



ÚJHARTYÁN

településrendezési terv módosítás

2013.

ELFOGADÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

MÓDOSÍTÁSA

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**AZ ELFOGADOTT KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI VÉLEMÉNYEK ALAPJÁN
MÓDOSÍTOTT
EGYEZTETÉSI TERVEZET**

Újhartyán, 2013. október hó

**Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő Testületének
...../2013. (.....) számú határozata
Újhartyán Településszerkezeti Tervének Jóváhagyásáról szóló
50/2012.(V.23.) számú Képviselőtestületi határozat módosításáról**

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő testülete úgy dönt, hogy a 50/2012.(V.23.) számú képviselőtestületi határozattal elfogadott Újhartyán Településszerkezeti Tervét - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ c) pontja alapján, összhangban a település fejlesztési koncepciójával, – módosítja a TSZT/M jelű (M=1:8.000 méretarányú) Településszerkezeti - területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési - tervét (továbbiakban TSZT), valamint az M-1. jelű Településszerkezeti tervről szóló mellékletben foglalt leírását:

1. A Településszerkezeti terv módosításának hatálya területi értelemben Újhartyán Község alábbiakban felsorolt, TSZT/M2 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt területeire terjed ki.

A településszerkezeti terv módosítása:

- **1.sz. terület:** a 083/24b hrsz. erdőterület egy részének gazdasági területbe való átsorolása;
- **2.sz. terület:** a Pipacs utcai lakótömbben a 866/28 hrsz. övezeti besorolásnak felülvizsgálata, a falusias övezetből a kertvárosi övezetbe való átsorolása;
- **3.sz. terület:** Lövölde tér melletti lakóövezetbe sorolt intézménytelkek Vt övezeti besorolása (337 - 340 hrsz. faluház, posta),
- **4.sz. terület:** és az Arany J. u-i körforgalom és a 124 hrsz. (volt óvoda) telkét érintő szabályozás következményeinek átvezetése a TSZT tervlapra;
- **5.sz. terület:** a jelenleg útként nyilvántartott 062/22 hrsz. és a kapcsolódó 091/32 hrsz. terület egy részének közúti közlekedési övezetbe való besorolása;
- **K.1-2. sz. kompenzációs területek:** a fenti átsorolásokból adódó biológiai aktivitás érték kompenzáció által igénybeveendő területek meghatározása és erdőterületi átsorolása (K.1.: az 1.sz. tervezési területen belüli 083/24a, 077/1, 078/8 hrsz.; K.2.: a 033/90 - 033/108 hrsz. közti, TSZT/m2 jelű tervlapon lehatárolt mezőgazdasági földrészletek területén belül).

2. Belterületi határ módosítás:
a tervmódosítás a belterületi hatás módosítását nem tartalmazza.
3. A Pest Megye Területrendezési Terv (2012.) területi mérlege jelen TSZT módosítás során a területrendezési törvényi előírások által megengedett mértékben változik, az alábbiak szerint:

A PMTrT-ben meghatározott, a települést érintő térségi területfelhasználási kategóriák	A PMTrT-ben meghatározott területnagyságok	PMTrT alapján beépítésre igénybe vehető területei	A TSZT módosítás során igénybe vételre tervezett területek	További beépítésre szánt területfelhasználás céljára igénybe vehető területek
Hagyományosan vidéki települési térség	613,70		+7,15	
Vegyes térség	149,36	22,40	0	22,4
Erdőgazdálkodási térség	814,08	122,11	-7,15	114,96
Mezőgazdasági térség	650,18	97,52	-10,51	87,01
Vízgazdálkodási térség	15,46	-	0	-
Igazgatási terület összesen:	2242,78			

4. A határozat mellékletét képezi:

- szöveges melléklet: az M.1.jelű Leírási mellékletet módosító M2. jelű Leírási melléklet (a településszerkezeti terv módosításának leírása)
- rajzi melléklet: a TSZT/M jelű Településszerkezeti - területfelhasználási, közlekedési és környezetrendezési – tervet módosító TSZT/M2 jelű településszerkezeti tervlap

5. Biológiai aktivitásérték (BAé) kompenzáció, csereerdősítés:

a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet értelmében a tervmódosítás műleírásában kiszámított biológiai aktivitásérték negatív értéket mutat (-61,49 pont), ezért legalább ebben a mértékben kompenzációja szükséges. A kompenzáció a részben az 1.sz. módosítási területen belüli 083/24a, 077/1, 078/8 hrsz. telkek erdősítésével (K.1.: 1,47,ha), valamint a K.2.. sz. tervmódosítás a 033/90 - /108 hrsz. közti mezőgazdasági területek 10,51 ha-os erdőterületi átsorolásra kijelölt területén biztosítandó. Ezzel a BAé egyenleg pozitív, a törvényi előírásnak megfelel. A kijelölt területek a BAé – deficittel és meglévő erdőterület igénybe vételével (erdőművelés alóli kivonásával) járó területfelhasználási átsorolás (1. sz. módosítás) csereerdősítési kötelezettségének teljesítésére is felhasználhatók.

A BAé alakulása a tervmódosítás során:

A módosítások negatív hatásai összesen: - 63,60 BAé pont

A kompenzáció pozitív hatásai összesen: +65,08 BAé pont

Mindösszesen: + 1,48 BAé pont.

A Biológiai aktivitásérték részletes számítási táblázatát az M2 jelű leírási melléklet 8.fejezete tartalmazza.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jegyző

Kelt: Újhartyán, 2013. évhónap

.....
Polgármester

.....
Jegyző

M2.: Leírási melléklet: a településszerkezeti terv módosításának leírása

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

Az **alábbiak** a településszerkezet és területfelhasználás módosításának **összefoglaló leírását, indoklását** és kategóriáik egymáshoz való viszonyát ismertetik.

1. A település igazgatási területének felosztása és a területfelhasználási, övezeti módosítások összefoglalása

1. A település igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A tervmódosítás során a beépítésre szánt és nem szánt területekre struktúrája alapvetően nem változik, de **a beépítésre szánt területek aránya kismértékben – az 1.sz. módosítás beépítésre szánt területével - nő.**
2. A település igazgatási területének az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerinti területfelhasználási egységek beépítésre szánt területei közül az alábbi területi besorolások változnak - nő:(1); csökken:(2) -, az alábbi építési övezetekben:
 - a) Gazdasági területek, Kereskedelmi-szolgáltató területi övezete: (1)
 - b) Vegyes területek, Településközponti vegyes területi övezete: (1)
 - c) Lakóterületek, Falusias lakó: (2), Kertvárosi lakó (1),(2) övezetében.

3. A Gazdasági Kereskedelmi-szolgáltató területek építési használatának megengedett felső határa (legnagyobb szintterület-sűrűsége) a következő:

Területfelhasználási egységek	Tervi jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,2

4. A Gazdasági területek kötelező minimális közüzemi közművesítettségének mértékét az alábbi táblázat rögzíti. A HÉSZ kidolgozása során legalább az alábbi táblázatban közölt minimális, vagy annál magasabb szintű közművesítettség mértéknek megfelelő előírásokat kell alkalmazni.

Terület-felhasználási egység neve	A kötelező minimális közüzemi közművesítettség mértéke
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területek	Teljes közművesítettség

5. A belterületi körforgalmi csomópont kialakítása (4.sz. módosítás) miatt **a lakóterületek** falusias övezetének területe minimális mértékben (-0,135 ha) csökken, településközpont vegyes területi átsorolás (3.sz. módosítás) miatt a lakóterületek kertvárosias övezetének területe minimális mértékben (-0,14 ha) csökken. A 2.sz. módosítás lakóterületen belüli övezeti átsorolás. A lakóterületi és vegyes területi övezetekre vonatkozó paraméterek nem változnak.
6. A település igazgatási területének használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerinti területfelhasználási egységek **beépítésre nem szánt területei** közül
- **az Erdőterületi besorolás változik** az alábbi övezetben:
 - a) Csökken: Gazdasági(rendeltetésű) erdőterület (E) – az 1.sz. módosítás területén: -7,15 ha, és az 5.sz. módosítás területén, útszélesítés miatt (-0,19 ha);
 - b) Nő: Gazdasági(rendeltetésű) erdőterület (E) – az 1.sz. módosítás területén (K.1.): +1,47ha, és az erdősítésre kijelölt egyéb kompenzációs területen (K.2.): + 10,51 ha.
- **a Mezőgazdasági területi besorolás változik** az alábbi övezetben:
 - c) Csökken: Általános mezőgazdasági övezet (M) - az erdősítésre kijelölt kompenzációs területeken, K.1.: -0,96 ha, K.2.: -10,51 ha.

2. Területi adatok és mutatók

Területi mérleg területfelhasználási egységenként

TERÜLETI MÉRLEG (a településszerkezeti terv változásait alapján) A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK NÖVEKEDÉSÉNEK ÉS VÁLTOZÁSÁNAK MEGOSZLÁSA TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGENKÉNT			
Területfelhasználási egység fajtája	Az átminősített beépítésre szánt területek nagysága összesen (ha)	A tervezett új beépítésre szánt területek nagysága összesen (ha)	A tervezett új beépítésre szánt fejlesztési terület és a jelenlegi TSZT belterület (257 ha) egymáshoz viszonyított nagysága (%)*
Falusias lakóterület	-0,255	0,0	-0,00
Kertvárosias lakóterület	/-0,14//+0,12/	0,0	-0,00
Településközpont vegyes terület	+0,14	0,0	+0,00
Különleges terület	--- nem változik -		
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület		+7,15	+2,78%
Ipari-gazdasági terület			
ÖSSZESEN	0,395 ha	+7,15	+2,78%

* /század %-ra kerekítve/

(Az első számoszlop 0,395 ha-os területe a beépítésre szánt területeken belüli övezetváltozások összege, a beépítésre szánt területi növekmény a második számoszlop +7,15 ha-os területe.)

3. Területfelhasználási egységek

Az alábbi fejezetek területfelhasználási kategóriánként ismertetik a területfelhasználási javaslatokat.

3.1. Lakóterületek (L)

A jelenlegi lakáslétesítési igényeknek a település területén a telkes családházias beépítési forma felel meg. A település egyes lakóterületi részeinek beépítési lehetőségei közötti különbségek az építési előírásokban érzékelhetők. Ez a tényező váltotta ki a 2.sz. módosítás iránti igényt, valamint közrejátszott a 3.sz. módosításban is.

A lakóterületeket érintő módosítások telekszám növeléssel nem járnak.

Lakó funkciójú területek átsorolása

2-es számú módosítási terület:

- a 866/28 hrsz. illetve az ezt magában foglaló Pipacs utcai tömb Lf - lakóövezeti besorolásnak felülvizsgálata, a falusias övezetből a kertvárosi övezetbe való sorolás céljából;
- az átsorolandó terület a terület 866/28 hrsz. telek, nagysága 0,12 ha.

A lakóterületen belüli átsorolás lakóterületi bővüléssel illetve csökkenéssel, telekszám változással nem jár.

3-es számú módosítási terület:

- a 337 – 340 hrsz. illetve az ezt magában foglaló Lövölde tér melletti tömb Lke - lakóövezeti besorolásnak felülvizsgálata, a kertvárosi lakóövezetből Településközpont vegyes (Vt) övezetbe való átsorolás céljából; az átsorolandó terület a terület 337 – 340. telkek, nagyságuk ~0,14 ha.

A lakótömbön belüli átsorolás lakóterületi csökkenéssel jár, telekszám változással nem jár. A területcsökkenés az alábbi vegyes területi kategóriában jelenik meg növekményként.

3.2. Településközpont vegyes területek (Vt)

A község rendelkezik a főbb településközponti funkciókat magába foglaló településközponttal, és a további intézményfejlesztési lehetőségek kielégítése a mai területeken és azok környezetében megoldható.

A tervmódosítás településközponti területet jelöl ki egy lakótömbön belül, a meglévő faluház és posta telkek övezeti átminősítésével.

Településközpont vegyes funkciójú fejlesztésre tervezett területek

3-es számú módosítási terület:

A Lövölde tér melletti lakótelkeken meglévő intézmények (faluház, posta), Vt övezeti besorolása, 337 - 340 hrsz. nagyságuk ~0,14 ha.

A lakótömbön belüli átsorolás településközpont vegyes területi növekménnyel jár, telekszám változással nem jár.

3.3. Gazdasági területek (Gksz)

A településszerkezeti tervi módosítás egy eleme irányul a tervezett gazdasági területek növelésére. A helyi munkahelyteremtés fokozása érdekében a korábban igénybevett gazdasági területek fejlesztése mellett új fejlesztési területek kijelölése is cél. A gazdasági területek kijelölésénél a Településszerkezeti terv a települési adottságokat az önkormányzati és fejlesztői elképzeléseket egyaránt figyelembe veszi.

Gazdasági fejlesztésre tervezett területek

1-es számú módosítási terület:

A jelenleg erdőként nyilvántartott 083/24b hrsz. erdőterület egy részének gazdasági területbe való átsorolása; (~7,15ha) kereskedelmi-szolgáltató gazdasági övezetbe sorolása. Feltétele az erdő művelési ágból való kivonás során előírtak teljesítése és a megfelelő útcsatlakozás kiépítése, valamint a biológiai aktivitásérték rontó hatás kiegyenlítése.

Az átsorolás kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz) területi növekménnyel jár (~7,15ha), az egyéb területfelhasználási változás ehhez képest alárendelt (erdősítés: ~1,47ha). A telekszám változás bekövetkezhet, de nem feltétlenül, mivel a szabályozás során csak a minimális telekméret meghatározása szükséges.

A beépítésnél figyelembe kell venni a határoló közutak védőtávolságából adódó korlátozásokat, valamint a meglévő faállomány védelméből és felhasználásából adódó lehetőségeket is.

3.4. Különleges területek (K)

A különleges beépítésre szánt területeken belüli változás, illetve új különleges terület kijelölése a módosítás során nem történik.

4. Beépítésre nem szánt területek változásai

A beépítésre nem szánt kategórián belül az *erdő- és mezőgazdasági*, valamint *közüti közlekedési* területeket érintik a módosítások.

- az 1.sz. módosítás (leírását l. a gazdasági területeknél) *erdőterületet vesz igénybe*, az erdők -7,15ha-os csökkenését eredményezi;
- az 1.sz. módosítás következtében beálló biológiai aktívérték hiány és erdőterületi kiesés pótlására ~1,47+10,51 ha *mezőgazdasági terület erdősítését irányozza elő* a terv (K.1-2. jelű módosítás: kompenzációs erdősítési területek);
- a 4.sz. módosítás a közlekedési terület (Köu) kismértékű növelését eredményezi, miután a körforgalom kiépítése meglévő lakóterületi besorolású telekrészt is igénybe vesz, ~ 0,135 ha-on;
- az 5.sz. módosítás a közlekedési terület (Köu) kismértékű növelését eredményezi, új kiszolgáló út építése miatt: jelenleg mezőgazdasági területként nyilvántartott, de a tervben *védőerdő övezetbe sorolt területet vesz igénybe*, mintegy 0,19 ha-on;
- az egyéb beépítésre nem szánt területeket a módosítások nem érintik.

5. A területfelhasználási egységek hasznosításának általános feltételei

- A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználás figyelembe vételével, és a terület adottságai alapján a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.
- A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.
- A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. telekalakítási tervek készítése, előközművesítés, útépités, telekrendezés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.
- Települési szinten biztosítani kell a biológiailag aktív felületek, zöldfelületek nagyságának szintentartását vagy növelését és növényzettel való fedettségét.
- Az elsődlegesen természet- és tájvédelmi célú területek jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem lehet. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem állhat ellentétben az elsődleges rendeltetéssel, nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

6. Infrastrukturális elemek (települési infrastruktúra hálózatok)

6.1. Közúthálózatok, közlekedés

A település alapvető úthálózati szerkezete a módosítás során nem változik. A leginkább meghatározó elemek (M5 autópálya, 405. sz. főút, illetve folytatásában a Dabas felé vezető 4606 j. összekötő út) továbbra is jelenlegi nyomvonalán marad.

Közlekedési vonatkozású a módosítások közül:

- az 1.sz. módosítás gazdasági övezetbe való átsorolása, mivel ez a terület jelenlegi erdőterületi besorolásától eltérő feltárását, közlekedési kapcsolatrendszerének kiépítését teszi szükségessé. A fejlesztési területet határoló 405-ös forgalmi útról a terület közvetlenül nem szolgálható ki, de a feltárás meglévő útsatlakozásokról megoldható;
- a 4.sz. módosítás előzetesen elkészült körforgalmi csomópont beillesztését tartalmazza a tervbe, ennek közlekedéshálózati és biztonsági hatásai is kedvezőek;
- minimális TSZT módosítással jár az 5.sz. helyi kiszolgálóút kiépítése, - kedvező településszerkezeti hatásai említhetők, amelyek zsákutcai végződéses összekötéséből adódnak.

A jelen tervmódosítások egyéb közlekedési hatásai jelentéktelenek, ezeket részletesen a szakági alátámasztó munkarész említi, de TSZT leírás ismertetésük szükségtelen.

6.2. Közművek, hírközlés

Közmű- és hírközlési ellátás fejlesztését a tervmódosítások kevésbé érintik.

A 2-4. illetve az 5. és a K.1-2. jelű módosításoknak közműigénye nincs, a közműhálózatokra és kapacitásokra nincsenek hatással,

Az 1.sz. módosítás közműigényei az Ipari Parkhoz és a szomszédságában üzemelő telephelyekhez kiépített közmű- és hírközlési vezetékek továbbépítésével, illetve az ezekről való lecsatlakozással megoldható, az alábbi közművek tekintetében:

- elektromos energia ellátás,
- vízellátás,
- szenny- és csapadékvíz elvezetés,
- vezetékes hírközlés és kommunikáció.

Továbbá, szükség szerint megoldható a vezetékes gázellátás is, csakúgy, mint a vezetékek nélküli hírközlési rendszerekhez való csatlakozás.

Az újonnan kialakítandó gazdasági telephelyek kedvező adottságokkal rendelkeznek a nem hagyományos, részlegesen alternatív közműellátás megoldásához is.

7. A település védendő épített és természeti értékei

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány a 2007 évi termódosítás alátámasztó munkarészeként a 4/2003. (II. 20.) NKÖM rendeletben foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően készült el.

A Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány művi és régészeti szakági munkarész értelmében a településszerkezeti és szabályozási tervlapokon ábrázolásra kerültek a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, műemlék és helyi védelemre javasolt értékek, melyet a tervelözmény és a Kulturális Örökségvédelmi Hatástanulmány is bemutat.

A műemléki nyilvántartás szerint Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület van, a Fő u. 2. 496 hrsz. alatti R.k. templom (barokk, 1776.) és több helyi védettség alatt álló épület is található (a 19/2008. (XII. 12.) számú Ök. rendelet alapján).

Ezek közül hátrányosan egyik sem érintett a termódosítások miatt:

- a műemlék templom előtti útkeresztelés átépítésének (4.sz. mód.) részletes leegyeztetése megtörtént az engedélyezési tervezés során;
- a 3.sz. módosítás helyi hagyományörzés szempontjából fontos faluház (tájház) telkének övezeti átsorolását is tartalmazza, de hatással nincs rá, továbbá a helyi települési értéként jegyzett Lövölde tér közelében helyezkedik el, de az övezeti átsorolás nincs hatással a tér értékeire,
- a településszerkezeti szinten nem jegyzett 5.sz. módosítás az autópálya-építés során feltárt régészeti lelőhely peremét érintheti, de a lelőhelyet nem veszélyezteti.

A 2013.évi termódosítás területei a táji - természeti védettség alá eső területeket és kategóriákat nem érintik.

Az 1.sz. módosítás területének kialakítása során betartandók az általános táj –és tájképvédelmi szempontok, a beépítés és a növénytelepítés során érvényt kell szerezni a tájba illesztési követelményeknek.

8. Tájrendezés, zöldfelületek, környezeti értékelés, környezetvédelem

A termódosítási javaslatok várhatóan különböző mértékben hatnak a környezetre. A termódosítás műleírásban kidolgozott szempontrendszere szerint minősítve, az eredmények az alábbiakban foglalható össze:

/1/ elenyésző /jelentéktelen/ környezeti hatású vagy környezeti hatással nem bíró módosítási javaslatok - (-)ben a módosítás sorszáma:

- (2) a meglévő lakótömbben levő meglévő, beépült lakótelek lakó-övezeti átsorolása környezeti szempontból indifferens, az átsorolással valós területhasználati változás nem történik.
- (3) a meglévő lakótömbben levő meglévő, beépült lakótelek Vt-övezeti átsorolása környezeti szempontból indifferens, valós területhasználati változás nem történik.

/2/ nem jelentős, gyenge vagy közepes környezeti hatású módosítási javaslatok:

- (4) a megtervezett körforgalmi csomópont kialakítása forgalomcsillapító, települési környezetvédelmi szempontból kedvező hatású: - a tervezett állapot szerinti környezeti hatása pozitív;

/3/ jelentős környezeti hatású, kedvezőtlen hatás esetében intézkedést igénylő módosítási javaslatok:

- (1) a jelenleg erdőként nyilvántartott terület gazdasági övezetbe sorolása, termelő – szolgáltató telephelyek létesítése céljából – meglevő erdő igénybevétele jár, csak csereerdősítéssel és BAé kompenzációval engedélyezhető; a terület egy részére vonatkozó térségi korlátozó előírás, miszerint az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, csak a törvény által lehetővé tett kvótaszabály alkalmazásával kezelhető, - környezeti szempontból is **kedvezőtlen hatással** van a település erdőterületeinek megtartására, illetve átsorolhatóságára. - Mivel a várható környezeti hatás negatív, a fent leírt **intézkedések** fogantatását igényli: **csereerdősítés, BAé kompenzáció;**
- (5) a belterületi teherforgalmi úthasználat részleges kihelyezése külterületi elkerülő útszakaszra a környezeti hatások szempontjából kedvezőbb, mint a viszonylag kevés terület igénybevételel járó károkozás – kedvező környezeti hatása érvényesül a belterületi terhelés csökkentésével, külterületen érzékeny területet nem érint, meglevő hálózathoz kapcsolódik, a BAé egyenleget sem rontja; - Mivel a várható környezeti hatás pozitív, kompenzáció intézkedések megfogalmazása nem szükséges;

- (K) a fenti (1)sz. tervmódosítás negatív BAé hatása miatt szükséges kompenzáció, gyenge mezőgazdasági adottságú területek erdősítése révén. Tervezett: ~11,5 ha erdő – az átsorolás magasabb ökológiai értékű (többszintes, fás) növényállomány lehetőségét biztosítja, amelynek elhelyezkedése települési környezetvédelmi szempontból is a kedvező. Még kedvezőbb lenne a BAé kompenzáció kijelölt beépítésre szánt területen való megoldása, de erre – a tulajdonviszonyok és a megszerzett építési jogosultságok miatt – nincs lehetőség. - Mivel a várható környezeti hatás pozitív, célja a kompenzáció, külön intézkedések megfogalmazása nem szükséges;

További táj- és környezetrendezési, zöldfelületi javaslatok

A meglévő erdőterületeket érintő átsorolás csak – a megfelelő hatósági eljárásban meghatározott – csererdősítési kötelezettség teljesítése után realizálható. Ezen túl szükséges a BAé kompenzációról gondoskodni minden beépítésre nem szánt terület rovására történő átsorolás esetében, - a külön fejezetben közölt számításoknak megfelelően.

A tervezett gazdasági célú területen elkészítendő a kert- és tereprendezési tervek, amelyek alapján biztosítandó a szabályzatban előírt zöldfelületi arányok minőségi kialakítása. A tervezett gazdasági területen levő, illetve az azt határoló területek faállománya a további részletes tervezés során felmélendő és értékelése alapján differenciáltan megtartandó. Fontos, a szabályzatban előírt zöldfelületi arány mennyiségi biztosítása mellett a zöldfelületek kertépítészeti terv szerinti, többszintes kialakítása, a fás növényzet minél nagyobb arányú megtartása mellett, kiegészítő telepítése.

Valamennyi módosítási területen természetesen biztosítandó a környezet szennyezését kizáró szintű közmű- és közüzemi szolgáltatások kiépítése és biztosítása, különös tekintettel a szennyvizek zártrendszerben való gyűjtésére és a keletkező hulladékok gyűjtésére és elszállítására.

A közúti közlekedési hálózat kismértékű kiegészítése (5.sz. módosítás) szerkezeti és települési környezetvédelmi szempontból is kedvező hatású, mivel a meglévő zsákutcai végzódések összekötésével lehetővé teszi a gazdasági telephelyekre irányuló tehergépjármű forgalom lakóterületet elkerülő terelését.

A településrendezési terv módosítás (környezetvédelmi) előírásait együttesen kell alkalmazni a 2012.évi TSZT határozattal, a települési környezetvédelmi programban (TKP) és a települési környezetvédelmi rendeletben foglaltakkal.

A módosításra szánt (1-5.sz.) területekre vonatkozó BAé - számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

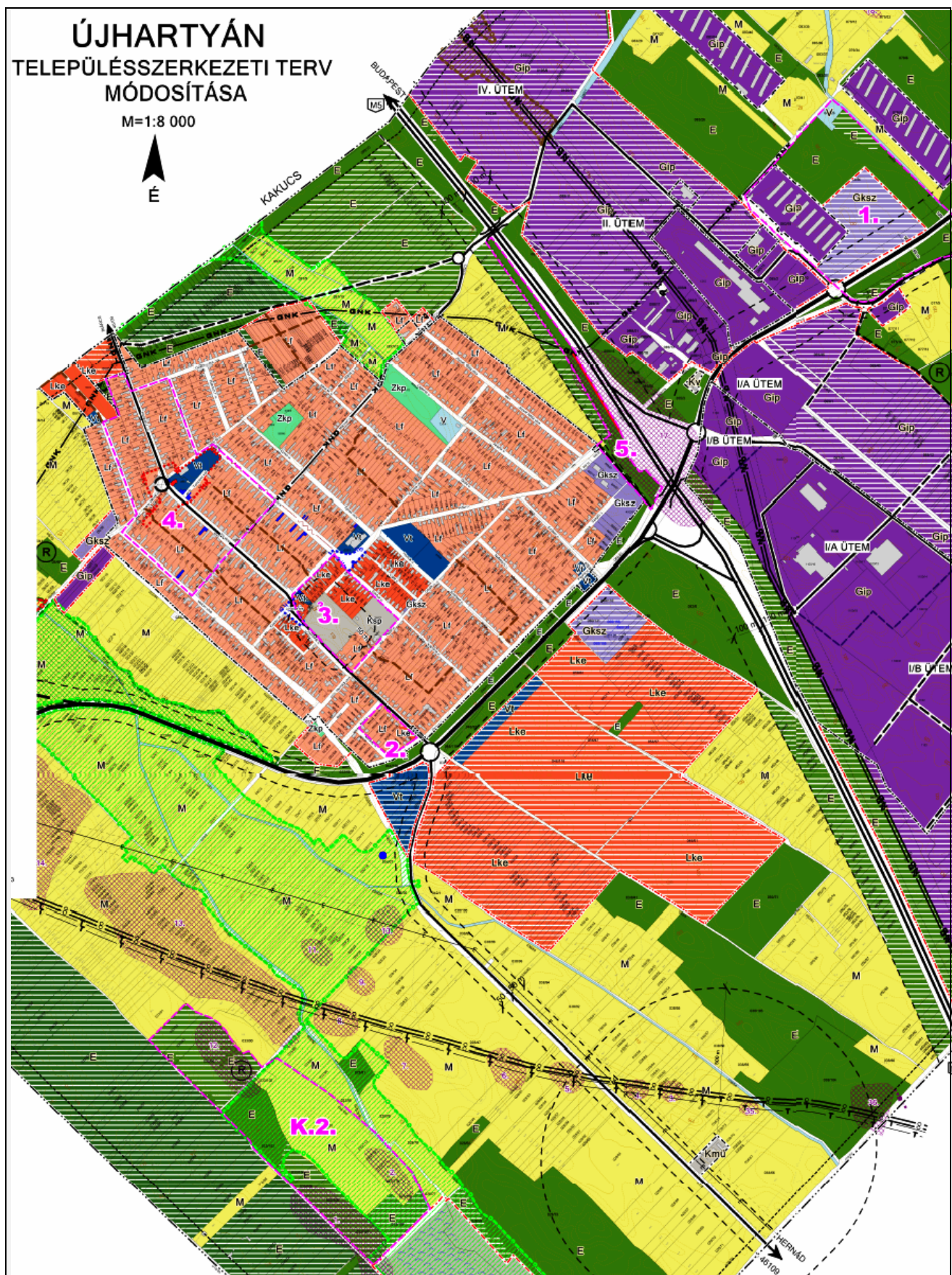
Módosítás sorszáma	Hrsz. és jelenlegi területfelhasználási besorolása és mutatója	Tervezett területfelhasználási besorolása és mutatója	Mutató különbözet	Területe (ha)	BAé egyenleg (+/-)*
1.: ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK					
1.	083/24b: E 9,0	Gksz: 0,4	-8,6	7,150	-61,49
összesen				7,150	-61,49
2-5.: BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET NÖVELÉSEL NEM JÁRÓ EGYÉB ÖVEZETI ÁTSOROLÁSOK					
2.	866/28: Lf 2,4	Lke 2,7	+0,3	0,120	+0,04
3.	337 – 340: Lke 2,7	Vt 0,5	-2,2	0,140	-0,31
4.	124: Lf 2,4	Köu 0,6	-1,8	0,135	-0,24
5.	093/7 egy része: E: 9,0	Köu 0,6	-8,4	0,190	-1,6
összesen				0,585	-2,11
Mindösszesen					-63,60
Kompenzációs javaslat:					
K.(1).	077/1, 078/8 hrsz. Köu 0,6	E 9,0	+8,4	0,51	+4,28
	083/24a hrsz. M (Má) 3,7		+5,3	0,96	+5,10
				1,47	+9,38
K.(2).	033/90, 033/92-/94, 033/104-/108 hrsz. M (Má) 3,7	E 9,0	+5,3	10,51	+55,70
Mindösszesen				11,98	+65,08

*/a BAé századokra kerekítve/

A településszerkezeti terv fenti leírása a TSZT/M2 jelű tervlapon ábrázolt módosítási területek területfelhasználási és szerkezeti változásait ismerteti. A leírás melléklet együtt alkalmazandó a TSZT módosítás* TSZT/M2 jelű tervlapjával¹.

***Ennek áttekintő ábrája (a következő oldalon) a módosítási területek és ezek azonosító számainak feltüntetésével:**

¹ A TSZT/M2 jelű tervlap azonosítószámokat és lehatárolásokat nem tartalmazza és sraffozott „tervezett” jellel csak a szabályozási tervvel nem rendelkező területfelhasználási átsorolásokat különbözteti meg.



Az TSZT leírás ábramelléklete