



# **NAGYTARCSA**

## **TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

### **KÖZIGAZGATÁSI ÉS ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ**

**-vizsgálati és tervi munkarészek  
az Étv. 9.§ (3) bek. szerinti egyeztetési eljárás  
megismételt lefolytatásához-**

**PESTTERV**

2011. augusztus

Projektszám: 2-05-439

Nagytarcsa településszerkezeti tervét Nagytarcsa Község 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

**A TERV ELKÉSZÍTÉSÉBEN KÖZREMŰKÖDŐK NÉVSORA:****Településrendezés:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező

szakképesítés: okl. városgazdasági üzemmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
építésszakai névjegyzéki szám: 01-3463  
tervezői jogosultság: TT/1É**Zöldfelületek,  
környezetrendezés:****Mándi József**

vezető területrendező

tervezővezető táj- és kertépítész  
tervezőszakképesítés: okl. táj- és kertépítésmérnök  
építésszakai névjegyzéki szám: 01-5149/12  
tervezői jogosultság: TT/T, TK és TR-1**Közlekedés:****Rhorer Ádám**

műszaki igazgató

szakképesítés: okl. építőmérnök,  
okl. városépítés- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-3157  
tervezői jogosultság: K1d-1-Tell, KÉ-SZ, KÉ-T-Tell,  
KÖ-T**Közműellátás:****Hanczár Zsolt (KÉSZ Kft.)**

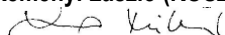
vezetőtervező

szakképesítés: okl. gépészmérnök,  
okl. városépítési- városgazdasági szakmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2418  
tervezői jogosultság: TRe-T, TRh-T, TRv-T**Bíró Attila (KÉSZ Kft.)**

vezetőtervező

szakképesítés: okl. építőmérnök  
mérnökkamarai névjegyzéki szám: 01-2456  
tervezői jogosultság: VZ-T vízmérnöki tervező

**Örökségvédelem**      **régészeti**  
**része (külön**      **kötetben**  
**dokumentálva):**  
**Örökségvédelem**      **építészeti**  
**része:**

**Reményi László (KÖSZ)****Kovács Miklós**

településtervezési vezető tervező

Régész diploma száma: 1230/2001 (ELTE-BTK)

szakképesítés: okl. építésmérnök  
építésszakai névjegyzéki szám: 13-0651/01  
tervezői jogosultság: TT1

**Tervlap szerkesztés, grafika:**  
**Szövegszerkesztés:**

**Gertheis Mátyás, Makkai Krisztina, Pekár Zoltán**  
**Pekár Zoltán**

**Irányító tervező és projekt menedzser:****Pekár Zoltán**

településtervezési vezető tervező (TT/1É 01-3463)

**Ügyvezető igazgató:****Schuchmann Péter**

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.

Budapest, 2011. augusztus

**TARTALOMJEGYZÉK:**

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| FIGYELEMFELHÍVÁS!                                                         | 4  |
| BEVEZETÉS                                                                 | 4  |
| ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: SZAKÁGI MŰLEÍRÁSOK                                 | 5  |
| 1. ELŐZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK, TERVEZÉSI SZEMPONTOK     | 5  |
| 2. TÉRSÉGI ÖSSZEFÜGGÉSEK                                                  | 7  |
| 3. FŐBB TELEPÜLÉSI STATISZTIKAI ADATOK (TERÜLET, NÉPESSÉG, LAKÁSÁLLOMÁNY) | 8  |
| 4. NÉPESSÉGPROGNÓZIS                                                      | 17 |
| 5. TELEPÜLÉSSZERKEZÉS                                                     | 18 |
| 5.1. Településszerkezet                                                   | 19 |
| 5.1.1. Adottságok                                                         | 19 |
| 5.1.2. Tervjavaslat                                                       | 21 |
| 5.2. Terület-felhasználás                                                 | 24 |
| 5.2.1. Lakóterületek (lakásállomány)                                      | 24 |
| 5.2.1.1. Adottságok                                                       | 24 |
| 5.2.1.2. Tervjavaslat                                                     | 25 |
| 5.2.2. Vegyes területek (közintézmények)                                  | 27 |
| 5.2.2.1. Adottságok                                                       | 27 |
| 5.2.2.2. Tervjavaslat                                                     | 28 |
| 5.2.3. Gazdasági területek                                                | 30 |
| 5.2.3.1. Adottságok                                                       | 30 |
| 5.2.3.2. Tervjavaslat                                                     | 30 |
| 5.2.4. Különleges területek                                               | 31 |
| 5.2.4.1. Adottságok                                                       | 31 |
| 5.2.4.2. Tervjavaslat                                                     | 31 |
| 5.2.5. Közlekedési területek                                              | 31 |
| 5.2.5.1. Adottságok                                                       | 31 |
| 5.2.5.2. Tervjavaslat                                                     | 32 |
| 5.2.6. Zöldterületek                                                      | 32 |
| 5.2.6.1. Adottságok                                                       | 32 |
| 5.2.6.2. Tervjavaslat                                                     | 32 |
| 5.2.7. Erdőterületek                                                      | 32 |
| 5.2.7.1. Adottságok                                                       | 32 |
| 5.2.7.2. Tervjavaslat                                                     | 32 |
| 5.2.8. Mezőgazdasági területek                                            | 33 |
| 5.2.8.1. Adottságok                                                       | 33 |
| 5.2.8.2. Tervjavaslat                                                     | 33 |
| 5.2.9. Vízgazdálkodási területek                                          | 33 |
| 5.2.9.1. Adottságok                                                       | 33 |
| 5.2.9.2. Tervjavaslat                                                     | 33 |
| 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA     | 33 |
| 6.1. Adottságok                                                           | 33 |
| 6.2. Tervjavaslat és a tervi megoldások összhangja                        | 39 |
| 7. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM                                                | 43 |
| 7.1. Művi értékek védelme, örökségvédelmi hatástanulmány                  | 43 |
| 7.1.1. Vizsgálat                                                          | 43 |
| 7.1.2. Változtatási szándékok                                             | 46 |
| 7.1.3. Hatáselemzés                                                       | 47 |
| 7.1.4. Összefoglaló                                                       | 48 |
| 7.2. Táji és természeti értékvédelem                                      | 49 |
| 7.2.1. Adottságok                                                         | 49 |
| 7.2.2. Tervjavaslat                                                       | 50 |
| 8. TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS                                       | 50 |
| 8.1. Éghajlati adottságok                                                 | 50 |
| 8.2. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme                         | 50 |
| 8.3. A termőföld védelme                                                  | 50 |
| 8.4. Élővilág, ökológiailag értékes területek                             | 51 |
| 8.5. A települési környezet védelme                                       | 51 |
| 8.5.1. Hulladékgazdálkodás                                                | 51 |
| 8.5.2. A levegő tisztaságának védelme                                     | 51 |
| 8.5.3. Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem                              | 52 |
| 8.5.4. Zöldterületek fejlesztése                                          | 54 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 8.6. Biológiai aktivitásérték .....                              | 54 |
| 8.7. Tájékoztató a környezeti vizsgálatról .....                 | 54 |
| 9. KÖZLEKEDÉS .....                                              | 55 |
| 9.1. Adottságok: .....                                           | 55 |
| 9.2. Tervjavaslat .....                                          | 55 |
| 10. KÖZMŰVESÍTÉS .....                                           | 57 |
| 10.1. Vízellátás .....                                           | 60 |
| 10.2. Szennyvíz elvezetés .....                                  | 61 |
| 10.3. Csapadékvíz elvezetés .....                                | 61 |
| 10.4. Energiaellátás .....                                       | 62 |
| 10.4.1. Villamosenergia ellátás .....                            | 63 |
| 10.4.2. Földgázellátás .....                                     | 63 |
| 10.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség .....     | 64 |
| 10.5. Elektronikus hírközlés .....                               | 64 |
| 10.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények .....                 | 64 |
| 10.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények .....           | 65 |
| JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ .....                                     | 66 |
| A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV .....                                 | 66 |
| A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT JAVASLATA ..... | 66 |
| M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA .....          | 66 |
| TERVLAPOK .....                                                  | 80 |

### TERVLAP JEGYZÉK:

-Jóváhagyandó munkarészek-

| Rajzszám | Rajz megnevezése                                                          | Méretarány |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| TSZT     | Településszerkezeti, tájrendezési, környezetalakítási és közlekedési terv | m=1:8.000  |

-Alátámasztó munkarészek-

| Rajzszám        | Rajz megnevezése                                                                                       | Méretarány |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| AT              | Alaptérkép a módosítással érintett területek igazgatási területen belüli elhelyezkedésének jelölésével | m=1:8.000  |
| TSZJÁV          | Településszerkezeti tervi jogi állapot vizsgálata                                                      | m=1:8.000  |
| Tervjavaslatok: |                                                                                                        |            |
| TFSZT           | Távlati fejlesztési, terület-felhasználás változtatási szándékok tervlapja                             | m=1:8.000  |
| KF-Á            | Közműfejlesztési javaslat: átnézeti helyszínrajz                                                       | m=1: 8.000 |
| KF-V            | Közműfejlesztési javaslat: vízellátás                                                                  | m=1:6.000  |
| KF-SZ           | Közműfejlesztési javaslat: szennyvízelvezetés                                                          | m=1:6.000  |
| KF-CS           | Közműfejlesztési javaslat: felszíni vízelvezetés                                                       | m=1:6.000  |
| KF-E            | Közműfejlesztési javaslat: energia közművek                                                            | m=1:6.000  |

Budapest, 2011. augusztus

## FIGYELEMFELHÍVÁS!

A tárgyi terv egyeztetési folyamata 2009 óta tart. A Pest megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész 2011 június 27-i keltű legutóbbi észrevétele alapján feltétlenül szükség van arra, hogy az önkormányzat a teljes tervdokumentációt újra egyeztesse le az Étv. 9.§ (3), (4) és (6) bekezdéseiben rögzített egyeztetési fázisok megismétlésével. A terv jóváhagyása csak ezen egyeztetési eljárás lezárását követően válik lehetségessé.

Ennek megfelelően ez a dokumentáció a terv Étv. 9.§ (3) bekezdésében rögzített egyeztetési fázis megismételt lefolytatására készült el! E dokumentációba bedolgoztuk a korábbi egyeztetési fázisokban résztvevő szervezetek és az önkormányzat észrevételeit. A dokumentációban tehát a korábbi javaslatoknak és döntéseknek megfelelően átvitelt munkarészek találhatók!

Felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a tervezés során a most dokumentált TSZT-vel párhuzamosan külön kötetben a HÉSZ és az SZT is készül. Mivel a két munka tartalmilag teljes átfedésben van egymással ezért az alátámasztó munkarészeket mindkét feladatra kiterjedően ebben a kötetben dokumentáltuk, így értelemszerűen a HÉSZ és az SZT dokumentációjában külön nem ismételtük meg azokat. Az elkülönített dokumentálás célja a településszerkezeti terv elválasztása a helyi építési szabályzattól és szabályozási tervtől elősegítve ezzel a tervek véleményezését, jóváhagyását és alkalmazását.

## BEVEZETÉS

Az e munka tárgyát képező, Nagytarcsa Község településszerkezeti tervét, helyi építési szabályzatát és szabályozási tervét, az önkormányzat megbízásából cégünk a PESTTERV Kft., a 2005 első negyedévének végén kötött tervezési szerződés alapján és keretei között végzi. A településtervezési munka 2005. második negyedében az adatbeszerzésekkel, illetve az önállóan nem dokumentált szakági helyszíni vizsgálatokkal indult.

A terv elkészítésének célja az volt, hogy a 2001-ben készült jelenleg is hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv a megváltozott önkormányzati igényeknek megfelelően korszerűsítésre kerüljön, a módosított OTÉK jelkulcsnak megfelelően átszerkesztésre kerüljön és az időközben elkészült szabályozási tervek is beillesztésre kerüljenek. A tárgyi tervezési szerződés és többszöri módosítása alapján a tervezési munka kiindulásként megszabott feladatai:

- a) a településfejlesztési koncepció készítésében való szakmai közreműködés;
- b) a településszerkezeti terv (továbbiakban TSZT); a teljes igazgatási területre elkészült szabályozási terv (továbbiakban SZT); és a helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) korszerűsítése és az új elképzeléseknek megfelelő részleges módosítása;
- c) a teljes teranyag módosított OTÉK-nak megfelelő átszerkesztése és digitális formában történő feldolgozása;
- d) a korábban elkészült és jóváhagyott 9 db részterületre szóló szabályozási terv megoldásainak beillesztése a település egészére szóló SZT-be;
- e) a sportpálya megközelítését szolgáló közterület-szabályozás adatszolgáltatás alapján történő rögzítése;
- f) a honvédségi (Petőfi) lakótelep és a tervezett új óvoda szabályozási tervének előkészítése (csak szerkezeti tervi szintű előkészítés készül, a később elkészítendő részletes szabályozási terv megalapozására);
- g) a már eddig meghozott önkormányzati területátsorolási döntések tervbeillesztése igény és lehetőség szerint;
- h) környezeti vizsgálat és értékelés elkészítésének szükségességét megállapító előkészítő eljárásban való tervezői közreműködés;
- i) a Felső- és az Alsó-székesen tervezett iparterületek, az M31-től K-re, a Szőlők-alján-tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek, illetőleg az Alsó-réten tervezett lakóterület-bővítés megvalósításához szükséges tervi megoldások kidolgozása.
- j) a korábban hatályos tervelözményként átadott SZT-k és TSZT módosításokat a tervezés szempontjából kiindulási alapként kell tekinteni azzal, hogy a DÍNP által már jelzett, ún országos ökológiai hálózathoz tartozó területek nem lehetnek beépítésre szánt területek és építési övezetek,
- k) a módosított tervben átsorolásra tervezett területek nagyságának a BATrT által biztosított ún. 3%-

- os átsorolási keretek között kell maradnia,
- l) a közigazgatási határtól mért 200 m-es sávban a mostani tervezés során új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,
  - m) a korábbi tervekben tartalékterületként jelölt és a 2009-es terv változatban visszaminősítésre szánt területek terület-felhasználása a korábbi tervekben rögzítetteknek megfelelően változatlanul be kell sorolni a korábbi tartalékterületi besorolásuknak megfelelő terület-felhasználásba, azaz visszaminősítésre nem kerülhet sor. Tehát a korábban tervezett visszaminősítések utáni átcsoportosítás sem alkalmazható,
  - n) az ún. hidraulika területét nem lehet gazdasági területként megjelölni, marad közlekedési terület,
  - o) azokat a fejlesztéseket, amelyeket a fentiek miatt nem lehet a TSZT-be és az SZT-be beilleszteni, a távlati fejlesztési elképzelések bemutatását szolgáló tervlapra át kell vezetni,
  - p) az egyéb szempontok vonatkozásában a korábbi önkormányzati döntéseknek és a közigazgatási szervek által adott észrevételekben foglaltaknak megfelelően kell eljárni,

A fentiekben túlmenően a településszerkezeti terv és szabályozási terv valamint a helyi építési szabályzat kidolgozásának részét képezi a 4/2003.(II.20.) NKÖM rendeletnek megfelelő, a település egészére kiterjedő örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése is.

A munka elkészítésének célja az, hogy a módosult önkormányzati elképzelések jelenjenek meg a módosított tervben, illetve a napi építési hatósági munka alapján leszűrt tanulságok is kerüljenek beépítésre az anyagba. Ezek az igények azonban természetesen csak az egyéb jogszabályi követelményekkel összhangban jelenhetnek meg a módosított tervben. Ezért a munka elkészítése során a megjelent igényeket szűrtük a jogszabályi lehetőségekkel.

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ: SZAKÁGI MŰLEÍRÁSOK**

### **1. ELŐZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ELŐKÉSZÍTŐ MUNKARÉSZEK, TERVEZÉSI SZEMPONTOK**

#### **• TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ**

A tervezést az e tervezés első ütemében elkészült, a településszerkezeti terv és a szabályozási terv elkészítését megalapozó településfejlesztési koncepció önkormányzati jóváhagyása teszi lehetővé. E koncepciót a község önkormányzatának képviselő-testülete a 18./2006 (III.18.) ÖK. határozattal hagyta jóvá. Az általános és részletesebb tervezési szempontok a településfejlesztési koncepcióban kerültek meghatározásra. A településfejlesztési koncepció lényegesebb megállapításai:

- Nagytarcsa Község jelenlegi térségi kapcsolatai, jelentősége és szerepe a település fejlődésével párhuzamosan alapvetően ne változzon meg. A település méretnövekedése esetén is maradjon települési alapellátásokat teljes körűen biztosító, a környezető településekkel jó kapcsolatokat ápoló, de a magasabb szintű szolgáltatások esetén más települések ellátására támaszkodó agglomerációs község.
- Nagytarcsa Község a távlatban legyen egy legfeljebb 6.000 fő lélekszámú és a népesség jó színvonalú ellátásához szükséges szolgáltatásokkal és intézményekkel illetve munkahelyekkel rendelkező fenntartható, komfortos és élhető település.
- A település fejlesztése során az országos (M0, M31) és helyi jelentőségű közúthálózati fejlesztésekre (a központot tehermentesítő elkerülő útvonal kialakítására) különös hangsúlyt kell fektetni. A település turisztikai vonzerejének növelése érdekében a kerékpárút-hálózat fejlesztéséről is gondoskodni kell. A szennyvízelvezető hálózat teljes körű kiépítése majd a rákötések kikényszerítése települési érdek. A csapadékvíz-elvezetést a település egészén meg kell oldani. A kedvezőbb településarculat megteremtése miatt törekedni kell a föld feletti közművek felszín alá telepítésére.
- A település meglévő művi és természeti értékeit védeni kell. Szükség esetén a lehetőségek függvényében az országoson túl akár helyi eszközöket is alkalmazni kell e cél elérésére.
- A település fejlesztése során törekedni kell a táji értékek megőrzésére. Ezek között kiemelt szerepet kell kapjon a Szilas-patak menti nedves rétek, ligetek jelenlegi állapotának fenntartása. Az M0 és M31 térségében megvalósuló, továbbá az egyéb gazdasági célú fejlesztésekhez kapcsolódóan törekedni kell a véderdőterületek kiterjedésének növelésére a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklése és a településszerkezet továbbtagolása érdekében. A község



roncsolt területeinek rekultivációjáról gondoskodni kell.

- A község településszerkezetének fejlesztése során:
  - = a szükséges országos és helyi jelentőségű közúthálózati fejlesztések megvalósulását támogatni kell;
  - = a fejlesztések meghatározásánál prioritást kell biztosítani a kompakt területhasználat kialakításának, a szétagoltság megszüntetésének, illetve a már műszakilag igénybevett területek hasznosításának;
  - = a tervezett népességszám befogadásához szükséges új kertvárosias lakóterületek az arra alkalmas területeken kerüljenek kialakításra azzal, hogy a meghatározó területhasználat változatlanul a lakóterület maradjon a településen;
  - = az ellátási igényekhez igazodóan a szolgáltató és intézményi területek megvalósításához szükséges területeket biztosítani kell, különös tekintettel a közsgközpont és a sportpálya környezetére;
  - = az M0 fejlesztési potenciálját kihasználva a helyi munkahely-ellátottság jelentős növelése érdekében jelentős nagyságban szükséges kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek kijelölése;
  - = a településen meglévő különleges területhasználatokat (pl. temető, honvédség, bánya, sportpálya) a területhasználat sajátosságainak és a települési érdekek megfelelően kell kezelni, illetve a rekreációs és zöldfelületi jellegű területhasználatokat támogatni kell;
  - = a település közparki, zöldfelületi ellátottsága javítandó;
  - = a meglévő erdők területe nem csökkenthető;
  - = a megmaradó mezőgazdasági területeken belül az arra alkalmas területeken a kertgazdasági használatnak kell prioritást biztosítani

Mindezeket a fejlesztési elképzeléseket a településszerkezeti terv készítése során a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénnyel való összhang biztosítása érdekében vizsgálni szükséges. A településfejlesztési koncepció és a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT) közötti feszültségek esetén a későbbiekben törekedni kell arra, hogy a BATrT-be átemelhetők legyenek a településfejlesztési törekvések.

## • TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVI ELŐZMÉNYEK

A munka elkészítéséhez a következő jelenleg is érvényes közvetlen tervelőzményeket használtuk fel:

- Nagytarcsa településszerkezeti terve (VÁTI 2001.) 57/2000. (X. 16.) ÖK. határozat.
- Nagytarcsa szabályozási terve és helyi építési szabályzata (VÁTI 2001.) 4/2001.(IV.2) ÖK. rendelet.
- Nagytarcsa Öreg-hegyi lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2002.) 8/2002/(V.15) ÖK. rendelet. ((HÉSZ módosítást tartalmaz és a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.) E rendelet módosításra került a 6/2005 (III.2.) ÖK rendelettel.
- Nagytarcsa Vadvirág u. – Zöldmező u. – Szilas-Patak által határolt terület szabályozási terve (Szász+Szász 2002.) 12/a/2002.(VI. 17.) ÖK. rendelet. (Nem tartalmaz HÉSZ módosítást, csak a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)
- Nagytarcsa Népőiskola mögötti lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2001.) ismeretlen számú rendelet. (Nem tartalmaz HÉSZ módosítást, csak a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba.)
- Nagytarcsa víztorony környezete lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2001.) 17/2001. (XII.10.) ÖK. rendelet. (HÉSZ módosítást tartalmaz és a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.) E rendelet módosításra került (Szász+Szász 2005.) a 20/2005 (V.25.) ÖK. rendelettel.
- Nagytarcsa Alsó-rétek-dűlő lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2003.) 7/2003. (III.21.), illetve 11/2003. (VI.11.) ÖK. rendeletek. (Nem tartalmaz HÉSZ módosítást, csak a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)
- Nagytarcsa Jókai utca alatti lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2004.) 2/2004.(III.04.) ÖK. rendelet. (Nem tartalmaz HÉSZ módosítást, csak a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)
- Nagytarcsa Berken-alul-dűlő (1042/35 hrsz) Szilas-patak melletti lakóterület szabályozási terve (Metróber 2004.). 1/2004.(I.28.) ÖK. rendelet. (HÉSZ módosítást tartalmaz, és a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)
- Nagytarcsa Öreg-szőlő (volt zártkert) lakóterület szabályozási terve (Szász+Szász 2004.) 17/2004.(XI.25.) ÖK. rendelet. (Nem tartalmaz HÉSZ módosítást, csak a HÉSZ mellékleteként a

szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)

- Nagytarcsa Malom-Árok Feletti terület szabályozási terve (For-ma Kft. 2008.) 15/2008.(V.26.) ÖK. rendelet. (HÉSZ módosítást tartalmaz és a HÉSZ mellékleteként a szabályozási tervlap lép hatályba, illetve a szerkezeti terv módosítása történt meg.)

A vizsgálati munkarészek között dokumentált ún. TSZJÁV jelű lapon bemutattuk a fenti szabályozási tervek területi kiterjedését, hogy az egyes területek szabályozási tervi érintettsége kirajzolódjon.

#### • TERVEZÉSI ALAPTÉRKÉP

A tervezési alaptérkép alapját földhivatali eredetű hivatalos alaptérkép digitális állománya képezi. Ez a térkép további információként tartalmazza az EOVS 10.000 ma-ú térkép (FÖMI) rétegvonalait is. Tervezési alaptérképként tehát ez az önkormányzattól származó összedolgozott digitális városrendezési alaptérkép szolgált. A digitális alaptérképet (a jelenleg is használt utolsó változatot) az önkormányzattól 2008. január 31-én kaptuk meg. A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készültek, kizárólag településrendezési célra használhatók!

#### • EGYÉB KAPCSOLÓDÓ ELŐZMÉNYEK, FORRÁSOK

A településrendezési munka megindítása során az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (2) bek. b) pontjával összhangban a tervek véleményezésében érdekelt közigazgatási szerveket az önkormányzat megkereste. A visszaérkezett válaszevelekből megismert előzetes véleményekben foglaltak tervezés során hasznosítható elemeit figyelembe vettük. A visszaérkezett előzetes közigazgatási véleményekből következően betartandó település-specifikus különleges tervezési elvek:

- A szöveges változtatásokra a hatályos HÉSZ módosításával kerüljön sor.
- Művelésből való kivonás és belterületbe vonás csak a szükséges nagyságrendben történjen, valamint elsősorban a gyengébb termőhelyi adottságú területeken.
- Az M0 és az M31 nyomvonalát figyelembe kell venni a tervezésnél.
- A településen lévő HM objektumokat eredeti funkciójában kívánják hasznosítani.
- A települési anyaggyerőhely(ek)et fel kell tüntetni.
- Az erdőterületek beépíthetőségének meghatározása során ki kell kötni az erdészeti hatóság engedélyének beszerzési kötelezettségét.
- Figyelembe kell venni a települési és a kerepesi vízművek kútjainak hidrogeológiai védőterületét.
- Nincs műemlék a településen, de a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a tervlapokon fel kell tüntetni. Örökségvédelmi hatástanulmányt el kell készíteni.
- A tervet a védett és védendő természeti értékek lehatárolását tartalmazó megküldött térképi melléklettel összhangban kell elkészíteni.

A tervezés során a következő egyéb külső forrásmunkákat vettük igénybe:

- KSH népszámlálási kiadvány (2001)
- Műemlék jegyzék (OMVH)

#### • EGYÉB MUNKARÉSZEK

A munkához elkészített ún. örökségvédelmi hatástanulmány régészeti alátámasztó munkarészét az Archeosztráda Kft. készítette el, amelyet tervezési munkánk során felhasználtunk, ehhez az anyaghoz önállóan is dokumentálva csatoltunk.

A Felső- és az Alsó-székesen tervezett iparterületek, az M31-től K-re, a Szőlők-alján, illetve a Ny-i településrészen az M0 határán, a Naplás-dűlőn tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek megvalósításának előkészítésére rendelkezésünkre álltak a szükséges tulajdoni lapok. Eszerint megállapítható, hogy a területek jelenlegi dűlőút-hálózata döntő részben önkormányzati, kisebb részben állami tulajdonban, a főutak területe állami tulajdonban, az egyéb területek magán- és személyi tulajdonban vannak.

## 2. TÉRSÉGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A település Pest megyében található. Nagytarcsa a Budapesti Agglomeráció K-i szektorába, a Gödöllői (statisztikai) Kistérséghez tartozó, és Budapesttel közvetlenül határos, és mintegy 3.000 fő lélekszámú község. A település Budapesttől K-i irányban, a „0” km-től mintegy 20 km távolságra és autóval kedvező esetben félórányi utazási időre található a Pesti hordalékkúp-síkságon. Nagytarcsával közvetlenül határos Budapest XVI. kerülete, Budapest XVII. kerülete, Pécel és Kistarcsa. A településen áthaladó országos közutakon (3102, 3103. j. ök. utak) a szomszédok közül közvetlenül csak Pécel nem közelíthető meg. A közúti kapcsolatokon kívül vasúti megközelítési lehetőséggel nem rendelkezik Nagytarcsa.



### • REGIONÁLIS ÉS KISTÉRSÉGI KAPCSOLATOK

Agglomerációs (Budapesti) kapcsolatok: Mint budapesti agglomerációs településen, Nagytarcsán is egyre erősödően érezhetőek az agglomerációs hatások. A település részére Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás (pl. kórházak, egyetemek, színházak stb.) döntő részét, de a középfokú ellátásban (pl. középiskolák) is jelentős szolgáltatásokat nyújt. A települési munkaerő felesleg foglalkoztatását is jelentős mértékben a főváros biztosítja (ingázás). Nagytarcsa a fővárosi népesség egyik kitelepülési célterülete. A helyi népességnövekedés fő forrása a budapesti népességkiáramlás, de más országrészekből és országokból is megfigyelhető a népességbeáramlás. A kitelepülők egy része azonban megtartja budapesti munkahelyét, így a lakosságnak ez a része csak lakik itt, és esetleg még esetenként az alapfokú közintézményi szolgáltatásokat is Budapesten veszi igénybe. Az életszínvonal várható emelkedésével bizonyosan számítani lehet az "öslakos" népesség Budapest irányába fellépő igényeinek emelkedésével is.

Elsődleges kistérségi kapcsolatok: A község korábbi járási központjával -Gödöllővel- való hagyományos igazgatási kapcsolatai hosszútávon is megmaradnak. A környező nagyobb települések (elsősorban Kistarcsa) munkahelyteremtő és egyéb intézményi jellegű szolgáltatásait távlatilag is igénybe fogja venni a helyi lakosság. A kistarcsai napi kapcsolatok jónak értékelhetők.

Egyéb kistérségi kapcsolatok: A budapesti, gödöllői és kistarcsai kapcsolatai meghatározóak a településnek. Az egyéb településekkel való kapcsolatok (pl. Pécel, Isaszeg, Csömör, stb.) sokkal lazábbak.

### • IGAZGATÁSI TERÜLETEN BELÜLI KAPCSOLATOK

A település közigazgatási területén belüli kapcsolatokat értékelve az alábbi megállapítások tehetők. A település központi belterülete az alapellátási funkciók biztosításával vonzó hatást gyakorol a belterület szélei mentén elhelyezkedő egyéb belterületekre és külterületi beépített területekre (új lakóterületek, iparterületek, volt majorok, honvédségi területek, lakótelep).

## 3. FŐBB TELEPÜLÉSI STATISZTIKAI ADATOK (TERÜLET, NÉPESSÉG, LAKÁSÁLLOMÁNY)

A települési népesség jellemzőinek (népességszám, korösszetétel, iskolázottság, foglalkoztatottság, családok) vizsgálata, értékelése során a 2001. évi népszámlálási (KSH publikációban szereplő) adatokat vettük alapul. A helyi társadalom vizsgálatánál helyszíni adatfelvételre, célzott települési szociológiai vizsgálatok elvégzésére nem volt mód. Ettől függetlenül azonban frissebb kiinduló adatokat is igyekeztünk korábban az önkormányzattól beszerezni és az átadott adatokat alábbi elemzéseinkben felhasználtuk. Az adatok korszerűsége a régebbi adatfelvételi állapot miatt ugyan némi kritikával illelhető, de a tendenciák és nagyságrendek jól érzékelhetők.

### • FŐBB TERÜLETI ADATOK

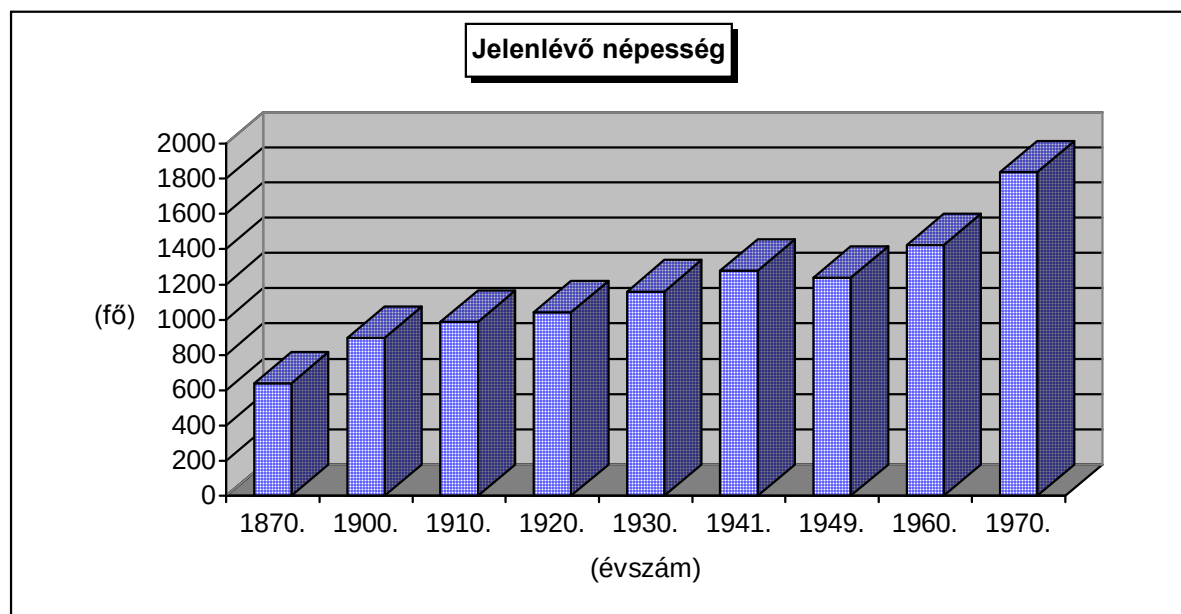
A településre jellemző főbb területi jellegű és azzal összefüggésben lévő népességi adatokat a következő KSH adatokra épített táblázat tartalmazza.

| A település alapadatai (KSH 2001. és TAKARNET 2006.) |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Igazgatási terület (ha) -TAKARNET 2006.-             | 1213,9396 |
| Lakónépesség (fő)                                    | 2788      |
| Átlagos népsűrűség (fő/km <sup>2</sup> )             | 229,7     |
| Belterületek (ha) -TAKARNET 2006.-                   | 200,4367  |
| Külterület (ha) - TAKARNET 2006.-                    | 1013,5029 |

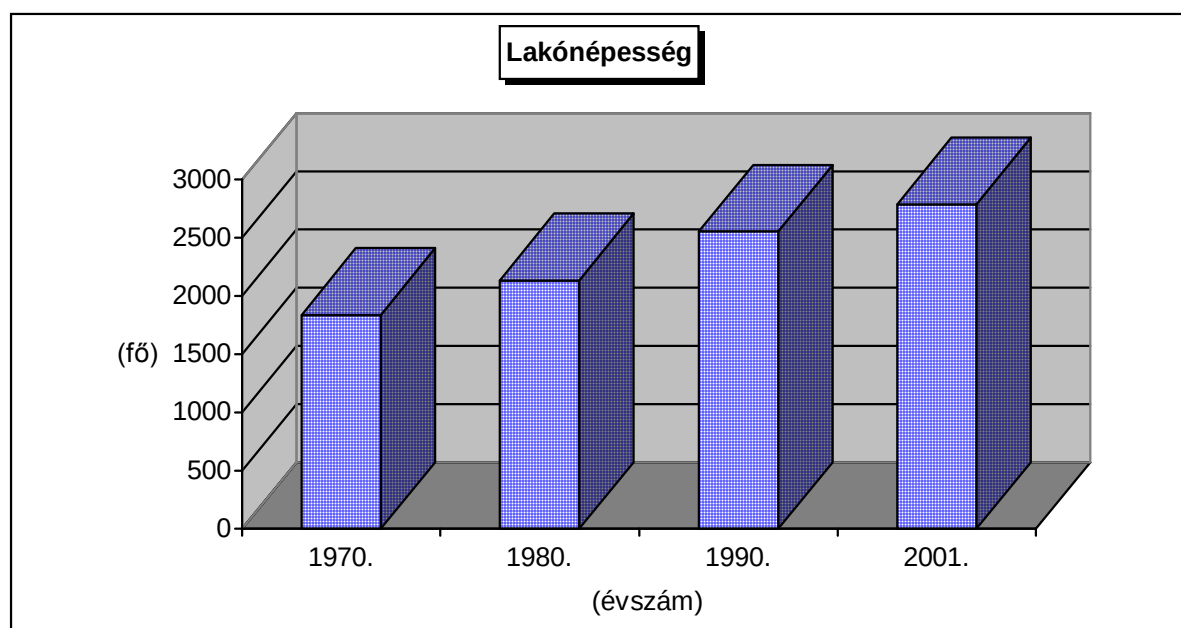
### • A NÉPESSÉGSZÁM EDDIGI ALAKULÁSA

A település népességszáma a XIX. század végétől napjainkig folyamatosan növekedett. A 2004-es utolsó rendelkezésünkre álló adat szerint a népességszám 3.090 fő. A településen az 1990-2001 közti időszakra jellemző megyei községi (-4,6 %), és városi (-2,4 %) átlagos népességcsökkenés helyett népességnövekedés volt tapasztalható (9,1 %). Az utóbbi évtizedek népességszám változására (lassuló növekedés) jellemző, hogy a korábban jelentősebb bevándorlás mértéke mérséklődik, illetve a természetes szaporodás pozitív egyenlege is csökken. A külterületi népességszám nagysága 2001-ben 795 fő volt -, ami a település akkori népességének kb. 28,5 %-a volt. (A 2001-es népszámlálás szerint a települési 2.788 főből 1993-en a belterületeken, 795-en a külterületen laktak.) A helyi adatok alapján 2004-ben már csak 782-en laktak a külterületen, ami kismértékű csökkenést jelez.

| A népesség számának alakulása (KSH adat 2001.) |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Jelenlévő népesség                             | 1870. | 1900. | 1910. | 1920. | 1930. | 1941. | 1949. | 1960. | 1970. |
| (fő)                                           | 638   | 896   | 988   | 1043  | 1160  | 1279  | 1237  | 1424  | 1836  |



| A népesség számának alakulása (KSH adat 2001.) |       |       |       |       |
|------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Lakónépesség                                   | 1970. | 1980. | 1990. | 2001. |
| (fő)                                           | 1837  | 2135  | 2555  | 2788  |



| A lakónépesség számának alakulása 1990-től 2004-ig (helyi adat) |       |       |       |       |       |       |
|-----------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|                                                                 | 1999. | 2000. | 2001. | 2002. | 2003. | 2004. |
| (fő)                                                            | 2646  | 2626  | 2548  | 2806  | 2946  | 3090  |

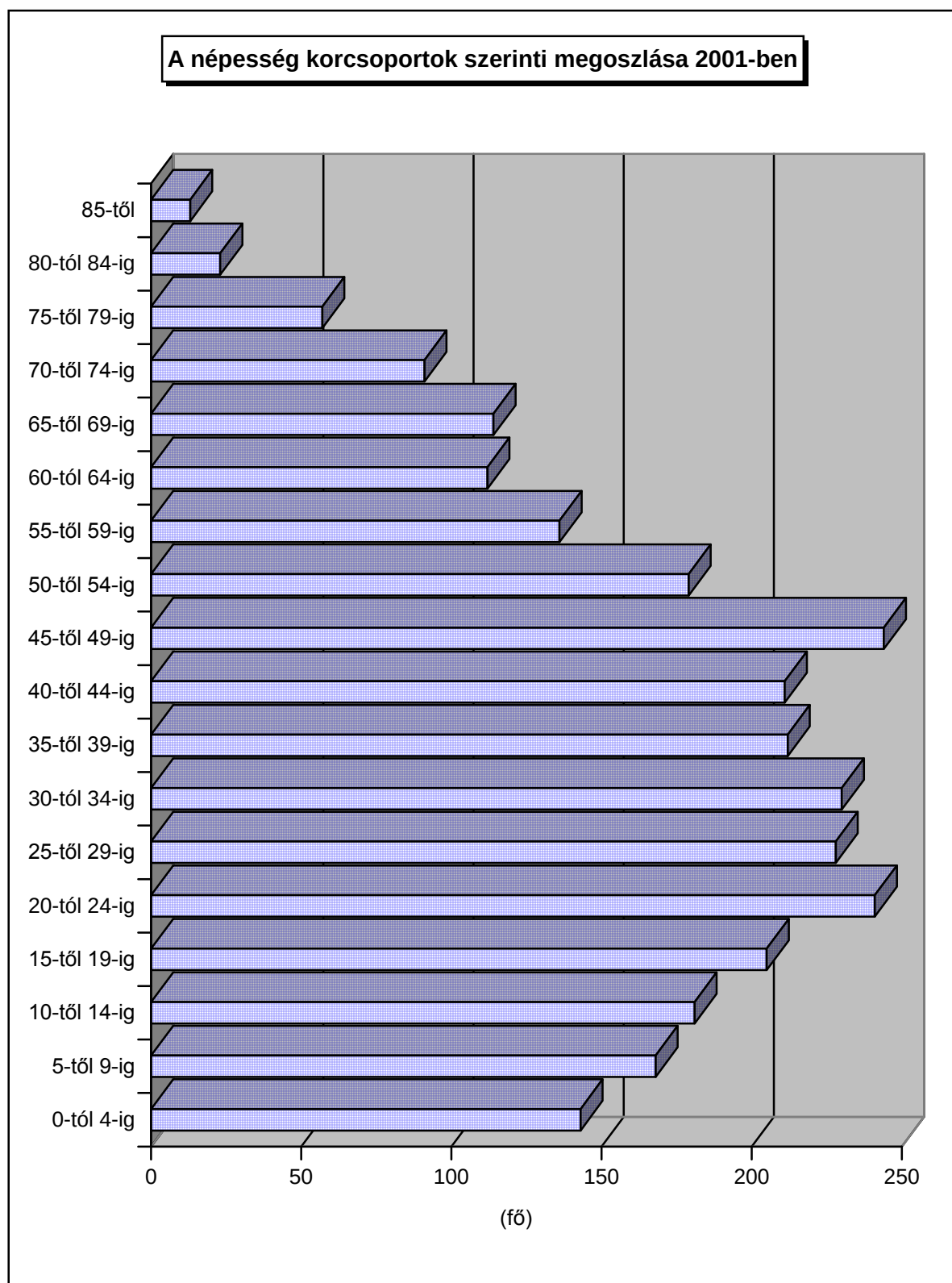
| Népszaporodás (KSH adat 2001.) |       |      |       |      |       |      |       |
|--------------------------------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|
|                                | 1970. |      | 1980. |      | 1990. |      | 2001. |
| Lakónépesség összesen          | 1837  |      | 2135  |      | 2555  |      | 2788  |
| Élve születések száma          |       | 274  |       | 322  |       | 332  |       |
| Halálozások száma              |       | 169  |       | 255  |       | 300  |       |
| Természetes szaporodás         |       | +105 |       | +67  |       | +32  |       |
| Vándorlási különbözet          |       | +193 |       | +353 |       | +201 |       |
| Tényleges szaporulat           |       | +298 |       | +420 |       | +233 |       |

| A népesség nemek szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) | összesen | férfi | nő   | 1000 férfira jutó nő |
|-------------------------------------------------------|----------|-------|------|----------------------|
| Népesség száma                                        | 2788     | 1351  | 1437 | 1064                 |

• **A NÉPESSÉG KORÖSSZETÉTELE**

A korcsoportok szerinti népességmegoszlás adatait figyelembe véve (az ún. korfa alakját vizsgálva) megállapítható, hogy a település népesség korösszetétele szerint öregedő volt 2001-ben, azaz viszonylag kevés a gyermekek, és ezzel párhuzamosan magas az időskorúak aránya a lakónépességen belül. Az egyes egymás utáni korosztályok létszámbeli változása sem egyenletes (nagy ugrások tapasztalhatóak), ami a korosztályonként eltérő igények kielégítésének tervezhetőségét, gazdaságosságát nagyban rontja.

| A népesség korcsoportok szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) | 2001. |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| Lakónépesség összesen                                        | 2788  |
| 0-tól 4-ig                                                   | 143   |
| 5-től 9-ig                                                   | 168   |
| 10-től 14-ig                                                 | 181   |
| 15-től 19-ig                                                 | 205   |
| 20-től 24-ig                                                 | 241   |
| 25-től 29-ig                                                 | 228   |
| 30-től 34-ig                                                 | 230   |
| 35-től 39-ig                                                 | 212   |
| 40-től 44-ig                                                 | 211   |
| 45-től 49-ig                                                 | 244   |
| 50-től 54-ig                                                 | 179   |
| 55-től 59-ig                                                 | 136   |
| 60-től 64-ig                                                 | 112   |
| 65-től 69-ig                                                 | 114   |
| 70-től 74-ig                                                 | 91    |
| 75-től 79-ig                                                 | 57    |
| 80-től 84-ig                                                 | 23    |
| 85-től                                                       | 13    |



#### • A NÉPESSÉG ISKOLÁZOTTSÁGA

2001-ben a 7 évesnél idősebb korú népességen belül a felsőfokú végzettségűek aránya a megyei átlagot (11 %) meghaladta. A településen ez a mutatószám 14 % volt. Természetesen a megyei községek átlagnál (8,6 %) is jelentősen jobb ez az érték. A megyei városok átlaga ebben az időszakban 13,6 % volt, amit szintén meghaladott a település lakosságának képzettségi mutatója.

| A 7 éves és idősebb népesség legmagasabb iskolai végzettség szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) |     |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| Összesen                                                                                         |     | 2586 |
| Általános iskola (osztály)                                                                       | 0   | 35   |
|                                                                                                  | 1-7 | 372  |
|                                                                                                  | 8   | 547  |
| Középiskola érettségi nélkül                                                                     |     | 620  |
| Középiskola érettségivel                                                                         |     | 649  |
| Egyetem, felsőfokú iskola oklevél nélkül                                                         |     | 69   |
| Egyetem, felsőfokú iskola oklevéllel                                                             |     | 294  |

#### • A NÉPESSÉG VALLÁS ÉS FELEKEZET SZERINTI MEGOSZLÁSA

A 2001-es népszámlálás adatai alapján a lakosság 19,2 %-a egyházhoz, felekezethez nem tartozónak minősítette magát. A többség (35 %) evangélikus vallású, de említésre méltó a római katolikusok (24,9 %) és reformátusok (9,4%) települési arányszáma is.

| Vallás és felekezet szerinti megoszlás (KSH adat 2001.) | Fő   |
|---------------------------------------------------------|------|
| római katolikus                                         | 694  |
| görög katolikus                                         | 26   |
| ortodox                                                 | 4    |
| református                                              | 263  |
| evangélikus                                             | 976  |
| baptista                                                | 1    |
| többi protestáns                                        | 12   |
| az örök világtörvényt hirdető vallás                    | 1    |
| egyházhoz, felekezethez nem tartozó                     | 537  |
| nem válaszolt                                           | 254  |
| ismeretlen, nincs válasz                                | 20   |
| összesen                                                | 2788 |

#### • A NÉPESSÉG NEMZETISÉGI HOVATARTOZÁS SZERINTI MEGOSZLÁSA

Az alábbi táblázat szerint a 2001-es népszámlálás adatai alapján a lakosság 95,7 %-a tartja magát magyarnak. A kisebbségek közül a legnagyobb a szlovák nemzetiség aránya (2,8 %).

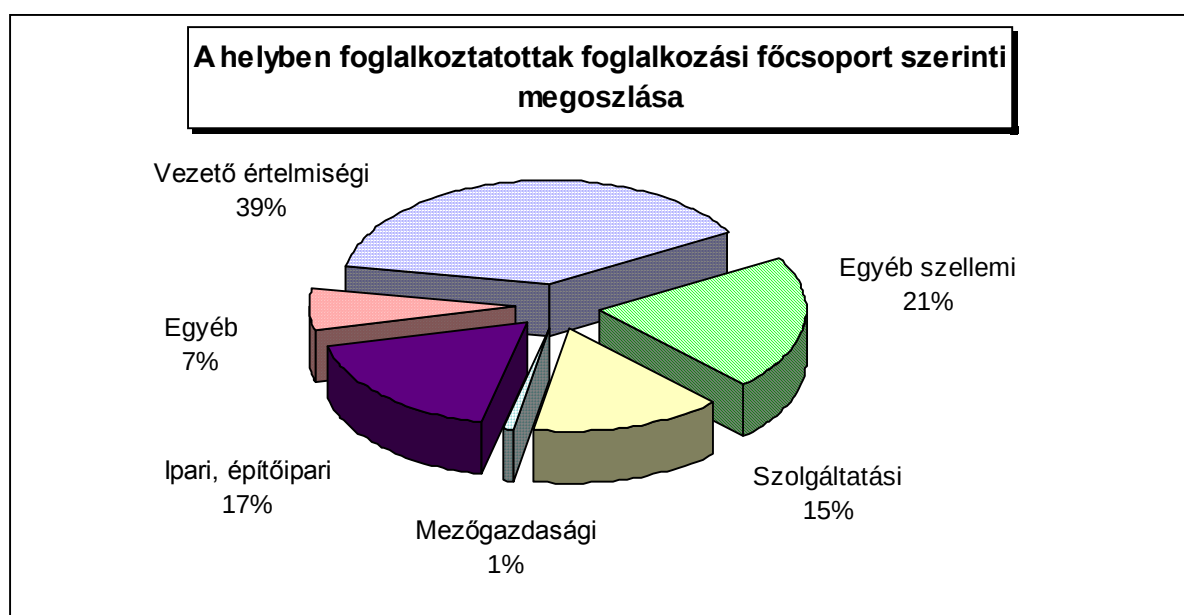
| Nemzetiségi hovatartozás (KSH adat 2001.) | Fő   |
|-------------------------------------------|------|
| összesen:                                 | 2788 |
| magyar                                    | 2668 |
| kisebbséghez tartozó összesen             | 92   |
| német                                     | 6    |
| román                                     | 2    |
| ruszín                                    | 5    |
| szlovák                                   | 77   |
| szlovén, vend                             | 2    |

#### • FOGLALKOZTATOTTSÁG

Az utóbbi évtizedekben a foglalkoztatottak száma növekedett, majd visszaesett, és az inaktív keresők (nyugdíjasok, járadékosok) számaránya jelentősen megnőtt. Az utóbbi évtizedekben a munkanélküliség megjelent, majd a munkanélküliek száma is megemelkedett. A népesség foglalkozási főcsoportok szerinti megoszlása, összetétele a megyei átlagtól kedvezőbb, amennyiben a tercier szektor részaránya kisebb a megyei átlagnál. Az ingázók aránya a településen 40,1 %. Az összes ingázó aránya a megyei községek átlagában 31 %, míg a megyei összes település átlagában 28 %, a megyei városok átlagában pedig 24,5 %. Látható e számokból, hogy a település munkavállalóinak tekintélyes része ingázni kényszerül, így Nagytarcsa agglomerációs település. Az ingázási adatokból látható, hogy 2001-ben a naponta ingázó dolgozó, az összes helyben lakó aktív kereső 69,1 %-át teszi ki. (A település aktív keresőinek száma a helyi munkahelyek számához képest jóval magasabb volt.) A 2001-es statisztikai adatokat megfigyelve megállapítható továbbá, hogy a bejáró dolgozók jóval kevesebben (12,1 %) vannak a naponta elingázókhoz képest. Az ingázás a tanulók körében is megfigyelhető markáns jelenség (61,8 %).

| A népesség gazdasági aktivitás szerint (KSH adat 2001.) | 1980. | 1990. | 2001. |
|---------------------------------------------------------|-------|-------|-------|
| Összesen                                                | 2135  | 2555  | 2788  |
| Foglalkoztatott                                         | 1138  | 1216  | 1170  |
| Munkanélküli                                            | -     | 28    | 69    |
| Inaktív kereső                                          | 386   | 548   | 761   |
| Eltartott                                               | 611   | 763   | 788   |

| A helyben foglalkoztatottak foglalkozási főcsoport szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) | Megyei átlag % |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------|
| Összesen                                                                                | 118            | 100  |
| Vezető értelmiségi                                                                      | 880            | 19   |
| Egyéb szellemi                                                                          | 479            | 21   |
| Szolgáltatási                                                                           | 339            | 16,8 |
| Mezőgazdasági                                                                           | 22             | 2    |
| Ipari, építőipari                                                                       | 395            | 32,3 |
| Egyéb                                                                                   | 149            | 8,9  |



| A lakó és a nappali népesség jellemzői (KSH adat 2001.) |                                          |      |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------|------|
| Lakó (éjszakai népesség)                                | összesen                                 | 2788 |
|                                                         | nem dolgozik, tanul                      | 1116 |
|                                                         | helyben dolgozik                         | 554  |
|                                                         | más településen dolgozik, tanul (eljáró) | 1118 |
| Más településről jár be dolgozni                        |                                          | 144  |
| Nappali népesség összesen                               |                                          | 1814 |
| Helyben lakó foglalkoztatott                            | együtt                                   | 1170 |
|                                                         | helyben dolgozik                         | 362  |
|                                                         | más településen dolgozik (eljáró)        | 808  |
| Más településről jár be dolgozni                        |                                          | 142  |
| Helyben foglalkoztatott együtt                          |                                          | 504  |
| Helyben lakó tanuló                                     | együtt                                   | 502  |
|                                                         | helyben tanul                            | 192  |
|                                                         | más településen tanul                    | 310  |
| Más településről jár be tanulni                         |                                          | 2    |
| Helyben tanuló együtt                                   |                                          | 194  |

#### • CSALÁDOK

Az alábbi táblázatok alapján a településen is megfigyelhető jelenség az egy családból álló háztartások számának dominanciája (77 %), és a nem családháztartások igen magas aránya (19 %). Az 1980-ra csökkenő a családnagysági értékek (, azaz a családtagok száma, illetve a családonkénti gyermekszám) enyhe növekedésbe fordultak az utolsó húsz évben.



| Háztartások és családok főbb adatai (KSH adat 2001.) |                 | 1970. | 1980. | 1990. | 2001. |
|------------------------------------------------------|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| Háztartások száma                                    |                 | 515   | 604   | 864   | 957   |
| 100 háztartásra jutó                                 | személy         | 357   | 353   | 291   | 291   |
|                                                      | foglalkoztatott | 200   | 188   | 137   | 122   |
| Családok száma                                       |                 | 539   | 630   | 727   | 813   |
| 100 családra jutó                                    | családtag       | 311   | 297   | 298   | 303   |
|                                                      | összes gyermek  | 119   | 110   | 118   | 120   |

| Háztartások, háztartás-összetétel szerint (KSH adat 2001.) |  | Megoszlási arány % |
|------------------------------------------------------------|--|--------------------|
| Összesen                                                   |  | 100                |
| Család háztartás                                           |  | 81                 |
| Egy családból álló háztartás                               |  | 77                 |
| Két és több családból álló háztartás                       |  | 4                  |
| Nem családháztartás összesen                               |  | 19                 |

| A családok családösszetétel szerint (KSH adat 2001.) |  |     |
|------------------------------------------------------|--|-----|
| Összes család száma                                  |  | 813 |
| Házaspár összesen                                    |  | 608 |
| Házaspár+0 gyerek                                    |  | 167 |
| Házaspár+1 gyerek                                    |  | 199 |
| Házaspár+2 gyerek                                    |  | 190 |
| Házaspár+3 gyerek                                    |  | 41  |
| Házaspár +4 (vagy több) gyerek                       |  | 11  |
| Élettárs összesen                                    |  | 65  |
| Élettárs+0gyerek                                     |  | 38  |
| Élettárs+1gyerek                                     |  | 15  |
| Élettárs+2gyerek                                     |  | 11  |
| Élettárs+3gyerek                                     |  | 1   |
| Élettárs+4 (vagy több) gyerek                        |  | -   |
| Egy szülő összesen                                   |  | 140 |
| Egy szülő+1 gyerek                                   |  | 95  |
| Egy szülő+2 gyerek                                   |  | 41  |
| Egy szülő+3 (vagy több) gyerek                       |  | 4   |

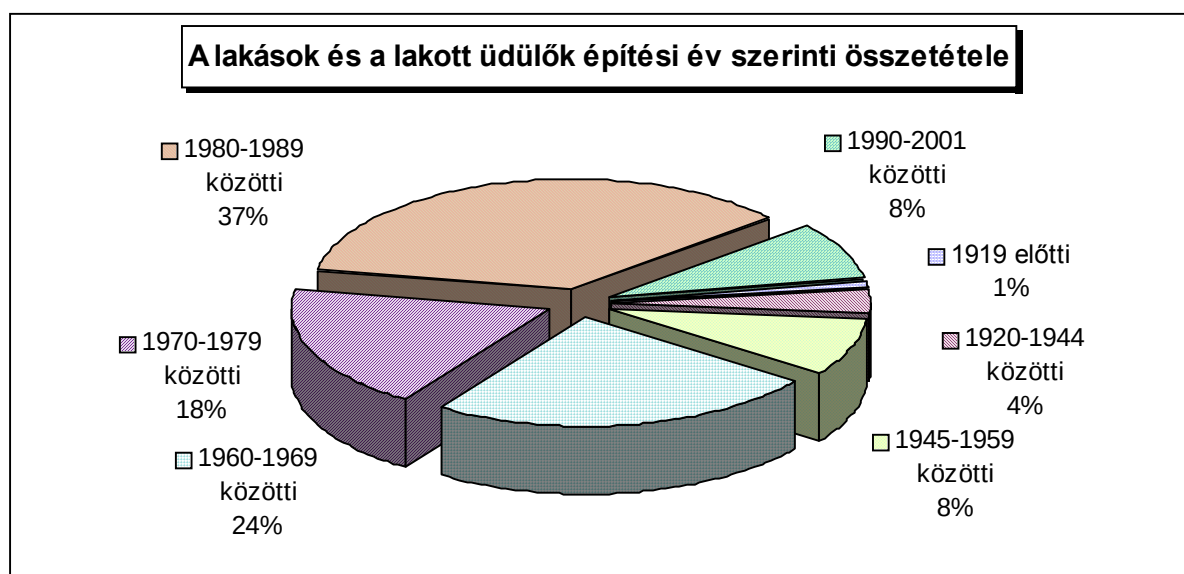
#### • A LAKÁSÁLLOMÁNY STATISZTIKAI ADATAI ÉS ÉRTÉKELÉSE

Nagytarcsa lakásszáma 2001-ben a KSH szerint 957 db volt. A lakásállomány döntő része (75 %-a) volt természetes személyek tulajdona, 24,6 %-a egyéb tulajdon. A lakások és a népesség száma folyamatosan nő. A nem lakott lakások aránya magas, 5,8%. A lakásvagyon mindössze 13 %-a 1944 előtt épült, míg az 1970 óta épült lakások aránya 63 %. A lakásállomány korösszetétele tehát a statisztika szerint a megyei települési átlagánál kedvezőbb. A lakásállomány 62 %-a három és több szobás. A lakásállomány 46,6 %-a alapterületre 80 m<sup>2</sup>-nél nagyobb. A lakóházak 95,7%-a földszintes. A lakásállomány mindössze 68,8 %-a volt összkomfortos. A lakások száma 2001-ben 957 db, a háztartások száma 957 db volt. Így az egy lakásra jutó háztartások száma 1. Ez azt jelenti, hogy egy háztartásra statisztikai értelemben egy lakás jut, így mennyiségi lakáshiány nincs (100%-os az ellátottság).

| A lakások és lakott üdülők tulajdoni jellege és használati jogcíme szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) |                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----|
| Összesen                                                                                                |                                 | 957 |
| Tulajdonjelleg                                                                                          | természetes személyek tulajdona | 720 |
|                                                                                                         | önkormányzati tulajdon          | 2   |
|                                                                                                         | egyéb tulajdon                  | 235 |
| Lakott lakások használati jogcíme                                                                       | tulajdonosi                     | 680 |
|                                                                                                         | bérelti, szolgálati             | 219 |
|                                                                                                         | egyéb                           | 1   |

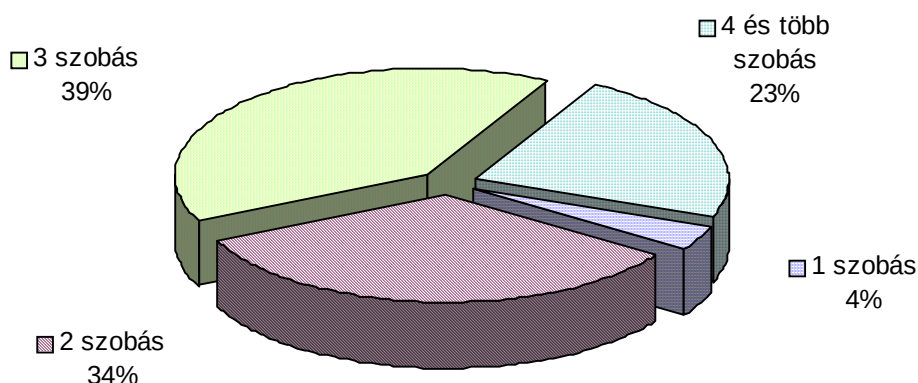
| Lakások rendeltetése (KSH adat 2001.)          |                                   |          |      |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|----------|------|
| Lakóegység összesen                            |                                   |          | 958  |
| Lakás                                          | együtt                            |          | 957  |
|                                                | lakott                            |          | 900  |
|                                                | nem lakott                        |          | 56   |
|                                                | üdülésre                          | használt | 1    |
|                                                | más célra                         |          | -    |
| Üdülő                                          | együtt                            |          | -    |
|                                                | lakott                            |          | -    |
|                                                | üdülésre                          | használt | -    |
|                                                | más célra                         |          | -    |
| Lakás és lakott üdülő együtt                   |                                   |          | 957  |
| Lakott egyéb lakóegység                        |                                   |          | 1    |
| Intézeti háztartási lakóegység                 |                                   |          | -    |
| Lakók                                          | lakásban                          |          | 2787 |
|                                                | üdülőben                          |          | -    |
|                                                | egyéb lakóegységben               |          | 1    |
|                                                | intézeti háztartási lakóegységben |          | -    |
| 100 lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó |                                   |          | 310  |

| A lakások és lakott üdülők építési év szerint (KSH adat 2001.) | (db) | Megyei települési átlag (%) |
|----------------------------------------------------------------|------|-----------------------------|
| Összesen                                                       | 957  | 100                         |
| 1919 előtti                                                    | 9    | 10                          |
| 1920-1944 közötti                                              | 34   | 10,4                        |
| 1945-1959 közötti                                              | 79   | 10,4                        |
| 1960-1969 közötti                                              | 234  | 14,4                        |
| 1970-1979 közötti                                              | 175  | 22,4                        |
| 1980-1989 közötti                                              | 347  | 19,2                        |
| 1990-2001 közötti                                              | 79   | 13,2                        |



| Lakások és lakott üdülők szobaszám szerinti megoszlása (KSH adat 2001.) |      |
|-------------------------------------------------------------------------|------|
| Szobaszám                                                               | (db) |
| Összesen                                                                | 957  |
| 1 szobás                                                                | 36   |
| 2 szobás                                                                | 323  |
| 3 szobás                                                                | 381  |
| 4 és több szobás                                                        | 217  |

### A lakások és lakott üdülők szobaszám szerinti megoszlás



### Lakások és lakott üdülők alapterülete (KSH adat 2001.)

| Összesen | A lakás alapterülete (m <sup>2</sup> ) |       |       |       |       |       |            | Egy lakásra jutó alapterület (m <sup>2</sup> ) |
|----------|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|------------------------------------------------|
|          | 29 alatt                               | 30-39 | 40-49 | 50-59 | 60-79 | 80-99 | 100 felett |                                                |
| 957      | 9                                      | 50    | 60    | 146   | 243   | 142   | 304        | 85                                             |

### A lakó- és üdülőházak magassága és nagysága (KSH adat 2001.)

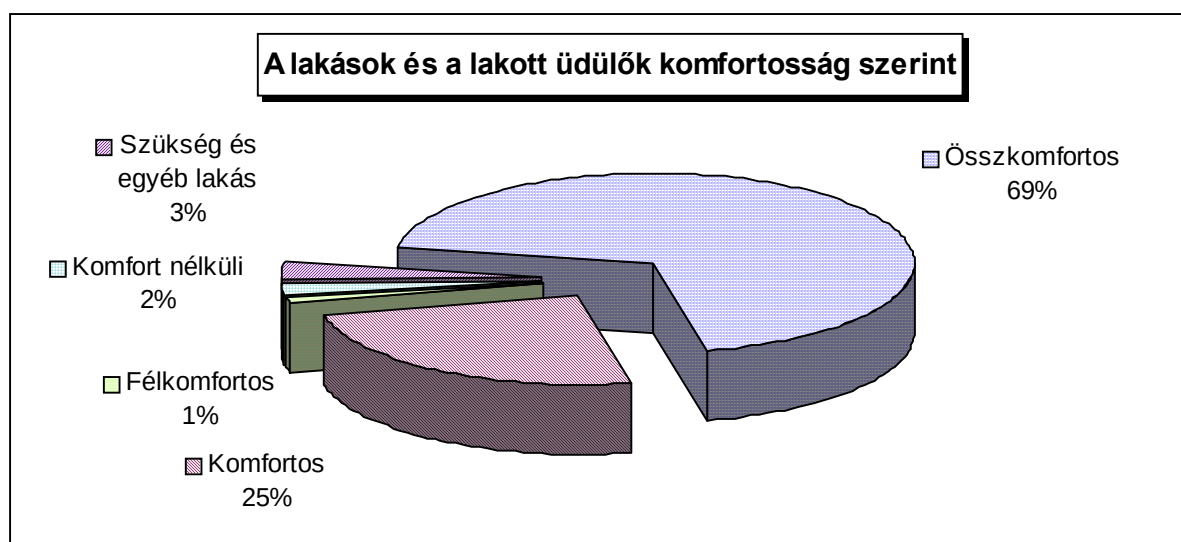
|                              |        |     |
|------------------------------|--------|-----|
| Összesen:                    |        | 607 |
| Lakóház:                     |        | 607 |
| Üdülőház:                    |        | -   |
| Földszintes:                 |        | 581 |
| Emeletes:                    |        | 26  |
| Lakóépületenkénti lakásszám: | 1      | 567 |
|                              | 2-3    | 14  |
|                              | 4-10   | 4   |
|                              | 11-től | 22  |

### Lakások és lakott üdülők felszereltség és fűtés szerint (KSH adat 2001.)

|                    |                     |          |     |
|--------------------|---------------------|----------|-----|
| Összesen           |                     |          | 957 |
| A lakások ellátása | Vízzel              | Hálózati | 936 |
|                    |                     | Házi     | 3   |
|                    | Meleg folyóvízzel   |          | 932 |
|                    | Vízöblítéses WC-vel |          | 923 |
|                    | Csatornával         | Köz      | 759 |
|                    |                     | Házi     | 180 |
|                    | Gázzal              | Hálózati | 763 |
|                    |                     | Palack   | 34  |
| Központos fűtéssel |                     | 685      |     |

### Lakások és lakott üdülők komfortosság szerint (KSH adat 2001.)

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Összesen:              | 957 |
| Összkomfortos          | 659 |
| Komfortos              | 238 |
| Félkomfortos           | 10  |
| Komfort nélküli        | 20  |
| Szükség és egyéb lakás | 30  |



#### 4. NÉPESSÉGPROGNÓZIS

Ebben a részben (a más fejezetekben szereplő településfejlesztési elképzelésekkel összhangban) a települési népesség számának a jövőben várható alakulását prognosztizáltuk. Erre az előrejelzésre azért van szükség, mert ennek révén váltak feltáráshatóvá a helyben élő népesség távlati igényei a településszolgáltatásokkal szemben. A lakossági igényeknek pedig csakis akkor lehet kellően megfelelni, ha meg tudjuk becsülni a lakónépesség távlati alakulását. Ha ismerjük és meg tudjuk becsülni a helyben élő népesség számát a kérdéses időszakokban, akkor a tervezés során a közúthálózatokkal, a közintézmény, valamint közműellátó rendszerekkel szemben felmerülő lakossági igényekre tudjuk méretezni az ellátórendszereket is. A települési népességszám távlati alakulását azonban nyilvánvalóan csak kisebb nagyobb pontatlansággal tudjuk előre jelezni, hiszen a tényleges távlati népességszámot több olyan külső tényező is befolyásolja, amelyet nem láthatunk előre pontosan, illetve amelyre nincsen ráhatásunk (pl. országos népesedési, népességvándorlási vagy az agglomerációs folyamatok).

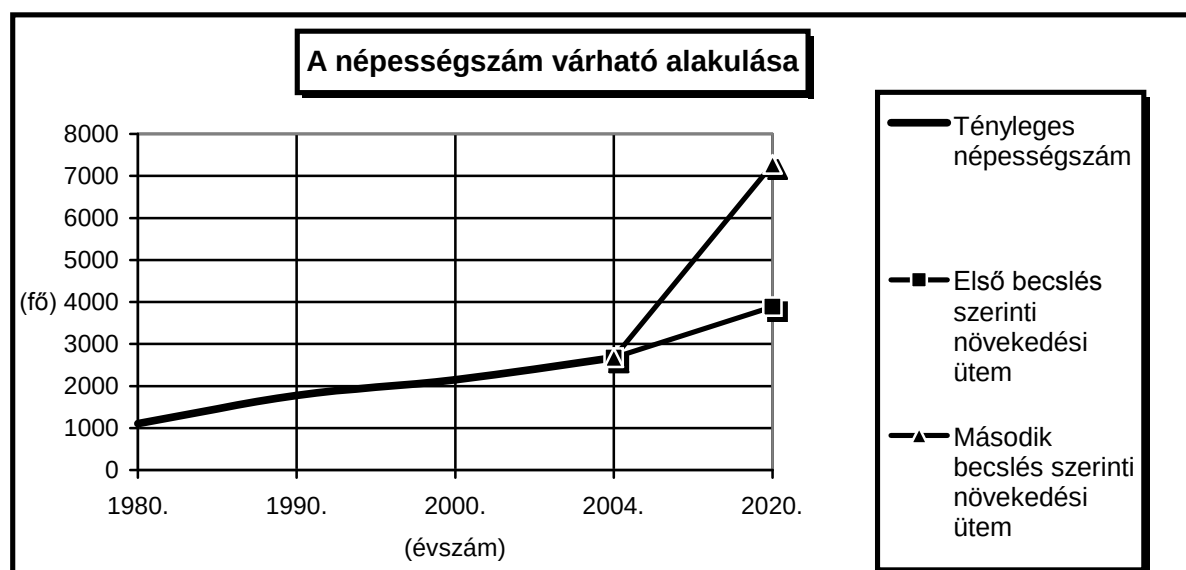
Kiindulópontként azokat a biztosabb tényezőket kell számba vennünk, melyeket nagyobb pontossággal ismerhetünk. A biztos tényezők közül ismerjük a település lakásszámát, valamint a múltbeli és jelenlegi népességszámot. Ismerjük a települési és az országos népesedési folyamatokat, illetve tudjuk azt is, hogy a település képviselőtestülete milyen lakóterület fejlesztéseket (új lakások részére történő új telekalakítási lehetőségeket) irányzott elő.

A tényleges távlati valós népességszám várhatóan két szélső érték között alakul majd a településen. Az egyik szélső érték (első becslés) a jelenlegi települési népességváltozási folyamatokat figyelembevevő, és azt töretlenül továbbfolytató adat lehet. A másik szélső érték pedig (második becslés) a távlatban várhatóan megvalósuló lakóépület állomány nagyságából számított elméleti népességnagyság lehet. Ez utóbbi becslés azt veszi számba, hogy a későbbi állapotban meglévő távlati lakásszámmal mekkora népességszám tartható majd. A távlatban esetleg bekövetkező -, az előző két érték közötti- népességnövekedés mindenképpen hosszabb távú, és fokozatosan megvalósuló folyamat lesz. Ezért az Önkormányzat a népességváltozási folyamatot figyelemmel kísérve elvileg kellő időben, és fokozatos fejlesztésekkel is felkészülhet a közlekedési, a közmű- és a közintézményi infrastruktúra hálózatok fejlesztésére. Előrejelzésünk szerint tehát a települési lakónépesség várhatóan az alábbiak szerint alakul majd:

- (1) Az első becslésünk szerint a település lakónépessége az elmúlt tíz év folyamatainak változatlansága esetén 2025-ig várhatóan 3.888 fő lesz. Ennél a becslésnél kiindulásként, az 1990-es 2.555 fő és a 2004-es 3.090 fő lakónépesség számot, illetve az erre az időszakra jellemző átlagban 38 fő/év népességnövekedési folyamatot vettük figyelembe.
- (2) A második becslés szerint számított elméleti népességnagyság megegyezik a lakóterületek ismertetésénél rögzített lakásszám és lakónépesség számításban szereplő értékekkel. Eszerint 2020 (2025) körül a népességszám 7.280 fő lesz.

A fentiekkel összhangban a méretezés igényeknél a kellő biztonság érdekében mértékadó értéknek a 2020 (2025)-ig tartó időszakra a második becslésben szereplő 2.600 db lakás, 7.280 fő, kicsit kerekítve 2.600 lakás és 7.300 főt vettük figyelembe. A 2004-es 2.671 fő népességszámhoz a 2020 (2025) után terjedő időszak várható mértékadó népességszámát (7.300 fő) viszonyítva a terv távlatán belül mintegy 2,7-szeres irreálisan magas népesség növekedés prognosztizálható a településen. E jelentős (és szerintünk biztosan be nem következő) népességnövekedés következtében várhatóan

mind közmű- mind közintézményi infrastruktúra vonatkozásában a minőségi fejlesztés mellett igen jelentős mennyiségi kapacitásfejlesztésekre is szükség lenne.



A népesség számának legfeljebb 6.000 főre való növelését a településfejlesztési koncepció is prioritásként rögzíti. A terv korábbi munkaközi egyeztetése során a képviselőtestület korábban megerősítette, és csak kis részben törölte azokat a lakóterület fejlesztési döntéseit, amelyek a népességszám fenti mértékű emelkedését okozhatják. Mivel a mértékadórték jelen esetben a 7.300 fős érték adódott ki, ezért a fejlesztések kordában tartására végső lehetőségként azt tudjuk javasolni, hogy az egyes lakóterületek szabályozási terveit - terven rögzített ütemezés hiányában- a mindenkori képviselőtestület csak ütemezve hagyja jóvá. Azaz kísérje figyelemmel a már átsorolt területek beépülését, benépesülését, és csak akkor soroljon át újabb területeket, ha az átsorolás egyéb kapcsolódó feltételei is biztosítottak és a korábbi beruházások is már megvalósultak.

## 5. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

A kiinduló adatok beszerzésére és vizsgálataink elkészítésére 2005. év második felére és 2006. év eleje között került sor, de bizonyos adatok 2007, illetve 2008-ból származnak. A településrendezési szöveges munkarészeket az alábbi fejezet tartalmazza. A műleíráshoz tartozó és a jóváhagyandó rajzi munkarészeket a tartalomjegyzék szerinti témaköri feldolgozással készítettük el.

E helyen külön ki kell emelnünk, hogy a hatályos terv módosításával csak Nagytarcsa néhány részterülete érintett, illetve az elkészült, joghatályos munkarészeknek is csak egyes részeire terjed ki a módosítás. Emiatt e módosítási témaköröket most röviden ismét összefoglaljuk. A terv módosítása mindössze az alábbi témákra terjed ki:

- a településszerkezeti terv, a teljes igazgatási területre elkészült szabályozási terv és a helyi építési szabályzat általános formai -és a lehetséges mértékű tartalmi- korszerűsítésére, az új elképzeléseknek megfelelő részleges módosítására;
- a hatályos tervlapok módosított OTÉK-nak megfelelő átszerkesztésére az új digitális alaptérképre;
- az elkészült 9 db részterületre szóló szabályozási terv megoldásainak beillesztésére a település egészére szóló SZT-be és HÉSZ-be.
- a sportpálya megközelítését szolgáló közterület-szabályozás adatszolgáltatás alapján történő rögzítésére;
- a honvédségi (Petőfi) lakótelep és a tervezett új óvoda szabályozási tervének előkészítésére (csak szerkezeti tervi szintű előkészítésre);
- a már eddig meghozott egyéb átsorolási döntések tervbeillesztésére;
- a Felső- és az Alsó-székesen tervezett iparterületek, az M31-től K-re, a Szőlők-alján tervezett kereskedelmi-szolgáltató területek, továbbá az Alsó-réten tervezett lakóterületi fejlesztések megvalósításához szükséges tervi megoldások kidolgozására.

A terv fentiekben vázolt módosításokkal nem érintett részei tehát alapvetően megegyeznek a jelenleg joghatályos településszerkezeti terv, több szabályozási terv és a helyi építési szabályzat jelenleg érvényes megoldásaival!

Az ún. TSZJÁV jelű lapon bemutattuk a jóváhagyott TSZT-ben és módosításaiban, valamint a

szabályozási tervekben rögzített korábbi átsorolásokat, ezzel rögzítve a tervezés kiinduló jogi állapotát.

## 5.1. Településszerkezet

### 5.1.1. Adottságok

Az igazgatási terület alakja szabálytalan, K-Ny-i irányban hosszúkas amelynek relatíve kis része, 16,5%-a a belterületbe vont, többnyire már beépített és beépítésre szánt terület. A település központi belterülete az igazgatási terület súlypontjától É-ÉNy-ra eltolódva helyezkedik el. A központi belterület környezetében szatellit jelleggel további négy belterületi egység található. A Füzes-Liget nevű belterület a központi belterülettől Ny-ra, az Alsó-rétek-dűlő nevű belterület a központi belterülettől DNy-ra, az Alsó-réten lévő belterület a központi belterülettől D-re, Öreg-hegyi lakóterület a központi belterülettől ÉK-re, a víztorony környezetében lévő lakóterület pedig a központi belterülettől K-re helyezkedik el. A település szerkezetét tagoló, meghatározó fő elemek:

- a Szilas-patak és mellékágai, egyéb domborzati elemek;
- a 3102 j. ök. út (Budapest XVI kerület-Isaszeg), a 3101 (Kistarcsa-Budapest XVII. kerület), továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati gyűjtőúti elemek nyomvonalai;
- az M0 és M31-es utak nyomvonalai;
- a nagy kiterjedésű és különféle besorolású lakóterületek;
- az intézményi szolgáltatásokat befogadó településközpont vegyes területek;
- az ipari és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek (volt majorok területei);
- a sajátos funkcióknak helyt adó különleges területek (sportpálya, temető, honvédségi területek, dísznövény kertészet, anyagdepónia);
- a külterületek meghatározó egyéb területhasználatai a mezőgazdasági, és erdőterületek, vízgazdálkodási területek.

Nagytarcsa természetes domborzatát tekintve alapvetően tagolt. A terepet még változatosabbá teszik patakok, vízfolyások mélyedései, illetőleg a bányák helyi terepalakulatai. A település legmagasabban fekvő részei a K-i részen találhatóak 230 mBf. körüli magassággal, a legmélyebb részei pedig a Szilas-patak D-i szakaszán 155 mBf. körüli szintmagassággal. A település egyéb részeinek szintmagassága a domborzat helyi adottságainak megfelelően az előbbi szélső értékek között változik, a legnagyobb szintkülönbség tehát kb 75 m. A község kialakult domborzati viszonyai és a vízrajzi elemei meghatározó befolyással voltak és vannak a település fejlődésére. A települési vízrajzi elemek közül kiemelkedik a Szilas-patak és mellékága. Ezek az elemek a belterületeket is érintik.

A község közlekedési értékelését a szakági munkarész tartalmazza. A kialakult közlekedési kapcsolatrendszer nagymértékben meghatározza a település életét és egyúttal fejlesztési lehetőségeit is. A közlekedéshálózati elemek közül leginkább a 3101 és a 3102 j. ök. utak belterületeken is áthaladó nyomvonalai választják el egymástól legjobban az egyes településrészeket. Említést érdemelnek még az M0 és az M31-es utak nyomvonalai is, amelyek végső kiépítésük után jelentősen javítják a település megközelíthetőségét, de rontják is egyes településrészek megközelíthetőségét. A településen többé-kevésbé a domborzati adottságokkal összhangban alakult ki a gyűjtő- és a feltáró lakóutcák hálózata. A településen a falvainkra jellemző jelentős kerékpárforgalom ellenére kiépített kerékpárút nincs. Egy helyen (az egyik honvédségi területhez vezető) gyalogúttal találkozhatunk.

Nagytarcsa noha hagyományos, de zömében mégis tervezett szerkezetű település. A település hagyományos és újabban kialakult részei szerkezetileg nem különülnek el egymástól markánsan. A kialakult telekstruktúra rajzolja ki a szerkezeti eltéréseket. A raszteres jelegű, főutcás településmag a Budapest-Isaszeg közötti úton (Rákóczi u.) alakult ki a Kistarcsa felé vezető merőleges keresztutcaival (a Zrínyi u-val) együtt. A később megvalósult ugyancsak raszteres osztású, vagy raszteres jellegű településrészek a településmagtól É-ÉNy-i és D-DK-i irányokban alakultak ki a domborzati adottságokhoz igazodva. A lakótelepek a központi belterület K-i határa közelében alakultak ki két (három) területen. Az utóbbi évek telekosztásai (Öreg-hegy, Víztorony környezete, Alsó-rétek, Szilas-patak menti terület, Öreg-szőlő, Jókai u.) többnyire a XVI kerület felé, Ny-i irányban valósultak meg, de a településtől É-ra, ÉK-re és D-re is történtek fejlesztések. A település meghatározó beépített területei a lakóterületek, amelyek a belterületeken belül döntő túlsúlyban vannak. A település gazdasági (ipari, és kereskedelmi-szolgáltató) területei elsősorban a volt majorokban alakultak ki (és vannak kialakulóban) a település központi belterületének É-i és DK-i részein, illetve a korábbi autószozi helyén, a 3102. j. ök. út Ny-i szakaszánál. A települési közintézmények a Rákóczi u. és a Zrínyi u- Múzeumkert u. tengelyek (feltáró főúthálózat) mentén ellátási centrumot alkotva a településmagban helyezkednek el. A belterületeken -szinte kizárólag az utóbbi években parcellázott területeken- rendkívül sok a beépítetlen telek. Ezek illetve a kisebb-nagyobb zöldfelületek, közparkok lazítják a kialakult területhasználatot. A település igazgatási területének különböző pontjain jöttek létre az egyes sajátos funkcióknak helyt adó különleges területek: temető, kertészet, bánya, anyagdepónia,



honvédségi területek. Említést érdemelnek a település Ny-i és K-i szabdaltan meglévő erdőterületek is. A település vízfelületei (Szilas-patak) vízgazdálkodási területek. A község fennmaradó részein be nem épített mezőgazdasági területek találhatóak.

A település meghatározó beépítésre szánt területi kategóriáját a lakóterületek képezik. A lakóterületek alapvetően az alábbi fő típusokba sorolhatók:

- A honvédségi területek kiszolgálására több ütemben (kislakótelepek) alakultak ki a központi belterület K-i határánál, a Rákóczi u. É-i és D-i oldalán, továbbá a Sztéhló G u. mentén (Petőfi ltp.). E területek jellemzően „tömbtelkes”, egyes esetekben egyedi telkes kialakításúak. A telkek nagysága szélsőségesen változó, az 1.000-1.500 m<sup>2</sup>-től az 5 ha nagyságig terjed. Ezek a teletszerű lakótelepek a nagyvárosias lakóterületi (Petőfi ltp.) és kisvárosias lakóterületi kategóriába tartoznak.
- A település lakóterületeinek zöme jelenlegi besorolása alapján kertvárosias lakóterület. Ezek közé tartozik a hagyományos településközpont területe, az egyéb régebbi kialakítású lakóterületek továbbá az utóbbi években kialakított új, beépülés alatt álló lakóterületek. E területek telekállománya és beépítése is némiképp eltérő jellegzetességeket mutat.
  - = A hagyományos településközpont területén a rendkívül nagy mélységű, óriástelkes telekadottság a meghatározó. E spontán kialakult szalagtelkek további osztása tömbfeltárással megoldható. A telkek szélessége változó, mélysége akár 200 m körüli is lehet, átlagos nagysága 2.500 m<sup>2</sup>-t is meghaladhatja. (E területeket valós használatuk alapján az önkormányzat kérésére falusias lakóövezetbe kell sorolni.)
  - = A településközpont környezetében kialakult régebbi, de tervszerű kialakítású lakóterületek telekrajzolata az előző kategóriánál szabályosabb és arányosabb téglalapokból áll. E telkek nagysága átlagosan 1-2.000 m<sup>2</sup>, de néha kisebb telkek kialakulása is megfigyelhető. (E területeket is valós használatuk alapján az önkormányzat kérésére falusias lakóövezetbe kell sorolni.)
  - = Az egyéb néhány éve kialakított lakóterületek telekállománya egyértelműen tervezett telekosztással alakult ki. Jellemzője a terepadottságokhoz igazodó raszterhálós kialakítás. A jellemző telekméretek a 700-1.000 m<sup>2</sup>-es tartományba esnek.
- A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv alapján csak a Szőlő u. É-i oldalán, a központi belterület É-i határánál lévő egyetlen tömb területe minősül falusias lakóterületnek. Ez a terület szabályosnak tekinthető telekstruktúrán kialakult, falusias (fokozatosan kertvárosiasodó), családiházak beépítésű nagytelkes terület. Jellemzői a hosszúkás téglalapszerű alak (szalagtelkek), az általában 1.000-2.000 m<sup>2</sup> körüli nagyság és a változó telekszélesség.

A település belterületein elszórtan még bárhol találhatók beépítetlen foghíj telkek és területek, de nagyobb számban és kiterjedéssel ezek többnyire az utóbbi években kialakított lakóterületeken találhatók. Ezek a foghíjak, beépítetlen területek az esetleges további lakó célú fejlesztési igényeket egy ideig még mindenképpen ki tudnák szolgálni, sőt elsődleges cél kell legyen ezeknek a foghíjaknak a beépülését szorgalmazni. További belső tartalék lehet egyes nagyobb tömbbelső (településközpont) lakó célú hasznosítása is. Nagytarcsán az átlagos belterületi laksűrűség értéke 2005-ben a KSH adatai alapján 2.004.367 m<sup>2</sup>/ 3.100 fő =646,57 m<sup>2</sup>/fő volt.

A meglévő közintézmények többsége a településközpontban koncentráltan a főutak mentén alakult ki. Így a közintézményi ellátottság a település egészére vetítve nem egyenletes. A lakosságot ellátó alapfokú kereskedelmi és szolgáltató egyéb létesítmények több-kevesebb egyenletességgel a lakóterületek egészén belül megtalálhatók.

A település legjelentősebb kereskedelmi-szolgáltató és ipari termelő vállalkozások a lakóterület szélén, a volt majorterületeken alakultak ki és működnek. E területeken változatos ipari és kereskedelmi, szolgáltató profilal működő vállalkozások telepedtek meg. A korábbi autós MOZI helyén nemrég egy új raktárbázis került kialakításra (Kipper Hidraulika Szervíz), a 3102. j. ök. út Ny-i szakaszánál, a Ny-i településrészben.

A község sportpályája, temetője, honvédségi területei, dísznövény kertészete, anyagdepóniája a különleges terület-felhasználási kategóriába tartoznak, s ezek a sajátos különleges funkciók a tervezés során egyedi problémakezelést is igényelnek majd. Ezek a különleges funkciók az egyes funkciók speciális igényeihez igazodva többnyire külterületen, vagy a külterület közelében elszórtan találhatóak meg.

Nagytarcsa közlekedési területei kizárólag közúti közlekedési területek. Országos és helyi jelentőségű közutak, fő-, gyűjtő-, kiszolgáló- és földutak. Külön kiemelés érdemel az M0 és M31-es autópályák nyomvonalát.

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) viszonylag gyengén ellátott. A település zöldterületi adottságain javít, hogy a településre jellemző falusias családiházak beépítés miatt a rekreációs igények nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A település beépítetlen külterületének nagyon kis hányada erdőterület, nagyobb része be nem épített mezőgazdasági terület, elhanyagolható része vízgazdálkodási terület (patak). Az erdőterületek aránya messze elmarad az országos és a megyei átlagtól, s ezek is szórtan, kisebb egységekben



helyezkednek el a település területén.

### 5.1.2. Tervjavaslat

A tervezés során a hatályos településszerkezeti terv (tervlap és leírás), a helyi építési szabályzat és a település egészére szóló szabályozási terv is megváltoztatásra került. E változások a település egészéhez viszonyítva ugyan nem jelentősek, de tartalmilag, formailag és területi értelemben is az érvényes tervek több elemét érintik.

A lényegesebb területi típusú rajzi változásokat egy áttekintő térképen (AT jelű lapon) ábrázoltuk annak érdekében, hogy a hatályos tervekhez képest történő változások jól összevethetők legyenek.

Az alábbiakban részletezzük a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv, illetőleg a HÉSZ-t érintő önkormányzat által kért módosítási javaslatokat. A változtatások könnyebb térképi nyomon követhetősége érdekében azonosítóval láttuk el az egyes térképen is beazonosítható módosítási elemeket, területeket.

#### • A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP RÖVID LEÍRÁSA

1. Formai egyszerűsítések, korszerűsítések, egyértelműsítések:
  - = A tervi rajzolat a kül- és belterületek vonatkozásában egységes tervlapon kerül bemutatásra az összefüggések értelmezhetősége és az áttekinthetőség biztosítása miatt.
  - = A teljes tervi rajzolat a módosított OTÉK jelkulcsának megfelelően került átszerkesztésre.
  - = A tervlap jelkulcsa, kötelező elemei egyszerűsödtek.
  - = Töröltük a tartalékterület megjelölést és döntő részben a korábbi tartalékterületi tervezett funkciók megtartásával, a tervezett új területhasznosításba soroltuk át az érintett területeket.
  - = Az alábbiakban részletezett új fejlesztési elképzelésekkel összhangban módosított javaslatot tettünk az új belterületi határokra.
  - = Azokat a fejlesztési elképzeléseket, amelyek a település érdekében állnak ugyan, de más jogszabályi előírás miatt e tervbe most még nem illeszthetők be, egy külön alátámasztó munkarészként, a TFSZT jelű fejlesztési lapon ábrázoltuk. Ez a fejlesztési lap képezheti majd az ún. BATrT későbbi módosításának jogi alapját. E lap tartalmáról alább részletesen írunk.
2. A már a korábbi tervekben rögzített, vagy már lezárult tervezéssel megváltoztatott elemek átvezetése:
  - = A megvalósult M0 és M31 nyomvonalait ábrázoltuk. (rajzi változási azonosítójuk: K1, K2)
  - = Az Alsó-székesen a hatályos tervvel (és a nemrég jóváhagyott szabályozási tervvel) összhangban az új lakóterület kialakítását átvezettük összesen kb. 21 ha nagyságú mezőgazdasági területeken. (rajzi változási azonosítója: T1)
  - = Az Árpád Fejedelem u-tól D-re lévő, korábban tartalék fejlesztési területen, a hatályos tervvel összhangban, a meglévő foghíjak hasznosítását átvezettük részben kertvárosias lakóterületeként (1 ha), részben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (1,4 ha). (rajzi változási azonosítójuk: T2, T3)
  - = A Szešlo u. mindkét oldalán lévő tartalékterületekből kertvárosias lakóterületek (5,9+ 8,1 ha) kialakítási javaslatát átvezettük a hatályos tervvel összhangban. (rajzi változási azonosítójuk: T4, T5)
  - = A 265/1 hrsz-ú úttól Ny-ra lévő mezőgazdasági területek, a hatályos tervvel összhangban a korábbi tartalék helyett új falusias lakóterületek (2,3 ha) lesznek. (rajzi változási azonosítója: T6)
  - = Az Öreg-hegyi lakóterülettől D-re lévő mezőgazdasági területeken az új kertvárosias lakóterületek (2,2 ha) kialakítását átvezettük. (rajzi változási azonosítója: T7)
3. A mostani tervezés során a már meglévő beépítésre szánt területek igénybevételével megváltoztatott (változó beépítésre szánt funkciójú) elemek:
  - = A központi belterület kialakult hagyományos lakóterületeinek övezeti besorolását önkormányzati igényre a valós funkciókhoz kell igazítani, összesen kb. 87 ha nagyságú területen. Így e területek a korábbi kertvárosias besorolásból falusias besorolásba kerülnek át (rajzi változási azonosítója: T8)
  - = Centrumképzési okokból a polgármesteri hivatal környezetében új településközpont vegyes területek kialakítását javasoltuk (részben a sportpálya fejlesztéssel összekapcsolva), korábbi kertvárosias lakóterületek funkcióváltásával, összesen 15 ha nagyságú területen. (rajzi változási azonosítója: T9) E területek bővítésére rendelkezésre áll még a sportpálya és a korábbi lakóterületek között egy 1,3 ha nagyságú terület. (rajzi változási azonosítója: T10) A központban kialakuló új vegyes területek D-i határán lévő belterületi erdőből (0,2 ha) közparkot és vízfelületet javasolunk kialakítani. (rajzi változási azonosítója: T11)
  - = A majortól DK-re lévő (Szőlők-alja) területek, a hatályos tervvel összhangban kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (24 ha) lesznek. (rajzi változási azonosítója: T12)
  - = Az isaszegi határnál (Határ-hegy) kialakult bányaterület (8,5 ha) utólagos legalizálását

- elősegítettük különleges depónia területként való feltüntetéssel. (rajzi változási azonosítója: T13)
- = A kialakult korábbi depónia területet (1 ha) beépítésre nem szánt különleges depónia területként kell feltüntetni. (rajzi változási azonosítója: T14)
  - = A volt BM oktatótelek területét (0,4 ha) kertvárosias lakóterületté kívánja átsorolni az önkormányzat. (rajzi változási azonosítója: T15)
  - = Az Excenter Kft telephelyének kialakulása miatt 0,4 ha nagyságú korábbi kertvárosias lakóterület kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lesz. (rajzi változási azonosítója: T15/a)
  - = A Honvéd utca Ny-i végénél tervezett 0,3 ha nagyságú településközpont vegyes terület helyett új kertvárosias lakóterület kialakítását javasoltuk. (rajzi változási azonosítója: T15/b)
  - = A Jókai utca alatti területen korábban kijelölt 0,8 ha nagyságú kertvárosias lakóterület helyén tervezett erdőterület lesz, 1,3 ha nagyságú korábbi kertvárosias lakóterület helyén tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lesz, a 0,9 ha nagyságú korábbi erdőterület tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület lesz. (rajzi változási azonosítója: T15/c)
  - = A Gyöngyvirág utcával határos 1,2 ha nagyságú mély fekvésű korábbi kertvárosias lakóterület helyén új vízgazdálkodási területként egy záportározó kialakítását javasoltuk. (rajzi változási azonosítója: T15/d)
4. A mostani tervezés során beépítésre nem szánt területek igénybevételével megváltoztatott, új beépítésre szánt területté átminősítendő területek: Az átsorolt területek nagysága és elhelyezkedése a BATrT-ben rögzített lehatárolással összhangban van.
- = A belterület melletti honvédségi terület és a Laktanya u. közötti sávban önkormányzati kérésre tervezett kertvárosias lakóterület kialakítását irányoztuk elő 0,5 ha-on. (rajzi változási azonosítója: T16)
  - = Önkormányzati kérésére az Alsó-réten tervezett lakóterületek további növelésére tettünk javaslatot mezőgazdasági területeken (1,3 ha) (rajzi változási azonosítója: T17)
  - = Részben új mezőgazdasági területekből új ipari területek kialakítását javasoltuk a 3101 út DK-i szakaszánál (Felső-székes) és a 3101 út DNy-i szakaszánál (Alsó-székes) összesen (16,9+3,0+23,9+5,2=) 49 ha nagyságban, kb. négyötöd részben már a hatályos településszerkezeti terv tartalékterületi besorolásával összhangban. (rajzi változási azonosítójuk: T18, T19)
  - = Önkormányzati igényre a Vadvirág utca és Tompa utca sarkánál lévő 1,6 ha nagyságú mezőgazdasági terület kertvárosias lakóterület lesz. (rajzi változási azonosítója: T19/a)
5. A mostani tervezés során beépítésre nem szánt területek igénybevételével megváltoztatott, más funkciójú beépítésre nem szánt területté átminősítendő területek:
- = Rögzítettünk egy, a 3102. j. ök út belterületi szakaszának későbbi kiváltására is alkalmas új elkerülő úti nyomvonalat, a D-i településrészben az M0-lal és az M31 utakkal való keresztezések között. (rajzi változási azonosítója: K3)
  - = A község központi területein zajló belső közúti forgalmak összefogására és a központ részbeni tehermentesítésére egyaránt alkalmas új belső gyűjtőúti hálózat kialakítása ábrázolásra került. (rajzi változási azonosítójuk: K4, K5)
  - = A Szőlők-alján tervezett kereskedelmi területek feltárását biztosító gyűjtőutat ábrázoltuk az M31-től K-re. (rajzi változási azonosítója: K6)
  - = Az Alsó-székesen tervezett lakóterületektől D-re új közpark (1,7 ha), a csapadékvizek ártalommentes elhelyezésének biztosítása érdekében új vízgazdálkodási területként (7,2 ha) egy záportározó kialakítását és ettől D-re új erdő (1,2 ha) létesítését javasoltuk. (rajzi változási azonosítójuk: T20, T21, T22)
  - = Az M0 mentén az Alsó-székes és a XVII. kerület határától mért 200 m-es zónán belül új speciális közlekedési terület (gépjármű várakozó terület) kialakítását javasoltuk 2,6 ha-on. (rajzi változási azonosítója: K7)
  - = A Szilas-patak Alsó-rét és a Malomárok-fölötti dűlő közti régi medre mentén 11,4 ha-on véderdő helyett funkciócserével turisztikai, egészségügyi erdőterületek, és a megtörtént művelésből való kivonás rögzítéseként 0,4 ha-on mezőgazdasági terület kialakítást javasoltuk. (rajzi változási azonosítójuk: T23, T24)
  - = Az ún biológiai aktivitásérték egyenlegének biztosítása miatt új védelmi célú erdőterület kialakítását javasoltuk 42,7 ha-on a kistarcsai határnál (Öreg-hegy) és az M31 mentén. (rajzi változási azonosítója: T25)
- **A TÁVLATI FEJLESZTÉSI, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK TERVLAPJÁN (A TFSZT JELŰ TERVLAPON) RÖGZÍTETT ELEMÉK -ezek nem kerülnek jóváhagyásra, csak a település további távlati fejlesztési elképzeléseiről szóló tájkoztatás célját szolgálják-**
    - = A Berken-felüli mezőgazdasági területek a Vadvirág u. É-i oldalán (23,0 ha) jellemzően lakóterületi, de ezen belül különleges (4 ha nagyságú sport, rekreációs, wellness) területi

- fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítójuk: TÁ1. és TÁ6.)
- = A Felső-réti mezőgazdasági területek -a Vadvirág u. D-i és É-i oldalán- (1,2 ha) lakóterületi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ2.) E területek egy részének építési célú hasznosítása természetvédelmi okokból várhatóan később sem lesz lehetséges.
  - = A Laktanyától É-ra lévő mezőgazdasági területek (11,5 ha) lakóterületi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ3.)
  - = A Laktanyától D-re lévő mezőgazdasági területek (4 ha) lakóterületi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ4.)
  - = A Berdón lévő mezőgazdasági területek (2,5 ha) lakóterületi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ5.)
  - = Az isaszegi út mellett, a Prielohon lévő mezőgazdasági területek (21,5 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ7.)
  - = A Szőlőkben lévő mezőgazdasági területek (10 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ8.)
  - = A Szőlők-alján lévő tervezett gazdasági területek és az M31 közötti mezőgazdasági területek (7 ha) további kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ9.)
  - = Az isaszegi út mellett lévő mezőgazdasági területek (3,7 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ10.)
  - = A Felső-székesen lévő mezőgazdasági területek (15,2 ha) további ipari gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ11.)
  - = Az Alsó-székesen lévő mezőgazdasági területek (27,9 ha) további ipari gazdasági területi fejlesztésre kerültek kijelölésre. (rajzi változási azonosítója: TÁ12.)
  - = Az Alsó-réten tervezett lakóterületek további növelésére tettünk javaslatot mezőgazdasági területen (0,4 ha). (rajzi változási azonosítója: TÁ13.)
  - = Az M0 DNY-i szakasza mentén új szennyvíztisztító létesíthetőségének biztosítására további ipari terület (0,75 ha) jelöltünk. (rajzi változási azonosítója: TÁ14.)
  - = A volt autós MOZI területén kialakult raktárbázis további kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként (1,3 ha) jelöltük. (rajzi változási azonosítója: TÁ15.)
  - = További új kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (35,6 ha) kialakítása javasolt a 3102 út és az M0 DK-i sarkánál a Naplás-dűlőn. (rajzi változási azonosítója: TÁ16.)
  - = Az ún. honvédségi kör és környezete (Füzes-liget, Berken-alul) területének rendezésére településközpont vegyes területi (2,8 ha) hasznosítást rögzítettük. (rajzi változási azonosítója: TÁ17.)
  - = Az önkormányzat kérésére a volt hulladéklerakó területének egy részén (1,2 ha nagyságú területen) új különleges területként sport, rekreációs terület kialakítását javasoltuk. (rajzi változási azonosítója: TÁ18.)
  - = Új védelmi célú erdősávok kialakítása a kistarcsai határnál (Berken-felül) és az M0 mentén több helyen (22+44,5= 66,5 ha). (rajzi változási azonosítójuk: TÁ19.)

**• A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁBAN MEGVÁLTOZOTT, VAGY MEGVÁLTOZTATÁSRA SZÁNT ELEMELK:**

A leírás szövege a korábbi hatályos szöveg alapján, de a fenti rajzi módosításoknak megfelelő szöveges kiegészítéssel és jelentősebb szakági-, szakmai korszerűsítésekkel teljes átszerkesztésre került.

**• A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATBAN (HÉSZ) MEGVÁLTOZOTT, VAGY MEGVÁLTOZTATÁSRA SZÁNT ELEMELK**

- = A HÉSZ jóváhagyása óta eltelt időben megváltozott szakmai, ágazati gyakorlat alapján a HÉSZ-en helyenként formai (pl. övezeti jelek, §-ok alatti övezeti táblák, övezeti adattáblázatok, magasabb szintű jogszabályokra való közvetlen hivatkozások átalakítása, övezetek megnevezései) és kisebb-nagyobb tartalmi (pl. korábbi szöveges mellékletek, függelékek törlése, általános, vagy magasabb rendű jogszabály által már szabályozott előírások törlése, tartalékterületek törlése) korszerűsítéseket, pontosításokat hajtottunk végre.
- = A HÉSZ kiegészült a fogalom-meghatározásokkal. Az övezetek többségénél bevezettük és meghatároztuk a legnagyobb szintterületi mutató értékét.
- = A HÉSZ új függeléke kiegészítésre került a kapcsolódó önkormányzati rendeletek listájával, a helyi végelem alatt álló művi és természetvédelmi értékek listájával, az őshonos növényfajok jegyzékével.
- = Töröltük a tartalékterület megjelölést.
- = A tervbe beillesztettük, a HÉSZ általános módosításával összedolgoztuk a hatályban lévő korábban elkészített szabályozási tervekhez kapcsolódó kiegészítő előírásokat.
- = A HÉSZ-ben alkalmazott rendkívül sok építési övezetet önkormányzati igényre átvizsgálva, az

- övezetek számát csökkentettük, szabályozási paramétereiket egységesítettük, az egyes övezetek paraméterkorrekcióit elvégeztük.
- = A majortól DK-re (Szőlők-alja) tervezett új kereskedelmi szolgáltató építési övezetek szabályrendszerét (Gksz-2) kidolgoztuk.
  - = A 3101 út DK-i szakaszánál (Felső-székes) és a 3101 út DNy-i szakaszánál (Alsó-székes) tervezett új ipari gazdasági építési övezetek (Gip-3) szabályrendszerét kidolgoztuk.
  - = Az M0 mentén az Alsó-székes és a XVII. kerület határától mért 200 m-es zónán belül új speciális közlekedési terület (gépjármű várakozó terület), a Köu-2 jelű közlekedési övezet szabályrendszerét kidolgoztuk. (Ebbe az övezetbe soroltuk a volt autószozi területét is.)
  - = A Szilas-patak Alsó-rét és a Malomárok-fölötti dűlő közti régi medre mentén tervezett Et jelű turisztikai, egészségügyi erdőterületekhez szabályrendszerét kidolgoztuk.
- **A TELEPÜLÉS EGÉSZÉRE SZÓLÓ SZABÁLYOZÁSI TERVBEN MEGVÁLTOZOTT, VAGY MEGVÁLTOZTATÁSRA SZÁNT ELEMEL**
    - = A teljes tervi rajzolat a módosított OTÉK-nak megfelelően került átszerkesztésre, valamint a kül- és belterületek vonatkozásában egységes tervlapon, 1:4.000 ma-ú léptékben került bemutatásra. Az összefüggések értelmezhetősége és az áttekinthetőség biztosítása miatt ezen az egységes tervlapon ábrázoltuk a 9 részterületre korábban elkészített és hatályos szabályozási tervlapok tartalmát is.
    - = A tervlap jelkulcsa, kötelező elemei egyszerűsödtek és módosultak.
    - = Töröltük a tartalékterület megjelölést, az OTÉK módosításának megfelelően.
    - = A magasabb szintű jogszabályok előírásai miatti, további szabályozási tervek készítésének szükségességét (SZTSZ jel) nem jelöltük.
    - = Az egyéb úthálózati fejlesztések jelölésén túlmenően a tervlapon kistarcsai kérésre jelöltük a Kistarcsa irányába vezető 18 m szélességű új utat, melynek nyomvonala önkormányzati kérésre aszimmetrikusan alakult a D-i szakaszon.
    - = Az ún. honvédségi kör és környezete (Füzes-liget, Berken-alul) területének rendezésére a szükséges előkészítő szabályozási teladatokat elvégeztük.
    - = A majortól DK-re (Szőlők-alja), lévő területek kereskedelmi szolgáltató építési övezeti besorolást kaptak, a szükséges egyéb szabályozások elvégzésével.
    - = Új ipari gazdasági építési övezetek kialakítását javasoltuk a 3101. j. ök. út DK-i szakaszánál (Felső-székes) és a 3101. j. ök. út DNy-i szakaszánál (Alsó-székes), a kellő szabályozások elvégzésével.
    - = Az Alsó-réten tervezett lakóterületek további bővítésére javaslatot tettünk a kellő szabályozások elvégzésével, a megfelelő övezeti besorolások alkalmazásával.
    - = Az egyes ingatlanok önkormányzat által igényelt övezeti besorolásának megváltoztatását a változó övezetazonosítók alkalmazásával ábrázoltuk.

## 5.2. Terület-felhasználás

Az alábbi alfejezetekben az OTÉK-nak megfelelő terület-felhasználási kategóriák alkalmazásával ismertetjük a település területének meglévő terület-felhasználását. A község (OTÉK megfogalmazás szerinti) beépített, illetőleg beépítésre szánt területei lényegileg megegyeznek a mai belterületekkel, míg a beépítésre nem szánt területek nagyjából a mai külterületnek felelnek meg. (A beépített és beépítésre szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a meglévő belterületek. A beépítésre nem szánt területek jellemzően, de nem kizárólag a külterületek.)

### 5.2.1. Lakóterületek (lakásállomány)

#### 5.2.1.1. Adottságok

Nagytarcsa belterületeinek meghatározó részét a lakóterületek alkotják. A körben fokozatosan kibővült, kibővülő településmag lakóterülete telekstruktúrájában és beépítésében is különbözik a később parcellázott településrészekétől. A lakóterületeket használatuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján a településszerkezeti fejezettel összhangban az OTÉK szerinti nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületi kategóriába tartoznak. A falusias kategória alkalmazására azért került sor, mert jóllehet ezeken a területeken is többé-kevésbé megindult a kertvárosiasodási folyamat, de a hatályos terv egyedül ezen a területen teszi lehetővé a falusias jelleg és területhasználat fenntartását.

A település nagyobb részére jellemző hagyományos beépítés jellemzői: É-i és Ny-i elhelyezkedésű oldalhatáros, családiházias beépítés, magastetős, F, F+T szintszámú épületekkel. Ettől helyenként eltérő megoldásokkal is találkozhatunk. Megállapítható, hogy ezek a település egészén rendszertelen



előfordulással lapostetős vagy alacsony esésű magastetős, illetve F+1 és F+1++T szintszámú családiházak beépítései, néhány helyen pedig intenzív csoportos (sortársasházak) beépítései valósultak meg. Ki kell emelni, hogy a lakóterületekre egyre meghatározóbban a tájidegen, uniformizált kialakítású, karakterszegény épületek a jellemzők. Az épületek jelentős részben avultak, illetve nem kellően komfortosak, de a pozitív szélsőségekre is jócskán akad példa. Az utóbbi néhány évtizedben épült épületek szerkezetüket tekintve és funkcionálisan is korszerűbbek.

Az építésre alkalmas foghíjak és be nem épített területek (pl. tömbbelső) jelenleg még igen jelentős belső tartalékot biztosítanak. Becslésünk szerint jelenleg ezek száma nagyságrendileg 905 db lakóteleknyi lehet az alábbi részletezésnek megfelelően: hagyományos belterületek 100 db; Füzesliget 100 db; Alsó-rét 300 db; Öreg-hegy 20 db; Jókai utca alatt 110 db; Felső-székes 10 db; Öreg-szőlő (volt zártkert) 200 db; víztorony környezete 25 db; Népfőiskola mögött 20 db; Szilas-patak mente 20 db.

**Nagyvárosias lakóterület (Ln):** Az ún. Petőfi lakótelep területe telepszerű nagyvárosias lakóterület. Ezen a honvédségi lakótelepen a településre általában jellemzőnél jóval intenzívebb és eltérő karakterű beépítéssel találkozhatunk. A lakótelepen a soklakásos, társasházak jelleg, a telepszerű beépítési forma (szabadon álló épület elhelyezéssel) jellemző. A lakótelepen a lakóépületeken kívül önálló fűtőművel és szállóval is találkozhatunk. A paneles technológiával épült épületek F+3 szintszámmal, lapostetős kialakítással valósultak meg.

**Kisvárosias lakóterület (Lk):** A Rákóczi u. K-i végénél, az út két oldalán kialakult régebbi honvédségi lakótelep(ek) területe telepszerű kisvárosias lakóterület. Ezen a honvédségi lakótelepen a településre általában jellemzőnél szintén intenzívebb és eltérő karakterű beépítésekkel találkozhatunk. A lakótelep(ek)en ugyancsak a soklakásos, társasházak jelleg, a telepszerű beépítési forma (szabadon álló épület elhelyezéssel) valósult meg. A magastetős kialakítású épületek F+2 szintszámmal épültek meg. Ezek közül néhányon már a tetőtér beépítése is sor került.

**Kertvárosias lakóterület (Lke):** A település meglévő és beépülés alatt álló lakóterületeinek zöme ma már a kertvárosias lakóterületi kategóriába tartozik. (A korábbi hagyományos lakóterületek funkcióváltása a hatályos szabályozási terv segítségével lezártnak tekinthető.) Ezek a családiházak beépítésű területeken többnyire az oldalhatáron álló és kisebb részben a szabadon álló beépítés a jellemző. Az épületek F, néha F+1 szintszámmal, döntően magastetős kialakítással (sok esetben tetőtér beépítéssel) valósulnak meg.

**Falusias lakóterület (Lf):** Nagytarcsán nem jellemző terület-felhasználási mód a falusias lakóterület. Egyetlen meglévő falusias lakóterületként a hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv alapján csak a Szőlő u. É-i oldalán, a központi belterület É-i határánál lévő egyetlen tömb tekinthető. E tömb területe laza (legfeljebb kb. 15-20 %-os) beépítésű családiházak területek. A jellemző beépítési forma itt is az oldalhatáron álló beépítési mód. E területeken vegyes állagú, általában földszintes, legfeljebb tetőtér beépítéses magastetős épületek találhatók. E tömbben az előző kategóriákhoz képest elvileg a lakó funkciók mellett a kisipari termelői illetve a kereskedelmi szolgáltató funkciók is jobban és zavarmentesebben telepíthetők lennének.

#### 5.2.1.2. Tervjavaslat

A lakáslétesítési igényeknek lényegében a telkes, családiházak beépítési forma felel meg a településen, bár Nagytarcsán létezik soklakásos társasházak beépítési forma (kisvárosias és nagyvárosias lakótelepek) is. Tervjavaslatunkban a telkes, családiházak lakáslétesítési formát javasoltuk alkalmazni a településen.

A település jelenlegi belterületein lévő lakóterületein a fizetőképes igények növekedésével párhuzamosan ugyan egyre csökken a lakásépítési tartalék, de a nemrég felparcellázott új nagy kiterjedésű lakóterületeknek (pl. Alsó-rétek, Öreg-szőlő, víztorony környezete stb.) köszönhetően azért még mindig igen sok telek vár beépítésre. Korábbi önkormányzati igényeknek megfelelően azonban újabb jelentős nagyságú lakóterületek kijelöléséről is gondoskodnunk kellett, amelyet a tervlapokon ábrázoltunk, illetve a településszerkezeti tervben részletezett leírásnak megfelelően rögzítettünk. Az új igénybevételre kijelölt lakóterületek és a belterületi tartalékok nagysága igen jelentős, emiatt szigorú felhasználási ütemezés híján elvben azzal is számolhat a település, hogy a túlkínálat miatt nem jut elég befektetői forrás a hagyományos belterületek meglévő lakóterületeinek feljavítására.

A településen a tervjavaslatnak megfelelően a távlatban várható lakásszám becslésünk szerint az alábbiaknak megfelelően alakul:

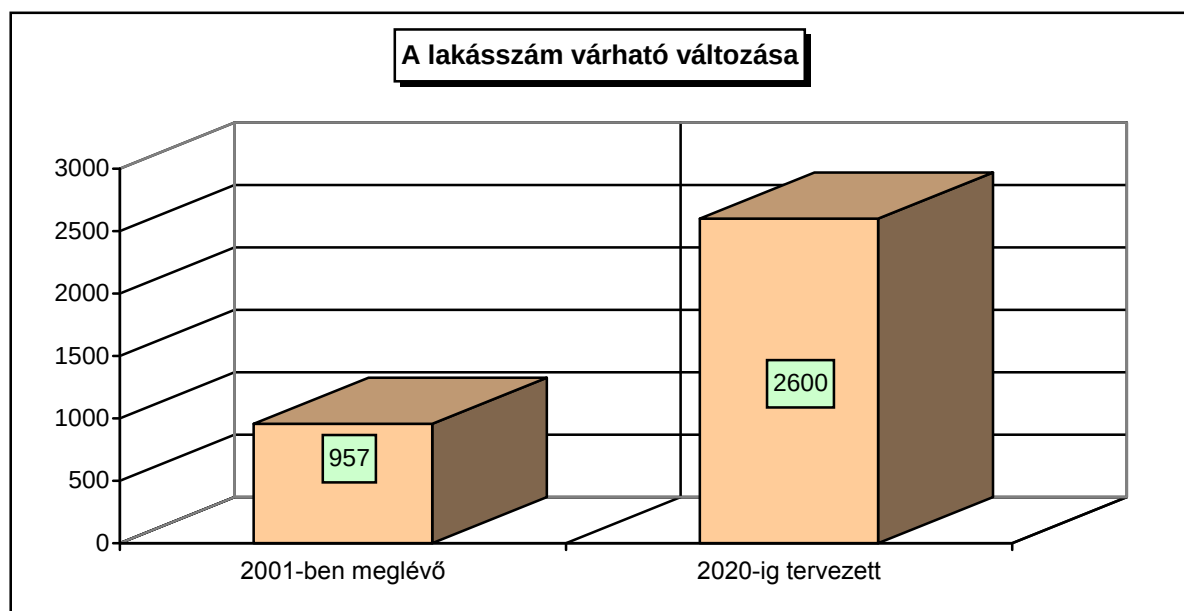
A telekszám becslésénél -a településszerkezeti tervi leírásban már ismertetett területnagyságokat figyelembe véve- a következő képleteket alkalmaztuk: kertvárosias lakótelek szám(db) = terület(m<sup>2</sup>) x 0,8 / 700; falusias lakótelek szám(db) = terület(m<sup>2</sup>) x 0,8 / 900. Eszerint mindösszesen 1.494 db új lakótelek kerülhet kialakításra az alábbiaknak megfelelően:

- A meglévő belterületek lakóterületein elszórtan meglévő foghíjak, beépíthető területek, esetleg telekmegosztás és rendezés, vagy az átsorolások révén kialakítható/kialakuló új építési telkek

- száma átlagos családiházak beépítést feltételezve becslésünk szerint összesen 905 db-ra tehető.
- Ennek a jelentős építési telek tartaléknak a beépítésével előálló új lakóépület mennyiségén felül természetesen a jelenleg már meglévő épületállomány fokozatos megújítása, bővítése, átalakulása révén is kialakulhatnak újabb lakások, ez azonban pillanatnyilag nem számszerűsíthető. Ezen túlmenően fontos lenne szorgalmazni, hogy a lakatlan lakások is mielőbb lakottá váljanak, és a lepusztult vagy korszerűtlen lakások helyett újak, korszerűbbek épüljenek.
  - Az Alsó-székesen lévő mezőgazdasági területeken -a nemrég jóváhagyott szabályozási terv alapján- összesen 240 db lakótelek kialakítása várható.
  - Az Árpád Fejedelem u-tól D-re lévő, korábban tartalék fejlesztési területen 10 db lakótelek kialakítása várható.
  - A Szezhlo u folytatásában lévő mezőgazdasági területen 160 db lakótelek kialakítása is várható.
  - A 265/1 hrsz-ú úttól Ny-ra 20 db falusias lakótelek kialakítása várható.
  - Az Öreg-hegyi lakóterülettől D-re lévő területeken 25 db lakótelek kialakítása várható.
  - A központi belterülettel határos honvédségi terület és az út közötti mezőgazdasági területeken 10 db lakótelek kialakítása várható.
  - Az Alsó-réten tervezett lakóterületek további növelésére összesen 15 db lakótelek kialakítása várható.
  - Az Alsó-székesen tervezett kertvárosias területen összesen 91 db lakótelek kialakítása várható.
  - A Vadvirág utca és Tompa utca sarkánál tervezett kertvárosias lakóterületen összesen összesen 18 db lakótelek kialakítása várható.

A fenti 1.494 db új lakótelekből fakadó népességnövekedésnek a közmű- és közintézményi infrastruktúrával szembeni elvárásai igen jelentősen megnőnek. Ezért ezt a lakónépesség növekedést a népesség távlati alakulásának számításánál (, illetve a közintézményi és közmű infrastruktúra hálózatok méretezésénél is) figyelembe vettük.

Véleményünk szerint a családiházak beépítéseknél az lesz a jellemző, hogy egy telken egy lakás épül, de bizonyára lesznek olyan telkek is, amelyeken több lakást is kialakítanak tulajdonosaik. Ezért a kellő biztonság érdekében úgy becsüljük meg a tervezett lakásszámot, hogy a számított telekszámot 1,1 lakás/telek értékkel felszorozzuk. Eszerint a terv távlatán belül (2020-ig) a tervezett új 1.494 db lakótelken  $1.494 \times 1,1 = 1.643$  db új lakás létesülhet majd. Ez az érték a 2001-ben már meglévő 957 db lakáshoz képest 2020-ig 172 %-os irreálisan magas lakásszám növekedést jelentene. Ezért javasoljuk, hogy a település -legalább egy belső- prioritási sorrend meghatározásával a későbbiekben mindenképpen ütemezze a lehetséges fejlesztéseket.



| A lakásszám és a lakóterületek lakónépesség alakulása | 2001-ben meglévő | 2020-ig tervezett |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Egy lakásra jutó lakó                                 | 2,91             | 2,8               |
| Lakásszám összesen (db)                               | 957              | 2600              |
| Lakónépesség (fő)                                     | 2788             | 7280              |

A tervjavaslat szerint a meglévő lakóterületek jellemzően a korábbi időszakban kialakult állapotra szervesen ráépülve, drasztikus változások nélkül, szabályozott keretek között fejlődnek tovább (fokozatos szerves urbanizáció révén) nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias beépítésű

lakóterületekként. Ennek érdekében a meglévő lakóterületeket eltérő adottságaiknak megfelelően eltérő lakó terület-felhasználási kategóriákba soroltuk. Önkormányzati igényre a meglévő hagyományos lakóterületek valós használati viszonyaik miatt a hatályos tervben rögzített kertvárosias besorolások helyett a falusias lakóövezetbe kerültek besorolásra. A lakóterületek egyféle nagyvárosias (jele: Ln-1), kétféle kisvárosias (jelük: Lk-1 és Lk-2), háromféle kertvárosias (jelük: Lke-1-től Lke-4-ig) és egyféle falusias (jele: Lf-1) lakóövezetbe tartoznak.

## 5.2.2. Vegyes területek (közintézmények)

### 5.2.2.1. Adottságok

Az OTÉK ugyan nem ismeri önálló terület-felhasználási kategóriaként a korábbi OÉSZ által még ismert ún. intézményterületi terület-felhasználási kategóriát, de a település távlati fejlődése, fejlesztetősége érdekében elengedhetetlen, hogy meg ne vizsgáljuk a települési intézményeket, közintézményi kapacitásokat, és a települési intézmény ellátás rendszerét is. Ezért ebben a fejezetben az ún. vegyes terület-felhasználású területek ismertetésén kívül a település intézményi ellátottságával is foglalkozunk.

**Településközpont vegyes terület (Vt):** A közintézmények elhelyezésére szolgáló építési telkeket az eltérő alapfunkció hangsúlyozására a településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriába soroltuk. Ebben a kategóriába soroltuk azokat az építési telkeket is, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak. Azokat az elsősorban alapfokú kereskedelmi, szolgáltató intézményeket, amelyek lakótelkeken, lakóépületekben valósítottak meg kiegészítő funkcióként, lakóterületi terület-felhasználási kategóriába soroltuk.

A települési közintézmények épületállományáról megállapítható, hogy azok szerkezeti értelemben többnyire nagyjából megfelelőnek mondhatók. Kialakításuk alapvetően a befogadott funkcióhoz igazodik, de korszerűségi szempontból kritizálhatóak. Építészeti arculatukat tekintve -néhány kivételtől eltekintve- nem nevezhetők egyedi értékkel bírónak.

#### • KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG

A települési közintézmény-hálózat városrendezési kapacitásvizsgálatánál a KSH szerint a 2001. évet jellemző 2.788 fő lakos számot, illetve 957 meglévő lakást vettük figyelembe. A település alapfokú közintézményeinek legfőbb adatai és a településszerkezeti terv készítése során alkalmazott szakmai minősítése tehát az alábbiaknak megfelelően alakult:

**Igazgatási intézmény:** A Polgármesteri Hivatal elhelyezkedése elfogadható, a jelenlegi igényeket még éppen ki tudja elégíteni. Minőségét és kapacitását tekintve jelentős helyben történő fejlesztéseket, vagy a település anyagi erejétől függően akár áthelyezést is megkívánna.

#### **Egészségügyi és szociális intézmények:**

- A háziorvosi rendelő a településközponton kívül, az ellátási igényekhez képest külpontosan helyezkedik el. Az általános körzeti orvosi ellátás 1 fő orvosi kapacitással rendelkezik, a jelenleg szükséges kapacitás kb. 1,35 orvosi munkahely.
- A településen 1 gyermekorvos működik, a körzeti orvossal egy épületben a településközponton kívül. A település mérte miatt a szükséges kapacitás 0,9 fő. Az ellátási helyzet tehát ez esetben is külpontos.
- Az 1 orvosi munkahely kapacitású fogorvosi rendelő a településközpontban, jó helyen található. A szükséges kapacitás 0,9 orvosi munkahely.
- Bölcsőde nincs.
- Idősek napközi otthona szintén nincs. Jelenleg mintegy 15-20 fő kapacitásigénnyel számolhatunk a településen, így a szolgáltatás vonatkozásában kapacitáshiány állapítható meg.

#### **Oktatási és művelődési intézmények:**

- A jelentősen korszerűsítendő Csillagszem Önkormányzati Óvoda kapacitását tekintve 100 férőhelyes. A Szivárvány Keresztyén Evangélikus Óvoda 90 férőhelyes. Az intézmények összes kapacitása a szükségesnél (115-135 férőhely) nagyobb, így megfelelő. Az óvodák elhelyezkedése az ellátási igényeket figyelembe véve is megfelelő.
- A Blaskovits Oszkár Általános Iskola kapacitása 14 tanterem, ami megfelelő. A jelenleg szükséges kapacitás 10-12 tanterem lenne. Az iskola elhelyezkedése ellátási szempontból megfelelő.
- A HM művelődési ház a központi belterület K-i szélén önálló épületben működik 150 férőhellyel. Kapacitás számításaink szerint jelenleg azonban már 250-500 fh-es önálló létesítmény is szükséges lehetne. E szolgáltatás tehát bővítenő, önálló létesítményként centrális helyen létesítendő.
- Az iskolával egy épületben lévő községi könyvtár 30.000 kötetes, ami kapacitásában megfelelő (a szükséges 9.000 kötet lenne).



**Zöldterületi jellegű intézmények:**

- Nagytarcsán jelenleg egy temető található (kb 14.000 m<sup>2</sup>). A jelenleg szükséges temetői terület nagyság kb. 10-12.000 m<sup>2</sup>.
- A sportpálya a településközpont É-i részén a külterület határán, tömbbelsőben, nehezen megközelíthető helyen található. Megközelítésén, kialakításán jelentősen javítani kell.

A település alapfokú ellátottsága fentiek szerint tehát kisebb-nagyobb hiányokkal, de gyakorlatilag biztosított. Egyes intézmények esetében a település további fejlődésével a hiányok növekednek, a feszültségek még tovább erősödnek. A jelenlegi alapfokú közintézményi szolgáltatások minősége, környezetminősége az anyagi lehetőségek javulásának függvényében tovább javítandó.

Nagytarcsa közintézményeit tekintve önálló (települési önkormányzati fenntartású) közép- és felsőfokú ellátással nem rendelkező község. A közép- illetve felsőfokú ellátást más települések (Budapest, Gödöllő, Kistarcsa) nyújtják Nagytarcsának.

A települési önkormányzat ellátási kötelezettségébe tartozó közintézmények a településszerkezeti adottságokhoz igazodva a lakóterületek közé ékelődve, a településközpontban és annak peremén található meg. A település egészének közintézményi ellátottsága ennek következtében nem tekinthető minden vonatkozásban kielégítőnek, homogénnek. Az esetenként nagy megközelítési távolságok a szolgáltatások igénybevétele szempontjából a távolabbi településrészekben, a belterületek szélein használati korlátot jelenthetnek.

**Egyéb intézményi ellátottság:** Az alapfokú kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási ellátó intézmények is jellemzően a településközpontban alakultak ki. A belterületek szélein ellátási hiányosságok is érezhetők. Mindezek mellett a piacgazdasági viszonyok között ezek a kereskedelmi-szolgáltató intézmények értelemszerűen igyekeznek minden helyi fizetőképes keresetet kielégíteni, így a település nagyságrendjéhez képest megfelelően ellátottnak tekinthető. A községben fel nem lelhető kereskedelmi-szolgáltató funkciók egyéb szomszédos és távolabbi településeken vehetők igénybe. A nem közintézményi funkciók tervezésére, méretezésére a piacgazdaság keretei között nincs mód.

#### 5.2.2.2. Tervjavaslat

A település közintézmény hálózatának meglévő és tervezett elemei tervjavaslatunk szerint, az egyes településrészek adottságainak megfelelő differenciáltsággal kidolgozott különféle településközpont vegyes és lakóterületi építési övezetekben vannak, illetve lehet kialakítani őket. Az intézményellátás meglévő rendszeréről megállapítottuk, hogy a közintézmények lényegében el tudták látni a népesség igényeit, bár az ellátási feszültségek bizonyára fokozódnak. A gondot a lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódóan megjelenő népességnövekedésből fakadóan az igények mennyiségi és minőségi változása jelenti. A közintézmények telepítéséhez szükséges tényleges építési telek (és funkció) kijelöléséről a tervben közvetlenül nem tudunk gondoskodni, de a területhasználat és az övezeti rendszer kialakításával indirekt módon mégiscsak biztosítani tudtuk az új közintézmények létesítésének (bővítésének) elvi lehetőségét. A kialakított területhasználati és építési övezeti besorolások iránymutatóak kellene, hogy legyenek az Önkormányzat részére. A települési cél az, hogy az ezekben az építési övezetekben szerezzék, vagy tartsa majd meg az Önkormányzat a közintézmények bővítéshez, illetve újak létesítéshez szükséges telkeket. Ezen túlmenően, tervjavaslatunkban annak a lehetőségét is biztosítottuk, hogy a tervezett lakóterület-fejlesztéseken belül -a szolgáltatási és intézményi ellátás biztosítása érdekében- helyenként településközpont vegyes területek kialakítására nyílhaszon mód.

A közintézmények méretezésénél a népesség távlati alakulását elemző fejezetben kiadódó mértékadó népességszámra végeztük el a számításokat. A távlati mértékadó népességszám függvényében tehát a következő irányadó közintézményi kapacitásszükségletekkel számoltunk tervjavaslatunkban:

| Az önkormányzati ellátási kötelezettség miatt méretezendő közintézmények |                                      |                       |                                                        |                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Megnevezés                                                               | Maximális megközelítési távolság (m) | 2005-ben meglévő      | 2020. körül szükséges (7.300 fő és 2.600 lakás esetén) | Irányadó bővítési többlet telek terület igény (m <sup>2</sup> ) |
| Egészségügyi és szociális intézmények:                                   |                                      |                       |                                                        |                                                                 |
| Orvosi rendelő                                                           | 1.200-1.500                          | 1 munkahely           | 3-4 munkahely                                          | ~1x1.000                                                        |
| Gyermek szakorvosi rendelő                                               | 1.500                                | 1 munkahely           | 1-2 munkahely                                          | ~1x1.000                                                        |
| Fogorvosi rendelő                                                        | -                                    | 1 munkahely           | 2-3 munkahely                                          | ~1x1.000                                                        |
| Bölcsőde                                                                 | 500-800                              | 0 férőhely            | 30-60 férőhely                                         | ~1x3.000                                                        |
| Időskorúak napközi otthona                                               | 800-1000                             | 0 férőhely            | 40-50 férőhely                                         | ~1-2x1.000                                                      |
| Oktatási és művelődési intézmények:                                      |                                      |                       |                                                        |                                                                 |
| Óvoda                                                                    | 500-800                              | 190 férőhely          | 300-350 férőhely                                       | ~1-2x6.000                                                      |
| Általános iskola                                                         | 800                                  | 14 tanterem           | 25-30 tanterem                                         | ~1-2x10.000                                                     |
| Művelődési ház                                                           | 1.200-1.400                          | 150 férőhely          | ~600-1.200 férőhely                                    | egyedi program alapján                                          |
| Könyvtár                                                                 | -                                    | 30.000 kötet          | 21.000 kötet                                           | más intézményeken belül                                         |
| Zöldterületi jellegű intézmény (a különleges területeknél ismertetve):   |                                      |                       |                                                        |                                                                 |
| Temető                                                                   | 3.000                                | 14.000 m <sup>2</sup> | 28.000 m <sup>2</sup>                                  | 14.000 m <sup>2</sup>                                           |

A fenti adatokat a várható igények nagyságrendi meghatározása és a település vezetésének általános tájékoztatása céljából rögzítettük. Az igények kielégítésére több konkrét megoldás kínálkozik. Ilyen lehet a helyben történő intézményfejlesztés, de lehetőség a kistérségi közös intézményfenntartás a szükséges utaztatás feltételeinek biztosításával. A konkrét megoldást a települések egyedi adottságaikhoz igazodóan maguk választják ki.

A táblázatban szereplő közintézmények közül néhány egymást kiegészítő intézmény együtt is telepíthető, ezáltal valamelyest csökkenthető az új létesítmények tényleges telekterület igénye (pl. egészségügyi intézmények, vagy a művelődési, oktatási intézmények) és így beruházási költsége is. A fenti intézmények közül néhány közintézmény (pl. magán óvoda, orvosi rendelő) elvileg piaci úton is megvalósulhat, azonban az önkormányzatot ettől függetlenül is mindenképpen közvetlenül terheli a települési alapintézmények fenntartási és létesítési kötelezettsége és költsége is. Ugyan nem méreteztük, de a mai polgármesteri hivatal is bővítésre (esetleg áthelyezésre) szorulhat majd, hiszen a távlatban a jelentősen növekvő népesség igényeihez mérten kell a hivatalt is alakítani.

A település saját üzemeltetésű közép- és felsőfokú intézménnyel (középiskola, egészségügyi központ) nem rendelkezik. A középfokú illetve felsőfokú ellátást más települések (Budapest, Gödöllő, Kistarcsa) nyújtják Nagytarcsának. A település közép- és felsőfokú intézményi ellátottsága tehát más települések közintézményeinek igénybevételével jelenleg teljes körűen megoldódik. Ilyen mértékű településfejlődés és népességnövekedés esetén azonban előbb-utóbb felvetődhet a települési középfokú ellátás egy-egy szegmensének biztosítási igénye amellet, hogy természetesen a környékbeli más intézmények szolgáltatása is fennmarad.

A település meglévő közintézményei a belterületeken jelentkező ellátási igényeket már ma sem tudják a nagyjából optimális megközelítési távolságokon belül kielégíteni, bizonyos szolgáltatásokban szolgáltatási külpontosság figyelhető meg. Az igények növekedése és változása tovább feszíti a meglévő közintézményi kereteket. Az új településközpont vegyes területek kijelölésének célja a közintézményi ellátottsági színvonal fenntartása, lehetőség szerinti további javítása volt. Ha a tervezett közintézmények ezeken az újonnan kijelölt településközpont vegyes területeken épülnének meg, akkor a belterületek vonatkozásában a későbbiekben javulhatnak az egyes közintézmények elérhetőségét biztosító megközelítési távolságok. (A közintézmény hálózat bővítése iránti igény a lakóterületek benépesülésével egy időben fokozatosan fog jelentkezni, ezért várhatóan az önkormányzat is kellőképpen és időben kellő ütemezéssel fel tud majd készülni a kihívásokra. Arra azonban már most fel kell hívni a figyelmet, hogy az intézményhálózat esetleges bővítése a későbbiekben egyre komolyabb önkormányzati forrásokat is igényelhet majd. Vonatkozik ez például az új létesítmények kialakításához szükséges területek felvásárlására, de esetleg a meglévő intézmények bővítéséhez szükséges további területek megszerzésére is.)

A település kereskedelmi és szolgáltató (vállalkozási, profit orientált) intézményeivel kapcsolatban megállapítható, hogy a piaccgazdaság folyamatai fogják kielégíteni a jelentkező lakossági igényeket, ezért méretezésük nem indokolt és nem lehetséges. A beépítésre szánt területek építési övezetei közül több építési övezetben is adott a lehetőség a lakosság ellátását felvállaló kereskedelmi és

szolgáltató célú vállalkozások létesítésére.

A településen hatféle településközpont vegyes építési övezet (jelük: Vt-1-től Vt-6-ig) kialakítását javasoltuk.

### 5.2.3. Gazdasági területek

#### 5.2.3.1. Adottságok

Nagytarcsa keresőinek jelentékeny része a 2001-es népszámlálás adatai szerint részben ipari, részben kereskedelmi-szolgáltató ágazatokban dolgoztak (dolgoznak). Jelentős számban ingáztak más településeken lévő munkahelyeikre. A korábbi rendszer helyi munkahelyeket biztosító „vállalkozásainak” egy része a rendszerváltás következtében megszűnt, vagy átalakult. Ma a helyi ipari és kereskedelmi-szolgáltató vállalkozások egyrészt lakótelkeken, másrészt pedig önálló vállalkozási célú területeken működnek. A kizárólag vállalkozási célú telephelyek döntő részben a régi telephelyek hasznosításával kisebb részben új terület igénybevételével valósultak meg. A korábbi időszak gazdasági célú vállalkozásainak telephelyei és épületállománya mára átalakulva új vagy megújult tevékenységeknek ad otthont, illetve használaton kívüli és leromlott állapotban hasznosításra vár.

Az egyéni kezdeményezés, az egyéni vállalkozások előtérbe kerülésével a település központi belterületén is megfigyelhető jelenség a korábbi évtizedekben megszokott mértéket jóval meghaladó mértékű lakóterületi iparüzés. Ez pedig a kellő szabályozás hiányában könnyen szomszédai környezeti konfliktusok forrása lehet.

Az ipari jellegű tevékenységek a település bel- és külterületén is folynak, viszonylag nem túl nagy termelési volumennel. Ennek következtében talán még kevésbé zavaróak a lakosságra nézve. Ennek ellenére azonban már most is szükséges települési, önkormányzati kontroll alatt tartani ezeket a vállalkozásokat a későbbi konfliktusmentesség biztosítása érdekében.

A rendszerváltás óta megnőtt a magánvállalkozók száma az iparban, a kereskedelemben és a szolgáltatásokban egyaránt. A településen pillanatnyilag a legjelentősebb (a mikrovállalkozási szintet jelentősen meghaladó termelési volumenű) ipari termelő (Gip) vagy kereskedelmi-szolgáltató (Gksz) vállalkozások a TU-BA, Zubovics Gyu-Fa Kft., PADAN Bt., Zsalukő üzem, Géptelep, Kipper Hidraulika Szervíz.

A meglévő gazdasági célú létesítmények vonatkozásában általánosságban megállapítható, hogy azok épületszerkezeti értelemben részben jónak, vagy legalábbis megfelelőnek mondhatók, bár bizonyos esetekben a karbantartatlanság, vagy használatok kívülség jeleivel is találkozhatunk. Kialakításuk, megjelenésük, kubatúrájuk a befogadott funkciókhoz igazodik. Építészeti arculatukat tekintve többnyire nem bírnak egyedi értékkel.

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz):** A település kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei a központi belterületen belül, és annak határán alakultak ki és működnek. A termelési- szolgáltatási volumenek zömmel alacsony-közepes mértékűnek minősíthetők. Ezeken a területeken a beépítés jellege a befogadott funkciókon túl többé-kevésbé igazodik a lakóterületi környezethez.

**Ipari gazdasági területek (Gip):** A meghatározó ipari gazdasági (hagyományos termelő és raktározó tevékenységek, illetőleg az üzemszerű mezőgazdasági terménytárolás és állattartás) területek a volt majorok területén területen jöttek létre. E telephelyeken ma is folyik valamilyen mértékű termelő tevékenység, amelyre a korábbi épületállomány hasznosításával, kisebb részben új épületekben kerül sor.

#### 5.2.3.2. Tervjavaslat

A tervezési feladat részben a meglévő gazdasági területek szabályozása, részben pedig az új gazdasági területek kijelölése illetve az igényeknek és adottságoknak megfelelő terület-előkészítése, esetenként pedig szabályozási, övezeti besorolásának megoldása volt. Az új gazdasági területek kijelölésénél a terület adottságait és az önkormányzati fejlesztési elképzeléseket egyaránt figyelembe vettük.

Az új gazdasági terület kijelölések mögött elsősorban a több helyi munkahely létesítésének (befektetők, foglalkoztatók idevonzása) és a helyi adóbevételek növelésének szándéka húzódott meg. Másrészt azonban az is, hogy a belterületeken lakóterületek között működő zavaró ipari tevékenységek kitelepüléséhez biztosítani lehessen a területi lehetőséget. A település meglévő és tervezett gazdasági területeinek vonatkozásában olyan feltételrendszert alakítottunk ki, amelyben megelőzhetők a szomszédos terület egységeken a már meglévő és az újonnan tervezett funkciók egymás melletti létéből fakadó későbbi konfliktushelyzetek. A tervben javasoljuk, hogy az esetleges kedvezőtlen környezeti hatások csökkentése érdekében helyenként telken belül kötelezően

kialakítandó védőzöld sávok jöjjenek létre a gazdasági célokat szolgáló területeken belül a védelemre igényt tartó területek (övezetek) határán. Az előbbiekkal összhangban a tervjavaslat, a szükséges szabályozási és védelmi megoldások kidolgozásával új építési övezetek kialakítását is lehetővé teszi. Ezek:

- a Gksz-2 jelű új kereskedelmi szolgáltató építési övezet a majortól DK-re (Szőlők-alja);
- a Gip-3 jelű új ipari területként a 3101 út D-i szakaszánál a K-i oldalon (Felső-székes) és a Ny-i oldalon (Alsó-székes);

Tervjavaslatban kétféle kereskedelmi, szolgáltató (jelük: Gksz-1-től Gksz-3-ig) és háromféle ipari gazdasági (jelük: Gip-1-től és Gip-3-ig) besorolást alkalmaztunk.

#### 5.2.4. Különleges területek

##### 5.2.4.1. Adottságok

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

**Sportpálya (Ksp) területe:** A sportpálya a Szilas-patak mentén a településközponti tömbbelsőben helyezkedik el. A sportpálya területe beépítetlen. A terület megközelíthetősége nehézkes.

**Temető (Kt) területe:** A település temetője a központi belterület K-i határán található. Mivel a temető még nem épült körbe elvileg helyben bővíthető.

**Honvédségi területek (Kht):** Nagytarcsán két honvédségi terület található. Az egyik közvetlenül a központi belterület K-i határán (Laktanya), a másik az igazgatási határ K-i szélénél.

**Dísznövény kertészet (Kn) területe:** A központi belterületről Ny-ra, a Cinkotai út É-i oldalán található egy kb. 3 ha kiterjedésű kertészeti telephely (Füzes-liget, Berken-alul).

**Anyagdepónia területe (Kd):** A központi belterületről K-re, az isaszegi út mentén egy kb. 1,5 ha nagyságú -funkcióváltás előtt álló- anyag deponáló telephely található.

**Bánya területe (Kb):** A központi belterületről K-re, az isaszegi út mentén (Határ-hegy) egy kb. 8,5 ha nagyságú bányaterület található, amely korábbi létének és anyagdepónia céljára történő funkcióváltásának utólagos legalizálása tervezési feladat.

##### 5.2.4.2. Tervjavaslat

Nagytarcsán elszórtan több, az OTÉK-nak megfelelően a különleges területek közé sorolandó területhasználat alakult ki. Tervjavaslatunkban pedig újabb tervezett különleges területhasználatokat is jelöltünk. A különleges területek közös lényeges jellemzője, hogy a rajtuk elhelyezkedő (vagy tervezett) építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók illetve jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól igényelnek védelmet. Ezeket a meglévő és az újonnan tervezett különleges területhasználatokat eltérő sajátos beépítési és területhasználati (környezeti) igényeik miatt eltérő terület-felhasználási kategóriákba és építési övezetekbe soroltuk. Tervjavaslatunkban a meglévő és tervezett különleges területek övezeti besorolására a Ksp, Kt, Kht, Kn és Kd jeleket alkalmaztunk. A depónia területe (Kd) beépítésre nem szánt különleges területi építési övezet.

#### 5.2.5. Közlekedési területek

##### 5.2.5.1. Adottságok

**Közüti közlekedési területek (KÖu):** A közutak (közterület) az út tulajdonosának és fenntartójának személyétől függetlenül, együttesen tartoznak az ún. közüti közlekedési területek terület-felhasználási kategóriájába. Az úthálózati elemek kialakításának minősége, karbantartottságának állapota magán viseli az útfenntartók anyagi lehetőségeit.

Kedvező elemek a település arculatában a burkolt utak és a közlekedés céljára nem használt hulladékterületeken kialakított zöldfelületek (játszótér, közpark, díszpark). A közterületek döntő többségének rendezettségén azonban még sokat kell javítani (pl. utak burkolása, burkolatjavítás, járdák építése, fasorok kialakítása).

### 5.2.5.2. Tervjavaslat

A meglévő és tervezett közutak nyomvonalát a TSZT jelű településszerkezeti tervlap tartalmazza. Eszerint az országos mellékút- és az önkormányzati gyűjtőúthálózat korrekcióját javasoltuk több helyen, a településszerkezeti tervi műleírással és a közlekedési műleírással összhangban. Fontosnak tartjuk, hogy az állami és önkormányzati úthálózat minősége, és e közterületek rendezettsége mielőbb javuljon. Az ehhez szükséges előírásokat a településszerkezeti tervben és a HÉSZ-ben alkalmazott megoldásoknak megfelelően dolgoztuk ki. Fejlesztői igényre az Alsó-Székesen egy jeletős kiterjedésű speciális közlekedési terület kialakítását javasoltuk gépjármű várakozó területként. Ebbe az övezetbe soroltuk a volt autószozi területét is. A meglévő és tervezett közúti közlekedési területek jele: KÖu-1 és KÖu-2.

### 5.2.6. Zöldterületek

A település zöldterületei, zöldfelületi intézményei és a belterületekhez közvetlenül kapcsolódó települési zöldfelületek egységes rendszert képeznek.

#### 5.2.6.1. Adottságok

**Közpark (Zkp) területe:** A közterületeken levő jelentősebb zöldfelületek a zöldterületek övezetébe kerültek besorolásra. A település kialakítandó jelentősebb zöldterületi elemei a következők:

- Rákóczi út – Petőfi Sándor u. találkozásánál (~0,48 ha)
- Petőfi lakótelep déli oldalán (~0,28 ha)
- Akácfa u. – Milleniumi u. találkozásánál (~0,08 ha)
- Bocskai köz - Rózsa u. sarkán , a TSZ major mellett (0,28 ha)

#### 5.2.6.2. Tervjavaslat

Tervezett zöldterületek (közparkok)

- Cserfa u - Csontvári u – Nyárfa u- Gesztenyesor u által közrefogott terület (1,33 ha)
- Petőfi Sándor utca külső szakaszán, a tervezett vízgazdálkodási terület mellett (~1,5 ha)
- Gyöngyvirág u. mellett (~0,24 ha)

A zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell. Az új zöldfelületek létesítését és meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A zöldfelületek növényzettel való megfelelő borítottságát biztosítani kell.

A közterületeken az előzőeken túl további zöldfelületi elemekként alakítandók ki az utcafásítások és zöldsávok.

### 5.2.7. Erdőterületek

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. Az erdőterületek szakszerű kezelése, az erdőgazdálkodás folytatása az a miniszter által jóváhagyott körzeti erdőterv előírásai alapján biztosítandó.

#### 5.2.7.1. Adottságok

Az erdőterületek településszerkezeti tervben és szabályozási tervben történő övezeti besorolása elsősorban azt fogalmazza meg, hogy erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó igény esetén, az önkormányzat mely erdőterületeken kívánja azt engedni. Mindez nem korlátozza az erdészeti hatóságnak az erdőterületekre vonatkozó engedélyezési jogkörét, sem azt, hogy az erdőgazdálkodás milyen szakmai elvek (üzemtervek) alapján folyik.

**Védelmi erdőterületek (Ev):** A település erdőterületek aránya nagyon alacsony, mintegy 4%. Az összes erdőterület a védelmi erdőterületek övezetébe került besorolásra. A védő erdőterületek kezelése során cél egyrészt a talaj és vízvédelmi, ökológiai érdekek érvényesülése. A védő erdőterületeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

#### 5.2.7.2. Tervjavaslat

A Szilas-patak mellett található meglévő erdőterületek az Önkormányzat igényeinek megfelelően a településrendezési tervben tisztítási erdőterületbe kerülnek átsorolásra.

Új védelmi célú erdőterület kialakítását javasoltuk a kistarcsai határnál (Öreg-hegy) és az M31



mentén.

## 5.2.8. Mezőgazdasági területek

### 5.2.8.1. Adottságok

A mezőgazdasági területek jelenlegi szabályozása kétféle beépítési lehetőségű általános mezőgazdasági övezetet, kertes (kisparcellás zártkerti jellegű) területet, valamint korlátozott használatú (be nem építhető) mezőgazdasági területet különít el. A területek többségénél elég kis méretű a legkisebb beépíthető teleknagyság, ami ösztönzőleg hat a nem csak mezőgazdasági célú hasznosításhoz kötődő beépítéseknek is.

### 5.2.8.2. Tervjavaslat

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. Mindezt tájrendezési, tájvédelmi szempontok figyelembe vételével, továbbá törekedve az ökológiailag értékeesebb területek megóvására, illetve művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

**Farmgazdasági és agrárturizmus és (Má-f) területek:** Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol az agrárturizmus (mint pl. lovastanyák), valamint a családi agrárgazdálkodási egységek megtelepedésének elősegítése érdekében indokolt a farmgazdasági területek kialakítása. E területeken lakó- és gazdasági épület az összességében 10 hektárt meghaladó birtoktest terület (azonos családi mezőgazdasági vállalkozás tagjainak tulajdonában lévő, de különálló termőföldterületek együttese), vagy önállóan legalább 3 hektáros teleknagyság felett helyezhető el. Az övezetbe elsősorban a belterülettől keletre eső mezőgazdasági területek tartoznak.

**Korlátozott használatú általános mezőgazdasági (Má-k) területek:** Az övezetbe elsősorban azok a mezőgazdasági területek kerültek besorolásra, ahol távlati településfejlesztési, településszerkezeti, ökológiai és tájvédelmi megfontolásokból a földrészlet nagyságától függetlenül sem lakó-, sem gazdasági épület nem helyezhető el. Az övezetbe tartozó ökológiailag értékeesebb, gyeperős és nádas művelési águ területek terület megóvására fokozott figyelmet kell fordítani.

Az általános mezőgazdasági területeken sem lakó-, sem gazdasági célú építmény nem helyezhető el.

## 5.2.9. Vízgazdálkodási területek

### 5.2.9.1. Adottságok

**Vízgazdálkodási (V) területek:** Ebbe a terület-felhasználási kategóriába tartoznak a felszíni vízfolyások, vízbeszerzési területek (vízműutak). A településen folyik keresztül a Szilas-patak, mely a térség egyik legjelentősebb vízfolyása, és a Duna bal parti vízgyűjtő területéhez tartozik.

A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell. A vízfolyásokhoz kapcsolódó természeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

### 5.2.9.2. Tervjavaslat

A tervben két új vízgazdálkodási terület kialakítását javasolja. Az egyik a Gyöngyvirág utcával határos 1,2 ha nagyságú mély fekvésű korábbi kertvárosias lakóterület helyén található. A másik a belterülettől déli irányban, az Alsó-székesen mezőgazdasági területből közel 10 hektár kiterjedésű új zöldtározó (záportározó) tervezett vízgazdálkodási területe.

A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes, ligetes területeknek a vízügyi és általános tájvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell. A vízfolyásokhoz kapcsolódó természeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

## 6. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

### 6.1. Adottságok

A település területét az alábbi területrendezési tervek érintik:

- Országos Területrendezési Terv (2003-ban jóváhagyva, előírásai később a BATrT-ben pontosítva, majd a 2008. évi L. törvény szerint módosítva)



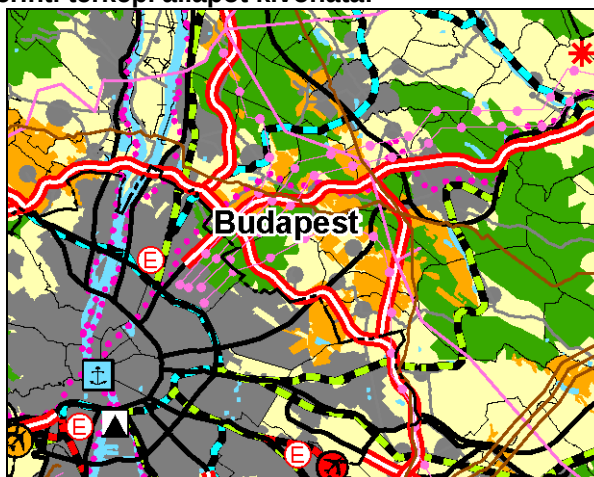
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (jóváhagyva)
- Pest megye Területrendezési Terve (jóváhagyva, de Nagytarcsa esetében a BATrT megállapításait kell alkalmazni.)

Nagytarcsa hatályos településszerkezeti terve a BATrT elfogadása előtt 2001-ben került jóváhagyásra. A mostani tervezés során a jóváhagyott területrendezési tervekben (OTrT és BATrT) rögzített kötelező elemeket, előírásokat be kell tartani.

A magasabb rendű hatályos tervek közül OTrT (2008. évi L. törvény szerinti állapot) kötelező előírásainak lényegesebb és Nagytarcsa vonatkozásában különleges elemei a következők:

- A település DNY-i részén halad át az M0 autópálya, a K-részén az M31 autópálya.
- A település területe a vegyes területfelhasználású térségbe és a mezőgazdasági térségbe tartozik.

**A 2008. évi L. tv. (OTrT) szerinti térképi állapot kivonata:**



A BATrT kötelező előírásainak lényegesebb és Nagytarcsa vonatkozásában különleges elemei a következők:

a) A tervlapok jelölése szerint:

- A közúthálózati elemek közül a települést érinti az M0 és az M31 nyomvonala.
- Az egyes terület-felhasználási elemek lehatárolását is rögzíti a terv (városias települési térség, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség, mezőgazdasági térség, erdőgazdálkodási térség, vízfolyások), ami a tervezési mozgásteret lényegileg befolyásolja, meghatározza.
- Az egyéb elemek közül a település területét érintik: az ún. zöldövezeti kategória, az országos és térségi ökológiai hálózatok övezetei, a vizek védelme érdekében védendő területek övezete illetve honvédelmi területek.

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.”
- „(3) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a külön jogszabályban meghatározott területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja.”

c) A törvény 6. § (1) bekezdésének 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.”

d) A törvény 7. § szövege szerint:

- „(1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”
- „(2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.”
- „(3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével.”

e) A törvény 8. § (2) bekezdésének szövege szerint: „(2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.”

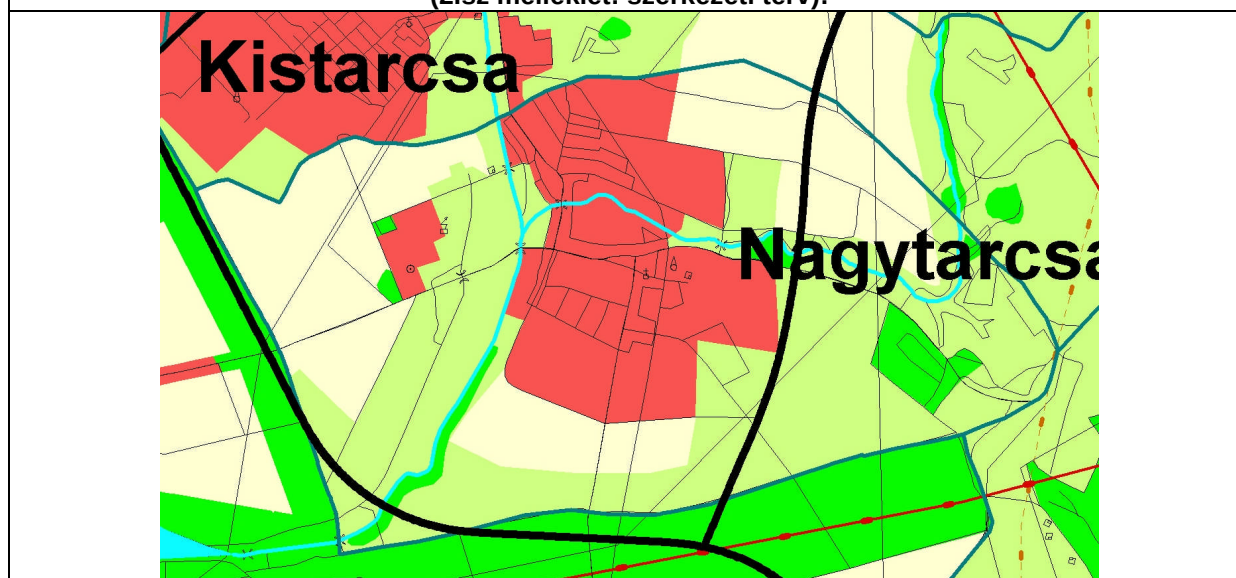
A terv készítése során a tervezett terület-felhasználási változások kiterjedésének meghatározásánál vizsgálni kell a tervezett megoldások és a 2005. szeptember 1-től hatályba lépett a 2005. évi LXIV. törvény -a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló törvény- (továbbiakban BATT) előírásai közötti összhangot. E kontroll alapját a BATrT szerint a következő kiindulási értékek jelentik Nagytarcsa vonatkozásában:

|                                                                       | A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapot (ha)* |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Települési térség (városias ill. hagyományosan vidéki)                | 304                                                  |
| Városias települési térség részét képező nagy kiterjedésű zöldterület | 0                                                    |
| Magas zöldfelületi arányú települési térség                           | 0                                                    |
| Erdőgazdálkodási térség                                               | 49                                                   |
| Mezőgazdasági térség                                                  | 344                                                  |
| Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség                         | 517                                                  |
| Egyéb rendeltetésű terület                                            | 0                                                    |
| Összesen                                                              | 1214                                                 |

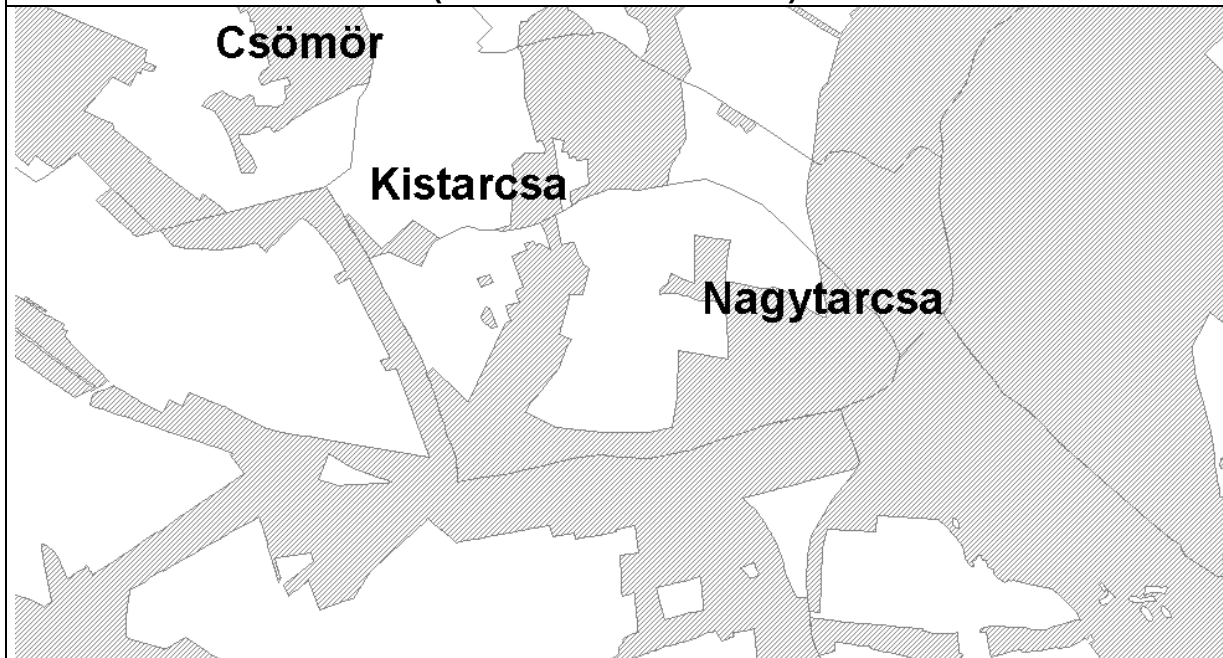
\* Vízfelületek, vízfolyások nélkül

A fentieket az alábbiakban ismertetett BATrT tervlapkivonatok támasztják alá.

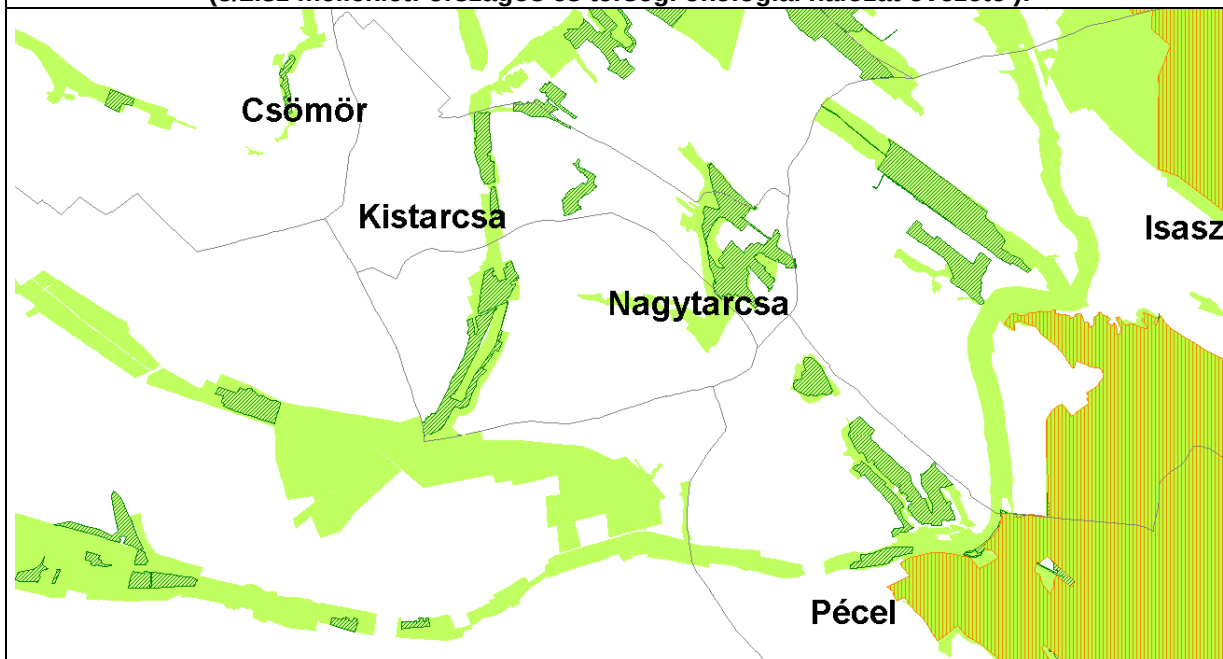
**A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi szerkezeti tervlapkivonat (2.sz melléklet: szerkezeti terv):**



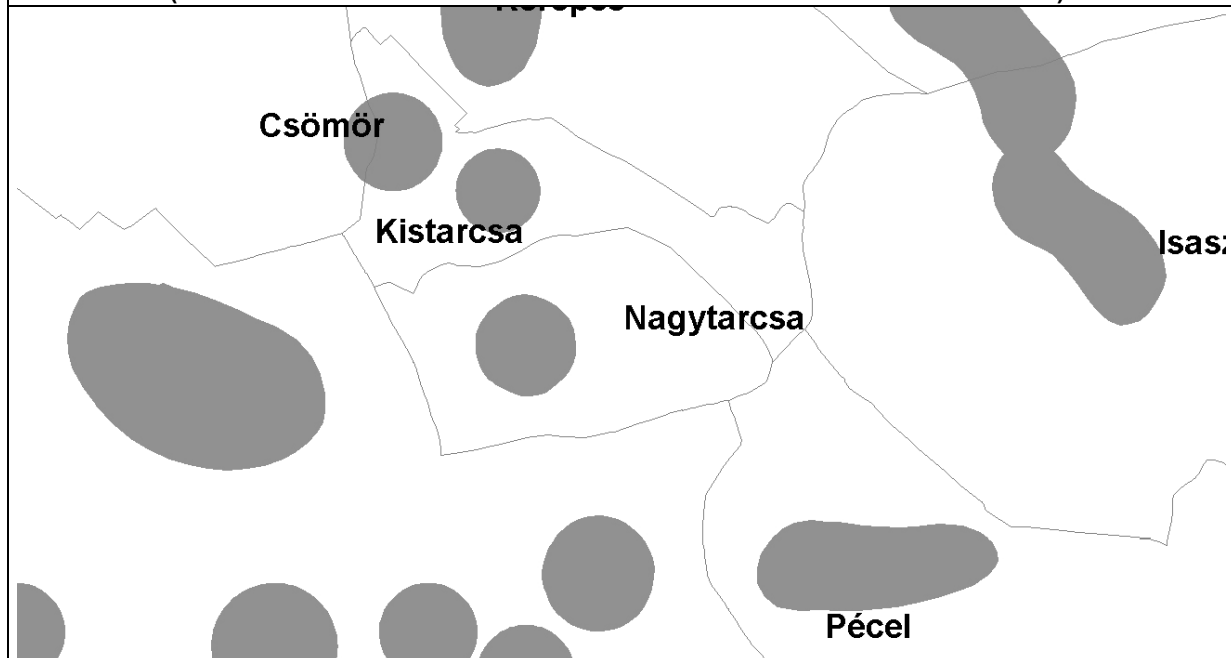
A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlapkivonat  
(3/1.sz melléklet: zöldövezet):



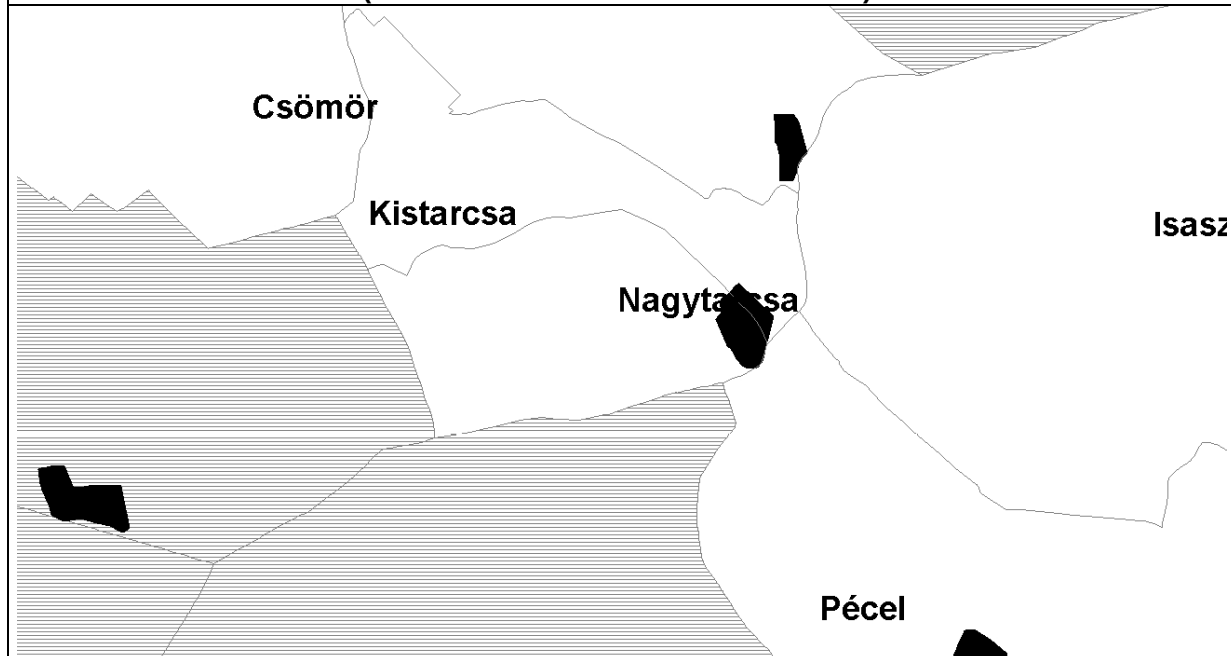
A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlapkivonat  
(3/2.sz melléklet: országos és térségi ökológiai hálózat övezete):



A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlapkivonat  
(3/6.sz melléklet: vizek védelme érdekében védendő területek övezete):

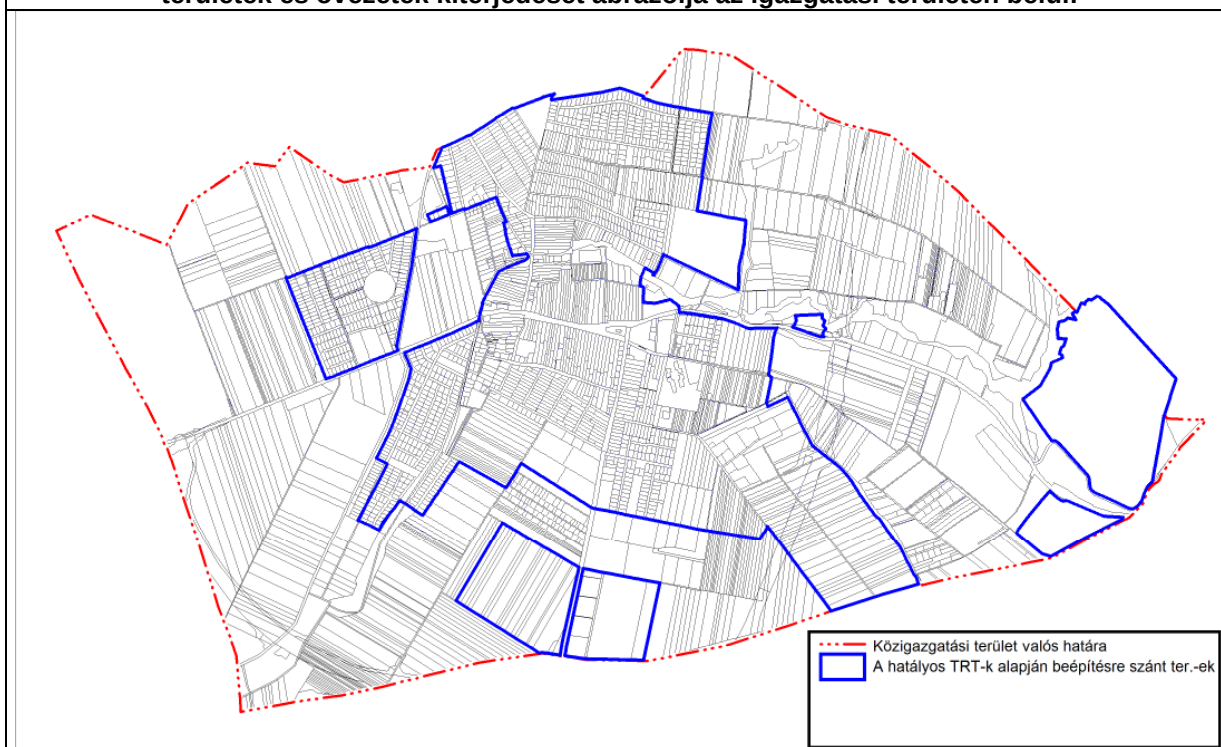


A 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapotnak megfelelő térségi övezeti tervlapkivonat  
(3/10.sz melléklet: honvédelmi területek):

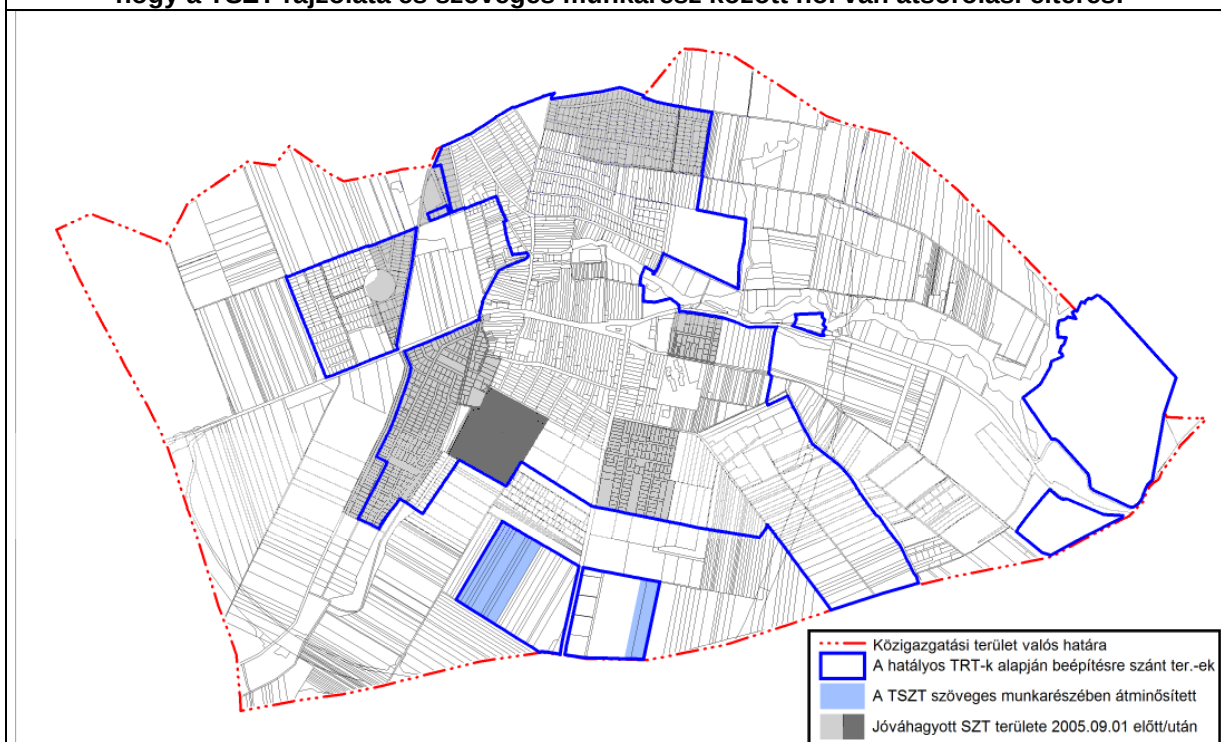




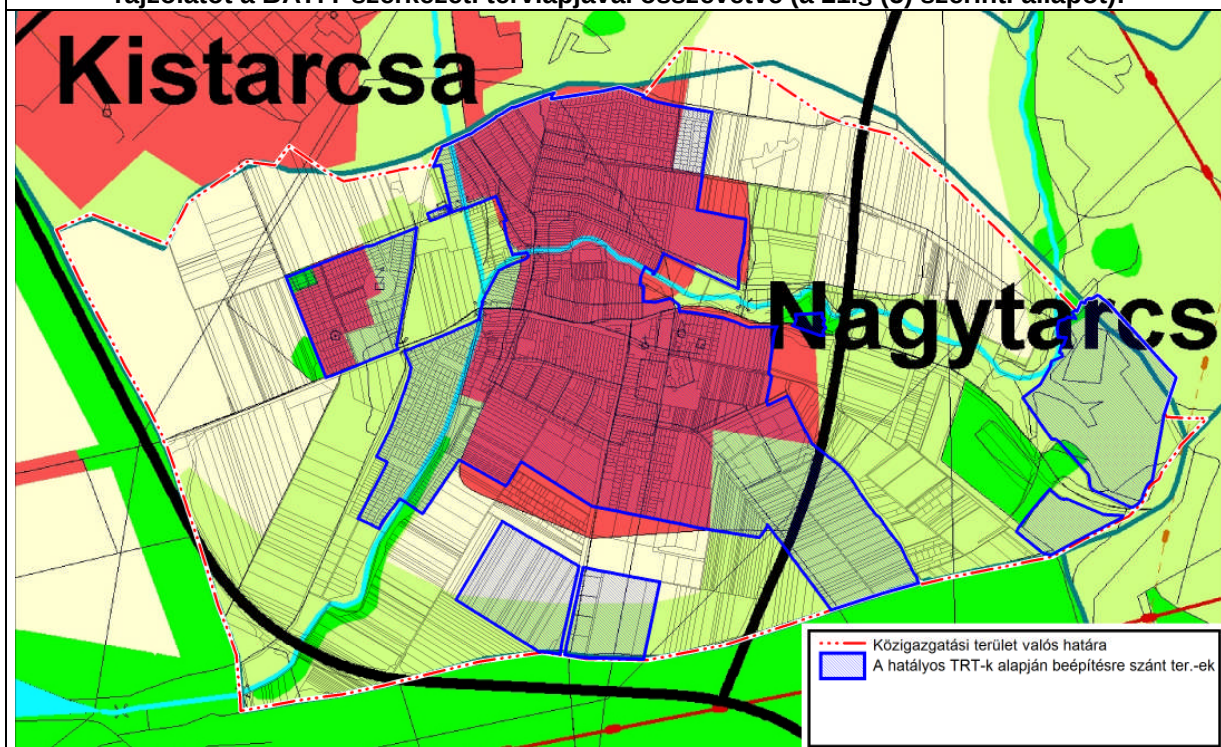
Az alábbi térképen bemutatjuk a BATrT hatálybalépése előtt 2005. szeptember 1. előtt hatályba lépett TRT-k alapján készült lehatárolást, amely az TSZT-ben és SZT-kben beépítésre tervezett területek és övezetek kiterjedését ábrázolja az igazgatási területen belül:



Az alábbi térképen bemutatjuk, hogy mely területekre készült önálló részterületi SZT, illetve, hogy a TSZT rajzolata és szöveges munkarész között hol van átsorolási eltérés:



Az alábbi térképen bemutatjuk a 2005. szeptember 1. előtt hatályba lépett TRT-k alapján készült rajzolatot a BATrT szerkezeti tervlapjával összevetve (a 21.§ (5) szerinti állapot):



## 6.2. Tervjavaslat és a tervi megoldások összhangja

A fenti fejezetekben ismertetett fejlesztési elképzeléseknek és az ún BATrT előírásának összhangban kell lenniük egymással. Ennek az összhangnak az érvényesülését az alábbi szövegekkel, számításokkal és térképekkel igazoljuk.

A fenti fejezetekben ismertetett fejlesztési adatok alapján összeállítottuk és az alábbiakban közöljük a vonatkozó részletes területmérleget, amelyet csatoltunk a településszerkezeti terv leírásának vonatkozó részéhez is:

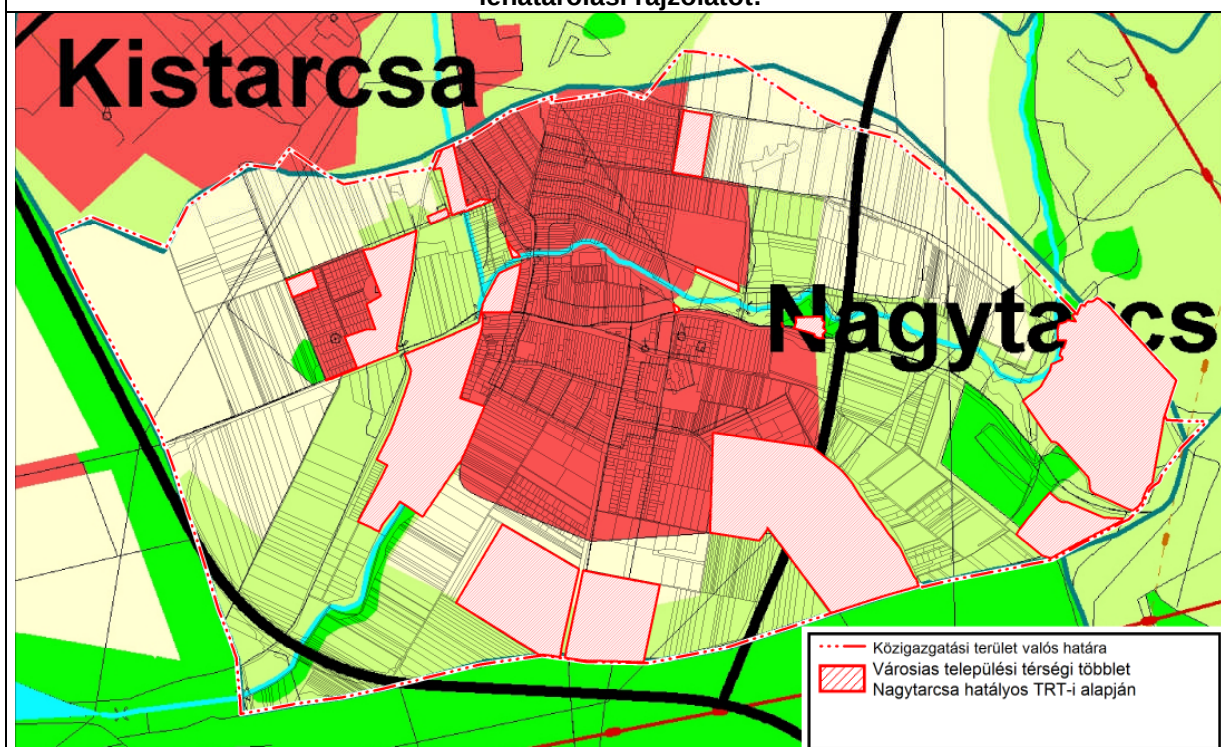
| Kiindulási alapadatok                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adottságok</b>                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                | Közigazgatási terület nagysága (földhivatali adat): 1214 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                | A jelenleg hatályos, településrendezési tervek szerinti beépítésre szánt terület nagysága: 471 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                | A BATrT hatálybalépése előtti utolsó hatályos településrendezési tervek szerinti beépítésre szánt terület nagysága: 471 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>BATrT egyes előírásai és az ez alapján számított adatok</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.                                                             | Települési térség 5. § (7) A magas zöldfelületi arányú települési térség legfeljebb 30%-án beépítésre szánt településközponti vegyes, üdülő- és különleges terület, legalább 70%-án pedig beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület alakítható ki.<br>A magas zöldfelületi arányú települési térség legfeljebb 30%-a = $0 \times 0,3 = 0$ ha<br>A magas zöldfelületi arányú települési térség legalább 70%-a = $0 \times 0,7 = 0$ ha                          |
| 2.                                                             | Erdőgazdálkodási térség 6. § (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.<br>Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-a = $(49-6,6=) 42,4 \times 0,9 = 38,16$ ha erdőterület kell legyen.<br>Az erdőgazdálkodási térség legfeljebb 10%-a = $(49-6,6=) 42,4 \times 0,1 = 4,24$ ha egyéb beépítésre nem szánt terület lehet. |



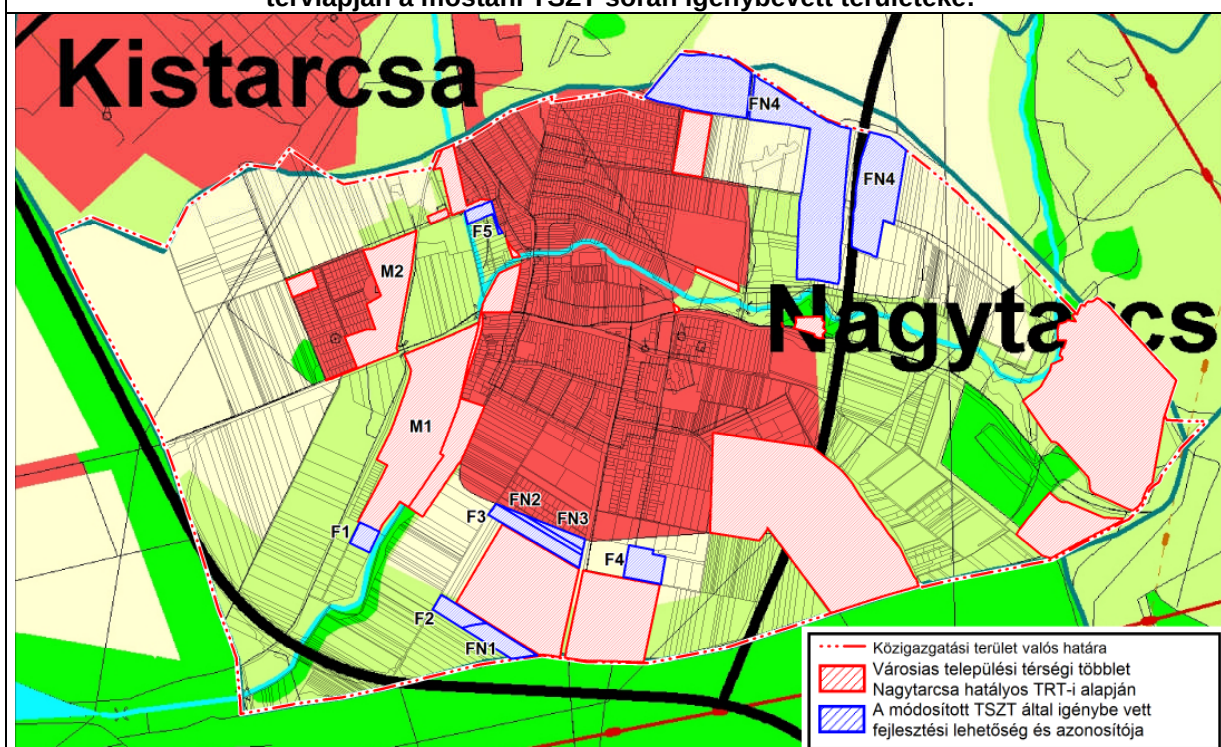
|                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.                                                                                                                                                   | Mezőgazdasági térség 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                      | A mezőgazdasági térség legalább 75%-a = $(344-26) \times 0,75 = 238,5$ ha mezőgazdasági terület kell legyen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                      | A mezőgazdasági térség legfeljebb 15%-a = $(344-26) \times 0,15 = 47,7$ ha erdőterület kell legyen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                      | A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-a = $(344-26) \times 0,1 = 31,8$ ha bármely települési területfelhasználási egység lehet.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                                                      | Mezőgazdasági térség 7. § (2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                      | Az érvényes településrendezési tervben (TRT) rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-a = $471 \times 0,03 = 14,13$ ha                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                      | Mértékadó átszámolási fejlesztési érték a fentiekből adódóan: 14,13 ha lehet a beépítésre szánt területek növekménye.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                      | Mezőgazdasági térség 7. § (3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével. (3/2. sz. melléklet) |
| 4.                                                                                                                                                   | A település közigazgatási területe 3%-a = $1241 \times 0,03 = 36,42$ ha sportolás céljára szolgáló különleges terület lehet.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                      | Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség 8. § (2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési terület-felhasználási egység kialakítható.                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                      | A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-a = $(517-177) \times 0,95 = 323$ ha beépítésre nem szánt terület kell legyen.                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                      | A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legfeljebb 5%-a = $(517-177) \times 0,05 = 17$ ha bármely települési terület-felhasználási egység lehet.                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                      | <b>A 2000-es és 2001-es településszerkezeti tervhez és szabályozási tervhez képest még 2005 szeptember 1. előtt kialakult, beépítésre szánt területek többletének adatai</b>                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                      | M1 Alsó-rétek-dűlő lakóterület szabályozási terve. (A vizsgálati lapon 5-ös azonosítóval jelölt terület.) Ebből 31,3 ha a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                   |
| M2                                                                                                                                                   | Berken-alul-dűlő, Szilas-patak melletti lakóterület szabályozási terve. (A vizsgálati lapon 7-es azonosítóval jelölt terület.) Ebből 9,5 ha a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                               |
| <b>A 2005. szeptember 1. után jóváhagyott TSZT és SZT-k alapján igénybe vett új fejlesztési célú, a BATrT lehatárolástól eltérő területek adatai</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| -                                                                                                                                                    | Nincs ilyen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>A jelenlegi tervben rögzített és a BATrT lehatárolástól eltérő átszámolásra tervezett, új fejlesztési célú területek adatai</b>                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| F1                                                                                                                                                   | Az Alsó-rétek-dűlő DNY-i részén lévő 1,3 ha-os lakóterület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| F2                                                                                                                                                   | Az Alsó-székesen lévő 1,9 ha új ipari terület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| F3                                                                                                                                                   | Az Alsó-székesen lévő 3,4 ha új ipari terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| F4                                                                                                                                                   | A Felső-székesen lévő 3,0 ha új ipari terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| F5                                                                                                                                                   | A Vadvirág utca menti 1,1 ha új lakóterület a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| FN1                                                                                                                                                  | Az Alsó-székesen lévő 2,6 ha új közlekedési terület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| FN2                                                                                                                                                  | Az Alsó-székesen lévő 1,1 ha új erdőterület, a mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| FN3                                                                                                                                                  | Az Alsó-székesen lévő 0,9 ha új vízgazdálkodási terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| FN4                                                                                                                                                  | Az Öreg-hegyen lévő 37,4 ha új erdőterület, a mezőgazdasági térségben, és 6,0 ha új erdőterület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| A fentiek szerint a mezőgazdasági térség építési célú igénybevétele = $3,4+3,0 = 6,4$ ha                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A fentiek szerint a mezőgazdasági térség nem beépítési célú igénybevétele = $1,1+0,9+ 37,4 = 39,4$ ha.                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A fentiek szerint a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség építési célú igénybevétele = $1,3+1,9+1,1= 4,3$ ha                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| A fentiek szerint a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség nem beépítési célú igénybevétele = $2,6 + 6,0 = 8,6$ ha                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Összefoglaló táblázat |                                                 |                                                   |                                                                                                  |                                                                 |             |                                                                         |             |                                              |             |                                    |             |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| Azonosító             | Térsvégi terület-felhasználási kategóriák       | 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapot (ha) | A korábbi jogi állapot (2005. 09. 01. előtti TRT-k) szerinti pontosított kiindulási értékek (ha) | Fejlesztési lehetőség 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti (ha) |             | A 2005. 09. 01. utáni TRT-k által elhasznált fejlesztési lehetőség (ha) |             | Mostani TSZT módosító javaslat szerinti (ha) |             | További fejlesztési lehetőség (ha) |             |
|                       |                                                 |                                                   |                                                                                                  | beépítésre szánt célra                                          | sport célra | beépítésre szánt célra                                                  | sport célra | beépítésre szánt célra                       | sport célra | beépítésre szánt célra             | sport célra |
| 1.                    | Települési (városias ill. hagyományosan vidéki) | 304                                               | (+209,6=) 513,6                                                                                  | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Magas zöldfelületi arányú települési            | 0                                                 | -                                                                                                | Település-központi vegyes, üdülő- és különleges területre 0     | -           | 0                                                                       | -           | 0                                            | -           | 0                                  | -           |
| 2.                    | Erdőgazdálkodási                                | 49                                                | (-6,6=) 42,4                                                                                     | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
| 3.                    | Mezőgazdasági                                   | 344                                               | (-26=) 318                                                                                       | legfeljebb 14,13                                                | 36,42       | 0                                                                       | 0           | 6,4                                          | 0           | 7,73                               | 36,42       |
| 4.                    | Zöldövezet részét képező mezőgazdasági          | 517                                               | (-177=) 340                                                                                      | 17                                                              |             | 0                                                                       |             | 4,3                                          |             | 12,7                               |             |
| 6.                    | Egyéb rendeltetésű terület                      | 0                                                 | -                                                                                                | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Vízfelület                                      | -                                                 | -                                                                                                | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Összesen                                        | 1214                                              | -                                                                                                | 31,13                                                           | 36,42       | -                                                                       | -           | 10,7                                         | -           | 20,43                              | 36,42       |

A következő térkép a fenti táblázat adataival összhangban bemutatja a BATrT szerkezeti tervlapján a 2005. szeptember 1. előtt hatályba lépett TRT-k alapján készült pontosított lehatárolási rajzolatot:



A következő térkép a fenti táblázat adataival összhangban bemutatja a BATrT szerkezeti tervlapján a mostani TSZT során igénybevett területeke:



A fenti fejezetekben ismertetett fejlesztési elképzelések közül az ún. BATrT előírásait érintő elemeinek a BATrT előírásaival való megfelelésének igazolása:

- Az 5. § (1) bekezdésben foglaltak úgy érvényesülnek, hogy az F1, F2, F3, F4 és F5 területeken tervezett funkciók számára az önkormányzat szerint a településen máshol lényegében már nincs kijelölt terület, azaz a tervezett felhasználások egyediek.
- Az 5. § (2) bekezdésben foglalt követelmények a az F1, F2, F3, F4 és F5 jelű területeken



a területrészek elhelyezkedése, megközelíthetősége, kialakult közművesítettsége miatt érvényesülnek, ugyanis a tervezett terület-felhasználások jól illeszthetők a település meglévő szerkezetéhez, nem sértenek táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi érdeket, és a tervezett funkciók ellátásához szükséges műszaki (közmű, közúti és tömegközlekedési) infrastruktúra egyidejűleg létrehozható.

- Az 5. § (2) bekezdésben foglalt követelmények a az F1, F2, F3, F4 és F5 jelű területeken úgy érvényesülnek, hogy mind a település közigazgatási határához 200 m-nél távolabb helyezkednek el.

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

Fentiek alapján tehát a településszerkezeti terv a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV törvény előírásainak megfelel.

## 7. TELEPÜLÉSI ÉRTÉKVÉDELEM

### 7.1. Művi értékek védelme, örökségvédelmi hatástanulmány

Nyilatkozat:

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. A hatástanulmány elkészítéséhez szükséges jogosultsággal rendelkezem. A tanulmány régészeti vonatkozású részei dr. Reményi László régész (KÖSZ) bevonásával készültek és a könnyebb véleményezhetőség érdekében önálló kötetben kerültek dokumentálásra:

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

#### 7.1.1. Vizsgálat

##### a) Történeti leírás, régészeti örökség

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

##### b) Természet, táj, tájhasználat -településhálózat és településszerkezeti összefüggések

Nagytarcsa Pest megyében található és Budapesttel közvetlenül határos, és mintegy 3.000 fő lélekszámú község. A település Budapesttől K-i irányban, a „0” km-től mintegy 20 km távolságra található a Pesti hordalékkúp-síkságon. Nagytarcával közvetlenül határos Budapest XVI. kerülete, Budapest XVII. kerülete, Pécel és Kistarcsa. A településen áthaladó országos közutakon (3102, 3103. j. ök. utak, M0 és M31) a szomszédok közül közvetlenül csak Pécel nem közelíthető meg. A település közúti megközelíthetősége, elhelyezkedése kedvező adottság. A közúti kapcsolatokon kívül vasúti megközelítési lehetőséggel nem rendelkezik Nagytarcsa.

Mint budapesti agglomerációs településen, Nagytarcán is egyre erősödően érezhetőek az agglomerációs hatások. A település részére Budapest biztosítja a felsőfokú ellátás (pl. kórházak, egyetemek, színházak stb.) döntő részét, de a középfokú ellátásban (pl. középiskolák) is jelentős szolgáltatásokat nyújt. A települési munkaerő felesleg foglalkoztatását is jelentős mértékben a főváros biztosítja (ingázás). Nagytarcsa a fővárosi népesség egyik kitelepülési célterülete. A helyi népességnövekedés fő forrása a budapesti népesséگیáramlás, de más országrészekből és országokból is megfigyelhető a népességbeáramlás. A kitelepülők egy része azonban megtartja budapesti munkahelyét, így a lakosságnak ez a része csak lakik itt, és esetleg még esetenként az alapfokú közintézményi szolgáltatásokat is Budapesten veszi igénybe.

A község korábbi járási központjával -Gödöllővel- való hagyományos igazgatási kapcsolatai hosszútávon is megmaradnak. A környező nagyobb települések (elsősorban Kistarcsa) munkahelyteremtő és egyéb intézményi jellegű szolgáltatásait távlatilag is igénybe fogja venni a helyi lakosság. A budapesti, gödöllői és kistarcsai kapcsolatai meghatározóak a településnek. Az egyéb településekkel való kapcsolatok (pl. Pécel, Isaszeg, Csömör, stb.) sokkal lazábbak.

A település közigazgatási területén belüli kapcsolatokat értékelve az alábbi megállapítások tehetők. A település központi belterülete az alapellátási funkciók biztosításával vonzó hatást gyakorol a belterületek szélei mentén elhelyezkedő egyéb belterületekre és külterületi beépített területekre (új lakóterületek, iparterületek, volt majorok, honvédségi területek, lakótelep).

Az igazgatási terület relatíve kis része, 16,5%-a a belterületbe vont, többnyire már beépített és

beépítésre szánt terület. A település központi belterülete -, amely használati jellege szerint alapvetően lakóterület- az igazgatási terület súlypontjától É-ÉNy-ra eltolódva helyezkedik el. A központi belterület környezetében szatellit jelleggel körben további négy belterületi egység található.

Nagytarcsa természetes domborzatát tekintve alapvetően tagolt. A terepet még változatosabbá teszik patakok, vízfolyások mélyedései, illetőleg a bányák helyi terepalakulatai. A község kialakult domborzati viszonyai és a vízrajzi elemei meghatározó befolyással voltak és vannak a település fejlődésére. A települési vízrajzi elemek közül kiemelkedik a Szilas-patak és mellékága. Ezek a belterületeket is érintik.

A településen nagyon alacsony az ökológiailag értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) aránya, körülbelül a település területének 10%-át teszik ki. Az erdőterületek aránya (4%), ami messze elmarad az országos és a megyei átlagtól. A térségben az eredeti, fontosabb potenciális erdőtársulások, a tölgy-kőris-szil ligeterdők, valamint a gyöngyvirágos tölgyesek. Az eredeti vegetációk helyén ma túlnyomórészt intenzív művelésű mezőgazdasági területek találhatók.

### c) Településkép és utcaképek

A település- és utcaképet lényegileg meghatározza, hogy Nagytarcsa dombvidéki elhelyezkedésű település. Ezen túl a településképet alapvetően a 3101 és a 3102 j. ök. utak települési szakaszairól észlelhető látvány és látképek befolyásolják. Ezek alapján összességében egy alapvetően kertvárosias, helyenként kisvárosias arculatú, dombvidéki agglomerációs település képe rajzolódik ki. Az utcaképeket beépítettségi állapot, a zömmel a lakóterületi arculat határozza meg. A kialakult beépítés funkcionálisan és minőségében is vegyes (jórészt közepes állagú földszintes családiházak beépítés), országosan védett építészeti értékkel nem bír.

Nagytarcsa településképet és utcaképeit a következő fotókkal illusztráljuk.

1. kép: A helyi védelem alatt lévő Római katolikus templom és környezete a Zrínyi és a Kossuth u-nál



2. kép: Átépülés alatti kisvárosias lakóterület



3. kép: A helyi védelem alatt lévő Evangélikus templom és környezete a Rákóczi u-ban



4. kép: A helyi védelem alatt lévő hősi emlékmű és környezete a Rákóczi u-ban





5. kép: A helyi védelem alatt lévő kereskedelmi épület a Rákóczi u-ban



6. kép: Helyi védelem alatt lévő lakóépület a Rákóczi u-ban



7. kép: A Rákóczi és Zrínyi u sarkán lévő beépítés



8. kép: A helyi védelem alatt lévő Falumúzeum épülete a Múzeumkert u-ban



#### d) Településszerkezet és területhasználat

A kialakult közlekedési kapcsolatrendszer nagymértékben meghatározza a település életét és egyúttal fejlesztési lehetőségeit is. A közlekedéshálózati elemek közül leginkább a 3101 és a 3102 j. ök. utak belterületeken is áthaladó nyomvonalai, továbbá az M0 és az M31 autópályák nyomvonalai választják el egymástól legjobban az egyes településrészeket. A településen többé-kevésbé a domborzati adottságokkal összhangban alakult ki a gyűjtő- és a feltáró lakóutcák hálózata.

A település meghatározó beépített területei a különféle jellegű lakóterületek (jellemzően kertvárosias és falusias családiházak lakóterületek), amelyek a belterületeken belül döntő túlsúlyban vannak. A település gazdasági (ipari, és kereskedelmi-szolgáltató) területei elsősorban a volt majorokban alakultak ki a település központi belterületének É-i és DK-i részein. A települési közintézmények a Rákóczi u. és a Zrínyi u- Múzeumkert u. tengelyek (feltáró főúthálózat) mentén ellátási centrumot alkotva a településmagban helyezkednek el. A belterületeken -szinte kizárólag az utóbbi években parcellázott területeken- rendkívül sok a beépítetlen telek. Ezek illetve a kisebb-nagyobb zöldfelületek, közparkok lazítják a kialakult területhasználatot. A település igazgatási területének különböző pontjain jöttek létre az egyes sajátos funkcióknak helyt adó különleges területek: temető, kertészet, bánya, anyagdepónia, honvédségi területek. Említést érdemelnek a település Ny-i és K-i szabdaltnan meglévő erdőterületek is. A település vízfelületei (Szilas-patak) vízgazdálkodási területek. A község fennmaradó részein be nem épített mezőgazdasági területek találhatók.

#### e) Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok

Nagytarcsa noha hagyományos, de zömében mára mégis tervezett szerkezetű település. A település hagyományos és újabban kialakult részei szerkezetileg nem különülnek el egymástól markánsan. A kialakult telekstruktúra rajzolja ki a szerkezeti eltéréseket. A raszteres jelegű, főutcás településmag a Budapest-Isaszeg közötti úton (Rákóczi u.) alakult ki a Kistarcsa felé vezető merőleges keresztutcával (a Zrínyi u-val) együtt. A később megvalósult ugyancsak raszteres osztású, vagy raszteres jellegű településrészek a településmagtól É-ÉNy-i és D-DK-i irányokban alakultak ki a domborzati adottságokhoz igazodva. A lakótelepek a központi belterület K-i határa közelében alakultak ki két (három) területen. Az utóbbi évek telekosztásai (Öreg-hegy, Víztorony környezete, Alsó-rétek, Szilas-

patak menti terület, Öreg-szőlő, Jókai u.) többnyire a XVI kerület felé, Ny-i irányban valósultak meg, de a településtől É-ra, ÉK-re és D-re is történtek fejlesztések. Az egyéb, másodlagos jelentőségű területhasználati funkciók (gazdasági, különleges) esetlegesen az igazgatási terület több pontján elszórtan, de zömmel a lakóterületek közelében alakultak ki.

Az egyes eltérő terület-felhasználási kategóriáknak megfelelően eltérő épületállomány alakult ki az egyes településrészekben. Jellemző azonban a földszintes családiházas beépítés, amit választékbővítő jelleggel színesít a soklakásos társasházak kislakótelepes beépítés (panelos és blokkos), illetőleg a közintézmények és egyéb gazdasági területek sajátos funkciójú, egyedi épületállománya.

#### **f) Védettségek -régészeti és műemléki, területi és egyedi-**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

A tervezési területen nincs országos műemléki védettség alatt lévő létesítmény. A jelenleg hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv egyedi épületek, vagy építmények és területek védelmét rögzíti. Ezek:

- Evangélikus templom és hősi emlékmű, zöldterületi környezetével Rákóczi utca, 504 hrsz.
- Római katolikus templom a zöldfelületi környezetével Kossuth L. utca, 217 hrsz.
- Falumúzeum - egykori Tessedik Sámuel Népfőiskola felújított épülete Múzeumkert u. 21., 148/2 hrsz.
- Italbolt épülete a volt Hangya Szövetkezet Székháza Rákóczi u. 35., 61/1 hrsz.
- Lakóház-Rákóczi u. 16., 463 hrsz.
- Lakóház - Rákóczi u. 26., 469 hrsz.
- Lakóház - Rákóczi u. 11., 75/1 hrsz.
- Településszerkezeti elemek: Kossuth L. utca, Tompa utca, Zrínyi utca, Rákóczi utca

#### **g) Az örökségi értékek elemzése**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Védett műemléki értékek hiányában a műemlékek értékelemzése nem végezhető el. A már helyi védelem alá vont létesítmények esetében általunk nem ismertek pontosan a védelem alá helyezés körülménye. (Települési vélemény alapján a hatályos terv készítője rögzítette a HÉSZ-ben a védelem igényét.) Annak idején a védelmet megalapozó részletes értékfelmérés nem készült, így annak eredményét sem tudjuk most közölni. Emiatt javasoljuk, hogy készüljön a már helyi védelem alá vont és a még nem védett, de esetleg helyi védelem alá helyezhető egyéb építészeti értékek feltárására önálló részletes települési értékfelmérés, amelyet célszerűen e munka elkészítésével párhuzamosan kiadott külön megbízás keretei között lehet elvégezni.

#### **h) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Műemléki értékek hiányában a területhasználat és a területi állapot ilyen irányú elemzése nem értelmezhető. A már helyi védelem alá vont létesítményekről és területekről megállapíthatjuk, hogy a területhasználat és az épületfunkciók alapvetően nincsenek ellentétben egymással és a védelem szándékával. A védett területek használata és kialakítása pedig jellemzően szintén összhangban van a védelemhelyi védelem közösségi igényével. A jelenleg még nem védett, de még esetleg később helyi védelem alá helyezhető egyéb építészeti értékekkel kapcsolatban a részletesebb értékfeltárás hiányában ez a kérdés nem válaszolható meg.

### **7.1.2. Változtatási szándékok**

Nagytarcsa településszerkezeti terve és szabályozási terve elkészítésének célja az volt, hogy a 2001-ben készült jelenleg is hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv a megváltozott önkormányzati igényeknek megfelelően korszerűsítésre kerüljön, a módosított OTÉK jelkulcsnak megfelelően átszerkesztésre kerüljön és az időközben elkészült szabályozási tervek is beillesztésre kerüljenek. E tervjavaslat ennek megfelelően készült el. Ezen a hatályos terven összességében csak kisebb módosításokat kiegészítéseket hajtottunk végre. A terv jóváhagyásával a tervlapok által bemutatott módon a korábbinál kissé nagyobb kiterjedésű területek lesznek majd építés céljára igénybe vehető területek, -már a hatályos tervben is átsorolásra tervezett- különféle besorolású lakó-, és gazdasági területek. A tervezés során ezen túlmenően új elemként a meglévő tervben rögzítettek túlmenően néhány új közúthálózat-fejlesztési elem illetve beépítésre nem szánt területek kialakítását (zöldterület, erdőterület és vízgazdálkodási terület) is javasoltuk.

A terv készítése során a joghatályos HÉSZ-ben eddig biztosított művi értékvédelmi előírások helyett önálló §-okban kidolgozott új szabályokon keresztül gondoskodunk a művi értékvédelem általános lehetőségéről. Az így rögzített általánosan érvényes szabályok -és a szándékaink szerint kellő megalapozottsággal később megalkotandó önálló értékvédelmi rendelet együtt- a település egészén biztosítják a kellő szintű művi értékvédelem lehetőségét.

**a) Településhálózati és tájhasználati változás**

A tervmódosítással Nagytarcsa településhálózati szerepe alapvetően a jelentős közlekedési fejlesztések ellenére sem változik meg, de a tájhasználatban a beépítés növekedésével némi változásra kerül majd sor. A tárgyi településszerkezeti terv és szabályozási terv jóváhagyását követően a település területe a hatályos tervben foglaltaknál valamivel nagyobb kiterjedéssel lesz építés céljára igénybe vehető terület (lakó, gazdasági, vegyes és különleges területek). A meglévő átlagosan alacsony és közepes intenzitású funkcionális hasznosításban elvileg további sűrűsödés állhat majd elő, elmozdulva a közepes intenzitás irányában. A gazdasági célú területhasználatok jelentősége, kiterjedése a korábbinál gyorsabban növekszik majd.

**b) Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Településszerkezeti értelemben Nagytarcsa jelentősen megváltozó közlekedési hálózata (új autópályák, elkerülő, gyűjtő és egyéb kiszolgáló utak kialakítása) emelhető ki jelentős változásként kiegészítve azzal, hogy a korábbi tervben rögzítettekhez képest a tervezett területhasználat is kismértékben módosul. A beépítésre szánt területek nagysága tovább növekszik Nagytarcsán. A beépítésre szánt területek növekedésénél meghatározó a gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) célú területek területi értelmű bővítése, az alvótelepülési jelleg csökkentése érdekében.

**c) Infrastrukturális változás**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Nagytarcsa jelenleg még csak részben közművesített állapota a tervben foglaltak alapján várhatóan megváltozik, és a beépített, valamint a beépítésre szánt területek vonatkozásában összközművessé válik, biztosítva ezzel a maximális használati komfortot és környezetvédelmet a régi és új területhasználatok számára egyaránt. A tervben rögzített és részben már megvalósítás alatt álló közúthálózati fejlesztések lényegesen jobb elérhetőségét és a központi belterület forgalmi tehermentesítését eredményezik.

**d) Népeség, életmód, társadalom, kultúra változása**

Nagytarcsa jelenlegi adottságai és a már hatályos tervekben is rögzített területhasználati jellegéből adódóan elsősorban lakótelepülésként főként a másol munkát vállalók által elsősorban lakó célokra használt alvótelepülés marad. A tervmódosítással azonban a helyi munkahelyi célú, elsősorban kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek fejlesztésével a település jelenlegi alvótelepülési jellege várhatóan oldódik, bár a lakóterületek további növelése is megjelenik a tervmódosításban. Ez a változás a helyben élőkre a napi emberi kapcsolatok révén gyakorolhat majd hatást, amely a már helyben élők számára egyszerre pozitív (pl. a népeség kor- munkaképesség és képzettség szerinti megerősödése, a helyi munkahelyek bővülésével a foglalkoztatottság megerősödése) és egyszerre negatív (pl. az újonnan betelepülők és a már helyben élők közti feszültség fokozódása, valamint a megnövekvő gazdasági forgalom) is lehet.

**7.1.3. Hatáselemzés****a) Történeti településhálózati következmények**

Nagytarcsa tervmódosítás következtében történő további beépülése, a terület-felhasználás karakterének kismértékű módosulása, a tervezett úthálózati elemek megvalósulása tovább javíthatja a település elérhetőségét lakóhelyi kínálatát és növelheti gazdasági jelentőségét. Ennek következtében Nagytarcsa hagyományos településhálózati helyzete várhatóan tovább erősödik, jelentősége tovább növekedik. Ez az erősödés hatását tekintve a közvetlen környezetben érvényesülhet a legjobban.

**b) Természeti, táji hatások**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

A település tervmódosításnak megfelelő beépülésével, a kijelölt területek hasznosításával a kialakult természeti állapot lényegesen nem változik meg. A tervezett fejlesztések mezőgazdasági területek igénybevételeivel valósulnak meg, így a mezőgazdasági területek csökkenése lesz megfigyelhető jelenség a későbbiekben. A táj jellege sem változik meg alapvetően, bár jelentősebbé válik az új közutak és a gazdasági területek arculatformáló hatása, valamint a mai lakóterületek beépítési arculata is kismértékben megváltozik. A terület egészen változatlanul az alvótelepülési jelleg lesz a meghatározó, noha az egyéb funkciók is jelentősebb bővítésre kerülnek.

**c) A településképfeltárulásának változásai**

A település legjelentősebb meglévő közútja a 3101 j. összekötő út a Kossuth u., Zrínyi u., illetve a Petőfi Sándor u. nyomvonalán és a 3102 j. összekötő út a Rákóczi út nyomvonalán, továbbá az M0

után az M31 autópálya Nagytarcsát érintő szakasza is. A tervjavaslatban további elkerülő, gyűjtő és kiszolgáló utcák kialakítására tettünk javaslatot. Ezek miatt Nagytarcsa beépítése a jelenleginél jóval nagyobb útvonalhosszakon lesz látható. E látvány azonban a javasolt beépítési szabályok betartásával várhatóan a jelenleginél kedvezőbb arculatot eredményez majd.

**d) Régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

**e) Történeti térbeli rendszerek alakulása**

A fejlesztési területek beépítése, az új utak kialakítása természetesen ugyan kihat a településhálózati rendszer módosulására, de az agglomeráción és a megyén belüli, illetve a szomszédos települések közötti kapcsolatok nem változnak meg lényegesen. A tervezett utak megépítése a közúti közlekedésben eredményez majd jelentősebb fogalmi átrendeződést illetve jelentősen javítja a település nagytávolsági megközelíthetőségét.

**f) Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében**

A tervezési területen országos műemléki védelem alatt álló művi érték nem található.

**g) Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei**

A tervezési területen országos műemléki védelem alatt álló művi érték nem található.

**h) Településkarakter változásának hatásai**

A tervezett változtatásokkal a terület beépítési karaktere az urbanizáltabb irányban mozdul el, a kialakult beépítési arculat várhatóan javul, rendezettebbé válik. A lakóterületek, a gazdasági területek és a különleges területek kiterjedése, és a településképpen betöltött jelentősége megnő.

**i) Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései**

A település várhatóan fokozódó beépítésével a környezetterhelés jelenlegi volumene bizonyára megnő és összetétele is változik. Ez az épített örökség műszaki állapotára is némileg hatással lehet. A fejlesztési terület beépülése, majd az új funkcióknak megfelelő használata az esetlegesen előkerülő régészeti értékek vonatkozásában fejthet ki negatív hatást, ha a megelőző feltárással nem sikerül a teljes körű leletmentés. A településen országos védelem alatt álló egyéb műemléki érték nem található, így a környezeti hatások jelentősége e vonatkozásban nem jelenik meg.

**j) Folyamatok iránya, visszafordíthatósága**

A fejlesztési területek kijelölése -döntően a már a hatályos terv alapján is- egyértelműen az építési célú használat irányába mutat, amely visszafordíthatósága csak hosszabb távon és jelentős költségek árán lehetne elvben lehetséges. E tervmódosításban pedig a jelenlegi tervben rögzítettekhez képest lényegi módosításra nem kerül sor. A jelenlegi helyzetben azonban e folyamat megfordíthatósága tudomásunk szerint sem az érintett tulajdonosoknak, sem a tervezésben érdekelt Önkormányzatnak nem áll érdekében.

**k) Kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei**

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Mivel a településen országos műemléki védelem alatt álló ismert művi érték nem található, ezért ebben a vonatkozásban értékvédelmi károk keletkezésének az esélye nem áll fenn. Így a kárenyhítés lehetősége, költsége, illetve ellentételezésének lehetőségei sem becsülhetők jelenleg e vonatkozásban. A helyi védelem alatt álló értékek vonatkozásában az önálló értékvédelmi rendeletben kell majd meghatározni a védelem jellegét, mértékét, illetőleg az esetleges kárenyhítés módját és nagyságát.

Általánosságban azonban megállapíthatjuk, hogy a módosított helyi építési szabályzat értékvédelemre vonatkozó garanciális szabályai a kellő mértékű értékvédelmi biztosítékokat rögzítik.

#### 7.1.4. Összefoglaló

A régészeti rész külön kötetben dokumentálva.

Nagytarcsa Pest megyében található és Budapesttel közvetlenül határos. A település- és utcaképet lényegileg meghatározza, hogy Nagytarcsa dombvidéki elhelyezkedésű település. A település meghatározó beépített területei a különféle jellegű lakóterületek (jellemzően kertvárosias családiházak lakóterületek), amelyek a belterületeken belül döntő túlsúlyban vannak. Az egyéb kialakult építési célú területhasználatok (vegyes, gazdasági, különleges területek) jelentősége másodlagos. A község



fennmaradó részein jó részt be nem épített mezőgazdasági területek, kisebb részben közlekedési, erdő és vízgazdálkodási területek találhatóak. A település arculatát fényképfelvételekkel illusztráltuk.

A tervezési területen országos műemléki védelem alatt álló művi érték nem található. Helyi védelem alatt álló épület, építmény és terület található, amelyet a tervlapokon ábrázolunk.

A tárgyi tervmódosítás jóváhagyását követően a település területe a hatályos tervben foglaltakhoz képest növekvő területi arányban lesz építés céljára igénybe vehető terület, összközművesített lakó és gazdasági terület. Funcióváltásra kerül sor a beépítésre nem szánt területek egy részén is. Itt új zöld-, erdő és vízgazdálkodási területek alakulnak ki. Ezen túlmenően várhatóan a település közlekedési hálózata jelentős változások előtt áll, fejlesztésre kerülnek a település saját közlekedését szolgáló hálózatok (elkerülő-, gyűjtő- és kiszolgáló utak) és az országos kapcsolatokat biztosító elemek is (M0, M31). A fejlesztési területek további beépülése jelentősen javíthatja a település lakóterületi és gazdasági területi kínálatát, emiatt Nagytarcsa hagyományos településhálózati helyzete várhatóan tovább erősödik.

A fejlesztési területek (jelenlegi mezőgazdasági területek) beépülésével a kialakult természeti állapot lényegesen nem változik meg. A táj jellege sem változik meg alapvetően, legfeljebb a mai beépítési arculat változik meg kismértékben és oldódik a korábbi egyoldalú alvótelepülési jelleg.

A terv készítése során a joghatályos HÉSZ vonatkozó részében, önálló §-ban már biztosított művi értékvédelem szabályait átalakítottuk, korszerűsítettük. Így az értékvédelmi általánosan érvényes szabályok biztosítják az általános értékvédelem lehetőségét. Ezzel a kármegelőzés, kárenyhítés lehetősége általánosságban is fennáll.

A fentieket összefoglalva megállapítható, hogy a tervjavaslatok megvalósulása várhatóan akkor nem lesz káros hatással a terület védhető- védendő értékeire, amennyiben az egyes területenként változó szükségességű régészeti megelőző feltárások és leletmentések sikeresen lezajlanak.

## 7.2. Táji és természeti értékvédelem

### 7.2.1. Adottságok

A jelenlegi külterületeket érintő fejlesztési igények az alábbi tájrendezési feladatok megoldását teszik szükségessé.

A meglévő belterületeken (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási rendezett képet mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

A települési szegélyek rendezésének eszközei:

- Amennyiben beépített területek külső határát földút szegélyezi, a földút mentén célszerű fasort telepíteni és az út menti területeket évente egy-két alkalommal kaszálni.
- Ha a szegélyen található beépített területek közvetlenül a mezőgazdasági területekbe mennek át, akkor törekedni kell arra, hogy a szegélyt alkotó sávban ne alakuljanak ki parlagterületek, illetve ha ezek már kialakultak, akkor a művelésbe kell vonni. Célszerű ezen területeken is mezsgyehatároló fa- és cserjesávokat telepíteni.
- A település szegélye mentén fel kell számolni az illegális hulladék elhelyezéseket.

#### Természeti értékek védelme

A település területének mintegy 10%-a áll természeti védelem alatt, melyek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat területei teszik ki.

Országos ökológiai hálózat területei: Az „országos ökológiai hálózat” területei az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény alapján kerültek kijelölésre, s céljuk a természetvédelmi szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az OTTr országos ökológiai hálózatának lehatárolásai a térségi területrendezési terv(ek)ben, valamint a településrendezési tervekben tovább pontosítandók.

Az OTTr 2008-ban történt módosítása során többek között az országos ökológiai hálózat övezetének lehatárolása és az ezt tovább részletező térségi szintű övezetek felosztása is (magterület övezete, ökológiai folyosó övezete és pufferterület övezete) változott. Valamint a rájuk vonatkozó előírások, melyek jellemzően a beépítésre szánt területek kijelölésére, a közművezetékek és járulékos közműépítmények elhelyezésére, a közlekedési infrastruktúra-hálózatok kijelölésére, valamint a bányatelkek létesítésére és bővítésére vonatkozó korlátozásokat tartalmaznak.

Az ökológia hálózat lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságtól kapott adatok alapján, a 2008-ban módosított OTTr alapján történt. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületeit főként a Szilas-patak (és mellékága) menti területek alkotják.



## 7.2.2. Tervjavaslat

A településszerkezeti terv és szabályozási terv a természeti értékvédelmi területek vonatkozásában módosításokat, új értékvédelmi területkijelöléseket nem tartalmaz.

## 8. TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

### 8.1. Éghajlati adottságok

Nagytarcsa a Pesti hordalékkúp-síkság földrajzi kistáj keleti részén helyezkedik el. A település éghajlatára jellemző, hogy mérsékeltlen meleg, mérsékeltlen száraz. Az évi napfénytartam kevéssel 2000 óra alatt van, míg az évi középhőmérséklet 10,0-10,2°C, az abszolút hőmérsékleti maximumok átlaga 34,0-34,2°C és az abszolút hőmérsékleti minimumok átlaga -15,8°C körül van. A csapadék évi összege 550-580mm. Az uralkodó szélirány ÉNy-i és az átlagsebessége 2,5-3 m/s.

### 8.2. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

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 – Nagytarcsa a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet alapján, a település nitrátérzékeny területen fekszik. Ezért a területen egyrészt a kormányrendelet 8.§-ában foglalt, a vizek nitrátszennyezéssel szembeni védelmét szolgáló általános szabályok betartása kötelező. Másrészt a területen mezőgazdasági tevékenységet folytatóknak a helyes mezőgazdasági gyakorlat kötelező elemeit tartalmazó, országosan egységes, összehangolt cselekvési program alapján kell eljárniuk (ez még nem készült el.)

A tágabb térségben a vízáadó rétegek elsősorban a pleisztocén és a felsőpannon rétegek. Nagytarcsa szűkebb térségében a vízműutaknál a 75-98 m közötti felső-pannon rétegekből történik a vízkivétel.

A 123/1997 Korm. rendelet előírásainak megfelelően ki kellett jelölni a vízbázisok védőterületeit. A vízbázis sérülékenysége esetén a területhasználati korlátozásokat a településszerkezeti tervben és szabályozási tervben is érvényesíteni kell.

A település belterületein a csatornahálózat kiépítettsége közel 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség kb. 85%-os (folyamatosan nő). Nagytarcsa, Kerepes és Kistarcsa települések szennyvizei közös nyomóvezetéken (a végátemelőtől) a Fővárosi Csatornázási Művek MOBA átemelőjébe kerülnek, így csatlakozik a fővárosi Ferencvárosi átemelő szennyvízelvezető rendszeréhez. A szippantott szennyvizet Budapestre, leeresztőbe szállítják.

A településen folyik keresztül legjelentősebb kisvízfolyásként a Szilas-patak. A vízfolyás Kerepes területén két ágból ered, de a patak egy másik ága Nagytarcsa központi belterületétől keletre, egy vízmosásos területen ered. A Szilas-patak a Duna bal parti vízgyűjtőjéhez tartozik, teljes hossza 27 km, vízgyűjtője 169 km<sup>2</sup>, a Szilas-patakba torkollik a Mogyoródi- és a Csömöri-patak. A patakokon a nagyvízi vízhozamok 25-35 m<sup>3</sup>/s értékek között változnak, míg az augusztusi kisvízhozamok nem érik el az 50 l/s értéket, a közepes vízszállítás (a legtartósabb vízhozam) 200-300 l/s.

A településen keletkező kommunális eredetű szennyvizek távlati kezelésének és elhelyezésének módjával külön szakági munkarész foglalkozik. Az ott megfogalmazott feladatoknak alapvető vízvédelmi vonatkozása is van. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

### 8.3. A termőföld védelme

A mezőgazdasági területekre jellemző, hogy közepes heterogenitású területek, ahol gyenge szervesanyag tartalmú (50-100t/ha) homok, homokos vályog talajok találhatók, melyek átlagosan semleges, de foltonként gyengén savanyú kémhatásúak.

A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb az erózió, ezen kívül a több helyen előforduló defláció, savanyúság, a 25 % feletti mészfelhalmozódás, valamint a magas talajvíz okoz problémát. A helytelen talajhasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.

A mezőgazdasági területeken talajvédő agrotechnikát kell alkalmazni, illetve arra fokozatosan át kell térni. A szántó területeken fokozott szerves trágya felhasználásra, illetve a talajadottságokat figyelembe vevő szántóföldi vetésszerkezet kialakítására kell törekedni. A földrészlet határoló

mezsgyéken cserjesávok telepítése indokolt, mely egyrészt csökkenti az eróziót, deflációt, másrészt növeli az élővilág fajgazdagságát, élőhelyet (fészkelő helyet) teremtve a biológiai növényvédelemben fontos szerepet játszó állatoknak.

A település területének egytizede erdő, illetve rét-legelő terület. Ezek a növényzettel egész éven át fedett, biológiailag értékes területek a talajerózió és defláció ellen az ott található talajoknak a legjobb védelmet biztosítják.

Az erdőterületek, erdősávok a különböző funkciójú területhasználatok közé ékelődve egyrészt a szomszédos területek felé terheléscsökkentő védelmi funkciót töltenek be, másrészt tagoltságukkal csökkentik a termőterületek deflációját is.

#### **8.4. Élővilág, ökológiailag értékes területek**

A településen nagyon alacsony az ökológiailag értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) aránya, körülbelül a település területének 10%-át teszik ki. Az erdőterületek aránya (4%), ami messze elmarad az országos és a megyei átlagtól.

A térségben az eredeti, fontosabb potenciális erdőtársulások, a tölgy-kőris-szil ligeterdők, valamint a gyöngyvirágos tölgyesek. Az eredeti vegetációk helyén ma túlnyomórészt intenzív művelésű mezőgazdasági területek találhatók.

#### **8.5. A települési környezet védelme**

A települési környezetállapot, azon belül is elsősorban a huzamosabb emberi tartózkodás céljára szolgáló beépítésre szánt területek környezetminőség javításának legfontosabb feladatai közé tartozik, a folyékony és szilárd hulladékok elszállításának, elhelyezésének és kezelésének megnyugtató rendezése, a levegő tisztaságának védelme, a zaj- és rezgésártalmak elleni védelem, valamint a zöldterületek fejlesztése. (A szennyvizek elhelyezésének, elszállításának feladatait és lehetőségeit a vízvédelmi fejezetnél ismertettük.)

##### **8.5.1. Hulladékgazdálkodás**

A település területén a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A település jelentős részén az Önkormányzat (illetve az általa megbízott vállalkozó, KERHU kft.) végzi a kommunális hulladék gyűjtést és elszállítást. Kivételt ez alól a honvédségi laktanya és az új Petőfi lakótelep képez, de a közeljövőben valószínűleg ezek a területek is csatlakoznak a települési rendszerhez. A kommunális hulladékot jelenleg még a Csömöri lerakóra szállítják. A települési területén mintegy 10 éve megszűnt hulladéklerakó található a 030/10, hrsz-ú területen. A terület talajtakarását elvégezték, de fásítás még nem történt meg.

A kommunális hulladék elhelyezés távlati megoldásai között a kistérségi, illetve regionális lerakón történő elhelyezést, (vagy hulladékégetőben történő ártalmatlanítást) kell előnyben részesíteni. A település minden lakott területén ki kell alakítani a szervezett szelektív hulladékelszállítást. Az új beépítésre szánt területek kialakításával egyidejűleg e területeken is gondoskodni kell a szervezett hulladékgyűjtésről és elszállításról. A kisebb illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd a területet rekultiválni kell.

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

A településen évente keletkező - ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységből származó - termelési veszélyes hulladék mennyisége nem jelentős. Az ipari-gazdasági területeken veszélyes hulladék tárolása átmenetileg engedélyezhető.

##### **8.5.2. 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, Nagytarcsa a „Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba” került besorolásra, s ennek megfelelően az egyes kiemelt jelentőségű légszennyező anyagok tekintetében az alábbi zónacsoportokba tartozik:

| szennyezőanyag    | zónacsoport |
|-------------------|-------------|
| Kén- dioxid       | E           |
| Nitrogén- dioxid  | B           |
| Szén- monoxid     | D           |
| /PM10/ szilárd    | B           |
| Benzol            | E           |
| Talaj-közeli ózon | O-I         |

| szennyezőanyag             | zónacsoport |
|----------------------------|-------------|
| /PM10/ Arzén (As)          | F           |
| /PM10/ Kadmium (Cd)        | F           |
| /PM10/ Nikkel (Ni)         | F           |
| /PM10/ Ólom (Pb)           | F           |
| /PM10/ benz(a)-pirén (BaP) | B           |

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:

- A csoport: agglomeráció: A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése szerint.
- 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 település területén található gazdasági objektumok számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak.

A lakossági gázellátási program gyorsütemű megvalósításának eredményeként a településen a hőenergia termelés során jelentős mértékben csökkent a kén-dioxid és a szilárd légszennyező anyag kibocsátás.

A belterületen a közlekedési eredetű légszennyezésben a 3101 és a 3102 úton, a Kistarcsa és Budapest XVII. kerület közötti átmenő közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó, elsősorban a reggeli és a késő délutáni időszakokban. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezést és porterhelést okoz.

Az M0 keleti szektorának megépítése és átadása óta – melynek nyomvonala a főváros felé eső közigazgatási határa mentén halad - a légszennyezés terhelés a szomszédos területeken jelentősen megnőtt. A változások számszerű adatok még nem állnak rendelkezésre.

A településen tervezett beépítésre szánt területi fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. További változást az M3 és M0-át összekötő, Nagytarcsa - Kerepes – Gödöllő településeken áthaladó M31-es autópálya szakasza hozhat, ez utóbbi a belterületet keleti irányból kerüli el.

### 8.5.3. 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 forráshoz kapcsolódóan állapítja meg a különböző zaj terhelési határértékeket. Ezek a következők: üzemi létesítményektől, építőipari kivitelezési tevékenységtől, valamint közlekedéstől származó zajterhelés. Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely, vagy szórakozóhely nem működik.

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

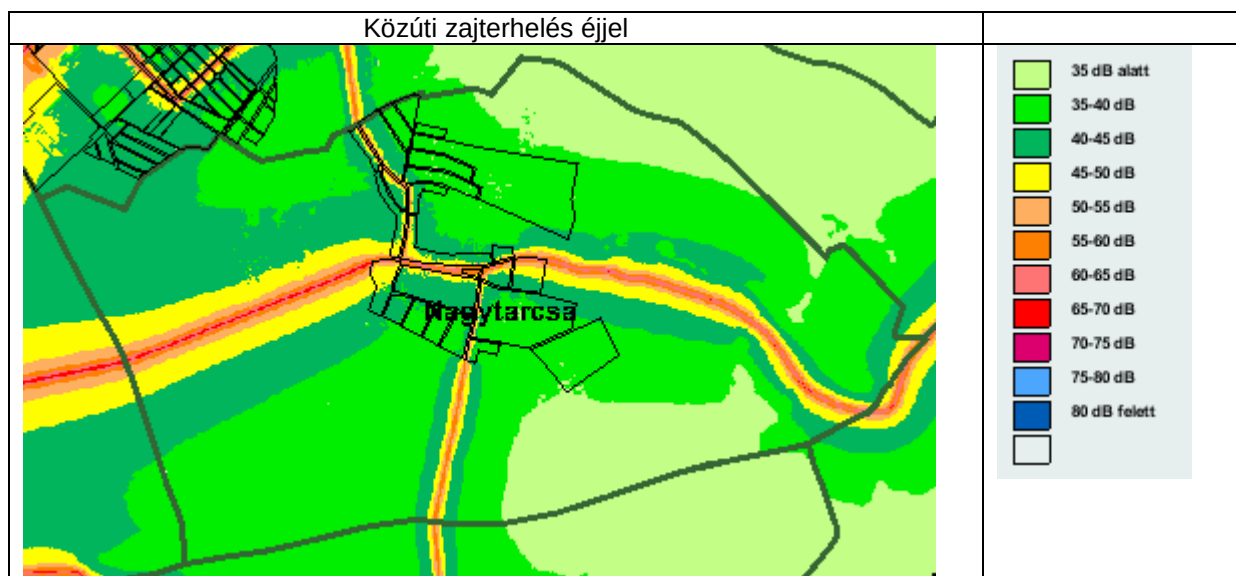
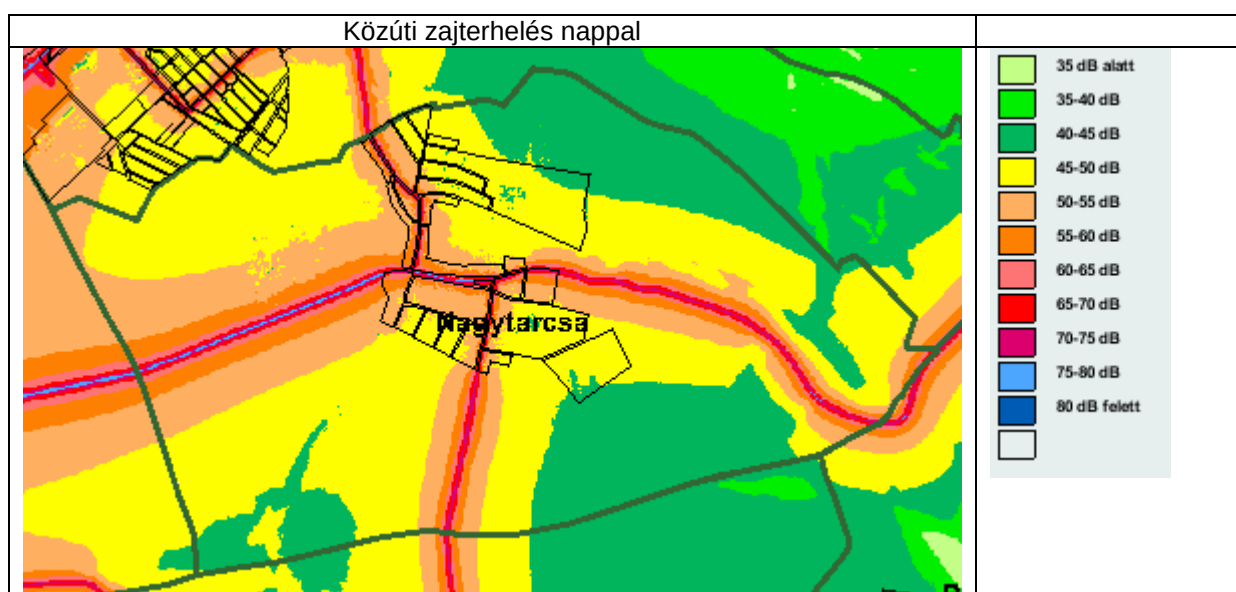
A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A 3101 és 3102 utak átmenő forgalma, a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészekon számottevő zajterhelést és

rezgésterhelést okoz.

A 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet 3. számú melléklete alapján a közlekedéstől származó zaj terhelési határértékek a fontosabb beépítésre szánt területhasználatok esetében nappal (6-22 óra) és éjjel (22-6 óra) a következők:

|                                                                                      | nappal | éjjel |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|
| <b>lakóterületen:</b>                                                                |        |       |
| - kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén                                   | 55 dB  | 45 dB |
| - gyűjtőút, összekötőút és vasúti mellékvonal mentén                                 | 60 dB  | 50 dB |
| - autópálya, autóút, főút és vasúti fővonal mentén                                   | 65 dB  | 50 dB |
| <b>vegyes területen:</b>                                                             |        |       |
| - kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén                                   | 60 dB  | 50 dB |
| - gyűjtőút, összekötőút, autópálya, autóút, főút és vasútvonal mentén                | 65 dB  | 50 dB |
| <b>gazdasági terület és különleges területen:</b>                                    |        |       |
| - kiszolgáló út, gyűjtőút, összekötőút, autópálya, autóút, főút és vasútvonal mentén | 65 dB  | 50 dB |

„Budapest és vonzáskörzete zajtérképe” 2007-ben készült el, amely Budapest mellett tovább 21 agglomerációs településre, többek között Nagytarcsa területére terjed ki. Ennek adatai alapján a település zajhelyzetében a közúti közlekedés által okozott zajterhelés a meghatározó.



A zajterhelési térkép még az M0 átadása előtt készült, így az arra vonatkozó értékeket nem tartalmazza.

A beépítésre szánt területi fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a zajterhelés átrendeződése és esetleges belterületi csökkenése a további közlekedéshálózati fejlesztésektől várható, elsősorban az M31 autópálya esetén.

#### 8.5.4. Zöldterületek fejlesztése

A zöldterületi fejlesztés a települési környezetvédelem egyik legfontosabb és legkevésbé beruházás igényes eszköze. A meglévő zöldfelületek védelme mellett szükséges a belterületek egészén (ahol ilyen nincs és a keresztszelvény lehetővé teszi) egy fokozatosan végrehajtott, egységes utcafásítási program megvalósítása. További feladat a rendezési tervben kijelölt települési zöldterületek megfelelő színvonalú kialakítása és fenntartására.

#### 8.6. 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.

Nagytarcsa településszerkezeti terve esetében a biológiai aktivitásérték változását a település területének egészére vizsgáltuk, melyet a következő táblázat foglal össze:

| Terület-felhasználási egység neve                    |          | meglévő<br>(ha) | módosított<br>(ha) | változás<br>(ha) | biológiai<br>aktivitás<br>szorzó | biológiai<br>aktivitás<br>változás |
|------------------------------------------------------|----------|-----------------|--------------------|------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Nagyvárosias lakóterület                             | Ln       | 5,37            | 5,53               | 0,17             | 0,6                              | 0,10                               |
| Kisvárosias lakóterület                              | Lk       | 2,05            | 2,51               | 0,46             | 1,2                              | 0,55                               |
| Kertvárosias lakóterület                             | Lke      | 252,52          | 155,93             | -96,58           | 3                                | -289,75                            |
| Falusias lakóterület                                 | Lf       | 2,84            | 77,66              | 74,82            | 2,4                              | 179,57                             |
| Településközpont vegyes terület                      | Vt       | 7,15            | 23,47              | 16,32            | 0,5                              | 8,16                               |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület          | Gks<br>z | 62,42           | 58,36              | -4,06            | 0,4                              | -1,62                              |
| Ipari gazdasági terület                              | Gip      | 44,70           | 52,18              | 7,49             | 0,4                              | 2,99                               |
| Különleges beépítétre szánt terület - sportpálya     | Ksp      | 2,86            | 1,54               | -1,32            | 3                                | -3,95                              |
| Különleges beépítétre szánt terület - dísz.kertészet | Kn       | 2,95            | 2,87               | -0,08            | 3                                | -0,24                              |
| Különleges beépítétre szánt terület - temető         | Kt       | 2,32            | 2,32               | 0,00             | 3                                | 0,00                               |
| Különleges beépítétre szánt terület - honvédségi     | Kht      | 59,31           | 59,31              | 0,00             | 1,5                              | 0,00                               |
| Különleges terület -beépítétre nem szánt- depónia    | Kd       | 1,59            | 10,30              | 8,71             | 0,1                              | 0,87                               |
| Közlekedési terület                                  | Köu      | 34,63           | 76,42              | 41,78            | 0,6                              | 25,07                              |
| Zöldterület                                          | Zkp      | 5,76            | 5,11               | -0,65            | 6                                | -3,89                              |
| Védelmi erdőterület                                  | Ev       | 82,91           | 117,59             | 34,68            | 9                                | 312,11                             |
| Turisztikai erdőterület                              | Et       | 0,00            | 11,77              | 11,77            | 9                                | 105,90                             |
| Általános mezőgazdasági terület                      | Má       | 634,34          | 532,83             | -101,51          | 3,7                              | -375,58                            |
| Vízgazdálkodási terület                              | V        | 10,21           | 18,22              | 8,01             | 6                                | 48,04                              |
| Összesen:                                            |          | 1213,94         | 1213,94            | 0,00             |                                  | 8,33                               |

A biológiai aktivitásértékek változásának összesítése után települési szinten 8,33 pontnyi biológiai aktivitásérték növekedés jelentkezik a település területén.

Ebből következik, hogy Nagytarcsa területén a szerkezeti tervben lévő beépítésre szánt területi változások önkormányzati jóváhagyása után, az új beépítésre szánt terület kijelölések megvalósulása esetén a települési szinten kieső biológiai aktivitásérték pótlására, további kompenzációra nincs szükség, mivel a terv a kompenzáció mértékénél nagyobb volumenű új erdőterületet jelöl ki.

#### 8.7. Tájékoztató a környezeti vizsgálatról

A településszerkezeti tervvel és szabályozási tervvel kapcsolatban a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4-5.§-ának megfelelően az Önkormányzatnak az előírt tájékoztatás megadása után kikérte a környezet védelméért felelős szervek szakvéleményét a környezeti vizsgálat készítéséről, illetve tematikájáról. A rendelkezésre álló adatok és vélemények ismeretében az önkormányzat nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat készítését.



## 9. KÖZLEKEDÉS

### 9.1. Adottságok:

Nagytarcsa közlekedésföldrajzi helyzete jónak mondható, mivel az országos mellékúthálózat vonalai jól feltárák. Ezek az útvonalak kapcsolják be a magasabbrendű közúti vérkeringésbe is (elsősorban a közelben haladó M0, 3. sz. főút és az M31 által). A szomszédos településekkel az úthálózat szintén jó kapcsolatot biztosít, egyedül Pécellel nem direkt a kapcsolata, de a két település közelsége miatt az úthosszabbodás minimálisnak mondható.

A települési főúthálózatot az alábbi útvonalak adják: a 3101 j. összekötő út a Kossuth u., Zrinyi u., illetve a Petőfi Sándor u. nyomvonalán és a 3102 j. összekötő út a Rákóczi út nyomvonalán. Ezen útvonalak forgalmi terhelésére az M0 átadása utáni időszakra még nem áll rendelkezésre adat, az M0 előtti időszak viszont ma már nem érvényes (az M0 nyilvánvaló elszívó hatása miatt). A település közútjainak forgalmi terhelését az M31 átadása utáni időszakban érdemes megvizsgálni.

A település alacsonyabbrendű úthálózata az előbbieken leírt települési főutakat egészíti ki. Teljesértékű gyűjtőúti funkciója van a Széchenyi utcának és a Füzes-ligeti útnak (amely ennek ellenére még nem rendelkezik szilárd burkolattal). A Tessedik Sámuel utcának és a Bocskai köznek van még bizonyos mértékű gyűjtőúti szerepe, de kialakításuk, szélességi méreteik hiányosságai miatt ennek a szerepnek csak részlegesen tudnak megfelelni.

A kiszolgáló (lakó-) utcák megfelelően feltárák a beépített területeket. A szélességi méretek – a jelenlegi, nyíltárok vízelvezetés mellett – többnyire szűkösek, de a kétirányú forgalom lebonyolítására döntően alkalmasak.

A parkolás, gépjármű-elhelyezés a lakóterületeken telken belül megoldott, de a lakosságot kiszolgáló intézményrendszer esetében ez szinte kizárólagosan a közterületen történik. A megfelelő szabályozás hiányában ez általában zavarja a közúti forgalmat.

Tömegközlekedési ellátása a települést közvetlenül nem érintő gödöllői HÉV által biztosított. A cinkotai megállóhoz (mintegy 6 km távolság) egész nap megfelelő sűrűséggel közlekedő autóbuszjáratok adják a kapcsolatot.

### 9.2. Tervjavaslat

A jelenleg érvényes, jóváhagyott szerkezeti terv legfontosabb úthálózatszerkezeti elemei továbbra is változatlanok maradnak, így az M0 és M31 autópályák és csomópontjai, valamint a települést feltárák 3101 és 3102 j. összekötő utak.

Többnyire a jelentősebb módon változó terület-felhasználás következtében az előbbi útvonalakat kiegészítő egyéb utak, többnyire gyűjtőutak nyomvonala változik. Az úthálózat-szerkezetben történő változásokat főként az átmenő forgalomnak kitett községközpont kiváltása, tehermentesítése indokolja. Mivel a községet az M0 autópálya két csomópontja is közvetlenül érinti, a két összekötő út forgalma nagy valószínűséggel jelentősebb arányban fog nőni. A tervezett úthálózati változtatások ennek a - község lakóterületei és központja szempontjából hátrányos - belső forgalomnövekedésnek a lehetséges mértékű csökkentését szolgálják.

Az új, jelentősebb nagyságú gazdasági jellegű terület-felhasználások a község déli területein helyezkednek el. Ez előnyös abból a szempontból, hogy az M0 csomópontjai is itt találhatók. Ahhoz azonban, hogy a községbe érkező gazdasági forgalom a gazdasági területeket a lakóterületek zavarása nélkül elérje, szükség van egy olyan útvonalra, amely az autópálya csomópontokat és a bejövő összekötő utakat a gazdasági területekkel összeköti. A szerkezeti terven az M0 és M31 mellett tervezett déli tehermentesítő út ezt a célt szolgálja, amely a teljes kiépülése esetén inkább helyi főútként funkcionál, mint gyűjtőútként. A megvalósíthatóság realitását növeli, hogy fokozatosan, több ütemben kiépíthető a gazdasági területek hosszabb ideig tartó beépülésével párhuzamosan. Teljes kiépülése után viszont fontos szerepe lehet a község tehermentesítésében. A belső területekről a tehergépjármű közlekedés kitilthatóvá válik (ami az autópálya csomópontok miatt bizonyosan jelentős mértékben megnő), a községközpontban pedig alkalmazhatóvá válnak a forgalomcsillapító forgalomtechnikai eszközök.

Várhatóan szerkezeti jelentőségű elem lesz a 3102 j. összekötő úttól Kistarcsa felé tervezett új kapcsolat az M0 közelében, az autópályával közel párhuzamosan. Ez az útvonal Kistarcsa területén végül eléri a 3. sz. főutat. Jelentősége ennek az új útszakasznak az, hogy a Budapesti Agglomeráció Terveletrendezési Tervében szereplő, jelentős hosszban az M0 mellett haladó új kiszolgáló, feltárák útvonal része és így megfelelő színvonalú végső kapcsolata van az országos főúthálózattal.

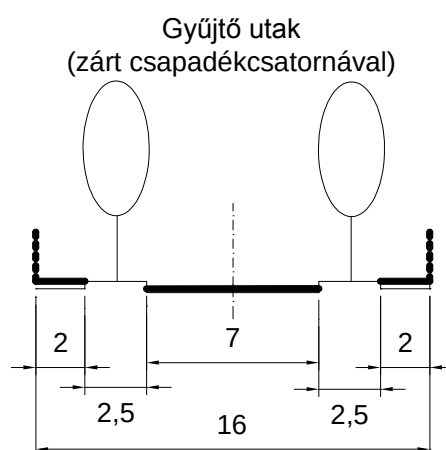
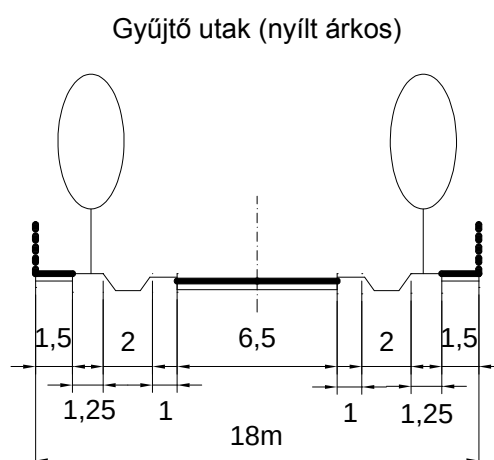
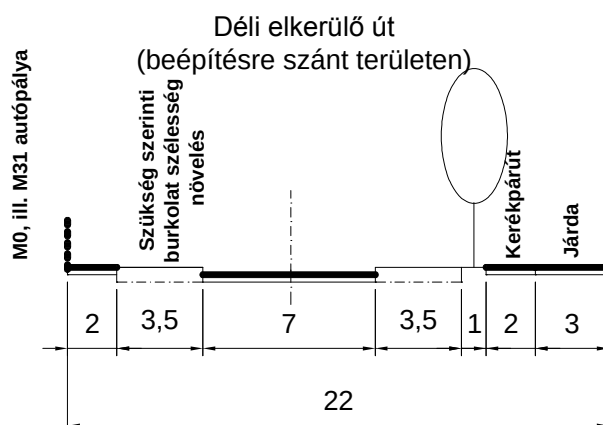
A déli tehermentesítő út-3101 j. ök út és az M0-3101 j. ök. út csomópontjai (amelyek nagyrészt Budapest XVII. ker. területére esnek) együttes tervezést igényelnek a környező területek szabályozási tervének készítése során. Esetleg felmerülhet megoldásként a déli tehermentesítő útnak a 3101 j. ök. út felüljárója alatti átvezetése, amely egyszerűsíthatná a csomópontrendszer kialakítását

A település gyűjtőúthálózatán is történtek változások az új terület-felhasználású területek belépése miatt, amely változások az alábbiak: A Széchenyi utca helyett (amely kis szabályozási szélessége miatt nem alkalmas gyűjtőúti szerepre) a a Jedlik Ányos utcával párhuzamosan, a településhatáron vezet az új gyűjtőút. Déli folytatásaként új nyomvonalon vezet a Petőfi Sándor utcáig (3101 j. ök. út). Ezt keresztezve szintén új nyomvonalon halad a Gyöngyvirág utcáig, amelyen északra fordul a Cinkotai útig. A Füzes-liget lakópark keleti oldalán a Munkácsy utca nyomvonalán halad a gyűjtőút a településhatárig, ahol csatlakozik a Kossuth utcához (3101 j. ök. út). Gyűjtőút nyomvonal került kijelölésre az M31 keleti oldalán is a tervezett új gazdasági terület megközelítésére.

A Naplás dűlő területén tervezett gazdasági terület feltáró útja a 3102 j. ök. úton tervezett körforgalmú csomópontból indul. Ez a körforgalmú csomópont fogadja a déli tehermentesítő utat is. Éppen a helyszínrajzi adottságok miatti csomópont-kialakítás nehézségei miatt került sor a körforgalmú csomóponti javaslatra, amelyen belül minden új útvonal kiágazása megoldható. A Naplás dűlő feltáró útjának javasolt szélessége 22 méter, amely az itt elhelyezni szándékolt nagy forgalmú kereskedelmi létesítmények forgalmi igénye miatt szükséges (a forgalmi sávok mellett leálló és rakodósáv, esetleg négy forgalmi sáv igénye is felmerülhet).

A település jelenleg nem szándékozik a helyi tömegközlekedési rendszert megvalósítani. A tervezett fő- és gyűjtőúti rendszer a helyi tömegközlekedési hálózat üzemeltetésére alkalmas, további területbiztosítást nem igényel, ezért a jövőben a településrendezési terv módosítása nélkül bármikor beindítható.

## Néhány fontosabb közút mintakeresztszelvénye:



## 10. KÖZMŰVESÍTÉS

### Közművizsgálat:

Nagytarcsa Pest megyei település, a fővárostól keletre, Kerepestarcsa szomszédságában, tőle délre található. A település változatos domborzati adottságú területen fekszik. A község közműellátása folyamatosan fejlődik, ez a fejlődés az utóbbi években felgyorsult. A vezetékes ivóvíz ellátás, a villamosenergia ellátás és a gázellátás már régebben kiépült, település szintűvé fejlődése az elmúlt tízenöt év eredménye, a csatornázás kiépítése is megtörtént, a távközlés hálózatfejlesztése pedig az igények jelentkezését követi.

Közművek vonatkozásában a településen legkevésbé megoldott közmű-infrastruktúra a csapadékvíz elvezetés. Jellemző a nyílt árkos rendszerű csapadékvíz elvezetés illetve szikkasztás. Az árok rendszer kialakítása helyenként hiányos, a meglevő szakaszok karbantartása, s ezzel üzemképessége nem általános.

A település közműveinek vizsgálata a korábbi tervek és a közmű-üzemeltetők nyilvántartásának a felhasználásával, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalatokkal kiegészítve készült.

Nagytarcsa közműellátottságának vizsgálatára pontos számszerű adatok a statisztikai évkönyvekben állnak rendelkezésre. A legutoljára megjelent évkönyv a 2005-ös, amely közműellátottság vonatkozásában a 2006. január 1.-ei állapotot rögzíti. A település közműellátottságát ezekkel az adatokkal lehet jellemezni, megjegyezve, hogy ez év során is a közművesítettség mértéke valamelyest növekedett.

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a település lakásállományának majdnem 100 %-a rendelkezik villamosenergia ellátással. Az egészséges vezetékes ivóvízzel ellátott lakások aránya 2005. január 1.-én 93,7 % volt. A településen 4 közterületi kifolyó üzemelt. A földgázhálózatra a lakások 93,35 %-a volt bekötve. Ezzel egy időben a közcsatornába bekötött lakások aránya a statisztikai adatok alapján 62 %-os volt, 2008-ra a valóságban ez a szám már 80-85 % közötti. A környezetvédelmi igények meghatározzák a közművekkel kapcsolatban a legsürgetőbb feladatot, a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötési arány növelését.

A közműellátottság vizsgálatában is ki kell emelni a felszíni vízelvezetés hiányosságait, esetleges rendezetlenségeit.

A közműellátottság vizsgálata-értékelése fontos iránymutató a közműfejlesztési feladatok meghatározásában.

### **Közműfejlesztési javaslat:**

Nagytarcsa kedvező földrajzi elhelyezkedése, térségi kapcsolatainak hatására az intenzívebben fejlődő települések közé tartozik. Az elmúlt évek demográfiai adatai is jelzik, hogy folyamatosan érkeznek és várhatóan érkezni fognak letelepedni szándékozók. A település Önkormányzata ezért szükségesnek tartja, hogy a település fejlődését elősegítve, az érkezők számára úgy biztosítson helyet, hogy a településen élők igényei is kielégítettek legyenek.

A településrendező megvizsgálva a település településfejlesztésbe vonható területeit, azok intenzívebb hasznosításával, illetve javasolt funkcióváltásával új lakóterület kialakítását javasolja a be-, illetve letelepülők számára. Lehetőséget biztosít a valóságban már átalakult területek hasznosításának megfelelő funkcionális átszervezésére, továbbá településközpont fejlesztési igények kielégítésére, munkahely-teremtésre gazdasági terület kijelölésével. Sport, rekreáció, szabadidő hasznos eltöltésére is jelöl ki területeket. A beépítésre nem szánt területeken is a területek hasznosításához szükséges építési lehetőségeket szabályozza.

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani.

A belterületen, illetve a beépítésre szánt területen már csak a teljes közműellátás biztosításával adható építési engedély. A teljes közműellátáshoz a már beépített, a beépítésre szánt területen a vízellátást (ivóvíz és tűzvíz ellátást), a közcsatornás szennyvízelvezetést, a biztonságos felszíni vízrendezést, a villamosenergia ellátást és a földgázellátást, valamint a vezetékes hírközlést kell biztosítani. Az előírások szerinti közművesítés meglétét kell feltételként szabni a funkcióváltó, átszervezésre jelölt területek átszervezéséhez.

A külterületen, a beépítésre nem szánt területen, a mezőgazdasági övezetekben is elsődlegesen csak a belterületi közműhálózathoz csatlakozóan teljes közműellátással engedélyezhető területfejlesztés. A központi belterületről, illetve a közművesített területektől távolabbra eső területen építési engedély a szabályozási előírásokban a közművekre vonatkozó előírások teljesítése esetén adható.

A cél, hogy fokozatosan a település teljes közigazgatási területén biztosítható legyen a teljes közműellátás lehetősége és építkezést, területfejlesztést engedélyezni nagyobb távlatban már csak a környezet védelmét fokozottabban biztosító teljes komfortot nyújtó teljes közműellátás kiépítésével lehessen.

A település topográfiai adottságaiból eredően a mélyvonalakon vízfolyások haladnak. A hivatalos, földhivatali térképen vízgazdálkodási területként jelzett (patak, árkok, vízjárta terület, stb.) területet mindaddig vízgazdálkodási területnek kell kezelni, míg annak felülvizsgálata meg nem történik. A funkcióját megváltoztatni csak vízjogi létesítési engedély birtokában lehet. A felülvizsgálatot a teljes vízgyűjtőjére kiterjesztve kell elkészíteni. Amíg a terület vízgazdálkodási területként lejegyzett addig sem út, sem közmű abban el nem helyezhető.

A közműfejlesztési feladatok között elsőleges feladatnak kellene tekinteni a település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi, gazdasági hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kellene pótolni. A közművizsgálatok feltárták az ellátottsági hiányosságokat, amelyek közül a szennyvíz-csatornázottság területén jelentősebb a hiány, hiszen a lakásállomány kb 80-85%-a csatlakozik közcsatorna hálózatra, pedig Nagytarcsa az egyéb okokból sérülékeny környezetű vízbázisok területén levő települések csoportjába sorolt. Jelenleg a közhálózatra nem csatlakozó mintegy 150-160 lakásból a szennyvizet egyedi, többnyire szikkasztóként üzemelő házi gyűjtőmedencékbe gyűjtik.

A hiányosságok között kell említeni a burkolatlan utak igényesen meg nem oldott felszíni

vízrendezését, az utcaképet alakító-rontó villamosvezetékek és hírközlési hálózat tartóoszlopait, az irányfény szintű közvilágítást, amely már a közművesítés esztétikailag igénytelen műszaki megoldásával összefüggő hiányosság. Ezek a hiányosságok un. minőségi hiányosságok, amelyeknek megoldása az esztétikai igények kielégítésével vonható össze.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy nehogy közműhiányos terület alakuljon ki.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek távlati új igénye összesítve és a meglevő beépítés várható igénynövekménye összesítve (táblázatban részletezett):

|                                      | Tervezett lakó | Tervezett GKSZ | Összesen |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Vízigény m <sup>3</sup> /nap:        | 900            | 370            | 1270     |
| Keletk. szennyv m <sup>3</sup> /nap: | 800            | 340            | 1140     |
| Villamosenergia ig. MW:              | 7              | 40             | 47       |
| Földgázigény Nm <sup>3</sup> /h:     | 220            | 11000          | 11200    |
| Vezetékes távközl db:                | 1470           | 660            | 2130     |

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 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:

|                                  | víz igény m <sup>3</sup> /nap | csatorna igény m <sup>3</sup> /nap | vill.e. igény kW | földgáz igény N m <sup>3</sup> /h |
|----------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| nagy távlatra várható igénynöve. | 1270                          | 1140                               | 47               | 11200                             |
| rövidtáv kb 10%                  | 130                           | 110                                | 4,7              | 112                               |
| terv távlat kb 30%               | 390                           | 330                                | 14,1             | 336                               |

A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

Reálisan az üzemeltetők a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével. Az újabb beépítésre javasolt területeken kell komolyabb külső hálózatfejlesztési igénnyel megoldani a közműellátást. A ténylegesen jelentkező építési, funkcióváltási igényhez igazodóan a továbbtervezés során kell a szükséges közműhálózat fejlesztést meghatározni.

A közmű-üzemeltetők a tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit. Az igények felfutásának várható üteméhez igazítva kell az ágazati fejlesztési feladatokat megvalósítani.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzóképségének a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsatorna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

A javasolt településfejlesztés megvalósulása során lényegesen nő a településen a burkolt területek aránya. A burkoltság növekedésével az elvezetendő felszíni víz mennyisége is lényegesen nő. Ezért nagyon fontos, hogy legyen a településnek a teljes közigazgatási területére –a várható, javasolt



fejlesztéseket is figyelembe vevő- felszíni vízrendezési tanulmánya, amelyben pontosan lehatárolásra kerülhetnek a zárt csapadékcsatornás és a nyíltárkos vízvezetésre javasolt területek. Ennek jelentőségét az Önkormányzat felismerte és mára már elkészítette a csapadékvíz elvezetés településre vonatkozó koncepciótervét.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és a vezetékes távközlés területén jelentkeznek feladatok. Az energiaellátás vonatkozásában figyelembe kell venni, hogy a teljes összkomfortot biztosító, környezetbarát, automatikus üzemviteli hőellátás iránti igényeken túl, az esztétikai igények is fokozatosan előtérbe kerülnek. A közműfejlesztések során távlatban előtérbe fog kerülni az utcaképet rontó szabadvezetékes, légkábeles villamosenergia ellátó és vezetékes távközlési rendszerek látványjavítási igénye is. Ezért a villamosenergia ellátás hálózatainak és a vezetékes távközlési hálózat település szintű föld-kábelesítésének távlati célkitűzéseivel is foglalkozni kell. Ennek a célkitűzésnek a megvalósítását szorgalmazza a jósló klímaváltozás is, hiszen a várható szélsőségesebb időjárás, a várható szélerősödés mellett a hálózatok föld alatti elhelyezkedése nagyobb üzembiztonságot ígér.

A területfejlesztési oldalról meghatározott közműfejlesztési feladatokat, az új fogyasztók közműigényeinek –mennyiségi új többlet igények- kielégítését a szolgáltatók vállalják, gondot a közműellátás esztétikai megjelenésének javítási igénye okozza, amelyet a privatizált, gazdasági érdekeltsgű szolgáltatók nagyon nehezen akarnak elfogadni. A villamosenergia (közép-, kisfeszültségű és közvilágítási) hálózatok és a vezetékes távközlési hálózatok telepítésében a privatizált üzemeltető nem érdekelt az igényesebb, s valóban többlet költséggel járó, föld alatti kivitelezésben. Ezért nagyon fontos szerepe van a település szabályozási tervének, amelyben ha előírásra kerül és az, helyi építési szabályzatként elfogadást nyer, akkor rendeleti háttérrel, törvényi alapot nyújt a Polgármesteri Hivatalnak a szolgáltatókkal szemben elvárt igényesebb közműfejtetés megkövetelésére.

## 10.1. Vízellátás

Nagytarcsán a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépült. A hálózat, a kutak és minden műtárgy (tározók, gépházak, stb.) a település Önkormányzatának tulajdonában vannak, a rendszer üzemeltetését a szintén önkormányzati tulajdonú Nagytarcsai Építőipari és Szolgáltató Kft. végzi.

Az ellátás alapbázis szempontjából a rendszer saját kútjaiban kitermelt vízzel történik, a kutak kapacitásai a következők:

| Kút száma | Kút jele | Kút neve        | Kapacitás  |
|-----------|----------|-----------------|------------|
| 1         | F1       | Füzes-liget 1   | 60 l/perc  |
| 2         | F2       | Füzes-liget 2   | 320 l/perc |
| 3         | 1        | Vízmű kút       | 240 l/perc |
| 4         | 2        | Vízmű kút       | -          |
| 5         | 2/a      | Vízmű kút       | 90 l/perc  |
| 6         | B7       | Volt TSZ. kút   | 170 l/perc |
| 7         | B9       | Honvédségi 1.   | 330 l/perc |
| 8         | B9       | Honvédségi 2.   | 180 l/perc |
| 9         | A        | Civil Lt.-i     | -          |
| 10        | IX       | Szilaszvíz kút. | 220 l/perc |

A kutak összes vízáadó kapacitása 1512 m<sup>3</sup>/nap, ez a mennyiség azonban csak elméletileg áll rendelkezésre, mert a település hálózati rendszere az összes mennyiség igénybe vételét nem teszi lehetővé a szűkös tározókapacitások (40 m<sup>3</sup> térszíni és 200 m<sup>3</sup> magas) és a hálózat szűk keresztmetszetei miatt.

A hálózati rendszer a sok korábbi külön szolgáltató, illetve tulajdonos (Önkormányzat, volt Honvédség, TSZ. Lakótelep, stb.) miatt rendkívül bonyolult és rendezetlen, ezért a vízszolgáltatásban problémák léptek fel. Ezek megoldására az Önkormányzat egy hálózathidraulikai vizsgálaton és fejlesztési terven alapuló tanulmánytervet készített (M+K KKT. 2005), amelyre az elvi vízjogi engedélyt beszerezték. A jóváhagyott tanulmányterv alapján fogják a hálózatrekonstrukció további terveit elkészíttetni és azok alapján a hálózatrekonstrukciót elvégezni.

A hálózati rendszer fő gerincvezetéke a Rákóczi út nyomvonalú NÁ 150 méretű vezetékek. Erről ágaznak le a kisebb méretű elosztó vezetékek, melyek főleg NÁ 80-as méretűek, csak az újabban épített vezetékek mérete NÁ 100-as. A rendszer kiépítésének idejétől függően a vezetékek anyaga zömmel azbesztcement, csak az újabban kiépített vezetékek anyaga a korszerű műanyag.

Nagytarcsa minden utcájában megépült a vízvezeték, zömmel körvezetékes rendszerrel, de a

külterületek felé kifutó utcáknál azonban vannak ágvezetékek is, amelyekben pangó vizes állapotok alakulhatnak ki, valamint a rekonstrukciós munkáknál és a csőtöréseknél sok ingatlan maradhat vízellátás nélkül. A hálózat a település topográfiai adottságai miatt egy nyomászónáról van felosztva, a zónában a víznyomást a már említett víztorony vízszintje (Tfsz.: 228,0 mBf.) határozza meg. A hálózatban víznyomás problémák előfordulnak.

A tervezett fejlesztések teljes megvalósítása esetén várható rövidtávon 130, míg a tervezés távlatában 390 m<sup>3</sup>/nap vízigény a meglévő vízbázisról kielégíthető. A nagytávon fellépő 1270 m<sup>3</sup>/nap többlet vízigény kielégítésére már a vízbázis fejlesztésére is szükség van.

A település vízellátó hálózatán egy új, nagyobb átmérőjű, körös rendszerű gerinchálózat kialakítását javasoljuk, amely nyomvonalának kijelölésére egy hálózati hidraulikai tanulmányterv készítését javasoljuk, ez alapján lehet a hálózatfejlesztéseket, illetve először a tervezést elvégezni.

## 10.2. Szennyvíz elvezetés

Nagytarcsán a 90-es évek végén kiépített elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, a hálózat új lakóterületeken történő továbbépítése jelenleg is folyamatban van. A szennyvízcsatorna hálózat az általa összegyűjtött szennyvizeket a végátemelőjéből nyomóvezetéken keresztül először a Kerepestarcsai hálózatba, majd az a Fővárosi Csatornázási Művek hálózatába szállítja.

A Nagytarcsai szennyvízcsatorna hálózat gravitációs rendszerű, a település topográfiai adottságai miatt rajta 3 db átemelő és az azokból kivezető nyomóvezetékek üzemelnek. A gravitációs csatornák átmérője zömmel Ø 20, csak a nagyobb gerinccsatornák átmérője Ø 30-as. A csatornák anyaga KGPVC.

A település azon részein, ahol még nem épült meg a szennyvízcsatorna hálózat, illetve ahol még nem kötöttek rá a szennyvízcsatorna hálózatra, ott a keletkező szennyvizeket az ingatlanok telkein zömmel elszikkasztják, illetve zárt szennyvíztározó medencékben tárolják, amelyekből az összegyűjtött szennyvizeket szippantó kocsikkal a kijelölt leürítő helyekre szállítják. A magyarországi gyakorlatnak megfelelően azonban a zárt szennyvíztározó medencék gyakran nem vízzáróak, belőlük a szennyvíz a talajba és azon keresztül a talajvízbe kerülnek, amivel a talaj, és hosszabb távon a rétegvizek elszennyezését és elnitratosodását okozzák. Még nagyobb környezetszennyezési problémát jelenthetnek a szennyvizek ázott kutakba való bevezetése, mert ezzel a mélyebb vízáadó rétegeket koncentráltan szennyezhetik. Ez a környezetszennyezési probléma a szennyvízcsatorna hálózatra való rákötéssel oldható meg, mert Magyarországon sok településen a megépült hálózatra a lakosok csak kis része köt rá.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában 390 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, mely szennyvízmennyiség tisztításáról a környezet megóvása érdekében gondoskodni kell. A település szennyvizei a Főváros hálózati rendszerébe kerülnek, ahol azokat megtisztítják. A 39 m<sup>3</sup>/nap többlet szennyvíz még a meglévő műszaki berendezések kisebb bővítésével továbbvezethetők, de a nagytávon keletkező 1270 m<sup>3</sup>/nap szennyvízmennyiség továbbvezetéséhez és tisztításához már mindenképpen nagyobb beavatkozások lesznek szükségesek.

A település szennyvízcsatorna hálózatát a fejlesztési területeken tovább kell építeni, -amennyiben szükséges- átemelő berendezéseket és nyomóvezetékeket kell építeni.

## 10.3. Csapadékvíz elvezetés

A település a Szilas-patak és mellékága vízgyűjtő területén fekszik, a település kül és belterületeire eső csapadékvizeket ez a vízfolyás és mellékágai szállítják el a végső befogadójukig, a Dunáig. A Szilas-patak társulati kezelésű vízfolyás, a Nagytarcsa területén, a völgyekben húzódó vízfolyások önkormányzati kezelésűek. A vízfolyások medrei mind a beépített, mind a be nem épített területen lévő szakaszokon növényzettel erősen benőttek, sok helyen nagy a feliszapolódás.

A település topográfiai szempontból változatos, a meredek domboldalakról lezúduló csapadékvizek a talajt erodálják, ezt elősegíti a talaj nagymértékben homokos szerkezete.

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

A településen az árkok nagy része burkolatlan, ezek a csapadékvizeket jól-rosszul elvezetik, vagy pedig bennük a vizek elszikkadnak. Burkolt árok csak a meredekebb szakaszokon találhatóak.

A belterületi határok mentén a külterületi domboldalakról lefutó vizek ellen az övárorendszer csak részlegesen épült ki, ennek hiánya az utak erodáltságán és a nagy mennyiségű hordalékon látható.

A településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók, stb.) jelentősen megnő. A burkolt felületekről a ráeső csapadékvíznek

nemcsak majdnem 100%-a folyik le, hanem a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A településen a csapadékvizek elvezetése sok helyen jelenleg is problematikus, amennyiben a fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége jelentősen megnő, a meglévő elvezetési nehézségek nőnek. A probléma megoldására a település Önkormányzata a csapadékvíz elvezetési tanulmánytervét elkészítette, a csapadékvíz rendezést annak alapján kell megoldani.

A település belsőbb részein, főleg a településközponti területeken, a nagyobb forgalmú utcákon a meglévő nyílt árkos elvezető rendszert hosszabb távon zárt csapadékcatornás rendszerre való átépítését javasoljuk. A zárt csapadékcatorna helyigénye jóval kisebb a nyílt árokénál, a felszabaduló helyen parkolók létesítését, útszélesítést, utcafásítást tesz lehetővé, a mikroklima javításán túl jelentős látványjavítást is eredményez. A környezetvédelmi előnyök mellett, hosszútávon a kisebb karbantartási költségei miatt jelentős költség megtakarítást eredményezhet.

A zárt csapadékvízgyűjtő hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyeződést és a burkolatról összegyűlt csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárggyon keresztül lehet csapadékvíz csatornába vezetni.

A javasolt csapadékvíz elvezetési tanulmánytervnek feltétlenül tartalmaznia kell a település veszélyeztetett részeit védő övárak rendszer terveit is. Az övárak rendszert burkolás nélkül, úgy javasoljuk kialakítani, hogy abban a vízsebessége alacsony maradjon a talajvízháztartás egyensúlya megtartása érdekében. Az árok rendszeren a szükséges helyeken hordalékfogókat kell létesíteni.

Meg kell említeni, hogy különösen a foghíjként létesítendő beépítésnél, ahol a burkoltsági arány növekedéséből származó növekedő elvezetendő csapadékvíz továbbvezetését egész a végbefogadóig történő felülvizsgálattal ellenőrizni kell.

## 10.4. Energiaellátás

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata bár a vezetékes földgáz megjelenésével párhuzamosan szorul ki a település energiaellátásából, még ma is jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A földgáz megérkezése gyökeresen megváltoztatta a település energiaellátását. A villamosenergia továbbra is a világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas, felváltva a környezetet erősebben szennyező nem vezetékes energiahordozók szerepét.

A termikus hőellátás épületenként, lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal építhető. Meg kell azonban említeni, hogy olyan lakó helyiségben ahol csak egy ablak van, az ablak alá parapet-konvektort telepíteni nem szabad, mert kedvezőtlen légköri viszonyok esetén szellőztetésekor az égéstermék visszaáramolhat a helyiségbe, amely az egészséget károsíthat. Ha a szobának csak egy ablaka van, akkor csak kéménybe kötött konvektor elhelyezése engedélyezhető.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj használata termikus célra egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen. A PB használata, szintén a gázzal el nem látott ingatlanokra jellemző, elsődlegesen főzési célra. A kistartályos PB gázzal, a vezetékes gázzal el nem látott területen, a PB gáz komplex hasznosításával, a vezetékes gázzal azonos komfort biztosítható.

Távlatban, a környezetvédelmi igények fokozottabb kielégítése érdekében, célul tűzendő ki a beépített, illetve beépítésre szánt területen a nem vezetékes energiahordozók használatának a fokozatos megszüntetése. A vezetékes energiahordozók hálózatfejlesztésénél, annak paramétereinek a meghatározásánál az érintett terület teljes elláthatóságát kell biztosítani. A településen a várható távlati energiaigények számításánál a település energiaigényeinek 100 %-os vezetékes energiahordozókkal való kielégítési lehetősége került figyelembe vételre.

A település tervezett új létesítményeinek energiaellátására világításra és erőátvitelre a villamosenergia, fűtés, használati melegvíz termelés és főzési célra a földgáz került figyelembe vételre, ennek az energiaellátási struktúrának megfelelően kell a közműhálózatokat fejleszteni.

A megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergia hasznosítás lehetőségét kínálja a település természeti adottsága.

A meteorológiai adatok jelzése szerint a településen hasznosítható a magasabb -2000 órát megközelítő- napos órák száma. A megújuló energiahordozók hasznosítása, mivel időjárásfüggő, a vezetékes energiaellátás beruházását nem csökkenti, csak a hagyományos éves energiahordozó felhasználást befolyásolja, csökkenti.

#### 10.4.1. Villamosenergia ellátás

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

Az ellátás bázisa a Gödöllői és a Rákoskeresztúri 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 település területét érinti egy 220 kV-os és egy 400 kV-os villamos szabadvezeték nyomvonala is.

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

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások oszlopállomások.

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

A település közvilágítása szinte az egész településen a kislefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejével történik. A településre jellemző, hogy minimális mértékű a megvilágítás. Éppen csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A villamosenergia hálózatairól meg kell említeni, hogy a közép- és kislefeszültségű hálózatok külön-külön oszlopsoron haladnak, ellehetetlenítve az utcák szabad fásítási lehetőségét. Továbbá a közép- és kislefeszültségű hálózat több helyen halad úgy, hogy nem követi a közterületeket, hanem áthalad magántelkek felett. A továbbtervezés során ennek rendezése szükséges.

A település rendezési tervében javasolt településfejlesztést figyelembe véve nagytávlatban várhatóan a villamosenergia igény növekedése a transzformátor kapcsolókra vetítve közel 47 MW-ra prognosztizálható, rövidtávon azonban csak 4,7 míg a tervezés távlatában 14,1 kW többlet igény fellépése várható.

Várhatóan a rövidtávú igények a meglévő hálózati rendszerről még kielégíthetőek lesznek, de a tervezés távlatában fellépő igények kielégítésére már egy új kábelkör kiépítésére lesz szükség.

Ez a kábelkör, valamint a nagytávú igények kielégítésére építendő további új kábelkörök fűzik majd fel a fejlesztési területeket ellátó fogyasztói transzformátor állomásokat. A transzformátorokról táplálható kislefeszültségű hálózatok biztosítják majd közvetlen az új fogyasztói igények ellátását. Az új beépítésbe vont területek közvilágításának a kiépítési igényét is figyelembe kell venni.

A felesleges állóeszköz lekötés elkerülése érdekében, transzformátor gépet, gépcserét csak a ténylegesen konkrétan jelentkező igények kielégítésére kell elhelyezni.

A meglévő kislefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kislefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranszformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kislefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település vonzóképességét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmét is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

#### 10.4.2. Földgázellátás

A település földgázellátásának szolgáltatója a Tigáz-DSO Gödöllői Kirendeltsége.

A település gázellátása az elmúlt évek gázhálózat fejlesztésével vált település szintűvé. A település gázellátásának bázisa a Gödöllői gázátadó állomás, amely az országos egységes nagynyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló nagy-középnomású vezeték szállítja a gázt délnyugati irányban, erről a vezetékről táplálják be Kerepestarcsa, Nagytarcsa és Csömör gázfogadó és nyomáscsökkentő berendezéseit. Nagytarcsa nyomáscsökkentője a településtől északra a település határában épült meg, ettől a nyomáscsökkentőtől indul a település középnomású elosztó hálózata.

A településen belül a gázelosztás középnomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen a fogyasztói igényeket kielégíteni.



A település prognosztizált nagytávlatban várható többlet földgázigénye  $1140 \text{ Nm}^3/\text{h}$ , de a tervezés rövidtávjában ez az igény reálisan még csak  $114 \text{ Nm}^3/\text{h}$ . Ezt a rövidtávú többlet gázmennyiséget a település meglévő hálózati rendszere még tudja biztosítani.

A tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket továbbépíteni. Ott, ahol csak kis átmérőjű vezetékek vannak kiépítve és azok az új fejlesztési igényeket már nem tudják kielégíteni, ott távolabbi, megfelelő méretű hálózati pontoktól kell a betápláló vezetékeket kiépíteni.

A telkeken belül egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetők.

Az egyedi nyomásszabályozók elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai igények növekedésére figyelemmel kell lenni. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára telepítve kell elhelyezni.

### 10.4.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

Az átfogóbb területrendezési tervek, a természeti adottságok ismerete alapján az Energiaellátás bevezetőjében leírt megújuló energiahordozók közül a szél és a napenergia van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A település természeti adottságaként kezelhető, hogy az országra készített korábbi vizsgálatok szerint a napenergiát gazdaságosan hasznosítható területként jelölték Nagytarcsa térségét is. 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, még beépítetlen térségek beépítési tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek a figyelembe vétele.

A kedvező fekvésű napos területeken 2000 körüli napsütéses órányi napenergiát lehet hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására is figyelemmel kell lenni a továbbtervezés során. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, fotóelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napenergia használata időjárás-függő, ezért a vezetékes energiahordozóval történő ellátást nem helyettesíti, csak az éves vezetékes energiafogyasztást csökkenti.

A szélenergia hasznosítási lehetőségét vizsgáló előzetes átfogó tanulmányok nem jelölték Nagytarcsa térségét a gazdaságos szélenergia termelésre alkalmas területek között, de azóta megjelent érzékenyebb szélkerekék és nagyobb magasságokban előforduló szélhatások hasznosítását is lehetővé tevő magasabbra telepíthető kerekék műszaki megoldási lehetőségére a kérdés felülvizsgálatra kerül. Várhatóan Nagytarcsa térségében is lehet a szélenergiát gazdaságosan hasznosítani. Természetesen e vonatkozásban is a szélllel, mint más megújuló energiahordozók hasznosításával a hagyományosan használt energiahordozók felhasználása csökkenthető, s ezzel a levegőtisztaság növeléséhez lehet hozzájárulni.

## 10.5. Elektronikus hírközlés

### 10.5.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

Nagytarcsa vezetékes távközlési ellátását jelenleg az Invitel Zrt. biztosítja, amelynek központja Gödöllőn van. A Budapest szekunderközpontához tartozó 34-es körzetszámú Gödöllő primer központ tekinthető Nagytarcsa vezetékes távközlési hálózatának bázisának. A település 28-as távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága már majdnem teljes körű, azaz a távközlési valamennyi távközlési igény kielégített.

A vezetékes távközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg.

A távközlés oszlopokra szerelt hálózatát célszerű lenne földkábelekkel fektetve átépíteni. A tervezés időtávjában azonban reálisan a település már beépített területén szabadvezetékes formában marad. Javasoljuk, hogy legalább a villamos- és távközlési vezetékek közös tartóoszlopra kerüljenek elhelyezésre, hogy az utcafásítás lehetőségét legalább egy oldalon teljesen szabadon biztosítsák. A villamos- és távközlési hálózat mentén csak olyan típusú fásítás engedélyezhető, amelynek koronája nem zavarja a hálózatokat.

Az új beépítésű területeken a távközlési hálózatfejlesztést már a területfejlesztéssel egyidejűleg



földkábelekkel fektetve célszerű kivitelezni.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal.

#### **10.5.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények**

A távközlési ellátottságot lényegesen növeli a mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Nagytarcsán valamennyi vezetékek nélküli táv- (T-Mobile, Telenor, Vodafone) és hírközlési szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A településen közcélú vezetékek nélküli táv- illetve műsorközlési létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott. Az érvényes előírások szerint a közcélú, vagy iparági antennák, mikrohullámú létesítmények elhelyezése építési engedély kötelesek, építésigazgatási eljárás keretében kell ellenőrizni a törvény betartását. Az engedély kiadásának feltétele, hogy településképi vizsgálatok is készüljenek és a hely kijelölése az önkormányzattal együttműködésben történjen.

Meg kell jegyezni, hogy az utóbbi időkben a mikrohullámú létesítmények lakóterületen belüli, illetve közeli elhelyezése az érintett lakosságban félelmet kelt, a társadalmi megítélése kedvezőtlen. Mikrohullámú létesítményeket lakóépülettől legalább 20 m-re lehet elhelyezni.

# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET JÓVÁHAGYÓ HATÁROZAT JAVASLATA

Nagytarcsa Község Önkormányzatának ...../2011. (.....) Ök. Határozata  
a község településszerkezeti tervéről

Nagytarcsa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. Évi LXV. tv. szerint és az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a község településfejlesztési koncepciójában foglaltakkal összhangban az alábbi döntéseket hozza:

- (1) Nagytarcsa község teljes igazgatási területére vonatkozóan jóváhagyja a TSZT jelű (m=1:8.000 méretarányú) településszerkezeti tervet, valamint a településszerkezeti terv e határozat M-1 jelű mellékletében rögzített leírását. A településszerkezeti tervet, az e határozat M-1 jelű mellékletében rögzített leírást azok módosításáig együtt kell alkalmazni.
- (2) Utasítja a jegyzőt, hogy a településszerkezeti tervvel összhangban a község teljes igazgatási területére kiterjedően készítse el a módosított szabályozási tervet és a módosított helyi építési szabályzatot.
- (3) E határozat meghozatalával egyidejűleg az 57/2001. (X.16.) Ök. számú határozat -a község településszerkezeti tervéről- és az e határozat módosításáról szóló tárgybán, a mostani határozat meghozatalának napjáig hozott összes határozat érvényét veszti.

Határidő: folyamatosan

Felelős: Jegyző

Nagytarcsa, 2011. ....

Rimóczi Sándor Vilmos  
Polgármester

### M-1 MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

#### 1. Településszerkezet, terület-felhasználás

##### 1.1. Településszerkezet és változása

##### 1.1.1 A meglévő településszerkezet meghatározó elemei:

- természetföldrajzi elemek:
  - = változatos domborzat;
  - = a Szilas-patak és mellékágai;
  - = helyenként összefüggő kisebb-nagyobb kiterjedésű erdőterületek.
- közlekedéshálózati elemek:
  - = a 3102 j ök út (Budapest XVI kerület-Isaszeg), a 3101 (Kistarcsa-Budapest XVII. kerület), továbbá az egyéb alsóbbrendű közúthálózati gyűjtőúti elemek nyomvonalai;
  - = az M0 és az M31 autópályák nyomvonalai.
- terület-felhasználási elemek:
  - = a nagy kiterjedésű különféle besorolású lakóterületek;
  - = az intézményi szolgáltatásokat befogadó településközpont vegyes területek;
  - = az ipari és kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek (volt majorok területei);
  - = a sajátos funkcióknak helyt adó különleges területek (sportpálya, temető, kertészet, bánya, anyagdepónia, honvédségi területek);
  - = a külterületek meghatározó területhasználatai (mezőgazdasági-, erdő-, és vízgazdálkodási területek).

##### 1.1.2. A településszerkezet változásának fő elemei:

- közlekedéshálózati elemek:
  - = az országos jelentőségű közúthálózati elemek (M0, M31, elkerülő út) bővülése, változása (rajzi

- változási azonosítójuk: K1, K2);
- = a helyi jelentőségű alsóbbrendű közúthálózati elemek (gyűjtő utak, egyéb kiszolgáló utak) bővülése, változása (rajzi változási azonosítójuk: K3, K4, K5, K6, K7; K8)
- = kerékpárút hálózat kialakítása.
- terület-felhasználási elemek:
  - = kertvárosias lakóterületekből településközpont vegyes területek (centrumképzés);
  - = mezőgazdasági területekből kertvárosias lakóterületek;
  - = mezőgazdasági területekből kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek;
  - = mezőgazdasági területekből ipari gazdasági területek;
  - = mezőgazdasági területekből különleges terület (depónia);
  - = mezőgazdasági területből zöldterület (közpark);
  - = mezőgazdasági területekből erdőterületek;
  - = mezőgazdasági területből vízgazdálkodási terület (zöldtározó és/vagy tó).

## 1.2. Terület-felhasználás és változása

### 1.2.1. A településszerkezeti tervben rögzített változások területmérlege:

| Terület-felhasználási kategória                      | Tervi jel | Korábbi állapot<br>(ha) | Tervezett állapot<br>(ha) | Változás<br>(ha) |
|------------------------------------------------------|-----------|-------------------------|---------------------------|------------------|
| Nagyvárosias lakóterület                             | Ln        | 5,37                    | 5,53                      | 0,17             |
| Kisvárosias lakóterület                              | Lk        | 2,05                    | 2,51                      | 0,46             |
| Kertvárosias lakóterület                             | Lke       | 252,52                  | 155,93                    | -96,58           |
| Falusias lakóterület                                 | Lf        | 2,84                    | 77,66                     | 74,82            |
| Településközpont vegyes terület                      | Vt        | 7,15                    | 23,47                     | 16,32            |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület          | Gksz      | 62,42                   | 58,36                     | -4,06            |
| Ipari gazdasági terület                              | Gip       | 44,70                   | 52,18                     | 7,49             |
| Különleges beépítétre szánt terület - sportpálya     | Ksp       | 2,86                    | 1,54                      | -1,32            |
| Különleges beépítétre szánt terület - dísz.kertészet | Kn        | 2,95                    | 2,87                      | -0,08            |
| Különleges beépítétre szánt terület - temető         | Kt        | 2,32                    | 2,32                      | 0,00             |
| Különleges beépítétre szánt terület - honvédségi     | Kht       | 59,31                   | 59,31                     | 0,00             |
| Különleges terület -beépítétre nem szánt- depónia    | Kd        | 1,59                    | 10,30                     | 8,71             |
| Közlekedési terület                                  | Köu       | 34,63                   | 76,42                     | 41,78            |
| Zöldterület                                          | Zkp       | 5,76                    | 5,11                      | -0,65            |
| Védelmi erdőterület                                  | Ev        | 82,91                   | 117,59                    | 34,68            |
| Turisztikai erdőterület                              | Et        | 0,00                    | 11,77                     | 11,77            |
| Általános mezőgazdasági terület                      | Má        | 634,34                  | 532,83                    | -101,51          |
| Vízgazdálkodási terület                              | V         | 10,21                   | 18,22                     | 8,01             |
| Összesen:                                            |           | 1213,94                 | 1213,94                   | 0,00             |

### 1.2.2. A tervezett változások részletesen:

A közlekedési hálózatok fejlesztése során a meglévő úthálózati elemek felhasználásával és új nyomvonalak kijelölésével megújuló úthálózat alakul ki. A település egésze szempontjából lényeges úthálózat fejlesztési elemei:

- = D-i tehermentesítő út a belterülettől d-re a tervezett gyorsforgalmi utak mentén (a 3101 és a 3102 jelű összekötő utak belterületi szakaszainak tehermentesítése céljából). Rajzi változási azonosítója: K3;
- = a meglévő belterületek, valamint az új beépítésre szánt területek jobb közúti feltárását biztosító, a központ tehermentesítését szolgáló új belső gyűjtőúthálózat kijelölése földutak és egyéb települési mellékutak igénybevételével, illetőleg új utak létesítésével. Rajzi változási azonosítójuk: K4, K5, K6.
- = A tervezett kerékpárút-hálózat nyomvonalának rögzítése.

A terület-felhasználás változása:

- A meglévő, hat egységben kialakult belterületi településrészeknek, a jellemzően már beépített, de azért még nagy beépítetlen tartalékokkal is rendelkező területeknek (összesen 213 ha) a hasznosítása jelentős részben a kialakult állapotnak megfelelő marad. Ezeken a területeken a kialakult állapothoz képest a következő változtatások történnek:
  - = A központi belterület kialakult hagyományos lakóterületeinek (87 ha) övezeti besorolása a valós funkciókhoz kerül hozzáigazításra. Így e területek a korábbi kertvárosias besorolásból falusias lakóterületi (Lf) besorolásba kerülnek át. Rajzi változási azonosítója: T8.
  - = Nagytarcsa községközponti területeinek meglévő lakóterületei a centrumképzés elősegítése

- érdekében 15 ha nagyságban településközpont vegyes (Vt) területi átsorolásra kerülnek. Rajzi változási azonosítója: T9. A központban kialakuló új vegyes területek D-i határán lévő belterületi erdőből (0,2 ha) közpark (Zkp) lesz. Rajzi változási azonosítója: T11.
- = A központi belterülettel határos honvédségi terület (laktanya) és az út közötti 0,5 ha nagyságú beépítetlen területsáv kertvárosias lakóterület (Lke) lesz. Rajzi változási azonosítója: T16.
  - = A központi belterület ÉNy-i határa menti 2,3 ha nagyságú beépítetlen mezőgazdasági területek falusias lakóterületek (Lf) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T6.
  - = A volt BM oktatótelep területe (0,4 ha) kertvárosias lakóterület (Lke) lesz. Rajzi változási azonosítója: T15.
  - = Az Excenter Kft telephelyek korábbi bővítési területe (0,4 ha) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lesz. Rajzi változási azonosítója: T15/a.
  - = A Honvéd utca Ny-i végénél korábban tervezett településközpont vegyes terület (0,3 ha) új kertvárosias lakóterület (Lke) lesz. Rajzi változási azonosítója: T15/b.
  - = A Jókai utca alatti területen korábban kijelölt kertvárosias lakóterület (0,8 ha) tervezett erdőterület (Ev) lesz, korábbi kertvárosias lakóterület (1,3 ha) tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lesz, a korábbi erdőterület (0,9 ha) tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz) lesz. Rajzi változási azonosítója: T15/c.
  - = A Gyöngyvirág utcával határos korábbi kertvárosias lakóterület egy része (1,2 ha) helyén új vízgazdálkodási terület (V) lesz. Rajzi változási azonosítója: T15/d.
  - A jelenlegi külterületeken meglévő már beépült, vagy beépítésre szánt és funkcióváltásra nem tervezett területek (összesen 8,5 ha) építési célú hasznosításának rendezésére - utólagos legalizálására- az alábbiak szerint kerül sor:
    - = Az isaszegi út mentén lévő 8,5 ha nagyságú bányaterület beépítésre nem szánt különleges területként depónia terület (Kd) lesz. Rajzi változási azonosítója: T13.
  - A jelenlegi külterületeken lévő beépítetlen és egyúttal zömmel újonnan beépítésre szánt területté minősítésre tervezett területek (összesen 116,8 ha) építési célú hasznosítása az alábbiak szerint lesz lehetséges:
    - = Az Öreg-szőlőtől K-re eső beépítetlen mezőgazdasági területek összesen 2,2 ha nagyságban kertvárosias lakóterületek (Lke) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T7.
    - = A sportpálya melletti 1,3 ha nagyságú beépítetlen mezőgazdasági terület településközpont vegyes terület (Vt) besorolást kap. Rajzi változási azonosítója: T10.
    - = A Sztrehlo u folytatásában lévő, összesen 14 ha nagyságú beépítetlen mezőgazdasági területeken új kertvárosias lakóterületek (Lke) alakulhatnak ki. Rajzi változási azonosítójuk: T4, T5.
    - = A Jókai utca alatt tervezett lakóterületbe beékelődő beépítetlen mezőgazdasági területek 1 ha nagyságban kertvárosias lakó (Lke), 1,4 ha nagyságban kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek (Gksz) lesznek. Rajzi változási azonosítójuk: T2, T3.
    - = Az Alsó-székesen lévő 21 ha nagyságú mezőgazdasági területek kertvárosias lakóterületek (Lke) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T1.
    - = A Szőlők-alján lévő 24 ha nagyságú mezőgazdasági területekből kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T12.
    - = A Felső- és az Alsó-székesen lévő (16,9+3,0+23,9+5,2=) 49 ha nagyságú mezőgazdasági területekből új ipari gazdasági területek (Gip) lesznek. Rajzi változási azonosítójuk: T18, T19.
    - = A Vadvirág utca és Tompa utca sarkánál lévő 1,6 ha nagyságú mezőgazdasági terület kertvárosias lakóterület lesz. Rajzi változási azonosítója: T19/a.
    - = Az Alsó-réten kialakuló lakóterületek D-i részén lévő 1,3 ha nagyságú mezőgazdasági területek új kertvárosias lakóterületek (Lke) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T17.
  - A jelenlegi külterületeken lévő beépítetlen és változatlanul beépítésre nem szánt területként fenntartandó területek (összesen 67,2 ha) használata az alábbiak szerint változik:
    - = A korábbi depónia 1 ha nagyságú területét beépítésre nem szánt különleges depónia területként (Kd) kell feltüntetni. Rajzi változási azonosítója: T14.
    - = Az Alsó-székesen lévő 1,7+7,2+1,2 ha nagyságú mezőgazdasági területek közparkként zöldterületi (Zkp), záportározó és/vagy tófelület kialakítása céljából vízgazdálkodási területi (V), illetőleg erdőterületi (Ev) besorolást kapnak. Rajzi változási azonosítójuk: T20, T21, T22.
    - = Az M0 mentén Alsó-székes és a XVII. kerület határától mért 200 m-es zónán belül új speciális közlekedési (KÖu) terület (gépjármű várakozó terület) kialakítására kerül sor 2,6 ha nagyságú mezőgazdasági területeken K7.
    - = A Szilas-patak Alsó-rét és a Malomárok-fölötti dűlő közti régi medre mentén 11,4 ha-on véderdő helyett funkciócserével turisztikai, egészségügyi erdőterületek (Et), és a megtörtént művelésből való kivonás rögzítéseként 0,4 ha-on mezőgazdasági (Má) területek lesznek. Rajzi változási azonosítójuk: T23, T24.
    - = A kistarcsai határnál (Öreg-hegy) és az M31 mellett lévő, 42,7 ha nagyságú mezőgazdasági területek új erdőterületek (Ev) lesznek. Rajzi változási azonosítója: T25.

A fent felsorolt elképzelések megvalósulásáig az érintett átsorolásra tervezett beépítésre szánt területeket változatlanul a jelenlegi művelési águknak megfelelően kell hasznosítani. A tervezett átsorolások nagy részérének végrehajtására -a magasabb szintű jogszabályokban rögzítettek miatt- csak szabályozási terv elkészítése és jóváhagyása után kerülhet sor.

### 1.2.3. Lakóterületek:

A meglévő lakóterületek telekstruktúra és a beépítés vonatkozásában is különböznek egymástól. A lakóterületek használatuk, beépítési jellegzetességük és telekállományuk adottsága alapján nagyvárosias, kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületi kategóriába tartoznak. Az ún. Petőfi ltp. területe nagyvárosias lakóterület. A kisvárosias lakóterületek közé a Rákóczi u. K-i végénél, az út két oldalán kialakult régebbi honvédségi lakótelep(ek) területe, a falusias lakóterületek közé a Szőlő u. É-i oldalán, a központi belterület é-i határánál lévő egyetlen tömb kialakult területei tartoznak. Az egyéb lakóterületek különböző jellegű (sűrűbben, vagy lazábban beépült) kertvárosias lakóterületek.

A lakóterületek tervezett állapotban adottságaiknak megfelelően ugyancsak nagyvárosias (Ln), kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületi kategóriába tartoznak. A Petőfi ltp. területe nagyvárosias lakóterület, az egyéb régebbi honvédségi lakótelepek területe és a Petőfi ltp.-től D-re lévő területek pedig kisvárosias lakóterületek. A kialakult hagyományos lakóterületek az Öreg-szőlő kis részén és a Vadvirág u. mentén meglévő lakóterületek falusias lakóterületek maradnak, az egyéb lakóterületek (egyéb meglévő és tervezett új lakóterületek) különféle karakterű kertvárosias lakóterületek lesznek.

### 1.2.4. Vegyes területek:

A településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriába tartoznak azok az ingatlanok, amelyeken alapvetően nem lakó célokra létesített „főépületként” kereskedelmi, szolgáltató épületek találhatóak, vagy amelyek közintézmények elhelyezésére szolgálnak.

Terv szerint azok a nagyobb területek is a településközpont vegyes terület-felhasználási kategóriába (Vt) tartoznak, amelyek a meglévő, vagy tervezett állapotban a közintézmények elhelyezésére szolgálnak, illetőleg a település egyéb kereskedelmi, szolgáltatási ellátásában játszanak jelentősebb szerepet, központi, alközponti helyzetűek. Ezek a községközponti meglévő és tervezett területek, az egyéb meglévő és tervezett településrészi alközponti területek. A vegyes területek bővítésére a településközpont nagyarányú fejlesztési területén kerül sor.

### 1.2.5. Gazdasági területek:

A település meglévő jelentősebb kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei a Jókai utca végénél lévő majorban, a Petőfi S. u. D-i végénél, a Vadvirág u. mentén és a Milenium u. végénél helyezkednek el. Ezen belül a meghatározó ipari gazdasági (termelő és raktározó tevékenységek) területek a volt major területén jöttek létre.

A volt major közvetlen környezetén túlmenően az M31 és az M0 közelében lévő területeken (Alsó-székes, Felső-székes, Szőlők-alja), a Rákóczi út K-i végénél alakulhatnak ki újabb vállalkozási területek többnyire kereskedelmi-szolgáltató (Gksz), kisebb részben ipari gazdasági (Gip) területként.

### 1.2.6. Különleges területek:

Jelenleg a különleges területek közül a sportpálya a Szilas-patak mentén a településközponti tömbbelsőben, a temető a központi belterület K-i határán, a dísznövény kertészet a Cinkotai út É-i oldalán, az anyagdepónia az Isaszegi út mentén, a honvédségi területek és a bánya pedig a központi belterülettől K-i irányban találhatóak.

A terv szerint e meglévő elemek közül a temető (Kt), sportpálya (Ksp) kisebb-nagyobb bővítésre kerül. A honvédségi területek (Kht) hasznosítása és besorolása nem változik meg. Ezen túlmenően a terv tartalmazza az isaszegi határnál a Határ-hegynél kialakult bányaterület depónia funkcióra (Kd) történő utólagos legalizálását.

### 1.2.7. Közlekedési és közműterületek:

A közúti közlekedési terület-felhasználásba tartoznak a 3101 és a 3102 j. ök. utak és az egyéb meglévő önkormányzati közutak, illetőleg az M0 és az M31, valamint a tervezett D-i elkerülő út és az egyéb gyűjtőutak.

A meglévő elemek bővítésével tervezett állapotban a közúti közlekedési terület-felhasználás (Köu) területe jelentősen megnő. Az M0-autóúttal párhuzamosan tervezett elkerülő út nyomvonalának a védett területeken a meglévő földút nyomvonalán kell haladnia.

### 1.2.8. Zöldterületek:

A település közhasználatú zöldterülettel (közparkkal) közepesen ellátott. A település zöldterületi adottságain javít, hogy a településre jellemző családházias beépítés miatt a rekreációs igények



nagyobb része saját telken belül is megoldható.

A tervjavaslat több új közpark (Zkp) kialakítását is előirányozta. Ezen területek a Cserfa u. - Csontvári u. - Nyárfa u. - Gesztenyesor u. által közrefogott területen, a Petőfi Sándor utca külső szakaszán tervezett zöldtározó mellett, valamint a Gyöngyvirág u. mellett találhatók.

#### 1.2.9. Erdőterületek:

Az erdőterületek rendezése az ökológiai és ökonómiai szempontok figyelembe vételével készült. A település területének mintegy 4%-a erdő. Az erdők elaprózott, elszórt területeket alkotnak, s többnyire a külterület k-i részén helyezkednek el.

Új védelmi célú erdőterület kialakítását javasoltuk a kistarcsai határnál (Öreg-hegy) és az M31 mentén.

#### 1.2.10. Mezőgazdasági területek:

A mezőgazdasági területek rendezésének célja egyrészt a termelőterületek megóvása, másrészt a gazdálkodás feltételeinek megteremtése. A mezőgazdasági területekre elsősorban általános gazdálkodási formák jellemzők (nagy- és kistáblás szántóföldek).

#### 1.2.11. Vízgazdálkodási területek:

A településen folyik keresztül a Szilas-patak, mely a térség egyik legjelentősebb vízfolyása. A meglévő vízgazdálkodási területek bővítésre kerülnek, új záportározó és/vagy tó kerülhet kialakításra Gyöngyvirág utcánál a belterületen és a központi belterület D-i határa közelében az Alsó-székesen. (a vízfolyásokhoz kapcsolódó természeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.)

### 1.3. A bel- és külterületek, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meghatározása, valamint a fejlesztések ütemezése

A település igazgatási területe 1214 ha, amelyből 2008-ban a belterületek 213 ha, a külterület pedig 1001 ha volt. A belterületek tényleges nagysága a tervezés időpontjában térképi mérések alapján 232 ha volt. A település területe jelenleg földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépített és be nem épített területekre tagolódik.

A település igazgatási területe tervezett állapotban nem változik. Tervezett állapotban a belterület (232+106 =) 338 ha, a külterület pedig 903 ha lesz. A település területe tervezett állapotban a tervlap jelölésével összhangban földhasználati nyilvántartás szempontjából kül- és belterületre, terület-felhasználási szempontból pedig beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

A fejlesztési területek valós felhasználásnak ütemezését, az egyes később elkészítendő szabályozási tervek fokozatos jóváhagyásával, esetileg kívánja megszabni az önkormányzat.

#### 1.3.1. A település beépítésre szánt területei tervezett állapotban az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- Lakóterületek (Ln, Lk, Lke, Lf);
- Vegyes területek (Vt);
- Gazdasági területek (Gks, Gp);
- Különleges területek (Ksp, Kt, Kn, és Kht).

#### 1.3.2. A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határa:

| Terület-felhasználási egység neve           | Térképi jel | Legnagyobb szint-terület-sűrűség |
|---------------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| Nagyvárosias lakóterület                    | Ln          | 1,5                              |
| Kisvárosias lakóterület                     | Lk          | 1,5                              |
| Kertvárosias lakóterület                    | Lke         | 0,6                              |
| Falusias lakóterület                        | Lf          | 0,5                              |
| Településközpont vegyes terület             | Vt          | 1,0                              |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület | Gks         | 1,0                              |
| Ipari gazdasági terület                     | Gp          | 1,5                              |
| Különleges terület -beépítésre szánt-       | Ksp; Kt; Kn | 0,25                             |
|                                             | Kht         | 1,5                              |

#### 1.3.3. A település beépítésre nem szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- Közúti közlekedési terület (Köu);
- Zöldterület (Zkp);
- Erdőterület (Ev);
- Mezőgazdasági terület (Má);

- Vízgazdálkodási terület (V);
- Különleges -beépítére nem szánt- terület (Kd).

Az átminősítésre kijelölt területek belterületbe vonására, építési célú igénybevételére, új építési övezeti átsorolására a vonatkozó egyéb jogszabályok szerint -szabályozási tervek készítése és jóváhagyása után- lehet sort keríteni.

#### 1.3.4. A terv távlatán belül, de a valós felhasználás időpontjához igazodva a művelésből ki kell vonni, és belterületbe kell vonni a településszerkezeti terven szereplő jelölés alapján:

- A Füzes-ligeti lakóparkba beékelődő dísznövény kertészet területét különleges területként.
- A Füzes-ligeti lakóparkba beékelődő ún. honvédségi kör és D-i környezetének területét településközpont vegyes területként.
- Az Alsó-réti lakóterületbe beékelődő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakóterületként.
- Az Alsó-réti lakóterülettől D-re lévő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakóterületként.
- A Rákóczi u. K-i végénél lévő honvédségi kislakótelepet kisvárosias lakóterületként és a művelődési házhoz tartozó terület településközpont vegyes területként.
- A Szőlő u. alatti beépülés alatt álló lakóterületeket kertvárosias lakóterületként.
- Az Öreg-szőlőtől DK-re eső területeket kertvárosias lakóterületként.
- A központi belterület határán lévő honvédségi területet különleges honvédségi területként.
- A sportpálya melletti mezőgazdasági területet településközpont vegyes területként.
- A temető K-i oldalán lévő mezőgazdasági területet különleges temető területként.
- A Sztrehlo u folytatásában lévő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakóterületként.
- A Rákóczi u. végénél lévő mezőgazdasági területeket kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként.
- A még külterületen lévő Petőfi (HM) lakótelepet nagyvárosias lakóterületként.
- A Jókai utcától É-ra lévő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakóterületként.
- A Jókai utcától D-re tervezett lakóterületbe beékelődő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakó, illetve kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként.
- Az Alsó-székesen lévő mezőgazdasági területeket kertvárosias lakóterületként.

## 2. Tájrendezés környezetalakítás és környezetvédelem

### 2.1. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

A település nitrátérzékeny területen fekszik, valamint a szennyeződés érzékenységi besorolás alapján a „fokozottan érzékeny” területi kategóriába tartozik, valamint ezen belül „kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület”. A település belterületein a csatornahálózat kiépítettsége közel 100%-osnak tekinthető, míg a rákötöttség kb. 85%-os. A szennyvizet nyomóvezeték (és átemelőn) keresztül főváros szennyvízelvezető rendszerébe vezetik. Szennyvízszikkasztás a település területén nem engedélyezhető.

A vízbázisok védőterületeit a jogszabályi előírásoknak megfelelően ki kell jelölni. A vízbázis sérülékenysége esetén a területhasználati korlátozásokat a településszerkezeti tervben és szabályozási tervben is érvényesíteni kell.

A településen folyik keresztül a Szilas-patak, amelynek egyik ága Nagytarcsa központi belterületétől keletre, egy vízmosásos területen ered.

### 2.2. A termőföld védelme

A mezőgazdasági területekre jellemző, hogy közepes heterogenitású területek, ahol gyenge szervesanyag tartalmú homok, homokos vályog talajok találhatók.

A talajminőséget rontó talajhibák közül a legjelentősebb az erózió, ezen kívül a több helyen előforduló defláció, savanyúság, mészfelhalmozódás, valamint a magas talajvíz okoz problémát. A helytelen talajhasznosítás eredményeként fokozatos minőségromlás következhet be, ezért a talajvédelemre nagy figyelmet kell fordítani.

A település területének mintegy 10 %-a erdő, illetve rét-legelő és nádas terület. Ezek a növényzettel egész éven át fedett, biológiailag értékes területek a talajerózió és defláció ellen az ott található talajoknak a legjobb védelmet biztosítják.

### 2.3. Élővilág, ökológiai értékes területek

Az ökológiai értékes területek (erdő, rét, legelő és nádas) aránya településen nagyon alacsony az, körülbelül a település területének 10%-át teszik ki. Az erdőterületek aránya (4%), ami messze elmarad az országos és a megyei átlagtól.

A település erdői kisebb foltokban, elszórtan helyezkednek el.

## 2.4. A települési környezet védelme

### 2.4.1. Hulladékgazdálkodás

A település területén a kommunális hulladékok gyűjtése és elszállítása szervezett formában történik. A település jelentős részén az önkormányzat végzi a kommunális hulladékgyűjtést és elszállítást. A honvédségi laktanya és az új petőfi lakótelep a közeljövőben csatlakozik a települési rendszerhez. A kommunális hulladékot jelenleg még a csömöri lerakóra szállítják. A települési területén mintegy 10 éve megszűnt hulladéklerakó található a 030/10. hrsz-ú területen. A terület talajtakarását elvégezték, de fásítás még nem történt meg. A terület rekultivációjának befejezése szükséges.

A kommunális hulladék elhelyezés távlati megoldásai között a kistérségi, illetve regionális lerakón történő elhelyezést, (vagy hulladékégetőben történő ártalmatlanítást) kell előnyben részesíteni. A település minden lakott területén ki kell alakítani a szervezett szelektív hulladékszállítást. Az új beépítésre szánt területek kialakításával egyidejűleg e területeken is gondoskodni kell a szervezett hulladékgyűjtésről és elszállításról. A kisebb illegális hulladék elhelyezéseket fel kell számolni, majd a területet rekultiválni kell.

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

A településen évente keletkező - ipari, mezőgazdasági, és szolgáltató tevékenységből származó - termelési veszélyes hulladék mennyisége nem jelentős. Az ipari-gazdasági területeken veszélyes hulladék tárolása átmenetileg engedélyezhető.

### 2.4.2. A levegő tisztaságának védelme

A település területén található gazdasági objektumok számottevő légszennyezéssel járó ipari tevékenységet nem folytatnak.

A lakossági gázellátási program gyorsütemű megvalósításának eredményeként a településen a hőenergia termelés során jelentős mértékben csökkent a kén-dioxid és a szilárd légszennyező anyag kibocsátás.

A közlekedési eredetű légszennyezésben a 3101 és a 3102 úton, a Kistarcsa és Budapest XVII. kerület közötti átmenő közúti forgalom által okozott terhelés a meghatározó, elsősorban a reggeli és a késő délutáni időszakokban. A jelentős gépjárműforgalom a szomszédos területeken számottevő légszennyezést és porterhelést okoz.

A településen tervezett beépítésre szánt területi fejlesztésektől oly mértékű forgalmi változások nem várhatók, melyek a meglévő légszennyezés terhelést számottevően befolyásolnák. Változást az M0 keleti szektorának megépítése, valamint az (M3 és M0-át összekötő, Nagytarcsa - Kerepes – Gödöllő településeken áthaladó) M31-es autópálya szakasza hozhat, ez utóbbi a belterületet keleti irányból kerüli el.

### 2.4.3. Zaj- és rezgésártalmak elleni védelem

Lakóterületen, illetve a közelében jelentős zajkibocsátású ipari-gazdasági telephely, vagy szórakozóhely nem működik.

A településen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A 3101 és 3102 utak átmenő forgalma, a közlekedési terület melletti intenzív beépítésű területrészek számottevő zajterhelést és rezgésterhelést okoz.

A beépítésre szánt területi fejlesztések következtében nem várhatók olyan mértékű forgalmi változások, melyek a meglévő közlekedési eredetű zajterhelést jelentősen befolyásolnák.

A közlekedési eredetű légszennyezés terheléshez hasonlóan, a zajterhelés csökkenése a közlekedéshálózati fejlesztésektől várható, elsősorban az M0 és M31 autópályák esetén.

## 3. Közlekedés

A község - ezen belül kiemelten a településközpont - tehermentesítését szolgáló új nyomvonalú útvonalak megvalósítását az egyéb érdekelt önkormányzatokkal (BP. XVII. kerület, Kistarcsa) együttműködve szorgalmazni kell.

A lakó- és gazdasági területek beépítésével párhuzamosan a gyűjtőúthálózatnak az adott területre eső továbbfejlesztéséről gondoskodni kell.

A közutak továbbtervezése során a szükséges építési szélességek biztosításáról gondoskodni kell.

A belterületen tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez a meglévő, megmaradó beépítés miatt nem lehetséges, akkor csak az OTÉK előírásai szerinti önkormányzati parkolási rendeletben meghatározott módon lehet ettől eltérni. Ebben az esetben is az építetőnek kell a parkolót megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.

A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

A kerékpáros közlekedéssel a továbbtervezés során is foglalkozni kell.

A Szilas-patakot keresztező közúti útszakaszok kialakításánál olyan megoldást kell választani, amely a patak menti ökológiai rendszert nem veszélyezteti, illetve nem károsítja.

#### 4. Közművek

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

| Terület-felhasználási egység neve             | a kötelező minimális közüemi közművesítettség mértéke |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| A belterületen:                               |                                                       |
| Kisvárosias lakóterületek                     | Teljes közművesítettség                               |
| Kertvárosias lakóterületek                    | Teljes közművesítettség                               |
| Falusias lakóterületek                        | Teljes közművesítettség                               |
| Településközpont vegyes területek             | Teljes közművesítettség                               |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek | Teljes közművesítettség                               |
| Különleges területek                          | Teljes közművesítettség                               |
| A külterületen:                               |                                                       |
| Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek | Teljes közművesítettség                               |
| Ipari gazdasági területek                     | Teljes közművesítettség                               |
| Különleges területek                          | Teljes közművesítettség                               |

A meglévő és tervezett közművezetékek nyomvonalának helyét (közterületen, vagy a szolgalmi jog bejegyzésével) biztosítani kell.

A vízbázisokra, vízmű kutakra megállapított hidrogeológiai védőidomot az előírásoknak megfelelően kell védeni. Nagytarcsa települési szintű szennyvízelvezetésének közcsatornával történő teljes körű megoldását és a szennyvizek tisztítótelepen történő kezelését a fejlesztési területeken is meg kell oldani. A település hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére a távlatban zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve beépítésre szánt területeken. (a beépített, illetve a beépítésre szánt területen a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat. A szilárd burkolat építésével egyidejűleg kell a zárt csapadékvíz csatornát kiépíteni.) A nyílt árkos vízelvezetésű utcákban a kocsik behajtók kialakítását szigorúan kell szabályozni, hogy azok valóban karbantarthatók legyenek és a nyílt árkos vízelvezetést zavarmentesen biztosítani tudják.

Azonon a területi egységeken, ahol a burkolt felületek olyan mértékben nőnek, hogy az azokról lefolyó vizeket a meglévő befogadó vízfolyás már kiöntés nélkül nem tudja levezetni, ott a esővizet záportározókban kell ideiglenesen tározni, és azokból a vizet a befogadónak megfelelő csökkentett kifolyással lehet csak továbbvezetni. A záportározók létesítésére vízjogi létesítési engedélyezési terveket kell készíteni és az engedélyezett tervek alapján lehet csak építeni.

A településesztétikai és területgazdálkodási szempontok érvényesítése érdekében az utak szilárd burkolatának ki- és átépítésekor a beépített és beépítésre szánt területeken törekedni kell arra, hogy az új (120 kv-ig a nagy-, közép-, kisméretű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási és vezetékes hírközlési hálózat építése és a meglévő hálózat rekonstrukciója földkábeles elhelyezéssel valósuljon meg. (a földfeletti vezetés átmenetileg fennmaradhat a 0,4 kv-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékek közös oszlopsoron való vezetésével.)

#### 5. Értékvédelem

##### 5.1. Művi értékek

###### 5.1.1. A település védelem alatt álló művi értékei:

A régészeti értékek védelméről a HÉSZ-ben gondoskodni kell. A település területén, a településszerkezeti terven ábrázolt több ismert régészeti lelőhely található. Ezeket az örökségvédelmi hatástanulmány rögzíti.

Országos műemléki védelem alatt álló építmény nincs Nagytarcsán.

Helyi védelem alatt álló létesítményeket és területeket az örökségvédelmi hatástanulmány rögzíti.

###### 5.1.2. Művi értékvédelem alá vonandó létesítmények:

A településen külön művi értékvédelmi vizsgálatot kell lefolytatni. Az értékvédelmi vizsgálat eredményétől függően a művi értékek védelme érdekében az értékeket (településszerkezet, telekstruktúra, építmények) külön rendelettel helyi védelem alá kell vonni. A külön készítendő helyi értékvédelmi rendelet előkészítésére, a védelem elveinek, céljainak érvényesíthetőségét elősegítő szabályozást kell kidolgoztatni a HÉSZ-ben.

A belterületeken áthaladó jelentősebb közlekedési nyomvonalak és vízfelületek környezetét a

rendezett településkép kialakítása és fenntartása érdekében fokozott esztétikai kontroll alá kell vonni. Önálló rendlettel helyi művi értékvédelem alá vonandó egyedi értékek és környezetek:

- Evangélikus templom és hősi emlékmű, a zöldterületi környezetével együtt (Rákóczi u., hrsz. 504, épült 1931-ben).
- Római Katolikus templom a zöldfelületi környezetével együtt (Kossuth L. u., hrsz. 217, épült 1936-ban).
- Falumúzeum - egykori Tessedik Sámuel Népfőiskola felújított épülete (Múzeumkert u. 21., hrsz. 148/2, épült 1938-ban).
- Italbolt épülete a volt "Hangya" szövetkezet székháza (Rákóczi u. 35., hrsz. 61/1, épült 1924-ben).
- Lakóház (Rákóczi u. 16., hrsz. 463).
- Lakóház (Rákóczi u. 26., hrsz. 469).
- Lakóház (Rákóczi u. 11., hrsz. 75/1).
- Településszerkezeti elemek: Kossuth L. u., Tompa u., Zrínyi u., Rákóczi u., Szilas-patak, Nagytarcsai vízfolyás.

## 5.2. Táji és természeti értékvédelem

### 5.2.1. Települési szegélyek rendezése

A meglévő belterületen (lakóterület), illetve a javasolt fejlesztési területeken kialakuló új települési szegélyek rendezése. A települési szegélyek rendezésének célja, hogy a beépített területek külső határa, valamint a szomszédos mező-, illetve erdőgazdasági területek találkozási rendszert mutasson. A települési szegélyek megjelenését elsősorban az határozza meg, hogy beépített területek szélén található többnyire (lakó)telkek végei, hátsókertjei mennyire rendezettek. Az összehatást tovább rontja, hogy a telkek mögötti területsávban gyakori az illegális hulladék elhelyezés.

### 5.2.2. Természeti értékek védelme

A település területének mintegy 10%-a áll természeti védelem alatt, melyek döntő hányadát az országos ökológiai hálózat területei teszik ki. Az országos ökológiai hálózatnak a településre eső részterületeit főként a Szilas-patak (és mellékága) menti területek alkotják.

## 6. A terület-felhasználást, beépítést befolyásoló egyéb tényezők

A településen árvíz-, erózió- és csúszásveszélyes terület jelenleg nem ismert. A települést ismert természetes és mesterséges üregek nem érintik. Közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan terület a belterületektől távolabb eső egyéb beépített (gazdasági területek, különleges területek) és beépítetlen területek. Meglévő és tervezett állapotban a következő jelentősebb védőterületek érintik a települést:

- Közlekedési:
  - = Az országos közutak külterületi szakaszainak mentén lévő védősávok.
- Közegészségügyi:
  - = Temető védőterülete.
- Közművek védősávjai:
  - = Vízelvezetékek.
  - = Szennyvízelvezető hálózatok.
  - = Felszíni vízelvezetés és csapadékvíz elvezetés rendszere.
  - = Gázvezetékek védősávjai.
  - = Elektromos légvezetékek védősávjai.

A szabályozási tervek készítése során a környezetterhelő objektumoknál az illetékes szakhatóságok által megállapított (egyedi) védőtávolságokat kell figyelembe venni. A védőtávolságokat a települési környezetvédelmi program alapján, azzal összhangban kell alkalmazni a szabályozási terv készítésénél. A környezetvédelmi program elkészültéig, illetve annak hiányában a települési önkormányzatnak kell a védőtávolságokat meghatározatni és a településszerkezeti terv és szabályozási terv készítéséhez alapadatként szolgáltatni.

Tervezett állapotban a közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan terület nagysága csökken, minden beépítésre szánt és egyúttal belterületi terület teljesen ellátottá válik. A közművek és közlekedési hálózatoknak a kiépítésével a nyomvonalakhoz igazodóan növekszik a védőterületek nagysága. Ezen belül azonban az új országos közúthálózati elemek megvalósulásával a közúti védősávok nagysága nő meg jelentősen.

## 7. A terület-felhasználási egységek hasznosításának feltételei, kapcsolódó egyéb rendezési feladatok

A tervezett fejlesztések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. továbbterveztetés, elő-közművesítés, egyéb infrastruktúra fejlesztés) a beruházások megvalósítása előtt, a területtulajdonosok tehervállalásával kell biztosítani. Az előírt közműellátás biztosítása érdekében a területtulajdonosokkal szerződést kell kötni a közművek megvalósítására. Belterületbe vonás csak akkor lehetséges, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a



területtulajdonosok az önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták (pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény, bővítés stb. Költségei).

Az egyes részterületekre a későbbiekben elkészítendő szabályozási tervek készítése során meg kell oldani, illetve rögzíteni kell:

- a központi vízhálózathoz történő csatlakozás helyét;
- a közcsatornahálózat befogadási pontját és a befogadóhoz csatlakozó vezeték szállítási kapacitását;
- a csapadékvíz végbefogadóhoz való elvezetésének módját és
- a területen kialakított úthálózat legalább 14 m szélességű gyűjtőútjának csatlakozási helyét a 3101, vagy 3102 sz. úthoz, a csomóponti tervvel együtt.

Növelni szükséges a település zöldfelületeinek nagyságát, és növényzettel való fedettségét. A mezőgazdasági tájfasítás meglévő elemeit meg kell tartani és ki kell egészíteni a fasorok, védősávok visszaállításával, telepítésével. A más célú hasznosításra kijelölt erdőterületek pótlásáról a TSZT-vel összhangban -lehetőség szerint- a HÉSZ készítése során is gondoskodni szükséges.

A mély fekvésű és/vagy vízjárásos területek belterületbe vonása és építési célú igénybevétele az érintett terület természetvédelmi vizsgálata és vízrendezésének megoldása után lehetséges.

A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés). A telekvásárlásokról lehetőleg a településszerkezeti terven településközpont vegyes besorolással jelölt területeken és a településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények célszerű és differenciált alkalmazásával kell gondoskodni.

Ha a laktanya területe önkormányzati tulajdonba kerül, akkor a településszerkezeti tervet úgy kell módosítani, hogy a korábbi különleges honvédségi területi besorolás változzon meg településközpont vegyes terület-felhasználásra

#### **8. A terv végrehajtását elősegítő egyéb kapcsolódó rendelkezések**

A településrendezéssel összefüggő különböző önálló települési önkormányzati rendeletek közötti kellő összhang biztosítása érdekében új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet módosítani kell a következő témakörökben:

- települési környezetvédelmi program;
- önkormányzati tervtanács;
- helyi értékvédelem (művi és természeti);
- természeti területek és egyedi tájértékek jegyzéke;
- növénytelepítési távolságok meghatározása;
- reklámok, hirdetések létesítése, engedélyezése;
- közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása;
- lakókocsi, üdülőátor ideiglenes elhelyezésének feltételei;
- parkolás szabályozása;
- települési hulladékgazdálkodás, köztisztaság;
- fakivágás és pótlás.
- állattartás;
- csendvédelem.

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek elkészítéséről kell gondoskodni:

- helyi építési szabályzat és szabályozási tervek;
- örökségvédelmi hatástanulmány;
- környezeti vizsgálat;
- településfejlesztési programok;
- települési környezetvédelmi program;
- rekultivációs terv a volt hulladéklerakó területére;
- rekultivációs terv a bánya területére;
- a településszerkezeti terven jelölt közlekedésfejlesztési feladatok tervei;
- vízügyi szakvélemény alapján vízrendezési tanulmányterv;
- tanulmány a település épített környezetének helyi értékvédelméről és a védelem módjának meghatározásáról;
- hulladékgazdálkodási terv.

A rekultivációs terveket a településszerkezeti tervben és szabályozási tervben foglaltakkal össze kell vetni és a településrendezési tervekben foglaltak érvényesüléséről gondoskodni kell. Új bányák nyitását korlátozni kell.

A településszerkezeti terv és szabályozási terv, településfejlesztési programok megvalósításának elősegítése érdekében (az erre vonatkozó jogszabályoknak megfelelően) folyamatosan települési főépítést kell alkalmazni.

## 9. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja

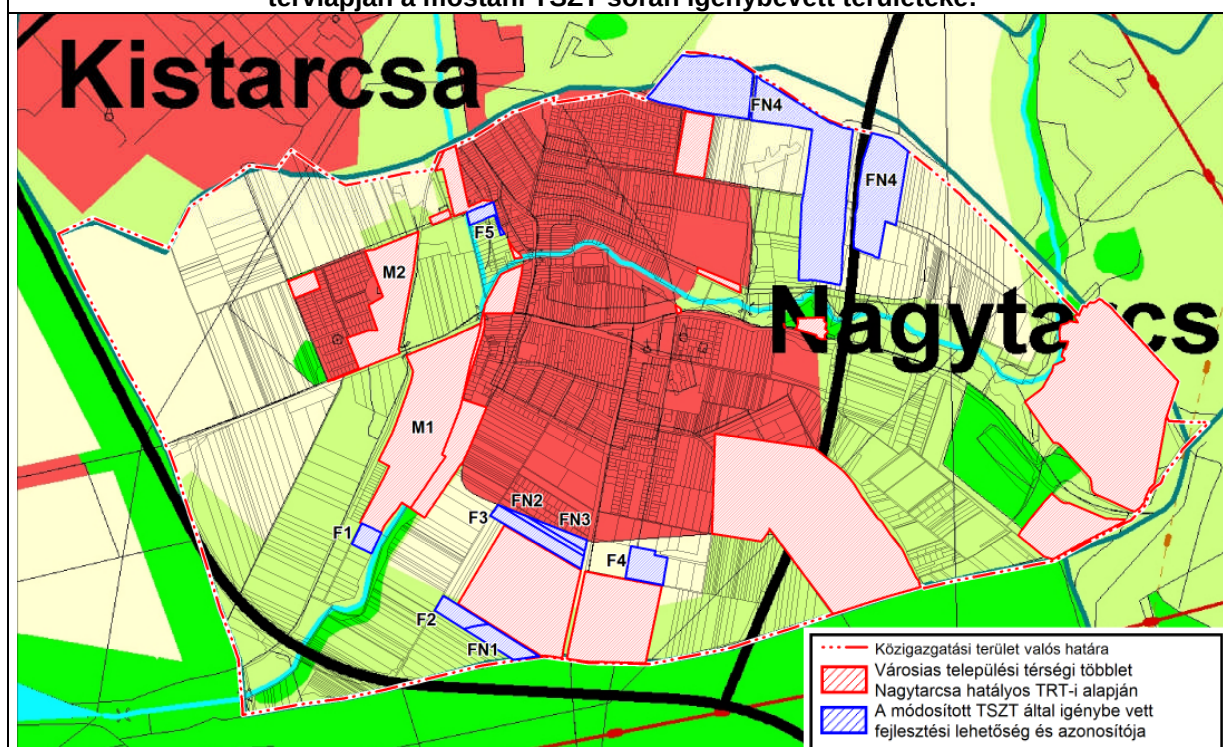
Nagytarcsa község településszerkezeti tervében rögzített megoldások, az igazgatási terület terület-felhasználása az 2005. évi LXIV törvénnyel (BATrT) összhangban vannak. A BATrT és a településszerkezeti terv közötti összhang a következő táblázatok adataival igazolt:

| Kiindulási alapadatok                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Adottságok</b>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                              | Közigazgatási terület nagysága (földhivatali adat): 1214 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                              | A jelenleg hatályos, településrendezési tervek szerinti beépítésre szánt terület nagysága: 471 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                              | A BATrT hatálybalépése előtti utolsó hatályos településrendezési tervek szerinti beépítésre szánt terület nagysága: 471 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>BATrT egyes előírásai és az ez alapján számított adatok</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.                                                                                                                                                                           | Települési térség 5. § (7) A magas zöldfelületi arányú települési térség legfeljebb 30%-án beépítésre szánt településközponti vegyes, üdülő- és különleges terület, legalább 70%-án pedig beépítésre nem szánt közlekedési és közműterület, zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület alakítható ki.<br>A magas zöldfelületi arányú települési térség legfeljebb 30%-a = $0 \times 0,3 = 0$ ha<br>A magas zöldfelületi arányú települési térség legalább 70%-a = $0 \times 0,7 = 0$ ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.                                                                                                                                                                           | Erdőgazdálkodási térség 6. § (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.<br>Az erdőgazdálkodási térség legalább 90%-a = $(49-6,6) = 42,4 \times 0,9 = 38,16$ ha erdőterület kell legyen.<br>Az erdőgazdálkodási térség legfeljebb 10%-a = $(49-6,6) = 42,4 \times 0,1 = 4,24$ ha egyéb beépítésre nem szánt terület lehet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 3.                                                                                                                                                                           | Mezőgazdasági térség 7. § (1) A mezőgazdasági térség legalább 75%-át mezőgazdasági terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 15%-án erdőterület és legfeljebb 10%-án bármely települési területfelhasználási egység kialakítható.<br>A mezőgazdasági térség legalább 75%-a = $(344-26) = 318 \times 0,75 = 238,5$ ha mezőgazdasági terület kell legyen.<br>A mezőgazdasági térség legfeljebb 15%-a = $(344-26) = 318 \times 0,15 = 47,7$ ha erdőterület kell legyen.<br>A mezőgazdasági térség legfeljebb 10%-a = $(344-26) = 318 \times 0,1 = 31,8$ ha bármely települési területfelhasználási egység lehet.<br>Mezőgazdasági térség 7. § (2) A mezőgazdasági térségnek a települési közigazgatási területre vonatkoztatott területén a beépítésre szánt területek növekménye nem haladhatja meg az adott település érvényes településrendezési tervében rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-át.<br>Az érvényes településrendezési tervben (TRT) rögzített összes beépítésre szánt terület 3%-a = $471 \times 0,03 = 14,13$ ha<br>Mértékadó átsorolási fejlesztési érték a fentiekből adódóan: 14,13 ha lehet a beépítésre szánt területek növekménye.<br>Mezőgazdasági térség 7. § (3) A mezőgazdasági térségben és a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben sportolás céljára a külön jogszabály szerinti különleges terület kijelölhető. A terület nagysága nem haladhatja meg a település közigazgatási területe 3%-át és a területkijelölés nem lehet átfedésben az országos és a térségi ökológiai hálózat övezetének területével. (3/2. sz. melléklet)<br>A település közigazgatási területe 3%-a = $1241 \times 0,03 = 36,42$ ha sportolás céljára szolgáló különleges terület lehet. |
| 4.                                                                                                                                                                           | Zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség 8. § (2) A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-át beépítésre nem szánt terület kategóriába kell sorolni. Legfeljebb 5%-án bármely települési terület-felhasználási egység kialakítható.<br>A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legalább 95%-a = $(517-177) = 340 \times 0,95 = 323$ ha beépítésre nem szánt terület kell legyen.<br>A zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség legfeljebb 5%-a = $(517-177) = 340 \times 0,05 = 17$ ha bármely települési terület-felhasználási egység lehet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>A 2000-es és 2001-es településszerkezeti tervhez és szabályozási tervhez képest még 2005 szeptember 1. előtt kialakult, beépítésre szánt területek többletének adatai</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| M1                                                                                                                                                                           | Alsó-rétek-dűlő lakóterület szabályozási terve. (A vizsgálati lapon 5-ös azonosítóval jelölt terület.) Ebből 31,3 ha a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| M2                                                                                                                                                                           | Berken-alul-dűlő, Szilas-patak melletti lakóterület szabályozási terve. (A vizsgálati lapon 7-es azonosítóval jelölt terület.) Ebből 9,5 ha a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>A 2005. szeptember 1. után jóváhagyott TSZT és SZT-k alapján igénybe vett új fejlesztési célú, a BATrT lehatárolástól eltérő területek adatai</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| -                                                                                                                                                                            | Nincs ilyen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| <b>A jelenlegi tervben rögzített és a BATrT lehatárolástól eltérő átsorolásra tervezett, új fejlesztési célú területek adatai</b> |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F1                                                                                                                                | Az Alsó-rétek-dűlő DNY-i részén lévő 1,3 ha-os lakóterület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                      |
| F2                                                                                                                                | Az Alsó-székesen lévő 1,9 ha új ipari terület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                   |
| F3                                                                                                                                | Az Alsó-székesen lévő 3,4 ha új ipari terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                            |
| F4                                                                                                                                | A Felső-székesen lévő 3,0 ha új ipari terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                            |
| F5                                                                                                                                | A Vadvirág utca menti 1,1 ha új lakóterület a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                                      |
| FN1                                                                                                                               | Az Alsó-székesen lévő 2,6 ha új közlekedési terület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben.                                             |
| FN2                                                                                                                               | Az Alsó-székesen lévő 1,1 ha új erdőterület, a mezőgazdasági térségben.                                                                              |
| FN3                                                                                                                               | Az Alsó-székesen lévő 0,9 ha új vízgazdálkodási terület, a mezőgazdasági térségben.                                                                  |
| FN4                                                                                                                               | Az Öreg-hegyen lévő 37,4 ha új erdőterület, a mezőgazdasági térségben, és 6,0 ha új erdőterület, a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térségben. |
| A fentiek szerint a mezőgazdasági térség építési célú igénybevétele = $3,4+3,0 = 6,4$ ha                                          |                                                                                                                                                      |
| A fentiek szerint a mezőgazdasági térség nem beépítési célú igénybevétele = $1,1+0,9+ 37,4 = 39,4$ ha.                            |                                                                                                                                                      |
| A fentiek szerint a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség építési célú igénybevétele = $1,3+1,9+1,1= 4,3$ ha              |                                                                                                                                                      |
| A fentiek szerint a zöldövezet részét képező mezőgazdasági térség nem beépítési célú igénybevétele = $2,6 + 6,0 = 8,6$ ha         |                                                                                                                                                      |

| Összefoglaló táblázat |                                                 |                                                   |                                                                                                  |                                                                 |             |                                                                         |             |                                              |             |                                    |             |
|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------|-------------|------------------------------------|-------------|
| Azonosító             | Térsvégi terület-felhasználási kategóriák       | 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti állapot (ha) | A korábbi jogi állapot (2005. 09. 01. előtti TRT-k) szerinti pontosított kiindulási értékek (ha) | Fejlesztési lehetőség 2005. évi LXIV. tv. (BATrT) szerinti (ha) |             | A 2005. 09. 01. utáni TRT-k által elhasznált fejlesztési lehetőség (ha) |             | Mostani TSZT módosító javaslat szerinti (ha) |             | További fejlesztési lehetőség (ha) |             |
|                       |                                                 |                                                   |                                                                                                  | beépítésre szánt célra                                          | sport célra | beépítésre szánt célra                                                  | sport célra | beépítésre szánt célra                       | sport célra | beépítésre szánt célra             | sport célra |
| 1.                    | Települési (városias ill. hagyományosan vidéki) | 304                                               | (+209,6=) 513,6                                                                                  | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Magas zöldfelületi arányú települési            | 0                                                 | -                                                                                                | Település-központi vegyes, üdülő- és különleges területre 0     | -           | 0                                                                       | -           | 0                                            | -           | 0                                  | -           |
| 2.                    | Erdőgazdálkodási                                | 49                                                | (-6,6=) 42,4                                                                                     | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
| 3.                    | Mezőgazdasági                                   | 344                                               | (-26=) 318                                                                                       | legfeljebb 14,13                                                | 36,42       | 0                                                                       | 0           | 6,4                                          | 0           | 7,73                               | 36,42       |
| 4.                    | Zöldövezet részét képező mezőgazdasági          | 517                                               | (-177=) 340                                                                                      | 17                                                              |             | 0                                                                       |             | 4,3                                          |             | 12,7                               |             |
| 6.                    | Egyéb rendeltetésű terület                      | 0                                                 | -                                                                                                | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Vízfelület                                      | -                                                 | -                                                                                                | -                                                               | -           | -                                                                       | -           | -                                            | -           | -                                  | -           |
|                       | Összesen                                        | 1214                                              | -                                                                                                | 31,13                                                           | 36,42       | -                                                                       | -           | 10,7                                         | -           | 20,43                              | 36,42       |

A következő térkép a fenti táblázat adataival összhangban bemutatja a BATrT szerkezeti tervlapján a mostani TSZT során igénybe vett területeke:



#### 10. Biológiai aktivitási érték egyenlegének biztosítása

A település területén a szerkezeti terv terület-felhasználás változása következtében a biológiai aktivitásértékek összesítése után települési szinten 8,33 pontnyi növekmény jelentkezik.

Nagytarcsa területén a szerkezeti tervben a tervezett új beépítésre szánt területek miatt kieső biológiai aktivitásérték kompenzálása a tervezett védelmi erdőterületek kijelölésével megtörtént.



## **TERVLAPOK**