

VERESEGYHÁZ VÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK
MÓDOSÍTÁSA, VALAMINT
A KIS-RÉTI GAZDASÁGI TERÜLET ÉS
LAKÓTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE
ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

II. DOKUMENTÁCIÓS FÁZIS: KÖZIGAZGATÁSI ÉS
ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ
-alátámasztó munkarészek, tervjavaslatok-

PESTTERV

2009. június

Veresegyház Város településszerkezeti tervének módosítását, valamint a Kis-réti gazdasági területek és lakóterületek szabályozási tervét és helyi építési szabályzatát Veresegyház Város Önkormányzatának megbízásából készítette:

PESTTERV

Pest Megyei Terület-, Település-, Környezet Tervező és Tanácsadó Kft.

Műterem: 1085 Budapest, Kőfaragó u. 9. IV. emelet

Telefon: (+36-1) 2661342, 2670508, 2677078 Telefax: (+36-1) 2667561, 2665014

E-mail: pestterv@pestterv.hu

Home page: www.pestterv.hu

KÖZREMŰKÖDŐK:

Településrendezés:	Pekár Zoltán	TT-1 minősítésű vezető településrendező tervező, építéskamarai szám 01-3463/01
Művi értékvédelem:	Kovács Miklós	TT-1 minősítésű településtervezési vezető tervező, építéskamarai szám 13-0651/01
Zöldfelületek, környezetrendezés:	Mándi József (GEOCOLOR Bt.)	TR-2 minősítésű tervező, építéskamarai szám 01-5149/02)
Közlekedés:	Lombár István	K1d-1 és KÉ-T minősítésű tervező, mérnökkamarai szám 01-1167
Közműellátás:	Hanczár Zsoltné (KÉSZ Kft.) Bíró Attila (KÉSZ Kft.)	„B” kategóriájú tervező (BSZFG, HK-2, HSZ-2, Htá-2 és HV-2) mérnökkamarai szám 1-2418 „A” kategóriájú vezetőtervező (V2-1; V3-1; V4c-1 és V4f-1), mérnökkamarai szám 1-2456
Régészeti értékvédelem:	Vágner Zsolt (ARCHEO-ART Bt.)	Oklevélszám: 459/2002

Tervlap szerkesztés, grafika:
Szövegszerkesztés:

Pekár Zoltán
Pekár Zoltán

ÜGYVEZETŐ IGAZGATÓ:

Schuchmann Péter

IRÁNYÍTÓ TERVEZŐ:

Pekár Zoltán
vezető településrendező tervező
(tervezői nyilvántartási szám TT1 01-3463/01)

FIGYELEM! Ez a mű szerzői jogvédelem alatt álló alkotás.
Ezért a mű részben vagy egészben történő közlése, másolása vagy módosítása
kizárólag a PESTTERV Kft. külön engedélyének birtokában lehetséges.

2009. június

TARTALOMJEGYZÉK:

BEVEZETÉS	3
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: SZAKÁGI MŰLEÍRÁSOK	4
1. Előzmények feltárása, előkészítő munkarészek, tervezési szempontok	4
2. Településrendezés	8
3. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása	12
4. Művi értékek védelme, örökségvédelmi hatástanulmány	13
4.1. Vizsgálat	13
4.2. Változtatási szándékok	15
4.3. Hatáselemzés	16
4.4. Összefoglaló	17
5. Zöldfelületek és környezetalakítás	18
5.1. Zöldfelületek, biológiai aktivitásérték, természeti értékvédelem	18
5.2. Környezetalakítás	19
6. Közlekedés	21
7. Közművesítés	23
7.1. Vízellátás	24
7.2. Szennyvízelvezetés	25
7.3. Csapadékvíz elvezetés	26
7.4. Energiaellátás	26
7.4.1. Villamosenergia ellátás	26
7.4.2. Földgázellátás	27
7.5. Elektronikus hírközlés	27
7.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés	27
7.5.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	28
TERVLAPOK	29

TERVLAP JEGYZÉK:

-Alátámasztó munkarészek-

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
AT-KR	Alaptérkép	m=1:2.000
Tervjavaslatok:		
KF-V	Közműfejlesztési javaslat -víziközművek-	m=1:2.000
KF-E	Közműfejlesztési javaslat -energiaközművek-	m=1:5.000

A jóváhagyandó szöveges és rajzi munkarészek külön kötetben kerültek dokumentálásra!

2009. június

BEVEZETÉS

• A MEGBÍZÁS

A tárgyi munka elkészítésére szóló megbízást Veresegyház Város Önkormányzata 2009. májusában adta a PESTTERV Kft-nek. A munka településrendezési munkarészeinek elkészítése 2009-ben indulhatott meg. A munka célja, hogy a tervezési területen szabályozott módon új, nagyobb részben a városi TSZT szerinti ipari gazdasági funkciójú fejlesztési területek, kisebb részben pedig a TSZT módosítása után -a korábban tervezett erdőterületek kis része helyén tervezett- kertvárosias lakóterületek, valamint mindezekkel összhangban új építési telkek kialakítását lehetővé tévő területek jölessenek létre a szükséges közterületekkel együtt, illetőleg a környező területekhez is megfelelően kapcsolódjanak az új fejlesztési területek. A tervezési terület DK-i, jelenleg még többnyire magántulajdonú részei változatlanul be nem építhető mezőgazdasági, illetőleg tervezett véderdő területek maradjanak.

• A TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület Veresegyház Város belterületének Ny-i határa közelében, a Kis-réti iparterülettől K-re található. A tervezési terület a Kis-réti iparterülettől K-re a Budapesti út és a Garabonciás utca között elhelyezkedő területeken tervezett ipari gazdasági területek, és be nem építhető mezőgazdasági területek (nettó kb. 34 ha,); és a Garabonciás utca mentén a tervezett erdőterületek kis része helyén tervezett egy teleksornyi lakótelek (nettó kb.2 ha), valamint szűk tervezési környezetük összesen bruttó 68 ha nagyságú területe.

• A TERVDOKUMENTÁCIÓ

A tervezési feladat a hatályos településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) szükség szerinti módosításának, valamint szabályozási terv (továbbiakban: SZT) és helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) elkészítése volt. A kiadódó megoldások miatt a TSZT módosításra szükség volt. Az SZT, a HÉSZ kidolgozásának részét képező egyéb feladat, a 4/2003.(II.20.) NKÖM Rendeletnek megfelelő, a tervezési terület egészére kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő tartalommal és a településrendezési tervvel együtt dokumentálva, illetve a 2/2005.(I.11.) Korm. Rendeletben meghatározott, ún. környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességét megelőző egyeztetési eljárás lefolytatásában az előkészítő anyagok összeállításával és tervezői szaktanácsadással történő tervezői közreműködés.

A tervezési szerződésben foglaltaknak megfelelően a tervezési feladat több részdokumentációs fázison keresztül kerül teljesítésre. A szöveges munkarészek kiegészítésére, szemléltetésére szükség szerint rajzi munkarészek, tervlapok is készültek. Az egyes részdokumentációk tartalmilag az adott dokumentációs fázis igényeitől függő eltérő kidolgozási mélységben és tartalmi összeállítással tartalmazzák az egyes munkarészeket. A mostani dokumentáció a II. fázisú ún. közigazgatási és önkormányzati egyeztetési dokumentáció alátámasztó munkarészeit tartalmazó kötet. A településszerkezeti terv módosítását, valamint a szabályozási tervet és a helyi építési szabályzatot tartalmazó részeket önálló külön kötetek tartalmazzák. Ennek célja, hogy a jogszabályoknak megfelelően elkülönülten lehessen véleményezni az egyes munkarészeket.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: SZAKÁGI MŰLEÍRÁSOK

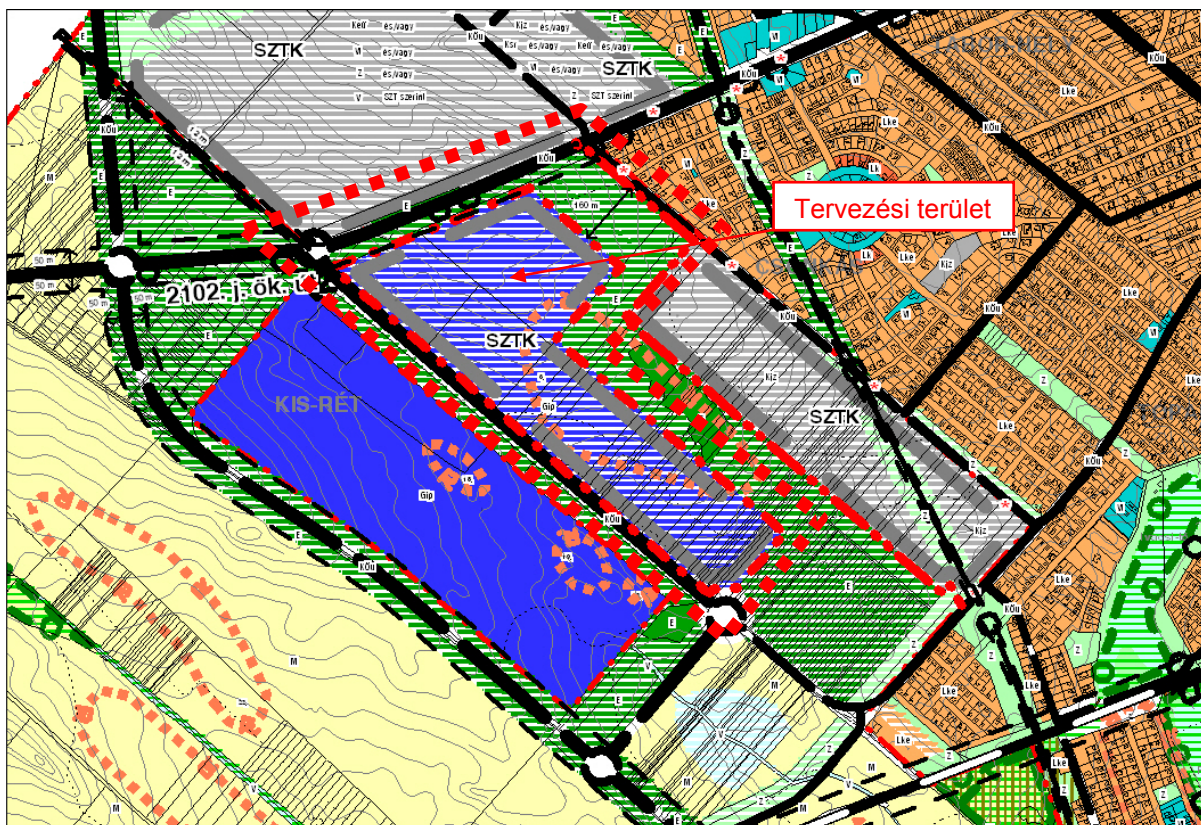
1. ELŐZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK, TERVEZÉSI SZEMPONTOK

• TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVELŐZMÉNYEK, ILLETVE EGYÉB TANULMÁNYTERVEK

A tervezési területre vonatkozóan a következő településrendezési tervek vannak hatályban:

- A 2/2008. (I.29.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott Veresegyház Város településszerkezeti terve (PESTTERV Kft.).
- Az 1/2008. (I.30.) Ör. sz. rendelettel jóváhagyott Veresegyház Város helyi építési szabályzata és szabályozási terve (PESTTERV Kft.). E rendelet időközben a 20/2008.(IX.17.) Ök. rendelettel módosításra került.

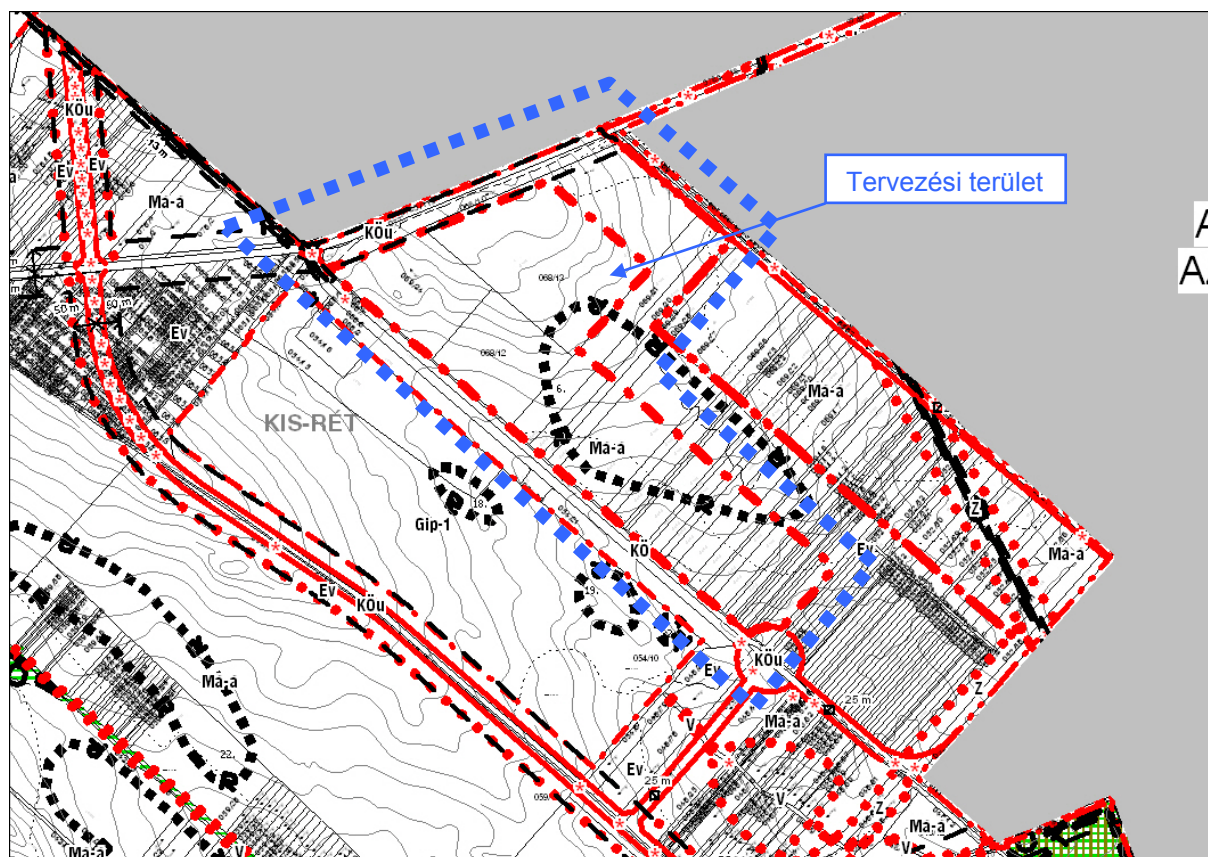
A hatályos településszerkezeti terv vonatkozó részének (TSZT jelű tervlap) kivonata a tervezési terület lehatárolásával:



A településszerkezeti terv tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

- A tervezési terület ÉNy-i határán halad a 2102. j. ök. út, a DNy-i határán a Kisréti út, amelynek mentén jelentősebb közúti csomópontok kerültek ábrázolásra. A meglévő Kisréti út a tervezett gazdasági terület közúti feltárását jól képes szolgálni. A terv a tervezési terület ÉK-i határán húzódó Garabonciás utcát ugyancsak gyűjtőúti kapcsolatként rögzíti, amelyről a tervezett lakóterület feltárása megfelelően biztosítható. A tervezési terület DK-i és K-i határán tervezett erdőterületek találhatók.
- A fejlesztésre szánt területeken tervezett, illetve alkalmazható terület-felhasználási funkció Gip jelű ipari gazdasági területhasználat lehet. A terület egyéb részei E jelű tervezett erdőterületek.
- A tervezési területet egy ismert régészeti lelőhely érinti.

A település egészére elkészített hatályos szabályozási terv (SZT-1 jelű tervlap) vonatkozó részének kivonata a tervezési terület lehatárolásával:



A város helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének a tervezési területre vonatkozó főbb megállapításai a következők:

- A területet határoló és feltáró közutak a KÖu jelű övezetbe kerültek besorolásra. A 2102. j. ök. út és a Kistréti utca nem kerül kiszabályozásra, jelenlegi kialakult szélességei megmaradnak. A Garabonciás utca kiszabályozásra került.
- A fejlesztésre szánt területek övezeti besorolása jelenleg Má-a, vagyis be nem építhető mezőgazdasági övezet. A terület egyéb részén lévő területek Ev jelű beépítésre nem szánt erdőövezetbe sorolt területek.

A munkavégzéshez egyéb részletesebb műszaki tervanyagok, tanulmánytervek nem álltak rendelkezésünkre.

• TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A tervezési alaptérképet a Veresegyház Város Önkormányzata biztosította számunkra. A térkép alapját földhivatali eredetű hivatalos alaptérkép képezte. A szabályozási terv alaptérképeként 1:2.000 méretarányú, a földhivatali alapadatokon nyugvó, terepi geodéziai mérésekkel kiegészített városrendezési alaptérképet használtunk, amelyet a Parcella Kft. készített el 2009. áprilisa és májusa során. A térkép tartalmazza a tervezési terület és közvetlen környezetére (a tervezési terület körül legalább mintegy 20 m-es sávban is) a földhivatali alaptérképi adatokat, a művi környezet terepszint fölötti valós műszaki állapotát és a valós természeti állapotot. A térképet a rajzi munkarészek között az AT-KR rajzszámon dokumentáltuk. A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült, csak településrendezési célra használható!

• A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS TULAJDONVISZONYAI

A tervezési terület Veresegyház Város igazgatási területének Ny-i (Órbottyánnal közös) határa közelében, a központi belterület Ny-i határán helyezkedik el. A tervezési terület (és határoló) ingatlanainak alapadatait és tulajdoni jellegét az alábbi táblázat tartalmazza:

A tervezési területet határoló ingatlanok			
hrsz-a	nagysága (m²)	művelési ága	tulajdonosa
053	3760	kivett, közút (MOL szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/6	24684	kivett, út (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/11	1102	kivett, út	Veresegyház Város Önkormányzata
069/32	2636	kivett, út	Veresegyház Város Önkormányzata
072	3912	kivett, közút	Veresegyház Város Önkormányzata
077	57112	kivett, országos közút (ELMÜ és V-FON szolgálat)	Magyar Állam
8587	9078	kivett, közút (MOL szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
Összesen:	102.284	-	-

Zömmel a tervezési területet alkotó ingatlanok			
hrsz-a	nagysága (m²)	művelési ága	tulajdonosa
068/5	3132	szántó (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/7	17144	szántó (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/8	4871	kivett, út (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/10	21488	szántó, erdő, gyeplő (legelő) (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/14	210690	kivett, telephely	Veresegyház Város Önkormányzata
068/15	16389	kivett, telephely (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
068/16	3759	kivett, közműsáv (ELMÜ szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
069/1	8453	szántó (MOL szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
069/2	16088	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/3	6103	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/4	4369	szántó (MOL szolgálat)	Veresegyház Város Önkormányzata
069/5	6222	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/6	2513	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/7	9292	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/8	5010	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/9	3988	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/10	3998	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/11	10905	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/12	5668	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/13	20767	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/14	15022	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/15	4320	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/16	18809	szántó (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/17	29034	szántó, fásított terület (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/18	17150	szántó, erdő (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/19	10743	szántó, erdő (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/20	15473	szántó, erdő (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/21	7058	szántó, fásított terület (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/22	28947	szántó, erdő (MOL szolgálat)	magántulajdonos
069/23	5408	szántó, fásított terület	magántulajdonos
069/24	4740	szántó, fásított terület	magántulajdonos
069/25	19473	szántó, erdő	Magyar Állam
069/26	14279	szántó, fásított terület	magántulajdonos
069/27	82284	szántó, erdő	magántulajdonos
069/28	18137	szántó	magántulajdonos

069/29	11144	szántó	magántulajdonos
069/30	20989	szántó	magántulajdonos
069/31	35471	szántó	magántulajdonos
Összesen:	739.330	-	-

(A fenti ingatlanok területének egy része a lehatárolás miatt részben tervezési területen kívülre esik!)

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezési terület jelentős része -különösen a Budapest út melletti részeken- a városi önkormányzat tulajdonában áll, de a DK-i részen nagyrészt magántulajdonú területekből áll. A Budapesti út területe és egy szántó és erdő földrészlet állami tulajdonú. Így tehát a tervezés keretei a szokásosnál nyitottabbak, tulajdoni korlátok kevésbé nehezítik a tervezést.

• A TERVEZÉS ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSE ÉS ÁLTALÁNOS TERVEZÉSI SZEMPONTOK

A településrendezési tervezési munka megindítása során az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (2) be. b) pontjával összhangban a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási és egyéb szerveket az önkormányzat megkereste. A visszaérkezett és cégünkhöz 2009. 05. 26-án és 2009. 06. 05-én megérkezett válaszlevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak önkormányzati szempontból is hasznosítható elemeit a tervezés során az adottságokhoz igazodó módon lehetőség szerint figyelembe vettük. A visszaérkezett válaszok döntően általános tájékoztatást szolgáló információkat tartalmaztak. Egyes szervezetek azonban lényegesebb és részletesebb megállapításokat is tettek a tervvel, tervezéssel kapcsolatban.

Közigazgatási szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
KMo-i Területi Főépítési Iroda	Igen	Az általános tervezési szempontok rögzítésén túlmenően papír alapú dokumentációt kért.
KDV KÖTEVIFE	Igen	Az általános tervezési szempontok rögzítésén túlmenően papír alapú dokumentációt kért.
PM-i Földhivatal	Igen	Abban az esetben fogja támogatni a területek más célú hasznosítását, ha az adott funkciójú terület-felhasználására belterületen már nem áll rendelkezésre beépítetlen terület.
KÖH Felügyeleti Igazgatóság Budapesti Regionális Iroda:	Igen	Jelzi, hogy a területen régészeti lelőhely található, a tervezési terület egyéb részét pedig régészeti érdekű területként kéri megjelölni. A régészeti érdekű területekhez szövegjavaslatot tett, és lehetőség szerint papír dokumentációt kér.
PM-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság	Igen	Egyéb országos jogszabályok betartására hívja fel a figyelmet. Ez a hatályos HÉSZ módosítását nem érinti.
ÁNTSZ Gödöllői-, Aszódi- Veresegyházi Városi Intézete	Igen	Jelzi, hogy az új területekről szennyvizet csak a tisztító telep bővítése után szabad a telepre vezetni.
Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala	Igen	Nincs
HM Hadműveleti és Kiképzési Főosztály	Nem	Nincs
F-i és PM-i Növény- és Talajvédelmi Szolgálat	Igen	Általános talajvédelmi észrevételeket tett.
FVM PM-i Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Állami Erdészeti Szolgálat	Igen	Nincs
NKH Kmo-i Regionális Igazgatósága	Igen	Nincs

Egyéb érdekelt szerv neve	A további véleményezési eljárásban részt kíván-e venni?	Lényeges előzetes észrevételek, különleges megjegyzések:
ÁNTSZ Országos Gyógyhelyi és Gyógyfürdői Főigazgatóság	Nem	Nincs
Gödöllő Város Hivatásos Önkormányzati Tűzoltósága	Igen	Nincs
Pest Megye Közgyűlésének Elnöke	Igen	Nincs

Órbottyán Nagyközség Polgármestere	Nem	Nincs
Csomád Község Polgármestere	Nem	Nincs
Tavirózsa Környezet- és Természetvédő Egyesület	Igen	Nincs
Élni Veresegyházon Egyesület	Igen	Nincs

• ÖNKORMÁNYZATI TERVEZÉSI SZEMPONTOK

A terv előkészítésénél, a tervezési program meghatározásában a 2009. 03. 30-án és 05. 15-én megtartott önkormányzati munkaindító egyeztetéseken elhangzottak voltak a mérvadók. Eszerint:

- A Csonkással határos, a Garabonciás utca menti tervezett kertvárosias lakóterületet a HÉSZ Lke-8 építési övezetébe kell besorolni 40 m mélységben.
- A korábban a tervben rögzített 160 m szélességű véderdősáv szélessége nem csökken, hanem eltolódik a tervezett ipari gazdasági területek terhére.
- A tervezett lakó és ipari gazdasági területek jelenleg zömmel magántulajdonú részei változatlanul Má-á övezetben maradjanak.
- A tervezett ipari gazdasági területeket egy új Gip-1/A jelű építési övezetébe kell besorolni. Az iparterületen, a tömbökön belül várhatóan közhasználat elől el nem zárt magánúti hálózattal lesznek kialakíthatók az építési telkek, ezért az ehhez szükséges kiegészítő szabályokat meg kell alkotni a HÉSZ tervezetében. Az új ipari gazdasági övezetben tereprendezéssel 7 m-es bevágásra és enyhe lejtésű új terepszint kialakítása szükséges azzal, hogy a szomszédos lakóterületek irányában a letermelt talajból feltöltést kell kialakítani, amelynek mindkét oldalán övárokkal kell a csapadékvizeket helyben tartani.
- A Gip-1/A jelű építési övezet főbb paraméterei a Gip-1 jelű övezethez hasonlítanak, de a legkisebb telekterületet 2.500 m²-ben, a legnagyobb építménymagasságot általános esetben 25 m-ben kell meghatározni.
- Távközlési torony létesítése esetén legfeljebb 40 m lehet a legnagyobb építménymagasság értéke.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

• ADOTTSÁGOK:

A tervezési terület Veresegyház Város igazgatási területének Ny-i részén, a belterület Ny-i határa mentén található. A tervezési terület a Kistréti utca, a Budapesti út (a 2102. j. ök. út) és a Garabonciás utca között helyezkedik el. A településszerkezeti terven kétharmad részben ipari gazdasági területi fejlesztésre kijelölt és beépítésre szánt, egyharmad részben erdőterületi bővítésre tervezett, összesen mintegy nettó 55 ha nagyságú mezőgazdasági terület, amely közúton jól megközelíthető helyen helyezkedik el. A tervezési terület alakja szabálytalan, egy „1”-re emlékeztető alakú. Legnagyobb mérete ÉNy-DK-i irányban mintegy 1300 m, DNy-ÉK-i irányban pedig mintegy 600 m.

A terület domborzati adottságai változatosak. A változatos, de jellegében ÉNy-DK-i esésirányú terepen helyenként meredekebb (kb. 7-10 %-os esésű), helyenként pedig lankásabb (kb. 2-4 %-os esésű) területekkel is találkozhatunk, de a terület egészére jellemző a kb. 3% körüli átlagos esés. A tervezési terület ÉNy-DK irányú súlyvonala közelében található a terep vízválasztója. A terület ÉNy-i határánál kb. 209 mBf magassággal található a legmagasabb fekvésű helyi magaslati pont. A terep ettől a résztől körben lejt, különösen a terület DK-i határánál lévő 180 mBf magasságú mélyebb területek felé. A területen belüli tereprendezéssel és deponálással több helyen elszórtan egyéb másodlagos helyi kiemelkedések és mélyedések is kialakultak. A terület legmélyebb pontja 180 mBf magassággal a terület DK-i sarkánál található. Így a területen belüli legnagyobb szintkülönbség 1.100 m hosszon kb. 29 m.



A terület közvetlen közúti megközelítését jelenleg több burkolt és földút is biztosítja. Ezek közvetlenül, vagy közvetve a 2102 j. ök. út (Budapesti út) különböző szakaszaihoz csatlakoznak. A terület későbbi kiszolgálásához a Kistréti utca (068/6 hrsz-ú út) és a Garabonciás utca (6587, 072, 069/32 hrsz-ú ingatlanok) meglévő nyomvonalai biztosítják a szükséges kapcsolatot. Ezek az utak a tervezési területen belüli szakaszukon lényegében burkolt utak. A terület tehát ezeken az útvonalakon keresztül kapcsolódik a városi és az egyéb országos közúthálózati rendszerhez. A terület közúti közlekedési alapadottságai fejlesztési szempontból összességében kedvezőek, de a későbbi beépítéseket és településszerkezetének javítását is figyelembe véve továbbfejlesztendő. A területet D-ről határoló 053 hrsz-ú út földút.

A tervezési terület közvetlen környezete beépítési szempontból változó. A terület ÉK-i K-i határán alakult csak ki beépítés. E lakóterületeken telkes, zömmel megfelelő állagú, többnyire F, F+T szintszámú magastetős családiházas beépítés jött létre. A tervezési terület DNy-i határa mentén alakult ki a GE ipari telephelye, jellegzetes, korszerű ipari üzemi beépítéssel. A tervezési terület egyéb irányokból beépítetlen mezőgazdasági területekkel határos.

A tervezési terület egésze beépítetlen, későbbi beépítésre szánt, többnyire átmenetileg még mezőgazdasági hasznosítású, illetőleg parlag terület. Az utak menti sávokban, illetőleg a terület súlyponti része közelében kisebb nagyobb fás-erdős területek jöttek létre.

A tervezési területet és szűk környezetét érintik még közmű infrastruktúra elemek és védőtávolságai, illetve egyéb műtárgyak is. Ezek várhatóan a tervezett beépítés igényétől függően részben megmaradnak, részben kiváltásra, áthelyezésre kerülnek.

• TERVJAVASLAT:

A tervezett területhasználat kialakításának meghatározásánál kiindulásként az önkormányzat képviselőivel rögzített fő tervezési elvek alapján a következő szempontokat rögzítettük:

- A határoló utak közül a hatályos és a szomszédos Csonkás-fürdői területre készülő szabályozási tervekben rögzített szabályozási vonalakat be kell tartani. Új szabályozási vonal kialakítására a Kistréti utca DK-i végénél kerülhet sor a távlati iparterületi igényeket is figyelembe véve.
- A belső közlekedési hálózat kialakításánál kellő, de nem túlzó szélességű közforgalom elől el nem zárt magánúti rendszert kell figyelembe venni.
- A tervezési terület ÉNy-i részén, a Kistréti utca mentén új ipari gazdasági terület kialakítását kell elérni. A terület ÉK-i határán az iparterületi fejlesztéssel összefüggésben, a Garabonciás utca mentén egy telekmélységnyi területen új kertvárosias lakóterületet kell kialakítani. A terület egyéb részein a hatályos szabályozási tervhez igazodva változatlanul tervezett véderdőket, illetőleg a későbbi átsorolások előkészítésére be nem építhető mezőgazdasági területeket kell kijelölni.

- A tervezett lakó és iparterületi lehatárolás változása miatt a tervezett erdőterületek geometriája kis mértékben megváltozik, de a korábbi tervben rögzített 160 m-es távolság nem módosulhat.
- Kiemelt figyelmet kell fordítani a tervezett iparterületek jelentős tereprendezéssel járó terület-előkészítésére, illetőleg a kitermelt földmennyiség szomszédos tervezett erdőterületen történő ártalommentes elhelyezésének szabályozására.
- Az érdemi tervezéssel érintett területek új területhasználatának kialakítása során:
 - = a Kisréti utca mentén lévő az önkormányzati tulajdonú területeken külterületi ipari gazdasági területet kell kialakítani, ahol változatos teleknagyságú új ingatlanokon változatos ipari és a szükséges kiegészítő funkciók telepíthetők;
 - = a Garabonciás utca mentén az önkormányzati tulajdonú területek kis részén új belterületi kertvárosias lakóterületet kell kialakítani, ahol a tervezett ipari területek létesítéséből adódó különleges egyedi lakáslétesítési funkciók (pl. szolgálati lakások) is környezeti konfliktusok nélkül, a meglévő közműadottságok kihasználásával telepíthetők;
 - = az előző két fejlesztési terület közötti sávban és a tervezési terület DK-i határán funkció szeparációs célú jelentős kiterjedésű véderdősáv kerülhet telepítésre;
 - = a Garabonciás utca mentén és a Kisréti utca mentén lévő egyéb területek -a későbbi fejleszthetőség területbiztosítására- átmenetileg, többnyire a jelenlegi besorolásuknak megfelelően be nem építhető mezőgazdasági területek maradnak.

Tervjavaslatunkat a fentiekkel összhangban dolgoztuk ki. A megoldásokat a TSZTm-KR jelű módosított településszerkezeti tervlap, illetőleg az SZT-KR rajkszámú szabályozási tervlap ábrázolja. A megoldásokat az alábbiakban ismertetjük.

A tervezési területnek a 086/ 16 hrsz-ú ingatlantól D-re eső kb 2/3-a részén gyakorlatilag a hatályos településszerkezeti tervnek és a hatályos szabályozási tervnek megfelelő megoldásokat tartottuk fenn változatlanul. E területeken -a Garabonciás utca menti kisebb területrészt mezőgazdasági területi átsorolását és a terület D-i sarkánál végrehajtott szabályozási korrekciót leszámítva- lényegileg új tervezési igény tehát nem jelentkezett. A konkrét tervezés tehát csak a még be nem épített É-i területrészekben folyt.

A tervezési terület alapvető közúti feltárási pontjaiként a Budapesti úton létesítendő két körforgalmi csomópontot rögzítettük a Csonkás-fürdő szabályozási terve alapján. A város egyéb területeiről a Garabonciás és a Kisréti utcákon keresztül is két helyen keresztül lehetséges a területek megközelítése. A területek belső feltárássá várhatóan csak a tervezett ipari területeken kerül sor. Ezek az utak a megfelelő fejlesztési rugalmasság biztosítása érdekében -szükség esetén is csak-közforgalom elől el nem zárt magánutak lehetnek, közút kiszabályozása jelenleg nem lehetséges. E kiszolgáló belső magánúthálózat tervezett szélessége, a tervezett funkcióhoz igazodóan 18 m lesz. A Kisréti utca D-i végénél a korábban tervezett 100 m átmérőjű körforgalmat a használathoz igazodó 66 m átmérőjűre csökkentettük, egyúttal a 063 hrsz-ú utat a távlati funkció előkészítésére 18 m szélességre (egy 25x25 m-es végfordulóval) szabályoztuk fel. Az út további szakaszának szélessége meglévő, megmaradó. A tervezett egyes köz- és magánutak mintakeresztelvényeit és egyéb szakági leírását a közlekedési fejezet tartalmazza részletesen.

A kialakított terület-felhasználás változatos, de kicsit eltér a hatályos településszerkezeti tervtől. Új elem, hogy a terület Garabonciás út menti 40 m széles része tervezett belterületi, jobbra új tervezett kertvárosias lakóterület (Lke), kisebb részt pedig be nem építhető mezőgazdasági (Má-á) területekből áll. A Budapesti út menti, az út tengelyétől mért 50 m széles sáv változatlanul véderdő (Ev) besorolású marad. A hatályos szerkezeti tervtől eltérően, a korábbinál 40 m-es szélességgel kisebb terület lesz új ipari gazdasági (Gip) terület. A tervezett lakóterületek és a tervezett ipari területek közötti 160 m szélességű területsáv változatlanul véderdő (Ev) besorolású marad. (Összességében tehát a korábbiakhoz képest az ipari területek nagysága csökken, a kertvárosias lakóterületek nagysága nő, az erdőterület pedig nem változik.) A 086/16 hrsz-ú területek besorolása a hatályos terveknek megfelelően be nem építhető mezőgazdasági (Má-á) és véderdő (Ev) marad. A fentiekben ismertetett módosuló terület-felhasználásokat a településszerkezeti terv vonatkozó rajzi és szöveges részeinek módosításával tettük lehetővé.

A tervezett kertvárosias lakóterületeken a hatályos HÉSZ Lke-8 jelű építési övezetét, az erdőterületeken a hatályos HÉSZ Ev jelű övezetét, a mezőgazdasági területeken a hatályos HÉSZ Má-á jelű övezetét, a közterületeken a hatályos HÉSZ KÖu jelű övezetét alkalmaztuk. Itt tehát paraméterkorrekcióra lényegében nem került sor. (Két kisebb kivételt tettünk. Ezek a távközlési antennatorony esetén a legnagyobb építménymagasság értékének rögzítése 40 m-ben, illetőleg a régészeti érdekű területek szabályozásának általános bevezetése.) Új övezetként a tervezett iparterületeken bevezettük a Gip-1/A jelű építési övezetet.

A Gip-1/A övezet lényegesebb paramétereit:

- Szabadonálló beépítési mód; az újonnan kialakítható építési telek legkisebb területe 2.500 m²; legnagyobb beépítettség terepszint felett 50 %; legnagyobb építménymagasság 25 m; legkisebb zöldfelületi arány 25 %. A legnagyobb építménymagasság értéke távközlési antennatorony esetén 40 m.
- Az építési övezeten belül önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége 18 m, legnagyobb meredeksége 10 % lehet. Magánútként kialakított zsákutca legnagyobb hossza 250 m lehet, amely a végén egy legalább 20x20 m-es (, vagy 20 m átmérőjű) végfordulót kell kialakítani.
- Az övezetben elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodási építmények helyezhetők el. Az egyéb előírások betartása esetén kivételesen elhelyezhetők a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások; továbbá egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek is.
- Az előkert legkisebb mérete 10,0 m, a hátsókert legkisebb mérete a hátsókertre néző tényleges építménymagasság értéke, de legalább 10,0 m. Az oldalkert legkisebb mérete 12,5 m. Az építési hely megállapításánál ezen túlmenően az egyéb övezetektől legalább 15,0 m távolságot kell tartani.
- Az épületek használatba vételére csak teljes közművesítettség megléte és a hálózatokra való rákötés esetén kerülhet sor.

A tervjavaslatban kiemелendő még a terület jelentős részén tervezett tereprendezési feladatok elvégzése. Ennek részletes szabályait szintén a HÉSZ tervezetében dolgoztuk ki. Ezen szabályok a következők:

- A szabályozási terven tereprendezéssel érintettként jelölt területen belül bármely építési munka végzése előtt -a telekalakítás kivételével- egy egységesen elkészített és engedélyezett tereprendezési, előközművesítési és útépítési terv alapján először a kialakult terepet rendezni kell, a szükséges közműveket és utakat ki kell építeni. A tereprendezés, előközművesítés és útépítés ütemezetten is végrehajtható.
- A Gip-1/A jelű építési övezeten belül a rendezett terepszint legnagyobb magassága legfeljebb 200 mBf lehet úgy, hogy a rendezett terepnek a Kistréti utca irányába legfeljebb 2%-os eséssel kell lejtjenie.
- Az Ev jelű övezet Lke-8 és Gip-1/A jelű övezetek közötti részén a természetes terepszint legfeljebb 220 mBf magasságig feltölthető. Az Ev jelű övezetben szükséges tereprendezést (a feltöltést, illetve a szükséges bevágásokat) az egyéb szabályok betartásával úgy kell elvégezni, hogy az építési övezetekkel határos szakaszok mentén a rendezett terepszint magassága az övezethatárok mentén az Ev övezeten belül legalább 5 m-es szélességű sávban azonos legyen a szomszédos építési övezet rendezett terepszintjével. Ebben a sávban méretezett övárók rendszert kell létesíteni, amely alkalmas a csapadékvizek helyben tartására és elszikkasztására. Az övezet egyéb részein a terepszint legfeljebb 1:2 rézsűhajlással, úgy változtatható meg, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen. Támfal a földtömeg megtámasztására nem alkalmazható. A feltöltött telekrészen a feltöltést úgy kell elvégezni, hogy a feltöltött terület véderdő létesítésére alkalmas legyen.”

A tervezés alá vont területen a területhasznosítási mérleg a következőképpen alakul:

Övezetazonosító	területnagyság (m ²)	területi megoszlás (%)	tervben javasolt telekszám (db)	beépíthető bruttó szintterület (m ²)
Lke-8	8414	1,35	12	6.731
Gip-1/A	169804	27,21	20	305.647
KÖu	68633	11	-	0
Má-á	187794	30,09	-	0
Ev	189402	30,35	-	0
Összesen:	624.047	100	32	312.378

Természetesen a fenti elképzelések akár ütemezhetően is megvalósíthatóak, de a tervlapokon nem ábrázoltunk ütemezési javaslatot, mert a hasznosítás ütemezését eseti döntésekkel kívánja megszabni az önkormányzat.

A területen alkalmazni javasolt övezetek lényegesebb telekalakítási és építési paramétereit az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Övezeti azonosító	Legkisebb telekterület (m ²)	Legkisebb telekszélesség (m)	Legkisebb telekmélység (m)	Legnagyobb beépíthetőség %	Legnagyobb építménymagasság (m)	Legnagyobb bruttó szintterületi mutató (épület m ² / telek m ²)	Legkisebb zöldfelület %
Lke-8	700	16	35	30	5,0	0,8	50
Gip-1/A	2.500	30	50	50	25	1,8	25
KÖu	-	-	-	5	10	-	-
Má-á	-	-	-	-	-	-	-
Ev	-	-	-	-	-	-	-

A fenti megoldásokkal összhangban szükségesé vált a hatályos településszerkezeti terv kismértékű módosítása is. A módosítás lényege, hogy a területen korábban tervezett terület-felhasználások a következők szerint változnak meg. A Garabonciás utca mentén a hatályos terv szerint erdőterületként jelölt terület egy részén, összesen 1,2 ha nagyságú területen új kertvárosias lakóterületek kialakítására kerül sor. A Kisréti utca mentén a hatályos terv szerint ipari gazdasági területként jelölt terület egy részén pedig, összesen 1,2 ha nagyságú területen új erdőterületek kialakítására kerül sor. A szerkezeti terv egyéb elemei nem változnak meg.

A fenti általános ismertetésen túlmenően az egyes konkrét paraméterjavaslatokat a HÉSZ módosítás tervezetében rögzítettük részletesen. Ez az anyag későbbi részében található.

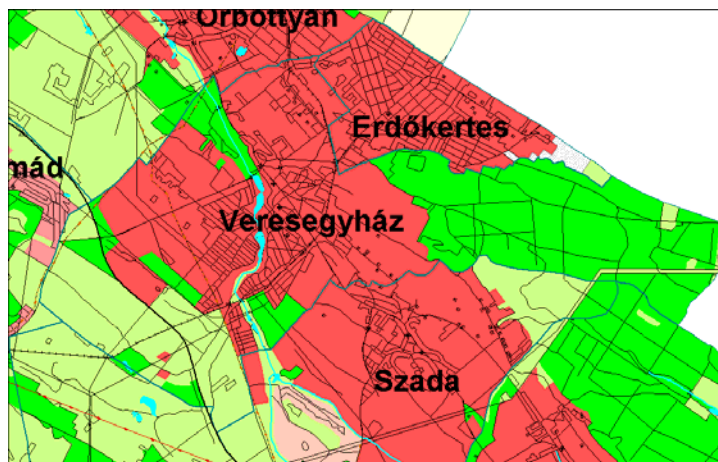
3. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A regionális tervek közül legmagasabb szinten Veresegyház Város területére a 2003. évi XXVI tv. (az Országos Területrendezési Tervről) rögzít betartandó elemeket. Az ún. OTRT által rögzített elemeket Budapest és agglomerációja területén a 2005. szeptember 1-től hatályba lépett Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény (továbbiakban BATT) előírásai pontosítják, bontják ki. Az ún. BATT tervezési területet érintő betartandó lényegesebb előírásai a következők:

- a) A tervlapok jelölése szerint:
 - A tervezési terület nagyrészt az ún. városias települési térségbe, kisebb része az ún. erdőgazdálkodási térségbe tartozik.
 - A város területét és így a tervezési területet is érinti az ún. tájképvédelmi területek övezete.
- b) A törvény 5. §-ának szövege szerint:
 - „(1) Települési térség nem beépített területe abban az esetben minősíthető át beépítésre szánt területté, ha a településszerkezeti tervben, a helyi építési szabályzatban, vagy szabályozási tervben a beépítésre szánt, és már jellemzően beépített területeken, vagy a már korábban kijelölt területek hasznosításával az adott terület-felhasználás számára már nincs lehetőség.”
 - „(2) A település szerkezeti tervében beépítésre tervezett lakó-, vegyes, gazdasági és üdülőtérület akkor vehető igénybe, ha
 - a) a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,
 - b) nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és
 - c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki (közmű, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.”
- c) A törvény 6. §-ának szövege szerint: „(1) Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-át erdőterület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 10%-án egyéb beépítésre nem szánt terület alakítható ki, amelynek során a meglévő védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet.” A BATT szerint így tehát az 1003,99 ha nagyságú erdőgazdálkodási térség legfeljebb 10%-án, azaz 100,399 ha-on egyéb beépítésre nem szánt terület kialakítható.

A BATT VERESEGYHÁZ VÁROSRA VONATKOZÓ TERÜLETI ADATAI	területnagyság (ha)
városias települési térség	1321,04
zöldövezeti mezőgazdasági térség	484,98
erdőgazdasági térség	1003,99
vízgazdálkodási térség	8,8
Összesen:	2818,81

Kivonat a BATT Szerkezeti Tervlapjából:



Veresegyház Város hatályos településszerkezeti terve, szabályozási terve és helyi építési szabályzata a BATrT elfogadását követően 2008. januárjában került jóváhagyásra. A most dokumentált terv csak a Garabonciás utca mentén kialakított új kertárosias lakóterületek, illetve a tervezett véderdősáv elhelyezkedésében tér el a hatályos településszerkezeti tervtől. A tervjavaslatban a Garabonciás utca mentén kialakítandó kertárosias lakóterületek új beépítésre szánt lakóterületei a BATrT térségi szerkezeti tervlapján az ún. városias települési térség részeként van feltüntetve. E területre az 5. § fentebb idézett vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az (1) bekezdésben foglaltak úgy érvényesülnek, hogy ezen a területen az Önkormányzat a gazdasági területen dolgozók számára külön kedvezménytel értékesítendő szolgálati lakásoknak jelölt ki területet. Ilyen célra pedig a településen máshol nincs kijelölt terület, azaz ez a terület-felhasználás egyedi.

A (2) bekezdésben foglalt követelmények a területrészt elhelyezkedése, megközelíthetősége, kialakult közművesítettsége miatt érvényesül, ugyanis a tervezett terület-felhasználás jól illeszthető a település meglevő szerkezetéhez, nem sért táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki (közmű, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.

A tervjavaslatban rögzített egyéb megoldások nem igényelték a hatályos településszerkezeti terv módosítását, illetőleg emiatt természetesen a BATrT szabályaival is összhangban vannak.

4. MŰVI ÉRTÉKEK VÉDELME, ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Nyilatkozat: A hatástanulmány megfelel a 4/2003.(II.20.) NKÖM Rendeletnek. A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. A hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal rendelkezem. A tanulmány régészeti vonatkozású részei Vágner Zsolt régész (ARCHEO-ART Bt.) bevonásával készültek és külön kötetben kerültek dokumentálásra:

Kovács Miklós sk
TT-1 minősítésű vezető településrendező tervező
(építéskamarai szám 13-0651/01)

4.1. Vizsgálat

- TÖRTÉNETI LEÍRÁS, RÉGÉSZETI ÖRÖKSÉG**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

- TERMÉSZET, TÁJ, TÁJHASZNÁLAT -TELEPÜLÉSHÁLÓZAT ÉS TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A tervezési terület ma még beépítetlen terület. A tervezési terület az igazgatási terület és a központi belterület Ny-i határán, belterület mellett helyezkedik el. A terület a településről és az ország más részéről közúton viszonylag jól megközelíthető.

• TELEPÜLÉSKÉP ÉS UTCAKÉPEK

A terület településképét lényegileg meghatározza a ma még döntően beépítetlen dombvidéki elhelyezkedésű állapota. A terület építészeti arculata -beépítés híján- védendő építészeti karakterrel nem bír. A beépítetlen tervezési terület látképét és a területről feltáruló látványt a következő fotókkal illusztráljuk.

1. kép: A tervezési terület légifelvétele



2. kép: A A tervezési terület garabonciás út felőli látképe



3. kép: A tervezési terület Budapest út közeli része (építési törmelékekkel)



4. kép: A tervezési terület súlypontja közelében lévő erdő látképe



5. kép: A tervezési területet ÉK-ről határoló lakóterületek látképe



6. kép: A tervezési területet DNY-ról határoló GE üzem látképe



• TELEPÜLÉSSZERKEZET ÉS TERÜLETHASZNÁLAT

A terület mai szerkezetét meghatározó fő elemek:

- a 2102 j. ök. út (Budapesti út);
- a területet jelenleg feltáró burkolt út és földutak;
- nagy kiterjedésű beépítetlen mezőgazdasági és erdőterületek.

• TELEPÜLÉSKARAKTER: TELEKSZERKEZET ÉS TELEKHASZNÁLAT, BEÉPÍTÉSI MÓD ÉS ÉPÜLETTÍPUSOK

A terület a beépítetlen állapota miatt nem bír önálló sajátos védendő településrészi arculattal, építészeti-városrendezési karakterrel.

• VÉDETTSÉGEK -RÉGÉSZETI ÉS MŰEMLÉKI, TERÜLETI ÉS EGYEDI-

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A tervezési területen országos műemléki védettség, vagy helyi védettség alatt lévő létesítmény nem található. A beépítetlen állapota miatt nem védett épület, építmény országos védelem alá vonását nem tartjuk indokoltnak.

• AZ ÖRÖKSÉGI ÉRTÉKEK ELEMZÉSE

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A területen a külön kötetben dokumentált egy új részeti értéken túlmenően nincs egyéb országos művi értékvédelem, vagy helyi védettség alatt álló terület, vagy létesítmény.

• TERÜLETHASZNÁLAT ÉS TERÜLETI ÁLLAPOT A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG ÖSSZEFÜGGÉSSZERKEZETÉBEN

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A területhasználat és területi állapot vizsgálata országos művi értékvédelem, vagy helyi védettség alatt álló terület, vagy létesítmény hiányában, e vonatkozásban nem értékelhető.

4.2. Változtatási szándékok

A terület jelentős része beépített területté, illetve erdőterületté válik. A korábbi mezőgazdasági funkció helyett kertvárosias lakó és ipari gazdasági funkciók jelenhetnek meg a területen. Az egyéb beépítetlen területek újonnan telepítendő véderdők, mezőgazdasági területek és közúti közlekedési közterületek.

A település érvényes HÉSZ-e önálló §-ban gondoskodik régészeti értékek és a településkép általános védelméről. Ezen a KÖH kérésére kis mértékben egy szöveg kiegészítéssel változtattunk. Eszerint a hatályos HÉSZ 55 § (2) bekezdését a következő mondattal egészítettük ki: „Régészeti érdekű területen történő földmunkával együtt járó építési munka csak próbafeltárással végzett állapotfelmérés után, vagy régészeti megfigyelés mellett végezhető, melyek elvégzésére a helyileg illetékes múzeum jogosult.”

- **TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÉS TÁJHASZNÁLATI VÁLTOZÁS**

A terület településhálózati szerepe, illetve kialakult tájhasználat a várhatóan fokozatosan, de jelentősen megváltozik. A terület települési és kistérségi jelentőségű, különféle új ipari gazdasági funkciókat befogadó vállalkozási terület lesz. Ezzel bővülnek Veresegyház munkahelyi és iparterületi funkciói, jelentősen erősödik a város településhálózati helyzete.

- **TELEPÜLÉSSZERKEZETI, TERÜLETHASZNÁLATI ÉS BEÉPÍTETTSÉGI VÁLTOZÁS**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

Településszerkezeti értelemben jelentős változásként kiemelhető hogy a korábbi átlagosan igen alacsony intenzitású területhasználat fokozatosan növekvő használati intenzitássá válik. A növekvő használati intenzitás lényeges eleme az új funkciójú beépítésre szánt területek (kertvárosias lakó és ipari gazdasági) kijelölése.

- **INFRASTRUKTURÁLIS VÁLTOZÁS**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A tervezési terület jelenlegi közműellátottsága megváltozik, lényegesen javul, biztosítva ezzel a maximális használati komfortot az új területhasználatok számára. A teljes terület beépítési előfeltétele az összközműves és térszín alatti kiépítésű közműellátás megvalósítása.

- **NÉPESSÉG, ÉLETMÓD, TÁRSADALOM, KULTÚRA VÁLTOZÁSA**

A területen tervezett új lakóterületi, valamint gazdasági jellegű hasznosításokból adódóan a munkahelyteremtéssel és ezáltal a város kistérségi centrum szerepének erősödésével a folyamatban lévő települési népességcsere erősödhet, egyúttal e változás gazdasági és társadalmi vonatkozásban jelentős pozitív hatást fejthet ki.

4.3. Hatáselemzés

- **TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSHÁLÓZATI KÖVETKEZMÉNYEK**

A terv megvalósulása esetén a területhasználat és a jelenlegi közúti kapcsolódási lehetőségek is megváltoznak, kismértékben módosulhatnak. Emiatt kisebb mértékű átrendeződés következhet be a tervezési terület környezetében meglévő kapcsolati rendszerekben.

- **TERMÉSZETI, TÁJI HATÁSOK**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A terv megvalósulásával a területen kialakult természeti állapot lényegesen megváltozik. A táj jellege is fokozatosan megváltozik, azaz részben a mai lényegében beépítetlen területek is beépülnek, a beépítés jelentősen kiterjed, a területhasználatok rendezettebbé válnak. A terület beépülésével várhatóan a szabályozottan rendezett, a jelenleginél urbanizáltabb és változatosabb építészeti, beépítési arculat lesz a meghatározó. Egyúttal jelentős véderdősítést is elhatározott e területen az önkormányzat.

- **A TELEPÜLÉSKÉP FELTÁRULÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI**

A terv megvalósulásával a jelenleginél nagyobb szakaszokon is a szabályozottan beépített arculat, beépített terület képe jelenik meg a településre érkezők számára.

- **RÉGÉSZETI EMLÉKEK FELTÁRTHATÓSÁGÁNAK, MEGMARADÁSÁNAK, BEMUTATHATÓSÁGÁNAK VAGY PUSZTULÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

- **TÖRTÉNETI TÉRBELI RENDSZEREK ALAKULÁSA**

A tervjavaslat alapján a környező településekkel való, és a belső településrészek közti kapcsolatok is részleges átrendeződésre kerülhetnek, de a települési centrum-periféria viszonyok ezáltal alapvetően nem változnak meg. A tervben foglaltak alapján a legjelentősebb változás a beépítés előtt megnyitott lehetőség, amellyel a területen igény esetén területhasználati intenzifikációra és egyúttal a beépítés megjelenésére is sor kerülhet. Ezen túlmenően kiemelendő a szomszédos lakóterületek védelme érdekében a jelentős mértékű véderdősítési szándékok.

- **MŰEMLÉKI EGYÜTTESEK, MŰEMLÉKEK ESZMEI, HASZNÁLATI ÉS ESZTÉTIKAI JELENTŐSÉGÉNEK ALAKULÁSA A TÁJBAN, TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN, ÉPÍTETT KÖRNYEZETBEN, A TELEPÜLÉS ÉLETÉBEN**

Az országos védelem alatt álló műemléki értékek hiányában a tervből fakadó változtatások e vonatkozásban nem értékelhetők.

- **MŰEMLÉKEK MEGÚJULÁSÁNAK ÉS FENNTARTHATÓSÁGÁNAK GAZDASÁGI ESÉLYEI**

Az országos védelem alatt álló műemléki értékek hiányában a megújulás és fenntarthatóság gazdasági esélyeinek elemzése nem lehetséges.

- **TELEPÜLÉSKARAKTER VÁLTOZÁSÁNAK HATÁSAI**

A tervezett változtatásokkal reményeink szerint a településkarakter az urbanizáltabb irányban mozdulhat el, és egy kistérségi centrum szerepkörű, alapvetően kertvárosi arculattal bíró kisváros képének jobbításához járulhat hozzá a terv. Ezzel és a várhatóan bekövetkező vállalkozási és lakó funkciók megerősödésével párhuzamosan a város térségi szerepe, jelentősége is tovább növekszik, amely további belső fejlődést gerjesztő erő lehet.

- **KÖRNYEZETI TERHELÉSEK ÉS AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MŰSZAKI ÁLLAPOTÁNAK ÖSSZEFÜGGÉSEI**

A terület beépülésével, átalakulásával a környezetterhelés jelenlegi volumene várhatóan megnő és összetétele is megváltozik. A növekvő környezetterhelés minden bizonnyal az épített örökség műszaki állapotára is valamelyest hatással van, de e hatások jelentősége összességében -védett területek elkerülése esetén- elhanyagolható.

- **FOLYAMATOK IRÁNYA, VISSZAFORDÍTHATÓSÁGA**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A terv elhatározásai olyan önkormányzati településpolitikai döntéseken nyugszanak, amelyek megváltoztatása nem reális, és amelyek a már eddig bekövetkezett települési folyamatok eredményeképpen születtek meg. Emiatt a folyamatok visszafordíthatósága erősen kétséges, illetve csak jelentős költségek árán lenne lehetséges. A jelenlegi helyzetben azonban a folyamatok megfordítása tudomásunk szerint a tervezésben érdekelt felek egyikének sem áll szándékában.

- **KÁRENYHÍTÉS LEHETŐSÉGE, KÖLTSÉGE, ILLETVE ELLENTÉTELEZÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI**

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

Mivel a tervjavaslatban foglaltak (ismert védett érték hiányában) sem országos sem helyi védelem alatt álló műemléki értékeket nem érintenek hátrányosan és a tervben foglaltakból következően emiatt jelentősebb értékvédelmi károk keletkezésének reális esélye sem áll fenn, így e vonatkozásban kárenyhítésre nincs szükség, költség nem merül fel, illetve ellentételezésre sincs szükség.

4.4. Összefoglaló

A régészeti vonatkozású részek külön kötetben vannak dokumentálva.

A tervezési terület Veresegyház Város igazgatási területének és a központi belterület Ny-i határán, a belterülettel határosan helyezkedik el. A tervezési terület ma még beépítetlen területeinek beépítése az önkormányzat érdeke és elhatározása.

A területen a külön dokumentált régészeti kötetben említettekén túlmenően nincs egyéb országos műemlék védelemi védettség, vagy helyi védelem alatt lévő létesítmény.

A tárgyi terv jóváhagyását követően a területen növekszik a beépíthető területek nagysága, amelyek rendezett előkészítéssel kertvárosias lakó- és ipari gazdasági területek lesznek. E miatt a település hagyományos településhálózati helyzete megerősödik, jelentősége megnő, gazdasága megerősödik, a terület rendezettsége javul. A tervezett elképzelések megvalósulásával a táj jellege fokozatosan változik meg. A beépítés kiterjed, a területhasználatok rendezettebbé, intenzívebbé válnak, ugyanakkor a jelentős mértékű erdősítés ellensúlyozni kívánja a tervezett fejlesztések esetleges környezeti hatásait.

A települési HÉSZ szabályain keresztül az egyes értékvédelmi teendőknek megfelelő differenciáltsággal már gondoskodik a művi értékvédelemről a település egészén. Ezen a terv a KÖH kérésre megfelelő szövegrészek beépítésével változtat, a hatályos szöveget pontosítja, kiegészíti. Ezzel a terv a kármegelőzés, kárenyhítés lehetőségét általánosságban is magában hordozza, fokozza, így jelentős értékpusztulásra várhatóan nem fog sor kerülni.

A fentieket összefoglalva tehát megállapítható, hogy a tervjavaslat összhangban van a művi értékek védelmének általános elveivel. A terv megvalósulása nagy valószínűséggel nincs káros hatással a terület védhető- védendő értékeire illetve a védendő értékek kellőképpen megóvhatók.

5. ZÖLDFELÜLETEK ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

5.1. Zöldfelületek, biológiai aktivitásérték, természeti értékvédelem

A terület jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll elsősorban szántó művelési ágban. A területek kis mértékben tekinthetők biológiai szempontból aktívnak, s jelen állapotukban települési zöldfelületek szempontjából nem hasznosíthatók.

A tervezési területen természeti értékvédelmi szempontból értékes terület (természeti terület, védett természeti terület, ökológiai hálózat) nem található. A tervezési terület közvetlen szomszédságában sem található ilyen terület, így ezekre nincs hatással.

A tervezett terület-felhasználások zöldfelületi szempontból változást hoznak a területen, mivel többféle terület-felhasználás elsősorban ipari gazdasági, valamint védelmi erdő és kertvárosias lakóterület övezetek kerülnek kialakításra. A kialakításra kerülő övezetekben az előírásoknak megfelelően, a telkeken belül biztosítani kell a kötelező zöldfelületi arányt.

A közterületeken a közterület szélességétől függően legalább egy oldali fasort kell kialakítani. A fasorok telepítésénél legalább utcánként (illetve a kereszteződések által határolt utca szakaszonként) egyazon fa fajtából kell a fasorokat kialakítani. A fasorok telepítését faültetési (vagy kertépítészeti kiviteli) terv alapján kell végezni. A fasorok folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.

• BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet rendelkezik. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdés b) pontja értelmében az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

A terület eredeti (változtatás előtti) biológiai aktivitásértékének számítása hatályos településrendezési eszközök hiányában beépített területen a kialakult állapot, egyéb területen az ingatlan-nyilvántartás



szerinti művelési ágak alapján, míg hatályos településrendezési eszközök esetében a terület-felhasználási egységek és az építési övezeti, valamint az övezeti besorolásból adódó építési használat alapján történik.

A tervezési területre van érvényben lévő, hatályos településrendezési eszköz, a 2/2008. (I.29.) Kt. sz. határozattal jóváhagyott Veresegyház Város településszerkezeti terve, ezért a biológiai aktivitásérték számítás kiindulási adatául településszerkezeti terv szolgál

A biológiai aktivitásérték számításnál általában elegendő csak azokat a terület-felhasználásokat, illetve övezeteket vizsgálat alá venni, ahol a terv változtatásokat eszközöl, és ezeknél a változásokat nyomon követni. Az érintett terület nagysága kb. 54,1 hektár, ezért ezt vettük a biológiai aktivitásérték számítás alapjául.

A jelenlegi szerkezeti tervi területfelhasználás szerinti biológiai aktivitásérték:

(rész)terület megnevezése	terület nagysága (hektár)	Értékmutató	biológiai aktivitásértéke
ipari-gazdasági terület	34,8	0,4	13,9
védelmi erdőterület	19,3	9,0	173,7
Összesen:	54,1		187,6

Tervezett állapot biológiai aktivitásértéke

(rész)terület megnevezése területfelhasználási egysége besorolása	terület nagysága (hektár)	Értékmutató	biológiai aktivitásértéke
ipari-gazdasági terület	33,4	0,4	13,4
kertvárosias lakóterület	1,2	3,0	3,6
védelmi erőterület	18,9	9,0	170,1
közülekedési és közmüterület	0,6	0,6	0,4
Összesen:	54,1		187,5

Ebből következik, hogy tervezési területen a tervezett beépítésre szánt területi változások önkormányzati jóváhagyása (és majdani megvalósulása) után a biológiai aktivitásérték nem változik, vagyis egyenlegben marad.

5.2. Környezetalakítás

• TALAJ VÉDELME

A tervezési terület döntő hányada jelenleg mezőgazdasági művelés alatt áll. A terület a művelésből adódóan mezőgazdasági kemikáliákkal terhelt. A tervezési területen egyéb gazdasági tevékenységből eredő talajszennyezésről, hulladék elhelyezésről nincs tudomásunk. A terület domborzati adottságai következtében erózióknak kitett terület.

A tervezési területen ipari-gazdasági, lakó-, védelmi erdő és közlekedési területek kerülnek kialakításra. Elsősorban a szabályozással érintett gazdasági területeken belül jelentős terepmunkákat (bevágást) terveznek, amelyből kikerülő földtömeget a tervezett védelmi erdő területeken kívánják elhelyezni. A talaj védelme érdekében a tereprendezési munkák végzése során a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönítve kell tárolni. A deponált humuszos talaj újrahasznosításáról gondoskodni kell.

• VÍZVÉDELEM

A tervezés területen, illetve közvetlen szomszédságában kisvízfolyás, vagy vízfelület nem található. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló, a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelettel módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján – a felszín alatti

vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelettel összhangban – Veresegyház az „érzékeny” területi kategóriába tartozik. A tervezési területen, illetve annak szomszédságában, jelenlegi vagy korábbi gazdasági tevékenységektől eredő talaj-, illetve talajvíz szennyezésről nincsen tudomásunk.

A keletkező szennyvizek kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozásai vannak. A területen szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető.

A tervezett gazdasági területeken belül a kialakítandó nagy kiterjedésű burkolt felületekről a csapadékvizet víznyelőkön át tisztítóaknába kell vezetni, majd ezután csak olajfogón keresztül kerülhetnek szikkasztó árokba.

• A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 48/2006. (XII. 27.) KvVM rendelettel módosított 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet 1. és 2. sz. melléklete alapján, a tervezési terület a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra, s ennek megfelelően az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónacsoportokba tartozik:

szennyezőanyag	zónacsoport	szennyezőanyag	zónacsoport
Kén- dioxid	E	/PM10/ Arzén (As)	F
Nitrogén- dioxid	B	/PM10/ Kadmium (Cd)	F
Szén- monoxid	D	/PM10/ Nikkel (Ni)	F
/PM10/ szilárd	B	/PM10/ Ólom (Pb)	F
Benzol	E	/PM10/ benz(a)-pirén (BaP)	B
Talaj-közi ózon	O-I		

A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 4. számú melléklete alapján az érintett zónacsoportok meghatározásai a következők:

- B csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határértéket és a tűréshatárt meghaladja. Ha valamely légszennyező anyagra tűréshatár nincs megállapítva, de a területen e légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettség meghaladja a határértéket, a területet ebbe a csoportba kell sorolni.
- C csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a légszennyezettségi határérték és a tűréshatár között van.
- D csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a légszennyezettségi határérték között van.
- E csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.
- F csoport: azon terület, ahol a légszennyezettség az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.
- O-I csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a cél értéket.
- O-II csoport: azon terület, ahol a talajközeli ózon koncentrációja meghaladja a hosszú távú célként kitűzött koncentráció értéket.

(Az alsó és felső vizsgálati küszöbérték meghatározását a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.)

A tervezési terület, illetve annak változással érintett területei jelenleg mezőgazdasági művelés alatt állnak, ezért légszennyezés terhelés szempontjából nem jelentenek terhelést környezetükre.

A tervezett fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák.

• ZAJ- ÉS REZGÉSÁRTALMAK ELLENI VÉDELEM

A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet, a zajtól védendő területeken alapvetően háromféle tevékenységi körhöz, illetve zajterhelési forrásokhoz

kapcsolódóan állapítja meg a különböző zaj terhelési határértékeket. Ezek a következők: üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységtől, valamint közlekedéstől származó zaj terhelés.

A tervezési területen jelenleg nem található olyan üzemi tevékenység, amely zajterhelés szempontjából zavaró hatású lenne. A tervezési terület közvetlen környezetében, attól DNy-i irányban található a General Electric telephelye. A GE-től származó értesülések alapján az üzemi zajterhelésük jelentősen a megengedhető határérték alatt marad.

Építőipari kivitelezési tevékenységek és az ezekről származó zaj terhelések többnyire csak időszakosan fordulnak elő. A vonatkozó határértékek, illetve ezek esetleges túllépését az adott építési időszakra a környezetvédelmi hatóság állapítja meg.

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

A tervezési területen különböző beépítésre szánt területi övezetek kerülnek kialakításra. Ennek megfelelően a területen a 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékek a következők:

- A lakóterületek esetében gyűjtőút mentén számolva a zaj terhelési határértékek nappal (6-22 óra): 60 dB, míg éjjel (22-6 óra): 50 dB.
- A gazdasági területek esetében gyűjtőút mentén számolva - a zaj terhelési határértékek nappal (6-22 óra): 65 dB, míg éjjel (22-6 óra): 50 dB.

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

• HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezési területen jelenleg nem történik hulladék elhelyezés sem engedélyezett, sem illegális módon.

A jelen szabályozási terv által megvalósuló beruházások kivitelezése során időszakosan építési és bontási hulladékok keletkeznek. Az építési és bontási engedélyek iránti kérelmeknél, valamint az építési és bontási tevékenységek során ezek nyilvántartása és elhelyezése megfelelően szabályozott. Építési és bontási hulladékok elhelyezése és kezelése csak az erre a célra engedélyezett lerakón történhet.

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

• TÁJÉKOZTATÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL

A tervezési munka indításával egyidejűleg az önkormányzat dönt arról, hogy környezeti vizsgálat készítése nem szükséges. Ennek okai, hogy a tervezett változásoknak nincsenek káros környezeti hatásai. Továbbá a területet nem érint sem Natura 2000 terület, sem természeti értékvédelmi szempontból értékes terület és ilyen területre a tervezési terület illetve az ott tervezett változások nincsenek hatással.

6. KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület - közlekedési ellátását tekintve - jó helyzetben van, mivel mellette halad el a 2102 j. összekötő út, amely kapcsolatot teremt a városközponttal, a város egyéb területeivel, valamint Fóton keresztül a Fővárossal. Előnyös a terület elhelyezkedése abból a szempontból is, hogy az összekötő út csak határolja a területet, nem halad át rajta, ezáltal mind az összekötő út, mind a tervezési terület egymás zavarása nélkül, a saját paraméterei szerint alakítható ki.

Az összekötő út jelenlegi forgalma az országos közúti forgalomszámlálás adatai alapján az alábbi értékeket mutatja:

járműosztály megnevezése	forgalom	
	bázisév(2008)	
	j/nap	E/nap
motorkerékpár	112	83
kerékpár	60	18
lassú jármű	4	10
személygépkocsi	6098	6098
autóbusz	183	398
tehergépkocsi	235	480
összes jármű	6691	7087

A fenti adatokból a számított csúcsóraérték (kerekítve) 700 E/ó, amely – az útszakaszt külterületi útként feltételezve – a megfelelő szolgáltatási szint esetén 58 %-os, az eltűrhető szolgáltatási szinthez képest 41 %-os kihasználtságot jelent. Tehát az útszakasz még jelentős kapacitástartalékkal rendelkezi.

A 2102 j. összekötő út és a Kisrét utca találkozásánál levő, kiépített csomópont hagyományos kialakítású, az egyenes és forduló irányok külön sávval rendelkeznek.

A tervezési területen az úthálózat tervezését befolyásoló, meglevő úthálózati elem a terület délnyugati határán haladó Kisrét utca, a mely a tervezett gazdasági terület legfontosabb gyűjtőútja. Az út jelenleg a GE Hungary Zrt. telephelyét szolgálja ki. Keresztmetszeti kialakítása: irányonként 1-1 forgalmi- és leállósáv, összesen 12 méteres burkolatszélességgel.

A tervezett állapot kialakításához meghatározásra került a 2102 j. összekötő út távlati, 25 évre előrebecsült forgalma:

járműosztály megnevezése	becsült forgalom	
	távlati év 2033)	
	j/nap	E/nap
motorkerékpár	137	102
kerékpár	60	18
lassú jármű	4	10
személygépkocsi	7904	7904
autóbusz	220	480
tehergépkocsi	356	728
összes jármű	8682	9243

A csúcsóraforgalom nagytávban a megfelelő szolgáltatási szint esetén 77 %-os, az eltűrhető szolgáltatási szint esetén 54 %-os kihasználtságot jelent, amely azt mutatja, hogy az útvonal még ilyen időtávlatban is kapacitástartalékkal rendelkezik, azaz a kétsávos kialakítás megfelelően le tudja vezetni a forgalmat. A Szintbeni közúti csomópontok méretezése és tervezése c. útügyi műszaki előírás (a jelenleg kiépített kanalizált forgalmi csomópont esetén) a távlati – kerekítve – 900 E/ó elsőbbséggel rendelkező forgalom esetén 420 E/ó alárendelt forgalom becsatlakozását engedi meg. A Kisrét utca által feltárt gazdasági területen ilyen jelentős forgalom még nagytávban sem keletkezhet. Nem elhanyagolható továbbá, hogy a város szerkezeti terve szerint a Kisrét utca délkeleti irányban (az M3 irányába) továbbépítésre kerül, megszűnik a zsák jellege, amely természetes módon jelentősen csökkenti az összekötő úti csomópont forgalmi terhelését. Ezáltal a 420 E/ó becsatlakozásra megengedett forgalom, mint kapacitástartalék nyilvánvalóan nem lesz kihasználva.

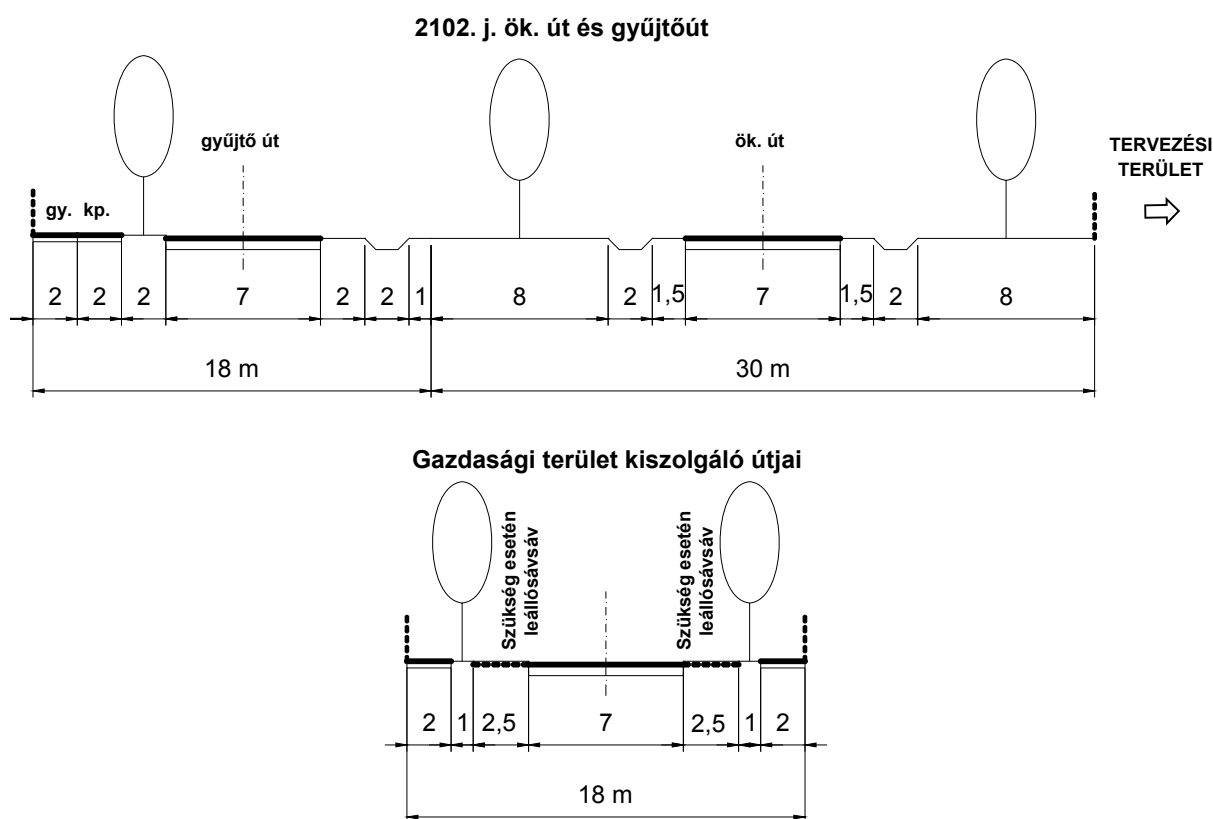
A 2102 j. összekötő út észak-nyugati oldalán tervezett új lakóterület kapcsán (Csonkás-fürdő szabályozási terve) az összekötő út-Kisrét utca csomópontjára készült egy körforgalmi csomópontot tartalmazó változat azért, hogy ha nagyobb időtávlatban esetleg felmerül a csomópont ilyen jellegű átépítésének igénye, a nagyobb területigényű körforgalmi csomópont számára a megfelelő terület szabályozási eszközökkel biztosítva legyen (a szabályozási terven a körforgalmi csomópont tervezési területre eső helyigényét feltüntettük).

A tervezési terület jelentős nagyságú (nyugati) része gazdasági terület, amely a Kistrét utcáról lesz feltárva. Közforgalom elől el nem zárt magánútként egy „U” alakú kiszolgáló út kerül kijelölésre (18 méter szabályozási szélességgel), amely a terület egészét eltudja látni, tekintettel a kialakítható legkisebb telekméretekre is.

A terület észak-keleti részén a meglévő lakóterülethez csatlakozóan a Garabonciás utca jelenleg még be nem épített dél-nyugati oldala lakóterületként beépül. Ezen telkek kiszolgálása a Garabonciás utcáról megoldott, tehát itt új kiszolgáló utca építése nem szükséges. A Garabonciás utca szabályozási szélessége a meglévő közműállapotok miatt 27 méter, amely jelentősen meghaladja a szükséges szélességet.

Mind a gazdasági, mind a lakóterületen a gépjárművek elhelyezését, tárolását telken belül kell megoldani. A gazdasági területen az OTÉK-ban előírt számú kerékpártároló elhelyezése is szükséges.

A tervezett fontosabb útkeresztmetszetek mintakeresztmetszelvényei a következők:



7. KÖZMŰVESÍTÉS

• KÖZMŰADOTTSÁGOK

A tervezési terület Veresegyház északkeleti területén a Budapesti úttól délre, a beépített lakóterülettől nyugati irányban, amellel helyezkedik el. A tömböt a Budapesti út, a tervezési terület melletti lakóterület utcája, délről és nyugatról mezőgazdasági terület határolja.

A területtől keletre eső terület már beépült része a városnak, közműellátás vonatkozásában teljes közműellátással rendelkezik. A teljes közműellátás biztosítására kiépült a vízellátás, elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz elvezetés, a földgázellátás, a villamosenergia ellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózati rendszere. Valamennyi közmű a városi hálózati rendszer részeként épült ki.

• KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A városrendezési javaslat alapján a területen lakó és gazdasági létesítmények helyezhetők el.

A terület gazdaságos hasznosítása, a megfelelő lakó és munkakörülményhez szükséges komfort biztosítása és a térség környezeti állapotának védelme érdekében a területen tervezett létesítmények megvalósításához építési engedélyt csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén szabad adni.

A közműellátás tervezésénél, a kiépítendő közműkapcsolatok paramétereinek a meghatározásánál a városrendezési tervben megengedett max. beépítési lehetőséget kell figyelembe venni. A terület maximális beépíthetőségét kiszolgáló teljes közműellátás biztosításához szükséges közműigények a következők:

	Lakóterület	Gazdasági terület
Vízigény:	18 m ³ /nap	43 m ³ /nap
Elvezetendő szennyvíz:	16 m ³ /nap	40 m ³ /nap
Villamosenergia igény:	168 kW	6100 kW
Földgáz igény:	40 Nm ³ /nap	2550 Nm ³ /nap

Ezek a prognosztizált igények a településtervező által a település adottságait figyelembe vevő lehetőségek alapján, nagyobb távlatra javasolt fejlesztések teljes megvalósulása és a már beépített területek igényesebb teljes körű kiszolgálása esetén jelentkezne. Ezek a becsült igények csak a szolgáltató felé előzetes jelzésre alkalmas adatok és a gerinchálózat fejlesztése esetén azok paramétereinek a meghatározására szolgálhatnak, valamint az ágazati fejlesztési tanulmányok elkészítésére szolgálnak nagytávlati iránymutatásul.

Tervezői tapasztalataink szerint a gazdasági területen rövidtávon ezen többlet igényeknek ténylegesen kielégítendő igényként reálisan a 10 %-ának a jelentkezése várható, a tervezés távlatában pedig kb. 30 %-a. Így a reálisan kielégítendő igény összesen:

Gazdasági terület:

	rövidtáv	tervezés távlat
Vízigény:	5 m ³ /nap	15 m ³ /nap
Elvezetendő szennyvíz:	5 m ³ /nap	15 m ³ /nap
Villamosenergia igény:	610 kW	1830 kW
Földgáz igény:	250 Nm ³ /nap	750 Nm ³ /nap

A tervezett lakóterületen az azt feltáró utca nyomvonalán már kiépültek a közművezetékek, így itt új közműépítésre nincs szükség, csak a meglévő közterületi vezetékekről kell a bekötővezetéseket megépíteni.

A tervezett gazdasági területre előírt teljes közműellátás biztosítására szükséges a vezetékes vízellátás, az elválasztott rendszerű szennyvízcsatornázás és csapadékvíz elvezetés, a vezetékes gázellátás, a villamosenergia ellátás és a vezetékes távközlés kiépítése.

A prognosztizált igények kielégítésének a lehetőségét a közmű ágazatonként készített fejlesztési javaslat rögzíti.

7.1. Vízellátás

Veresegyházon a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A hálózat a térség vízellátását biztosító Dunamenti Regionális Vízművek Rt. (DMRV Rt.) Balparti Regionális Rendszerének része, a vízellátó hálózat közvetlen üzemeltetője a DMRV Gödöllői Üzemigazgatósága.

Az ellátás alapházis szempontjából a Regionális Vízműtől átvett vízzel történik. A DMRV a Duna partjára telepített Északi és Déli vízbázisainak, a Szentendrei szigeten lévő bázisainak kutjaiból termel ki ivóvizet, valamint van lehetősége a Fővárosi Vízműtől is vizet átvenni. Alapházis szempontjából a DMRV rendszerébe juttatható vízmennyiség elegendőnek tekinthető.

A Regionális Rendszer több mint harminc település vízellátását szolgálja. Az alapellátó hálózati rendszer alapvezetékének a Duna balpartja mentén megépített gerincvezeték tekinthető, amelyről a távolabbi településeket ellátó ág-, illetve körvezetékek csatlakoznak le. Ilyen körvezeték rendszer a Vác, Vácduka, Vácrátót, Órbottyán, Veresegyház, Szada, Gödöllő, Mogyoród, Fót, Dunakeszi és Göd településeket összekötő vezeték, erről ágaznak le a körvezetektől távolabbra eső településeket ellátó ágvezetékek. A regionális körvezetékén térszíni és magastározók, valamint gépházak üzemelnek, a rendszer egyik fő eleme a legmagasabban elhelyezkedő Gödöllői 2x3000 m³-es regionális tározó, amely az egész regionális rendszer ellennyomó tározója.

A regionális körvezeték egyik közbenső tározója a Veresegyházi belterülethez közel eső, de már Szada területén üzemelő 2x2000 m³-es regionális tározó, amelyből nyomásfokozó szivattyúk juttatják tovább a Gödöllői tározó felé a vizet. A medencét Vác felől egy NÁ 400-as regionális vezeték táplálja be, amely Veresegyházi belterületén keresztül, a Revetek utca – vasúti pályatest menti – Ráday utca nyomvonalon van megépítve.

Veresegyház belterületének minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is. A hálózat a település topográfiai adottságai miatt két -ún. alsó és felső- nyomászónára van felosztva, az alsó zónában a víznyomást a regionális 2x2000 m³-es víztározó medence (tfsz.: 230,00 mB.f.), a felső zóna hálózatában pedig a települési, 500 m³-es ellennyomó medence (tfsz.: 322,00 mB.f.) vízszintje határozza meg. A hálózatban víznyomás problémák nincsenek.

A hálózat elosztó vezetékai általában NÁ 100-as és NÁ 80-as méretűek, a gerincvezetékek pedig NÁ 200-as és NÁ 150-es átmérőjűek. A fent említett regionális vezeték belterületi szakasza NÁ 400-as méretű, de ez a településen keresztül csak mint expressz vezeték üzemel. A vezetékek anyaga zömmel KMPVC, kisebb részben azbesztcement.

A lakóterületen a 12 telek beépítése esetén kb 18 m³/nap többlet ivóvíz igény fog fellépni, amelyet a már megépített vízvezetékről vételezni lehet. A gazdasági területen tervezett fejlesztések teljes megvalósítása esetén várható rövidtávon 5, míg a tervezés távlatában 15 m³/nap vízigény a DMRV meglévő vízbázisairól kielégíthető. A nagytávon fellépő 43 m³/nap többlet vízigény várhatóan szintén kielégíthető.

A tervezett gazdasági létesítmények kommunális és tűzvíz igényei kielégítésére a szomszédos területeken üzemelő meglévő vezetékekről kell a területen belül építendő vízellátó hálózat betáplálására lecsatlakozó vezetékeket kiépíteni. A területen belül a tervezett létesítményeknek a funkciójukból adódóan várhatóan nagy tűzvíz igényei lesznek, ezért a területen belül min. NÁ 150-es, de inkább NÁ 200-as méretű vízellátó hálózatot javasolunk kiépíteni, ezt a Budapesti út nyomvonalán üzemelő NÁ 300-as vezetékről lehet leágaztatni, valamint a Bartók Béla utcai NÁ 200-as vagy NÁ 150-es vezetékre lehet visszakötni a kettős betáplálás biztosítása érdekében. A vezetékekre a szükséges sűrűségben föld feletti tűzvízcsapokat kell felszerelni.

7.2. Szennyvízelvezetés

Veresegyház belterületén az utóbbi években közel 100%-os szintre kiépített elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a hálózat továbbépítése jelenleg is folyamatban van. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizet a Veresegyház déli részén megépített, eleveniszapos rendszerű biológiai fokozattal rendelkező szennyvíztisztító telepre szállítja. A tisztított szennyvizet befogadja a Szódi-Rákos patak. A tisztítótelep 3000 m³/nap kapacitású, amely mára túlterheltté vált, szabad tisztító kapacitással már nem rendelkezik. A bővítés tervei jelenleg készítés alatt állnak, azok alapján történik majd a bővítés.

A csatornahálózat gravitációs rendszerű, rajta a település topográfiai adottságai miatt átemelők és nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø 20, csak a nagyobb gerinccsatornák átmérője Ø 30-as, illetve Ø 40-es.

A lakóterületen a 12 telek beépítése esetén kb 16 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, ezt a mennyiséget a meglévő szennyvízcsatorna el tudja szállítani. A gazdasági területen tervezett fejlesztések megvalósulása esetén rövidtávon 5, míg a tervezés távlatában 15 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, mely szennyvízmennyiség tisztításáról a környezet megóvása érdekében gondoskodni kell. A település szennyvíztisztító telepének mára már nincs szabad kapacitása, ezért a

telep kapacitásának bővítése, vagy a telep átépítése szükséges. A település Önkormányzata a telep túlterheltségének problémáját ismeri, ezért a telep átépítésének, korszerűsítésének előkészületeit már megtette, az átépítés várhatóan a közeljövőben megtörténik.

A település szennyvízcsatorna hálózatát a fejlesztési területen tovább kell építeni, amely a meglévő szennyvízcsatorna hálózathoz gravitációsan csatlakoztatható.

7.3. Csapadékvíz elvezetés

A település a Szödi Rákos patak vízgyűjtő területén fekszik, a település kül és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Szödi-Rákos patak társulati kezelésű vízfolyás, a Veresegyház belterületén, a mélyfekvésű területeken húzódó vízfolyások Önkormányzati kezelésűek.

Az utcák víztelenítése jelenleg főleg nyílt árkos módon történik, az árkok egy vagy kétoldali kiépítettségűek. Az árkok hidraulikai összehangoltsága nem jellemző, néhány út mentén szikkasztó árkokban gyűlik össze nagyobb esők, illetve záporok esetén a csapadékvíz. Sok keskeny szabályozású utcában egyáltalán nincs megoldva a csapadékvíz elvezetés, ezekben a nem burkolt utcákban mind az útfelületen, mind pedig az út menti telkeken az erodáltság jelentős.

A jelenlegi tervezési területen jelenleg a csapadékvizek a legnagyobb részben elszikkadnak, kisebb részük a felszínen, illetve árkokban lefolyva a Szödi-Rákos patakba gravitálnak.

A tervezési területen tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő, így a róluk elvezetendő gyorsan lefolyó csapadékvizek mennyisége is nagyságrendekkel megnő, ezek biztonságos elvezetéséről kell gondoskodni.

A területen belül a csapadékvizek elvezetésére zárt csapadékcsatornás elvezető rendszer kiépítését javasoljuk, mert azzal lehet biztonságos, esztétikus, kis karbantartási igényű és kis területigényű vízelvezetést biztosítani.

A zárt csapadékcsatornás rendszerrel elvezetett csapadékvizeket a Szódrákosi patak irányába lehet továbbvezetni, a továbbvezetéshez nyílt árkot vagy zárt csatornát kell építeni.

Nagyobb parkoló felületeknél a befogadóba zárt csapadékcsatornába vezetés előtt a telken belüli csapadékvíz elvezető rendszerre olajfogó berendezéseket kell beépíteni.

7.4. Energiaellátás

A tervezési terület tömbjének energiaellátását, a teljes közműellátás kielégítése és a környezetvédelmi igények figyelembe vételével csak vezetékes energiahordozóval szabad engedélyezni.

A tervezési terület térségének energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A villamosenergia felhasználása beruházási és üzemeltetési költségigényei miatt távlatban is csak világításra és technológiai igények kielégítésére javasolt. A termikus célú energiaigények kielégítése a földgáz hasznosításával megoldható.

A tervezett új létesítmények hőellátására önálló saját hőbázis létesítendő. Az önálló hőbázis primer energiahordozója a földgáz lehet. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére környezetbarát módon alkalmas.

Ezen ellátási struktúra mellett a várható távlati villamosenergia igény 6100 kW-ra, a földgáz igény 2550 Nm³/h-ra prognosztizálható. A villamosenergia igény prognosztizálásánál figyelembe vettük a légkondicionálás jelentős energiaszükségletét is, ez az igény a többi igényt megduplázza a nyári egyidejű fellépésével.

7.4.1. Villamosenergia ellátás

A település villamosenergia ellátásának szolgáltatója a budapesti ELMŰ Rt. Észak-Pesti Üzletigazgatóságához tartozó Gödöllői Kirendeltség.

Az ellátás bázisa a Gödöllői 120/20 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 120 kV-os hálózat Kőbánya-Lőrinci Mátrai erőmű közötti kétrendszerű 120 kV-os vezetékről kiépített bekötésével biztosított.

A Gödöllői 120/20 kV-os alállomásról induló 20 kV-os szabadvezeték hálózatok táplálják a település fogyasztói transzformátor állomásait.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások döntően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, légkábeles vagy szabadvezetékes formában.

A lakóterületen a 12 telek beépítése esetén 168 kW többlet villamosenergia igény fog fellépni, amelyet a már megépített ellátó hálózati rendszerről vételezni lehet. A tervezett gazdasági területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén az összes többlet villamosenergia igény 6100 kW-ra prognosztizálható. A 6100 kW többlet igény kielégítésére öt transzformátor állomás telepítése szükséges, melyeket az új fogyasztási helyek centruma közelében kell megépíteni. Az új 20 kV-os és a kiefeszültségű vezetékeket földkábelekkel kell kiépíteni.

A tervezési terület közvilágítása úgy építendő ki, hogy az megfelelő vagyonbiztonságot, közlekedésbiztonságot adjon, közvilágításra energiatakarékos korszerű lámpatesteket javasolunk alkalmazni.

7.4.2. Földgázellátás

A város földgázellátását a TIGÁZ DSO kft Gödöllői Üzemigazgatósága szolgálja. A földgázellátás bázisa a városi gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás, amely az egységes országos nagynyomású hálózatról kap betáplálást. A városi gázfogadó-nyomáscsökkentő állomástól az elosztás középnyomású hálózattal épült ki. A fogyasztói igények kielégítése helyi egyedi nyomáscsökkentők segítségével biztosított.

A tervezési terület körzetében a meglevő lakóterület ellátására a középnyomású gázellátó hálózat kiépült, a vezetékek átmérői zömmel NÁ 63-asok.

A tervezési terület körzetében a gázelosztás középnyomású hálózattal, a fogyasztók közvetlen ellátása pedig kisnyomású gázzal történik. A kisnyomású gáz előállítása egyedi nyomásszabályozókkal biztosítják.

A lakóterületen a 12 telek beépítése esetén 40 Nm³/óra többlet földgázigény fog fellépni, amelyet a már megépített gázvezetésekről vételezni lehet. A gazdasági területen tervezett létesítmények teljeskörű kiépítése esetén a létesítmények földgázigénye 2550 Nm³/h mennyiségre prognosztizálható. A területen a rövidtávú földgázigény 250, míg a tervezés távlatában az igény 750 Nm³/h. Ezeket az igényeket a tervezési terület körzetében megépített kis átmérőjű vezetékekről nem lehet kielégíteni. A tervezési terület melletti, a Budapesti út északi oldalán elhelyezkedő un. Csonkási terület északi részén ugyanakkor áthalad a Veresegyház és Órbottyánt ellátó nagyközépnyomású vezeték. Erről a gázvezetésekről egy új nyomáscsökkentő állomás építésével várhatóan a rövid és középtávú gázigények kielégíthetők, míg a távlati igények kielégítésére valószínűen új nagyközépnyomású vezeték építésére lesz szükség.

7.5. Elektronikus hírközlés

7.5.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

Veresegyház és benne a tervezési terület környékének a vezetékes elektronikus távközlési ellátását jelenleg az Invitel Rt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ a település vezetékes távközlési hálózatának bázisa, amelyről a veresegyházi igénylők 28-as körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vezetékes távközlés 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.

7.5.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezetékek nélküli táv- (Westel, Pannon GSM, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területen közcélú vezetékek nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tiltott.

TERVLAPOK