

**VÁCKISÚJFALU KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 64/2007. (XI. 26.) SZÁMÚ  
HATÁROZATA A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL  
ÉS  
A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA**

**Váckisújfalu Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
64/2007. (XI. 26.) számú HATÁROZATA**

**A KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL**

Váckisújfalu Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990.évi LXV. tv. szerint, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bek. b) pontjában meghatározott feladat- és jogkörében eljárva az alábbi döntéseket hozza:

1. Váckisújfalu község közigazgatási területére vonatkozó, a Pestterv Kft. által készített, 2-04-740 törzsszámú, TSZT rajzjelű, M=1:8 000 ma-ú Településszerkezeti tervet és a Településszerkezeti terv leírását elfogadja.
2. A Településszerkezeti terv szerint a belterületi határt az alábbiak szerint módosítja:  
Belterületbe vonja az alábbi területeket:
  - a belterület észak-nyugati széléhez kapcsolódó 07/5-8 hrsz-ú terület (7,0 ha) – lakóterület céljára
  - a 025 hrsz-ú út tervezett szabályozási területe (1 ha) – lakóút céljára
  - a 061/2-4 hrsz-ú terület (0,75 ha) – sportpark céljára.A lakóterület céljára történő belterületbe vonást csak a felhasználást közvetlenül megelőzően szabad végrehajtani.
3. A funkciójában megváltoztatásra kerülő területek az alábbiak:
  - a lakóterület észak-nyugati széléhez kapcsolódó 264/28, 264/40, 07/5-8 hrsz-ú terület általános mezőgazdasági területből kertvárosias lakóterületté változik
  - a Szilágyi-patak és a belterületi határ közötti terület kertgazdasági területből kertvárosias lakóterületté változik
  - a sportpálya melletti terület (222/1-2, 223, 224, 225 hrsz) kertgazdasági területből zöldterület-sportparkká változik
  - a volt tsz-major melletti területsáv (09/10-14 hrsz) általános mezőgazdasági területből gazdasági területté változik.
4. Felkéri a polgármestert, hogy a Településszerkezeti terv és leírása alapján dolgoztassa ki a belterületi Szabályozási tervet és a Helyi Építési Szabályzatot, valamint a településrendezési tervek megvalósulása, érvényesítése érdekében szükséges egyéb továbbterveztetésekről és kapcsolódó feladatokról folyamatosan gondoskodjon.

Jelen határozat meghozatalának célja a település alakítása, védelme lehetőségeinek és fejlesztési irányainak meghatározása. Ennek megfelelően a képviselő-testületi határozat megszabja Váckisújfalu község közigazgatási területén a beépített és beépítésre szánt, a beépítésre nem szánt területeket, ezek felhasználási módját, továbbá a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését a környezet állapotának javítása mellett.

Határidő: folyamatos  
Felelős: polgármester

Váckisújfalu, 2007. november 26.

Dr. Sajó Gyula sk.  
polgármester

Kovács Miklósné sk.  
körjegyző

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 1. A településszerkezeti terv feladata

A Településszerkezeti terv meghatározza a település bel- és külterületét, a beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területeket, azok tagozódását, a település szerkezetét meghatározó műszaki infrastruktúra hálózatokat, a védett és védelemre tervezett és védőterületeket, a védett és védendő kulturális örökség elemeit. Meghatározza továbbá a funkciójában megváltoztatásra szánt (fejlesztési) területeket, az elfogadott településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósításához szükséges településrendezési javaslatokat, a területfelhasználási egységek térbeli elhelyezkedését.

Váckisújfalu község képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti terve – a TSZT jelű, M=1:8 000 ma-ú tervlap és jelen leírás – területi értelemben Váckisújfalu község teljes közigazgatási területére kiterjed.

A Településszerkezeti terv hatálya alá tartozó területen a fenti tervlap és jelen leírás tartalmát együttesen figyelembe véve kell kidolgoztatni a Szabályozási (belterület), illetve Övezeti (külterület) tervet és a Helyi Építési Szabályzatot.

A Településszerkezeti terv határozattal történő jóváhagyása után a közigazgatási területen belül készülő műszaki terveket a Településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben a Településszerkezeti tervtől eltérés válik szükségessé, úgy a Településszerkezeti tervet módosítani kell, majd a jogszabályokban előírt módon, a szükséges egyeztetések után újabb határozattal kell jóváhagyni.

### 2. A településszerkezeti tervlap

2.1. A településszerkezeti tervlap az alábbi kötelező településszerkezeti, területfelhasználási és értékvédelmi elemeket tartalmazza, amelyek betartásától nem lehet eltekinteni, eltérésekre kizárólag a Településszerkezeti terv módosításával van lehetőség:

- a) belterületi határ és a tervezett belterületi határmódosítás,
- b) beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek,
- c) területfelhasználási egység határa, jele és szintterületsűrűsége,
- d) védendő helyi épített érték,
- e) országos mellékút (települési főút), településközi út, települési mellékút (gyűjtőút) és a vasút nyomvonala,
- f) közúti csomópont,
- g) közművek alaplétesítményeinek hálózatai és telephelyei.

2.2. A településszerkezeti tervlap az alábbi tájékoztató településszerkezeti, területfelhasználási és értékvédelmi elemeket tartalmazza, amelyek betartása kötelező, de esetleges módosulásuk nem teszi szükségessé a Településszerkezeti terv módosítását, mivel ezen elemeket nem a Helyi Építési Szabályzat határozza meg:

- a) a területfelhasználást befolyásoló védőtávolságok, védőterületek,
- b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
- c) Natura 2000 európai ökológiai hálózat területe,
- d) országos ökológiai hálózat övezetének határa,
- e) ex lege védett földvár területe.

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### 3. A település közigazgatási területének felosztása

Váckisújfalu község közigazgatási területe építési szempontból beépítésre szánt (beépített és további beépítésre kijelölt) és beépítésre nem szánt területekre tagolódik. A beépítésre szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a belterület. A beépítésre nem szánt terület jellemzően, de nem kizárólag a külterület.

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

- a) Lakóterület
  - a/1. kertvárosias lakóterület
  - a/2. falusias lakóterület
- b) Vegyes terület
  - b/1. településközpont vegyes terület
- c) Gazdasági terület
  - c/1. kereskedelmi szolgáltató terület
- d) Különleges terület
  - d/1. temető
  - d/2. agrárturisztikai terület

A fenti, beépítésre szánt területek a gazdasági és agrárturisztikai területek kivételével a belterületen találhatóak.

A beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységei építési használatának megengedett felső határát (legnagyobb szintterületsűrűségét) és a közüemi közművesítettség mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egységek sajátos építési használat szerint	Tervi jele	Megengedett legnagyobb szintterületsűrűség	Közüemi közművesítettség mértéke
Kertvárosias lakóterület	Lke	0,5	teljes
Falusias lakóterület	Lf	0,5	teljes
Településközpont vegyes terület	Vt	1,0	teljes
Kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület	Gksz	1,0	teljes
Különleges terület- temető	Kte	0,5	teljes
Különleges terület- agrárturisztikai terület	Kat	0,5	teljes

A közüemi szennyvízelvezetés és –tisztítás megvalósulásáig a területfelhasználás engedélyezhető átmenetileg részleges közművesítéssel, és a szennyvizek zárt tárolóba való gyűjtésével és szippantással történő eltávolításával, ill. eseti elbírálás alapján, engedélyezett biológiai szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazásával.

3.2. A település közigazgatási területének **beépítésre nem szánt területei** használatuk általános, valamint sajátos jellege szerint az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési terület (KÖu, KÖk),
- b) Zöldterület (Zkp, Zkp-sp),
- c) Erdőterület: (E),
- d) Mezőgazdasági terület: általános (Má), gyepterület (Mgy), kertés (Mk),
- e) Vízgazdálkodási terület (V).

#### 4. Településrendezési javaslatok – a belterület javasolt módosítása – a funkciójában megváltoztatásra tervezett területek

A jelenlegi tájhasználatnak, a település jelenlegi szerkezetének és területfelhasználásának alapvető megtartásával, a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok eléréséhez szükséges **településrendezési javaslatok** megvalósítása érdekében a terv

- javaslatot tesz a lakóterület, a gazdasági terület, és a zöldterület fejlesztési területeire
- javaslatot tesz a település meglévő közlekedéshálózati elemeihez kapcsolódó kistérségi közlekedési elemek bővítésére
- javaslatot tesz a település épített és természeti értékeinek védelmére.

##### A belterületi határ javasolt módosítása:

Belterületbe vonásra javasolt területek:

- a belterület észak-nyugati széléhez kapcsolódó 07/5-8 hrsz-ú terület (7,0 ha) – lakóterület céljára
- a 025 hrsz-ú út tervezett szabályozási területe (1 ha) – lakóút céljára
- a 061/2-4 hrsz-ú terület (0,75 ha) – sportpark céljára.

A jelenlegi belterület 53 hektár, a tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 8,75 ha-ral (16,5 %) bővül.

A fenti területek belterületbe vonását csak a felhasználást közvetlenül megelőzően szabad végrehajtani.

##### A funkciójában megváltoztatásra tervezett területek:

	jelenlegi területfelhasználás	tervtáviati területfelhasználás
a lakóterület észak-nyugati széléhez kapcsolódó 264/28, 264/40, 07/5-8 hrsz-ú terület	általános mezőgazdasági terület	kertvárosias lakóterület
a Szilágyi-patak és a belterületi határ közötti terület	kertgazdasági terület	kertvárosias lakóterület
a sportpálya melletti terület (222/1-2, 223, 224, 225 hrsz)	kertgazdasági terület	zöldterület-sportpark
a volt tsz-major melletti területsáv (09/10-14 hrsz)	általános mezőgazdasági terület	gazdasági terület

#### 5. Területfelhasználási egységek – fejlesztési területek

##### Beépített és beépítésre szánt területek

##### 5.1. Lakóterület

A belterület meghatározó része lakóterület, telkes, családi házas, jellemzően oldalhatáron álló beépítéssel.

A lakóterületen, beleértve a fejlesztési területeket is, a jövőben is megtartandó a telkes, laza, alacsony szintmagasságú, családi házas beépítési jelleg.

Váckisújfalu meglévő és tervezett lakóterülete a sajátos építési használat szerint:

- kertvárosias (tervlap jelölése: Lke)
- falusias (tervlap jelölése: Lf) lakóterületekre tagozódik.

A lakóterületnek kertvárosias, ill. falusias jellegű, és ennek megfelelő építési övezeti besorolása az egyes lakóterületi egységek jellege, a telkek tényleges használata és mérete alapján történt.

A további beépítés szempontjából a jelenlegi belterület még rendelkezik fejlesztési tartalékkal.

A lakóterület bővítése a forgalmi út északi oldalán lévő településrész ÉK-i és ÉNY-i oldalán, a meglévő lakóbeépítéshez közvetlenül kapcsolódva javasolt, a jelenlegi belterületen, ill. igény szerint a belterület bővítésével. A lakóterület vasúton és patakon túli nyúlványának bővítése nem javasolt, mind megközelítési, mind domborzati okok miatt.

A lakóterületi fejlesztési területek előnyeinek és hátrányainak értékelése (lásd: fejlesztési koncepció) alapján a fejlesztési koncepcióban meghatározott cél – a település fokozatos fejlesztéssel növelje a népességszámát – megvalósításához szükséges színvonalas lakóterület kialakítására az ÉNY-i terület alkalmasabb.

#### **A lakóterület fejlesztésének lehetőségei:**

- foghíjtelkek beépítése
- újonnan beépítésre javasolt területek kijelölése

A foghíjtelkek száma körülbelül 10 db.

#### **Az újonnan beépítésre javasolt, fejlesztési területek:**

- a belterületen: a lakóterület ÉK-i szélén, a Szilágyi-patak és a belterületi határ közötti terület, ahol 20 db telek alakítható ki
- részben belterületen és ahhoz közvetlenül kapcsolódó külterületen, belterületbe vonással: a lakóterület ÉNy-i szélén lévő lankás domboldal (264/28, 264/40, 07/5-8 hrsz), ahol legfeljebb 55 db telek alakítható ki

Az újonnan beépítésre javasolt területek közvetlenül kapcsolódnak a beépített területekhez, így közműellátásuk gazdaságosan biztosítható. Mindkét fejlesztési terület esetében a beépítés feltétele az egységes előközművesítés.

A fenti lakóterületi fejlesztési területek lehetőséget adnak a területfelhasználás és beépítés ütemezésére. Célszerű egyszerre csak egy terület fejlesztését és beépítését megvalósítani.

A lakóterületi felhasználás feltétele az ÉK-i terület esetében a telekrendezés, telekalakítási terv alapján, az ÉNy-i terület esetében belterületbe vonás, és készítenő szabályozási terv alapján a jelenlegi mezőgazdasági terület átminősítése a településszerkezeti terv szerinti lakóterületté. A beépítés jellege, a település karakteréhez alkalmazkodva, nagytelkes, laza, alacsony szintmagasságú, családi házas lehet.

A belterületbe vonást ütemezetten, csak a felhasználást közvetlenül megelőzően szabad végrehajtani.

## **5.2. Településközpont vegyes terület**

Az alapfokú ellátást biztosító közintézmények a településközpont vegyes területeken (tervapi jelölése: Vt) helyezkednek el, amelyek a községközpontban találhatóak.

A település alacsony lélekszáma, ill. alacsony gyermekszáma miatt általános iskolai oktatás már három éve nem folyik helyben. Az iskolaépület rendelkezésre áll.

A fejlesztési koncepcióban megfogalmazásra került, hogy a népességszám fokozatos növelése kívánatos annak érdekében, hogy valamennyi alapfokú közszolgáltatás helyben, racionálisan biztosítható legyen.

A jelenlegi intézmények kapacitás és területigény szempontjából megfelelőnek mondhatók. A település fejlődésével, népességének változásával párhuzamosan figyelemmel kell kísérni a

közintézmények ellátó képességét. A lakosság számának és igényeinek változásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről. Ha szükséges, a fejlesztések, épületbővítések a közintézmények jelenlegi telkein végrehajthatók. Új közintézmények létesítése a tervlapon jelölt településközpont vegyes területeken lehetséges.

### 5.3. Gazdasági terület

A meglévő helyi gazdaság és igénybevett területeinek megtartása mellett kívánatos kijelölni fejlesztési területet is, lehetőséget biztosítva a jelenleg igen alacsony arányú helyi foglalkoztatottság növelésére. A település és táji környezete jellegéből fakadóan azonban csak olyan gazdasági tevékenység folytatható ill. telepíthető, amely a lakó- és a természeti, táji környezetet nem zavarja, nem szennyezi.

A település meglévő és tervezett gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi-szolgáltató területek (tervlap jelölése: Gksz).

Meglévő és távlatban is megmaradó gazdasági terület a volt tsz-major.

A javasolt fejlesztési terület a meglévőhöz kapcsolódik.

#### Fejlesztési gazdasági terület:

- a volt tsz-major észak-keleti széléhez kapcsolódó területsáv: 09/10-14 hrsz. (2,5 ha)

A gazdasági terület és a lakóterület szétválasztására, az adottságok figyelembevételével, a gazdasági terület telkein belül, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védő zöldsáv kialakításának előírása szükséges.

### 5.4. Különleges terület

A különleges terület területfelhasználási kategóriába sorolhatók az alábbiak:

- **temető**  
A temető (tervlap jelölése: Kte) jelenlegi területe és elhelyezkedése megfelelő. Karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell, a meglévő faállománya megőrzendő, a gazdasági terület felől szegélyfásítás szükséges.  
A temető régi részét kegyeleti parkként javasoljuk fenntartani, megőrizve a régi sírköveket.
- **agrárturisztikai jellegű terület** (tervlap jelölése: Kat)  
Kéri-pusztai területének (5 ha) hasznosítása, a jelenleg lovas-farmként folyamatban lévő revitalizációjának megfelelően, a távlatban is elsősorban az agrárturizmust szolgáló jellegének megtartásával, erősítésével javasolt. Célszerű a meglévő épületállomány hasznosítása a jelenlegi beépítési magasság megőrzésével. Gondoskodni kell a volt magtár épületének hasznosításáról, esetleg helyi védelméről.

### Beépítésre nem szánt területek

### 5.5. Zöldterületek

A közparkok és közterületi zöldfelületek egységes települési zöldfelületi rendszert képeznek a korlátozott közhasználatú és magán kertekkel, valamint a belterülethez közvetlenül kapcsolódó erdőkkel és egyéb zöldfelületekkel.

A település jelentősebb, meglévő zöldterületi elemei:

- a r.k. és az ev. templomok körüli templomkertek
- a Milleneumi park – a községközpontban lévő emlékpark-díszkert

### **Fejlesztési területek:**

- tervezett közpark – pihenőpark a 158 hrsz-ú területen
- sportpark – a jelenlegi sportpálya területének bővítése és sportparkká alakítása (222/1-2, 223, 224, 225 hrsz)

### **5.6. Erdőterületek**

Az erdőterületek településrendezési tervben történő övezeti besorolása azt fogalmazza meg, hogy erdőgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére vonatkozó igény esetén, az önkormányzat mely erdőterületeken és milyen paraméterekkel kívánja azt engedni. Mindez nem korlátozza az erdészeti hatóságnak az erdőterületekre vonatkozó engedélyezési hatás- és jogkörét, sem azt, hogy az erdőgazdálkodás jelenleg milyen szakmai elvek, és előírások alapján folyik, - ezeket a körzeti erdőterv alapján készített erdészeti üzemtervek határozzák meg.

A település erdőterületei védettségi besorolásuk szerint általános gazdálkodási és természetvédelmi övezetbe tartoznak, ami településrendezési - építészeti szempontból is különbséget jelent. Az országos és nemzetközi ökológiai hálózatokhoz (OÖH, Natura-2000) tartozó területeken lévő erdők elsődlegesen táj- és természetvédelmi szempontok szerint szabályozandók, ezért a további tervezésnél célszerű E és Et övezeteket megkülönböztetni.

### **5.7. Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági területek rendezésének célja a termelőterületek megóvása, a gazdálkodás érdekeinek integrálása az ökológiai, településszerkezeti és területfelhasználási szempontok rendszerébe. Mindezt tájrendezési, táj- és természetvédelmi szempontok kiemelt figyelembe vételével, törekedve az ökológiailag értékesebb területek megóvására, illetve területfelhasználási mód, művelési ág változás esetén ebbe az irányba történő elmozdulásra.

A mezőgazdasági területek, elhelyezkedésük, jellegük szerint ugyancsak többféle övezetbe tartoznak: az OTÉK szerint általános- és kertes- övezetek (Má, Mk) tovább differenciálódnak az országos és nemzetközi ökológiai hálózatokhoz (OÖH, Natura-2000) való viszonyuk szerint (Mt típusú övezetek), továbbá jellemző és kívánatos tájgazdálkodási típusuk szerint (elsődlegesen gyepgazdálkodásra alkalmas: Mgy övezet).

### **5.8. Vízgazdálkodási területek**

A vízgazdálkodási területekhez a patakok, kisvízfolyások medre és parti sávja, valamint a tározótó és ártere tartoznak.

A település felszíni kisvízfolyásokkal, mesterséges állóvízzel (medertározó) rendelkezik. Jelentősebb vízmedre a Szilágyi- és Némedi-patak (befogadó a Galga-patak). Ezek többnyire természeti területek környezetében helyezkednek el, szabályozásuk ennek megfelelően szükséges. A vízfolyások mentén elhelyezkedő nádas, gyepes területeknek a vízügyi és a táj- és természetvédelmi szempontok szerinti fenntartását biztosítani kell.

Emellett néhány kisebb árokkal is rendelkezik, de ezek a mezőgazdasági területfelhasználási egységen belül jelennek meg.

A patakok belterületi szakaszai mentén zöldfelületi hasznosítás kívánatos, a beépítés és a szennyzőforrások távoltartásával.

## 6. A területfelhasználási egységek hasznosításának feltételei

A területfelhasználási egységeket a tervezett szerkezeti elemek és területfelhasználás figyelembevételével, és a terület adottságai alapján a továbbtervezés során építési övezetekre, illetve övezetekre kell felosztani.

A tervlapon feltüntetett védőterületeknek, védőtávolságoknak és védősávoknak a területfelhasználásra gyakorolt hatásait az érintett építési övezetek és övezetek kialakításánál figyelembe kell venni.

A tervezett megváltozó területfelhasználások, fejlesztések és új beépítések megvalósításához szükséges előfeltételeket (pl. szabályozási terv, telekalakítási terv készítése, előközművesítés, útépítés, telekrendezés) a megvalósítás előtt biztosítani kell.

A településnek csak azon a területein jelölhető és alakítható ki új beépítésre szánt területek, ahol környezet-, táj- és természetvédelmi szempontok nem sérülnek.

Növelni kell a település zöldfelületeinek nagyságát és növényzettel való fedettségét.

Az ökológiai szempontból jelentős területek és a tervezett Natura 2000 terület jellegét, rendeltetését megváltoztatni nem lehet. Az esetleges másodlagos funkció és használat nem állhat ellentétben az elsődleges rendeltetéssel, nem zavarhatja és nem veszélyeztetheti ezen területek természeti, táji értékeit.

## 7. Közúthálózatok, közlekedés

A településszerkezeti terv tartalmazza és meghatározza az országos mellékút (települési főút), a településközi út, a települési mellékút (gyűjtőút), a kerékpárosoknak ajánlott utak és a vasút nyomvonalát.

A szomszédos Püspökszilággyal való közúti kapcsolat biztosítása érdekében településközi út kiépítése szükséges a meglévő nyomvonalon.

A közúthálózat tervezett fejlesztése érdekében a szabályozási tervben az adottságoknak megfelelően kell meghatározni a szükséges és biztosítható építési területsávok szélességét.

A tervezett létesítmények normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani, az utcafásításokat el kell végezni.

A kerékpárosoknak ajánlott utak kitáblázásáról gondoskodni kell.

## 8. Közművek

A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.

A közművezetékeket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületként kell szabályozni. Ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jog bejegyzésével kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.

Az újonnan beépítésre tervezett területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, előközművesítéssel kell megoldani.

A település beépítésre szánt területének hasznosítását a távlatban csak teljes körű közműellátás esetén szabad lehetővé tenni. A vezetékes közcsatorna hálózat kiépítéséig a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és szippantással kell megoldani. A szennyvizek szikkasztása nem engedélyezhető.

A közüzemi vízellátás felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepció figyelembevételével, külön szakági tervben kell elvégezni.

Ki kell építeni a település szennyvízcsatorna hálózatát, és biztosítani kell a szennyvizek szakszerű kezelését. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a közcsatornahálózatra történő rákötésre.

A közterületek gazdaságosabb és kulturáltabb kihasználása érdekében törekedni kell a zárt csapadékvízvezetés megvalósítására, különösképpen a községközpont területén.

A település területére egységes vízrendezési tervet kell készíteni.

Az állandó vízfolyások (patakok) mentén, azok fenntartására, az illetékes szakhatóság által előírt szélességű területsávot biztosítani kell.

Közművezetékek, közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, elsősorban a községközpont területén.

Új villamosenergia (közép- és kiefeszültségű, közvilágítási) hálózatokat a községközpont területén térszín alatti földkábelrel kell megvalósítani.

Ahol a meglévő vezetékhalozatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.

## ÉRTÉKVÉDELEM

### 9. Épített értékek védelme

9.1 A település területén műemléki védettségű épület nincs, és műemlékké nyilvánítási javaslat sem tehető.

9.2 A **régészeti lelőhelyek** a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján ex lege, a törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. A régészeti örökség védelmét a fenti törvény alapján kell biztosítani. A törvény alkalmazandó jogszabályait be kell építeni a Helyi Építési Szabályzat értékvédelmi fejezetébe.

Váckisújfalu területén 17 db nyilvántartott régészeti lelőhely van.

A Településszerkezeti terv tartalmazza az ismert, nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

9.3 **Települési értéket** képvisel és megőrzésre javasolt a történelmi településrész: az ősi településmag és a főút – Petőfi S. u. – szerkezete, telekosztása, utcavonalas fésűs beépítési módja, beépítési magassága.

**Helyi egyedi védelmet** javasolunk biztosítani az alábbi épületek és építmény esetében:

- Római katolikus Szent András templom és kereszt feszülettel – Petőfi S. u. hrsz.: 3
- Evangélikus templom, Kossuth L. u. hrsz.: 2
- v. tejcsarnok épülete, Dózsa Gy. u. hrsz.: 13
- közösségi épület – művelődési ház és posta, Petőfi S. u. 52.
- lakóházak: Petőfi S. u. 22, hrsz.: 298  
Petőfi S. u. 46, hrsz.: 245  
Petőfi S. u. 41, hrsz.: 250  
Kossuth L. u. 1, hrsz.: 41  
Újtelep u. 6, hrsz.: 198
- kereszt feszülettel: Petőfi S. u. hrsz.: 297 telek előtt, közterületen
- volt magtár épülete, Kéri- pusztá

A helyi egyedi védelem az épületek esetében az utcakép, az épülettömeg és tetőforma, a homlokzati megjelenés és a beépítési mód védelmére irányuljon.

A helyi értékvédelem biztosítása és a kedvező településkép kialakítása érdekében értékvédelmi vizsgálat készítése, és ennek alapján helyi értékvédelmi rendelet

megalkotása szükséges. A rendeletben meg kell határozni a védelem pontos tárgyát, módját, az építési és egyéb követelményeket.

A meglévő építészeti értékek és a településképi védelmének érdekében a Helyi Építési Szabályzatban bővíteni kell az építési engedély köteles tevékenységek körét, valamint a védett építmények esetében kétlépcsős építési engedélyezési eljárást kell előírni.

A római katolikus és az evangélikus templom, valamint a volt tejcsarnok épületének védetté nyilvánítását a Helyi Építési Szabályzatot megalkotó rendelet keretében, míg a többi építmény védelmét a helyi értékvédelmi rendelet keretében kell biztosítani.

## **10. Táj- és természeti értékvédelem**

### **10.1 Települési szegélyek rendezése**

A belterületi szegélyek jelentős módosulása várható, a tervezett belterületi bővítések megvalósítása esetén. Ezek kialakítása a táji- természeti adottságok figyelembevételével, a terep- és vízrajzi viszonyoknak megfelelően szükséges, a szegélyzónák zöldfelületi rendezésével. Különösen a patak menti területek, illetve a meredek külterületekhez csatlakozó szegélyek (pl. sportpálya környéke) tájba illesztésére kell az átlagosnál nagyobb figyelmet fordítani.

### **10.2 Természeti értékek védelme**

A település területén védett természeti terület nincs, de jelentős természeti értékű területekkel rendelkezik. Ezek országos és nemzetközi jelentőségű ökológiai hálózatokhoz tartoznak. Ennek alapján a természeti területek besorolása az alábbi:

- Natura 2000 európai ökológiai hálózat területe (Na 2000)
- országos ökológiai hálózat övezetének területe (OÖH).

Országos jelentőségű védett természeti emlék az ex lege védett földvár.

A természeti területek használata és fejlesztése során természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájra jellemző természeti rendszereknek a megóvását. A hálózatok által érintett területek (jellemzően mező- és erdőgazdasági területek) külön övezetként való szabályozása szükséges. A település országos védettség alatt nem álló természeti értékeinek védelméről külön helyi rendeletben kell intézkedni.

## **11. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **11.1 Általános leírás**

Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése és megvalósítása során érvényre kell juttatni a környezetvédelmi előírásokat.

A településen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:

- (a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- (b) megelőzze a környezetszennyezést,
- (c) kizárja a környezetkárosítást,
- (d) megszüntesse, de legalább enyhítse a meglévő ártalmakat és szennyezéseket.

A település gazdasági létesítményeinél és intézményeinél a magasabb rendű jogszabályokban és tervekben előírt környezetvédelmi jellegű adatszolgáltatási kötelezettségek betartását figyelemmel kell kísérni (pl. légszennyező pontforrások emissziós értékei, szennyvízkibocsátás, keletkező veszélyes hulladékok, stb.).

Az érdekelt szakhatóságoktól minden évben meg kell kérni a települést érintő környezetterhelési adatokat, ezek felhasználásával nyomon kell követni a település környezeti állapotának változását.

A lakóterület észak-nyugati szegélyein, figyelembe véve a tervezett bővítést is, védő erdősávokat kell kialakítani.

A mezőgazdasági tájfásítás meglévő elemeit meg kell tartani, és ki kell egészíteni a fasorok visszaállításával, telepítésével.

## **11.2 A termőföld védelme**

Az erózió és defláció elleni védelem érdekében a mezőgazdasági művelés alatt álló területeken és az erdőterületeken környezetkímélő (talajvédő) gazdálkodást kell folytatni, biztosítva a földfelszín minél nagyobb arányú és minél állandóbb jellegű zöldfelületi fedettségét és a lehető legkedvezőbb talajnedvességi állapotot. A lejtős és talajhibás területek talajvédő művelése során az eróziós károk minimalizálását kell biztosítani.

A mezőgazdasági területeket a termőföld minőségének és a termőképesség megőrzésének érdekében a rendeltetésüknek megfelelően kell hasznosítani, illetve a művelési águknak megfelelően művelésben tartani.

A mezőgazdasági területeken a műtrágya és a növényvédő szerek használatát minimalizálni kell, el kell indítani az öko-gazdálkodásra való áttérést.

A földterületeket a szennyezés ellen védeni kell, a szennyezett területek rekultivációja szükséges.

Települési szinten biztosítani kell a humuszvagon védelmét a talajvédelmi országos előírások betartásával.

## **11.3 A felszíni és a felszín alatti vizek védelme**

A vízkészletek védelmét elsősorban a területfelhasználás fenntartható fejlesztésével, a környezetvédelmi előírások szigorú betartásával, a szennyezések lehetőségének minimális mértékre csökkentésével, a felszíni- és belvízelvezető rendszer és a szennyvízelvezető rendszer kiépítésével és folyamatos, szakszerű karbantartásával, üzemeltetésével kell biztosítani.

Minél hamarabb meg kell oldani a település szennyvíz-csatornázását.

A település szennyvízcsatorna hálózatának kiépítése után biztosítani kell az ingatlanok hálózatra történő rákötését.

A településen elválasztott rendszerű csatornázás (külön szennyvíz-, ill. csapadékvíz-elvezető rendszer) valósítandó meg.

A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek, külvizek) megfelelő (elő) tisztításáról gondoskodni kell.

A vízben élő szervezetre veszélyes (vegyi) anyagok kijuttatása és elhelyezése ellen védeni kell a vízfolyás közeli területeket, a vízparti sávokat, valamint a felszín alatti vízkészleteket.

A felszín alatti vízkészletek védelme érdekében a település teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása.

A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. Szükség esetén hordalékfogókat kell létesíteni, amelyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.

A község belterületének a külvizek és belvizek elleni megfelelő védelmét, csapadékvíz elvezetésének megoldását a felszíni vízrendezés eszközeivel biztosítani kell.

## **11.4 Levegőtisztaság-védelem**

A településre vonatkozó levegőtisztaság védelmi határértékek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű légszennyezés csökkentése érdekében az utcafásításokat a még hiányzó helyeken is el kell végezni, a külterületi útszakaszok mentén véderdősávokat kell telepíteni.

A mezőgazdasági területek diffúz porszennyezését erdősávok telepítésével, a lakóterületi szegélyek menti védőerdő létrehozásával kell mérsékelni.

### **11.5 Zaj és rezgés elleni védelem**

A különböző felhasználású területekre vonatkozó zajvédelmi kategóriák határértékeinek betartásáról és betartatásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A közlekedési eredetű zajszennyezés csökkentése érdekében a belterületen alapvetően a forgalomszabályozás eszközeit kell alkalmazni, míg a külterületen zajvédő erdősávokat kell telepíteni.

### **11.6 Élővilág védelem**

Az ökológiailag értékes területek védelme érdekében biztosítani kell azok művelési ágának megtartását, valamint az élővilág és élőhely fennmaradásához szükséges építési és használati korlátozásoknak érvényt kell szerezni.

Törekedni kell a magasabb ökológiai értékű területek (erdő, rét, legelő, nádas) védelmére és növelésére.

A mezőgazdasági tájfásítás elemeinek megóvása mellett gondoskodni kell a köz- és dűlőutak, a birtokhatárok mentén a védőfásítás megvalósításáról.

### **11.7 Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás**

A településen keletkező kommunális hulladék elhelyezése csak engedéllyel rendelkező hulladéklerakón történhet.

A települési (kommunális) hulladékot ellenőrzött és előírt módon a település egészén szervezett, szelektív gyűjtéssel és szállítással kell a kijelölt hulladéklerakóra juttatni. A szelektív gyűjtéssel lehetővé kell tenni a települési hulladékok (részleges) utóhasznosítását is. A település hulladékgazdálkodási előírásait külön rendeletben és tervben kell rögzíteni.

A település közigazgatási területén belül veszélyes hulladék lerakása, kezelése tilos.

Az esetlegesen előforduló illegális hulladék lerakásokat fel kell számolni, valamint az illegális szennyvíz leürítéseket meg kell akadályozni, a területi ellenőrzést biztosítani kell.

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ FELADATOK

### 1. Tervkészítési feladatok

A településrendezés elősegítése érdekében a következő tervek, hatástanulmányok, programok elkészíttetéséről kell gondoskodni:

1. A Településszerkezeti és Szabályozási terv alapján helyi fejlesztési programok
2. Települési környezetvédelmi program
3. Települési hulladékgazdálkodási terv
4. A településszerkezeti tervben jelölt közlekedésfejlesztési feladatok tervei
5. Vízügyi szakvélemény alapján komplex vízrendezési tanulmányterv
6. Hatástanulmány az épített környezet helyi értékvédelméről és a védelem módjának meghatározásáról
7. Turisztikai fejlesztési koncepció

### 2. Tervegyeztetési feladatok

1. A település rendezése során, a településrendezési terv esetleges módosítása, illetve felülvizsgálata során figyelembe kell venni – azok hatályossága esetén – az Országos Területrendezési Tervet és Pest megye Területrendezési tervét.
2. Az ezután készülő területrendezési tervekben érvényesíteni kell a község településrendezési terveiben szereplő elhatározásokat.
3. A továbbiakban készülő, a község közigazgatási területére vonatkozó műszaki terveket és kezelési, fenntartási terveket a településszerkezeti tervvel összhangban kell elkészíteni. Amennyiben eltérés válik szükségessé, úgy előzetesen a településszerkezeti tervet módosítani kell.

### 3. Jogalkotási feladatok

Új rendeletet kell alkotni, illetőleg a meglévő rendeletet felülvizsgálni és szükség esetén módosítani kell a következő témakörökben:

- a) Helyi Építési Szabályzat
- b) Helyi értékvédelem (épített és természeti)
- c) Települési környezetvédelem
- d) Települési hulladékgazdálkodás
- e) Települési csendvédelem
- f) Helyi állattartás
- g) Közterületek (utak, terek, zöldfelületek) használata, fenntartása
- h) Favédelem, fakivágás és pótlás
- i) Reklámok, hirdetések létesítése, engedélyezése
- j) Útépítési és közművesítési hozzájárulás

### 4. A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

1. Azokra a területekre, amelyek tervezett felhasználása a jelenlegihez képest megváltozik, illetve a fejlesztési területekre szabályozási tervet, illetve telekalakítási tervet kell készíttetni.

2. A település fejlődésével, népességének változásával párhuzamosan figyelemmel kell kísérni a közintézmények kihasználtságának alakulását. A lakosság igényeinek változásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről. Új közintézmények létesítését a tervlapon jelölt településközpont vegyes területeken kell megtenni.
3. Amennyiben az Önkormányzat helyi közutat, közművet létesít, úgy az érintett ingatlantulajdonosokat út- és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni.
4. Az út- és közműépítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.
5. A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.
6. A településrendezési feladatok megvalósítását elősegítő sajátos jogintézmények közül az elővásárlási jog és az útépítési és közművesítési hozzájárulás alkalmazása indokolt. A helyi építési szabályzatban meg kell határozni az Önkormányzatot megillető elővásárlási joggal érintett ingatlanok listáját. Külön rendeletben kell szabályozni a útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét és arányát.

### **5. A terv megvalósítását elősegítő tárgyi és személyi feltételek**

1. A településfejlesztési programok szakszerű elkészítése, valamint a településrendezési terv és az építészeti és egyéb műszaki tervek tervszerű koordinálása és végrehajtása érdekében főépítészt kell alkalmazni. Célszerű a kistérség településeinek közösen kistérségi főépítészt alkalmazni.
2. A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében településfejlesztési alapot kell létrehozni, és pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.
3. A település környezetvédelmi feladatainak ellátása, valamint a környezetvédelmi támogatások megszerzése érdekében települési környezetvédelmi alapot kell létrehozni.
4. A szabályozási tervnek megfelelően a közterület-szabályozásokat végre kell hajtani, és a földhivatali nyilvántartásban át kell vezetetni.
5. A településrendezési tervek érvényesítése érdekében a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról folyamatosan gondoskodni kell.

Váckisújfalu, 2007. november 26.