



JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓHOZ

III.KÖTET NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT



2019 MÁJUS HÓ

**NAGYKOVÁCSI NAGYKÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

I.KÖTET

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ - 62/2019. (V.23.) HATÁROZAT**

II.KÖTET

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZ - 7/2019. (VI.03.) ÖNK. RENDELET**

III.KÖTET

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

IV.KÖTET

**ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

V.KÖTET

**KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

TERVEZŐI NÉVSOR

Generáltervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj-, természet és környezetvédelem, környezeti vizsgálat és értékelés	Auer Jolán <i>Auer Jolán</i>	Auer Jolán vezető tájrendezési és zöldfelületi tervező TK1 01-5003
Közlekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Közműtervezés vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök <i>Bíró Attila</i>	MK 01-2456
Közműtervezés energia közművek és elektromos hírközlés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsoltné</i>	okl. gépészmérnök városrendező mérnök Mk: 01-2418



TERV
STÚDIÓ

HA Tervstúdió Településrendezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 47/2018

Jóváhagyott tervdokumentációhoz

2019. május hó

Tartalom

Tartalom	3
TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK	5
A KÉSZÜLŐ TERVEK	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT – AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	6
A TERV MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSE	7
BEVEZETÉS	8
1. Településrendezési javaslatok	8
1.1. Nagykovácsi területfelhasználási rendszerének áttekintése	8
1.1.1. A község beépítésre szánt területei	9
1.1.2. AA község beépítésre nem szánt területei	12
(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)	12
1.1.3. A szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek	15
1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek	15
1.2. A településszerkezetben tervezett változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	17
A településszerkezeti változások bemutatása	17
1.2.1. Beépítésre szánt területek kijelölése	17
1.2.2. Beépítésre nem szánt területek változása	17
1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	20
2. Szakági javaslatok	25
2.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	25
2.1.1. Védendő táji-, természeti értékek	25
2.1.2. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	27
2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	29
3. Közlekedési javaslatok	30
3.1. Közúti hálózati kapcsolatok	30
3.2. Főbb közlekedési csomópontok	31
3.3. Belső úthálózat	31
3.4. Községi közlekedés	33
3.4.1. Közúti	33
3.5. Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés	33
3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás	33
4. Közművesítési javaslatok	34
5. Környezeti hatások és feltételek	42
5.1 A földtani közeg és a talaj védelme	42
5.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme	43
5.3. Levegőtisztaság- védelem	43
5.4. Zaj- és rezgésvédelem	45
5.5. Hulladékgazdálkodás	46
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	46
Biológiai aktivitásérték változása	46
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	48
KÖZMŰ – TERVLAPOK (víz, villany, gáz, csatorna és hírközlés)	46

TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

Nagykovácsi Nagyközség hatályos településszerkezeti terve és Szabályozási terve 2004-ben, a helyi építési szabályzatának felülvizsgálata 2009-ben került jóváhagyásra. A jóváhagyás óta a helyi építési szabályzatot az önkormányzat többször módosította.

Az elmúlt évek során az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Módosították többek között az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (OTÉK), hatályba lépett *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kormányrendelet), és a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. Törvény (továbbiakban: Tkv. tv.).*

A fentiek miatt szükségszerűvé vált a településfejlesztési koncepció új tartalmi követelmények szerinti elkészítése is. A Településfejlesztési Koncepció, valamint az Integrált Településfejlesztési Stratégia 2015-ben került elfogadásra.

Ezt követően elkészült és 2017-ben jóváhagyásra került mind Nagykovácsi Nagyközség Településképi Arculati Kézikönyve (111/2017. (IX.21.) határozat), mind Nagykovácsi Nagyközség Településképi védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) rendelete is.

Ezt követően kerülhetett sor az új településrendezési eszközök elkészítésére.

Jelen tervanyag Nagykovácsi „új” a településrendezési eszközeit (Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat, valamint annak melléklete a Szabályozási terv) tartalmazza.

A településrendezési eszközök elkészítésével Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek a település teljes közigazgatási területére vonatkozó felülvizsgálata, s egységes szerkezetbe foglalása;
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat kidolgozása, egységes szerkezetbe foglalása;
- a településrendezési eszközök és a magasabb szintű tervek összhangjának biztosítása.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

A 2015-ben elkészült Településfejlesztési Koncepcióhoz elkészítésre került a **Megalapozó vizsgálat** munkarésze, jelen terv azt változatlan formában alapul veszi.

A 2017-ben jóváhagyásra került **Településképi Arculati Kézikönyv** és **Településképi rendelet** (28/2017. (XII.18.)) jelen felülvizsgálat során nem kerülnek módosításra.

Összefoglalva tehát jelen terv során **Nagykovácsi új Településrendezési Eszközei (TRE) (Településszerkezeti terv, a Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak melléklete a Szabályozási terv) kerül elkészítésre és egyeztetésre.**

A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és rendezési terveinek figyelembevételével a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett. A településszerkezeti tervet - mely szöveges és rajzi munkarészekből áll - határozattal kerül jóváhagyásra.

A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a

település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket kell megállapítania.

A HÉSZ a település teljes igazgatási területére készülő terv és szabályzat, melyet a képviselő-testület rendelettel hagy jóvá, jogokat keletkeztet, és kötelezéseket ró az egyes telektulajdonosokra. Alapja a településszerkezeti terv.

A településrendezési eszközök, azaz a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat lakossági egyeztetését követően kerül az államigazgatási egyeztetésre. A településszerkezeti terv elfogadása a véleményezési eljárás (véleményezési szakasz, végső szakmai véleményezési szakasz) befejeztével, a helyi építési szabályzat elfogadását megelőzően történik majd.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 1. melléklete szerinti „A megalapozó vizsgálat” tartalmi követelményei a Településfejlesztési koncepció készítésekor, mint közös munkarészek elkészültek. A jelen Nagykovácsi „új” Településrendezési eszközei (Településszerkezeti terv és Helyi Építési Szabályzat) elkészítéséhez a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklete szerinti „Az alátámasztó javaslat” munkarésze (III. Kötet), valamint a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklete szerint „A Településszerkezeti terv” (I. Kötet) és az 5. melléklet szerinti „A helyi építési szabályzat” (II. Kötet) készültek el. Mindezekhez elkészítésre kerültek az Örökségvédelmi Hatástanulmány (IV. Kötet), valamint a Környezeti értékelés (V. Kötet) munkarészek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT – AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (településrendezési eszközök)** egyeztetési folyamata közös eljárásban történik, a Kormányrendelet 36. §-ában foglalt **teljes eljárás** szerint.

A településrendezési eszközöket a polgármester egyezteti az államigazgatási szervekkel, az érintett területi és település önkormányzatokkal, valamint a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel. Az önkormányzat képviselő-testülete a 2/2017.(III.20. számú) önkormányzati rendeletében döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelynek során meghatározta:

- az egyeztetésben résztvevők (a partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- az elfogadott hatályba lépő településrendezési eszközök nyilvánosságát, lakossági közzétételét biztosító intézkedéseket.

Jelen tervekészítéshez és a hozzá tartozó környezeti értékelés elkészítéséhez kapcsolódó - a 314/2012. Kormányrendelet 37.§ szerinti - ún. előzetes tájékoztatót 2015. február 16-án kelt levelében küldte meg Önkormányzatunk az érdekelt szervezeteknek, partnereknek és szomszédos önkormányzatoknak, e tájékoztatót az adatszolgáltatást nyújtó véleményező szervek részére 2018 júniusában újból megküldte.

Az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon belül, az abban foglalt önkormányzati szándékokkal kapcsolatban az érintett területi, települési önkormányzat tájékoztatást adott a településrendezési eszközök készítését befolyásoló terveiről, észrevételeket tett, az államigazgatási szervek pedig

- ismertették — a hatáskörükbe tartozó kérdésekben — a településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelményeit és a tartalmi követelményekkel kapcsolatos elvárásaikat, a települést érintő ágazati elhatározásokat,
- nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
- teljesítették adatszolgáltatási kötelezettségüket, és
- felhasználásra biztosították a rendezési eszközök készítéséhez szükséges adatokat.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi az eljárásban résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát.

A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények — egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is — ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A véleményezési szakasz a döntés dokumentálásával és közzétételével zárul le.

A partnerségi, lakossági, államigazgatási szervek vélemények elfogadásáról, illetve el nem fogadásáról, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról és a tervdokumentáció állami főépítési egyeztetésnek folytatásáról Nagykovácsi Önkormányzatának Képviselő-testülete 49/2019. (IV.01.) határozatában döntött. A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítésnek, aki a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított:

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítés az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat — rendelet formájában történő — jóváhagyását.

Pest megyei Kormányhivatalának Állami Főépítésze 1/710-40/2019 hivatkozási számú záró szakmai véleményét megadta.

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervét 62/2019. (V.23.) Határozattal jóváhagyta. Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Nagykovácsi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatát 7/2019. (VI. 03.) önkormányzati rendelettel jóváhagyta.

A TERV MAGASABB SZINTŰ TERVEKNEK VALÓ MEGFELELÉSE

Jelen terv az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) törvénynek mind a jelenleg (2019. III.15-ig) hatályos, mind az ezeket tartalmazó új jogszabály 2018. decemberben elfogadásra került és 2019. III.16-tól hatályossá váló „Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről” szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően kerül kidolgozásra és bemutatásra a jogszabályi tartalmi követelmények szerint!!

Az alkalmazott hivatkozások, rövidítések

Étv. - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény

OTrT - 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről (hatályos 2019. III. 15-ig)

MTV - 2013. évi CCXXIX. törvény egyes törvények területrendezéssel összefüggő módosításáról

BATrT - A 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (hatályos 2019. III. 15-ig)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (új OTRT és új BATRT)-2018. évi CXXXIX. törvény (hatályos 2019. III. 16-tól)

OTÉK - az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

BAÉ - biológiai aktivitásérték (területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) OTM rendelet szerint)

BEVEZETÉS

Nagykovácsi Nagyközség Pest megye, valamint a Budapesti Agglomeráció északnyugati szektorában helyezkedik el. A fővárostól 15 km-re fekszik. Budapest II. és XII. kerületének közelsége miatt a Budapesti Agglomeráció egyik legkedveltebb települése.

A település Pilisvörösvári kistérségben, a Budakeszi járásban található. A főváros közelsége miatt a kistérség lakossága folyamatosan növekszik, Nagykovácsi jelenleg a kistérség ötödik legnépesebb települése.

A Zsámbéki-medence és a Pilisi medence közötti elhelyezkedése meghatározza többek között a település regionális kapcsolatait is. E földrajzi elhelyezkedéséből adódó közlekedési kapcsolatainak köszönhetően „zsáktelepülési” helyzetben van. Jelenleg egyetlen országos úton, a 11104. j. úton (Budapest - Nagykovácsi út) közelíthető meg. Ebből adódóan Nagykovácsinak csak Remeteszőlőssel és Budapest II. kerületével van tényleges közúthálózati kapcsolata. A település megközelítése az M0 körgyűrű tervezett meghosszabbításával jelentős mértékben javulhat. Meg kell említeni, hogy a korábbi területrendezési tervektől eltérően, a tervezett M0 gyorsforgalmi út (tervezett) nyomvonala csak szóvegesen jelenik meg a magasabb szintű tervben, de nem szerepel a BATRT Szerkezeti tervén, a közigazgatási terület keleti részén, ezért a település településrendezési eszközeiben sem kerül jelölésre.

A település külterületén kevés a mezőgazdaságilag hasznosítható terület, a közigazgatási terület jelentős részét erdők borítják, amely szinte körülöleli a település belterületét. Az erdő-, valamint a mezőgazdasági területek jellemzően természetvédelem alatt állnak, ezért hasznosításuk jelentősen korlátozott.

A településen komoly szénbányászati tevékenység folyt, amely során több aknát nyitottak. A bányászati tevékenység maradványai és emlékhelyei ma is megtalálhatóak a Zsíros-hegyen.

1. Településrendezési javaslatok

Nagykovácsi Településszerkezeti terve és leírása (TSZT) a 2015-ben elfogadott (32/2015. (III.19.) Határozat) Településfejlesztési koncepció elhatározásain és a 2004-ben elfogadott (25/2004.(III.04.) Kt. sz. határozat) Településszerkezeti terv szerinti területfelhasználásokon alapul.

A tervezett változtatások az 1.2. fejezetben részletesen bemutatásra kerülnek.

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET HOSSZÚTÁVÚ DÖNTÉSEI

Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének hosszútávú döntései Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve által megállapított területfelhasználási egységek módosításával kapcsolatban:

1. Nagykovácsi közigazgatási területén a TSZT-ben rögzített határokon kívül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
2. A TSZT szerinti gazdasági, illetve különleges területfelhasználású területek lakóterület területfelhasználásra nem módosíthatók.

1.1. Nagykovácsi területfelhasználási rendszerének áttekintése

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti terve (Továbbiakban TSZT) a jelenlegi területhasznosítás és a korábbi településszerkezeti terv elhatározásaihoz képest nem javasol jelentős funkcionális változásokat.

A belterületen a meglévő területfelhasználások a jelenlegi és a korábbi tervben tervezett népességszám szempontjából megfelelők, ezért új lakóterület, illetve új beépítésre szánt terület kijelölése sem a belterületen, sem a külterületen nem történik.

Összefoglalva tehát a meglévő területhasználatot tartalmazza a településszerkezeti terv. Területfelhasználásváltozás a magasabb szintű jogszabályok változása okán történnek, amelyek a konkrét felhasználás jellegét nem változtatják meg, csupán a területfelhasználás neve és ennek értelmében jelölése kerül módosításra a településszerkezeti tervben.

A beépítésre nem szánt területeken alapvetően megtartásra kerül a jelenlegi területhasználat. Jelentős területhasználatbéli változás az erdőterületeket - és ennek értelmében a mezőgazdasági területeket - érintően történik, annak okán, hogy a magasabb szintű terveknek megfelelően új erdőterületek – részben az elmúlt évtizedben történt beerdősülés miatt - kerültek a településszerkezeti terven kijelölésre.

Nagykovácsi Nagyközség Településszerkezeti tervében a település közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik az alábbi területfelhasználási egységek szerint:

1.1.1. A község beépítésre szánt területei

(lakóterületek, településközpont vegyes területek, intézményi területek, gazdasági területek, különleges területek)

A beépítésre szánt területek terv szerinti megosztása:

- Lakóterületek:
 - kertvárosias lakóterületet
 - falusias lakóterületet
- Vegyes területek:
 - településközpont terület
 - intézményi terület
- Gazdasági területek:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület
- Különleges területek:
 - oktatási terület
 - kastélyterület
 - kápolna területe
 - temető területe
 - általános
 - közműterület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK (L)

Nagykovácsi lakóterületei kertvárosi (Lke) és falusias (Lf) jellegű, földszintes, földszint és tetőteres beépítésű, egyedi telkes, egy-, illetve kétlakásos, önálló családi házas területek. Kismértékben, de megtalálhatók a településen a kétlakásnál többalakásos lakóépületek is.

Kertvárosias (Lke) lakóterületek:

A település központja – Ófalu - mentén, valamint a belterület délkeleti és délnyugati határán fekvő a lakóterületek, illetve a korábbi kárpótlási területeken zöldmezős beruházásként kialakított lakóterületek kertvárosias lakóterület felhasználásba sorolt, jellemzően beépült területek. Ugyancsak a zöldmezős fejlesztésként valósul meg az ún. Kecsehát területe, amely még beépítés előtt áll.

Falusias (Lf) lakóterületek:

A település lakóterületeit tekintve a Zsíroshegyen, valamint a település belterületének déli és nyugati határán fekvő településrészeken jellemző a falusias életmód. Ezért e településrészek falusias lakóterületként jelöltek a TSZT-ben. A falusias lakóterületi besorolás annak érdekében történik, hogy e településrészek az ott élő lakosság számára a saját szükségletekre folytatott növénytermesztés és az állattartás lehetősége fennálljon.

VEGYES TERÜLETEK (V)

Településközpont terület (Vt):

Településközpont területfelhasználásba sorolja a TSZT a főutca - Kossuth Lajos utca – menti Ófalu területét. Ennek oka az, hogy a falusias jellegű, hagyományos, fésűs beépítésű, oldalhatáron álló beépítésű területeken a kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási funkciók a lakófunkcióval vegyesen jelennek meg.

Szintén településközpont területbe sorolt a Nagyszénáskert településrész déli részén - a korábbi tervben központi vegyes területként jelölt - településközpont terület, amelyen oktatási, kereskedelmi, egészségügyi, hitéleti és kulturális rendeltetésű intézmények helyezkednek el.

Ugyancsak településközpont besorolású a település délkeleti szélén, Remeteszőlőstől délre fekvő településrész, az egykori „Mészégető”, ami lakóparkot és a mellette fekvő területeket foglalja magába. A TSZT tervezett településközpont területként jelöli a volt Rozmaring TSZ területétől északra fekvő területet is, amely területen tömbszerű lakórendeltetés, illetve lakórendeltetés önállóan nem helyezhető el.

Intézmény területek (Vi):

Intézmény területként kerültek besorolásra a település alapfokú ellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kulturális intézményeinek és a közbiztonsági központ területe, valamint a Zsíroshegy lakóterületén és a Kálváriadomb lakóterületén az érintett településrészek alapellátási funkciói számára kijelölt területek.

GAZDASÁGI TERÜLETEK (G)

Kereskedelmi, szolgáltató terület (GKsz):

Gazdasági területekként szerepelnek a tervben a főút mentén a már ekként beépült és hasznosított területek és a már szabályozási tervvel rendelkező, de még nem beépült gazdasági területek.

Ezen gazdasági területek a település belterületének keleti határán két területre koncentrálódnak. Az egyik a főút mellett fekvő volt Rozmaring TSZ területén részben kialakult, részben beépítés nélküli területre, másik a település keleti kapujában - a Nagykovácsi út és az Ördögárok patak között - fekvő zöldmezős beruházásként – tervezett, jóváhagyott szabályozási tervvel rendelkező, de még nem beépített kereskedelmi, szolgáltató vállalkozói területre.

E területek mindegyike olyan kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységek elhelyezésére szolgál, amelyek környezetükre nincsenek zavaró hatással.

E területeken az Önkormányzat olyan funkciók megjelenését támogatja, amelyek nem generálnak jelentős külső forgalmat.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK (K)

Különleges - általános terület (Ká)

Nagykovácsi út déli határa mentén Remeteszőlős Község területétől délre. A település – zöldmezős beruházásként tervezett - távlati fejlesztésének új eleme és egyben egyik akcióterülete, a táji értékekre alapozva a szabadidő, a rekreáció, az egészségügyi, az oktatási a vendéglátási, a kulturális, a kereskedelmi, az irodai és a sport funkcióinak.

Különleges - oktatási terület (Ko)

A település keleti kapujában, a Nagykovácsi út déli oldala mentén található Amerikai Nemzetközi Iskola területe.

Különleges - kastélyterület (Kkast)

A belterület keleti kapujában, a főútca és az Ördögárok-patak közötti területen található Teleki–Tiszakastély telke és az Ördögárok-patak déli oldalán fekvő kastélypark területe Különleges kastélyterület besorolásba került. A korábbi tervben különleges oktatási területként szereplő - de az oktatási intézmény elköltözését követően - a kastély és kastélykertben folyó tevékenységek rendeltetésváltása okán a jelenleg e településrészben működő rendezvény, vendéglátás és szállás rendeltetések értelmében a területfelhasználás megnevezésében történik változás, e területek különleges – kastélyterület területfelhasználási besorolást kapnak.

Különleges - kápolna terület (Kkáp):

A Kálvária kápolna és a Szent Sebestyén kápolna telke Különleges - kápolna terület besorolásba került.

Különleges - temetőterület (Kte):

A település működő temetőjének területe az Ófalu északi határán található. A belterület nyugati határán tervezett (tartalék) temetőterület csatlakozik.

Már a korábbi tervben is, a településen meglévő és a tervezett temető Különleges – temetőterület besorolást kapott.

Különleges - közműterület (Kkm):

Különleges közműterület besorolásba kerül a Zsíroshegy északi határán álló, meglévő hírközlési antenna területe és a Zsíroshegy déli területén fekvő, meglévő vízműterület.

1.1.2. A község beépítésre nem szánt területei

(közlekedési területek, zöldterületek, erdőterületek, mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, természetközeli területek, különleges területek)

A beépítésre nem szánt területek terv szerinti megosztása:

- Közlekedési területek:
 - országos közút területe
 - egyéb közlekedési területek (külön nem jelölt)
- Zöldterületek:
 - közkert területe
- Erdőterületek
 - védelmi erdők területe
 - közjóléti erdők területe
- Mezőgazdasági területek:
 - általános mezőgazdasági területek övezetei

 - korlátozott funkciójú mezőgazdasági területek övezete
- Vízgazdálkodási területek:
 - vízgazdálkodási területek-patak
- Természetközeli területek
- Különleges beépítésre nem szánt területek:
 - burkolt köztér - főtér területe
 - sportterület
 - bányászattal érintett terület

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK (KÖ):

Nagykovácsiban a közlekedés és a közművek elhelyezésére szolgáló, önálló területfelhasználási egységként rögzített terület az országos mellékút területe.

A korábbi területrendezési tervektől eltérően, a tervezett M0 gyorsforgalmi út (tervezett) nyomvonala csak szövegesen jelenik meg a magasabb szintű tervben, de nem szerepel a BATRT Szerkezeti tervén, a közigazgatási terület keleti részén, ezért a település településrendezési eszközeiben sem kerül jelölésre.

ZÖLDTERÜLETEK (Z)

Zöldterületbe az állandóan növényzettel fedett közterületek tartoznak. Az „új” Településszerkezeti terv készítése során a korábbi zöldfelületi elemek felülvizsgálatra kerültek. A korábban zöldterületi besorolásban lévő területek megmaradnak.

Közkert (ZKk)

Az „új TSZT” a zöldterületeket rendeltetésük és területhasználatuk alapján közkertbe sorolja.

A közkertek elsődlegesen a pihenés, játék és testedzés helyszínei, továbbá a környezetükben lévő lakóterületek, illetve a város klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszereinek védelmét szolgáló zöld szigetek. A közkertek kis mérete miatt épületek elhelyezésével a zöldfelületek nem csökkenthetők.

A zöldterületbe sorolt területeket részletesen „A zöldfelületi rendszer” c. fejezet ismerteti.

ERDŐTERÜLETEK(E)

Az erdőterületek lehatárolása és a területfelhasználási cél szerinti besorolása jellemzően az Országos Erdőállomány Adattárban erdőtervezett erdőterületként nyilvántartott és elsődleges rendeltetéssel is rendelkező erdők vagy cserjés területek figyelembe vételével történt.

Az erdők kiterjedése és területfelhasználási cél szerinti besorolása számottevően változik az „új” Településszerkezeti terv szerint. A változást a korábbi TSZT-ben védett mezőgazdasági területbe sorolt területek egy részének becserjésedése, ill. beerdősülése okozza, amely folyamatok következtében e területek az Országos Erdőállomány Adattárba kerültek. Ilyen területek előfordulnak a közigazgatási terület nyugati és déli részén is. Kikerült az Országos Erdőállomány Adattárból a közigazgatási terület északkeleti részén elhelyezkedő 093/1 hrsz.-ú terület egy része, ennél fogva az „új” TSZT sem sorolja erdőterületbe.

Az erdőterületek területfelhasználási egységekbe sorolása a területfelhasználási cél és az építési használat szerint így az alábbiak szerint alakul:

Védelmi erdőterületek (Ev):

Ide tartoznak a természetvédelmi szempontból érzékeny (tájvédelmi körzetbe tartozó és/vagy Natura 2000 területként és/vagy ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott) erdőterületek, továbbá a környezetvédelmi szempontból jelentős (talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, tájképvédelmi stb. szerepű) erdők. A közigazgatási terület erdeinek túlnyomó többsége természetvédelmi okokból védelmi erdő. Védelmi erdőterületen kilátó és magasles kivételével épületek nem, csak a védelmi célok megvalósulását szolgáló, épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el.

Közjóléti erdőterületek (Ek):

A korábbi Településszerkezeti terv elhatározásait figyelembe véve közjóléti erdőterületbe sorolt a Sztrilich Pál Cserkészpark területe, valamint az Országos Erdőállomány Adattárban a 0137 b) hrsz.-ú földrészleten kijelölt közjóléti erdőterületek. Az utóbbi területen épületek nem, csak egyéb, a közjóléti funkció betöltését segítő építmények helyezhetők el. A Sztrilich Pál Cserkészpark területén, annak rendeltetését szolgáló épületek és egyéb építmények helyezhetők el.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK (M)

A településen a mezőgazdasági tevékenység alárendelt jelentőségű, de a mezőgazdasági területek szerepe a településszerkezetben funkcionálisan (táj- és természetvédelem, vadgazdálkodás stb.) fontos, ezért a településszerkezet adott helyein a megmaradásuk távlatban is kívánatos.

A Településfejlesztési koncepcióval, a Településképi arculati kézikönyvvel és a Településképvédelmi rendelettel összhangban Nagykovácsi tájkarakterének megőrzése érdekében a Településszerkezeti terv a mezőgazdasági területeket sajátos használatuk szerint korlátozott használatú mezőgazdasági területekbe (Mko) és általános mezőgazdasági területekbe (Má) sorolja.

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mko)

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe (Mko) kerültek a tájképi, természetvédelmi szempontból értékes a Budai Tájvédelmi Körzetbe tartozó és/vagy Natura 2000 területként és/vagy az országos ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott mezőgazdasági területek.

A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területen a tájképi, természeti értékek hosszú távú fennmaradása érdekében a természet szerű művelési ágak fenntartásához kapcsolódóan, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül, a tájképi adottságok megőrzése mellett létesíthetők építmények, de épületek, a korábbi tervekben szereplő elhatározások fenntartásával, nem helyezhetők el.

A nagykovácsi tájban hagyományos, megőrzendő tájhasználatnak tekintendők a gyümölcsösök. A gyümölcsösök megtartása, különösen az Országos Gyümölcsstermőhelyi Kataszterbe (továbbiakban: OGYK) tartozó területeken támogatott. Az OGYK-ba tartozó területek általában a Budai Tájvédelmi Körzet területei is. A Településfejlesztési koncepcióval összhangban az ún. „körtés” területén gyümölcsstermesztés esetén a termesztéshez, terményfeldolgozáshoz szükséges egyéb építmények terepszint alatt elhelyezhetők.

Általános mezőgazdasági terület (Má):

Ide tartoznak a közigazgatási terület előzőkbe nem sorolt, többnyire szántó művelési ágba tartozó mezőgazdasági területei. Az általános mezőgazdasági területeken cél a gazdaságos mezőgazdasági termelés feltételeit biztosító infrastruktúra kialakítása, ugyanakkor a tájképet kedvezőtlenül befolyásoló, a tájhasználati hagyományokat figyelmen kívül hagyó túl sűrű beépítések megakadályozása.

Az általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, agrárturizmushoz kapcsolódó, valamint növénykutatást szolgáló építmények elhelyezésére van lehetőség, amelyet a közigazgatási terület keleti határán, valamint Budapest határán fekvő, mezőgazdasági területként besorolt MTA Növényvédelmi Kutatóintézet Kísérleti telepe biztosít.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V)

Vízgazdálkodási területbe (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek tartoznak:

- patakok, vízfolyások medre és partja,
- vízelvezető árkok, csatornák, horhosok területei.

Az érintett területek lehatárolása az új Településszerkezeti tervben pontosításra került.

Vízgazdálkodási területen a terület rendeltetésszerű használathoz szükséges, épületnek nem minősülő, csak a vízgazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el, külön jogszabályokban foglaltak szerint.

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

A korábbi Településszerkezeti terv elfogadása óta eltelt időszakban bekövetkező OTÉK módosítás megváltoztatta a „természetközeli terület” területfelhasználásba sorolt területek körét. A hatályos OTÉK szerint természetközeli területbe tartozik a mocsár, a nádas és a sziklás terület. Ezzel összhangban az Ördögárok patak menti ártérként figyelembe vehető területet (hrs.: 0121/36) az „új” TSZT természetközeli területbe sorolja.

Természetközeli területen elsődleges cél a természetes állapot megtartása. Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK (Kb)

A különleges beépítésre nem szánt - burkolt köztér - főtér területe (KbKt)

A különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér - főtér terület, a település központjában álló katolikus templom előtti, díszburkolattal ellátott és támfallal határolt, burkolt közterület, a Tisza István tér északi területrésze.

A különleges beépítésre nem szánt - bánya terület (KbB)

A különleges beépítésre nem szánt bánya terület, a település belterületének déli határán található felhagyott bányaterület.

A különleges beépítésre nem szánt - sportterület (KbSp)

A különleges beépítésre nem szánt sportterület a belterülettől délnyugatra működő lovarda területe.

1.1.3. A szerkezetet meghatározó nyomvonalas elemek

Közlekedés

Meglévő elemek:

A 11104j. Nagykovácsi bekötőút.

Tervezett elemek:

Távlati közlekedés-fejlesztésként Nagykovácsit az M0 nyomvonala érintheti. A gyorsforgalmi út nyugati szakaszának (a 10sz. főút és az M1 közötti szakasznak) a részletes tervezése folyamatban van, ezért a tervezett M0 gyorsforgalmi út (tervezett) nyomvonala csak szövegesen jelenik meg a magasabb szintű tervben, de nem szerepel a BATRT Szerkezeti tervén, a közigazgatási terület keleti részén, ezért a település településrendezési eszközeiben sem kerül jelölésre.

Zöldfelületi rendszer (vonalas)

A településen jelentős szerepet kapnak a zöldfelületi elemek rendszerré alakításában a közlekedési területek mellett található fasorok és erdősávok. Jelentős részük tudatos környezetalakítás eredménye, kisebb része a szukcessziós folyamatok következménye. A település lakóterületi utcái jellemzően fásítottak.

A településképet gazdagító, védelmet, illetve több helyen pótlást igénylő Kossuth L. úti gesztenyefasor, amely fasor meghatározó eleme a településnek és a zöldfelületi rendszernek egyaránt.

Elsősorban településképi és levegőtisztaság-védelmi szempontból, valamint a közlekedési zaj hatását kis mértékben csökkentő szerepe miatt kiemelt fontosságú a főút mellett lévő kétoldali vegyes korú, és fajú fasor, valamint a 11104. j. közlekedési út menti erdősáv.

A településképi meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.

A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló és rekreáló szerepet töltenek be. Ha egy megtartandó zöldfelület nem tölti be mindhárom szerepkört, az esetben a zöldfelületet fejleszteni kell, a tervezett zöldfelületek kialakításánál pedig törekedni kell a hármas funkció betöltésére.

Vízfolyások

- Ördögárok patak
- felszíni vízfolyások

1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

Közlekedési védőtávolságok:

- Az OTÉK 38.§ (8)-(10) szerinti védőtávolság:
 - gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított – amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik – 250-250m széles, illetve 100-100m széles területen,
 - főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50m széles területen.
- Más jogszabály előírásai szerint (1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről):
 - a közútkezelő hozzájárulása szükséges a közút tengelyétől mért adott távolságon belül, adott tevékenységekhez.

Területfejlesztés tervezésénél, területfelhasználás módosításánál korlátozó adottságként kell kezelni:

1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Ivóvízvezeték (Főváros és Nagykovácsi között)
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

2. Szennyvízelvezetés

- Szennyvízáttemelők szaghatásvédelmi hatásterülete

3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Önkormányzati kezelésű csapadékvíz elvezetést szolgáló árkok, csatornák, 3-3 m-es karbantartó sávval
- Felszíni vízrendezést szolgáló, önkormányzati, vagy társulási kezelésű vízfolyás 3-3 m-es meder karbantartási sávval
- Kizárólagos állami tulajdonú vízfolyás mentén 6-6 m-es meder karbantartási sávval

4. Energiaellátás

Villamosenergia

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Gázvezetékek és azok biztonsági övezete

5. Elektronikus hírközlés

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

Az OTÉK 38.§ (1) bekezdése szerint a védőterület a káros hatások elleni védelmet vagy biztonságot szolgáló terület, amely lehet védőterület (biztonsági terület), vagy nyomvonal jellegű építmény esetén védősáv (biztonsági övezet). A védőterület kiterjedését, felhasználásának és beépítésének lehetőségét, módját és feltételeit a vonatkozó jogszabályok – ennek hiányában az illetékes hatóságok előírásai – alapján kell meghatározni.

Nagykovácsi Nagyközség közigazgatási területén az alábbi védőterületek, védősávok veendőik figyelembe a területhasználat a településrendezés során:

A felszíni vizek partvonala, valamint a közcélú vízelétesítmények mentén húzódó parti sáv, amely szélessége a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (3) c) pont szerint a Nagykovácsi területén lévő vizek és közcélú vízelétesítmények partvonalától számított 3 méter, ami a vízgazdálkodási szakfeladatok ellátására, a meder megközelítésére szolgál, nem keríthető el.

Közművek védőtávolsága (biztonsági övezet):

Villamosenergia

- 22 kV-os gerinc légvezeték elosztóhálózat nyomvonala, külterületen oszloptengelytől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

Földgázellátás- szénhidrogén ellátás

- Gázvezetékek és azok biztonsági övezete

Temető védőterülete:

A temető telkén belül alakítandó ki zöldfelülettel.

1.2. A településszerkezetben tervezett változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A településszerkezeti változások bemutatása

Nagykovácsi településszerkezeti tervében tervezett területfelhasználási változtatásokat és az új infrastrukturális elemek áttekintő ábráját a **Településszerkezeti terv 2. melléklete** - Változások c. tervlapja tartalmazza. Amely szerint kerülő az alábbiakban bemutatásra a változások leírása és táblázatos összefoglalója.

1.2.1 Beépítésre szánt területek kijelölése

A település területén új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor, kivételt képeznek azok a kisebb a korábbi terveken köztertként (Z) besorolt területrészek, amelyek határai a meglévő zöldnövényzet figyelembevételével korrigálásra kerültek. A beépítésre szánt területeken belüli változásokat jellemzően a településközpont vegyes (Vt) területekből az intézményi (Vi) területfelhasználásba történő átsorolás jelenti.

1.2.2. Beépítésre nem szánt területek változása

Jellemzően a külterületi mezőgazdasági- és erdőterület vonatkozásában került sor e területek módosítására az OTvT 7. § (1) előírása értelmében:

„Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Ennek megfelelően a külterületi mezőgazdasági területek egy része erdőterületfelhasználásba került átsorolásra. Jogszabályváltozás okán néhány, a korábbi terven még beépítésre szánt különleges területfelhasználásba sorolt terület, beépítésre nem szánt területfelhasználásba került. Ezek a belterület nyugati oldalán tervezett temetőterület, illetve a belterület déli határán található bányaterület.

A területfelhasználásbeli változásokat a **Településszerkezeti terv 2. melléklete** - Változások c. tervlap, az ahhoz tartozó összefoglalást az alábbi táblázat mutatja be.

terület száma	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület [ha]		Terület [m ²]
I.	Ev	Mko	1,16		11 620,9555
II.	Ev	Mko	1,55		15 478,3200
III.	Ev	Mko	1,38		13 820,8881
IV.	Ev	Mko	12,87		128 660,4105
			16,96		
V.	Mv	Ev	32,40		323 951,5616
VI.	Mv	Ev	1,54		15 419,2183
VII.	Mv	Ev	0,59		5 931,4545
VIII.	Mv	Ev	2,56		25 595,5216
IX.	Mv	Ev	1,63		16 349,1465
			38,72		
X.	V	Ev	2,02		20 248,6915
XI.	Mv	Ev	4,04		40 380,0891
XII.	M	Ek	6,13		61 348,6188
XIII.	M	Ev	21,03		210 286,3125
XIV.	Mv	Ev	22,95		229 530,1555
			54,15		
XV.	V	Tk	4,20		42 029,8505
XVI.	KB	KbB	0,60		5 988,0192
XVII.	Kte	KbTem	9,08		90768,2998

Fenti (római számmal jelölt) területek területfelhasználásváltozását a magasabb szintű jogszabályok teszik szükségessé.

Az erdőterületi átsorolást az Országos Erdőállomány Adattár szerint kijelölt erdőterületek indokolják.

Ezek szerint:

Ev→M változás: 16,96 ha

M→Ev változás: 86,7 ha

M→Ek változás: 6,13 ha

V→Ev változás: 2,02 ha

V→TK változás: 4,2 ha

KB→KbB változás: 0,6 ha

Kte→TbTe változás: 9,08 ha

Az alábbi (arab számmal jelölt) területek területfelhasználásváltozása Nagykovácsi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-Testületének Nagykovácsi Településszerkezeti Terve és Helyi Építési Szabályzata átfogó felülvizsgálatának programjáról hozott 95/2018. (VI. 27.) határozata alapján történik.

Sorszám	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület [ha]	Terület [m ²]
1.	Z	Lf	0,09	872,8887
2.	Z	Lf	0,21	2 088,5736
3.	Z	Lf	0,05	542,5992
4.	Ev	Lf	0,04	401,6708
5.	Lf	Ev	0,16	1 599,3660
6.	Vt	Z	0,11	1 120,4322
7.	Z	Lf	0,08	827,5470
8.	Vt	Lf	0,12	1 245,3576
	Vt	Vi	0,11	1 077,8613
	Z	Kkáp	0,15	1 458,9379
	Z	Lf	0,25	2 471,6650
9.	Vt	Lf	0,52	5 152,7303
	Vt	Z	0,21	2 142,8685
	Vt	Vi	0,75	7 504,5109
	Z	Vi	0,10	951,6235
	Z	Lf	0,04	386,3850
10.	Lf	Vt	0,09	891,7235
11.	KÖu	KbKt	0,21	2118,15
12.	Vk	Vt	5,46	54 558,2137
13.	Vt	Lke	0,63	6 342,0370
14.	Vt	Vi	1,35	13 549,3754
15.	Vt	Vi	0,17	1 695,3359
16.	Vt	Vi	0,19	1 861,9991
17.	Vt	Vi	0,12	1 177,1666
18.	Vt	Vi	0,22	2 213,5742
19.	Lf	Vi	0,15	1 543,6140
20.	Vt	Vi	0,33	3 255,1905
21.	Vt	Lf	0,22	2 216,8440
22.	Ko	Kkast	6,58	65 827,4324
23.	Ko	Kkast	2,71	27 069,6531
24.	Mv	KbSp	0,53	5 260,1230

Fenti (arab számmal jelölt) területek (1-3., 6., 7., 8. és 9. sz.) területfelhasználásváltozását egyrészt a közterületek zöldfelületeinek áttekintése és a túlkerítések rendbetétele, valamint a vízmosságok területén jelölt eltérő területfelhasználású területek határának vizsgálata tette szükségessé.

A 4. sz. területek kapcsán a telekhatárrendezés történik. A telekhatárrendezés során a védett területek nagysága nem változhat meg, ezért ugyanakkora terület kerül lakó területfelhasználásba, amekkora védett területtel határos belterületi terület kerül kompenzációként védett területeként kijelölésre. E területek pedig védőerdőterületek lesznek.

Mindemellett az önkormányzat áttekintette az intézményei által elfoglalt telkeit és azokat a korábbi terv szerinti településközpont vegyes területhasználatból jelen tervben intézmény területbe sorolta át (8., 9., 14-20. sz.) A korábbi központi vegyes területet (V_k) településközpont vegyes területhasználatba sorolta át (12. sz.). Lakossági kérésre néhány korábban alapintézmények számára V_t területfelhasználásba sorolt telek falusias lakó (L_f) területfelhasználásba került (8., 9. és 21. sz.), illetve V_t-ből kertvárosias lakóterületbe (L_{ke}) (13. sz.),

Szintén a jelenlegi területhasználat (a területen az oktatási intézmény megszűnése) értelmében a kastély terület (22. és 23. sz.) a korábbi különleges oktatási területhasználatból, különleges K_{kast} területfelhasználásra került átnevezésre. A terület fejlesztése érdekében a kápolna (8.sz.) közkert zöldterületből különleges kápolna területbe került átsorolásra. A belterület északi határának a meglévő területhasználat szerinti korrigálása került módosításra lakossági kérésre, a 4.sz. területen.

Ugyanígy korrekcióra került, de e területen épp fordítva a meglévő erdőhasználat szerint került a korábbi terv szerinti lakóterület erdő területfelhasználásba, 5. sz. terület esetén. A belterületről nyugatra működő lovarda (24.sz.), pedig mezőgazdasági területhasználatból került különleges beépítésre nem szánt sport (K_{bSp}) területi átsorolásba. A 11. sz. terület a templom és plébánia előtti teresedés északi része, amely az országos mellékút korábbi közlekedési (K_{Öu}) területéből jelen tervben különleges beépítésre nem szánt burkolt köztér (K_{bKt}) lesz.

Ezek szerint:

Z→L_f változás: 0,72 ha

Ev→L_f változás: 0,04 ha

L_f→Ev változás: 0,19 ha

Z→Ev változás: 0,04 ha

V_t→Z változás: 0,11 ha

V_t→L_f változás: 0,6 ha

V_t→L_{ke} változás: 0,63 ha

V_t→V_i változás: 2,74 ha

K_o→K_{kast} változás: 9,29 ha

Z→K_{káp} változás: 0,15 ha

Z→V_i változás: 0,10 ha

L_f→V_t változás: 0,09 ha

M_v→K_{bSp} változás: 0,53 ha

K_{Öu}→K_{bKt} változás: 0,21 ha

1.4. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

Nagykovácsi Nagyközség hatályos településszerkezeti terve és Szabályozási terve 2004-ben, a helyi építési szabályzatának felülvizsgálata 2009-ben került jóváhagyásra.

A jóváhagyás óta a Településszerkezeti tervet nem, de a helyi építési szabályzatot az önkormányzat többször módosította.

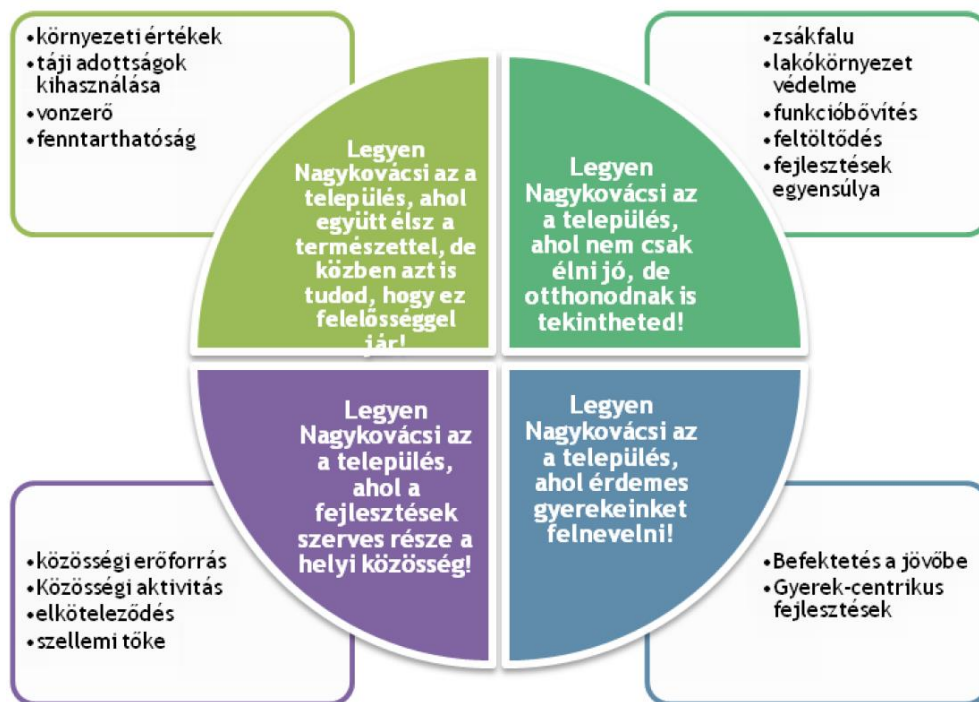
Nagykovácsi Nagyközség - új tartalmi követelmények szerinti - Településfejlesztési Koncepciója 2015-ben 32/2015. (III.9.) Kt. sz. határozattal került elfogadásra.

Nagykovácsi új településfejlesztési koncepciója tehát megelőzte a településrendezési eszközök felülvizsgálatát, az új településrendezési eszközök elkészítését, azaz azokkal nem párhuzamosan került elkészítésre.

A hatályos koncepcióban az alábbi fő cél került megfogalmazásra a település fejlődésének fő irányaként:

NAGYKOVÁCSI JÖVŐKÉPE:

Legyen Nagykovácsi az a település, ami büszke múltjára, megbecsüli jelenét és tudja, hová akar eljutni a jövőben!



A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI MUNKA LEGFONTOSABB KIHÍVÁSA

Az ezredforduló elején felgyorsult a szuburbanizációs folyamat és egyre nagyobb tömegben érkeztek új lakosok Nagykovácsiba, akik jellemzően magas státuszúak, és jó anyagi helyzettel rendelkeznek. Feltétlenül kiemelendő jellegzetessége a lakosság összetételének a rendkívül magas gyermeklétszám, és a több-, illetve sokgyermekes családok nagy száma. A 2000 tájékán nagyjából 5 ezer fős település jelenlegi lakossága 7 ezer fő körül alakul és az előrejelzések szerint 2025 körül Nagykovácsi lakossága meg fogja haladni a 10 ezer főt.

JÖVŐKÉPET MEGHATÁROZÓ CÉLOK

ÁTFOGÓ CÉLOK

A jövőkép megvalósítása érdekében három átfogó cél határozható meg, melyek a település hosszútávú fejlődésének alappilléreiként értelmezhetők. Az átfogó célok prioritás nélküli sorrendben következnek egymás után, és nem értelmezhetők egymástól elszigetelten: együtt, összehangoltan kell épülniük, erősödniük annak érdekében, hogy a község biztos alapokon álljon.

A jövőkép megvalósítását szolgáló fejlesztési prioritások (átfogó célok) a következők:

1. Humánerőforrás fejlesztés
2. Települési funkciók erősítése
3. Települési környezet fejlesztése

A célok megvalósítása során az alábbi horizontális céloknak kell áthatniuk a koncepciót:

- Fenntarthatóság
- Kommunikáció

A célrendszer elemei:

- **Humánerőforrás fejlesztés**
Oktatásfejlesztés
Közösségi élet erősítése
- **Települési funkciók erősítése**
Közzolgáltatás fejlesztés
Helyi gazdaság megerősítése
Turizmus fejlesztése
Szabadidő-eltöltési lehetőségek bővítése
- **Települési környezet fejlesztése**
Épített környezet fejlesztése
Települési infrastruktúra fejlesztése
Természeti és táji környezet

FEJLESZTÉSI CÉLOK AZ EGYES TELEPÜLÉSRESZEKRE VONATKOZÓAN

Nagykovácsi területén az Integrált Településfejlesztési Stratégiával (ITS) összhangban 4 településrész került lehatárolásra:

1. Ófalu
2. Hegyalja
3. Új kertváros
4. Egyéb lakóterület

A fejlesztési célok többsége a település egész területét érinti. Ilyenek leginkább az általános célok, amelyek mindenhol érvényesítendőek, illetve a területhez ténylegesen nem köthető fejlesztések. A célok egy része az egyes településrészekben fejtik ki leginkább hatásukat, az alábbiak szerint:

CÉLOK	NAGYKOVÁCSI	TELEPÜLÉSRESZEK			
		Ófalu	Hegyalja	Új kertváros	Egyéb lakóterület
1.1. Oktatásfejlesztés					
1.1.1. Oktatási-nevelési intézmény kapacitásbővítése		X		X	
1.1.2. Iskolai intézményfejlesztés (gimnázium)		X			
1.1.3. Művészeti képzés fejlesztése		X			
1.2. Közösségi élet erősítése					
1.2.1. Integrált közösségi és szolgáltatási, szabadidős terek kialakítása	X				
1.2.2. Civil kezdeményezések, lokálpatriotizmus ösztönzése	X				
1.2.3. Ifjúsági programok támogatása	X				
2.1. Közzolgáltatás fejlesztés					
2.1.1. Közigazgatási szolgáltatásfejlesztés		X			
2.1.2. Közellátás fejlesztése	X				
2.2. Helyi gazdaság megerősítése					
2.2.1. Mezőgazdaság fejlesztése	X				
2.2.2. Helyi foglalkoztatás bővítése	X				
2.3. Turizmus fejlesztése					
2.3.1. Turizmus fogadási feltételeinek javítása	X				
2.3.2. Turisztikai infrastruktúra fejlesztése	X				
2.4. Szabadidő eltöltési lehetőségek bővítése					
2.4.1. Sport és rekreációs fejlesztések	X			X	
2.4.2. Helyi kulturális élet támogatása	X				

CÉLOK	NAGYKOVÁCSI	TELEPÜLÉSRESZEK			
		Ófalu	Hegyalja	Új kertváros	Egyéb lakóterület
3.1. Épített környezet fejlesztése					
3.2.1. Építés szabályozása	X				
3.2.2. Épített értékek védelme és hasznosítása	X	X			
3.1.3. Közterületek rendezése	X				
3.2. Települési infrastruktúra fejlesztése					
3.2.1. Uthálózat és azzal összefüggő infrastruktúra fejlesztése	X				
3.2.2. Közműfejlesztés	X				
3.3. Természeti és táji környezet					
3.3.1. Értékvédelem	X				
3.3.2. Természeti környezet fejlesztése	X				

A településszerkezeti tervben a fenti céloknak megfelelő területek biztosítottak.

A szabályozási terv úgy készült, hogy a terület takarékos gazdálkodásával és tájba illesztésével is biztosítani tudja a jövőbeni fejlődés különböző lépéseit.

2. Szakági javaslatok

2.1. Természetvédelmi, tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

Nagykovácsi nagyközség Településfejlesztési Konceptiójának és Integrált Településfejlesztési Stratégiájának Megalapozó vizsgálatában részletesen feltárássra kerültek a település védendő táji-, természeti értékei, értékes tájképi területei. Jelen „új” településrendezési eszközök készítése során e területek adatszolgáltatás alapján átellenőrzésre, pontosításra kerültek.

Az alábbiakban összefoglalva ismertetjük azokat a védendő táji-, természeti értékeket, értékes tájképi területeket, amelyek befolyásolják a településszerkezet alakítását és az egyes építési övezetek és övezetek szabályozási követelményeit, valamint ismertetjük a védelmük érdekében javasolt településrendezési eszközöket.

2.1.1. Védendő táji-, természeti értékek

2.1.1.1 Magyarországi természetvédelmi védettség alatt álló területek

Nagykovácsi közigazgatási területét érinti a **Budai Tájvédelmi Körzet** területe, a külterületi területek túlnyomó része védett természeti terület. A közigazgatási terület északi része, a Nagy-Szénás és Remete-hegy területe a tájvédelmi körzet területén belül **fokozottan védett területek**.

A településen található az Ördögárok-patak forrása, amely **ex lege védett** természeti érték.

Nagykovácsi Nagyközség 7/2004. (III.5.) önkormányzati rendeletével az alábbi természeti területeket és értékeket helyezte **helyi védelem** alá:

- Teleki-Tisza Kastély parkja (hrsz.: 307, 919/1),
- Kossuth Lajos utcában a kastély előtti vadgesztenye fasor (hrsz.: 306)
- Kálvária rom és környezete (hrsz.: 1694, 1697, 1698, 1704)
- temetőkert (hrsz.: 212),
- Nagyszénás és Zsíros-hegy oldalában megmaradt vízmosságok (hrsz.: 1219., 1371., 2253)
- Julianna major és környezete (hrsz.: 0139/2, 0139/4, 0139/5, 0139/7, 0151, 0154, 0155, 0156, 0157)
- erdészház mellett erdősítésre kijelölt terület (hrsz.: 0127/3)

A helyi építési szabályzat, a 8/2004. (III.16.) önkormányzati rendelet 3. sz. melléklete a fentiekben túlmenően tartalmaz az egyedi tájértékeknek és helyi védelemre javasolt természeti értékeknek. A HÉSZ 3. melléklete szerint „egyedi tájértékek, a település védelemre javasolt természeti értékei” az alábbiak:

- védelemre javasolt növényzet, faállomány:
 - Kossuth Lajos utca zöldsávjai és faállománya
 - Templom tér értékes növényzete
 - Kolozsvár utca teresedésében és az Ördögárok-patak mellett lévő értékes faállomány
 - Templomkert
 - Rákóczi utca zöldterületei

A településképinek védelméről szóló 28/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az alábbi egyedi tájértékeket helyezte „egyedi tájértékek, a település védett természeti értékei” védelem alá:

- Teleki-Tisza Kastély előtti vadgesztenye fasor,
- Teleki-Tisza Kastély parkja,
- temető értékes faállománya és régi sírkövei,
- kőfeszület és korai juhar, hrsz.: 0122,
- kőfeszület és aprólevelű hárs, hrsz.: 306/1,
- Kossuth Lajos u. zöldsávjait és faállománya,
- Tisza István tér értékes növényzete,
- Kolozsvár utca teresedésében és az Ördögárok-patak mellett levő értékes faállomány,
- római katolikus templom kertje,
- Rákóczi utca zöldterületei,
- Kálvária domb területén:
 - Erdősétány utca 1704 hrsz.
 - Halom utca 1694 hrsz.
 - Kápolna kert 1698 hrsz.,
 - út 1697 hrsz.,
 - kert 1699 hrsz.,
- Megmaradt vízmosások — 1219., 1371., és a 2253 hrsz.-ú déli feltöltetlen szakasza

A fenti felsorolásokból látszik, hogy a három önkormányzati rendeletben nevesített tájértékek között jelentős az átfedés. Az „új” településrendezési eszközök készítése során 7/2004. (III.5.) és a 28/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletben nevesített egyedi tájértékeket tekintettük „jogszabály által védett” egyedi tájértékeknek. A 28/2017. (XII.18.) önkormányzati rendeletben nevesített „javasolt egyedi tájértékek” egy része már védett volt a 7/2004. (III.5.) önkormányzati rendelet által, amelyek javaslatként szerepeltek, azokat pontosítva a 28/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet helyezte védelem alá.

2.1.1.2 Nemzetközi védettség alatt álló területek

Nagykovácsi közigazgatási területét a következő európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (Natura2000) terület érinti:

- Budai-hegység különleges természetmegőrzési terület (HUDI20009)

A Natura 2000 területek és a Budai Tájvédelmi Körzet területei között nagy az átfedés, de egyes területek tekintetében vannak különbségek.

A Budai Tájvédelmi körzet Szénások fokozottan védett területe, egyben Európai Diplomás terület is.

2.1.1.3 Országos ökológiai hálózat területei

A Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT) Nagykovácsi közigazgatási területén az alábbi területeket sorolja a nemzeti ökológiai hálózat területei közé:

- **magterület:** a település erdőterületei,
- **ökológiai folyosó:** az Ördögárok-patak melletti területek,
- **pufferterület:** belterület körüli mezőgazdasági területek.

A fenti területek pontosított lehatárolását a Duna-Ipoly Nemzeti park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint vették figyelembe az „új” településrendezési eszközök.

2.1.1.4 Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

Az OTrT 2013. decemberi módosítása módosította a tájképvédelmi övezetekre vonatkozó előírásokat, lehatárolásokat. A korábbi "országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" és "térsgyi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete" helyett egy tájképvédelmi övezetet, a "tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete"-t hozta létre.

Nagykovácsi Nagyközség teljes közigazgatási területe ún. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területnek tekintendő.

2.1.2 Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat, tájszerkezet tervezésekor kiemelt szempont volt:

- a tájtípusok jellegzetességét megtartó tájhasználati rendszer kialakulását segítő szabályozás kialakítása,
- a természetvédelmi területek értékeinek megőrzését elősegítő területfelhasználás és szabályozás kialakítása,
- a településre vonatkozó országos és térségi tervvel, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MATrT) tájhasználati elvárásaival való összhang biztosítása.

A Településszerkezeti Terv és a HÉSZ rajzi melléklete, a Szabályozási terv figyelembe véve a település természeti adottságait, tájkaraktereinek kulcstényezőit, az alábbi külterületi területfelhasználási rendszerre tesz javaslatot.

Nagykovácsi tájszerkezetének meghatározó elemei az **erdőterületek**. Az erdőterületek esetében jelen a településrendezési eszközök sajátos használatuk szerint az alábbi területfelhasználási kategóriákat különböztetik meg:

- védelmi erdő és
- közjóléti erdő.

Az erdők jellemzően az erdészeti adatszolgáltatás alapján, az elsődleges rendeltetésüknek megfelelően lettek besorolva. Ez alól kivételt képez:

- az erdészeti adatszolgáltatás alapján gazdasági erdőnek besorolt két kisebb terület, melyeket védelmi erdőnek jelölik a településrendezési eszközök,
- azon az az Országos Erdőállomány Adattárba elsődleges rendeltetéssel nem rendelkező, tisztás, ill. terméketlen besorolású területek, amelyek a korábbi TSZT-ben védett mezőgazdasági területfelhasználásba tartoztak, e területek az „új” településrendezési eszközökben is korlátozott funkciójú mezőgazdasági területbe kerültek besorolásra, de területi lehatárolásuk pontosodott az erdészeti üzemtervi lehatárolások figyelembevételével,
- a Sztrilich Pál Cserkészpark területe, amely közjóléti erdő besorolást kapott.

A **mezőgazdasági területek** esetében jelen a településrendezési eszközök élve az OTÉK 6.§. (5) bekezdésében adott felhatalmazással, miszerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, a mezőgazdasági területeken belül eltérő települési funkcióik miatt az alábbi területfelhasználási kategóriákat különbözteti meg:

- korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület,
- általános mezőgazdasági terület,

Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területnek minősül a település természetvédelmi oltalom alatt álló területei, így azok a területek, melyek a Budai Tájvédelmi körzet területein, és/vagy Natura 2000 területen, és/vagy az országos ökológiai hálózat magterületén helyezkednek el.

A korlátozott funkciójú mezőgazdasági területeken mezőgazdálkodás csak a természeti értékek megőrzésével, a tájképi, természeti értékek hosszú távú fennmaradása érdekében a természetszerű művelési ágak fenntartásával, a természetvédelmi szempontok sérelme nélkül folytathatók. A korábbi településrendezési eszközök ezeken a területeken épületek elhelyezését nem tették lehetővé, ez a szabályozás nem változik e területeken, kivéve a „körtés” területét.

A településrendezési eszközök a nagykovácsi tájban hagyományos, megőrzendő tájhasználatnak tekintik a gyümölcsösöket. A gyümölcsösök megtartása, különösen az Országos Gyümölcsstermőhelyi Kataszterbe (továbbiakban: OGYK) tartozó területeken támogatott. Az OGYK-ba tartozó területek általában a Budai Tájvédelmi Körzet területei is. A Településfejlesztési koncepcióval összhangban az ún. „körtés” területén (hrsz.: 042) gyümölcsstermesztés esetén a természetéhez, terményfeldolgozáshoz szükséges építmények elhelyezésére a terepszint alatt lehetőséget biztosít a HÉSZ, e területek külön övezetbe sorolásával.

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának alábbi, 2018 júliusi adatszolgáltatása alapján, a település közigazgatási területe érintett Európa diplomás, fokozottan védett, NATURA 2000, valamint országos védett területekkel. A belterülettől nyugatra ex lege forrás található. Az alábbiak szerint:



A fennmaradó mezőgazdasági területeket a Településszerkezeti terv felülvizsgálata **általános mezőgazdasági** terület területfelhasználási kategóriába sorolja. E területeken a beépíthetőség feltételei a korábbi előírásokhoz képest nem változnak.

Nagykovácsiban található Ördögárok-patak medrét a településrendezési eszközök **vízgazdálkodási területbe** sorolják.

Az Ördögárok-patak menti ártérként figyelembe vehető, nádas területet a településrendezési eszközök **természetközeli területbe** sorolják a korábbi vízgazdálkodási terület besorolással szemben.

A település keleti szélén, a Nagykovácsi utca mellett két **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület** található. Ezen a területen jelenleg működő vállalkozások találhatóak, de a lehatárolt terület egyúttal teret biztosít a fejlesztési szándékoknak is.

A külterületen több olyan területi egység található, melyek sajátos tájhasználatuk miatt egyedileg kezelendők, ezek területfelhasználás szintjén a **különleges beépítésre szánt-, ill. nem szánt területek**. Ezek a következők:

Nagykovácsi külterületén, a lakóterülettől délkeletre **különleges beépítésre szánt oktatási területek** találhatóak. Az egyik a Budapesti Amerikai Iskola, a másik a Teleki-Tiszakastély területe, mely a Magyar Cserkész Szövetség tulajdonában áll. Bár a kastély területe különleges területfelhasználásba került, a kastély parkja napközben nyitott lesz, közparkként fog funkcionálni.

A Nagykovácsi úton, délebbre található terület **különleges beépítésre szánt általános terület**, mely jelenleg még beépítetlen terület. A területen oktatás, sport, szabadidő, rekreáció, egészségügyi, közösségi, hitéleti, vendéglátás funkció helyezhető el.

A nagyközség nyugati részén **különleges beépítésre szánt temető** területe található. Ez a terület a temető fejlesztési területe, jelenleg még nem hasznosított.

A temetőtől északra különleges **beépítésre nem szánt sport - lovarda** területe található.

A Rákóczi utca folytatásában meglévő felhagyott bányát **különleges, beépítésre nem szánt bányaterületbe** sorolják a településrendezési eszközök.

2.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

A településkép meghatározó alkotóeleme az épített elemeken kívül a zöldfelület mennyisége és minősége. Az épített elemek esztétikus megjelenéséhez környezetük kialakítása, rendezettsége is hozzátartozik. Ennél fogva a település rendezése során az épített elemek mellett a zöldfelületek szerepe ugyanolyan fontos.

A zöldfelületek esztétikai funkciójukon kívül kondicionáló és rekreáló szerepet töltenek be. Ha egy megtartandó zöldfelület nem tölti be mindhárom szerepkört, az esetben a zöldfelületet fejleszteni kell, a tervezett zöldfelületek kialakításánál pedig törekedni kell a hármas funkció betöltésére.

2.2.1 Közhasználatú zöldfelületek

Nagykovácsi beépítésre szánt területén belül közhasználatú zöldfelületek közül a településrendezési eszközök részben megtartották a korábbi terven jelölt zöldfelületeket, részben viszont újakat jelöltek ki. Megszűnt közkertek az Erdősétány és a Halom utca körül lévő zöldterületek, a Mátra utca mellett lévő, és a Kút utca mellett lévő. Új zöldfelület került lehatárolásra a Kazal utca északi folytatásában, valamint a Gerecse — Völgy utca mentén.

Bár a Teleki-Tisza kastély telke különleges beépítésre szánt oktatási területfelhasználásban található, de rendeltetését tekintve a közparkként funkcionál, a megállapodások szerint kastély parkja napközben nyitott (nem zárható be) a lakosok számára.

2.2.2 Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek

Korlátozottan közhasználatú zöldfelületek közé tartozik Nagykovácsi **temetője**, mely a település belterületén, a Sport utca és a Bánya utca határán helyezkedik el, valamint a tervezett temető területe, mely a településtől nyugatra északi szélén helyezkedik el. A temető területe fás állománnyal jól ellátott. Az árnyékos temetők a közeli lakóterületeken is kifejtik klímakiegyenlítő hatásukat.

További korlátozottan közhasználatú zöldfelületek közé tartoznak a jelentős zöldfelülettel rendelkező intézmények, mint az **óvoda**, és az **iskola**. Az intézmények esztétikus zöldfelületi kialakítása jó példaként szolgálhat a település egésze számára.

Nagy kiterjedésű **sportolási** célú terület található a temető szomszédságában, a Sport utcában (hrsz. 220). Bár biológiai aktivitással nem rendelkezik, de meg kell említeni, hogy a Nagyszénás utcában műfüves focipálya található.

2.2.3 Közhasználat elől elzárt zöldfelületek

Nagykovácsi zöldfelületi rendszerének legjelentősebb alkotóelemei a lakó- és üdülőházak kertjei, a magánkertek. A közhasználat elől elzártak, ugyanakkor a jelentős növényzettel borított felületeknek meghatározó kondicionáló szerepük van. A legtöbb magánkerten jellemző a magas zöldfelületi borítottság, főként díszkertek, nagy gyepfelülettel, változatos fákkal, cserjékkel.

2.2.4 Zöldhálózati összekötő elemek

A település zöldhálózati összekötő elemei közé tartoznak az utak, és a vízfolyások melletti zöldfelületek. A településen az utak mentén különböző minőségű és milyenségű zöldsávok találhatóak. Általánosságban elmondható, hogy az út menti zöldsávok Nagykovácsiban rendezettek, karbantartottak.

Azokban az utcákban, ahol az utca keresztmetszete, valamint a közművek elhelyezkedése megengedi, mindenképp javasolt egységes fasor telepítése.

A zöldfelületek egyes elemeinek összekötésében fontos szerepet töltenek be a patakok menti zöldfelületek. Nagykovácsiban ered a Budapest-Hűvösvölgyig szabadon folyó Ördögárok-patak. A vízmosások menti területeken zöldfelületek találhatóak. A patakok, vízmosások menti zöldfelületeknek rendkívül fontos a szerepük a klímaváltozás hatásaira való felkészülésben is. A patak völgyekben gyakrabban mozgó levegő segíti a friss levegő település áramlását, területek átszellőzését.

3. Közlekedési javaslatok

A közlekedési javaslatokban a tervelőzményekhez képest csak kisebb változások történnek. A javaslat kialakítása során támaszkodtunk a Nagykovácsi belterületi úthálózatára 2017-ben készült forgalomtechnikai terv megállapításaira.

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok

Nagykovácsi közigazgatási területét egy országos út, a 11104j. Nagykovácsi bekötőút érinti, és ez a bekötőút egyben Nagykovácsi egyetlen közlekedéshálózati kapcsolata. Az országos mellékút biztosítja Nagykovácsi és a főváros közúti összeköttetését. Az országos forgalomszámlálási adatok szerint még mintegy 20%-os kapacitástartalékkal rendelkezik.

A bekötőút területigénybevétellel járó fejlesztését (országos szinten) nem tervezik, a fontosabb csomópontok átépítése viszont, ettől függetlenül, (tervezői szinten) javasolt.

Távlati közlekedés-fejlesztésként Nagykovácsit az M0 nyomvonala érintheti. A gyorsforgalmi út nyugati szakaszának (a 10sz. főút és az M1 közötti szakasznak) a részletes tervezése folyamatban van, ezért a korábbi területrendezési tervektől eltérően, a tervezett M0 gyorsforgalmi út (tervezett) nyomvonala csak szövegesen jelenik meg a magasabb szintű tervben, de nem szerepel a BATRT Szerkezeti tervén, a közigazgatási terület keleti részén, ezért a település településrendezési eszközeiben sem kerül jelölésre.

3.2. Főbb közlekedési csomópontok

Nagykovácsi legfontosabb közúti csomópontjai értelemszerűen a település legfontosabb útján, a Nagykovácsi bekötőúton találhatóak.

Az egyik közülük a Kossuth Lajos utca – Ady Endre utca csomópont. Ennek a csomópontnak a körforgalmi átépítése javasolt a 2017-ben készült forgalomtechnikai terv keretében végzett forgalomszámlálási adatok alapján. A javasolt körforgalom elfér a meglévő közterületen belül.

A forgalomtechnikai terv részletesen vizsgálta a Nagykovácsi út – Amerikai Nemzetközi Iskola csomópontot is. A vizsgálat alapján a Nagykovácsi út keresztmetszeti forgalma a csomópont környezetében egy reggeli negyedórán (8:15 – 8:30 között) minimálisan túllépi a megfelelő szolgáltatási szinthez tartozó megengedett forgalomnagyságot, de az elsőbbséggel rendelkező fő irányban (Budapest felé) a forgalom még a reggeli csúcspontban is akadálytalanul tud lebonyolódni. Az iskolához balra forduló járművek sávját ~60 méterrel szükséges meghosszabbítani ahhoz, hogy minden kanyarodó jármű elférjen ebben a sávban. Körforgalom alkalmazása ebben a csomópontban épp az iskolához kanyarodó forgalom akadályozó hatása miatt nem lenne egyértelműen előnyös. A kanyarodó járművek érdekében javasolt sávbővítés a kialakult közterületen belül megvalósítható. A csomópontban lévő gyalogátkelőhelyet ajánlott nyomógombos jelzőlámpával ellátni.

A Nagykovácsi bekötőút további fontosabb csomópontjai az un. 13-as kilométerkőnél, az Erdészháznál, és a remeteszőlősi Vénusz utcánál vannak. A Vénusz utcánál elsősorban a bekötőút veszélyes kettős íve miatt javasolt a körforgalmi kialakítás, aminek számára a szabályozási terv biztosítja a szükséges közterületet.

3.3. Belső úthálózat

A Nagykovácsi bekötőút központi belterületi szakasza (Nagykovácsi út-Kossuth Lajos u.) egyben a település fő utcája is. Az érintett útszakasz útburkolatának átalakítására, a kétoldali, zárt csapadékvíz-elvezetés megvalósítására engedélyezési terv készült. A csapadékcsatorna kiépítésével lehetőség nyílik esztétikus, gyalogos- és kerékpárosbarát burkolat kialakítására, a parkoló felületek rendezésére. Az átalakítás nem igényel új közterületszabályozást.

A település központi belterületén (a helyi forgalmi viszonyokon belül) gyűjtőúti funkciót töltenek be az alábbi utak:

- Kossuth Lajos utca (a nem az országos úthálózat részét képező szakasz),
- Rákóczi Ferenc utca,
- Lombos utca,
- Virágos sétány,
- Szeles utca,
- Szeles köz,
- Bánya utca,

- Antónia utca,
- Zsíroshegyi út,
- Turista út-Kálvária sétány-Mátra utca,
- Pók utca,
- Ady Endre út.

A gyűjtőutaknak kell megteremteniük a településrészek helyi összeköttetését, és fontos feladatuk a Nagykovácsi bekötőút belterületi szakaszának tehermentesítése is. Ennek érdekében a fenti gyűjtőúthálózat bővítése javasolt az alábbi új elemekkel:

- Száva utca-Erdő utca,
- Forrás utca,
- Erdősétány utca,
- Vértés utca,
- Nagyszénás utca.

A gyűjtőúthálózat bővítésének gyakorlatilag nincs területszabályozási következménye, az utaknak a kialakult szabályozási szélességen belüli megfelelő kiépítésére van szükség (tekintettel a helyi adottságokra és lehetőségekre). A helyi gyűjtőutak csomópontjai közül egynek, a Szeles utca – Bánya utca csomópontnak a mini körforgalmú kialakítása javasolt.

A helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez, illetve az új telekosztásokhoz kapcsolódik. Területigényes javaslat ezen kívül a jogilag hiányzó közútkapcsolat megteremtése a Telki út Munkácsy Mihály utca és Károli Gáspár utca közötti szakaszán. A kialakult településrészekben az új közútszakaszok szabályozási szélessége illeszkedik az adottságokhoz, a környezet utcáihoz, jellemzően 12 méternél kisebb. Az új telekosztások utcái jellemzően 12 méter szabályozási szélességűek.

Két esetben az útkapcsolat számára a közterület rendelkezésre áll, a forgalomtechnikailag hiányzó útkapcsolat megteremtésére lenne szükség

- a jelenleg zsákutca Medve utca kinyitása, és a Kút utcával történő összekapcsolása által,
- valamint az Ybl Miklós utca Erkel Ferenc utca és Radnóti Miklós utca közötti szakaszának megépítésével.

A helyi külterületi utaknál a járművek akadálymentes közlekedését, valamint a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítés lehetőségét az út menti beépítés szabályozásával, a HÉSZ vonatkozó előírásával biztosítottuk.

Az úthálózat tervezési kategóriák szerint javasolt besorolása (Út 2-1.201:2008 (e-UT_03_01_11) Útügyi Műszaki Előírás szerint):

- 11104j. bekötőút: K.V.C, B.V. b-D
- helyi gyűjtőutak: B.V. c-D
- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.

3.4. Községi közlekedés

3.4.1. Közúti

A közúti tömegközlekedési ellátást részben a fővárosi, részben a helyi autóbuszjáratok biztosítják. A település közforgalmú közlekedéssel jelenleg a BKK 63-as jelzésű járatával (éjszakai 963-as járatával) közelíthető meg. A 63-as autóbusz a településen 9, a központi belterületen 4 megállóhelyen áll meg, végállomása a Tisza István téren található. A jelenlegi megállóhelyek a település központját és annak közvetlen környezetét látják el megfelelő színvonalon. A Tisza István tér felé haladó irány „Ady Endre utca” megállóhelyének áthelyezése javasolt 25 méterrel előbbre, a kastély bejáratával szembe. A központi belterület távolabbi részeinek kiszolgálása érdekében indult a Nagykovácsi Hegyi Busz helyi járat. A helyi járat közlekedésének javításához a Zsíros-hegy térségében meglévő egyirányúsítások megszüntetése, a járatútvonal KRESZ táblás védettségének megteremtése ajánlott. Távolabban a nagyobb területi lefedettséget a helyi járat kétkörösre történő bővítése biztosíthatja. Területigényes fejlesztésre a községi közlekedési ellátás érdekében nincs szükség.

3.5. Kerékpáros és főbb gyalogos közlekedés

Nagykovácsiban a szilárd burkolattal rendelkező utcák többnyire legalább az egyik oldalon rendelkeznek kiépített járdával, kivéve a 30-as zónák vegyeshasználatú jellegű utcáit. A gyalogos közlekedés érdekében további burkolatépítés, járdaépítés, térkialakítás szükséges. A fontosabb gyalogutak

- a Kossuth Lajos utcát és a Nagyszénás utcát összekötő gyalogutak,
- az Ördög árok mentén és a Kastély közben tervezett gyalogutak,
- a Nagyszénás utca – Kazal utca – Kaszáló utca – Bánya utca által határolt tömbben tervezett gyalogutak,
- a Nagyszénásalja és Cseresznyés határán vezető gyalogút (a Virágos sétánytól induló, a gyümölcs utcák nyugati végét összekötő, Nagyszénás felé továbbvezető gyalogút, részben Alma utca).

Új közterületszabályozás szükséges a római katolikus templom melletti gyalogút esetében. A közterületen belül övezethatár választja el a Nagyszénásalja és Cseresznyés határán vezető gyalogutat a szomszédos közkertről.

A település jelenleg kerékpárúton nem közelíthető meg és önálló kerékpárútja sincsen. Helyi kerékpárutak tervezettek a Településszerkezeti és a Szabályozási tervlapokon jelölt vonalvezetéssel. A kerékpárutak meglévő közutak nyomvonalán, közterületén haladnak. A kerékpáros közlekedés érdekében kerékpárparkolók kialakítására is szükség van a közintézményeknél, kereskedelmi létesítményeknél.

3.6. Gépjármű elhelyezés, parkolás

Nagykovácsiban a várakozási igények jelenleg jellemzően az alábbi helyek környezetében összpontosulnak:

- Tisza István tér (iskola, busz végállomás),
- Kossuth Lajos utca – Száva utca és környezete (élelmiszerbolt, vendéglő stb.),
- Kossuth Lajos utca – Diófa utca és környezete (posta, üzletek stb.),
- Polgármesteri Hivatal,
- Általános Iskola,
- Temető.

Jelentősebb nyilvános parkoló a Tisza István téren, a Polgármesteri Hivatal mögött, az Általános Iskola mellett, illetve a környezetében és a Temető környezetében található. P+R parkoló épült az Ady Endre utca déli végénél (a Kossuth Lajos utcánál), mintegy 15 férőhellyel. Összességében elmondható, hogy a kiépített parkolóhelyek száma az igényekhez képest kevés.

A parkolást, rakodást a továbbiakban is az OTÉK előírásai szerint kell megoldani. A saját telken kívüli parkolás elsősorban a Kossuth utca menti létesítményeknél elfogadható, az új beépítéseknél telken belüli parkolás/rakodás javasolt. A Kossuth utcai közterületi parkolást az utca keresztmetszeti kialakításának megújításakor, a kétoldali zárt csapadékvíz-elvezetés megoldásával párhuzamosan, rendezni kell.

4. Közművesítési javaslatok

Nagykovácsi a lassan növekvő népességszáma és növekvő lakosságállománya mellett a trend megtartása érdekében a település fejlesztésére van igény. A település népesség számának megőrzéséhez, a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetőek el, amelyet elsődlegesen az igényesebb lakókörművelény alakításával lehet elérni, kiegészítve új lakóhely kínálattal és új munkahely teremtési lehetőséggel, valamint intézményi infrastruktúra-fejlesztéssel.

A településtervező figyelembe véve a település természeti adottságai által okozott korlátokat, a közművek helyfoglalásával okozott korlátozásokat a település szerkezeti tervét érintően több helyen javasolt területfelhasználási módosítást. A település lassú fejlődését feltételezve a fejlesztések döntő hányada gazdasági tevékenység lehetőségére területbővítést és lakhatási lehetőség bővítését célozza. A célok kielégítésére gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, lakóterület, településközponti terület, valamint különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület kialakítása is javasolt. Az új fejlesztésre javasolt területeken a megfelelő élet- és munkakörművelény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani és ehhez kell a közműhálózat fejlesztési igényeit meghatározni, valamint a szükséges feltételeket majd a helyi építési szabályzatában rögzíteni.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt belterületi területek döntő hányada már jelenleg is teljes közműellátással rendelkező területen, vagy ahhoz kapcsolódó területen fekszenek. Ezeknél a fejlesztésre javasolt területeknél a teljes közműellátás biztosítása szükséges. A teljes közműellátás biztosításához biztosítani kell a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátást, a közcsatornás szennyvízelvezetést és a földgázellátást, valamint a csapadékvíz elvezetést. Ezeknek a fejlesztésre javasolt területeknek így a közműellátása vagy közvetlenül csatlakozva a már üzemelő hálózati rendszerekhez megoldható, vagy a meglévő hálózatok kisebb-nagyobb tovább építésével biztosítható.

A külterületen, a központi belterülettől távolabbra eső beépítésre szánt használati mód kialakításának közműves feltétele szintén a teljes közműellátás biztosítása, amely a kiépített közműhálózati rendszerekről annak tovább építésével oldható meg, akkor is, ha az a belterületen üzemelő kiépített hálózattól a fejlesztésre, funkcióváltásra javasolt terület távolabbra is esik.

A jelenlegi beépítésre nem szánt területen, a javasolt szintén beépítésre nem szánt használati mód megváltoztatás közműves szempontból változtatást nem igényel. A terület-hasznosításhoz a hiányos közműellátás biztosítása is elegendő, amelyre közüzemű szolgáltatásként csak a villamosenergia megoldása szükséges. A megengedett új épület, építmény elhelyezésének feltétele a közüzemű villamosenergia ellátás biztosítása mellett, hogy közműellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen.

Azokon a beépítésre nem szánt javasolt fejlesztési területeken, amelyre emberi tartózkodást szolgáló épület elhelyezése nem javasolt közműellátás kiépítése sem szükséges.

A településtervezési javaslat alapján javasolt új beépítési, illetve építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

	Víz-igény (m ³ /nap)	Keletkező szennyvíz (m ³ /nap)	Villamos- energia igény (kW)	Termikus energia-igény (kW)
Fejlesztési területek új távlati közhálózatról kielégítendő igényei	330	330	2750	825

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz 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 a már meglévő, kiépített hálózatokkal rendelkező területeken, a település jelenlegi belterületén, a már beépített területeken belül jelentkező igények ellátása különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki lehet elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról, vagy az elosztóhálózatok helyi tovább építésével, új bekötések kiépítésével.

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

VÍZIKÖZMŰVEK

VÍZELLÁTÁS

A község vízellátó hálózati rendszere település szintű kiépítettségű, minden utcában megépült a vízvezeték.

A település közüzemű vízellátásának üzemeltetője a DMRV Zrt.

Alapbázis szempontjából a vízellátás a Fővárosi Vízművek hálózati rendszere felől átvett vízzel történik, a Főváros irányából egy NÁ 300-as vízvezeték szállítja a vizet a nagykovácsi ellátó hálózati rendszerbe.

A Fővárosi Vízművek vízbázisa a Duna, aminek vizét vagy partiszűrésű kutakból termeli ki. A partiszűrésű kútjai a Szentendrei szigeten, a Duna északi partjain, vagy pedig a Csepel sziget nagy dunai partján található. A Fővárosi Vízművek jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek.

Nagykovácsi területén a település topográfiai adottságai miatt két nyomáson épült ki, az alacsony hálózatában a víznyomást az ellennyomó tározóként üzemelő 2x500 m³-es Kálvária hegyi térszíni medencében (tfsz:385,8 mBf.) tárolt víz magassági szintje határozza meg. A tározót a települést a Főváros irányából ellátó NÁ 300-as vezeték tölti, erről a vezetékről ágaznak le a hálózati rendszert betápláló kisebb vezetékek. A magasóna hálózatában a víznyomást a Kálváriadombi vízműtelepen üzemelő nyomásfokozó gépházzal biztosítják. A település vízellátó rendszerében a víznyomás megfelelő.

A vezetékes ivóvízzel ellátott ingatlanoknál a fenntartási költségeik csökkentésére jellemző a házi kutak használata, melyet jellemzően locsolásra használnak.

A településrendező által prognosztizált fejlesztések megvalósulása esetén a tervezés távlatában kb. 330 m³/nap többlet vízfogyasztás fellépése várható. Ezt a vízigényt a jelenlegi megfelelő tartalékokkal rendelkező vízbázisokról ki lehet elégíteni és a meglévő vízhálózatról, annak tovább építésével az ellátást biztosítani tudják.

A vízellátó hálózatot a javasolt beépítésre szánt területhasznosítású, fejlesztésre javasolt területek irányába tovább kell építeni, a biztonságos vízellátás érdekében, ahol lehet körvezetékes módon. A tűzivíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzivíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell.

Meg kell említeni, hogy adott beruházásra építési engedély csak a tűzivíz ellátás biztosításával kapható. Amennyiben a tűzivíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzivíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

SZENNYVÍZELVEZETÉS

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Nagykovácsi a felszín alatti víz szempontjából a kiemelten fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik.

Nagykovácsi belterületén 100 %-os szintre kiépült, elválasztott, gravitációs rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel, rajta a szükséges helyeken átemelővel és a hozzájuk tartozó nyomóvezetékekkel. Az általa összegyűjtött szennyvizet, 2015 óta – a Remeteszőlős területén üzemelő szennyvízátemelő kiváltását követően – új nyomott gerincvezetéken jut el a település szennyvize a Budapest, Rézsű utcai befogadóba, a Fővárosi Csatornázási Művek csatornahálózatba.

Ennek nyomvonala a 11104 j. bekötő utat követi egy átemelővel a település keleti határában, eggyel pedig az un. Kecskéhát településrészen. A budapesti csatornahálózati rendszer a szennyvizet ma már a Csepel szigeti szennyvíztisztítóba szállítja, a tisztított szennyvizet befogadja a Duna.

A tervezés távlatáig reálisan megvalósításra kerülő, teljes közműellátásra javasolt fejlesztési területeken keletkező 330 m³/nap prognosztizált többlet szennyvizet a javasolt fejlesztési területeken belül gravitációs hálózattal kell elvezetni és ki kell építeni a csatlakozást a közüzemű csatornahálózathoz.

A külterület beépítésre nem szánt területén, ahol megengedett és egyéb előírás sem akadályozza közműpótló alkalmazható. A közműpótlásra vonatkozóan a helyi építési szabályzatban szigorú előírások rögzítése szükséges. A helyi közműpótlásra elsődlegesen zárt szennyvíztároló létesítése javasolható, annak figyelembevételével, hogy reálisan napi egy szippantásnál többet becsületesen senki sem végeztetne el így, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége a reálisan naponta szippantható mennyiséget meghaladja, akkor javasolható egyedi házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A házi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazhatóságának szigorú feltétele, hogy a talajba a tisztított szennyvíz szikkasztása nem megengedhető, így csak akkor alkalmazható, ha az egyéb korlátozó előírásokon kívül a tisztított szennyvíz elhelyezésére felszíni vízbefogadás biztosítható.

CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A tervezési terület a Nagy-Kopasz hegy és a Nagyszénás hegy közötti völgyben helyezkedik el, a völgy mélyvonalán folyik az Ördögárok patak. Az Ördögárok patak keleti irányban szállítja el a vizet Nagykovácsi területéről, befogadja már Budapest területén az Erzsébet hídnál a Duna. Az Ördögárok patak Budapest belsőbb területein már, mint zárt csapadékcsatorna szállítja a vizet.

A Nagykovácsi területére eső csapadékvizek legnagyobb részben az utcák mentén kiépített nyílt árkokban folynak le a fent említett Ördögárok patakba, illetve annak mellékágaiba, a vizek kisebb részben a területen elszikkadnak. Az Ördögárok patak medre a belterületen karbantartott, ugyanakkor a védett külterületeken több helyen növényzettel benőtt, feliszapolódott.

A községben zárt csapadékvíz elvezető elemek a községek központi területeken van kiépítve. A zárt csapadékcatornák befogadója szintén az Ördögárok patak.

Nagykovácsiban a központi területeken kívül a felszíni vízrendezés céljából az utcákban általában egy- vagy kétoldali árkokat alakítottak ki. A település külsőbb területein vannak olyan utcaszakaszok is, ahol semmilyen csapadékvíz elvezetés nincs kiépítve.

A jelenleg rendelkezésre álló csapadékvíz elvezető rendszer az időjárási viszonyok egyre szélsőségesebbé válásával nem tudja a zavarmentes vízvezetést biztosítani. A természet alakította árkok-catornák és a kiépített zárt és nyílt árkos vízvezetés folyamatos karbantartása mellett is jelentősebb fejlesztést igényel.

A településen a vízfolyások-vizek karbantartó sávjának kijelölése szükséges. Általánosan az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű catornák, árkok, vízfolyások (Ördög árok) mentén 3-3 m-es sávot kell karbantartásra kijelölni. A karbantartó sávot kedvező lenne közterületként szabályozni, ahol közterületi kiszabályozására nincs lehetőség, ott szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó részére.

A településen a felszíni vizek elvezetése a jövőben is nyílt árkos rendszerrel javasolt, amelynek szakszerű és folyamatos karbantartásával, hidraulikai rendezettségével biztosítani lehet a zavarmentes felszíni vízrendezés megoldását.

A javasolt nyílt árkos vízvezető rendszer kialakításánál figyelembe kell venni, hogy a településfejlesztési elképzelések megvalósulása esetén, a településen a burkolt felületek aránya (építmények, utak, parkolók stb.) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége nő, a lefutása csökken, ezzel számolni kell a vízvezetési rendszer méretezésénél.

Ezért minden beruháznál, telekalakításnál a többlet csapadékvizek elvezethetőségét annak a befogadójáig ellenőrizni kell. Amennyiben a tovább szállítás nem biztosított, akkor vagy a vízvezető hálózatot kell alkalmassá tenni a többlet vizek elvezetésére, vagy pedig a csapadékvizek visszatartását kell megoldani. A vízvisszatartást helyi záportározó létesítésével lehet megoldani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó árokba-vízfolyásba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud. Ennek meghatározása a tovább tervezés feladata.

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

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan lehetne a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

ENERGIAKÖZMŰVEK

ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, földgáz és rendelkezésre áll, bár sajnálatosan a nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű.

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Nagykovácsi villamosenergia ellátását az ELMŰ ÉMÁSZ Energiaszolgáltató Zrt. biztosítja.

Az ellátás bázisa a solymári 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása az országos 132 kV-os hálózatról biztosított.

Az alállomásról induló 22 kV-os hálózat képezi a község villamosenergia ellátásának gerinc elosztóhálózatát. A község lazább beépítésű területein, és a külterületeken a villamosenergia ellátás a 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerrel történik. A községközpont és az intenzívebb beépítésű területek ellátása, szakaszosan a 22 kV-os középvezetési földkábelhálózatról biztosított.

A közcélú 22 kV-os középvezetési hálózatok fűzik fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kifizetési hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése.

A település közvilágítása a községközpontban, a lakóterületen közvilágítási lámpatestekkel, a lazább beépítésű perem területeken a kifizetési hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik.

A közvilágítási hálózat 2015-ben történt átfogó rekonstrukcióját követően – a központi részekben LED fényforrásokkal - megfelelő.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglévő fogyasztók igénynövekedéséből ered. A transzformátor kapcsokra vetített többlet villamosenergia igény hosszútávon 2750 kW prognosztizálható.

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

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

villamosenergia igény		
hosszútávon reálisan ténylegesen várható igény	ebből	
	közhálózatról	megújulóval termelt
kW	kW	kW
2750	1925	825

A villamosenergia ellátás teljes igény a közhálózatról is biztosítandó. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen a tervezés távlatáig prognosztizált igények kielégítésére legalább 5 új állomás telepítési igénye prognosztizálható.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható távlati fajlagos igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

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

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat jellemzően a település döntő hányadán oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően a jelölt területeken az új hálózatépítés már csak földalatti elhelyezéssel történhet.

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

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

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki.

Az ország egyetemes gázszolgáltatója az NKM Földgázszolgáltató Zrt, Nagykovácsin a hálózat üzemeltetője a Főgáz Zrt.

A település gázellátásának bázisa a Pilisborosjenői gázátadó állomás, amely az országos egységes nagy nyomású földgáz alaphálózatról táplálkozik. A gázátadó állomásról induló NÁ 200-as nagyközepnyomású vezeték szállítja a gázt Nagykovácsiba, a vezeték a településen belül a Kálváriadomb sétány, Ady Endre utca nyomvonalon épült meg az Ady Endre utcai gázfogadó és nyomáscsökkentő állomásig. A település gázfogadójától épült ki a település középnyomású elosztó hálózata. Nagykovácsin a 11104. j. bekötőút mellett másik nagyközepnyomású gerincvezetékkel is rendelkezik, ami a fővárosi hálózatra csatlakozik, végpontja pedig az Amerikai Nemzetközi Iskola ellátását szolgálja.

A településen belül a gázelosztás középnyomású hálózattal, a kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal történik.

A fogyasztók ellátására az elosztóhálózatot valamennyi belterületi utcában kiépítették.

A tervezett fejlesztések megvalósításának és a meglévő lakások komfort növekedésének hatására a hosszútávon prognosztizált igénynövekedés 825 nm³/h-ra becsülhető. Ezt a többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterhelte válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgáz fogyasztás, akár 30 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni.

termikus energiaigény			
a tervezés távlataig reálisan ténylegesen várható igény	ebből		kizárólag közhálózatról földgázzal
	közháló- zatról föld- gázzal	megújulóval termelt	földgáz igény
kW	nm ³ /h	kW	nm ³ /h
5770	255	1730	570

Ahogy a villamosenergia ellátásnál is már rögzítésre került a megújuló energiahordozóval a hőtermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a földgázhálózatról a teljes prognosztizált termikus energiaigény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az igény 30 %-a nap-, illetve földenergiájával kielégíthető lesz. Az éves felhasználás pedig egyértelműen kb 30 %-kal csökkenthető.

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

EGYÉB ENERGIAELLÁTÁS

A községben kiépített vezetékes földgázellátással a lakásállomány 95,0 %-a számára biztosított az automatikus üzemvitelű termikus célú energiaellátás komfortja. A lakásállomány 5 %-ában ma is a környezetet erősebben terhelő hagyományos, nem vezetékes energiahordozót hasznosítják.

MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, A KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS

Egyre inkább előtérbe kerül az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása. A hagyományos energiahordozók fogyó készlete és hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban, így Nagykovácsi területén is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

VEZETÉKES HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A település vezetékessé távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. és a DIGI Távközlési és Szolgáltató Kft. biztosítja. A település távközlési ellátottsága teljes körű, mivel valamennyi vezetékessé távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékessé távközlési hálózat, követve a kisfeszültségű elosztóhálózat fektetési módját, a lazább beépítésű területeken föld feletti elhelyezéssel, az intenzívebben beépített községrészekben földalatti elhelyezéssel üzemel.

A távközlési légvezetékek vagy betongyámos faoszlopos, illetve a külső területeken a kisfeszültségű szabadvezetékek hálózatok beton, illetve faoszlopos tartószerkezetein kerültek elhelyezésre, az előfizetői csatlakozások ennek megfelelően föld- vagy légkábeles kivitelezéssel épültek ki. A távbeszélő hálózatokon keresztül vehető igénybe az Internet, e-mail, Telefax és az adatátviteli szolgáltatások, az alközpont és a hálózatok jelentős tartalék kapacitással rendelkeznek. A kedvező műsorvétel számára a kábel TV szolgáltatást is kiépítették.

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

A hálózatfejlesztés új fejlesztési területen már csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg. Már ellátott területen, ahol a gyengeáramú elosztóhálózat föld feletti elhelyezésű, ott is új elektronikus hírközlési hálózat építése már csak földalatti elhelyezéssel támogatható.

Nagykovácsi település esetén az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatását is figyelembe kell venni. Azoknál a településeknél, és ezek közé tartozik Zsámbék is, ahol a nagy az ingázás, ott nagyobb infokommunikáció igény, amely a kapcsolattartást szolgálja, akár családi, akár munkavégzés vonatkozásában. Ehhez nyújthat segítséget az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének a biztosítása, amely az „otthonról” történő kapcsolat-tartást, munkavégzést biztosítja.

VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

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

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

5. Környezeti hatások és feltételek

Nagykovácsiban a település lakosságának életfeltételeit, a környezeti elemeket, a táji-, természeti értékeket jelentős mértékben veszélyeztető tartós környezeti terhelés nem áll fenn.

5.1 A földtani közeg és a talaj védelme

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződésérzékenysége, védelme szükségessé teszi, hogy a Településszerkezeti terv elhatározásai szerint építési tevékenységek, további mindennemű tevékenység folytatása a közigazgatási területen kizárólag a talaj- és a felszíni-, felszín alatti vizek szennyezését kizáró módon történhessen. A talajszennyezések és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében betartandó feltételek között összefüggések vannak, a talajvédelmi feltételek egyben szolgálják a felszín alatti vizek védelmét is, és fordítva.

A településrendezési eszközök készítése során, külterületen újonnan beépítésre szánt területek kijelölésére nem kerül sor.

Nagykovácsi közigazgatási területén az OTrT nem határol le „kiváló termőhelyi adottságú szántóterületeket” és „jó adottságú termőhelyi adottságú szántóterületeket”.

A közigazgatási terület teljes egésze nitrátérzékeny. Ezért mezőgazdasági tevékenységet a jogszabályokban és cselekvési programban meghatározott helyes mezőgazdasági gyakorlat előírásai szerint kell végezni. A 27/2006 (II. 7.) Kormányrendelet előírásai különösen az állattartókat érintik, az állattartó telepek trágyatárolási gyakorlatát szabályozza szigorúan. Nagykovácsi nitrátérzékeny területein állattartó telep nem található, és – a területre vonatkozó egyéb korlátozások miatt - nem is létesíthető.

A BATrT szerint Nagykovácsi Nagyközség érintett “földtani veszélyforrás terület övezetével”. A közigazgatási területen korábban folytatott mélyművelésű bányászati tevékenységekből adódó építési korlátozással érintett területeket az „új” TSZT feltünteti, az I., II., illetve III. veszélyességi övezetekbe sorolt területeken az építési tevékenységekre vonatkozó részletes szabályokat a HÉSZ rögzíti.

Az építkezések, tereprendezések során a termőföld, a humusz védelméről a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni. A humuszréteg letermelésére, szakszerű deponálására, valamint a feltöltésre használható anyagok minőségére vonatkozó előírásokat országos szintű jogszabályok határozzák meg. A humusz védelme érdekében épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A termőföldet a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben javasolt felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

Nagykovácsi közigazgatási területén működő bányatelek nem található.

Nagykovácsi közigazgatási területén szennyezett talajú, ill. talajvízű területről nincs tudomásunk.

5.2. Felszíni és felszín alatti vizek védelme

Nagykovácsi közigazgatási területe a felszínalatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település.

A település közigazgatási területét nem érinti vízbázis hidrogeológiai védőterülete, védőövezete: Nagykovácsi külterületének nagy része az OTRT-ben lehatárolt „az országos vízminőség-védelmi terület övezetébe” tartozik.

Nagykovácsi nagy része nyílt karszt területekkel érintett. A település északi, valamint a déli-, nyugati részek érintettek, a belterület kivételével.

A település legjelentősebb felszíni vízfolyása az Ördögárok-patak. A vízfolyások, tavak öntisztulásának elősegítése érdekében a vizek környezetében a természetes, természetközeli ökoszisztémák megőrzése biztosítandó.

A patakok belterülethez közeli szakaszán is törekedni kell a vízfolyások menti zöldfelületi sávok megtartására, rendezett kialakítására, rendszeres karbantartása az ökológiai folyosók folytonosságának biztosítására.

A természetvédelmi törvény előírásai szerint védett természeti területeken a vízfolyások, tavak partvonalától számított 50-50 m-en belül új épületek nem helyezhetők el.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szükségessé teszi, azt az alapvető környezetvédelmi elvárás érvényesítését, hogy a közigazgatási területen mindennemű tevékenység csak a talaj- és felszín alatti vizek szennyeződését kizáró módon történhet.

Gazdasági-, mezőgazdasági tevékenység folytatásakor a technológiai eredetű szennyvizek a telephelyeken belül előkezelendők. Burkolatlan talajfelszínen nem folytathatók a talajszennyezését okozó tevékenységek.

A technológiai szennyvizekre, továbbá a közcsatornába és befogadóba bocsájtható szennyvizek megengedett szennyezőanyag tartalmára vonatkozó határértékeket a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XIII. 25.) KvVM rendelet tartalmazza.

5.3. Levegőtisztaság- védelem

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet szerint Nagykovácsi a „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi zónába tartozik. Nagykovácsi közigazgatási területe az egyes légszennyező anyagok szerint az alábbi zónacsoportokba tartozik:

Zónacsoportok légszennyező anyagokként¹

	SO ₂	NO ₂	CO	PM ₁₀	Benzol	Talajkö- zeli ózon	PM ₁₀ Arzén	PM ₁₀ Kadmi- um	PM ₁₀ Nikkel	PM ₁₀ Ólom	PM ₁₀ Benz(a)pi- rén
Nagykovácsi	E	B	D	B	E	O-I	F	F	F	F	B

A meglévő –még beépítetlen– gazdasági területeken várható újabb légszennyező pontforrások megjelenése. Új légszennyező pontforrás (létesítmény, technológia) elhelyezése kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelméről szóló kormányrendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát és a térség ökológiai sérülékenységét figyelembe véve megállapításra kerülő, jogszabályban, ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében meghatározott kibocsátási határértékeket, valamint a légszennyezettségi határértékeket teljesíteni tudja. A településen jelenleg a vonatkozó határértékek feletti kibocsátású ipari jellegű pontforrás nem található.

A hagyományos fűtési módokból eredő levegőszennyezés mértéke viszonylag alacsony, de nem elhanyagolható. A településen kiépült a gázhálózat van. A jövőben szorgalmazandó a lakossági fogyasztók gázhálózatra való rákötése.

A település levegőminőségének alakulásában jelentős szerepe van a patakok, vízmósások menti zöldsávoknak, amelyek segítik a település átszellőzését, a friss levegő áramlását. Emiatt a vízfolyások menti zöldfelületek megőrzendők, fejlesztendők.

A közigazgatási terület jelentős részét lefedő, a belterületet körül ölelő védett természeti területek megőrzése érdekében a közigazgatási területen nem helyezhető el levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő létesítmény.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület —ahol szigorúbb határértékek tartandók be, pl. védett természeti területek, ex lege védett területek, Natura 2000 területek, és az országos ökológiai hálózat magterületei. A közigazgatási területen elhelyezkedő Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózat magterületébe tartozó területek tekintendők ökológiailag sérülékenyek.

A betartandó határértékeket jelenleg a levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 1/2011. (I.14.) VM rendelet mellékletei tartalmazzák.

A közigazgatási területen, az egyes területek rendeltetésétől függetlenül törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására.

A település levegőminősége romlásának megakadályozása érdekében is az engedélyezési eljárások során meg kell követelni az előírt növénytelepítések megvalósítását.

¹ B csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a levegőterheltségi szintre vonatkozó határértéket és a tűréshatárt meghaladja.

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van.

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

5.4. Zaj- és rezgésvédelem

A zajforrások közül a településen a közlekedési eredetű zajszennyezés okoz gondot. Kiemelt zajforrás a 11104 j. út, melyen az utóbbi években megfigyelhető jelentős forgalomnövekedés a településen élők, de nem ott dolgozók számának növekedése okoz.

A fejlesztési területeken azon épületek, amelyek zajtól védendő helyiségeket tartalmaznak, oly módon helyezhetők el, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt az adott területfelhasználásra vonatkozó zajterhelési határértékek betarthatók legyenek. (Jelenleg a vonatkozó jogszabály a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet).

Új közút nyomvonalának vezetése a Településszerkezeti terven elhatározott területfelhasználások figyelembevételével történhet, az engedélyezés során a zajtól védendő meglévő- és tervezett területhasználatokra vonatkozóan is igazolni kell a vonatkozó zajterhelési határérték teljesülését.

A közlekedéstől és az üzemi létesítmények működése során betartandó határértékeket a 27/2008. (XII.3.) sz. KvVM–EüM együttes rendelet mellékletei tartalmazzák.

A zajterhelési határértékek a zajtól védendő területeken a zajtól védendő homlokzatok előtt tartandók be. A rendelet szerint a zajtól védendő területek az alábbiak:

- Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek
- Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület
- Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület
- Gazdasági terület

Zajtól védendő homlokzatnak a zajtól védendő területen elhelyezkedő épületnek az a homlokzata tekintendő, amely zajtól védendő helyiséget határol. A jogszabály szerint zajtól védendő helyiségek az alábbiak:

- kórtermek és betegszobák,
- tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató termek és hálólhelyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- lakószobák lakóépületekben,
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- éttermek, eszpresszók,
- kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek.

Nincs információnk arról, hogy szolgáltató és ipari tevékenységek környezeti zaj ellen védendő területhasználatokon határérték feletti zajterhelést okoznának a közigazgatási területen. A Településszerkezeti terv nem jelöl ki újabb gazdasági területet.

Az oktatási- és egészségügyi rendeltetésű területek csendes övezet igénylő rendeltetéseknek tekinthetők. Csendes övezet esetén az adott zajtól védendő területhasználatra meghatározott határértéknél 5 dB-lel kisebb határérték teljesülése az elvárás. Ezért ilyen rendeltetésű épületek tervezésekor törekedni kell arra, hogy a telken belül az épületet úgy kerüljön elhelyezésre, és az épületen belül a zajtól védendő helyiségeket úgy kerüljenek tervezésre, hogy a zajtól védendő homlokzatok előtt a környezeti zajsintek az adott területfelhasználásra vonatkozó határértéknél 5 dB-lel kisebb értékek teljesüljenek.

5.5. Hulladékgazdálkodás

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége, védelmük biztosítása szempontjából a környezetkárosítás nélküli hulladékkezelés megvalósítása kiemelt jelentőségű.

A településen a hulladékok begyűjtése, szállítása megoldott, a tervezett fejlesztési területek a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe bekapcsolhatók.

A keletkező kommunális szilárd hulladékokat a szervezett hulladékszállítás rendszerén keresztül kell rendezetten gyűjteni és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező kijelölt hulladék-lerakóhelyre szállítani.

A működő vállalkozások tevékenysége során keletkező termelési hulladékok elszállításáról és ártalmatlanításáról a jogszabályok szerint kell gondoskodniuk a termelőknek.

A keletkező veszélyes hulladékokat a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

Az építési és bontási hulladékok kezelésével kapcsolatos, az építési tevékenység során felmerülő kötelezettségeket az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet tartalmazza.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A hatályos településszerkezeti terv szerinti területfelhasználások csak az időközben bekövetkezett hasznosítási szándékok, valamint a jogszabályi változások miatt szükséges mértékben változtak. A módosítások az 1.2 fejezetben részletesen bemutatásra kerültek. A településszerkezeti terv és a szabályozás összhangja a tervezett szabályozással megvalósul.

Biológiai aktivitásérték változása

A tervezett módosítások során néhány, a korábbi tervben beépítésre szánt területként besorolt terület beépítésre nem szánt terület besorolásra kerül, illetve néhány beépítésre nem szánt terület, kerül átsorolásra beépítésre szánt területté. Ezért biológiai aktivitásérték számítás készítése szükségessé vált jelen tervben.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Az alábbi számítás a fenti jogszabályi előírás alapján a hatályos tervtől eltérő változtatásokra vonatkozóan készült.

	terület sorszama	terület (ha)	meglevő ter.felhaszn.	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felhaszn.	szorzó	BAÉ
1.	I-IV.	16,96	Ev	9	152,64	M	3,7	62,752
2.	V-IX., XI. XIII-XIV.	86,7	M	3,7	320,79	Ev	9	780,3
3.	XII.	6,13	M	3,7	22,681	Ek	9	55,17
4.	X.	2,02	V	6	12,12	Ev	9	18,18
5.	XV.	4,2	V	6	25,2	Tk	8	33,6
6.	XVI.	0,6	KB	0,1	0,06	KbB	0,2	0,12
7.	XVII.	9,08	Kte	3	27,24	Kbte	6	54,48
8.	1-3., 7., 8.,9.	0,72	Z	6	4,32	Lf	2,4	1,728
9.	4.	0,04	Ev	9	0,36	Lf	2,4	0,096
10.		0,03	Lf	2,4	0,072	Ev	9	0,27
11.		0,04	Z	6	0,24	Ev	9	0,36
12.	5.	0,16	Lf	2,4	0,384	Ev	9	1,44
13.	6.	0,11	Vt	0,5	0,055	Z	6	0,66
14.	8., 9., 21.	0,6	Vt	0,5	0,3	Lf	2,4	1,44
15.	13.	0,63	Vt	0,5	0,315	Lke	2,7	1,70
16.	10.	0,09	Lf	2,4	0,216	Vt	0,5	0,045
17.	8.	0,15	Z	6	0,9	Kkáp	3	0,45
18.	9.	0,10	Z	6	0,6	Vi	0,5	0,05
19.	23.	0,53	Mv	0,7	0,371	KbSp	3	1,59
20.	11.	0,21	KÖu	0,6	0,126	KbKt	0,3	0,063
	Összesen				568,899			1014,494
Változás: 1014,494 - 568,899 = + 445,595 BAÉ érték								

Fenti számítás szerint a TSZT területfelhasználás változásai +445,595 BIA értéktöbbletet hoznak létre.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Új helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv megalkotására az építésügyi jogszabályok jelentős megváltozása miatt volt szükség. 2013. január 1-ét követően hatályba lépett az új építési törvény (az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK).

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet értelmében az OTÉK településrendezési követelményei és fogalomrendszerének alapvető változása miatt a korábbi OTÉK szerint készült településrendezési eszközök 2019. december 31-ig használhatók. Az új (kormányrendeletben szabályozott felépítésű) helyi építési szabályzat rövidebb és áttekinthetőbb lett. A kormányhivatalok a 2016. év folyamán végzett HÉSZ céllenőrzéshez egy módszertani útmutatót bocsátottak az önkormányzatok rendelkezésére, amelyben a HÉSZ-re vonatkozó törvényességi elvárások összefoglalóan szerepeltek.

A módszertani útmutatóban foglaltak alapján a helyi jegyző közreműködésével készült a helyi építési szabályzat-tervezete.

A HÉSZ és az annak mellékleteként készült szabályozási terv a 314/2012. Korm.rend. 5.melléklete szerinti tartalmi követelmények szerint készült, a 6. melléklete szerinti jelkulcs alkalmazásával.

A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI a következőkben foglalhatók össze:

1. Építési övezeti tagolás alapját a hatályos szabályozási terv, a beépítési sajátosságok, az övezeti tagolás alapját a táji, természeti adottságok adják.
2. Az általános és országos érvényű előírásoknál szigorúbb előírások csak a legszükségesebb mértékben kerüljenek megállapításra.
3. A településszerkezeti terv és a szabályozás összhangja a tervezett szabályozással valósuljon meg.
4. Fontos szabályozási feladat a meglévő közlekedési területek szabályozásának áttekintése. Önkormányzati kérés volt, hogy kerüljenek felülvizsgálatra a hatályos terv szerinti szabályozási szélességek, valamint a TSZT szerinti útkategóriák Nagykovácsi belterületi úthálózatának forgalomtechnikai felülvizsgálata c. tanulmányterv (FŐMTERV 2017.november) figyelembevételével.
5. A hatályos terv szerinti legkisebb építménymagasság értéke helyett új fogalomként a legkisebb épületmagasság fogalma került bevezetésre. A fogalomhoz új számítási mód tartozik az OTÉK-ban, ezért valamennyi építési övezetben és övezetben már az új épületmagasság került meghatározásra.
6. Az új területfelhasználású területeken az építési övezetek és övezetek szabályozási előírásainak meghatározása a meglévő használat és a célzott hasznosítás szerintiek.
7. A korábbi terv szerinti településközpont vegyes (Vt) építési övezetek differenciálásra kerültek aszerint, hogy amelyek tisztán _ lakórendeltetés nélküli – intézmények területei azok, mint intézmény területek (Vi) kerüljenek besorolásra.
8. A korábbi terv szerinti különleges területfelhasználású területek a szabályozásnak megfelelően differenciálásra kerültek és eszerint beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt különleges területként kerültek megállapításra.
9. A szabályozási terv építési övezetei és övezetei a településszerkezeti terv területfelhasználási kategóriáinak megfelelőek, a műszaki infrastruktúra hálózat elemei és a védelemmel érintett területek lehatárolása megtörtént.

10. A HÉSZ jellemzően (a magasabb szintű jogszabályi változások, a KT által támogatott lakossági kérelmek, a TRE felülvizsgálat programjának figyelembevétele mellett) átveszi a hatályos HÉSZ előírásait. Az OTÉK 2013.01.01-től hatályos módosítása számos korábbi OTÉK előírást nem tartalmaz, azonban a 10.§ (2) bekezdésben kimondja, hogy lehetőség van arra, hogy olyan rendeltetések is megjelenhessenek a beépítésre szánt területek egyes építési övezetek szabályozási előírásaiban, amelyeket az OTÉK az egyes területfelhasználási egységekben elhelyezhető rendeltetések között konkrétan nem nevesít, de az egyes területek sajátos használatát nem korlátozzák. Ennek értelmében a korábbi HÉSZ által kimondott alábbiakban részletezett rendeltetések átkerülnek jelen HÉSZ előírásai közé fentiek okán és a jogfolytonosság – a meglévő állapot fenntartására – érdekében:
(Megjegyzendő, hogy amiatt, mert ezek korábbi HÉSZ előírások a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem szükséges.)

HÉSZ előírás helye	szövegezése
41.§ (4) bekezdés	Településközpont vegyes területre vonatkozóan: Településközpont területen egyéb, a lakórendeltetést nem zavaró gazdasági célú használat lehetséges.
42.§ (4) bekezdés j) pont	Vt-4 építési övezetre vonatkozóan: Az építési övezetben a főrendeltetést nem zavaró gazdasági funkció elhelyezhető.
42.§ (8) bekezdés k) pont	Vt-8 építési övezetre vonatkozóan: Az építési övezetben meglévő lovarda kiszolgálásához sportcélú lótartás számára szolgáló épület elhelyezése megengedett.
27.§ (2) bekezdés	Az építési övezet által megadott építési helyen kívül eső, meglévő épület megtartható, felújítható, ill. függőleges irányban – a telepítési távolságok betartásával – bővíthető, vízszintes irányú bővítés csak a kijelölt építési helyen belül végezhető.
44.§ (5) bekezdés	Vi-5 építési övezetre vonatkozóan: Az építési övezetben kizárólag a köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek számára szolgáló épület helyezhető el. Az építési övezet csak „köz- és tűzbiztonságot szolgáló tevékenységek” elhelyezése számára korlátozza az elhelyezhető rendeltetéseket, ennek oka az, hogy a területen pályázat útján valósult meg az ún. tűzoltólaktanya és mivel a terület önkormányzati tulajdon, így biztosított e rendeltetés helyben tartása.
beültetési kötelezettség, telepítendő fasor, meglévő és megtartandó fasor, kötelező zöldfelület, megtartandó/ kialakítandó terület jelölése és előírása	A „beültetési kötelezettség, telepítendő fasor, meglévő, megtartandó fasor, kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület” előírások a korábbi szabályozásban szereplő előírások. E kötelezettségek éppen abból adódnak, hogy a területeken folyó tevékenységek úgy kerüljenek kialakításra, hogy azok ne zavarják a környező már meglévő területhasználatokat. Vagyis ezen előírásokat elsősorban nem településképvédelmi szempontok indokolják, hanem településrendezési szempontú elvárások érvényre juttatása, az „optimálisához közelítő” településszerkezet kialakítása. A település belterületének néhány – nagy mélységű -tömbjében meghatározott, „kötelezően zöldfelületként megtartandó/ kialakítandó terület”, már a hatályos terv előtti, még az ún. Általános Rendezési tervben (ÁRT) került megfogalmazásra, e meglévő zöldfelületet védte le a település már sok évtizede a falu „zöld tüdejének” védelme érdekében, amely zöldfelületek kiemelt szerepkört töltenek be a település a klimatikus viszonyainak megőrzése érdekében. Ezen szabályozás sem a településkép védelme érdekét szolgálja, hanem a klímaváltozás hatásaira való felkészülést (OTÉK 9.§). Jelen HÉSZ-ben az önkormányzat nem kívánja módosítani ezen jogfolytonos előírását.

OTÉK kivonat - 10.§ (2) bekezdés:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

10. § (2) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, e rendelet szerinti rendeltetéseken kívül csak olyan más rendeltetés engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

11. Az egyes telkek túlhasználata a belterület északi részén a fokozottan védett területek irányába:

- A túlhasznált területek és a kompenzációra javasolt területek feltételhez kötött módon kerülnek be a településrendezési eszközökbe.
- A szabályozási terven "feltétel teljesítéséhez kötött telekalakítás" jelöléssel érintett telekalakítás csak abban az esetben lehetséges, ha a lakóterületi szabályozásra tervezett védettség feloldását, valamint azok területi kompenzációját a természetvédelmi ügyekért felelős államtitkárság előzetesen jóváhagyja. A területcsere vonatkozásában szükséges a földügyekért felelős államtitkárság egyetértése. A belterületbe vonás a védettség feloldása után kezdeményezhető.

12. A HÉSz 42.§ (9) bekezdés szerinti Vt-9 építési övezetben a korábbi szabályozás jogfolytonossága érdekében szükségessé vált a lakórendeltetés tiltása, ehhez OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján az „egyes előírásoktól való eltérés” engedélyezése szükséges. Az eltéréshez Pest megyei Kormányhivatalának Állami Főépítésze az 1/710-40/2019 hivatkozási számú véleményében hozzájárulását adta.