

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének
10/2021. (VI.25.) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdése a) pontja, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, annak 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A HÉSZ 1. és 2. melléklete jelen rendelet 1. melléklete szerint módosul a módosítással érintett területek vonatkozásában.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Újhartyán, 2021. 06. 25.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Schulcz József
polgármester

Kihirdetési záradék: 2021. 06. 25.

Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

A 10/2021. (06.25.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

**Újhartyán Város településszerkezeti tervi módosításának leírása
az Árpád utca és a körforgalomtól délkeletre lévő Gksz részterülete kapcsán**

Újhartyán településszerkezeti tervét és területfelhasználásának rendjét a 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, a 21/2020. (XII.15.) számú Képviselő-testületi határozattal módosított településszerkezeti terve adja.

A településszerkezeti terv leírása a 10/2021. (06.25.) számú Képviselő-testületi határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M2/2021 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan az alábbiak szerint módosul:

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS BESOROLÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A hatályos terv szerinti beépítésre szánt területrészek kerülnek át más beépítésre szánt területfelhasználási besorolásba, a TSZT-M2/2021 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

1.1. Kertvárosias lakó → Kisvárosias lakó besorolásba kerül (0,30ha) nagysággal

Újhartyán központi belterületének északnyugati részén, az Árpád utca beépítetlen délkeleti szakaszán található 3 db 160/8-10 hrsz-ú telken csoportházak megépíthetősége a fejlesztési cél. Intenzívebb csoportházak beépítésre a kertvárosias területfelhasználás kevésbé alkalmas. Ennek érdekében a beépítetlen 3 telek, a tervezési tömb többi részére érvényes területfelhasználási besorolásnak megfelelően és a tervezett felhasználás figyelembevételével, kisvárosias lakó területfelhasználási egységbe kerül.

1.2. Kertvárosias lakó → Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület besorolásba kerül 0,31 ha-nagysággal

A 4606 jelű. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 jelű. Örkény – Újhartyán bekötő út körforgalmú csomópontja melletti területen a fejlesztési elképzelés szerint autósósó létesül. A tervezett funkció helyigényét figyelembe véve, a hatályos terven kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási besorolású terület lehatárolás bővítése szükséges a 038/106-107 hrsz-ú két további telek átsorolásával.

2. A 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 3. melléklet 2. pontja, „Településszerkezeti tervi területfelhasználási változások” kiegészül az alábbiak szerint:

ssz.	ábrán szereplő sorszám:	érintett hrsz.:	terület:
28.	1	160/8-10	0,30 ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakó → kisvárosias lakó			0,30 ha
Indoklás: A fejlesztési elképzelés szerint a területen a városias jelleget erősítő, 3 lakásos kis társasházak épülnek. Ehhez szükséges a területfelhasználást megváltoztatni a kertvárosias lakóterületi beépítésnél intenzívebb beépítést megengedő kisvárosias területfelhasználásra, amely a teleksor további részét érintően hatályban van.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség része, tájképvédelmi terület övezetével érintett.			

29.	2	038/106-107	0,31-ha
Területfelhasználási változás: kertvárosias lakó → kereskedelmi, szolgáltató gazdasági			0,31 ha
Indoklás: A cél, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználási egységbe tartozó telkek-038/105-107hrsz, azonos besorolása. A nagyobb lehatárolás együtt elegendő helyet biztosít a gazdasági rendeltetés (pl.: autósó) kialakításához és megközelítéséhez.			
Területhasználatot befolyásoló tényezők: A földrészletek külterületiek. Nyugatról a 46109 jelű Örkény – Újhartyán bekötőút határolja. Az 50m-es védőtávolság csaknem teljesen lefedi az ingatlanokat. A fejlesztés bővítésének megtervezésénél a közút kezelőjével egyeztetni szükséges.			
Területrendezési tervek előírásai: települési térség és mezőgazdasági térség részét képezik a földrészletek. Területhasználati korlátozást jelentő országos és megyei övezet nem érinti.			

3. A 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozat 4. melléklete - A település területi mérlege a következő szerint változik:

Területfelhasználási egység		Jele	hatályos terület (ha)	változás terület (ha)	%
Általános használat	Sajátos használat				
Beépítésre szánt területek					
lakó	kisvárosias	Lk	4,83	+ 0,30 = 5,13	0,23
	kertvárosias	Lke	50,52	- 0,61 = 49,91	2,23
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	25,60	+ 0,31 = 25,91	1,16

4. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

Az összhangot igazolni kell a Magyarország és Egyes Kiemelt Térségeinek Területrendezési Tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint a 10/2020. (VI. 30.) megyei önkormányzati rendelettel elfogadott Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) előírásaival.

4.1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

A Trtv. és a PMTrT szerkezeti tervlapján szereplő műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti. Így az összhang a műszaki infrastruktúra hálózat kapcsán biztosított marad.

A tervezett elemek közül a **2. tervezési részterület** mellett halad el a **100. sz. (Bicske térsége (M1) – Százhalombatta) – Újhartyán (M5) főút tervezett** nyomvonala, amely az adott szakaszon a központi belterületet övező 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út nyomvonalán halad. A fejlesztési területet szegélyezi a két térségi jelentőségű mellékút: a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő út, amelyek mentén tervezett térségi kerékpárútvonalak nyomvonala is halad. A kerékpárutak nyomvonalát a településszerkezeti terv is szerepelteti. A kerékpárút beruházás tervezésének és megvalósításának előkészítésénél figyelembe kell venni a környezet adottságát és állapotát.

4.2. Térségi területfelhasználási kategóriák és a települési területfelhasználási egységek közötti összhang igazolása

A településszerkezeti tervi módosítással érintett területek a hatályos PMTrT szerkezeti terve szerint **mezőgazdasági és települési térség részét képezik**. A településrendezési eszközök készítése során a települési térségben bármely területfelhasználási egység kijelölhető; a mezőgazdasági térség 75%-át elsősorban mezőgazdasági területfelhasználási egységbe kell sorolni. A hatályos településszerkezeti terv a mezőgazdasági térség 87,37 %-át mezőgazdasági terület-felhasználásként kezeli.

Jelen módosítás során az Árpád utca tekintetében nem kerül sor mezőgazdasági térségi területfelhasználási egységbe tartozó terület rész átöröklésére. **Azonban a Gksz besorolás bővítése részben a térségi tervekben lehatárolt mezőgazdasági térségben található.** A hatályos településszerkezeti terven 746,26 ha tartozik általános mezőgazdasági települési területfelhasználási egységbe, vagyis a településre eső mezőgazdasági térség 87,37%-ának megfelelő terület. A 038/105-107 hrsz-ú földrészletek részei a beépítésre szánt terület-felhasználási besorolásoknak, részei a felülvizsgálat során igénybe vett és az államigazgatási szervek és a megyei főépítész által elfogadott 12,63% eltérésnek. Jelen módosítással ez az állapot nem változik, ezáltal a térségi tervekkel való összhang továbbra is biztosított marad.

A hatályos tervekben lévő mezőgazdasági térség előírásainak való megfelelést, valamint az érintett települési területfelhasználási egységek területi megoszlását az alábbi táblázat mutatja be:

Területrendezési terv			Településszerkezeti terv	
térségi területfelhasználási kategória	terület (ha)	min. terület	települési területfelhasználási egység	terület* (ha)
Települési térség	642,8	-	beépítésre szánt terület	535,62
			közlekedési és közmű, hírközlési	58,61
			zöldterület	4,29
			különleges beépítésre nem szánt terület – temető, rendezvényter	4,83
Sajátos területfelhasználású térség	7,9	-	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	0,58
			különleges beépítésre nem szánt terület – horgászcentrum	12,43
Erdőgazdálkodási térség	711,9	-	erdőterület	845,05
Mezőgazdasági térség (75%)	854,1	640,6	mezőgazdasági terület	746,26
			természetközeli lág	1,07
Vízgazdálkodási térség	25,3	-	vízgazdálkodási terület - vízfelület	32,91
közigazgatási terület összesen:	2242,0	-	-	2242,00

* a hatályos településszerkezeti terv adatai alapján

A beépítésre szánt terület-felhasználáson belüli átsorolás a térségi tervek előírásaival összhangban történik.

4.3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

A területfelhasználási változással érintett területek közül az **1. számú, lakó terület-felhasználási átsorolás területe** érintett a **tájképvédelmi terület térségi övezetével**. Ezen a városrészen, az Árpád utcában a tervezett lakóépületek-tájba, környezetbe illesztése fontos-, mivel az új fejlesztés a régebbi és az új beépülések határán valósul meg.

A teljes közigazgatási terület érintett a **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének megyei övezetével**, azonban **jelen módosítások nem logisztikai jellegű fejlesztésekre vonatkoznak**.

A **klimaváltozásnak fokozottan kitett területek megyei övezete** szintén a település teljes területét magába foglalja. **Jelen módosítási változások a hatályos tervben is beépítésre szánt ingatlanokra vonatkozik**. A 3 telket érintő kisvárosias lakó és a 2 ingatlant érintő gazdasági kereskedelmi szolgáltató terület-felhasználási átsorolás léptékből (területi nagyságból) adódóan nem eredményez olyan hatást, ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet. Ennek ellenére **a telekhatárok menti fásítás javasolt a burkolt felületarány növekedés kedvezőtlen hatásának ellensúlyozására**.

Térségi övezet:	Településszerkezeti terv megfelelése:
<p align="center">Tájképvédelmi terület övezete</p>	<p>A tájképvédelmi terület övezetével érintett településrészen a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél, a jogszabály szerint.</p> <p>A tájképvédelmi terület övezetének előírásait a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a tartalmazza. A településszerkezeti terven az övezet lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján történt. Az övezetben mind a már beépült, mind a nem beépített földrészeteken, biztosítani szükséges a tájképi adottságok, a történelmileg kialakult tájhasználat, művelési mód, művelési ág arány, építési szokások megőrzését, épületek magassági korlátozását.</p> <p>Az 1. tervezési részterület a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, ezért a fejlesztés során fontos feladat az új épületek, lakókörnyezetbe illesztése. Tájképi feltárlás nincs az Árpád utca átsorolt szakaszán.</p>
<p align="center">Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete</p>	<p>A PMTrT 9. §-a alapján az egyedileg meghatározott, településhatárosan lehatárolt megyei övezettel érintett települések településrendezési eszközei készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10 %-al lehet magasabb, a legkisebb zöldfelületi arány pedig 5 %-al alacsonyabb, mint az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület sajátos használat szerinti területéhez rendelt érték.</p> <p>A jelen módosítások nem ilyen jellegűek.</p>
<p align="center">Klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete</p>	<p>A klimaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete a PMTrT 12. §-a szerint a közigazgatási határok mentén lehatárolt övezet, amely Újhartyán területét is magában foglalja. Az érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája és településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során meg kell fogalmazni a vizek helyben tartására és</p>

	<p>helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, illetve a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat.</p> <p>A 3 db átsorolt lakótelken növekszik a beépített telekrész és a burkolt felületek aránya, csökken a telek zöldfelületi fedettsége, de ennek kedvezőtlen hatása városi szinten csekély. A gazdasági besorolás bővítése a hatályos tervi állapothoz képest beépítettségben és burkolt felületi arányban nem jelent változást, így negatív hatása a települési klímára nincsen. Javasolt a módosítással érintett telkeknél a telekhatárok mentén fák facsoportok ültetésének ösztönzése.</p>
--	--

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat a **tervezett területfelhasználási egységek kijelölését korlátozó térségi övezet nincs.**

4.4. EGYÉB, TERÜLETFELHASZNÁLÁSRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

A településszerkezeti terv módosítása során új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik, nem kerül sor zöld-, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási és természetközeli terület megszüntetésére.

Újhartyán nem borvidéki település, de a Duna-Tisza közti földrajzi jelzésű borszőlő termőhely része. A közigazgatási területen I-II. osztályba sorolt borszőlő termőhelyi kataszteri területekkel nem rendelkezik. Az **Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter** I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészetekkel sem rendelkezik. Így a módosítási helyszínek **nincsenek átfedésben.**

5. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ, MÁS JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT VÉDELMEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

A 2. módosítással érintett területen a két országos mellékút: a 4606 j. Pilis – Dabas összekötő út és a 46109 j. Örkény – Újhartyán bekötő útmentén 50 méteres védőtávolság biztosítandó, ahol létesítmény elhelyezése a közút kezelőjének hozzájárulásával történhet (a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 42/A § (1) bekezdése alapján).

6. MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT INFRASTRUKTÚRA HÁLÓZATOK VÁLTOZÁSA

A területfelhasználási átsorolások nem idéznek elő változást a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastrukturális hálózatban. Nem változik az országos mellékutak szerepe és vonalvezetése. A részterületek az országos és helyi kiszolgáló utakon megközelíthetőek. Az Árpád utca szabályozási szélessége változatlan marad.

A fejlesztésre kijelölt területek kiszolgálása lakóterületek jelentősebb terhelése nélkül megvalósítható. A csoportházakat (1. módosítás) teljes közműellátással, az autómosót (2. módosítás) is teljes közműellátással kell megvalósítani. A kiépített vezetékes hálózat kapacitása a fejlesztések igényeit ki tudja elégíteni. Amennyiben még sem a fejlesztés részeként a kapacitás bővítést végre kell hajtani.

7. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitásértékhez képest nem csökkenhet. A településszerkezeti terv készítésekor a területek biológiai aktivitásértékét a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet, mint a törvényben hivatkozott külön jogszabály előírásai szerint kell számítani.

A 141/2019. (V. 23.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott, a teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálatok Újhartyán biológiai aktivitás érték számítása során **+14,81** pontérték növekmény keletkezett. **Ez jelen módosítással nem változik, mivel az átsorolások beépítésre szánt területfelhasználások között történnek.** A módosítás során biológiai aktivitás érték egyensúly számítása nem válik szükségessé, mivel nem kerül sor új beépítésre szánt terület kijelölésére.

Újhartyán változatlanul +14,81 biológiai aktivitási pontérték többlettel rendelkezik. A biológiai aktivitásérték növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településszerkezeti terv elfogadásáig felhasználható (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (8) bekezdése alapján).