturális örökségvédelmi** és vízgazdálkodási **szempontok** alapján **nem sért** sem környezeti sem társadalmi **érdekeket,** továbbá a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi.

Az új lakóterületek és egyes területek a **települési térségben helyezkednek el.**

**Az összesen 6,8 ha újonnan kijelölt beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez, nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.**

**A település közigazgatási területén a beépítésre szánt terület összességében 32,2, ha-ral csökkent.**

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

#### **Települési térség növekménye MATrT 40. § (1)**

„A település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési tervben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a 8. mellékletben foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át. A beépítésre szánt terület növekményére is alkalmazni kell a 12. §-ban és a 38. §-ban foglalt rendelkezések előírásait.”

A MaTrT 8. melléklete alapján a BaTrT Budakalász városra vonatkozó területi mérlege:

	A	B	C	D
1.	Település	Települési térség területe (ha)	Település közigazgatási területe (ha)	Települési térség területének aránya (%)
	Budakalász	679,87	1516,96	44,83

A 8. mellékletben foglalt területi mérlegben rögzített települési térség 679,87 hektáros területének **2 %-a 13,6 ha.** A TSZT összesen **6,8 ha újonnan kijelölt** beépítésre szánt területet határoz meg, mely **nem haladja meg** az előírás szerinti 2 %-os arányt.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

#### **A területnövekménynek megfelelő zöldterület vagy véderdő kijelölése MATrT 12. § (3)**

„Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg **a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet,** – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén **zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni.** Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott

*területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”*

Jelen javaslat során összesen 32,2 ha beépítésre szánt terület kerül átsorolásra beépítésre nem szánt területfelhasználásba.

A TSZT összesen **6,8 ha újonnan kijelölt** beépítésre szánt területet határoz meg

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg, azonban kijelölésre kerül 2,62 ha erdőterület és 0,41 ha zöldterület a településen, mely meghaladja a területnövekmény 5%-át, 0,34 ha-t.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### **Borszőlő termőhelyi kataszter és Gyümölcs Termőhelyi Kataszter MATrT 13. §**

*(1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

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

Budakalász közigazgatási területe **nem érintett** Borvidéki település borszőlő termőhelyi kataszterének I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlettel.

Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszterben szereplő helyrajzszámok alapján a Budakalász területén elhelyezkedő ingatlanok **mezőgazdasági területfelhasználásúak** a TSZT-n.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### **Új beépítésre szánt terület kijelölése MATrT 38. § (6)**

*„5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.”*

A TSZT szerint **nem kerül kijelölésre** 5 ha-t meghaladó kiterjedésű lakó-, vagy vegyes terület.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### **Új beépítésre szánt terület kijelölése MATrT 38. § (7)**

*„Az 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény ott helyezhető el, ahol az építmény a meglévő vagy a tervezett jelentős közösségi közlekedési csomóponti megállóhelytől számítva 300 méternél nem hosszabb gyalogos közlekedéssel is megközelíthető.”*

Nem kerül kijelölésre 5000 m<sup>2</sup> nettó eladótérnél nagyobb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmény új elhelyezésére alkalmas terület sem.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

### **10 ha-t meghaladó új sportolási célú terület MATrT 39. § (2)**

*„Az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre.”*

Egymással határos, összességében 10 ha-t meghaladó sportolási célú terület nem kerül kijelölésre.

**A TSZT megfelel az előírásoknak.**

**Budakalász érintettsége az országos, a megyei és a kiemelt térségi övezetekkel az alábbi táblázatban látható összefoglalóan:**

<b>Országos Övezeti Terv övezetei</b>	<b>Budakalász érintettsége</b>
<i>Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffertérületének övezete (3/1. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3/2. melléklet)</i>	NEM
<i>Erdők övezete (3/3. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (3/4. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (3/5. melléklet)</i>	NEM
<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 1. melléklet)</i>	NEM
<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 2. melléklet)</i>	NEM
<i>Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 3. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 4. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 5. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>VTT-tározók övezete (9/2019. (VI.14.) MVM rendelet - 6. melléklet)</i>	NEM
<b>Pest megye egyedileg meghatározott megyei övezetei</b>	
<i>Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (3.13.1. m.)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.2. melléklet)</i>	NEM
<i>Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (3.13.3. melléklet)</i>	<b>IGEN</b>
<i>Kertes mezőgazdasági területek övezete (3.13.4. melléklet)</i>	NEM
<i>Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete (3.13.5. melléklet)</i>	NEM
<b>Budapesti Agglomeráció Településrendezési Terve</b>	
<i>Kivonat az BATrT 7. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések</i>	<b>IGEN</b>
<i>Kivonat az BATrT 8. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete</i>	NEM
<i>Kivonat az BATrT 9. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések</i>	NEM

**Az OTrT, a PMTrT és a BATrT Budakalászt érintő országos, megyei és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásai:**

**Ökológiai hálózat magterületének övezete (OTrT - 3/1. melléklet szerint)**

Az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezete érinti Budakalászt, melynek feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Az ökológiai hálózat területén **új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés** az ökológiai hálózat magterületén **nem történt.**

**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (OTrT - 3/1. melléklet szerint)**

Az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó övezete érinti Budakalászt, az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt.

Az ökológiai hálózat területén **új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés** az ökológiai hálózat ökológiai folyosója által érintett területen **nem történt.**

### **Erdők övezete (OTrT - 3/3. melléklet szerint)**

Az országos térségi övezet a meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján Budakalász közigazgatási területén szinte teljes mértékben erdő területfelhasználásba sorolt területeket érint. Az Erdők övezetébe tartozó területek a település javasolt településrendezési eszközében **97,7%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra.**

**Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre az erdők övezetében, továbbá új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre.**

### **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (OTrT - 3/5. melléklet szerint)**

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezetében **új külszíni művelésű bányatelek nem kerül sem létesítésre, sem bővítésre.**

### **Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete (PMTrT - 3.13.1. melléklet szerint)**

Budakalászon ezidáig az Önkormányzat nem nyilvánított innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületévé egy ingatlant sem. A Településfejlesztési Konceptió azonban meghatároz olyan fejlesztési területeket (Lenfonó, 11. sz. főút menti gazdasági területek), ahol a tudás alapú, innovatív vállalkozások betelepítése támogatandó.

### **Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete (PMTrT - 3.13.3. melléklet szerint)**

Az övezetben Budakalász turisztikai fejlesztései **koordinált tervezés** keretében **a térségi szempontok**, valamint a **folytonosságot biztosító** nyomvonalak lehetőségének **figyelembevételével kerülnek megvalósításra.**

### **Tájképvédelmi terület övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint - 3. melléklet szerint)**

Az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt. A tájképvédelmi terület övezete a Budakalász nyugati oldalán elterülő erdőségeket és mezőgazdasági területeket, valamint a település keleti oldalán húzódó Duna-parti területeket, érinti, ahol szigorított szabályok vonatkoznak az építmények elhelyezhetőségére. A korábbi településrendezési tervekben kijelölt bányatelek tájképvédelmi területen fekszik, jelen javaslatban azonban **újonnan nem kerül kijelölésre vagy bővítésre külszíni művelésű bányatelek.**

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

**Új külszíni művelésű bányatelek nem kerül létesítésre a településen.**

A vízminőség védelmi előírásokat a HÉSZ tartalmazza.

### **Nagyvízi meder övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - 5. melléklet szerint)**

Az övezet területén **újonnan beépítésre szánt terület kijelölés nem történt, így a javaslat megfelel** az előírásnak.

### **Ásványi nyersanyagvagyon övezete (9/2019. (VI.14.) MvM rendelet - 7. melléklet szerint)**

Az övezet feltüntetése a jogszabály által meghatározott államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján történt. Az övezetben területfelhasználás változás jelen javaslatban nem történt, a felülvizsgált településrendezési tervekben meghatározott építési övezetek **nem lehetetlenítik el az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését.**