



TER·T·REND

H-1016 - Budapest, Gellérthegy u. 16. • tel: +36 1 488-0202 • fax: +36 1 488-0199 • tertrend@tertrend.hu • www.tertrend.hu

ÚJHARTYÁN VÁROS



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
1 RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



RÖVID EGYEZTEZÉSI ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (2) bekezdése szerint

E-TÉR azonosító: 24504

2025. JÚNIUS

ÚJHARTYÁN VÁROS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

KÉSZÍTETTÉK:

Önkormányzat részéről: Farkas Gábor DLA
települési főépítész

Településrendezés: **TÉR-T-REND Kft.**

Cseri Gabriella
okl. településmérnök, okl. terület-és településfejlesztő szociológus
településtervező: TT-01-4867

Révész László
településmérnök

Farkas Zsuzsanna
okl. tájépítésmérnök

Papp Livia Katalin
okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, Adorján Anna
környezetalakítás: okl. tájépítésmérnök, településmérnök
településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező, TK 13-1263

Közlekedés, **TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.**
közművek, hírközlés:

Tóth Attila Gábor
okl. építőmérnök, településmérnök
településtervezési közlekedési tervező, Tkö-01-10559
településtervezési víziközmű tervező: V-01-10559

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TARTALOMJEGYZÉK:

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	1
TARTALOMJEGYZÉK:.....	1
1. ELŐZMÉNYEK	2
2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA	4
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	4
3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK.....	4
3.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	5
3.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	5
3.1.3. Országos és térségi övezetek.....	6
3.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok	10
3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	10
3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA	10
3.3.1. Útkapcsolatok	10
3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése	11
3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK	11
3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT).....	11
3.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)	12
3.4.3. Településképi rendelet (TKR) és településképi arculati kézikönyv (TAK)	13
3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA	13
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK	14
4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA	14
4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA.....	16
4.3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	16
4.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY	17
4.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA	17
4.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	17
4.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák	17
4.5.3. Országos és térségi övezetek.....	17
4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL	18
5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	18
5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT.....	18
5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.....	19
5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	21
5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	22
5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	22
5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELME.....	23

1. ELŐZMÉNYEK

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) **1 részterületre** vonatkozóan **módosítani kívánja a hatályos helyi építési szabályzatát és az ennek mellékletét képező szabályozási tervét.**

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete **141/2019. (V. 23.) számú határozatával** fogadta el az akkor hatályos jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő **településszerkezeti tervét (TSZT)**, valamint az **5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel** a város közigazgatási területére építési jogot adó **helyi építési szabályzatát (HÉSZ)** és annak **szabályozási tervi mellékleteit (SZT)**. Az azóta eltelt időben a településrendezési eszközök többször módosultak, a **településszerkezeti terv és a szabályozási tervek egységes szerkezetben kerültek dokumentálásra.**

A településen a közelmúltban felmerült **módosítási igény** a **1212 hrsz-ú telket** érinti a belterület északkeleti, M5 autópályától északkeletre és a 405. sz. főúttól északnyugatra eső részén található iparterületen. A Liebner dűlő útról megközelíthető területet a tulajdonos a szomszédos 1200 hrsz-ú telekkel **együtt kívánja hasznosítani, azonban a telekösszevonás jelenleg nem lehetséges a különböző építési övezeti besorolás miatt:** az 1200 hrsz-ú telek Gip-SZ/2 építési övezetbe, az 1212 hrsz-ú telek pedig Gip-SZ/4 építési övezetbe tartozik. A módosítás célja a 1212 hrsz-ú telek építési övezeti besorolásának megváltoztatása, a két ipari gazdasági terület besorolású telek összevonása és így a tervezett fejlesztés lehetőségének megteremtése érdekében.

A tervezett fejlesztés a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásaival és a településszerkezeti tervvel összhangban van. A fejlesztési elképzelésnek megfelelően a **szabályozási terven jelölt építési övezetek lehatárolása módosul**, az építészeti lehetőségek egy telket érintően változnak.

A módosítás esetében **együttesen teljesülnek** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69. § (1) bekezdés cb) alpont **feltételei**, azaz új beépítésre szánt terület vagy új különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléssel nem járó, művi értékvédelemmel, környezet-, táj- és természetvédelemmel, vízbázis-védelemmel és földtani veszélyforrással nem érintett építési övezet határának a módosítása történik. Ennek megfelelően a településrendezési terv módosításának egyeztetése történhet **rövid eljárás** szerint.

Az eljárás részeként a polgármester a településrendezési eszközök tervezetét a záró szakasz kezdeményezése előtt **véleményezteteti a partnerekkel** a kialakult, helyben szokásos módon, illetve az E-TÉR felületén.

Jelen egyeztetési dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a helyi építési szabályzat módosítását és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet értelmében az **alátámasztó munkarészeket** a módosítás jellegéhez igazodóan, a módosítás várható hatása szerinti területre kell elkészíteni. Jelen dokumentáció részeként a meghatározott kötelező alátámasztó szakági munkarészek azon részei kerültek kidolgozásra, amelyeket a változtatási igények érintenek. A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** 2024. szeptember 30-án hatályos **tartalmi előírásainak és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának** megfelelően, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-én hatályos II. fejezete és 1-2. mellékletei előírásainak figyelembevételével készült.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál **várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége** [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja]. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottna a módosítás települési

térségen belül, belterületen, **ipari gazdasági területen belüli építési övezeti átsorolást** jelent. A **települési környezeti vizsgálat és értékelés** szükségességét eldöntő eljárás során a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a dokumentáció elkészítését és az eljárás lefolytatását, így erre való tekintettel az Önkormányzat .../2025. (... ..) számú határozatával úgy döntött, hogy nem készített települési környezeti értékelést.

A 2019-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **települési örökségvédelmi hatástanulmány**. Mivel a dokumentáció 10 évnél nem régebbi, a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § értelmében a módosítás részeként **nem szükséges az örökségvédelmi tanulmány kiegészítése vagy készítése. A kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások műemléket, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érintenek.**

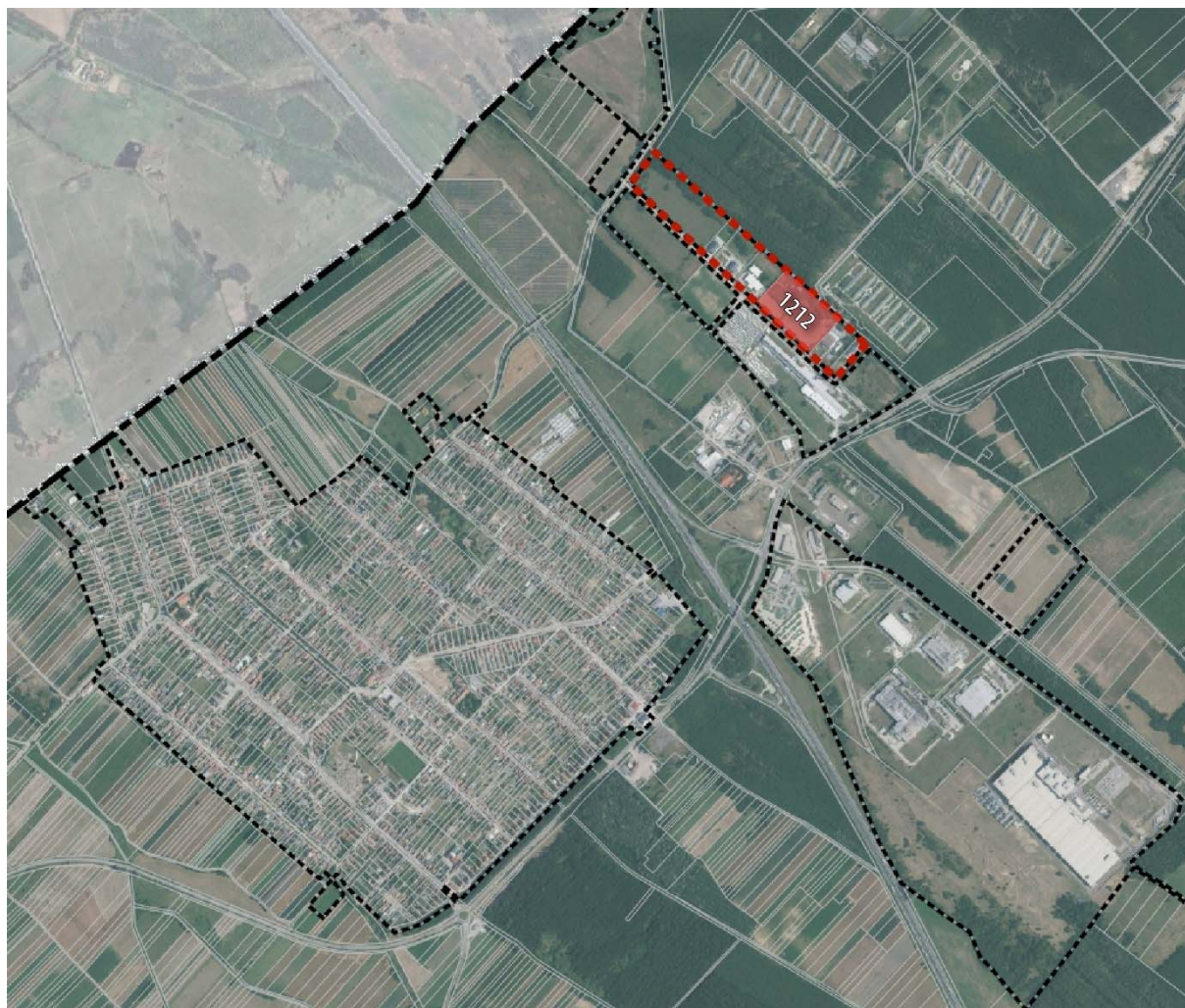
A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült, a tervező részére adatszolgáltatásként átadott, a Lechner Tudásközpont által szolgáltatott ingatlan-nyilvántartási alaptérkép digitális adatállománya alapján. A dokumentációban szereplő ortofotó-kivágatok szintén az állami adatszolgáltatásként kapott adatok felhasználásával készültek.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a tervezett beruházások kapcsán készült, alábbi adatszolgáltatásként kapott dokumentáció került figyelembevételre és felhasználásra:

- **Fröccsöntő gyártó üzem kialakítása – engedélyezési és kiviteli tervek** (készítette: Marcell-ház Kft., felelős tervező: Dézsi Tamás építészmérnök szakmérnök, 2024).

2. TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA

A felmerült fejlesztési igény **belterületi** földrészletet érint az M5 autópályától északkeletre, a Liebner dűlőben elhelyezkedő **ipari gazdasági területen**. A módosítással érintett **1212 hrsz-ú telek** az Újlengyeli úttól északnyugatra, a Horka (hrsz. 083/21) és a Liebner (hrsz. 083/22) dűlő utak, a 084 hrsz-ú saját használatú út és a 095/3 hrsz-ú út által közrezárt tömbben található kivett terület. A 2,96 ha területű telket a tulajdonos a szomszédos, 1200 hrsz-ú telekkel együtt kívánja hasznosítani.



--- a tervezési terület tömbjének lehatárolása

--- módosítással érintett terület

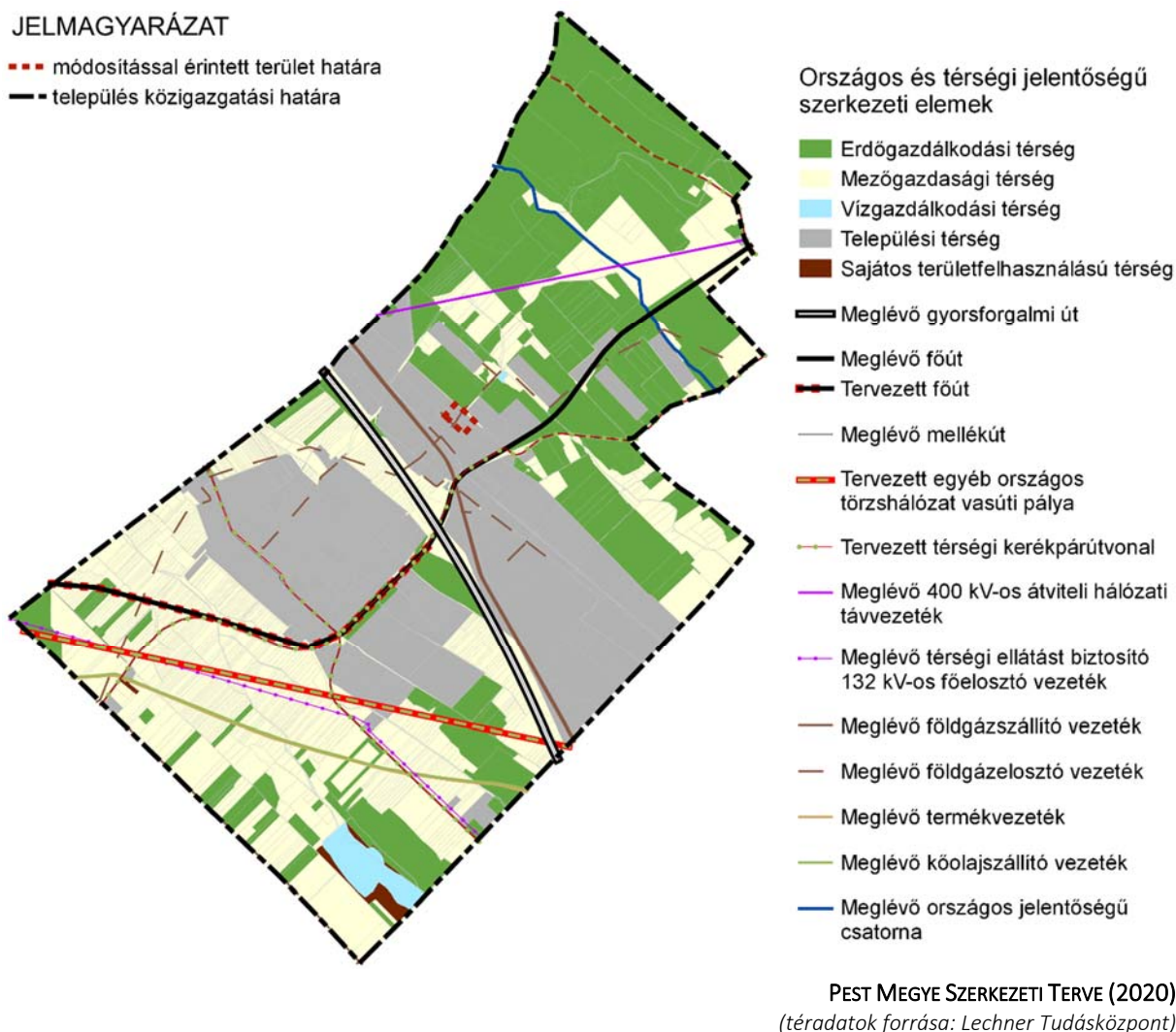
A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA
(ortofotó és alaptérkép forrása: adatszolgáltatás)

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

3.1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK

Újhartyán város területére vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: Trtv.) 2025.01.01-től hatályos állapotát, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** övezeti szabályait és Pest Megye Önkormányzata Közgyűlésének 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendeletével elfogadott **Pest Megye Területrendezési Tervét** (a továbbiakban: PMTrT) kell figyelembe venni. Ez utóbbi határozza meg az Újhartyán településrendezési eszközei készítése során

figyelembe veendő műszaki infrastruktúrahálózatok térbeli rendjét, a területfelhasználási kategóriák és az egyes térségi övezetek lehatárolását. A térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.



3.1.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A PMTrT szerkezeti tervlapja országos és térségi jelentőségű szerkezeti elemek közül a meglévő földgázelosztó vezetékek közül Újhartyán – Újlengyel érinti a tervezési területet. A tervezési területet délkelet-északnyugati tengellyel átszelő Újhartyán – Újlengyel vezetéket a településszerkezeti terv is feltünteti. A műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.

3.1.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A térségi területfelhasználási kategóriák szerint a település központi belterülete, az országos mellékúttól délkeletre elhelyezkedő távlati fejlesztési terület, valamint az M5 autópályától északkeletre húzódó gazdasági területek települési térség részét képezik. Jelen módosítással érintett terület a térségi tervekben települési térségbe sorolt és területfelhasználási, településszerkezeti változással nem jár.

A Trtv. 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

3.1.3. Országos és térségi övezetek

A településrendezési eszközök készítése során az **országos és térségi övezeteket** a meghatározott államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni, pontosítani.

Országos és térségi övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Országos övezetek			
Ökológiai hálózat magterületének övezete	PMTrT 3.1. melléklet, Agrárminisztérium adatszolgáltatása	+	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		+	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		+	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	PMTrT. 3.2. melléklet	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		-	-
Erdők övezete	PMTrT 3.3. melléklet, Nemzeti Földügyi Központ adatszolgáltatása	+	+
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	PMTrT 3.3. melléklet, Lechner Nonprofit Kft. adatszolgáltatása	+	-
Tájképvédelmi terület övezete	PMTrT 3.4. melléklet, Agrárminisztérium adatszolgáltatása	+	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	PMTrT 3.5. melléklet	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	PMTrT 3.6. melléklet, OVF adatszolgáltatás	+	-
Nagyvízi meder övezete és VTT-tározók övezete	PMTrT 3.7. melléklet	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	PMTrT 3.8. melléklet	-	-
Vármegyei övezetek			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	PMTrT 3.9. melléklet	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	PMTrT 3.10. melléklet	-	-
Tanyás területek övezete	PMTrT 3.11. melléklet	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	PMTrT 3.12. melléklet	-	-
Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek			
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterülete	PMTrT 3.13.1. melléklet	-	-
Logisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTrT 3.13.2. melléklet	+	település-határos lehatárolás
Turisztikai fejlesztések támogatott célterülete	PMTrT 3.13.3. melléklet	-	-
Kertes mezőgazdasági területek	PMTrT 3.13.4. melléklet	-	-
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek	PMTrT 3.13.5. melléklet	+	település-határos lehatárolás

A következő országos övezetek érintik Újhartyán területét, de **nem érintik a módosítás helyszínét**:



A módosítási helyszín **országos és vármegyei övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be:

Országos övezetek

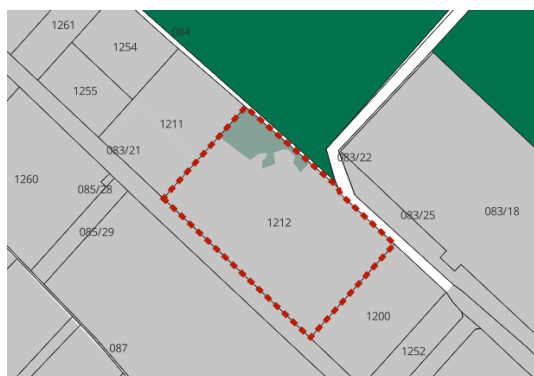
Erdők övezete

Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak.

A TrTv. 29. §-a szerint, az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az OTvT Szerkezeti Terve által kijelölt települési térségben, ill. 2018 előtt kijelölt beépítésre szánt területeken lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Az erdők övezete **érinti a módosítással érintett ingatlan északi sarkát**. Mivel az érintett terület az Ország Szerkezeti Tervében kijelölt **települési térség része**, valamint **már korábban kijelölt beépítésre szánt terület**, ezért a településrendezési tervben legalább 95%-ban erdőterület övezetbe sorolandó terület számításánál **figyelmen kívül kell hagyni**.

--- módosítással érintett terület határa
 ■ települési térség
 ■ erdők övezete

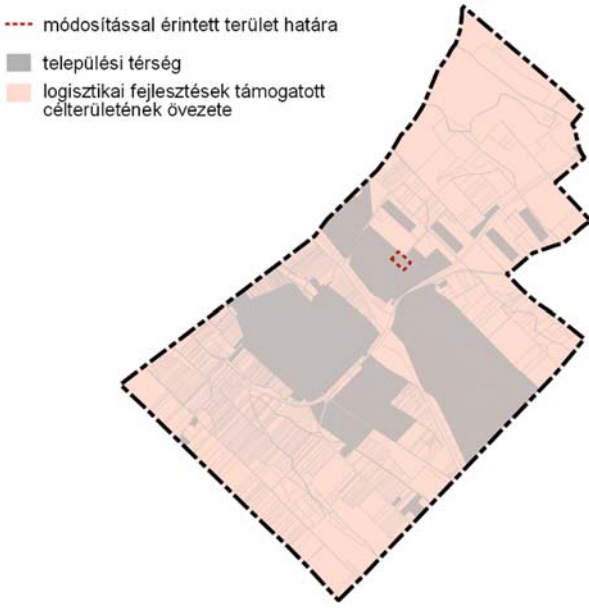


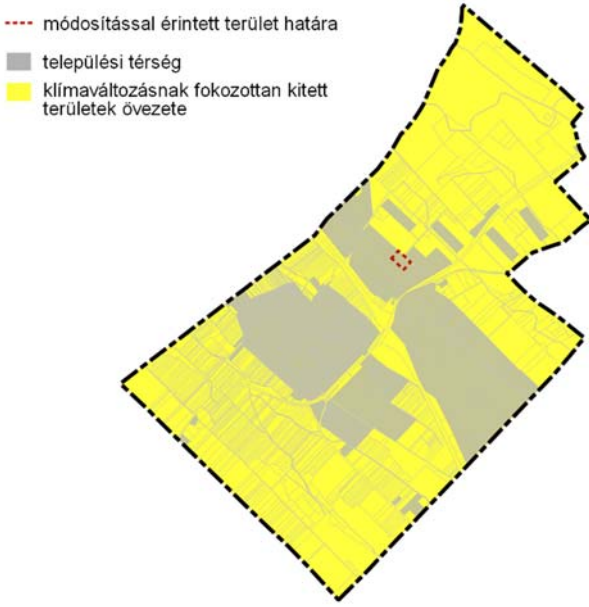
PMTrT 3.3. MELLÉKLET – ERDŐK ÖVEZETE
 (téradatok forrása: Lechner Tudásközpont)

--- módosítással érintett terület határa
 ■ települési térség
 ■ gazdasági rendeltetésű erdőrészlet
 ■ védelmi rendeltetésű erdőrészlet
 ■ egyéb részlet
 ■ szabad rendelkezésű erdő



ERDŐKRE VONATKOZÓ SZAKÁGI ADATSZOLGÁLTATÁS
 (téradatok forrása: Nemzeti Földügyi Központ)

Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	
A logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete településhatáron lehatárolt, egyedileg meghatározott megyei övezet. A PMTrT 9. §-a alapján az 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. A módosítás kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet.	 PMTrT 3.13.2. MELLÉKLETE – LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE (téradatak forrása: Lechner Nonprofit Kft.)

Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	
A klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete a PMTrT 12. §-a szerint a Homokhátságot jelenti, és 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 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. Újhartyán területén a klímaváltozással jelentkező változások a csapadék éves összmenyiségének növekedése – heves zivatarok, lokális és hirtelen nagy mennyiségű lezúduló csapadék, mely nyáron rövid, intenzív záporok, zivatarok formájában jelentkezik. A nyári csapadékmennyiség csökkenni, a téli növekedni fog, s az a kevés, ami a nyári száraz időszakban hullik, hirtelen, nagy mennyiségben érkezve először a település elöntését eredményezi, majd a homokos talajon hamar elszivárog. Az egymást követő csapadékesemények közötti idő hosszabbá válik, összességében – a növekvő csapadékmennyiség ellenére is – nagymértékű szárazodás várható (forrás: Pest Megyei Klímastratégia 2018-2030).	 PMTrT 3.13.5. MELLÉKLETE – KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE (téradatak forrása: Lechner Nonprofit Kft.)

Újhartyán területén kiemelten fontos a zöldfelületek tervezésénél a csapadék helyben tartása, majd fokozatos elsikkasztása, szivárogtatása. A megyei tervben meghatározott intézkedések közül a vizek helyben tartása, a zöldfelületek bővítése, a lombkoronaarány növelése végezhető el önkormányzati hatáskörben.

Figyelembe véve a területrendezési tervek övezeti lehatárolásait és előírásait, valamint az adatszolgáltatásokat, a részterületek a **tervezett területfelhasználási egységek** kijelölését korlátozó övezetekkel nem érintettek.

3.1.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

A módosítás során a településszerkezeti terv nem változik, **új beépítésre szánt terület** kijelölésére **nem kerül sor**. A módosítás kapcsán **zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási vagy természetközeli terület megszüntetése nem történik**.

3.2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Újhartyán közigazgatási területének szerkezete szempontjából a természetföldrajzi adottságok mellett meghatározó a települést északkelet-délnyugati irányban átszelő M5 gyorsforgalmi út és az erre merőleges, térségi jelentőségű 405. számú főút. Mindkét út a központi belterületet északkeletről és délkeletről kerüli el, így az autópálya és a főút forgalmának kedvezőtlen hatásai a kompakt központi belterületen nem érzékelhetők. A településen a lakó és a gazdasági funkciójú területek markánsan elkülönülnek, térben a főbb utak által elválasztottak, ami a lakóterületek szempontjából igen kedvező. Az **M5 autópályától északra** található a település ipari parkja, főbb gazdasági területei. A közigazgatási terület középső sávját elfoglaló települési és gazdasági területektől északra és délre mezőgazdasági, erdő, természetközeli területek találhatók.

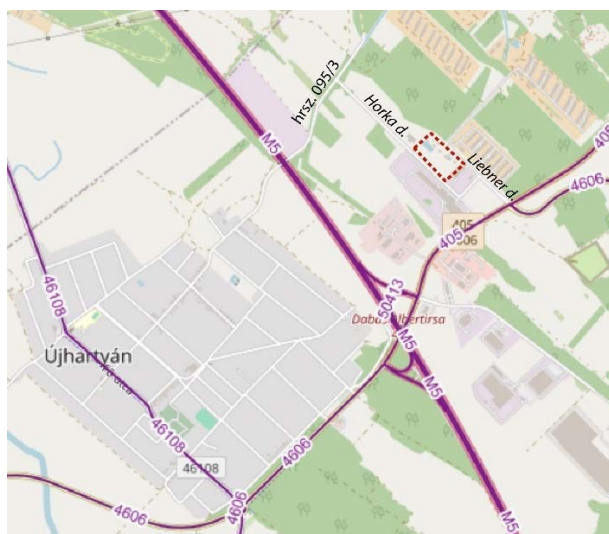
A **módosítás helyszíne** az M5 autópályától északkeletre, a 405. sz. főúttól északnyugatra található **ipari gazdasági területen** belül helyezkedik el. A terület az egykori dűlőkben kialakult gazdasági terület belső feltárási útjairól megközelíthető. A módosítás egyetlen építési telket, a 1212 hrsz-ú földrészletet érinti. A **tervezett módosítás, beruházás közvetlen környezetében nincs olyan területfelhasználás, területhasználat, amely a célzott fejlesztésre kedvezőtlen hatással lenne vagy amelyre a fejlesztés kedvezőtlenül hatna**.

3.3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

3.3.1. Útkapcsolatok

A módosítással érintett 1212 hrsz-ú telek feltárása a **Horka dűlőről** (hrsz. 083/21) és a **Liebner dűlőről** (hrsz. 083/22) is biztosítható.

A **Liebner dűlő** nevű önkormányzati tulajdonú út délkeleten a **405. sz. Albertirsa (4. sz. főút) – Újhartyán (M5) főúthoz** csatlakozik, amely Újhartyán belterülete, az **M5 autópálya** és Albertirsa irányába biztosít közúti kapcsolatot. A **Horka dűlő** az előbbiből kiágazó önkormányzati út, amely a tervezési területet délnyugatról határolja, és északnyugaton a 095/3 hrsz-ú önkormányzati úthoz csatlakozik. A 095/3 hrsz-ú út a belterület északi peremét köti össze az ipari gazdasági területtel.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATAI
(forrás: <https://kira.kozut.hu/kira/>)

A feltáró utak közterületi szélessége 10,0-20,0 m között változik, ezen belül 6,5-7,0 m széles szilárd burkolattal rendelkeznek. A tervezési részterület a jelenlegi úthálózatról közvetlenül megközelíthető, jól feltárt. Közúthálózati fejlesztési igényt a módosítás nem támaszt.

3.3.2. Jelenlegi területhasználat ismertetése

A módosítási helyszín **belterületen**, részben beépített ipari gazdasági tömbben helyezkedik el.



■ ■ ■ ■ a módosítással érintett terület lehatárolása

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET LEHATÁROLÁSA (ortofotó forrása: adatszolgáltatás)

A 1212 hrsz-ú földrészlet északi részén jelenleg 2 gazdasági épület, udvar és a legalacsonyabban fekvő területen egy 0,2 ha-os tűzvíztározó található. Az épületek megközelítése a telek nyugati sarkán létesített bejáratról a telekhatár mentén vezetett földúton történik. A cserjesávval és kerítéssel is elválasztott déli telekrészen szintén található egy kisebb, 0,08 ha-os tűzvíztározó. Ezeken felül a viszonylag sík terület legnagyobb részét gyeper borítja. A víztározókat és az északnyugati telekhatárt spontán nőtt fás szárú növényzet szegélyezi.

A tervezési területtel délkeleten szomszédos 1200 hrsz-ú telek csarnoképületei az északnyugati, 1212 hrsz-ú telek felőli telekhatár mentén sorakoznak.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNE A HORKA DÜLŐ FELŐL (forrás: Google Earth)

3.4. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS RENDELKEZÉSEIK

3.4.1. Hatályos településszerkezeti terv (TSZT)

A 141/2019. (V. 24.) számú határozattal elfogadott, többször módosított, **TSZT** jelű településszerkezeti terv a település teljes közigazgatási területét – bel- és külterületét – egy tervlapon ábrázolja.



KIVÁGAT A HATÁLYOS, 141/2019. (V. 24.) HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, 194/2024. (XI. 05.) SZÁMÚ HATÁROZATTAL MÓDOSÍTOTT, EGYSÉGES SZERKEZETŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

A hatályos TSZT szerint a módosítás tömbje egységesen, így a 1212 hrsz-ú, 2,96 ha-os földrészlet is **ipari gazdasági területfelhasználásba** tartozik, vagyis **beépítésre szánt terület**.

A tervlap ábrázolja a telket észak-déli irányban átszelő **nagy-középnymású földgáz gerincelosztó vezetéket** és annak **9,0-9,0 m-es biztonsági övezetét**.

A telek nagy részét érinti a **belvízzel veszélyeztetett terület lehatárolása**.

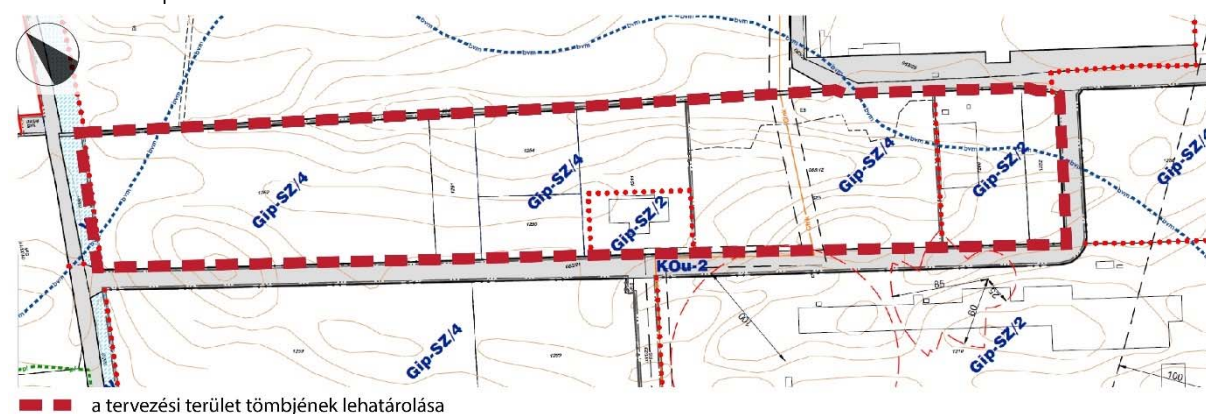
A telek déli peremét érinti a 2367 hrsz-ú telephelyen kijelölt **veszélyességi övezet lehatárolása**.

A telket délnyugatról határoló Horka dűlő a TSZT szerint tervezett helyi gyűjtőút.

A részterületre vonatkozóan egyéb korlátozást a településszerkezeti terv nem ábrázol.

3.4.2. Hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) és szabályozási terv (SZT)

A módosítás tömbjére az 5/2019. (V. 23.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat mellékletét képező **SZ-2 jelű belterületi szabályozási tervlap** vonatkozik. A helyi építési szabályzat és szabályozási terv tartalmazza az egyes területek építési övezeti, övezeti besorolását és a beépítés feltételeit és paramétereit.



KIVÁGAT A HATÁLYOS, 5/2019. (V. 23.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL ELFOGADOTT, 12/2024. (XI. 6.) ÖNK. RENDELETTEL MÓDOSÍTOTT, EGYSÉGES SZERKEZETŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL (SZ-2)

A módosítás tömbjén belül a már beépített, ipari gazdasági célra hasznosított telkek **Gip-SZ/2** jelű, a még beépítetlen földrészletek **Gip-SZ/4** jelű ipari gazdasági építési övezetbe tartoznak. Az építési övezetekre vonatkozó paraméterek nagyobb része megegyezik, két paraméter különbözik: a **Gip-SZ/2** jelű építési övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 3.000 m², míg a **Gip-SZ/4** jelű építési övezetben 15.000 m² (1,5 ha). A beépítési mód **mindkét építési övezetben** szabadon álló, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 45%, a terepszint alatti beépítés mértéke szintén 45%, a közműellátás mértéke és

módja teljes, a zöldfelület legkisebb mértéke pedig 30%. Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a **Gip-SZ/2** jelű építési övezetben 15,0 m, a **Gip-SZ/4** jelű építési övezetben 20,0 m.

A két, együttesen hasznosítani kívánt telek közül a módosítással érintett, **1212 hrsz-ú telek** jelenlegi besorolása **Gip-SZ/4**, a szomszédos, **1200 hrsz-ú**, beépített földrészlet pedig **Gip-SZ/4** besorolás alá esik.

3.4.3. Településképi rendelet (TKR) és településképi arculati kézikönyv (TAK)

A településképi védelméről szóló 17/2017. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (TKR) 1. melléklete alapján a módosítás helyszíne **sem helyi védetség alá tartozó értékkel, sem** a település központjában található **helyi területi védelem alatt álló területtel nem érintett**. A rendelet 2. melléklete szerint a tervezési terület a központi belterületet, lakóterületeket jelentő **településképi szempontból meghatározó területekkel sincs átfedésben**.

A módosítás nyomán megvalósuló új épületek, építmények tervezésénél, megvalósításánál, környezetbe illesztésénél minden esetben figyelembe kell venni a **településképi arculati kézikönyv (TAK)** szempontjait és ajánlásait. Az ipari-gazdasági jellegű területekre vonatkozó ajánlások:

- ▶ *A gazdasági, ipari épületeknek megvan a maga formai és anyaghasználati racionalizmusa, ugyanakkor nem arányokat kell, hogy tükrözzenek.*
- ▶ *Irányadó a (tagolt) magastető használata, a tájképbe illő cserépfedéssel vagy lemez/fémlemez fedéssel a barna vagy szürke árnyalataiban. A hajlásszög tekintetében elfogadható a csarnok fesházhoz igazodó alacsonyabb érték is.*
- ▶ *Lapostető csak fenntartott (megfelelően gyomirtott) kavicsszórással és/vagy intenzíven gondozott zöldtetővel javasolt.*
- ▶ *Javasolt a fogadóépület, bejárat, iroda funkciók nem könnyűszerkezetes, igényesebb kialakítása, természetes anyaghasználattal. Javasolt megoldás az egyszerű épülettömeg (csarnokszerkezet) közterületi fő homlokzatának a cég arculatát kifejező, a maradandót, megbízhatóságot sugalló hagyományos építőanyagokkal történő kialakítása.*
- ▶ *Nem elfogadható a rikító színekben pompázó acélvázcsarnokok kihelyezése. Homlokzaton – mérlegelve az épület méretét és a környezetben elfoglalt helyét, javasolt a környezetbe (égbolt, talaj) olvadó színek, például grafitszürke, antracit vagy a meleg, visszafogott földszínek használata.*
- ▶ *Nem javasolt a csillogó felületek használata és a feltűnő, harsány, a teljes homlokzatot vagy tetőt elfoglaló cégnevek, logók megjelenítése sem.*
- ▶ *Nagyon fontos az épületeket takaró és árnyékoló honos növényzet (fák) telepítése és az udvar, valamint a parkolók kulturált, parkosított kialakítása.*
- ▶ *A szabadtéri raktározást a tájképvédelem miatt is ajánlott takarófásítással körbevenni.*
- ▶ *Amennyiben a terület mérete engedi, javasolt az épülethez tartozó parkolót nem egybefüggően, hanem bokrosan (a parkolók több csoportban jelennek meg) kialakítani, amelyek között gazdagon fásított-növényesített szigetek vannak. Ha ez a fajta kialakítás nem megoldható, a parkolót fásítani javasolt, a kezdeti növekedési fázisban pedig intenzíven gondoskodni kell a megfelelő locsolásról.*

3.5. A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY ÖSSZEFOGLALÁSA

Újhartyán város közigazgatási területén **1 belterületi helyszínen** merült fel az Önkormányzat részéről a hatályos településrendezési eszközökben szereplő építési övezeti besorolások módosítása.

Az ipari gazdasági területfelhasználásba és **Gip-SZ/4** jelű építési övezetbe sorolt **1212 hrsz-ú telket** (29.597 m²), amelyen jelenleg 2 gazdasági épület, udvar és 2 tűzivíztározó található, a tulajdonos a Start Plast Kft. és a Fehér Plasztik Kft. együtt kívánja hasznosítani a szomszédos, **Gip-SZ/2** jelű építési övezetbe tartozó **1200 hrsz-ú telekkel**. Az 1200 hrsz-ú telek jelenlegi beépítettsége az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján 18%. A 10.397 m²-es földrészleten jelenleg **új**, a meglévő épülettől független **fröccsöntő üzem épül**. A tervek szerint a téglalap alaprajzú, acél vázszerkezetű csarnok az üzemtér helyiségtől elválasztott, emeletes iroda épületrészben kiszolgáló helyiségekkel is rendelkezik. Az épület tervezett bruttó alapterülete 1.237,87 m², így a telek tervezett beépítettsége 33,26%. A műszaki leírás szerint a

csarnokot szendvicspanelek határolják, a tetőszerkezet 7°-os lejtéssel készül acélrácsos tartószerkezettel, fehér színű tetőpanelekkel.



AZ 1200 HRSZ-Ú TELKEN JELENLEG KIVITELEZÉS ALATT ÁLLÓ FRÖCCSÖNTŐ GYÁRTÓ ÜZEM KIALAKÍTÁSA – ENGEDÉLYEZÉSI TERV – LÁTVÁNYTERVEK (készítette: Marcell-ház Kft., 2024)

A későbbiekben a most épülő **üzemcsarnok bővítése** tervezett, ami az 1200 hrsz-ú telken már nem hajtható végre, ezért a beruházó **a két telek összevonását** tervezi. A telekalakítás akadálya a két földrészlet különböző építési övezeti besorolása, ezért a fejlesztés megvalósításához a településrendezési eszközök módosítása, **a 1212 hrsz-ú telek építési övezeti besorolásának megváltoztatása szükséges.**

A terület a Liebner és a Horka dűlő utakról megközelíthető, közművekkel az utak mentén meglévő közműhálózatokról ellátható.

A módosítás célja **a 1212 hrsz-ú teleknek a jelenlegi Gip-SZ/4 helyett Gip-SZ/2 építési övezetbe történő átsorolása** és ezzel a telekalakítás lehetőségének megteremtése.

A módosítási igény a településszerkezeti tervet nem érinti. **A szabályozási tervi módosítás kizárólag a 1212 hrsz-ú telket érinti.** A SZT szintjén **építési övezeti átsorolást** tesz szükségessé, meglévő, a HÉSZ-ben meghatározott építési övezetbe.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

4.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

A településrendezési eszközök készítése során a teljes közigazgatási területre vonatkozóan részletes alátámasztó javaslatok készültek. **Jelen dokumentáció csak a módosításokkal érintett részterületre vonatkozóan és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó munkarészeket.**

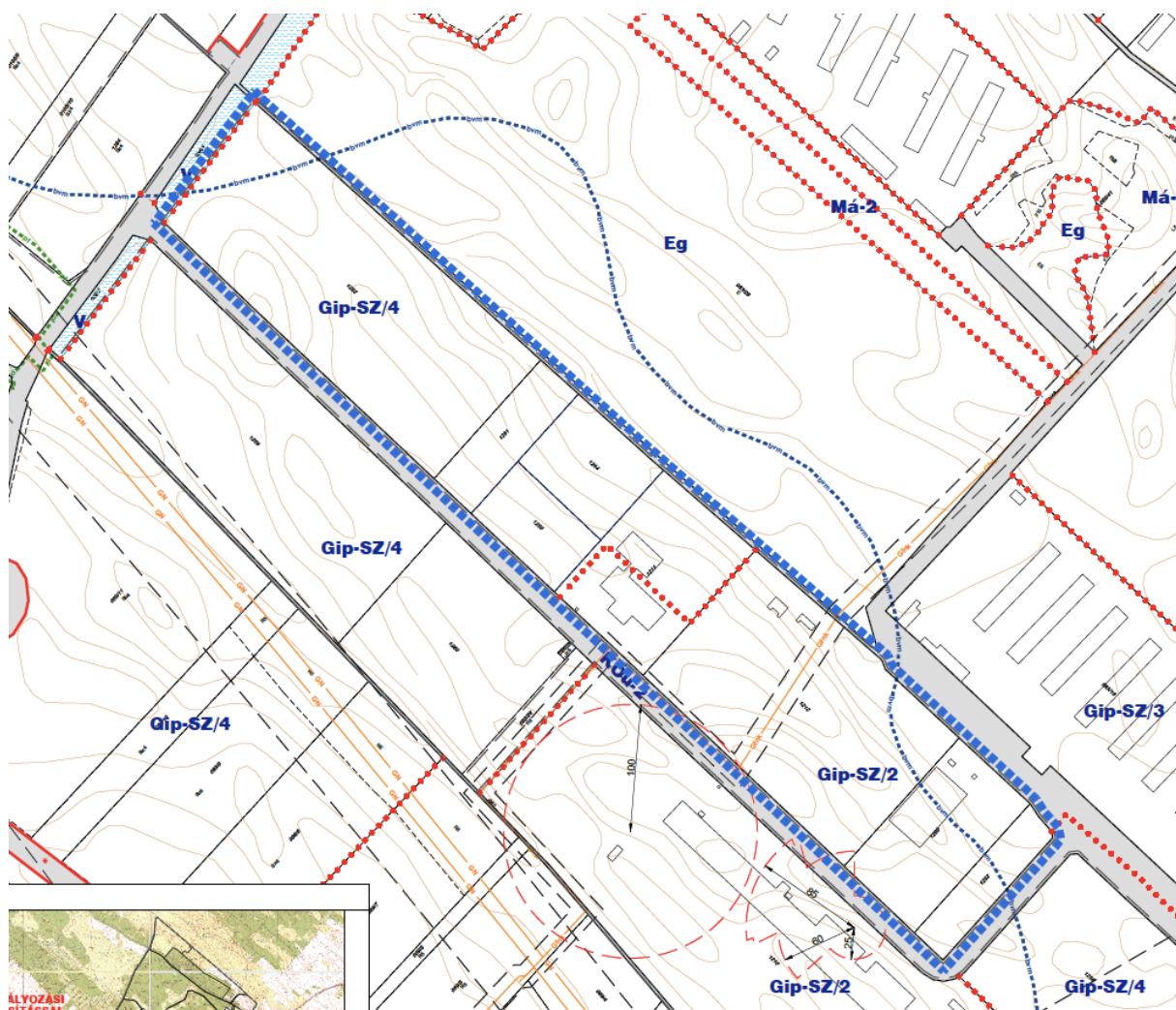
Jelen módosítás célja az érintett területre vonatkozó építési előírások, az építési övezet módosítása, a beruházói és önkormányzati igények figyelembevételével.

A módosítási igény a magasabb szintű területrendezési tervek kereteivel, a településfejlesztési koncepció elhatározásaival és a településszerkezeti tervvel összhangban áll.

A módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti.

A részterületre készülő, **SZ-2/M6/25** jelű **szabályozási terv** beépül a hatályos, az 5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelettel elfogadott **helyi építési szabályzat** mellékleteként elfogadott szabályozási tervbe.

A 1212 hrsz-ú telek a hatályos HÉSZ 27. § (9) bekezdése szerinti **Gip-SZ/2 jelű építési övezeti besorolást kap**. Ennek megfelelően változik a Gip-SZ/2 és a Gip-SZ/4 jelű építési övezetek határa. A módosítással érintett tömb többi részén az építési övezeti besorolások, a szabályozás változatlanok maradnak. Felhívjuk a figyelmet azonban, hogy a rendezési terv 2019-es elfogadása óta az érintett területen telekalakítás történt, mely a jelenlegi országos jogszabályi környezetnek nem felel meg (jelenleg 1211 hrsz) és jelenlegi HÉSZ előírásaikkal nincs összhangban, ezért a településterv készítésénél felül kell vizsgálni az érintett építési övezetek lehatárolását.



KIVÁGAT A TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERVLAPBÓL

A Gip-SZ/2 jelű építés övezet hatályos, HÉSZ-ben meghatározott előírásai nem változnak. **A 1212 hrsz-ú telkekre vonatkozó telekalakítási és építési paraméterek** a következőképpen módosulnak:

	hatályos építési övezet: Gip-SZ/4		tervezett építési övezet: Gip-SZ/2
a kialakítható telek legkisebb területe	15.000 m ² (1,5 ha)	→	3.000 m ²
a beépítési mód építési helye	szabadon álló		szabadon álló
a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	45%		45%
terepszint alatti beépítés mértéke	45%		45%
épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	20,0 m	→	15,0 m
a közműellátás mértéke és módja	teljes		teljes
zöldfelület legkisebb mértéke	30%		30%

4.2. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A településrendezési eszközök módosításának elsődleges hatása, hogy az érintett belterületi telkek összevonása és a tervezett ipari célú beruházás meg tud valósulni, ezáltal az Újlengyeli úttól északnyugatra található ipari gazdasági terület épületállománya, funkciói az 1200 és 1212 hrsz-ú telkeken rendezett formában, a tulajdonos terveinek megfelelő módon bővíthetők.

A módosítás nyomán jelenleg is beépítésre szánt területen módosul a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv. **Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** A 1212 hrsz-ú telkek a szomszédos 1200 hrsz-ú telekkel megegyező, **Gip-SZ/2 építési övezeti besorolást kap**, így lehetővé válik a telkek összevonása és együttes hasznosítása.

A módosítás a **meglévő, jelenleg is ipari gazdasági besorolású építési telket** sorolja másik építési övezetbe, a beépítés feltételei és paraméterei közül kizárólag a kialakítható telek legkisebb területe és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke módosul. A legkisebb telekterület 15.000 m²-ről 3.000 m²-re, míg az épületmagasság maximuma 20,0 m-ről 15,0 m-re csökken. A többi paraméter a jelenleg előírtakkal megegyezik, így a terület távlati beépítési intenzitása a módosítás hatására nem változik. **Az eredeti tervhez képest a módosítás nem számottevő.**

A tervezett módosításnak, jellegéből és az igénybevett terület méretéből adódóan, csak a közvetlen környezetére lesz hatása, ahol nem találhatóak védendő területhasználatok. A tervezett fejlesztés az építés és az üzemelés időszakában is helyileg kismértékű, időszakos forgalomnövekedést jelenten (zaj- és rezgésterhelés, esetleg levegőminőség-változást), a terhelés várhatóan nem haladja meg az előírt határértékeket.

A fejlesztés megvalósításának a közlekedéshálózati elemekre nincs hatása, a módosítással érintett terület közlekedési kapcsolatai nem változnak.

4.3. KÖRNYEZETALKÉPZÉSI JAVASLAT

A módosítás nyomán beépülő ipari gazdasági területen az új épületek, építmények elhelyezésénél és azok környezetrendezésénél a HÉSZ-ben meghatározott építési övezeti paramétereken túl javasolt figyelembe venni a környező telkek épületállományát, azok elhelyezését és a telken jelen lévő növényzetet, vízfelületeket is. A létesítmény elő-, oldal- és hátsókertjében a funkcióhoz és a gazdasági terület képéhez, a környező tájhoz illeszkedő, **többszintes zöldfelület kialakítása szükséges**, a meglévő fás szárú növényzet és gyepfelület minél nagyobb arányú megtartásával. Ez a fenntarthatóság, az erőforrásokkal való racionális gazdálkodás, az ökológiai és a rekreációs funkciók mellett a terület, a kialakítandó parkolók árnyékolásában is fontos szerepet játszhat.

4.4. TERÜLETI MÉRLEG ÉS BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EGYENSÚLY

A település területi mérlege nem módosul, így a biológiai aktivitás egyensúlyának számítása sem válik szükségessé.

4.5. TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az összhangot 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 Pest Megye Területrendezési Tervének (PMTrT) előírásaival kell igazolni.

4.5.1. Országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A Trtv. és a PMTrT szerkezeti tervlapjain szereplő **műszaki infrastruktúra-hálózat térbeli rendjét a településrendezési eszközök jelen módosítása nem érinti.**

A tervezett épületelhelyezés során figyelembe kell venni a 1212 hrsz-ú telket átszelő **nagy-középnymású földgáz gerincelosztó vezetéket** és annak **9,0-9,0 m-es biztonsági övezetét.**

4.5.2. Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

A módosítással érintett terület a hatályos PMTrT szerkezeti terve szerint **települési térség részét képezi.** A településrendezési eszközök készítése során a települési térségben **bármely területfelhasználási egység** kijelölhető.

4.5.3. Országos és térségi övezetek

A módosítás kapcsán a területrendezési tervekben lehatárolt országos és térségi övezetekre vonatkozó előírások a következő szerint teljesülnek:

Országos és térségi övezetek	Településszerkezeti terv megfeleltetése
Erdők övezete	Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia , kivéve az Trtv. szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [Trtv. 29.§]. A módosítás helyszínét kis mértékben érinti az erdők övezete, azonban a területen nem található erdőtervezett erdő, valamint a térségi tervekben kijelölt települési térség része , így az erdőterület övezetbe sorolandó terület számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	Újhartyán érintett a településhatárosan lehatárolt logisztikai fejlesztések támogatott célterületének egyedileg meghatározott vármegyei övezetével, ahol a településrendezési eszközök készítése során – azokon a logisztikai fejlesztésre kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a települési önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területté minősít – az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott beépítési paraméterektől való eltérésre van lehetőség. A módosítás kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet.
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	A település érintett a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek egyedileg meghatározott vármegyei övezetével, ahol a településrendezési eszközök módosítása során meg kell fogalmazni a vizek helyben tartására és 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. A módosítás kapcsán a klímaváltozás hatásainak csökkentését a célzott építési övezetre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány betartása , valamint a

	zöldfelületek megfelelő kialakítása szolgálja. Az erre vonatkozó javaslatok a szakági alátámasztó munkarészben kerülnek részletezésre (5.1. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat).
--	--

4.6. ÖSSZHANG A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL

A Képviselő-testület 254/2014. (XI. 18.) számú határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepció a megfogalmazott jövőkép – „**Falusi gyökerek – Városi jövő**”: **Erőtéljes közösségi hagyományaira építő és stabil gazdasági alapokon nyugvó élhető kisváros** – jegyében a következő átfogó fejlesztési célokat tűzte ki:

- o népességmegtartás és fenntartható népességnövekedés,
- o **gazdaságfejlesztés**,
- o településkép javítása, környezetfejlesztés,
- o településközi együttműködés erősítése, kisközponttá válás.

Jelen módosítás elsősorban a **munkahelyteremtés** rész célhoz illeszkedik. Az ipari gazdasági területen tervezett fejlesztés lehetővé tételével a telephely bővülése, fejlesztése hajtható végre, amely a vállalkozás tevékenységének növekedését teszi lehetővé.

A módosítások összhangja a településfejlesztési koncepcióval biztosított.

5. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

5.1. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A módosítás helyszíne a **belterület határán** helyezkedik el, kis léptékű, egyedi ipari gazdasági jellegű fejlesztés megvalósítását teszi lehetővé. Az igénybe venni kívánt területen **védett vagy védendő természeti érték nem található**, természetvédelmi, Natura 2000 vagy ökológiai hálózat lehatárolás nem érinti. A tervezési területen felszíni vízfolyás nem található, az érintett élőhelyek alacsony természetességűek. A módosítás kapcsán **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. Táj-, természet- és környezetvédelmi szempontból a módosítás a korábbi tervi állapothoz képest nem jelent nagymértékű változást: **meglévő ipari gazdasági építési övezetek közötti átsorolás** történik. A beépíthetőség mértéke nem változik, kisebb (legalább 3.000 m²-es) telkek kialakítására lesz lehetőség, és ezeken alacsonyabb, legfeljebb 15,0 m-es épületeket lehet elhelyezni.

A jellemzően sík, átalakulóban lévő mezőgazdasági tájban megjelenő ipari gazdasági terület jelenti Újhartyán északi településszegélyét. A 1212 hrsz-ú telken **táji értéket** képviselnek a **tűzivíztározók vízfelületei** és az azokat övező, valamint helyenként a telekhatárokon, az eltérő funkciójú területek határán megjelenő **fás szárú növényzet**. A külterület északi részét uraló erdőtömböknek és részben a 405. sz. főút mentén húzódó zöldsávnak köszönhetően az ipari gazdasági terület és így az érintett telephely is csak az egykori dűlőket feltáró, ma az iparterület belső feltáró útjaként funkcionáló utak irányából látható. A módosítás nyomán megvalósuló fejlesztés **a tájképre jelentős hatást nem gyakorol**.

A TÉKA (Tájérték Kataszter) adatbázisa Újhartyán területén 17 db **egyedi tájértéket** tart számon. A tervezési terület környezetében a települési értékként a Tkr-be is beemelt **Liebner-kereszt** található, amely a 405. sz. főút és a Liebner dűlő kereszteződésében áll, a módosítással érintett területtől több, mint 300 m távolságra. A tervezett beruházás nincs hatással a tájértékre, sem annak feltárulására, láthatóságára.

A fejlesztéssel érintett területen csökken a gyepterület, biológiailag aktív felületek szűnnek meg, és beépített, közlekedési, rakodó-, parkolófelületek jelennek meg. Javasolt a határoló közterületek irányából **egy 8-10 m széles zöldsáv megőrzése és többszintes növényállomány (fák, cserjék, gyepszint)**

telepítése, kompenzálандó a beépített és burkolt felületek növekedését, javítva a mikroklimát és településképi szempontból biztosítva a telephely, az iparterület rendezett megjelenését.

A módosítási helyszínre vonatkozó célzott Gip-SZ/2 jelű építési övezetben a beépítésnél alkalmazható **legkisebb zöldfelületi arány 30%**. A telek, telkek zöldfelületeinek a nagyobb, könnyen kezelhető egységekből és változatos növénykiültetésekkel történő kialakítása biztosítja, hogy az valóban funkcionális, fenntartható és kondicionáló hatású legyen. A legalább 30% zöldfelület, megfelelő kialakítás mellett, lehetőséget teremt a **klímaváltozás hatásaival szembeni védekezésre is** (szikkasztófelületek kialakítása, árnyékolás fatelepítéssel). Javasolt a termőhelyi és éghajlati viszonyoknak megfelelő, a klímaváltozás kihívásait jobban viselő, őshonos fajok vagy azok fajtái, az ökológikus – kevés öntözést igénylő – növényalkalmazás. A zöldfelületeket **kertépítészeti terv alapján**, legkésőbb az épületek használatbavételéig szükséges kialakítani.

A módosítás nyomán bővülő telephelyen lehetőség nyílik a **parkoló- és tetőfelületeken összegyűlő csapadékmennyiség tározására, szikkasztására**, amely ezáltal késleltetve és kisebb mennyiséggel terheli a befogadó közcsatornát. Előnyös szikkasztási eszköz a földalatti szikkasztóláda, -doboz vagy -blokk: a burkolt felületek alá is beépíthető, függőlegesen egymásra sorolható (drénkútként is szolgálhat). Ülepítő aknán keresztül, a parkoló- és tetőfelületek tisztított vize is belevezethető, a többletvíz továbbítható. Lehetőség van földalatti csapadékvíz-tározó tartály telepítésére, ezek térfogata 10 m³ is lehet, a tárolt víz öntözésre is felhasználható. Min. 60 cm földtakarást igényelnek, így kisebb fák és nagyobb cserjék is ültethetők föléjük, terepszinten azonban megjelenik egy takarást igénylő akna.

Összességében elmondható, hogy a tervezett beruházás védett elemet nem érint, a fejlesztés kapcsán a táji, természeti környezet értékeit veszélyeztető hatás nem várható. A tervezett létesítmény megfelelő, **egységes kertépítészeti koncepció alapján történő, háromszintes, honos fajokból álló, biodiverz zöldfelületek kialakításával** a környezetbe illeszthető. A **beruházás hatása a tájhasználati, táj- és településképvédelmi szempontok megfelelő érvényesítése és betartása mellett összességében elfogadható.**

5.2. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A teljes közigazgatási területre 2019-ben készült megalapozó vizsgálatokhoz részletes közlekedési vizsgálat készült „A településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei – Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Jelen tervmódosítás során, a tervezési feladat jellegéből adódóan, csak a tervezési területre vonatkozó vizsgálat és javaslat készül el.

Közúti közlekedés

A térség legjelentősebb közúti közlekedési tengelyei az M5 autópálya és az 5. számú Budapest–Szeged–Röszke elsőrendű főút. Az M5 autópálya és a 405. számú Albertirsa (4. sz. főút) – Újhartyán (M5) elsőrendű főút csomópontja a központi belterület és a fejlődő ipari gazdasági terület között, a tervezési területtől délre található. A közigazgatási területtől délnyugatra haladó 5. sz. főút a 4606 j. Dabas–Újhartyán összekötő úton keresztül érhető el.

A módosítás helyszíne a 405. sz. főútra nyíló *Liebner dűlő* és az ebből leágazó *Horka dűlő* önkormányzati utak között helyezkedik el, így két irányban is rendelkezik közterületi kapcsolattal. A feltáró utak közterületi szélessége 10,0-20,0 m között változó, valamint 6,5-7,0 m széles, megfelelő állapotú szilárd burkolattal rendelkeznek.

A módosítás nem érinti a településrendezési eszközök felülvizsgálata során települési szinten megvizsgált, közlekedési hálózatra, forgalmi rendszerre vonatkozó korábbi fejlesztési elképzeléseket. A

meglévő közutak megfelelnek a tervezett beruházások megvalósulása esetén létrejövő forgalomnak, ezek fejlesztése nem szükséges.

Közösségi közlekedés

A településen a közösségi közlekedés fontos szerepet játszik, köszönhetően az 5. számú főközlekedési útvonalnak. A helyközi járatok a város területén a városi tömegközlekedés járatai is egyben. Az *Újhartyán, ipartelep* megálló a 405. sz. főút mentén, a tervezési területtől délre, a belterület irányában található. A módosítás várhatóan nem befolyásolja jelentősen a közösségi közlekedés járatai iránti igényt, fejlesztés ezen a területen nem szükséges.

Parkolás

Az ipari létesítményekhez, a későbbiekben tervezett fejlesztésekhez tartozóan a parkolást minden esetben 100%-ban a telken belül kell megoldani. Az OTÉK 4. számú melléklete alapján egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani az ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után, valamint az iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után.

Az **1200 hrsz-ú telken** a Liebner dűlő útról megközelíthető meglévő parkoló 20 személygépjármű biztosítja. A jelenleg kivitelezés alatt álló létesítményben 1023 m² üzemtér és 116,17 m² iroda kap helyet, így **összesen 12 db új parkolóhely biztosítására van szükség**. A tervezett, 12 férőhelyes parkoló a Horka dűlő útról közelíthető meg. A parkolót javasolt kiemelt szegéllyel ellátni, és a felületén összegyülekező csapadékvizet olajfogó műtárgyon keresztül a befogadóba vezetni.

A fröccsöntő üzem műszaki leírása szerint az 1200 hrsz-ú ingatlanon a stabilizált gépjárműforgalmi út, parkolók és beton térkő burkolatú járda által igénybevett területen kívül fennmaradó telekrész zöldfelületként kerül kialakításra. A módosítás nyomán kialakításra kerülő új telken/telkeken tervezett fejlesztések kapcsán a későbbiekben újabb parkolóhelyek kialakítása válhat szükségessé. Ezek elhelyezésénél szem előtt kell tartani a funkcionalitás mellett a burkolt felületek minimalizálást és a legalább 30%-os zöldfelületi arány megtartását.

Az OTÉK 42. § (7) bekezdése alapján 10 parkolóhely felett, a napenergia-hasznosító létesítményekkel nem lefedett parkolóterületeknél a parkoló fásítását minden megkezdett 6 db parkolóhely után 1 db, nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 1 m² szabad földterület biztosításával, amely 1 m² alatti területei a telek zöldfelületébe nem számíthatók be. A fröccsöntő üzem építéséhez készült műszaki leírás alapján **2 db lombhullató fa** kerül telepítésre a parkolóval szemben található zöldfelületen. A biológiai aktivitás növelése és az árnyékolás, kedvezőbb mikroklima érdekében a kötelező minimumon felül további növénytelepítéssel komplex, intenzív zöldfelületek kialakítása javasolt.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési terület környezetében **sem járda, sem kerékpárút nincs kiépítve**. A 405. sz. főút és a 4606 j. Dabas–Újhartyán összekötő út mentén a térségi tervekben és a településszerkezeti terven is szerepel a Ráckeve – Dabas – Pilis – Nagykáta **tervezett térségi kerékpárút** nyomvonala.

Az érintett gazdasági terület a központi belterületen kívül helyezkedik el, a kettő között húzódik az M5-ös autópálya és annak csomópontja. A terület a 405. sz. főúton keresztül közelíthető meg, így a gépjárművel történő közlekedés a jellemző. Mivel a gazdasági terület a belterülettől kevesebb, mint 1,5 km távolságra található, hosszabb távon javasoltak a főút mentén a gyalogos és kerékpáros közlekedés biztonságát növelő fejlesztések (gyalogjárda, kerékpárút kiépítése).

A tervezett létesítmény körül kerékpártárolók, -támaszok kialakítása szükséges. Az OTÉK 7. számú melléklete alapján az ipari egységhez tartozóan **minden megkezdett 10 munkahely után 1 db kerékpár elhelyezését kell biztosítani**.

A módosítás kapcsán közlekedésfejlesztési igény nem merül fel. A fejlesztési terület közútról, közterületről történő megközelítése megoldott. A telkeken belül az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a belső utak kialakíthatósága, a tűzoltási igények, felvonulási utak biztosíthatók legyenek.

A módosítás nem érinti a településrendezési tervek felülvizsgálata során települési szinten megvizsgált, közlekedési hálózatra, forgalmi rendszerre, közösségi, gyalogos és kerékpáros közlekedésre, valamint a közterületi és telken belüli parkolásra vonatkozó korábbi fejlesztési elképzeléseket.

5.3. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Újhartyán területén a közüzemi hálózatok kiépítettek, és képesek a távlati igények kielégítésére. A módosítással érintett ipari gazdasági építési övezetben a közműellátás mértéke a **teljes közművesítettség**, vagyis az energiaellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítás, a közterületi csapadékvíz-elvezetés vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással biztosítandó. A módosítási helyszínen rendelkezésre állnak a vízellátás, vízelvezetés, villamosenergia- és gázellátás, valamint a hírközlés hálózatai.

A módosítás a korábbi tervi állapothoz képest többlet közműfejlesztési igényt nem támaszt, mivel a 1212 hrsz-ú telek a jelenlegi településrendezési tervben is Gip jelű ipari gazdasági építési övezetbe tartozik.

Víziközművek

Vízellátás

A településen a víziközművek a DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft. szolgáltatási területéhez tartoznak. A 1200 hrsz-ú telken kivitelezés alatt álló épület számára a hidegvíz bekötés biztosított a meglévő közműhálózatról. Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a DAKÖV Vízügyi Kft. hozzájárulása után történhet. A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása. A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzivíz-szükségletet is.

Szennyvíz-elvezetés

Az épület számára a szennyvízelvezetés új, kiépítésre kerülő bekötéssel biztosított a meglévő közműhálózatra. Az új szennyvízvezeték a tervezett gyűjtőaknára történő kötésével valósul meg.

A szennyvízcsatorna-hálózatba csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető.

Csapadékvíz-elvezetés

A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges. A csapadékvizek a keletkezés helyén a talajba elszivárogtathatók (gyepes, bokros területen, nyílt árokban, vízáteresztő burkolattal stb.), amivel a talajvíz utánpótlása biztosítható, illetve csökkenthető az elvezetendő csapadékvíz mennyisége. A másik megoldás a vizek ideiglenes tározókban való visszatartása (ciszternák stb.), és késleltetett elvezetése, amivel a kialakuló árhullámok csúcsai is csökkenthetők. Megoldást jelenthetnek a beszivárogtató cellák, beszivárogtató kavicsdrének, fűborítású árkok és rézsűk, ideiglenes elöntési területek, állandó vízborítású, vizenyős területek (wetland-ek), szilárd, de áteresztő burkolatok.

A csapadékvizet a tervezési terület környezetében, a határoló utak mentén nyílt, gyepes árkok vezetik el. A fejlesztési területen, telken belül javasolt a keletkező csapadékvizek visszatartása, szikkasztása vagy tározása, illetve másodlagos felhasználása például öntözésre, amellyel csökkenthető az ivóvíz felhasználásának mértéke. Amennyiben a csapadékvizek nem tarthatók helyben, úgy elvezető árkok kialakítása szükséges, amelyek segítségével a felszíni befogadóba vezethetők. Ebben az esetben részletes számításokkal kell igazolni, hogy a befogadó képes befogadni és elvezetni a területen keletkező

többlet csapadékvizeket. A felszíni befogadóba történő bevezetés csak a tulajdonos, üzemeltető hozzájárulása, engedélye után történhet.

A műszaki leírás szerint a csarnoképület esetében a nyeregtetőről elvezetendő esővíz a függőeresz csatornában összegyűjtve a homlokzati csatornában kerül elvezetésre, telken belüli elszikkasztással.

Energiaellátás

Villamosenergia-ellátás

A módosítással érintett iparterületen az elektromos hálózat az ELMŰ Hálózati Kft. kezelésében van. A tervezési részterületet határoló közterületek mentén megtalálhatóak a hálózat elosztóvezetékei. Az épülethez új földkábeles csatlakozás tervezett a későbbi bővítés figyelembevételével.

Az épület fűtését-hűtését **levegő-víz hőszivattyú egységek** fogják biztosítani.

5.4. VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A módosítási helyszínek közelében több szolgáltató vezetékei is megtalálhatók. A hírközlési hálózatok bővítését, fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően végzik, az elektronikus hírközlési építmények elhelyezéséről és az elektronikus hírközlési építményekkel kapcsolatos hatósági eljárásokról szóló 20/2020. (XII. 18.) NMHH rendelet figyelembevételével. A távközlési ellátottságot a térségben lényegesen növeli a vezeték nélküli szolgáltatások terjedése, fejlődése. Ennek szabad kereskedelmi forgalma és műszaki területi korlátja nincs, így igény szerint korlátlanul használható. A településen a mikrohullámú hálózatok elérhetőségei jók. A módosítási helyszíneken a helyi hálózat előfizetői igény esetén kiépíthető. A területeken a jövőbeni fejlesztés csak földalatti elhelyezéssel valósítható meg, egyénileg megkötött szerződés alapján. A vezetékek elhelyezéséhez a tényleges és kiszabályozott közterületek rendelkezésre állnak.

5.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

A módosítás beépítésre szánt területek közötti építési övezeti átsorolással jár, **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. A módosítás nyomán **számottevő környezeti terhelés nem várható**. A módosítás egyetlen építési telket érint, amelynek ipari gazdasági besorolása nem változik, csak a Gip jelű építési övezetek közti átsorolás történik.

A módosítás ipari gazdasági területet érint, ahol **teljes közműellátás biztosítandó**, a lehető legkisebb környezeti terhelés mellett.

A tervezett beruházás levegőtisztaságra gyakorolt káros hatása várhatóan főként a kivitelezési, építési fázisban jelentkezik, a munkagépek és tehergépjárművek révén időszakosan megemelkedő imissziós terhelés a közvetlen környezetet érinti. Az építési munkákra vonatkozó szabályok betartása mellett nem várható határérték-túllépés. Az üzemelés során a tevékenység az erre kialakított csarnokban zajlik majd, szabadtéren a rakodás, szállítás okozhatnak környezetterhelést. A terhelés védett területhasználatot nem érint, várhatóan a hatás a határértékeket nem haladja meg. A tervezési terület a lakóterületektől távol, mintegy 800 m távolságra helyezkedik el, a fejlesztés által generált negatív egészségügyi hatások kialakulása nem várható.

A módosítási részterületen és közvetlen környezetében védett vagy védendő természeti, környezeti értékek, élőhelyek nem találhatók. **A tervezett beruházásnak védendő területhasználatokra kedvezőtlen hatása nincsen**. Az érintett telkek zöldfelületeinek kialakításánál figyelemmel kell lenni a környezeti hatások minimalizálására, valamint az épületek, építmények környezetbe illesztésére.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVm rendelet alapján település közigazgatási területe **felszín alatti vizek** szempontjából érzékeny területnek minősül, a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet szerint érzékeny felszín alatti vízminőségi területen fekszik. A település a szennyeződés-érzékenységi „B” – érzékeny kategóriába tartozik. A tervezett beruházás ivóvízbázis védőövezetét, vízminőség-védelmi területet nem érint, felszín alatti vízkivétellel nem jár. A szennyezett felszíni vizek, csapadékvizek előtisztításáról

gondoskodni kell. **A vonatkozó műszaki előírások betartása mellett a földtani közeg, a felszín alatti és a felszíni vizek szennyeződése nem várható.**

Az épület üzemeltetése során **káros zaj- és rezgésterhelés** sem a nappali, sem az éjszakai időszakban **nem keletkezik.**

A tervezett beruházás során keletkező **hulladékokat** a megfelelő módon (szelektíven) és megfelelő helyen kell összegyűjteni és elszállításra engedéllyel rendelkező hulladékkezelőnek átadni. Az építési munkálatok befejezésével az általános környezeti rendet vissza kell állítani.

A módosításnak nincs hatása a HÉSZ-ben korábban rögzített környezetvédelmi rendelkezésekre. Az országosan és helyileg meghatározott vízvédelmi és vízgazdálkodási szempontok, levegőtisztaság-védelmi szempontok, zajvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontok nem változnak. A létesítéssel, építkezéssel és a tervezett tevékenységekkel járó forgalom, zaj és porterhelés a közvetlen környezetet fogja érinteni. Törekedni kell a létesítmények megépítését és a területek rendezését a környező területet legkevésbé zavaró módon kivitelezni. **A tervezett módosítás kapcsán jelentős környezeti terhelő hatás nem várható.**

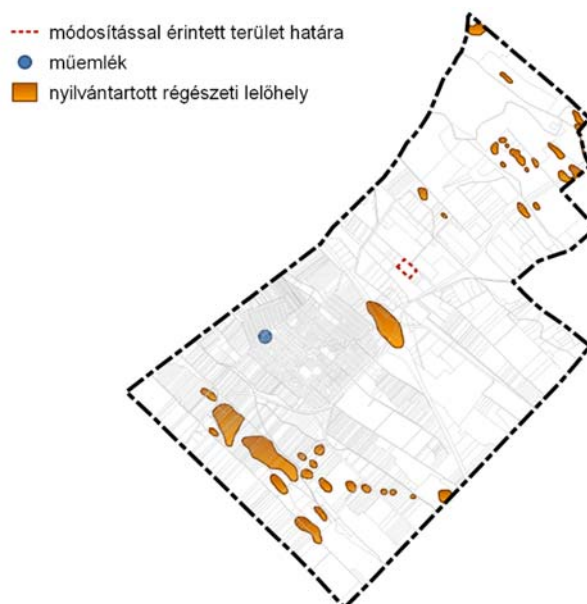
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő rendezési tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A jelenleg hatályos tervhez viszonyítottan a módosítás egyetlen telek építési övezeti átsorolását jelenti az ipari gazdasági építési területfelhasználáson belül, **új beépítésre szánt terület kijelölésével nem járnak.**

A módosításra nézve külön, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatása** a környezet védelméért felelős szervek és az önkormányzat véleménye szerint **nem szükséges.**

5.6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A Lechner Nonprofit Kft.-től kapott adatszolgáltatás alapján Újhartyán területén egyetlen műemléki védelem alatt álló épület található: a Fő u. 2. szám alatt álló barokk R.k. templom (hrsz. 496). A módosítási helyszín **sem a műemléket, sem annak műemléki környezetét, sem az egyedi műemléki védelemre javasolt Nepomuki Szent János szobrot (hrsz. 494) nem érinti.** A tervezési terület **nincs átfedésben** a település közigazgatási területén **nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel sem.**

A hatályos településrendezési eszközök kapcsán 2019-ben a település teljes közigazgatási területére készült **örökségvédelmi hatástanulmány.** A településrendezési eszközök elfogadása óta eltelt idő és a módosítás léptéke **nem indokolja a hatástanulmány felülvizsgálatát.**



A TELEPÜLÉS MŰEMLEKEI ÉS NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEI

(téradatak forrása: Lechner Nonprofit Kft.)

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2025. (... ..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 5/2019. (V. 24.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (... ..) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról szóló

5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

Újhartyán Város Önkormányzat képviselő-testülete, a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott, a véleményezésre jogosult szervek és a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (IV. 26.) önkormányzati rendelet szerinti véleményezési eljárásban részt vevő partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

1. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019 (V.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerinti SZ-1 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-1/M6/25 jelű szabályozási tervlap szerint módosul.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019 (V.24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete szerinti SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-2/M6/25 jelű szabályozási tervlap szerint módosul.

2. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019 (V.24.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(2) A helyi építési szabályzatról szóló 5/2019 (V.24.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet lép hatályba.

polgármester

Göndörné Frajka Gabriella jegyző