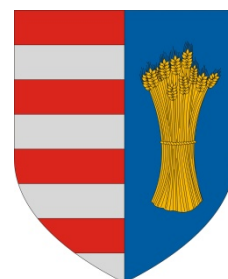




TER·T·REND

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

E-TÉR azonosító: 32427

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYIÉPÍTÉSI SZABÁLYZATMÓDOSÍTÁSA TÖBB RÉSZTERÜLETKAPCSÁN

JÓVÁHAGYANDÓ ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



EGYSZERŰSÍTETT EGYEZTEZÉSI ELJÁRÁS – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § (1) bekezdése szerint

2026. JANUÁR

ÚJHARTYÁN VÁROS
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA
TÖBB RÉSZTERÜLET KAPCSÁN

KÉSZÍTETTÉK:

Önkormányzat részéről: Dr. 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

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK	2
2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS CÉLJA	4
3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	5
3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK	5
3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA.....	6
3.2.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek	6
3.2.2. Térségi területfelhasználási kategóriák	7
3.2.3. Térségi övezeteknek való megfelelés	9
3.2.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés	14
4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	14
4.1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	15
Északkeleti külterület, Trans-IT 2002 Kft. telephelye	16
Külterület északi, északkeleti része	19
Délnyugati külterület, Kesepereg dűlő, 4606 j. úttól keletre	21
Jókai Mór utca – Monori utca – 724/3 hrsz-ú közpark – Szalma utca által határolt tömb	27
Templom köz	29
Hősök tere – Újsor utca, Szép utca, Ipartelepi út	31
4.2. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA	32
4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA.....	32
4.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT.....	33
4.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	34
4.6. KÖZMŰELLÁTÁS	35
4.7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE	35
4.8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE	35

1. ELŐZMÉNYEK

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Önkormányzat) **141/2019. (V. 23.) számú határozatával** fogadta el az akkor hatályos jogszabályi környezetnek és önkormányzati szándékoknak megfelelő **településszerkezeti tervét** (a továbbiakban: TSZT), valamint az **5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel** a város közigazgatási területére építési jogot **adó helyi építési szabályzatát** (a továbbiakban: HÉSZ) és annak **szabályozási tervi** mellékleteit (a továbbiakban: SZT). Az azóta eltelt időben a településrendezési eszközök többször, több részterületre vonatkozóan módosultak. Az általános véleményezési eljárással egyeztetett, 194/2024. (XI. 5.) számú határozattal és a 12/2024. (XI. 6.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosítás nyomán **mind a TSZT, mind a SZT tervlapjai egységes szerkezetben** kerültek dokumentálásra. Legutóbb a belterületi szabályozási terv módosult, a 13/2025. (X. 21.) önkormányzati rendelettel elfogadott módosításban a **szabályozási tervmellékletek (SZT) szintén egységes szerkezetben** került dokumentálásra.

Újhartyán területén több, egymástól független **fejlesztési igény** merült fel, **kül- és belterületen** egyaránt, melyek egy része a szükségessé teszi a településszerkezeti terven jelölt területfelhasználási egységek módosítását, a HÉSZ és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását. A módosításokról az Önkormányzat 442/2025. (XI. 18.) számú határozatával döntött, 2. mellékletében elfogadva a főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálatok és az alátámasztó javaslatok tartalmára vonatkozóan. A tervezési feladattal az Önkormányzat a TÉR-t-REND Terület- és Településtervezési, Építészeti Kft.-t bízta meg. A módosítás célja az egyedi kérelmek és az önkormányzati fejlesztések építésjogi kereteinek megteremtése.

A TSZT tervlapján jelölt területfelhasználási egységek az **1. módosítás** kapcsán változnak. A módosítás során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**. Az 1a. helyszínen a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése **erdőtervezett erdőterületet** érint települési térségen kívül, ezért az 1b. helyszínen az új kijelöléssel azonos mértékű **csereterület** kerül meghatározásra. A TSZT-t érinti továbbá az **5. módosítás**, amelynek során több központi belterületi útszakasz gyűjtőútként történő feltüntetése a feladat. A **2-4. módosítások** kizárólag a SZT tervlapjain jelölt övezeti határokat, szabályozási elemeket és a HÉSZ-ben rögzített övezeti előírásokat érintik.

A módosítási igények **illeszkednek Újhartyán településfejlesztési elképzeléseibe**, a hatályos településfejlesztési koncepció elhatározásaival összhangban vannak. A módosítás a magasabb szintű területrendezési tervekben meghatározott térségi besorolások követelményeinek való megfelelést kis mértékben befolyásolja, az előírásokat továbbra is betartva. A területfelhasználási változással érintett **1a. és 1b. módosítási helyszínek erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térség** részét képezik. A módosítás nem változtatja meg a területrendezési tervekben jelölt, szerkezeti jelentőségű infrastrukturális hálózatok rendszerét. A település **térszerkezeti helyzete, térségi szerepe változatlan marad, az infrastrukturális ellátási rendszerében változás nem következik be**.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése szerinti **előzetes adatszolgáltatás-kérés** megtörtént. A rendelkezésre bocsátott, releváns adatok beépültek a településrendezési tervek módosítási javaslatába. A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített egyeztetési eljárásban** történik. Jelen dokumentáció a Korm. rendelet 66. §-ában meghatározott **véleményezési szakasz** lefolytatásához készült. 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.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos tartalmi előírásainak és 6. melléklete szerinti jelmagyarázatának** megfelelően, valamint az

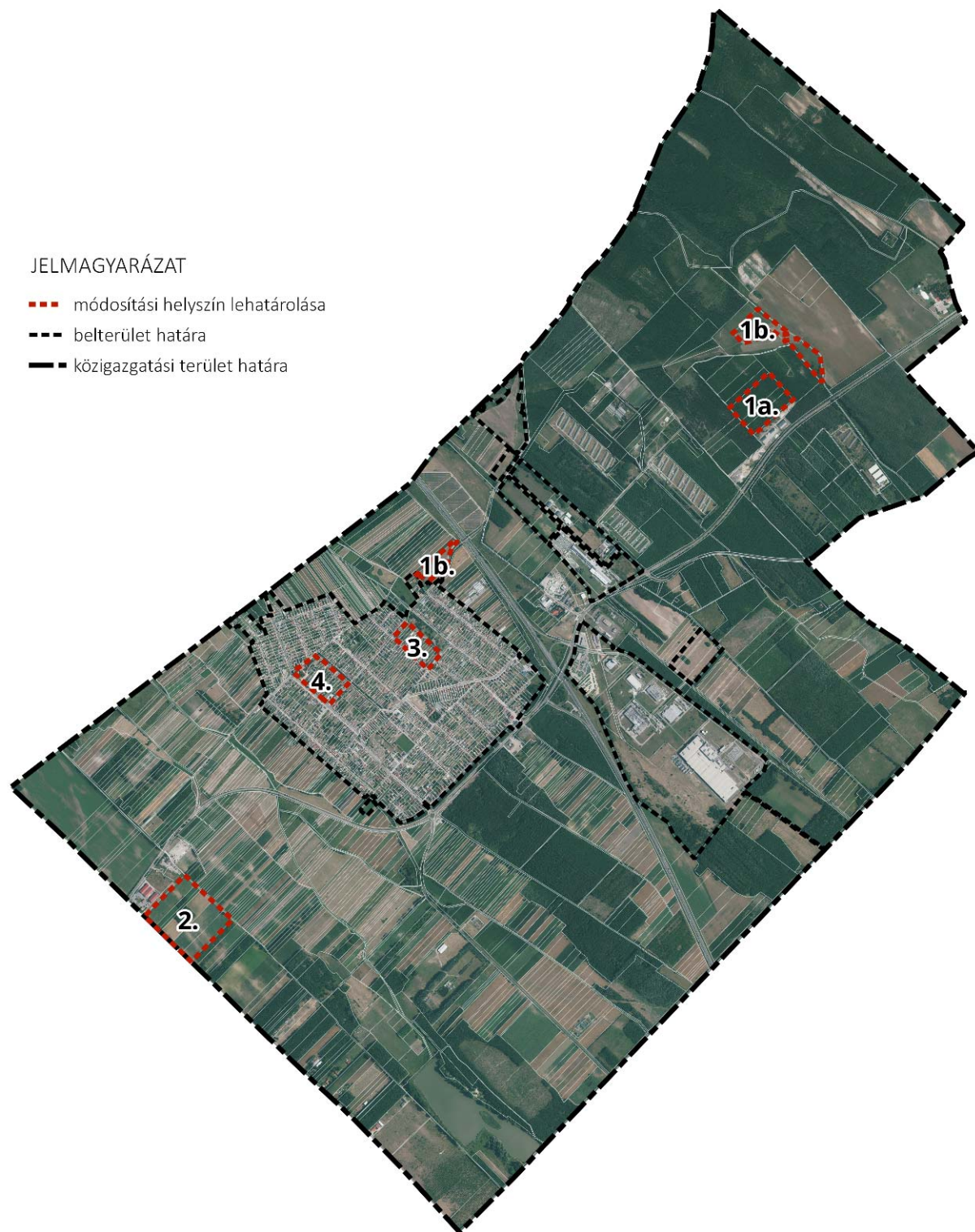
országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK)** 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete előírásainak figyelembevételével készült (kivéve a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **TÉKA**) 136. § (2) bekezdésében meghatározott eseteket). Ennek megfelelően jelen dokumentáció tartalmazza a **jóváhagyandó munkarészeket**, így a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és ennek mellékleteként a szabályozási terv módosítását, valamint az ezekhez tartozó közös **alátámasztó munkarészt**. A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet értelmében a már elkészült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználható, így a településrendezési eszközökhöz készült vizsgálat és javaslat aktualizálása történik a **módosítással érintett területekre vonatkozóan**, a szerkezeti összefüggések bemutatásával, a **módosítás jellegéhez igazodva, annak értelmezéséhez szükséges mélységben, a főépítési feljegyzés alapján**.

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** a módosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. 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 443/2025. (XII. 18.) számú határozatával úgy döntött, hogy **nem szükséges települési környezeti vizsgálat lefolytatása és értékelés elkészítése**.

A hatályos településfejlesztési koncepcióhoz és a 2019-ben elfogadott településrendezési eszközökhöz a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan készült **települési kulturális örökségvédelmi hatástanulmány**. Mivel a KÖH 10 évnél nem régebbi, a 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § értelmében **a módosítás részeként nem szükséges az örökségvédelmi tanulmány készítése**. A kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások műemléket, műemléki környezetet, nyilvántartott régészeti lelőhelyet nem érintenek.

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

2. A TERVEZÉSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS CÉLJA



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ELHELYEZKEDÉSE ÉS LEHATÁROLÁSA

(ortofotó és téradatok forrása: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

Az **1a. módosítási helyszín** a külterület északkeleti részén, a belterülettől, a gazdasági területektől és a 405 sz. Albertirsa–Újlengyel főúttól északra található telephely bővítési területe. A módosítással érintett **0111/34-36 hrsz-ú, gazdasági erdőterület** besorolású telkek, összesen 7,91 ha átsorolása tervezett különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe, vagyis **erdőtervezett erdőterület**

megszüntetése történik erdőgazdálkodási térségben. A módosítás helyhez kötött beruházáshoz kapcsolódik: a meglévő telephelyet keletről a 405. sz. Albertirsa–Újlengyel elsőrendű főút, a többi irányból erdőterületek határolják, így az kizárólag erdőterületek rovására tud bővülni. **Csereterületet az 1b. helyszín** biztosít két telken: a telephely bővítési területétől északra található 0111/48 és a belterületől északra elhelyezkedő 0101/21 hrsz-ú telkeket érintően összesen **7,91 ha terület kerül általános mezőgazdasági területből gazdasági erdőterületbe.** A módosítás a TSZT-t és a SZT-t is érinti.

A **2. módosítási helyszín** a külterület déli részén, a délnyugati településhatár és a 4606 j. Pilis–Dabas összekötő út mentén álló gazdasági terület szomszédságában található, **016/43-49 hrsz-ú mezőgazdasági és erdőterületeket** foglalja magában. A mezőgazdasági területeken birtokközpont létesítése tervezett. A módosítás csak a HÉSZ-t, SZT-t érinti.

A **3. módosítási helyszín** a központi belterületen belül, a Jókai Mór utca – Monori utca – 724/3 hrsz-ú közpark – Szalma utca által meghatározott tömb **falusias lakóterülete (hrsz. 706-709, 711-722,** a teleksor északkeleti része), ahol az építési övezet egységesítése tervezett. **Kizárólag a szabályozási terv változik.**

A **4. helyszín** a településközpontban, a Szép utca – Monori utca – Fő utca – Zrínyi Miklós utca által határolt tömb belsejébe nyíló **Templom köz** és az onnan megközelíthető **502 hrsz-ú, falusias lakóterületbe** sorolt telek, ahol az építési hely módosítása a tulajdonosi igény. **Kizárólag a szabályozási terv változik.**

Tervi, rajzi elemek korrigálására vonatkozik az **5. módosítás:** a város központjában a **Hősök tere - Újsor utca** és a **Szép utca,** valamint az ipari fejlesztési területet feltáró **Ipartelepi út** a településszerkezeti terven települési gyűjtőútként kerülnek rögzítésre, a szabályozási terven és a HÉSZ 5. mellékletében Köu-2 övezetbe kerülnek.

3. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Jelen megalapozó vizsgálatokat tartalmazó munkarész a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletében meghatározott tartalmi követelményei alapján készül a 2019-ben, a **teljes közigazgatási területre készült megalapozó vizsgálat figyelembevételével.** A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálatot a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Jelen esetben a módosítással érintett területre, a módosítás jellegéből adódóan csak azok a fejezetek kerülnek kidolgozásra, amelyeket a vizsgálatok nem tartalmaztak, vagy kiegészítésre, aktualizálásra szorulnak.

Az **egyes részterületekre vonatkozó vizsgálati megállapítások,** így a jelenlegi **területfelhasználás,** hatályos **településrendezési eszközök** módosítási területre **vonatkozó előírásai** az adott módosítás leírásánál szerepelnek (lásd: 4.1. fejezet).

3.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Újhartyán közigazgatási területének szerkezete szempontjából a természetföldrajzi adottságok mellett meghatározó a települést északkelet-délnyugati irányban átszelő M5-ös Budapest–Röszke autópálya és az erre merőleges, térségi jelentőségű 405. számú Albertirsa–Újhartyán elsőrendű 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-ös 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 módosítások a központi belterületen elhelyezkedő lakóterületet és a városból kivezető utak mentén található gazdasági telephelyeket érintenek.

3.2. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

A település területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: Trtv.) 2025. 07. 20-tól hatályos állapotát vettük alapul. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** határoz meg. **Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI. 30.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: PMTrT) előírásait és övezeteit is figyelembe kell venni. Az egyes előírásoknak való megfelelést a fenti előírások és területi lehatárolások figyelembevételével végeztük el. Az egyes térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.

3.2.1. Műszaki infrastruktúra-hálózati elemek

A településszerkezeti tervi változások közül az **1b. helyszínt** térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat** elemei érintik, az összhang az alábbiakban biztosított:

- a 0111/48 hrsz-ú földrészletet az Albertirsa (Szigetcsép – Ercsi – Martonvásár) **400 kV-os átviteli hálózati távvezeték** keresztezi, amelynek biztonsági övezete az erdőterület kijelölésénél figyelembevételre került;
- a 0101/21 hrsz-ú földrészlet déli sarkát az **Újhartyán–Dabas meglévő földgázelosztó vezeték** keresztezi. Az erdőterület a gázvezeték biztonsági övezetén kívül kerül kijelölésre;
- a 0111/48 hrsz-ú telek és az ott kijelölt erdőterület északkeleti határa mentén húzódik a Duna-völgyi-főcsatorna mint **országos jelentőségű csatorna**.

Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség

Közelekedési hálózatok és egyedi építmények

- Meglévő gyorsforgalmi út
- Meglévő főút
- Tervezett főút
- Meglévő mellékút
- Tervezett térségi kerékpárútvonal
- Tervezett egyéb országos törzshálózati vasúti pálya

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Meglévő 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték
- Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat
- Meglévő kőolajszállító vezeték
- Meglévő termékvezeték
- Meglévő földgázszállító vezeték
- Meglévő földgázelosztó vezeték

Vízi létesítmények

- Meglévő országos jelentőségű csatorna



PMTrT – TÉRSÉGI SZERKEZETI TERV (Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

3.2.2. Térségi területfelhasználási kategóriák

A településrendezési terv módosításánál figyelembe kell venni a megyei területfelhasználási kategóriák területi lehatárolását és ezekre vonatkozó előírásokat a Trtv. 11. §-ának alapján.

A területrendezési terveknek való megfelelés igazolása **területfelhasználási egység változtatási igény-nél válhat szükségessé**. Területfelhasználás-változással az **1. (1a. és 1b.) módosítás** jár, az átsorolás beépítésre nem szánt területek között történik. Az 1a. helyszín **erdőgazdálkodási**, az 1b. helyszín **mezőgazdasági** térségben található. Egyik módosítás sem jár új beépítésre szánt területi kijelöléssel.

A hatályos PMTrT területfelhasználási kategóriákra vonatkozó területi mérlege a következők szerint alakul:

Település	Területfelhasználás	Terület (ha)	Arány (%)
Újhartyán	települési térség	642,8	29%
	sajátos területfelhasználású térség	7,9	0%
	erdőgazdálkodási térség	711,9	32%
	mezőgazdasági térség	854,1	38%
	vízgazdálkodási térség	25,3	1%
	Összesen:	2 240,0	100%

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Erdőgazdálkodási térség	
Az erdőgazdálkodási térségbe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt [Trtv. 4. §]. Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni [Trtv. 11. § a)].	A településszerkezeti terv jelenleg is és a módosítások után is 844,10 ha területet sorol védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba. Ennek nagy része erdőgazdálkodási térségben, kisebb része települési térségben, illetve mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A településszerkezeti terven erdő területfelhasználásba sorolt terület meghaladja az erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek arányát.
Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia, kivéve az Trtv. területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket [Trtv. 29. §].	A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján Újhartyán közigazgatási területén települési térségen kívül 677,98 ha szerepel a nyilvántartásban mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület, egyben erdők övezetéhez tartozó terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 33,90 ha. A módosítások kapcsán az 1a. helyszínen 7,91 ha terület kerül gazdasági erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásra. Az átsorolás erdőtervezett, az erdők övezetébe tartozó erdőterületet érint. (A térségi övezet előírásainak való megfelelést lásd: következő fejezetben.)
Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetébe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A településrendezési	A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest az 1b. helyszínen 7,91 ha új erdőterület kijelölése történik csereerdősítésként, az 1a. helyszín különleges beépítésre nem szánt területének kompenzálására. Az csereerdősítésre kijelölt

si eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 3. § (1)].	terület nem része az erdőtelepítésre javasolt területek övezetének. Kijelölése a tulajdonviszonyok és a tulajdonosi szándék figyelembevételével történt.
Mezőgazdasági térség	
A mezőgazdasági térségbe elsősorban szántó, gyeperő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.	A településszerkezeti terv a módosítások után 733,25 ha területet sorol mezőgazdasági terület, és a természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek közül 1,07 ha területet (lápos terület) természetközeli területfelhasználásba.
A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki [Trtv. 11. § b)], azaz: $854,1 \text{ ha} * 0,75 = 640,58 \text{ ha}$ eltérési lehetőség: 213,53 ha	A mezőgazdasági térség területén eltérő területhasználat beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési, vízgazdálkodási, erdőterület, különleges rendezvényterület esetében van. Beépítésre szánt területi eltérés a meglévő, beépült gazdasági és lakóterületeknél fordul elő. A módosítások településszerkezeti szinten összesen 7,91 ha mezőgazdasági térséghez tartozó területet sorolnak különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe. A korábban megállapított eltéréssel (171,76 ha) együtt ez összesen 179,67 ha , amely továbbra is kevesebb az eltérési lehetőségnél.

3.2.3. Térségi övezeteknek való megfelelés

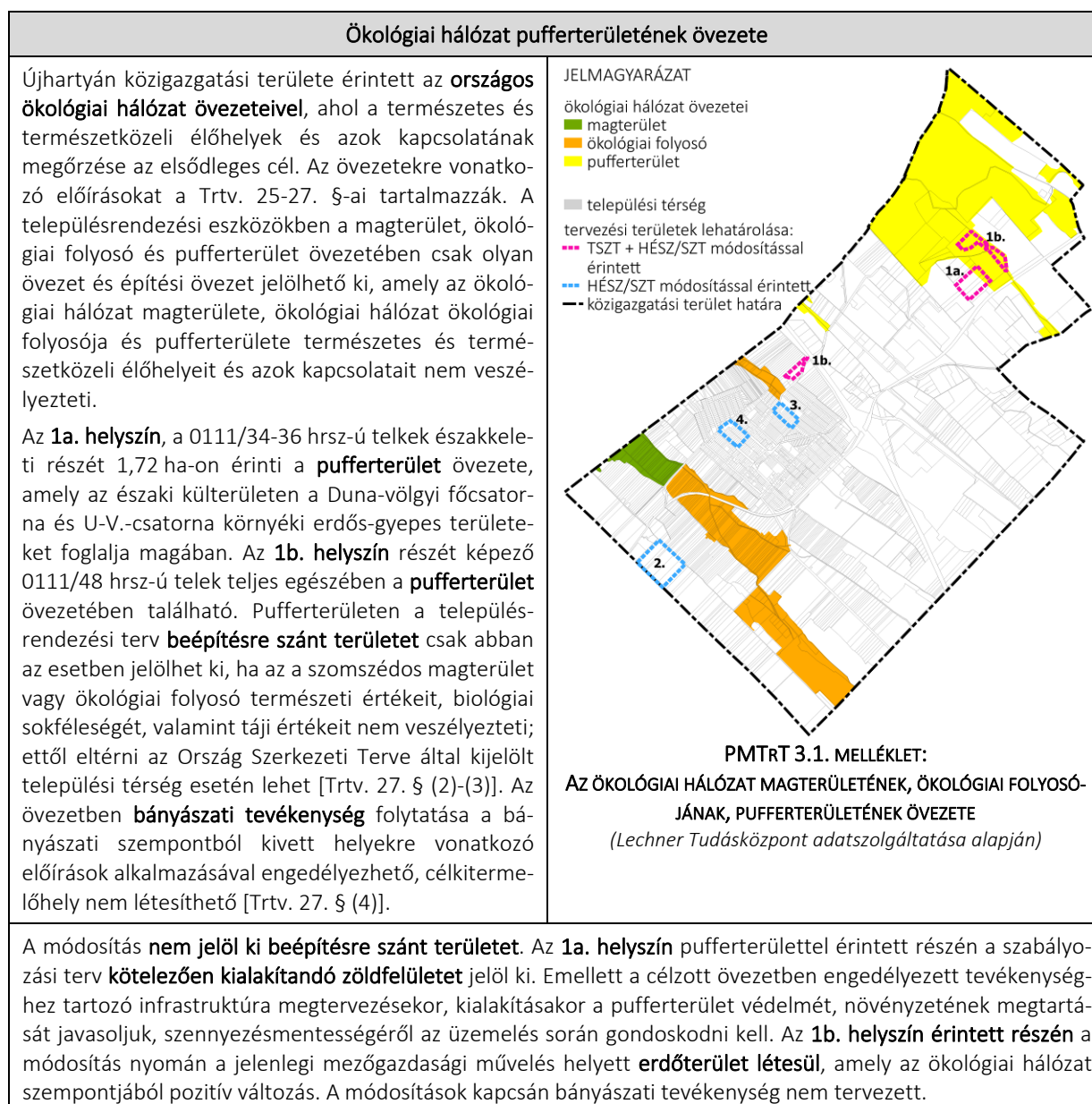
A Trtv. és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben meghatározott **országos övezetek** területi lehatárolását a PMTrT pontosíthatja. A településszerkezeti terv az övezetek lehatárolását tovább pontosíthatja a jogszabályban meghatározott keretek között, az adatszolgáltatásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása illetve egyetértése alapján. **A közigazgatási terület és a módosítással érintett területek országos és megyei övezeti érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:**

Országos és megyei övezetek	Területi lehatárolás	Közigazgatási terület érintettsége	Tervezési terület érintettsége
Országos övezetek			
Ökológiai hálózat magterületének övezete		+	—
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		+	—
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		+	1a., 1b.
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		—	—
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		—	—
Erdők övezete		+	1a., 2.
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		+	—
Tájképvédelmi terület övezete		+	1b.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete		—	—
Vízminőség-védelmi terület övezete		+	—
Nagyvízi meder övezete		—	—
Honvédelmi és katonai célú terület övezete		—	—

Megyei övezetek		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	—	—
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
Földtani veszélyforrás terület övezete	—	—
Egyedileg meghatározott megyei övezet		
Innovációs-technológiai fejlesztés támogatott célterületének övezete	—	—
Logisztikai fejlesztéssel támogatott célterületének övezete	+	*
Turisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete	—	—
Kertészeti mezőgazdasági területek övezete	—	—
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete	+	*

*** teljes közigazgatási területet érintő övezetek**

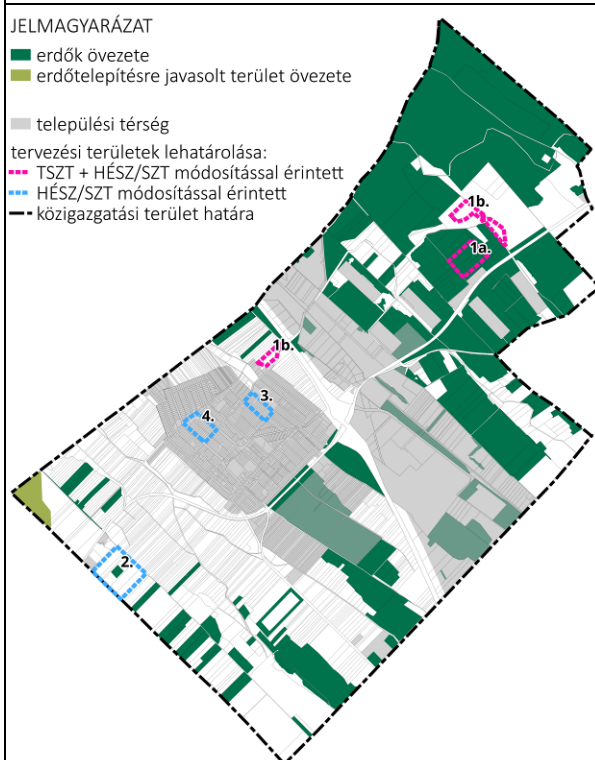
A közigazgatási terület és a módosítási helyszínek **országos és megyei övezetekkel való érintettségét** az alábbi kivágatok mutatják be Lechner Tudásközpont által szolgáltatott állományok figyelembevételével. Az övezetekhez kapcsolódó részletes intézkedéseket a 4.1. fejezetben, az adott módosítás kapcsán megfogalmazott javaslatok tartalmazzák.



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 a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térségben, ill. a 2018 előtt kijelölt beépítésre szánt területeken lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A településszerkezeti terv Újhartyánban az erdők övezetéhez tartozó területeket jellemzően védelmi, illetve gazdasági erdőterületbe sorolja, figyelembe véve az adatszolgáltatásként kapott elsődleges rendeltetést is. Az övezet nagy erdőtömböket foglal magába a közigazgatási terület északi részén (körbevéve és szabdalva a gazdasági területeket), továbbá délen kisebb és néhány nagy tömböt. **Északon, a gazdasági területeken, illetve délkeleten, a lakóterületi fejlesztési tartalékterületeken az erdők nagy része települési térséghez tartozik.**



**PMTrT 3.3. MELLÉKLET: ERDŐK ÖVEZETE
ÉS ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE**
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



ERDŐTERVEZETT ERDŐK RENDELTETÉS SZERINT
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Az adatszolgáltatás alapján (a települési térségben található erdőket leszámítva) Újhartyán közigazgatási területén **677,98 ha** tartozik az erdők övezetéhez. Az övezet előírásainak való megfelelés:

$$677,98 \text{ ha} * 0,95 = 644,08 \text{ ha}$$

eltérési lehetőség: 33,90 ha

A hatályos településrendezési eszközök az erdők övezetén belül 11,00 ha-t sorolnak más, jellemzően közlekedési és mezőgazdasági területfelhasználásba. A módosítás az **1a. helyszínen** (hrsz. 0111/34-36) **7,91 ha erdőtervezett erdőterületet sorol át** különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba. Az **1b. helyszínen** (hrsz. 0111/48, hrsz. 0101/21) **7,91 ha** kerül általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő területfelhasználásba, azonban ez nem része az erdők övezetének. **Az eltérés a módosítás után 18,91 ha, amely a térségi övezeti előírásoknak továbbra is megfelel.**

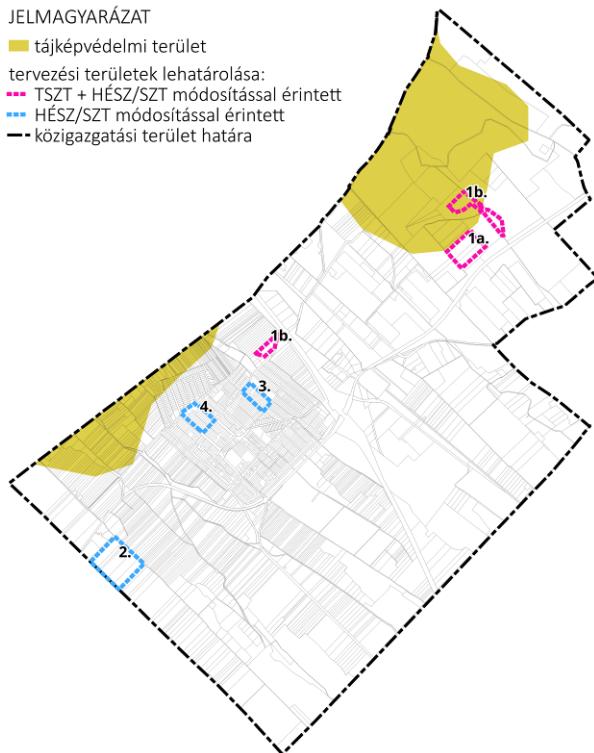
Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása a cél. A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a alapján az övezet területére a településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Az övezet területére településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Az övezet Újhartyán közigazgatási területének északi részén nagyrészt erdőterületeket, a központi belterület délnyugati részéhez kapcsolódóan pedig, a mezőgazdasági és erdőterületek mellett meglévő és tervezett lakóterületeket is érint. Az **erdőterület kijelölésére vonatkozó 1b. módosítás** helyszíne, a 0111/48 hrsz-ú földrészlet részben a tájképvédelmi terület övezetében helyezkedik el. A módosítás kapcsán beépítés, bányászati tevékenység, infrastruktúra-fejlesztés nem tervezett. Az erdőtelepítés az érintett északi külterület erdős-mozaikos karakterébe illeszkedik.

JELMAGYARÁZAT

- tájképvédelmi terület
- tervezési területek lehatárolása:
 - TSZT + HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - közigazgatási terület határa



PMTrT 3.4. MELLÉKLET: TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

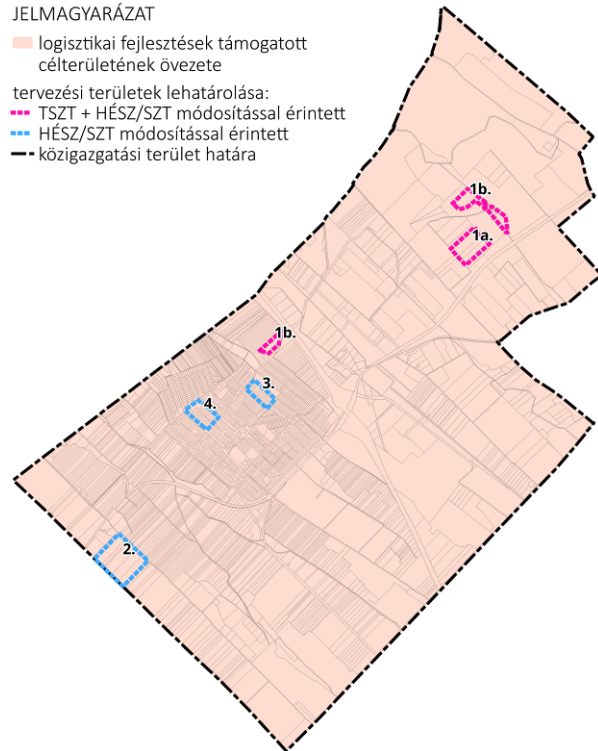
Logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete

Újhartyán a PMTrT 3.13.2. melléklete szerint a vármegyei tervben egyedileg kijelölt **logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezetével érintett település**. Az övezetre vonatkozó előírásokat a PMTrT 9. §-a tartalmazza: az érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során az önkormányzat döntésével kiemelt logisztikai fejlesztési területtől minősített területeken az OTÉK előírásaitól, meghatározott mértékben, el lehet térni: 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.

Jelen módosítás nem kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozik, a módosítások kapcsán az önkormányzat **nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet**.

JELMAGYARÁZAT

- logisztikai fejlesztések támogatott célterületének övezete
- tervezési területek lehatárolása:
 - TSZT + HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - közigazgatási terület határa



PMTrT 3.13.2. MELLÉKLET:
LOGISZTIKAI FEJLESZTÉSEK TÁMOGATOTT CÉLTERÜLETÉNEK ÖVEZETE
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

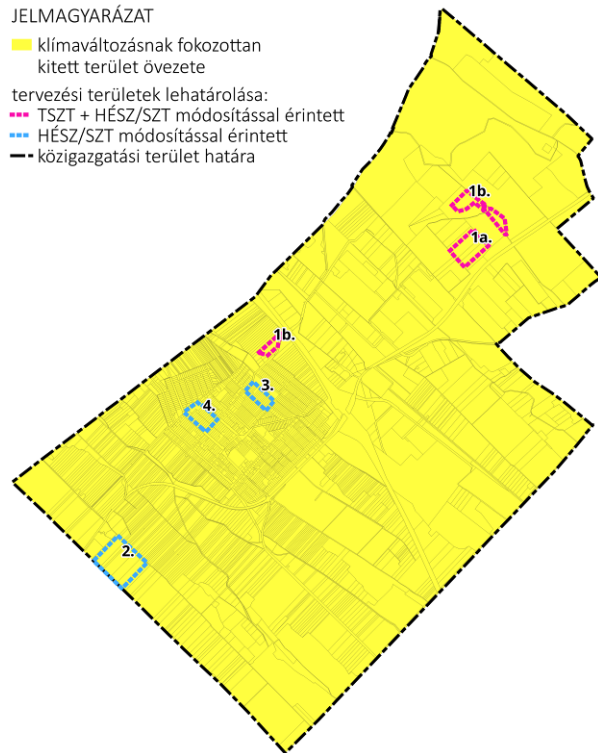
Klímaváltozásnak fokozottan kitett területek övezete

A település a PMTrT 3.13.5. melléklete alapján érintett **a klímaváltozásnak fokozottan kitett területek** (Homokhátság) **övezetével**. A PMTrT 12. §-a alapján a településrendezési eszközök készítése, felülvizsgálata, módosítása során a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni. A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméretet meg kell határozni, mezővédő erdősávok telepítését kell előírni a meghatározott táblaméretet elérő vagy meghaladó területre.

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 érkeve először a település elöntését eredményezi, majd a homokos talajon hamar elszívárog.

JELMAGYARÁZAT

- klímaváltozásnak fokozottan kitett terület övezete
- tervezési területek lehatárolása:
 - TSZT + HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - HÉSZ/SZT módosítással érintett
 - közigazgatási terület határa



PMTrT 3.13.5. MELLÉKLET:
KLÍMAVÁLTOZÁSNAK FOKOZOTTAN KITETT TERÜLETEK ÖVEZETE
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Az egymást követő csapadékesemények közötti idő hosszabbá válik, összességében – a növekvő csapadékmennyiség ellenére is – nagymértékű szárazodás várható (forrás: Pest megyei Klímastratégia 2018-2030). Ezért **kiemelten fontos a zöldfelületek tervezésénél a csapadék helyben tartása, majd fokozatos elszikkasztása, szivárogtatása:** nemcsak a klímaváltozásra adott válasz, hanem a települési zöldfelületek funkciója bővül, arculatuk változatosabbá tehető, a települési biodiverzitás is növelhető. Fontos megjegyezni, hogy a zöldfelületek minőségi fejlesztésére tett javaslatok területhasználati változásokat nem igényelnek.

A vármegyei tervben meghatározott intézkedések közül a vizek helyben tartása, a zöldfelületek bővítése, a lombkoronaarány növelése végezhető el önkormányzati hatáskörben.

Jelen módosítás kapcsán **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.** A klímaváltozás hatásainak csökkentését célzó előírások a célzott építési övezeti paraméterek között, valamint az alátámasztó munkarészben kapnak helyet.

3.2.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak megfelelés

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté [Trtv. 13. § (1) bek.]	Újhartyán nem borvidéki település. Az adatszolgáltatás szerint a VINGIS adatbázis egyetlen újhartyáni helyrajzi számot érint a közigazgatási terület keleti határán, a módosítási helyszínek nem érintettek.
Az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. [Trtv. 13. § (2) bek.]	Az adatszolgáltatás szerint Újhartyán közigazgatási területét nem érinti gyümölcs-termőhelyi kataszteri terület , így ilyen jellegű korlátozás sem.

A módosítási igények a magasabb szintű területrendezési tervek kereteit, a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érintik.

4. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre vonatkozó településrendezési eszközök készítése kapcsán részletes alátámasztó javaslatok készültek. Jelen dokumentáció csak a módosítással érintett terület és a tervezési feladatnak megfelelő mélységben tartalmazza az alátámasztó munkarészeket.

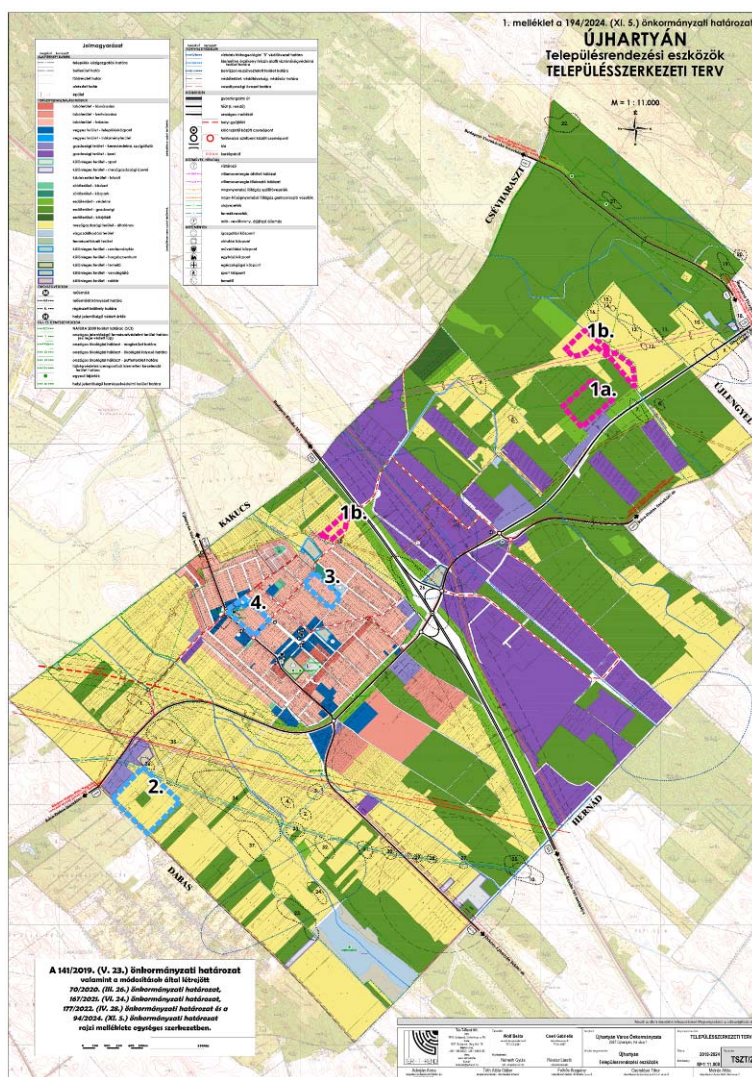
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése szerint a településszerkezeti tervhez készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – szükség szerint aktualizálva és kiegészítve – felhasználható a helyi építési szabályzathoz is. A megalapozó vizsgálatra és alátámasztó javaslatra vonatkozó, Korm. rendeletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az alátámasztó javaslat ennek megfelelően készül.

4.1. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

A tervezési területeket a hatályos, a 141/2019. (V. 23.) számú határozattal elfogadott, a 77/2020. (III. 26.), 167/2021. (VI. 24.), 117/2022. (IV. 28.) és 194/2024. (XI. 5.) számú határozatok rajzi mellékleteivel egységes szerkezetbe foglalt **településszerkezeti terven** tekintjük át, az egyes tervezési feladatok konkrét ismertetésénél a kivágatok is ebből a tervlapból készültek.

A szabályozási tervi kivágatok az 5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelettel elfogadott, az 5/2020. (III. 27.), 10/2021. (VI. 25.), 4/2022. (III. 18.), 6/2022. (IV. 29.), 12/2024. (XI. 6.) és 13/2025. (X. 21.) rendeletek **szabályozási tervi** mellékleteivel egységes szerkezetben készült tervlapból származnak.

A módosítás során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, a hatályos településrendezési eszközökben foglaltakhoz képest nem történik zöld-, vízgazdálkodási, természetközeli terület megszüntetése.



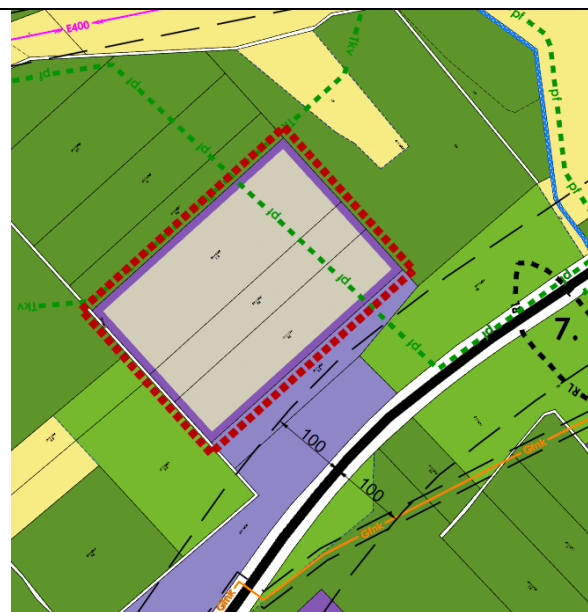
tervezési területek lehatárolása:
 ■■■ TSZT + HÉSZ/SZT változással érintett
 ■■■ HÉSZ/SZT változással érintett

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ELHELYEZKEDÉSE A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVEN

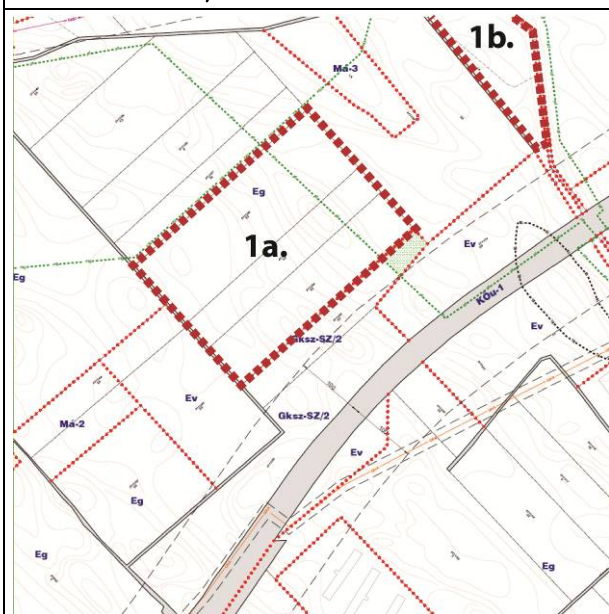
1a.	Helyszín: Északkeleti külterület, Trans-IT 2002 Kft. telephelye	Hrsz: 0111/34-36	Terület: 7,91 ha
Tervezési feladat: beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése , TSZT és HÉSZ módosul			
Területfelhasználási változás: gazdasági erdőterület (Eg) → különleges beépítésre nem szánt terület – raktár (Kbra)			
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térséghez, erdők övezete hatályos lehatárolásába tartozik, országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete érinti			



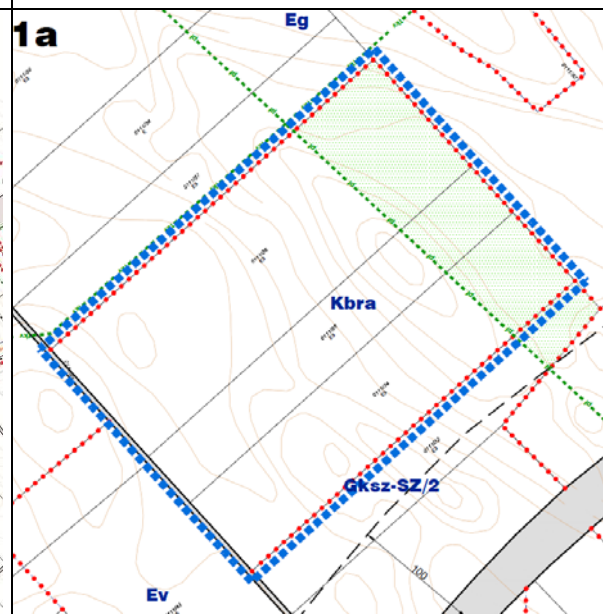
KIVÁGAT A TSZT/24 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT AZ SZ JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A belterülettől és a gazdasági területektől északra, a 405 sz. Albertirsa–Újlengyel főút mentén, a 0111/30 és a 0111/33 hrsz-ú földrészleteken működő telephely bővítése tervezett, ahol raktárépület létesítése, valamint építőipari gépek és építőipari ömlesztett anyagok tárolása a cél. A módosítás a

telephellyel szomszédos területet, a **0111/34-36 hrsz-ú** telkeket érinti, amelyeket a hatályos településrendezési eszközök, a jelenlegi területhasználatnak megfelelően, **gazdasági erdő** területfelhasználásba és övezetbe sorolnak. A **módosítás célja a meglévő telephely bővítési lehetőségének megteremtése**, új beépítésre szánt területi kijelölés nélkül, az országos jogszabályi szigorítások, illetve a tervezett fejlesztés alacsony beépítettségi igénye miatt. Ezek figyelembevételével a terület **különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe kerül átsorolásra**. A jelenlegi telephely és a bővítési terület tulajdonosa azonos.

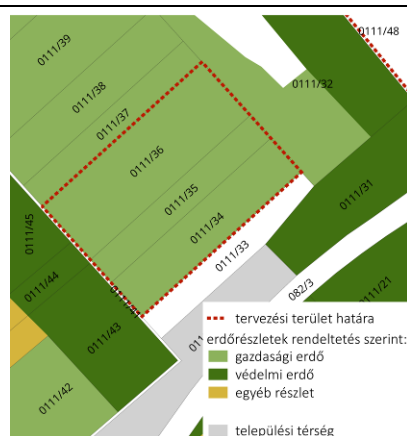
A terület jelenleg a 0111/41 hrsz-ú önkormányzati úton közelíthető meg, a telephely részeként a későbbiekben az Újlengyeli út (405 sz. Albertirsa–Újlengyel főút) mentén elhelyezkedő, 0111/30 hrsz-ú földrészlet irányából is megközelíthető, közműellátása megoldható. Mivel a módosítás során erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területet kijelölése történik, az **1b. módosítás** során az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű erdőterület kerül kijelölésre **csereterületként**.

Hatályos előírások

A 0111/34-36 hrsz-ú telkek területe jelenleg **gazdasági erdő területfelhasználásba és övezetbe** sorolt, **erdőtervezett erdőterület**, amely **erdőgazdálkodási térségbe** és az **erdők övezetébe** tartozik. A módosítás helyszíne az Újhartyán 20/S erdőrészletet teljesen, a 20/T erdőrészletet részben fedi, mindkettő faanyagtermelő akácok kultúrerdő, védelem alatt nem állnak. A helyszín igénybevételéhez az erdőrészletek (módosítással érintett részének) **termelésből való kivonása és az erdészeti hatóság által támogatott csereterdő létesítése szükséges**.

1A. MÓDOSÍTÁS: KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE

Eg → Kb-ra 7,91 ha



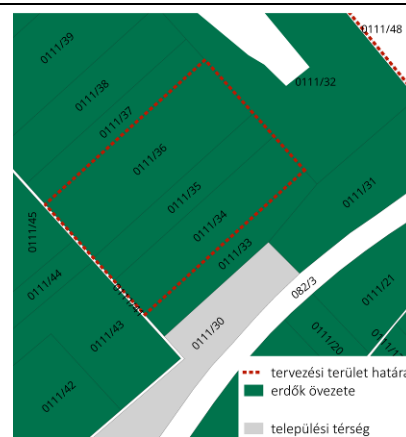
ERDÉSZETI ADATSZOLGÁLTATÁS

(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)



ERDŐTÉRKÉP

(<https://erdoterkep.nebih.gov.hu/>)



ERDŐK ÖVEZETE

(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása)

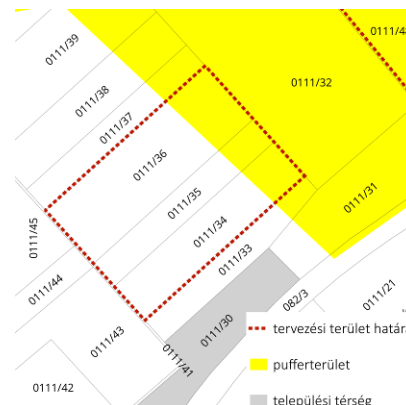
A **településrendezési terv módosítása** kapcsán erdőterület megszüntetéséhez és különleges beépítésre nem szánt terület kijelöléséhez szükséges **csereterületet** a tulajdonos a **0111/48** és a **0101/21 hrsz-ú** telkeken biztosít (**1b. helyszín**), ugyancsak **7,91 ha** kiterjedésben.

Térségi szintű terveknek való megfelelés

Az **erdők övezetébe** tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében **legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia**, kivéve az Trtv. területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket. [Trtv. 29. §]. A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján Újhartyán közigazgatási területén (a települési térségben található erdőket leszámítva) **677,98 ha** szerepel a nyilvántartásban, mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület, egyben erdők övezetéhez tartozó terület. Ennek 5%-a, azaz az **eltérési lehetőség** a településrendezési eszközök készítésénél **33,90 ha**. A hatályos településrendezési eszközökben az erdők övezetén belül **11,00 ha** tartozik más, jellemzően közlekedési és mezőgazdasági célú területfelhasználásba.

Az 1a. helyszínen **7,91 ha** terület kerül átsorolásra gazdasági erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba. A területrészt erdőtervezett erdőterület, és az erdők övezetével érintett. A tulajdonos az 1b. helyszínen, azaz a 0111/48 és a 0101/21 hrsz-ú telkeken 7,91 ha csereerdőt telepít, ez azonban nem része az erdők övezetének. **Az eltérés** az erdők övezetének területén a módosítás után **18,91 ha**, így a településszerkezeti terv **az övezeti előírásoknak továbbra is megfelel.**

A terület északkeleti, 64-83 m széles sávja az **ökológiai hálózat pufferterületének övezetével érintett**. A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatósága korábbi véleményében jelezte, hogy a területi átszólást abban az esetben fogadja el, ha az **ökológiai hálózat területét érintő telekrészen kötelezően kialakítandó zöldfelület létesítését írja elő a szabályozási terv**.



Módosítási javaslat

Településszerkezeti tervi szinten a **0111/34-36 hrsz-ú telkek különleges beépítésre nem szánt raktár területfelhasználásba** kerülnek, **7,91 ha** kiterjedésben. A szabályozási terven a terület **Kbra jelű különleges beépítésre nem szánt raktározási övezetbe** kerül, amely nyersanyag-deponálás, -tárolás céljára szolgál, elsősorban szárazanyag tárolását és raktározását szolgáló létesítmények és tehergépjárművek elhelyezésére kijelölt terület. **Módosul a településszerkezeti és a szabályozási terv. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.**

Az övezet hatályos előírásai nem változnak, az övezetben a tároláshoz és raktározáshoz szükséges építmények (silók, raktárak, színek, tankoló-anyag tároló), valamint az üzemeltetéshez és vagyonyvédelemhez szükséges irodai és szociális építmény, porta, mérlegház, hídmérleg helyezhető el. A telken belül az épületek, építmények, berendezések száma nem korlátozott, azonban közterületi telekhatár mentén 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet. Parkoló, belsőút, manipulációs szabad burkolt felület, közműpótló és megújuló energiaforrás építménye elhelyezhető. A kialakítható legkisebb telekterület 4000 m², a beépítettség legnagyobb mértéke az épületre vonatkozóan 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 10,0 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 25%, a közműellátás mértéke és módja: hiányos [HÉSZ 44/C. §]. Megjegyezzük, hogy a jelenleg hatályos, átmeneti országos előírások szerint (TÉKA 136.§ (2) bekezdése alapján) a TÉKA 49.§ (1) bekezdése értelmében a TÉKA 1. mellékletében meghatározott legkisebb zöldfelületet kell biztosítani, mely különleges beépítésre nem szánt területek esetében 50%.

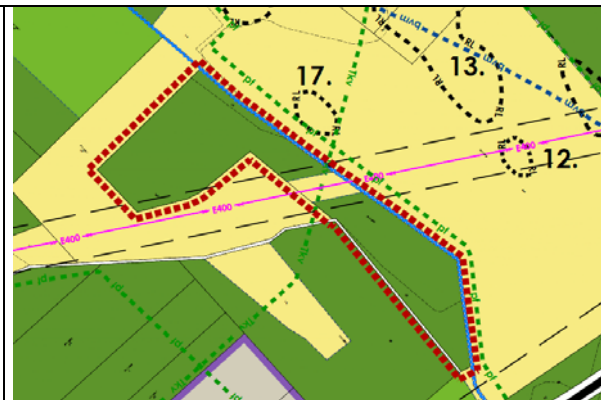
Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

Az **országos ökológiai hálózat pufferterületével** érintett területen, a módosítási helyszín északkeleti sávjában a szabályozási terv **kötelezően létesítendő zöldfelületet** ír elő. A csereerdősítésre kijelölt területen az erdőtelepítési tervben meghatározott, termőhelyi viszonyoknak megfelelő állományt kell telepíteni.

Közlekedés és közművesítés

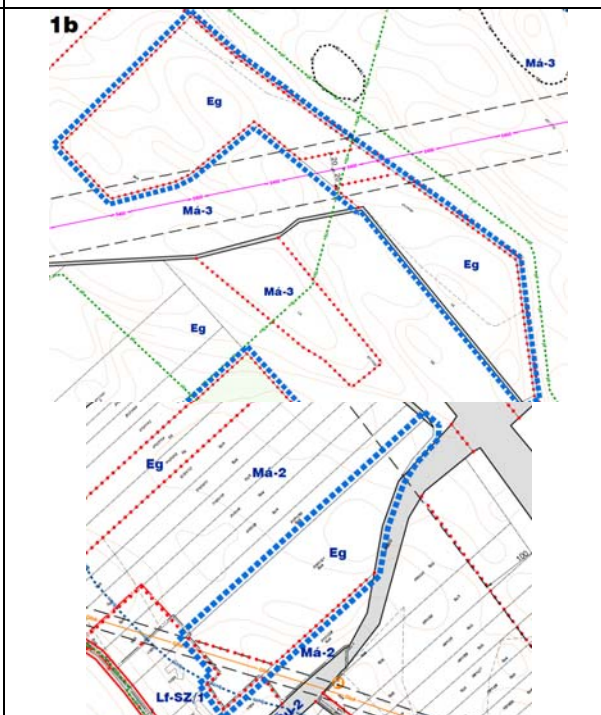
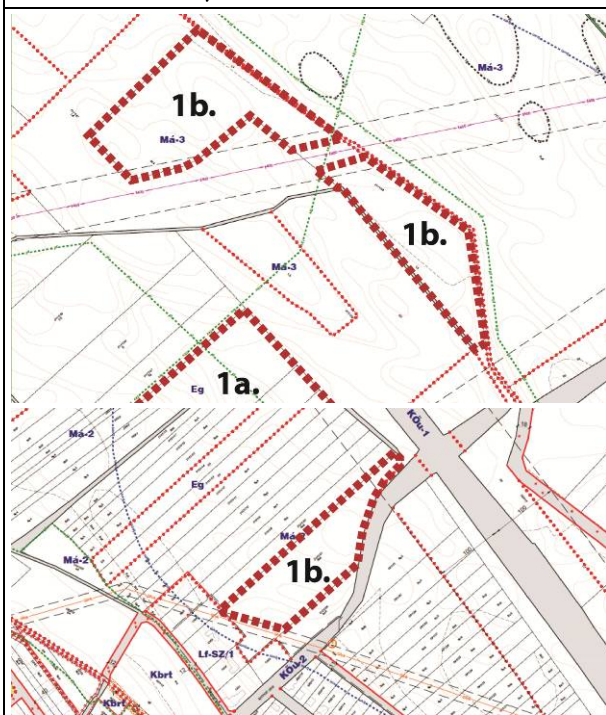
A módosítás közúthálózat-bővítési igényt nem keletkeztet. A különleges beépítésre nem szánt raktározási övezetben a közműellátás elvárt mértéke a **hiányos közművesítettség**, azaz a részleges közművesítettség négy feltétele (a közüzemi vagy közcélú szolgáltatással biztosított villamos energia, ivóvíz, közterületi csapadékvíz-elvezetés, valamint a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító berendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítménnyel vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban) nem teljesül.

1b.	Helyszín: Külterület északi, északkeleti része	Hrsz: 0111/48, 0101/21	Terület: 7,91 ha
Tervezési feladat: csereerdősítésre kijelölt terület átminősítése, TSZT és HÉSZ módosul			
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület (Má) → gazdasági erdőterület (Eg)			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térséghez tartozik, országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete és tájképvédelmi terület övezete érinti			



KIVÁGAT A TSZT/24 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT AZ SZ JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL

TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

Módosítási javaslat

Mivel az 1a. módosítás során **erdőterületből** különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése történik, **csereterületként** az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű erdőterületet kell kijelölni a település közigazgatási területén belül [a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény – Méptv. 7. § (2)]. A csereterületek a külterületi 0111/48 és 0101/21 hrsz-ú, jelenleg **általános mezőgazdasági terület** besorolású, **általános mezőgazdasági övezetekbe** tartozó földrészekre kerülnek kijelölésre, figyelembe véve az ezeket keresztező energetikai hálózati elemek biztonsági övezeteit:

- **hrsz. 0111/48** az 1a. módosítási helyszíntől északra: a hatályos településrendezési eszközökben **Má-3** jelű övezetbe tartozik, **400 kV-os átviteli hálózati távvezeték** szeli át. A tervezett erdőterület lehatárolása a vezeték biztonsági övezete és a terület környezetében meglévő erdőtervezett erdők lehatárolásának figyelembevételével történt, a vezetéktől mért 20 m távolságra;
- **hrsz. 0101/21** a belterülettől északra: jelenleg **Má-2** jelű övezetbe sorolt, földgázelosztó vezeték és biztonsági övezete érinti. Az erdőterület lehatárolása a biztonsági övezeten kívül történik.

A két földrészlet átsorolandó területe **összesen 7,91 ha**, a megszüntetett erdőterülettel megegyezik, így az előírással való összhang biztosított. Módosul a településszerkezeti és szabályozási terv. A módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

1A. MÓDOSÍTÁS: ERDŐTERÜLET KIJEJÖLÉSE

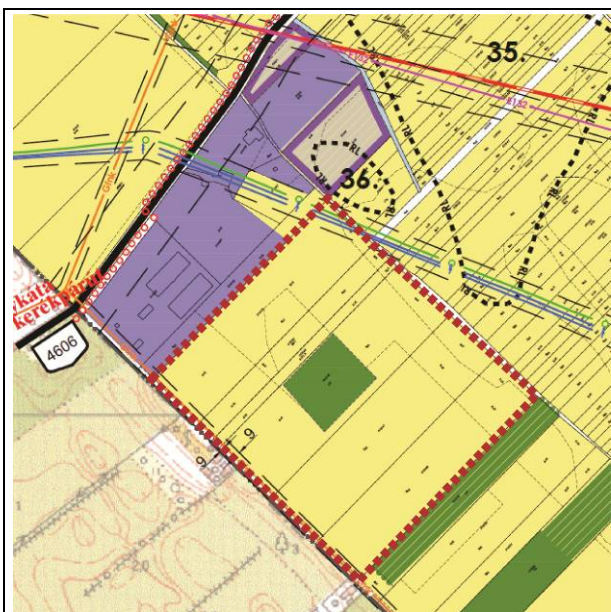
Má → Eg 7,91 ha



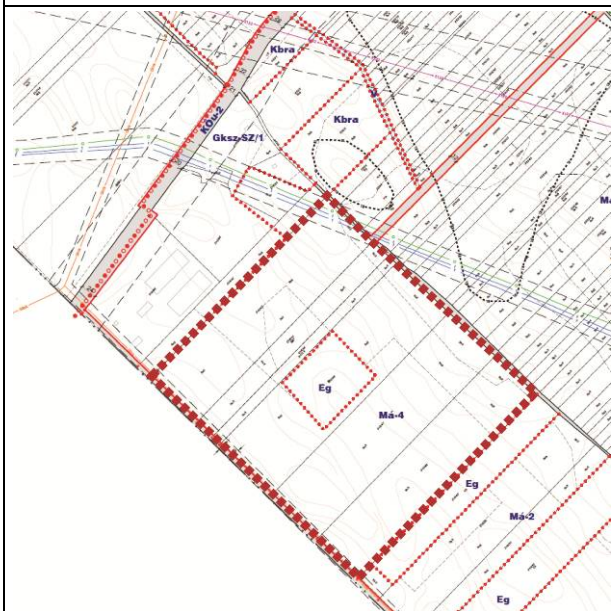
A 0111/48 hrsz-ú földrészlet módosítással érintett része az **ökológiai hálózat pufferterületének** lehatárolásán belül található. A területen a módosítás nyomán a jelenlegi mezőgazdasági művelés helyett **erdőterület létesül**, amely az ökológiai hálózat védelme szempontjából pozitív változás.

A 0111/48 hrsz-ú földrészlet részben a **tájképvédelmi terület övezetében** helyezkedik el. A módosítás kapcsán beépítés, bányászati tevékenység, infrastruktúra-fejlesztés nem tervezett. Az erdőtelepítés az érintett északi külterület erdős-mozaikos karakterébe illeszkedik.

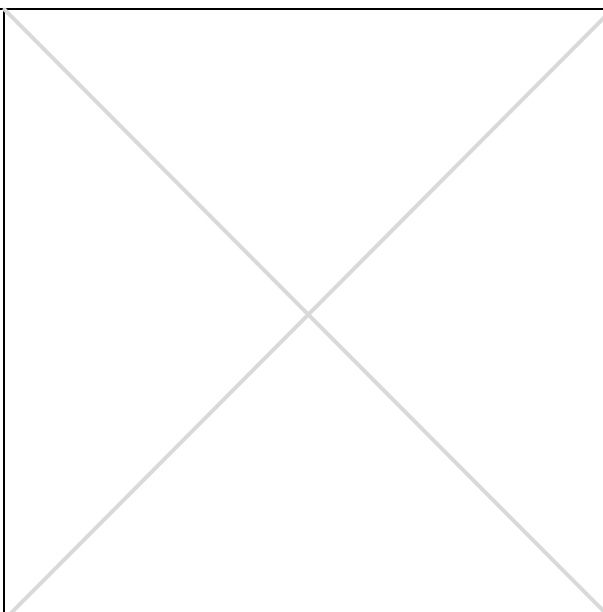
2.	Helyszín: Délnyugati külterület, Kesepereg dűlő, 4606 j. úttól keletre	Hrsz: 016/43-49	Terület: -
Tervezési feladat: birtokközpont létesítésére vonatkozó szabályok felülvizsgálata az Má-4 jelű övezetben, HÉSZ/SZT módosul			
Területfelhasználási változás: -			
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térséghez tartozik, erdők övezete hatályos lehatárolása érinti			



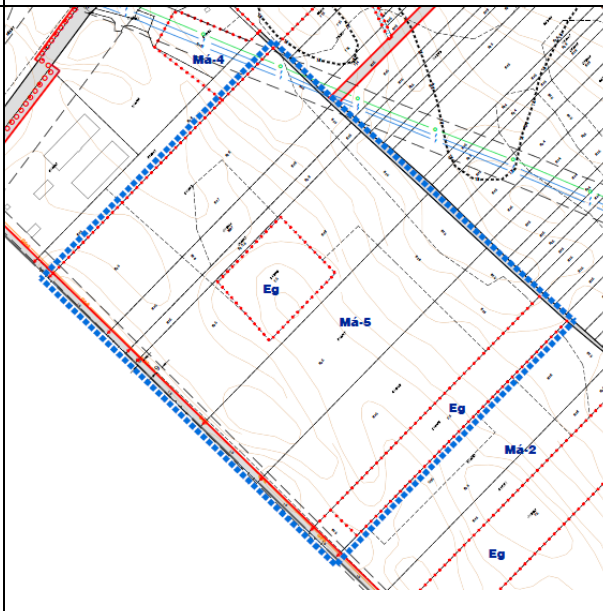
KIVÁGAT A TSZT/24 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



KIVÁGAT AZ SZ JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása

A külterület délnyugati részén, a 4606 j. Pilis–Dabas összekötő út mellett található 016/95 hrsz-ú, beépített telken működő **telephely bővítése** tervezett délkeleti irányban. A telephelyhez tartozó,

Gksz-SZ/1 jelű **kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású** terület folytatásában lévő, **016/43-48 hrsz-ú telkek** a hatályos terv szerint **Má-4 jelű általános mezőgazdasági övezetbe** tartoznak.

A fejlesztési igény a szomszédos Gksz-SZ/1 jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági területhez hasonló építési övezeti besorolás volt. A jelenleg hatályos országos jogszabályi előírások azonban nem teszik lehetővé a területen új beépítésre szánt gazdasági terület kijelölését, mivel több jogszabályi előírás kizárja ennek lehetőségét:

- Méptv. 8.§ (1) bekezdése: zöldterület övezet nagysága nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt terület 3%-nál,
- Méptv. 8.§ (3) bekezdés: a település már beépítésre kijelölt területén belül már nincs olyan szabad terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel,
- Trtv. 12.§ (1) bekezdés: új beépítésre szánt terület a közigazgatási határhoz 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.

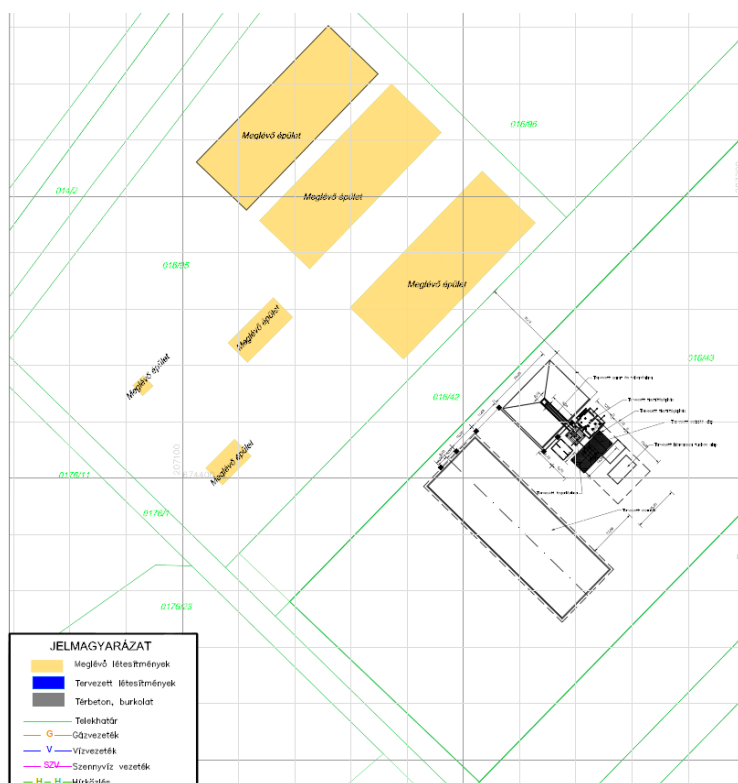
A tervezési programban szereplő rendeltetések azonban mezőgazdasági területen belül, **birtokközpont létesítésével is megvalósíthatók**.

A fejlesztés kapcsán a tulajdonos a **016/43 hrsz-ú** ingatlanon **birtokközpont** létesítését tervezi (a birtoktestként figyelembe veendő telkek nemcsak Újhartyán, hanem Hernád, Újlengyel, Dabas, Kakucs közigazgatási területére is esnek). A 34390 m²-es területen mezőgazdasági termeléssel összefüggő termékfeldolgozás és terménytárolás valósulna meg (pl. ömlesztett terménytároló, tisztító és szárító, valamint a melléktermékek hasznosításával biomassa kazán működtetése), amely kapcsán I. ütemben 5-6 000 m², II. ütemben 15 000 m² beépítésre lenne szükség. A TÉKA hatályos előírásai szerint birtokközpont esetében 45% lehet a legnagyobb beépítettség [TÉKA 35. § (2)], így a HÉSZ előírásainak módosításával a fejlesztés megvalósíthatóvá válhat.

A módosítás célja az építészeti lehetőség biztosítása birtokközpont létesítéséhez és kedvezőbb feltételek szerinti beépítéséhez. A fejlesztés kapcsán az általános mezőgazdasági övezet (Má) és ezen belül az Má-4 jelű övezet előírásainak felülvizsgálata szükséges. A fejlesztési igény új beépítésre szánt terület kijelölését nem teszi szükségessé.



A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍN ORTOFOTÓN
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)



A **016/43 hrsz-ú** földrészleten tervezett terményszárító létesítmény egy csarnoképületből, gépházból, szárítóból és egyéb berendezésekből áll. A tervek szerint a telek déli részén, a **016/95 hrsz-ú** telken meglévő beépítések közelében kapna helyet. A későbbiekben további fejlesztés is szükségessé válik a tervezett birtokközpont telkén és a szomszédos telkeken.

A BIRTOKKÖZPONT TELKÉN TERVEZETT TERMÉNY- SZÁRÍTÓ TELEP KIALAKÍTÁSA

Hatályos előírások

A **hatályos HÉSZ** még a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** tartalmi követelményei és jelmagyarázatának figyelembevételével készült. Ez alapján a HÉSZ módosításánál, valamint az építésügyi eljárásoknál és építési tevékenység végzésekor a TÉKA 135. § (2) bekezdése és 136. § (1) bekezdés b) pontja alapján **az OTÉK 2021. július 10-én hatályos** II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú mellékletét kell figyelembe venni. Ez **alól kivételt jelentenek azok a rendelkezések, melyeket a TÉKA 136. § (2) bekezdése „felülír”**.

A TÉKA 136. § (2) bekezdésében meghatározott rendelkezéseket (ideértve a mezőgazdasági területekre vonatkozó 34. § (6)-(12) bekezdéseket és 35.§-t) **a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazni kell, és a helyi építési szabályzat ezekkel ellentétes vagy ezekkel össze nem egyeztethető előírásait nem lehet alkalmazni.**

A TÉKA 35. §-a rendelkezik a **mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont létesítési és beépítési feltételeiről**. Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből **mezőgazdasági birtoktest** alakítható ki, mely a mezőgazdasági **birtokközpont**hoz tartozó – a **közigazgatási egységtől függetlenül** – és attól **légvonalban mérve legfeljebb 20 kilométeres távolságon belüli**, az ingatlan-nyilvántartásban önálló helyrajzi számon bejegyzett termőföldterületek és az azokon lévő épületek által elfoglalt kivett területek összessége. A tervezett birtokközponttól mért 20 km-es távolságot a mellékelt ábra mutatja.



A birtoktestként igénybevett telkek a HÉSZ-ben meghatározott övezeti előírásai szerint megengedett beépíthetősége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken, a birtokközpontként meghatározott telken is kihasználható. A birtokközpont beépítettségének meghatározásakor **beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet, ezekre vonatkozóan építési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

A birtokközpont telkének területe legalább 10 000 m²-t el kell hogy érje, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nem lehet korlátozó hatással. Ha a HÉSZ szigorúbb előírást nem állapít meg, a birtokközpont telke **legfeljebb 45%-on építhető be, amennyiben a birtoktestként igénybevett telkek beépíthetősége összességében ezt lehetővé teszi.** Ha a birtokközpont beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el, annak mértékéig, más telken egy kiegészítő központ is kialakítható. Ha a HÉSZ szigorúbb előírást nem állapít meg, a birtokközpont, kiegészítő központ telkén a TÉKA 34.§ (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el, azaz elsősorban a **mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozása, tárolása és árusítására szolgáló épületek.**

A birtokközpont telkén a tervezett építési tevékenységre vonatkozó építésügyi hatósági eljárás megindításának előfeltétele az állami főépítész mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárásának lefolytatása [lásd: a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 7.§ c) pontja és 7/A.§-a, az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 24.§ (5) bek. d) pontja]. Az állami főépítész **kérelemre határozatban megállapítja a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó önálló telkek körét,** a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerint a **birtokközpontot** és a – birtokközpont **beépítettségének** meghatározásakor – **beszámításra került telek vonatkozásában az építési tilalmat,** a birtoktest és a birtokközpont módosítását, megszüntetését, majd kezdeményezi az építési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését vagy törlését.

A TÉKA előírásai közül a 35. § tartalmazza a birtokközpont létesítésére vonatkozó rendelkezéseket:

„34. A mezőgazdasági birtoktest és a birtokközpont

35. § (1) Ha a helyi építési szabályzat másként nem rendelkezik, a mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében az övezetre megengedett beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára, beépíthetőségére nincs korlátozó hatással. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A birtokközpont telkének beépítettsége – ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg – legfeljebb 45 százalék lehet.

(3) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken egy kiegészítő központ alakítható ki, ha a birtokközpont beépítettsége a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. A kiegészítő központ beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.

(4) A birtokközpont, illetve a kiegészítő központ telkén a 34. § (7) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(5) A mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakításával kapcsolatos hatósági eljárás különös szabályait a főépítési tevékenységről szóló kormányrendelet határozza meg.

(6) Birtokközpont és kiegészítő birtokközpont tájgazdálkodási mezőgazdasági területen nem alakítható ki.”

A birtokközpont telkén elhelyezhető épületek típusai:

„34. § (7) Ha a helyi építési szabályzat szigorúbb előírást nem állapít meg, a (6) bekezdés c) pontja szerinti telekméretnek megfelelő mezőgazdasági területen, önállóan vagy vegyesen

a) a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló,

b) a mezőgazdasággal összefüggő lakó vagy szállásjellegű,

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,

d) hitéleti,

e) nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási

épületek helyezhetők el.”

A birtoktest és birtokközpont telkeinek beépítettség mértékét a HÉSZ a Méptv. 81. § (4) bekezdés c) pontja szerint a TÉKA-ban, illetve OTÉK-ban meghatározottól eltérő mértékben is megállapíthatja.

A tervezett birtokközpont létesítésével érintett telkek a szabályozási terven az **Má-4 jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak**, ahol a HÉSZ 39. § (6) bekezdése alapján az épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe 5 000 m², a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 10%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 7,5 m.

A hatályos HÉSZ 14.§ (1) bekezdése értelmében birtokközpont telkein **hiányos közműellátás biztosítandó**. A birtokközpont telke körül telek beépített részei körül vagyonvédelmi szempontoknak is megfelelő **kerítés** építhető legfeljebb 3m-es magassággal. A szabályozási terv a közigazgatási határ mentén **szabályozási vonalat** jelöl, mely tervezett közterületi sáv a Dabas közigazgatási területen található Árpád utca metén haladó közműlétesítmények helybiztosítását szolgálja. A szabályozási vonalnak megfelelő telekalakítás a telek beépítésének feltétele. A HÉSZ **építési helyre** vonatkozó rendelkezéseit 39.§ (1) bekezdése határozza meg, mely szerint épületet a telek homlokvonalától legalább 10 méterre, a szomszédos telekhatártól legalább 5,0 méterre kell elhelyezni.

A hatályos HÉSZ 38. §-a tartalmazza a **birtokközpont** létesítésének és beépítésének feltételeit:

„38. § (1) Birtokközpont az Má-2, Má-3, Má-4 jelű övezetben, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével nem érintett területeken, telekrészekben létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m² (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 25% lehet.

(2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(3) Az új birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterületi határtól.

(4) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 50%-a a település közigazgatási területén található.”

Módosítási javaslat

Településszerkezeti szintű változás nem történik, a területfelhasználás változatlan marad.

A 016/43-48 hrsz-ú telkek övezeti besorolása Má-5 jelű általános mezőgazdasági övezetre módosul. Az Má-5 jelű övezet előírásai a korábban hatályos Má-4 jelű övezettől csak az épületmagasságban tér el, 7,5 méter helyett, a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter lesz.

A HÉSZ szövegében módosulnak az **általános mezőgazdasági övezet (Má) előírásai** és a **birtokközpont** létesítésének és beépítésének feltételei, figyelembe véve a TÉKA vonatkozó rendelkezéseit, a melléklet rendelettervezetben foglaltak szerint.

A 016/46 hrsz-ú telken található erdőtömb Eg jelű gazdasági erdő övezetbe tartozik, a tömb terület-felhasználási és övezeti besorolása is változatlan marad.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A területen védett, védendő természeti érték, tájérték nem található. A jellemzően sík mezőgazdasági tájban értéket képviselnek a beékelődő erdőtömbök, facsoportok, fasorok.

A tervezett birtokközpont telkén a mezőgazdasági termelés mellett a jövőben helyet kapnak a termékfeldolgozás és terménytárolás épületei, építményei. A telekhatárok mentén többszintes növényálmány telepítése javasolt. A kerítéseket a településképvédelmi rendelet értelmében lehetőleg természetes anyagból, a környező tájhoz illően javasolt megépíteni.

Közlekedés és közművesítés

A módosítás közúthálózat-bővítési igényt nem keletkeztet.

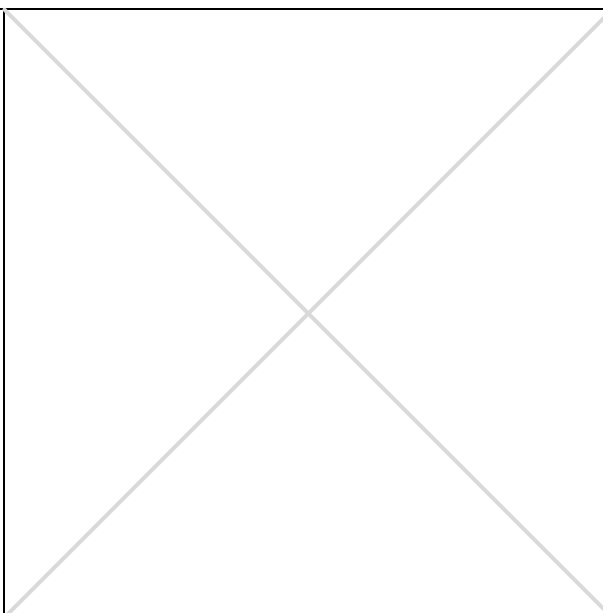
A 4606 jelű Pilis-Dabas összekötő útról ágazik le a Dabasiszőlők településrész irányába Dabas közigazgatási területére eső önkormányzati burkolt út (Árpád utca), melyről az érintett telkek is feltárhatók. Az Árpád utca mentén, de már Újhartyán közigazgatási területén 8,0 méter szélességben szabályozási vonal jelölt. Ebben a kiszabályozással érintett sávban halad az OPUS TIGÁZ Zrt. elosztó földgázvezeték, egy szakaszon az ELMŰ Zrt. középvezetékű átviteli szabadvezeték, valamint az országos gerinchálózat részét képező hírközlési vezeték.

Az ELMŰ Zrt. 22kV-os középvezetékű átviteli szabadvezeték a 016/43 hrsz-ú telken halad keresztül, ennek biztonsági övezete a szélső fázisvezetőktől számított 5-5 méter, összesen max. 14 méter. A biztonsági övezetben építési tevékenység kizárólag az üzemben tartó hozzájáruló nyilatkozatával, a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet előírásai szerint végezhető.

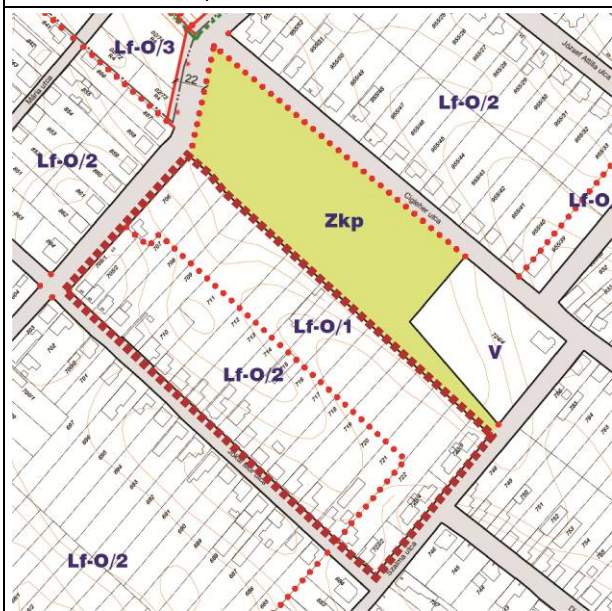
3.	Helyszín: Jókai Mór utca – Monori utca – 724/3 hrsz-ú közpark – Szalma utca által határolt tömb	Hrsz: 705/1-2, 706-722, 723/2, 723/4-5	Terület: -
Tervezési feladat: a teleksor Lf-O/1 jelű építési övezetbe tartozó sávjának átsorolása Lf-O/2 jelű építési övezetbe, HÉSZ/SZT módosul			
Területfelhasználási változás: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térséghez tartozik			



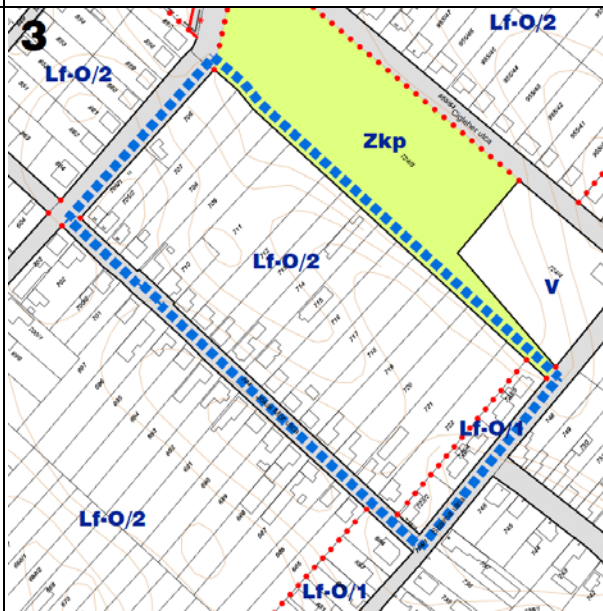
KIVÁGAT A TSZT/24 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL



TERVEZETT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



KIVÁGAT AZ SZ JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERVBŐL



TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI TERV

A terület adottságai, módosítás indoklása és a hatályos előírások

A belterület északi részén elhelyezkedő, **falusias lakóterület** besorolású terület a hatályos szabályozási terven két építési övezetre oszlik: a teleksor Jókai utca felőli sávja, vagyis jellemzően a lakóházak és egyéb épületeket tartalmazó telekrészek, a 723/1, 723/2, 723/4 hrsz-ú telkek kivételével, **Lf-O/2** jelű

építési övezetbe, míg a közpark felőli sáv, vagyis a telkek jellemzően beépítetlen hátsókertjei **Lf-O/1** jelű építési övezetbe tartoznak. A szabályozás a későbbiekben a telkek megosztásával esetlegesen egy újabb lakó teleksor kialakítását tenné lehetővé. A területet északkeleten határoló 724/3 hrsz-ú közpark besorolása Zkp jelű közpark, ennek keleti részébe a víztorony vízgazdálkodási területe ékelődik be.

Jelenleg nincs tulajdonosi és önkormányzati szándék a telekalakításra, ugyanis a kialakuló telkek gépjármű-közlekedésre alkalmas **közterületi kapcsolata nem megoldott**, a zöldterületről mint közterületről történő feltárás pedig a hatályos jogszabály szerint nem elfogadott [384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § 1) bekezdés]. A jogszabályi változások nyomán a tömbön belül húzódó övezethatár **kötelezően kialakítandó telekhatárnak** minősül [384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § 6) bekezdés], ami az építési, bővítési lehetőségeket ellehetetleníti, ezért az Önkormányzat kérése, hogy **a szabályozási tervről törlésre kerüljön az övezethatár**.

A módosítás célja az Lf-O/1 jelű építési övezetbe tartozó sáv **átsorolása Lf-O/2 jelű építési övezetbe**, az építési övezethatár törlése. Ennek érdekében **települési térségben, belterületen módosul a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv**. A jelenlegi és a célzott építési övezetek előírásai **egyetlen paraméterben különböznek**: a kialakítható telek legkisebb területe az Lf-O/1 építési övezetben 500 m², az Lf-O/2 építési övezetben 900 m².

A területet **ivóvízbázis védőövezete** érinti. A jelenleg is beépített, közművel ellátott terület építési övezeti átsorolása a vízminőségre nem gyakorol hatást.

Módosítási javaslat

A módosítás területfelhasználási változással nem jár, a TSZT nem módosul. Változik a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv. A módosítás a 724/3 hrsz-ú zöldterületet nem érinti.

A **705/1-2, 706-722 hrsz-ú telkek egyöntetűen Lf-O/2 jelű falusias lakó építési övezetbe** kerülnek, melynek paraméterei:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
- a beépítési mód: oldalhatáron álló;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- terepszint alatti beépítés mértéke: 30%;
- épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

A 3 db Szalma utca menti kisebb méretű telek (**hrsz. 723/2, 723/4, 723/5**) **Lf-O/1** jelű építési övezetben marad.

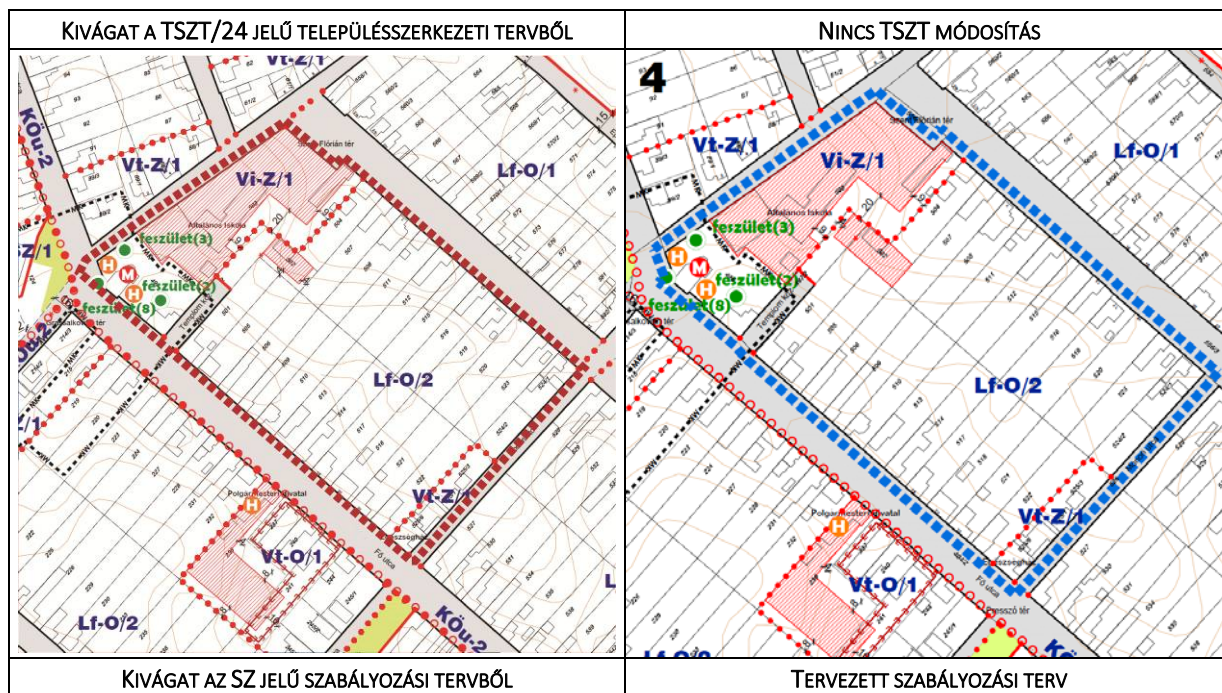
Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A változás a zöldfelületi rendszerre, a táj- és településképre nincs hatással, természeti értéket nem érint, környezeti hatása sem jelentős. A magánkertek kialakításánál törekedni érdemes, a rekreációs-pihenő funkció figyelembevételével, a termőhelyi viszonyoknak megfelelő, a klímaváltozás kihívásait jobban viselő, a biodiverzitást növelő növényfajok és -kompozíciók megválasztására.

Közlekedés és közművesítés

A módosítás nyomán út- és közműfejlesztési igény nem merül fel.

4.	Helyszín: Templom köz	Hrsz: 502	Terület: -
Tervezési feladat: építési hely módosítása , HÉSZ/SZT módosul			
Területfelhasználási változás: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térséghez tartozik			



A terület adottságai, módosítás indoklása és a hatályos előírások

A Templom közből (hrs. 497/2) megközelíthető, 502 hrsz-ú, **falusias lakó területfelhasználásba és építési övezetbe** sorolt, „L” alakú telken jelenleg egy lakóház található. A hatályos szabályozási terv a telken építési helyet jelöl, mely az 501, 505 és 507 hrsz-ú telkek irányában 4-4 m-es sáv szabadon hagyását írja elő.

A telek tulajdonosai **kétállásos autóbeálló építését tervezik a hatályos építési helyen kívül**. A terv megvalósításához az **építési hely növelése** szükséges. Az új építési hely az iskola 503 hrsz-ú telkétől 4 m-es távolságra kerülne jelölésre.

A tömb sarkán található műemlék római katolikus templom **műemléki környezete** az 502 hrsz-ú telket nem érinti, azonban a 497/2 hrszú közterületi telek műemléki környezetnek minősül. A Méptv. 120.§ (3) bekezdése szerint műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező közterületi szakasz. A telekalakítás esetében kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell.

A területet **ivóvízbázis védőövezete** érinti. A jelenleg is beépített, közművel ellátott területen az építési hely módosítása a vízminőségre nem gyakorol hatást.



Módosítási javaslat

A módosítás a településszerkezeti tervi változással nem jár. **Módosul a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv.**

Az 502 hrsz-ú telken jelölt **építési hely** kibővül az iskola 503 hrsz-ú telke irányába, a telekhatárt 4 m-re közelíti meg.

A helyi építési szabályzat nem módosul, az Lf-O/2 jelű falusias lakó építési övezet paraméterei változatlanok maradnak:

- a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;
- a beépítési mód építési helye: oldalhatáron álló;
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- terepszint alatti beépítés mértéke: 30%;
- épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
- a közműellátás mértéke és módja: teljes;
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.

Zöldfelületek, táj- természet- és környezetvédelem

A módosítás nincs hatással a zöldfelületi rendszerre, tájképre, természetvédelmi értékekre, és környezeti hatása sem jelentős.

Közlekedés és közművesítés

A módosítás nyomán út- és közműfejlesztési igény nem merül fel.

A 497/2 hrsz-ú Templom köz a Fő utcáról nyílik, szerkezetet nem meghatározó út, Köu-3 jelű övezetbe tartozik. A zsákutcából közelíthető meg az 502 hrsz-ú lakótelek, az Újhartyáni Német Nemzetiségi Általános Iskola gazdasági bejárata és a Szent Borbála Templom Plébániájának kertkapuja. Az utca burkolt, a Plébánia oldalán parkolóhelyek találhatók, ellentétes oldalon zöldsáv kíséri. A módosítás nem érinti az utca használatát, a plébánia és az általános iskola behajtói megmaradnak.

5.	Helyszín: Hősök tere – Újsor utca, Szép utca, Ipartelepi út	Hrsz: 494/3, 556/3, 069/1-2, 067/71-73, 1117	Terület: -
Tervezési feladat: útszakaszok jelölése gyűjtőútként, TSZT és HÉSZ/SZT módosul			
Területfelhasználási változás: -			
Területrendezési tervek előírásai: települési térséghez tartozik			



--- a módosítás során kijelölt gyűjtőutak

KIVÁGAT A TSZT/24 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVBŐL

Módosítás indoklása, módosítási javaslat

A HÉSZ 5. melléklete tartalmazza a belterületi közutak besorolását, ezen belül 1/b pontja a települési gyűjtőutakat. A települési gyűjtőutak jelenleg az alábbiak: Monori utca, Epres utca, Japán fasor, Pilisi utca, Erdősor utca, Arany János utca, Horka dűlő, Zrínyi Miklós utca.

A gyűjtőutak felújítására elnyerhető pályázati forrásokhoz a TSZT-n ezek feltüntetése, illetve Köu-2 jelű övezetbe sorolása szükséges. A módosítás célja a Hősök tere – Újsor utca összekötésének, a Szép utca Hősök tere - Monori utca közötti szakaszának és az Ipartelepi út jelölése gyűjtőútként.

A HÉSZ 5. mellékletében a Köu-2 jelű övezetbe sorolt települési gyűjtőutak jegyzéke kiegészül az Újsor utcával, Szép utcával és az Ipartelepi úttal. Emellett a Köu-3 jelű helyi kiszolgáló utak övezete új utca-nevekkel egészül ki: Homok utca, Liget utca, Szobor utca, Templom köz, Amerikai út, Keszepereg dűlő, Határ út, Szőlősi út, Ipartelepi köz, Nagykőrösi út, Külső út, Vatyai út, Hátsó út, Liebner dűlő, Újlengyeli út.

Települési térségben módosul a településszerkezeti terv, valamint a HÉSZ 5. melléklete.

4.2. TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

Területfelhasználási egység				
Általános használat	Sajátos használat	Jele	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt területek			-	
lakó	kisvárosias	Lk	5,12	0,23
	kertvárosias	Lke	44,54	1,99
	falusias	Lf	132,55	5,91
vegyes	településközpont	Vt	23,94	1,07
	intézmény	Vi	2,09	0,09
gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	27,43	1,22
	ipari	Gip	291,24	12,99
különleges	sport	Ksp	1,31	0,06
	mezőgazdasági üzemi	Kmü	7,61	0,34
	vendéglátó	Kve	0,67	0,03
Beépítésre nem szánt területek			-	
közlekedési és közmű, hírközlési	közüti közlekedési terület	Köu	61,93	2,76
zöld	közpark	Zkp	2,00	0,09
	közkert	Zkk	1,62	0,07
erdő	védelmi	Ev	81,98	3,66
	gazdasági	Eg	$753,53 - 7,91 + 7,91 =$ 753,53	33,60
	közzóléti	Ek	8,59	0,38
mezőgazdasági	általános	Má	$741,16 - 7,91 =$ 733,25	32,70
vízgazdálkodási	vízfolyás, horgásztó	V	32,91	1,47
természetközeli	láp	Tk	1,07	0,05
különleges beépítésre nem szánt	horgászcentrum	Kbhc	12,43	0,55
	temető	Kbte	2,19	0,10
	rendezvénytér	Kbrt	2,85	0,13
	raktár	Kbra	$1,86 + 7,91 =$ 9,77	0,44
	vendéglátó	Kbve	2,13	0,09
Közigazgatási terület összesen:			2242,06	100,00

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK EGYENSÚLY ALAKULÁSA

Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint **nem csökkenhet**. A biológiai aktivitásérték számításánál a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásait kell alapul venni.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásait kell alapul venni. Az egyenleg fenntartását **az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével összefüggően kell igazolni az alátá-**

masztó munkarészben. A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, így a biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása nem szükséges a hivatkozott jogszabály szerint.

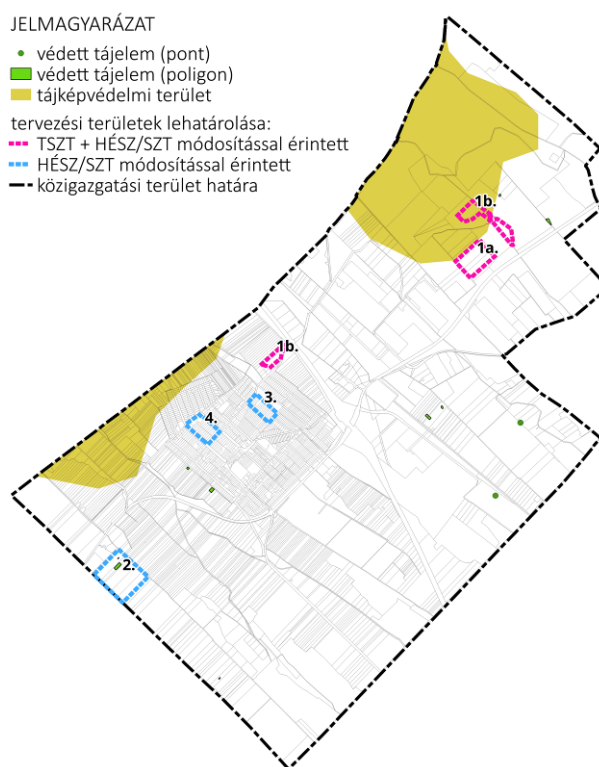
Azonban a Méptv. 7.§ (2) bekezdésének értelmében erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. A kijelölés kapcsán azonos méretű erdőterület kerül csereterületként kijelölésre, ezzel teljesül a két meghatározott feltétel, miszerint legalább azonos területnagyságú és legalább azonos biológiai aktivitás értékű területtel kell a pótlást biztosítani.

4.4. TÁJRENDEZÉSI ÉS KÖRNYEZETALKÍTÁSI, ZÖLDFELÜLETI JAVASLAT

A teljes közigazgatási területre készült alátámasztó munkarészek tartalmazzák részletesen a tájrendezési és környezetalkítási javaslatot, valamint jelen módosítási helyszíneket érintően az egyes tervezési feladatok bemutatásánál.

Újhartyán természetföldrajzi szempontból az Alföld nagytájon belül a Pilis-Alpári-homokhát és a Kiskunsági-homokhát kistájakon helyezkednek el. A külterületi tájhasználat Újhartyán területén a természeti adottságoknak – elsősorban a talajadottságoknak – megfelelően alakul: délen az elfogadható termőképességű humuszos homokon, öntéstalajon szántók találhatók, amelyeket a Hernádi-csatornát kísérő, erdő- és cserjefoltokkal tarkított rét választ el egymástól. A külterület legfőbb tájképi és ökológiai értéke viszonylag magas fokú (30% körüli) erdősültsége és a rekultivált horgásztó és környezete. A mezsgyék, feltáró utak fásítása kevésbé jellemző, ezek pótlása javasolt a defláció csökkentése érdekében.

Az erdőterület kijelölésére vonatkozó 1b. módosítás helyszíne, a 0111/48 hrsz-ú földrészlet részben a tájképvédelmi terület övezetében helyezkedik el. Az erdőtelepítés az érintett északi külterület erdős-mozaikos karakterébe illeszkedik.



ÚJHARTYÁN ÉS A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK TÁJVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

Az adatszolgáltatás szerint a **2. módosítás helyszínén**, a 016/43 és a 016/44-45 hrsz-ú földrészleteken két **védett tájelem** található, mindkettő a **fa- és bokorcsoport** kategóriába tartozik. A 016/43 hrsz-ú telken tervezett birtokközpont kialakításánál gondoskodni kell a terület északi részén található tájelem megőrzéséről.

A település **egyéb védett tájelemeit, egyedi tájértékeit** a módosítási helyszínek nem érintik, nem közelítik meg.



A módosítással érintett földrészleteken országosan vagy helyileg védett, illetve védelemre tervezett **természeti érték nincs**. A területeket az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet szerinti EU-normatívák alapján meghatározott Natura 2000 területek nem érintik. A belterületi módosítások zöldterületet, zöldfelületi intézményeket nem érintenek, a külterületi módosítások által érintett élőhelyek jellemzően alacsony természetességűek.

Az **1a. helyszín** 0111/34-36 hrsz-ú telkeinek északkeleti részét és az **1b. helyszín** 0111/48 hrsz-ú telkét érinti az országos ökológiai hálózat **pufferterületének** övezete, ezen felül az **1a. módosítás** helyszíne **erdőtervezett erdő**. Az igénybevételhez az erdőrészletek termelésből való kivonása és csereerdősítés szükséges. A terület pufferterülettel fedett részét a szabályozási terv be nem építhető területként kezeli, kötelező zöldfelület kialakítását jelöli.

4.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

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. ütiügyi műszaki előírásban foglaltak szerint, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése ütiügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

Jelen tervmódosítás során csak a tervezési feladat jellegéből adódó kiegészítés és aktualizálás készül el, melyet az egyes módosításoknál ismertetünk. Nagymértékű közlekedéshálózati fejlesztési igény nem merült fel.

Az **5. módosítás** során a HÉSZ 5. mellékletének 1/b pontjában szereplő **települési gyűjtőutak** kerülnek fel a TSZT tervlapjára, valamint Köu-2 jelű övezetbe sorolódnak, hogy a gyűjtőutak felújítására kiírt pályázatokat az Önkormányzat elnyerhesse. A módosítás a közlekedéshálózat meglévő elemeit tervi szinten érinti, nyomvonaluk, szélességük nem változik.

A módosítások nem érintik 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.

Egyebekben közlekedésfejlesztési igény nem merül fel. Minden fejlesztési telek közül elérhető.

4.6. KÖZMŰELLÁTÁS

A településen a közműhálózatok kiépültek. A rendszerekre a még ellátatlan fogyasztók számára a rákötés biztosítható. **A módosítások nem keletkeztetnek jelentős többlet közműigényt.**

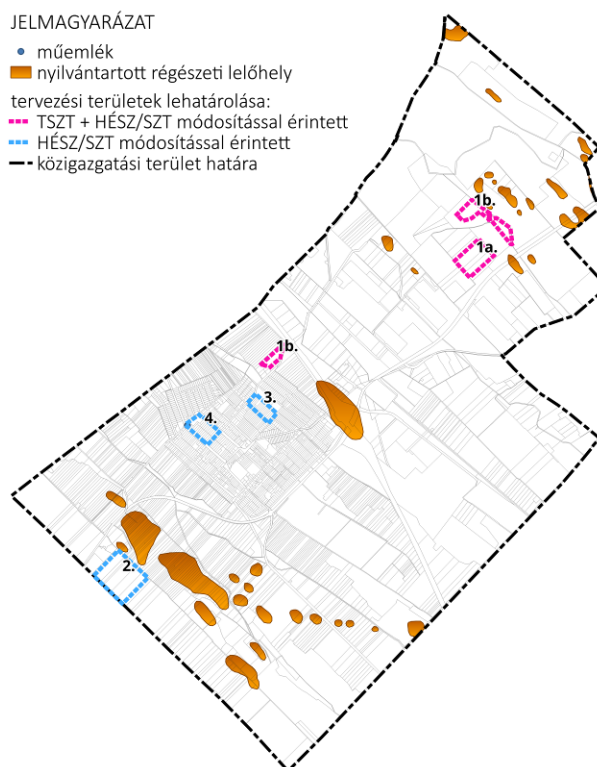
4.7. A TERVEZETT BERUHÁZÁS KÖRNYEZETI HATÁSAI, A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGE

Az eredeti településrendezési tervhez képest a módosítás jelentősége nem számottevő, nincs káros környezeti hatása.

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében a település egy részére készülő szabályozási tervnél és helyi építési szabályzatnál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. A környezet védelméért felelős szervek beérkezett véleménye szerint **jelen módosítások alátámasztásához nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése**, illetve az ehhez tartozó egyeztetési eljárás lefolytatása.

4.8. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSE

Az adatszolgáltatás és a hatályos településrendezési eszközök, valamint a településképi rendelet alapján a módosítási helyszínek **műemléket, nyilvántartott régészeti lelőhelyet, helyi védelem alatt álló örökségelemet nem érintenek**. A 4. módosítási helyszín egy része műemléki környezetbe esik.



ÚJHARTYÁN ÉS A MÓDOSÍTÁSI HELYSZÍNEK ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉGE
(Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján)

HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../... (... ..) SZÁMÚ HATÁROZATA
ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

HATÁROZATI JAVASLAT

A 141/2019. (V. 23.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT, A 77/2020. (III. 26.), 167/2021. (VI. 24.), 117/2022. (IV. 28.) ÉS 194/2024. (XI. 5.) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATOKKAL MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA – TSZT-M5/25 JELŰ TERVLAP
ÚJHARTYÁN VÁROS TSZT/25 JELŰ TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE EGYSÉGES SZERKEZETBEN
2. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA
3. MELLÉKLET: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)
4. MELLÉKLET: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
5. MELLÉKLET: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS – HATÁROZATI JAVASLAT

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../... (... ...) SZÁMÚ HATÁROZATA
ÚJHARTYÁN TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

1. Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott és a 77/2020. (III. 26.), 167/2021. (VI. 24.), 117/2022. (IV. 28.) és 194/2024. (XI. 5.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított, TSZT jelű Településszerkezeti Terv módosításához, a határozat mellékletét képező leírásban és településszerkezeti tervben foglaltak szerint.
2. A korábbi településszerkezeti terv területfelhasználási elhatározásai a változással érintett területen hatályukat veszítik.
3. Jelen határozat mellékletét képezik:
 1. melléklet: Újhartyán Város településszerkezeti tervének módosítása – TSZT-M5/25 jelű tervlap
Újhartyán Város TSZT/25 jelű településszerkezeti terve egységes szerkezetben
 2. melléklet: A településszerkezeti terv leírásának módosítása
 3. melléklet: Változások (beavatkozások és ütemezések)
 4. melléklet: A település területi mérlege
 5. melléklet: Területrendezési tervvel való összhang igazolása
 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték egyensúlyának igazolása
4. Jelen határozat elfogadását követően a határozattal érintett közigazgatási területen belül készülő szabályozási tervet és egyéb műszaki terveket a Településszerkezeti Terv jelenlegi módosításával összhangban kell elkészíteni.
5. Jelen határozat elfogadását követő napon lép hatályba.

Határidő: folyamatos

Felelős: polgármester

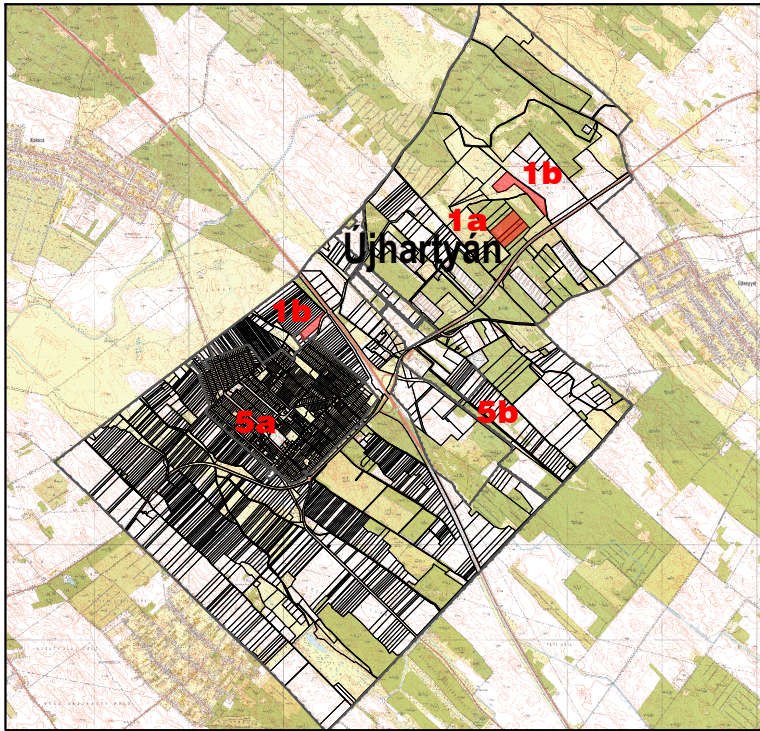
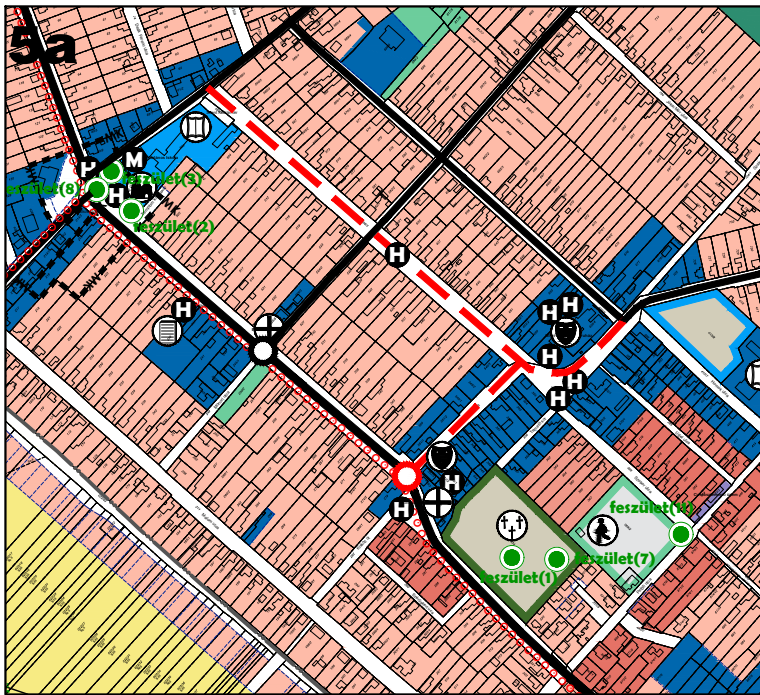
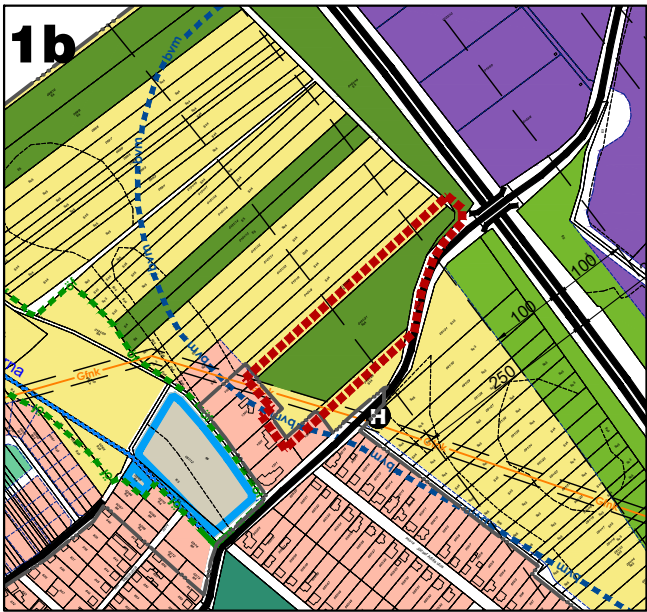
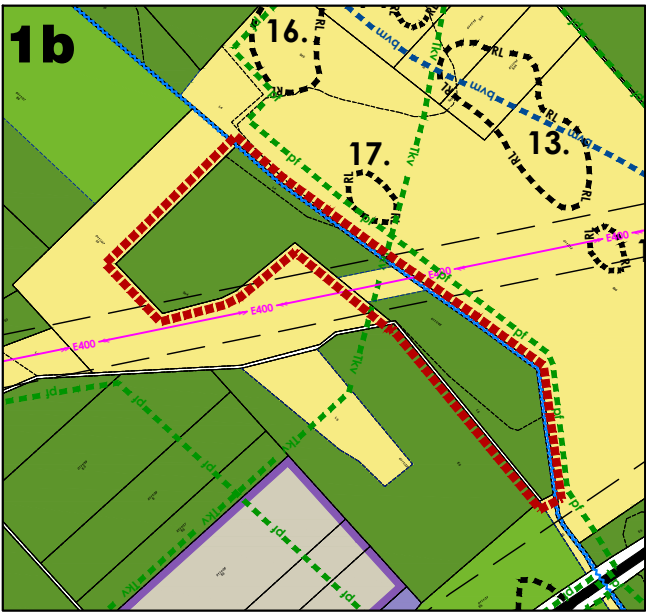
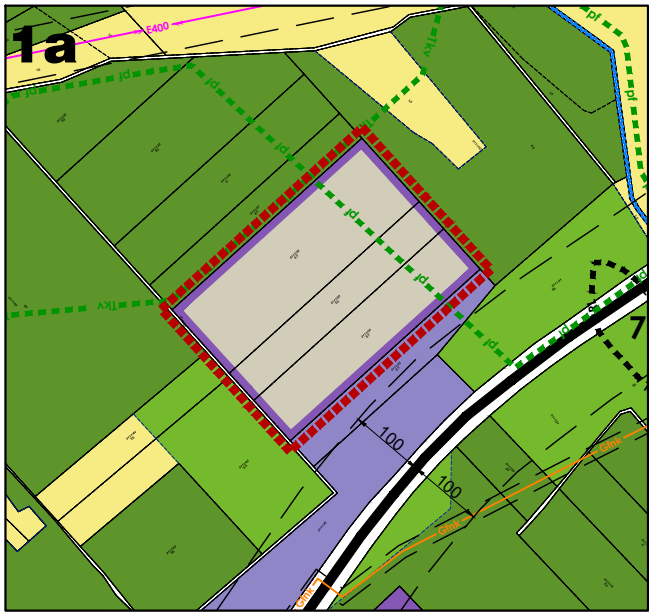
Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

Surman Csaba
polgármester

Kivonat hiteles:

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

Újhartyán,



1. melléklet a .../2026. (... ..) határozathoz

ÚJHARTYÁN

5 részterület kapcsán

Településrendezési eszközök

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 10.000



Jelmagyarázat

módosítással érintett területen belüli elemek

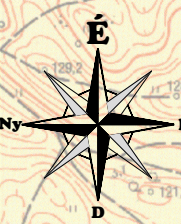
meglévő	tervezett
ALAPTERKÉPI ELEMÉK	
	belterület határ
	földrészlet határ
	alrészlet határ
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK	
	módosítással érintett tervezési terület határa
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
	erdőterület - gazdasági
	mezőgazdasági terület - általános
	különleges terület - raktár
beépítésre nem szánt területek	
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	
	országos ökológiai hálózat - puffterület határa
	tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa
KÖRNYEZETVÉDELEM	
	belvízzel veszélyeztetett terület határa
	védőterület, védőtávolság, védősáv határa
KÖZLEKEDÉS	
	helyi gyűjtőút
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
KÖZMŰVEK, HIRADÁS	
	villamosenergia átviteli hálózat
	nagy-középnymomású földgáz gerincelosztó vezeték

0 250 500 750 1000 1250m

Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alapadatok felhasználásával. Magassági szintvonalak az adatszolgáltatás alapján.					
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Cseri Gabriella településtervező TT 01-4867 Munkatársak: Németh Gyula okl. településmérnök Révész László településmérnök	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	
			Munka megnevezése: Újhartyán 5 részterület kapcsán Településrendezési eszközök	Dátum: 2026. 01.	Rajzszám: TSZT-M5/25
				Méretarány: M=1:10.000	
Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263		Papp Lívia Katalin okl. tájépítésmérnök		Tóth Attila Gábor okl. építőmérnök, településmérnök, településrendezési közlekedési tervező TKO-01-10559 településrendezési vízközmű tervező V-01-10559	

ÚJHARTYÁN
Településrendezési eszközök
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M = 1 : 11.000



Jelmagyarázat	
meglévő, tervezett ALAPTEKERTI ÉSZAK	
település közigazgatási határa	
belterület határ	
földrészlet határ	
alrészlet határ	
épület	
TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI MÓDOK	
lakóterület - kisvárosias	
lakóterület - kertvárosias	
lakóterület - falusias	
vegyes terület - településközpont	
vegyes terület - infézményterület	
gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató	
gazdasági terület - ipari	
különleges terület - sport	
különleges terület - mezőgazdasági üzemi	
KÖZLEKÉSI MÓDOK	
közlekedési terület - közúti	
zöldterület - közpark	
erdőterület - védelmi	
erdőterület - gazdasági	
erdőterület - közjóléti	
mezőgazdasági terület - általános	
vízgazdálkodási terület	
természetközeli terület	
különleges terület - rendezvényter	
különleges terület - horgászcenrum	
különleges terület - temető	
különleges terület - vendéglátó	
különleges terület - raktár	
ÖRÖKSÉGVÉDELME	
műemlék	
műemléki környezet határa	
régészeti lelőhely határa	
helyi jelentőségű védett érték	
TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME	
NATURA 2000 terület határcs (SCI)	
országos jelentőségű természetvédelmi terület határa (ex lege védett terület)	
országos ökológiai hálózati - magterület határa	
országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó határa	
országos ökológiai hálózati - puffterület határa	
tájékepvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa	
egyedi tájékek	
helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa	

meglévő, tervezett KÖRNYEZETVÉDELME	
vízgyűjtő terület határa	
kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa	
bevezetett veszélyeztetett terület határa	
védőterület, védőövezet, védőszó határa	
veszélyességi övezet határa	
KÖZLEKÉSI MÓDOK	
gyorsforgalmi út	
főút (I. rendű)	
országos mellékút	
helyi gyűjtőút	
különszintű közúti csomópont	
fontosabb szintbeni közúti csomópont	
hid	
kerékpárút	
KÖZMŰVEK, HIRADÁS	
vízvezető	
világosenergia átviteli hálózat	
világosenergia fűtővezeték hálózati	
nagynyomású földgáz szállítóvezeték	
nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték	
olajvezeték	
termékvezeték	
adó-vevőtorony, átjátszó állomás	
INTÉZMÉNYEK	
igazgatási központ	
oktatási központ	
művelődési központ	
egyházi központ	
egészségügyi központ	
sport központ	
temető	

A 141/2019. (V. 23.) önkormányzati határozat
valamint a módosítások által létrejött
70/2020. (III. 26.) önkormányzati határozat,
167/2021. (VI. 24.) önkormányzati határozat,
177/2022. (IV. 28.) önkormányzati határozat,
94/2024. (XI. 5.) önkormányzati határozat és a
.../2026. (... ..) önkormányzati határozat
rajzi melléklete egységes szerkezetben.

0 100 200 300 400 500m 1000m

Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016. Budapest, Csillaghegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Nagy Ist. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu Email: tertrend@terrend.hu		Tervezők: Wolf Beáta vezető településrendező TT 01-2384 Munkatársak: Németh Gyula okl. településrendező	Cseri Gabriella településrendező TT 01-4887 Révész László településrendező	Meghízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1. Munka megnevezése: Újhartyán Településrendezési eszközök	Rajz megnevezése: TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV Dátum: 2019-2026 Mértvány: M=1:11.000 Rajzszám: TSZT/26
Adorján Anna településrendező ellenőrző és áprindító tervező TK 13-1283	Tóth Attila Gábor településrendező közreműködő tervező TK 01-10559	Felhős Koppány településrendező közreműködő tervező TK 01-10209	Cseri György Tibor településrendező közreműködő tervező TE 01-6338	Molnár Attila településrendező közreműködő tervező TK 01-6341	

2. MELLÉKLET A .../... (... ...) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Újhartyán településszerkezeti tervének alapját a 141/2019. (V. 23.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott, a 77/2020. (III. 26.), 167/2021. (VI. 24.), 117/2022. (IV. 28.) és 194/2024. (XI. 5.) számú Képviselő-testületi határozatokkal módosított településszerkezeti terve adja, ehhez képest jelennek meg a jelen településszerkezeti terven feltüntetett, illetve a leírásokban és számításokban szereplő változások.

A településszerkezeti terv leírása a/... (... ...) számú Képviselő-testületi határozat 1. melléklete szerinti, TSZT-M5/25 jelű településszerkezeti tervlapon lehatárolt részterületekre vonatkozóan, az alábbiak szerint módosul:

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS BESOROLÁSÁNAK VÁLTOZÁSAI

A településszerkezeti terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki, a belterület bővítésével, a belterületi határ módosításával nem jár. Több helyszínen módosul a területfelhasználás, a TSZT-M5/25 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően.

A területfelhasználási átsorolások a településszerkezeti leírás „1.3. Területfelhasználás rendszere” fejezetében szereplő területfelhasználási egységek között történnek.

5. KÖZLEKEDÉS

5.1. Közúti közlekedés

A HÉSZ 5. melléklete tartalmazza a belterületi közutak besorolását, 1/b pontja a települési gyűjtőutakat. A gyűjtőutak felújítására elnyerhető pályázati forrásokhoz a TSZT-n ezek feltüntetése, illetve a SZT szintjén Köu-2 övezetbe sorolása szükséges.

A települési gyűjtőutak az alábbiak: Monori utca, Epres utca, Japán fasor, Pilisi utca, Erdősor utca, Arany János utca, Horka dűlő, Zrínyi Miklós utca, Újsor utca, Szép utca, Ipartelepi út.

3. MELLÉKLET A .../... (... ...) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)

Beépítésre nem szánt területek közötti átsorolások történnek, a TSZT-M5/25 jelű településszerkezeti tervlapon jelölteknek megfelelően:

2.3. Beépítésre nem szánt területen belüli területfelhasználási változások:

ssz.	érintett hrsz.:	terület:
1a.	0111/34-36	7,91 ha
Területfelhasználási változás: gazdasági erdőterület (Eg) → különleges beépítésre nem szánt terület – raktár (Kbra)		
Indoklás: A módosítás célja a szomszédos, 0111/30 és 0111/33 hrsz-ú földrészleteken működő telephely bővítése, hogy itt építőipari gépeket és utépítési anyagokat tárolhassanak. A módosítás célja a 0111/34-36 hrsz-ú telkek átsorolása különleges beépítésre nem szánt raktár területfelhasználásba. Mivel a módosítás során erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területet kijelölése történik, az 1b. módosítás során az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű erdőterület kerül kijelölésre csereterületként .		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: erdők övezete, országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti		
Területrendezési tervek előírásai: erdőgazdálkodási térség része		
ssz.	érintett hrsz.:	terület:
1b.	0111/48, 0101/21	7,91 ha
Területfelhasználási változás: általános mezőgazdasági terület (Má) → gazdasági erdőterület (Eg)		
Indoklás: Az 1a. helyszínen megszüntetett erdőterület helyett a 0111/48 és a 0101/21 hrsz-ú földrészleteken összesen 7,91 ha új erdőterület kerül kijelölésre, figyelembe véve az ezeket keresztező energetikai hálózati elemek biztonsági övezeteit.		
Területhasználatot befolyásoló tényezők: országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete és tájképvédelmi terület övezete érinti		
Területrendezési tervek előírásai: mezőgazdasági térség része		

4. MELLÉKLET A .../... (... ..) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Területfelhasználási egység				
Általános használat	Sajátos használat	Jele	Terület (ha)	%
Beépítésre szánt területek			-	
Lakó	kisvárosias	Lk	5,12	0,23
	kertvárosias	Lke	44,54	1,99
	falusias	Lf	132,55	5,91
Vegyes	településközpont	Vt	23,94	1,07
	intézmény	Vi	2,09	0,09
Gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	Gksz	27,43	1,22
	ipari	Gip	291,24	12,99
Különleges	sport	Ksp	1,31	0,06
	mezőgazdasági üzemi	Kmü	7,61	0,34
	vendéglátó	Kve	0,67	0,03
Beépítésre nem szánt területek			-	
közlekedési és közmű, hírközlési	közüti közlekedési terület	Köu	61,93	2,76
Zöld	közpark	Zkp	2,00	0,09
	közkert	Zkk	1,62	0,07
Erdő	védelmi	Ev	81,98	3,66
	gazdasági	Eg	$753,53 - 7,91 + 7,91 =$ 753,53	33,60
	közműléti	Ek	8,59	0,38
Mezőgazdasági	általános	Má	$741,16 - 7,91 =$ 733,25	32,70
Vízgazdálkodási	vízfolyás, horgásztó	V	32,91	1,47
Természetközeli	láp	Tk	1,07	0,05
különleges beépítésre nem szánt	horgászcentrum	Kbhc	12,43	0,55
	temető	Kbte	2,19	0,10
	rendezvénytér	Kbrt	2,85	0,13
	raktár	Kbra	$1,86 + 7,91 =$ 9,77	0,44
	vendéglátó	Kbve	2,13	0,09
Közigazgatási terület összesen:			2242,06	100,00

5. MELLÉKLET A .../... (... ..) SZÁMÚ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATHOZ

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4. ÖSSZHANG A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL

A település területrendezési tervekkel való összefüggéseinek vizsgálatánál Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló **2018. évi CXXXIX. törvény** (a továbbiakban: Trtv.) **2024. 01. 01-től hatályos állapotát** vettük alapul. Egyes övezeti előírásokat és lehatárolásokat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet** határoz meg. A **Pest Megye területrendezési tervéről szóló 10/2020. (VI.30.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: PMTrT) előírásait és övezeteit is figyelembe kell venni. Az egyes előírásoknak való megfelelést a fenti előírások és területi lehatárolások figyelembevételével vizsgáltuk meg. A térségi övezetek lehatárolásánál a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatását vettük alapul.

4.1. Műszaki infrastruktúra hálózati elemek

A településszerkezeti tervi változások közül az 1b. helyszínt térségi jelentőségű **műszaki infrastruktúra-hálózat** elemei érintik, az összhang az alábbiakban biztosított:

- a 0111/48 hrsz-ú földrészletet az Albertirsa (Szigetcsép – Ercsi – Martonvásár) **400 kV-os átviteli hálózati távvezeték** keresztezi, amelynek biztonsági övezete az erdőterület kijelölésénél figyelembevételre került;
- a 0101/21 hrsz-ú földrészlet déli sarkát az **Újhartyán–Dabas meglévő földgázelosztó vezeték** keresztezi. Az erdőterület a gázvezeték biztonsági övezetén kívül kerül kijelölésre;
- a 0111/48 hrsz-ú telek és az ott kijelölt erdőterület északkeleti határa mentén húzódik a Duna-völgyi-főcsatorna mint **országos jelentőségű csatorna**.

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

Területfelhasználás-változással az **1. (1a. és 1b.) módosítás** jár, az átsorolás **beépítésre nem szánt területek között** történnek. Az 1a. helyszín **erdőgazdálkodási**, az 1b. helyszín **mezőgazdasági térségben** található. Egyik módosítás sem jár új beépítésre szánt területi kijelöléssel.

A térségi területfelhasználási kategóriák előírásainak való megfelelést az alábbi táblázat mutatja be:

Térségi területfelhasználási kategóriára vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Erdőgazdálkodási térség	
Az erdőgazdálkodási térségbe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt [Trtv. 4. §]. Az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét, a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az	A településszerkezeti terv jelenleg is és a módosítások után is 844,10 ha területet sorol védelmi, gazdasági és közjóléti erdő területfelhasználásba. Ennek nagy része erdőgazdálkodási térségben, kisebb része települési térségben, illetve mezőgazdasági térségben helyezkedik el. A településszerkezeti terven erdő területfelhasználásba sorolt terület meghaladja az erdőgazdálkodási térségbe sorolt területek arányát.

erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni [Trtv. 11. § a)].	
Az erdők övezetébe az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdők és az erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek tartoznak. Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia, kivéve az Trtv. területrendezési terv szerkezeti terveiben települési térségként lehatárolt területeket [Trtv. 29. §].	A Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján Újhartyán közigazgatási területén települési térségen kívül 677,98 ha szerepel a nyilvántartásban mint erdő, illetve erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló terület, egyben erdők övezetéhez tartozó terület. Ennek 5%-a, azaz az eltérési lehetőség a településrendezési eszközök készítésénél 33,90 ha. A módosítások kapcsán az 1a. helyszínen 7,91 ha terület kerül gazdasági erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásra. Az átsorolás erdőtervezett, az erdők övezetébe tartozó erdőterületet érint. A térségi övezet előírásainak való megfelelést lásd: következő fejezet.
Az erdőtelepítésre javasolt területek övezetébe olyan területek tartoznak, amelyeknek erdőgazdálkodásra való alkalmassága termőhelyi viszonyaik alapján kedvező és az erdőtelepítés környezetvédelmi szempontból szükséges vagy indokolt. A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni [9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet 3. § (1)].	A településrendezési eszközök készítésénél az erdőtervezett erdőkhöz képest az 1b. helyszínen 7,91 ha új erdőterület kijelölése történik csereerdősítésként, az 1a. helyszín különleges beépítésre nem szánt területének kompenzálására. Az csereerdősítésre kijelölt terület nem része az erdőtelepítésre javasolt területek övezetének. Kijelölése a tulajdonviszonyok és a tulajdonosi szándék figyelembevételével történt.
Mezőgazdasági térség	
A mezőgazdasági térségbe elsősorban szántó, gyeperő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, ahol a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt.	A településszerkezeti terv a módosítások után 733,25 ha területet sorol mezőgazdasági terület, és a természetvédelmi oltalom alatt álló mezőgazdasági területek közül 1,07 ha területet (lápos terület) természetközeli területfelhasználásba.
A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki [Trtv. 11. § b)], azaz: $854,1 \text{ ha} * 0,75 = 640,58 \text{ ha}$ eltérési lehetőség: 213,53 ha	A mezőgazdasági térség területén eltérő területhasználat beépítésre nem szánt területek közül a közlekedési, vízgazdálkodási, erdőterület, különleges rendezvényterület esetében van. Beépítésre szánt területi eltérés a meglévő, beépült gazdasági és lakóterületeknél fordul elő. A módosítások településszerkezeti szinten összesen 7,91 ha mezőgazdasági térséghez tartozó területet sorolnak különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe. A korábban megállapított eltéréssel (171,76 ha) együtt ez összesen 179,67 ha, amely továbbra is kevesebb az eltérési lehetőségnél.

4.3. Országos és térségi övezeteknek való megfelelés

Térségi övezet	Településszerkezeti terv megfeleltetése
Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete országos övezet	A Trtv. 27. §-a előírja, hogy a településrendezési eszközökben a pufferterület övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja, valamint beépítésre szánt területet csak abban az esetben lehet kijelölni, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. Ettől eltérni az Ország Szerkezeti Terve (Trtv.) által kijelölt települési térség esetén lehet. Bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető, célkitermelőhely nem létesíthető. Az 1a. helyszín, a 0111/34-36 hrsz-ú telkek északkeleti részét 1,72 ha-on érinti a pufferterület övezete, amely az északi külterületen a Duna-völgyi főcsatorna és U-V.-csatorna környéki erdős-gyepes területeket foglalja magában. Az 1b. helyszín részét képező 0111/48 hrsz-ú telek teljes egészében a pufferterület övezetében található. A módosítás nem jelöl ki beépítésre szánt területet. Az 1a. helyszín pufferterülettel érintett részén a szabályozási terv kötelezően kialakítandó zöldfelületet jelöl ki. Emellett a célzott övezetben engedélyezett tevékenységhez tartozó infrastruktúra megtervezésekor, kialakításakor a pufferterület védelmét, növényzetének megtartását javasoljuk, szennyezésmentességéről az üzemelés során gondoskodni kell. Az 1b. helyszín érintett részén a módosítás nyomán a jelenlegi mezőgazdasági művelés helyett erdőterület létesül, amely az ökológiai hálózat szempontjából pozitív változás. A módosítások kapcsán bányászati tevékenység nem tervezett.
Erdők övezete országos övezet	A Trtv. 29-§-a szerint az erdők övezetébe tartozó területeket a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt települési térségben, ill. a 2018 előtt kijelölt beépítésre szánt területeken lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. Az adatszolgáltatás alapján (a települési térségben található erdőket leszámítva) Újhartyán közigazgatási területén 677,98 ha tartozik az erdők övezetéhez. Az övezet előírásainak való megfelelés: $677,98 \text{ ha} * 0,95 = 644,08 \text{ ha}$ eltérési lehetőség: 33,90 ha A hatályos településrendezési eszközök az erdők övezetén belül 11,00 ha-t sorolnak más, jellemzően közlekedési és mezőgazdasági területfelhasználásba. A módosítás az 1a. helyszínen (hrsz. 0111/34-36) 7,91 ha erdőtervezett erdőterületet sorol át különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba. Az 1b. helyszínen (hrsz. 0111/48, hrsz. 0101/21) 7,91 ha kerül általános mezőgazdasági területből gazdasági erdő területfelhasználásba, azonban ez nem része az erdők övezetének. Az eltérés a módosítás után 18,91 ha, amely az övezeti előírásoknak továbbra is megfelel.
Tájképvédelmi terület övezete országos övezet	A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §-a alapján az övezet területére a településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának keretében kell meghatározni a tájjelleg megőrzendő elemeit és elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. Az övezet területére településrendezési eszközökben meg kell határozni a

	területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. Az övezetben bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. Az övezet Újhartyán közigazgatási területének északi részén nagyrészt erdőterületeket, a központi belterület délnyugati részéhez kapcsolódóan pedig, a mezőgazdasági és erdőterületek mellett meglévő és tervezett lakóterületeket is érint. Az erdőterület kijelölésére vonatkozó 1b. módosítás helyszíne, a 0111/48 hrsz-ú földrészlet részben a tájképvédelmi terület övezetében helyezkedik el. A módosítás kapcsán beépítés, bányászati tevékenység, infrastruktúra-fejlesztés nem tervezett. Az erdőtelepítés az érintett északi külterület erdős-mozaikos karakterébe illeszkedik.
Logisztikai támogatott övezete	fejlesztések célterületének 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. Jelen módosítás nem kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekre vonatkozik, a módosítások kapcsán az önkormányzat nem jelölt ki kiemelt logisztikai fejlesztési területet.
Klímaváltozásnak kitett területek övezete	A PMTrT 12. §-a szerint az egyedileg meghatározott, közigazgatási határok mentén lehatárolt érintett települések településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, módosítása során a vizek helyben tartására és helyben történő felhasználására, a település zöldfelületeinek bővítésére, a település zöldfelületein és a beépítésre szánt területeken a lombkoronaarány, egyben az árnyékolt felületek növelésére szolgáló előírásokat is meg kell fogalmazni. A településrendezési eszközökben a mezővédő erdősávokkal körülvett mezőgazdasági művelés alatt álló legnagyobb táblaméretet meg kell határozni, mezővédő erdősávok telepítését kell előírni a meghatározott táblaméretet elérő vagy meghaladó területre. Jelen módosítás kapcsán új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. A klímaváltozás hatásainak csökkentését célzó előírások a célzott építési övezeti paraméterek között, valamint az alátámasztó munkarészben kapnak helyet. A beépítésre nem szánt területfelhasználási átsorolások léptékükből adódóan nem eredményeznek olyan hatást, ami negatívan befolyásolná a települési klímahelyzetet. Ennek ellenére szükséges a telkek zöldfelületein a háromszintű, intenzív növényültetéssel járó kialakítás, a lombkoronaarány növelése.

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

4.4. Egyéb, területfelhasználásra vonatkozó általános szabályok

A településszerkezeti terv módosítása során **új beépítésre szánt területek kijelölése nem történik.**

Területfelhasználásra vonatkozó rendelkezés	Településrendezési eszközök megfeleltetése
Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül [a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény – Méptv. 7. § (2)].	Mivel az 1a. módosítás során erdőterületből 7,91 ha különleges beépítésre nem szánt területet kijelölése történik, csereterületként az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitásértékű erdőterületet kell kijelölni a település közigazgatási területén belül. A csereterületek a külterületi 0111/48 és 0101/21 hrsz-ú, jelenleg általános mezőgazdasági terület besorolású, általános mezőgazdasági övezetekbe tartozó földrészleteken kerülnek kijelölésre, figyelembe véve az ezeket keresztező energetikai hálózati elemek biztonsági övezeteit, összesen 7,91 ha kiterjedésben.

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

MÓDOSÍTÓ ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS MELLÉKLETE

TARTALOMJEGYZÉK

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

MELLÉKLETEK:

1. MELLÉKLET: SZ-1/M2/2025 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS - KÜLTERÜLET
2. MELLÉKLET: SZ-2/M2/2025 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS – BELTERÜLET
3. MELLÉKLET: SZ-1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET KÜLTERÜLETÉRE – EGYSÉGES SZERKEZET
4. MELLÉKLET: SZ-2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV KÖZPONTI BELTERÜLETRE – EGYSÉGES SZERKEZET

Újhartyán Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../... (... ..) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatról szóló
5/2019. (V. 24.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testület e rendelettel az egyes előírások pontosításával a jogharmonizációs szempontokra; a szabályozási terv egyes lapjain az ingatlanok övezeti és építési övezeti átsorolásával az aktuális helyi igényekre figyelemmel módosítja a helyi építési előírásokat.

[2] 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 (továbbiakban: HÉSZ) 37. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakó rendeltetést az Má-2 jelű, Má-4 jelű és az **Má-5 jelű** övezetben **2,0 ha-t**, az Má-3 jelű övezetben 10 ha-t meghaladó, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében lehet létesíteni. **Birtokközpont telkén csak egy szolgálati lakás létesíthető.**”

- (2) A HÉSZ 37. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m² lehet, kivéve:

- a) **birtokközpont telkén elhelyezhető gazdasági épület**, vagy
- b) ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja, és a környezet- és a látványvédelem érdekei biztosítva vannak.”

2.§

- (1) A HÉSZ 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Birtokközpont az Má-2, Má-3, Má-4, **Má-5 jelű** övezetben, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével nem érintett területeken, **birtokközpontként kijelölt telkeken** létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m² (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m² (1 ha) nagyságú, a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 25% lehet **kivéve, az Má-5 jelű övezetben, ahol a beépítettsége terepszint felett és alatt legfeljebb 45% lehet.**”

- (2) A HÉSZ 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az új birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 méterre kell lennie **a szabályozási terven jelölt lakó építési övezetektől.**”

3.§

A HÉSZ 39. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Az Má-5 jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paraméterek alkalmazandók, birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:

- a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe (a már beépített telkek kivételével): 5 000 m²,
- b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
- c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m.”

4.§

A HÉSZ 19. § (3) bekezdés a) pontjában a „Má-1 és Má-4” szövegrész helyébe a „Má-1, Má-4 és **Má-5**” szövegrész lép.

5.§

- (1) A HÉSZ 1. melléklete szerinti, SZ-1 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában az 1. melléklet szerinti, SZ-1/M7/25 jelű szabályozási terv szerint módosul.
- (2) A HÉSZ 2. melléklete szerinti, SZ-2 jelű szabályozási terv a módosítással érintett terület vonatkozásában a 2. melléklet szerinti, SZ-2/M7/25 jelű szabályozási terv szerint módosul.

6.§

- (1) A HÉSZ 1. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.
- (2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.
- (3) A HÉSZ 5. melléklete helyébe az 5. melléklet lép.

7.§

- (1) Hatályát veszti a HÉSZ 37.§ (3) és (8) bekezdése.
- (2) Hatályát veszti a HÉSZ 38.§ (4) bekezdése.

8.§

Ez a rendelet-én lép hatályba.

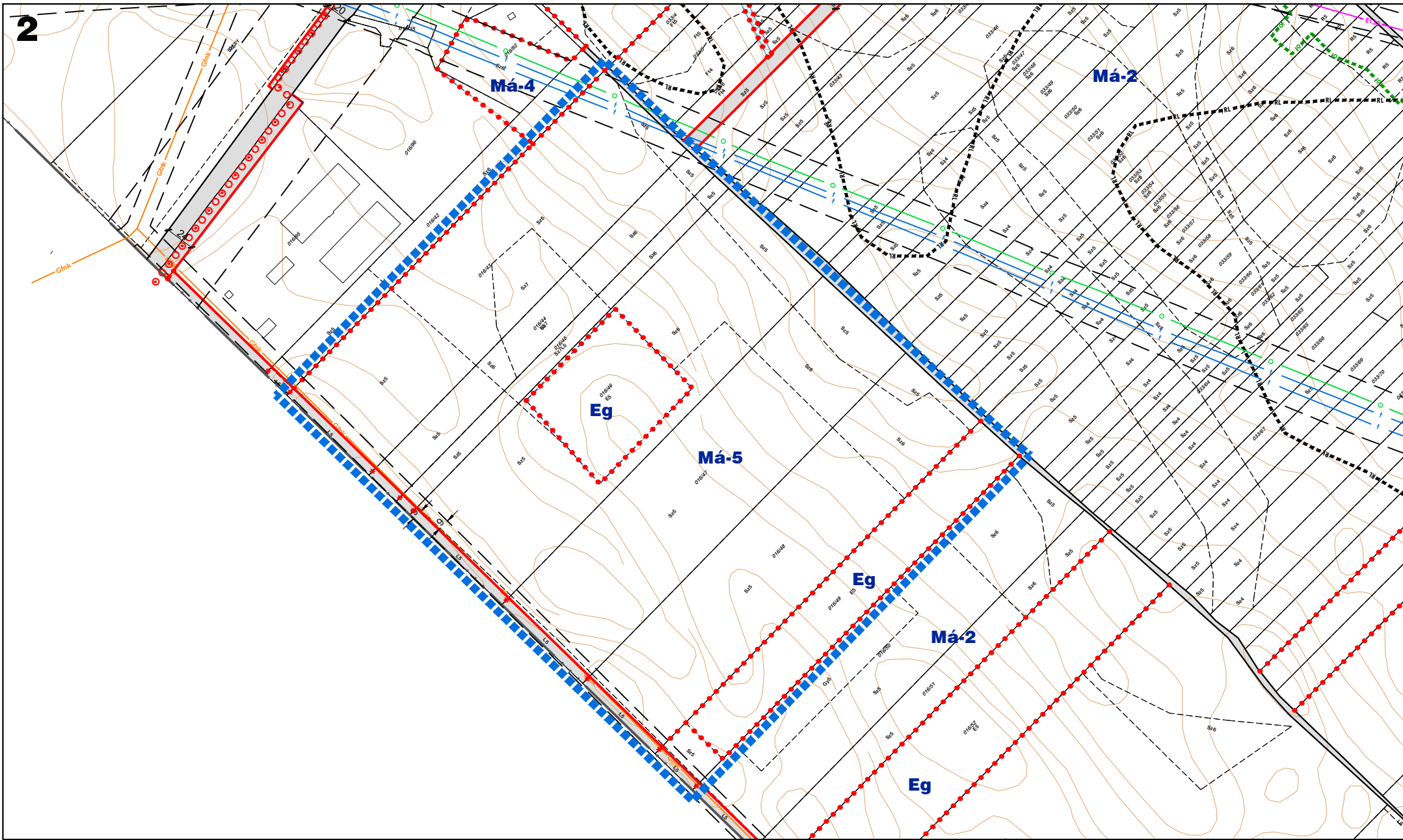
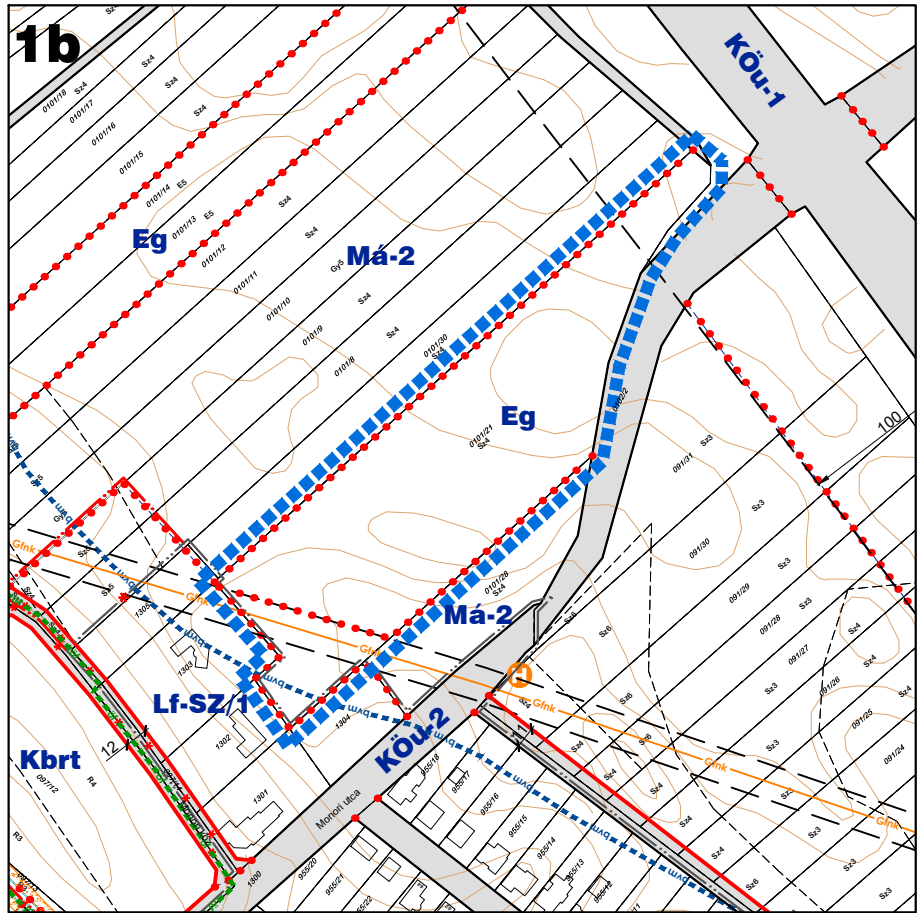
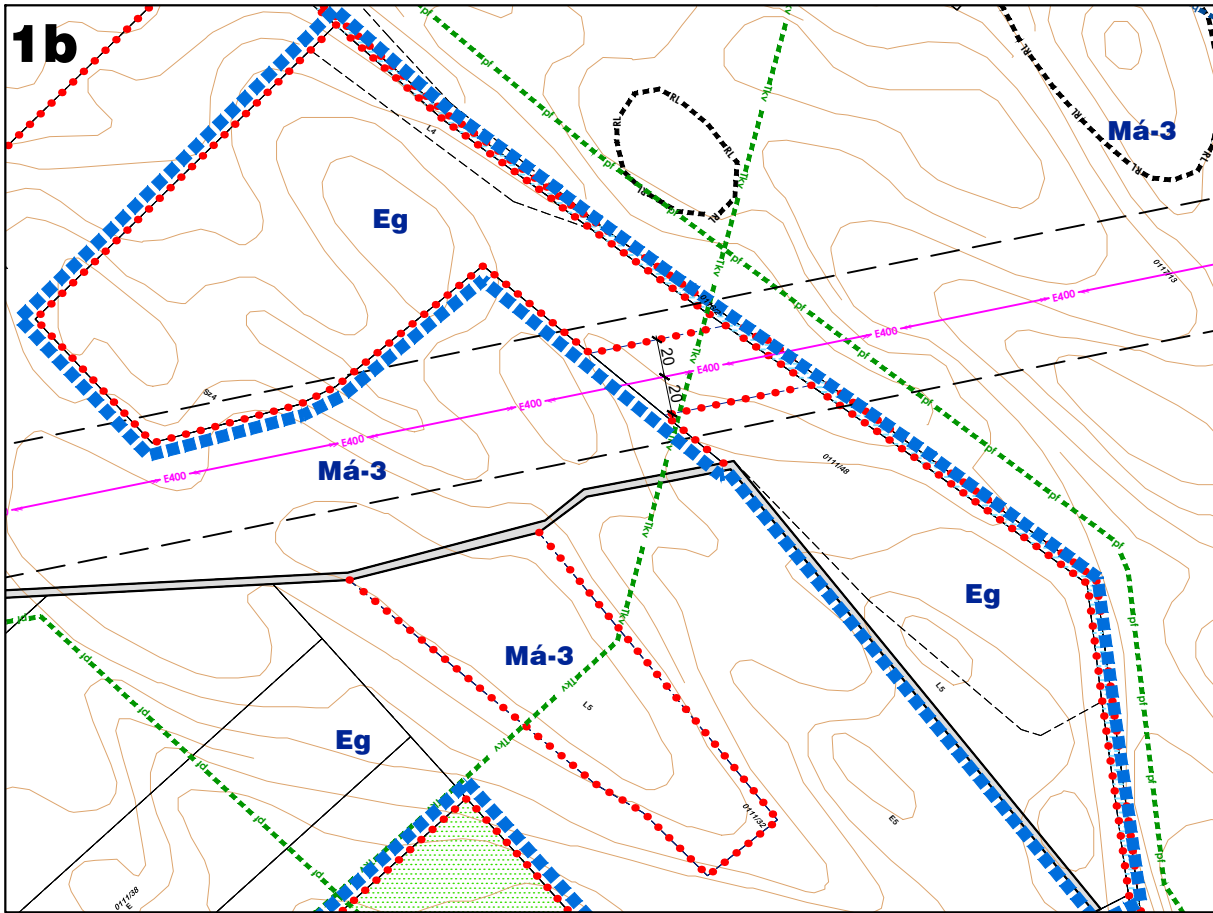
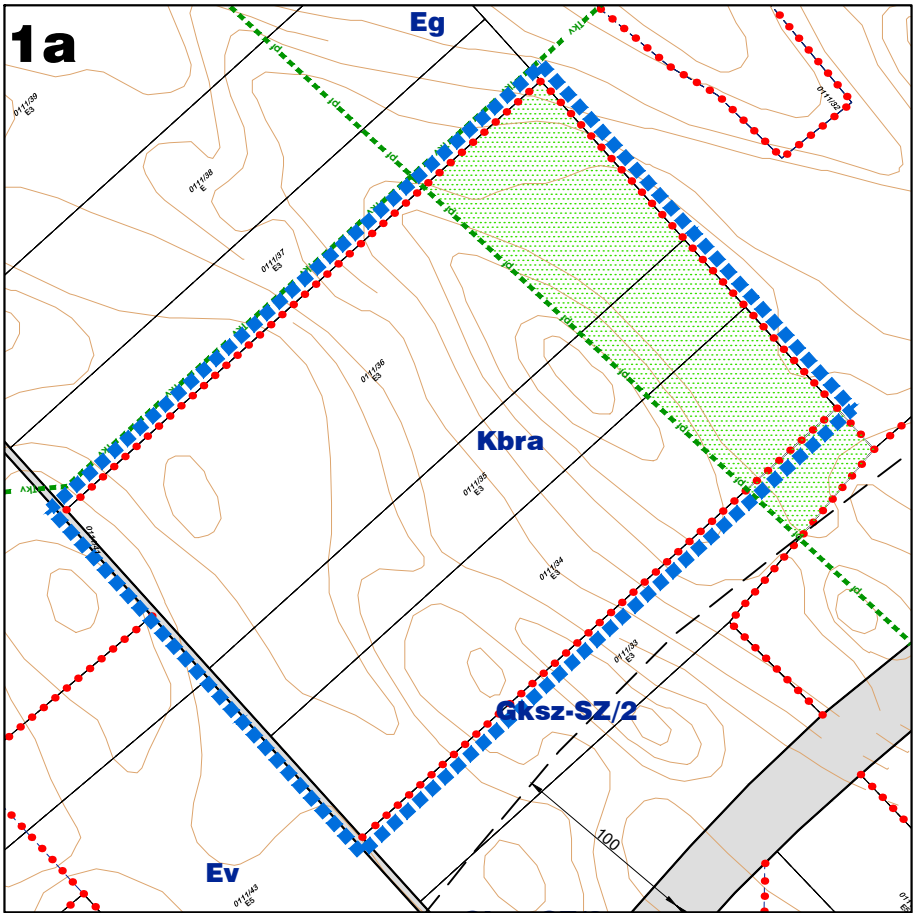
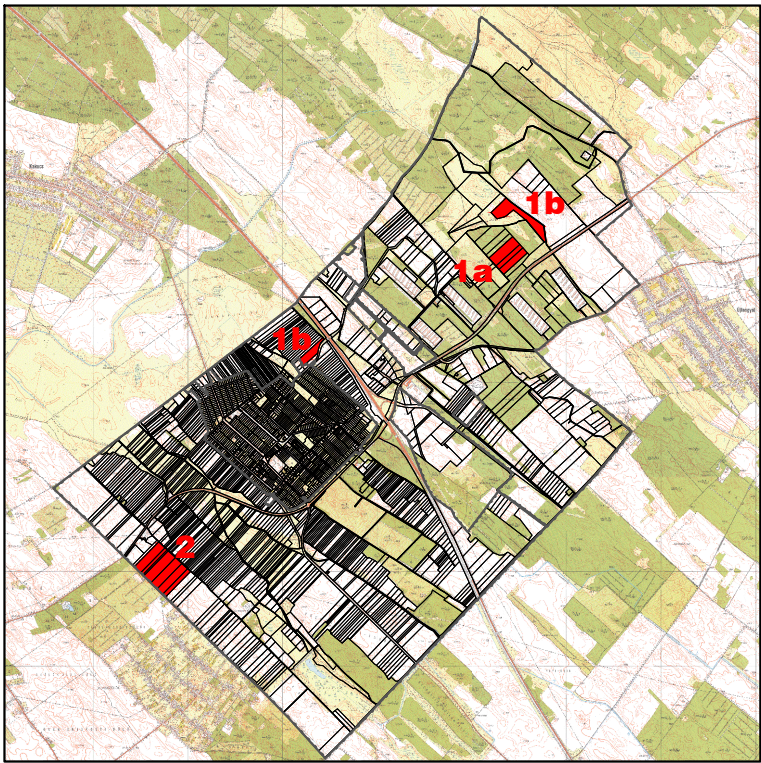
Göndörné Frajka Gabriella
jegyző

Surman Csaba
polgármester

1. melléklet .../... (... ...) önkormányzati rendelethez

SZ-1/M7/25 jelű szabályozási tervlap – **SZ-1** jelű külterületi szabályozási terv módosítása

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



1. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

ÚJHARTYÁN

5 részterület kapcsán

Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000



Jelmagyarázat

meglévő		tervezett		Jelmagyarázat	
TERVMÓDOSÍTÁSI ELEMÉK					
		módosítással érintett tervezési terület határa			
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK					
		községi területi telekhatár			
		szabályozási vonal			
		szabályozási szélesség			
		építési övezet, övezet határa			
		építési övezet, övezet jele			
		kötelezően kialakítandó zöldfelület			
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK					
		országos ökológiai hálózat - pufferterület határa			
		tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa			
		belvízzel veszélyeztetett terület határa			
		védőterület, védőtávolság, védősáv határa			
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK					
		megszüntetendő jel			
TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK					
		villamosenergia átviteli hálózat			
		nagy-középnomású földgáz gerincelosztó vezeték			
		olajvezeték			
		termékvezeték			
ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK					
		település közigazgatási határa			
		belterület határ			
		földrészlet határ			
		alrészlet határ			
		épület			
		szintvonal			
ÖVEZETEK					
		erdőterület - gazdasági			
		mezőgazdasági terület - általános			
		különleges terület - raktár			



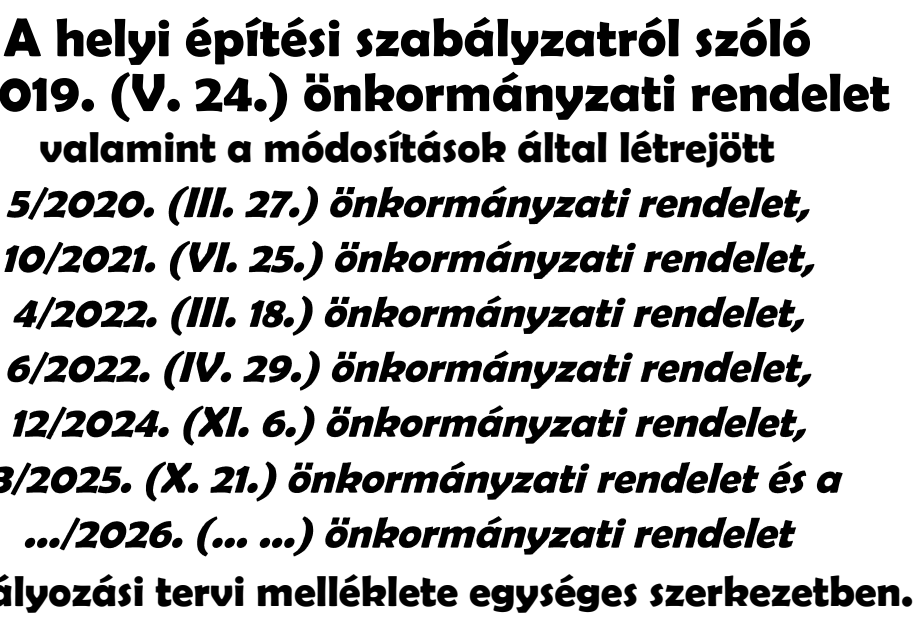
Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alapadatok felhasználásával. Magassági szintvonalak az adatszolgáltatás alapján.					
	Tér-T-Rend Kft. Cím: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 16. Budapest, József ut. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tier-trend.hu E-mail: tierrend@tier-trend.hu	Tervezők: Cseri Gabriella településrendező T 01-4887 Munkatársak: Németh Gyula okl. településtervező Révész László településtervező	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1. Munka megnevezése: Újhartyán 5 részterület kapcsán Településrendezési eszközök	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	
				Dátum: 2026. 01. Méretarány: M=1:4.000	Rajzszám: SZ-1/M7/25
	Adorján Anna településrendezői vezetőjelölt és igazgató helyettes TK 13-1263		Papp Livia Katalin okl. építésztervező		Tóth Attila Gábor okl. építésztervező, településtervező, településrendezői vezetőjelölt TK 01-10559 településrendezői vezetőjelölt tervező V 01-10559

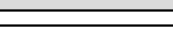
2. melléklet a .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

SZ-2/M7/25 jelű szabályozási tervlap – **SZ-2 jelű központi belterület szabályozási tervének módosítása**

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

M = 1 : 11.000



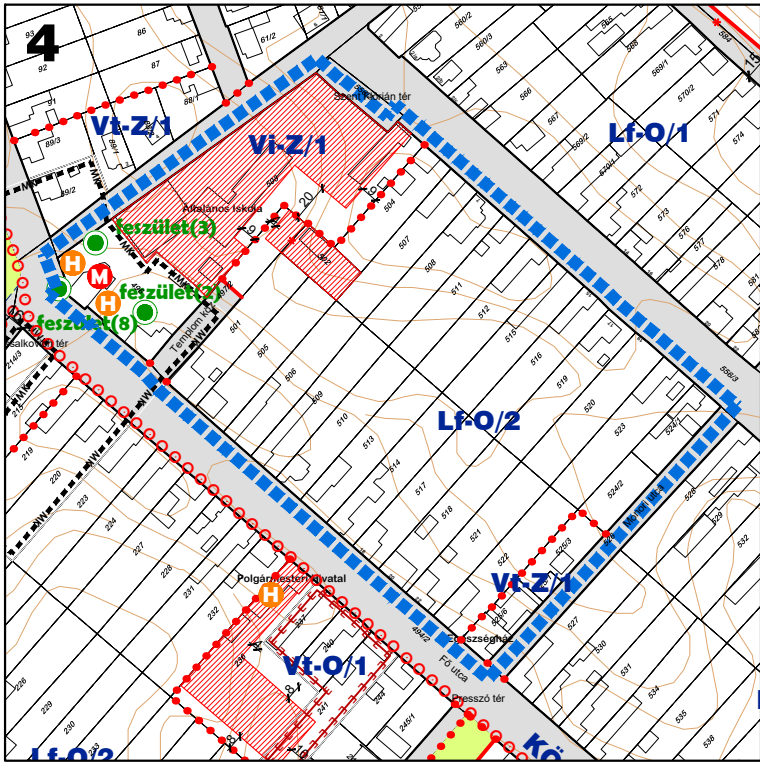
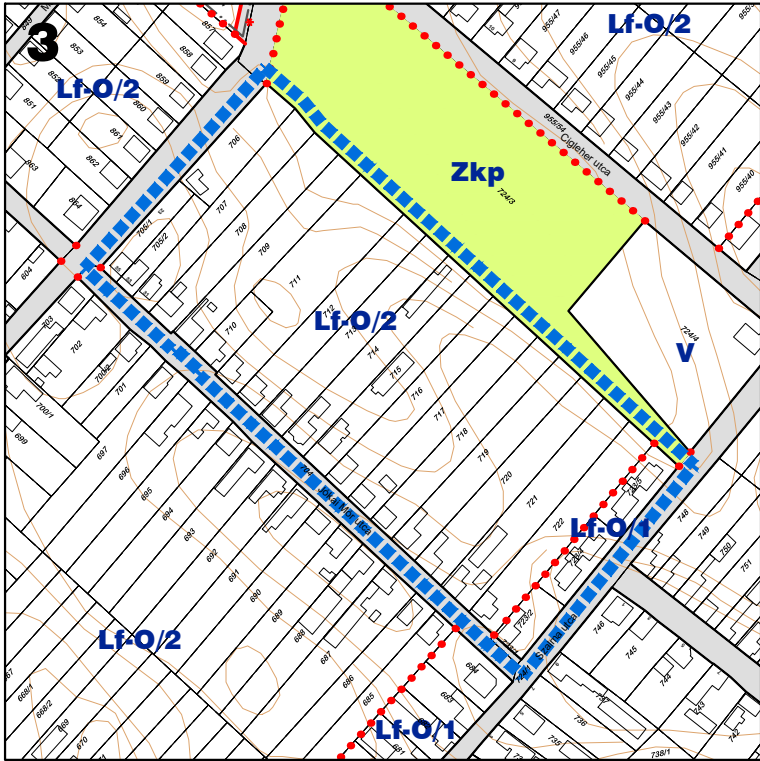
Készült az állami alapadatok felhasználásával: Magassági adatok az adatszolgáltatás alapján.									
	Tér-Trend Kft. Cím: 1016 Budapest, Csillaghegy u. 16. Irodák: 1027 Budapest, Margit ter. 2. Telefon / Fax: +36 1 488 0027 / +36 1 488 0199 www.ter-trend.hu Email: ter-trend@ter-trend.hu	Televezető: Wolf Beáta vezető telepítéstechnikus TT1 01-2384 Munkatársak: Németh Gyula el. telepítésmérnök	Cseri Gabriella TT1 01-4867	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1.	Rész megnevezése: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT SZABÁLYOZÁSI TERVMEMLÉKLETE	Dátum: 2019-2026 Részszám: M=11.10.000	Szám: SZ-1		
	Adórnán Anna telepítéstechnikus, földmérő és térképész vezető	Tóth Attila Gábor telepítéstechnikus, földmérő vezető TT1 01-10559	Felínosz Koppány telepítéstechnikus, mérnök vezető TT1 01-7609	Cseresikei Tibor telepítéstechnikus, mérnök vezető TT1 01-7638	Monár Attila telepítéstechnikus, mérnök vezető TT1 01-6341				

3. melléklet a .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet az 5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelethez” –

SZ-1 jelű szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére – egységes szerkezet

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



2. melléklet a .../2026. (... ..) önkormányzati rendelethez

ÚJHARTYÁN

5 részterület kapcsán

Településrendezési eszközök

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 4.000



Jelmagyarázat

meglévő	tervezett	TERVMÓDOSÍTÁSI ELEM
		módosítással érintett tervezési terület határa
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEM		
		kösterületi telekhatár
		szabályozási vonal
		építési övezet, övezet határa
		építési övezet, övezet jele
		építési hely
MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEM		
		műemlék
		műemléki környezet határa
		helyi jelentőségű védett érték
JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEM		
		megszűntető jel
TÁJÉKOZTATÓ ELEM		
		közeledési közterület
		egyedi tájérték
ALAPTÉRKÉPI ELEM		
		földrészlet határ
		épület
		szintvonal
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK		
Lf-O/1; Lf-O/2		lakóterület - falusias
Vt-Z/1		vegyes terület - településközpont
Vi-Z/1		vegyes terület - intézményterület



Készült az állami ingatlan-nyilvántartási alapadatok felhasználásával. Magassági szintvonalak az adatszolgáltatás alapján.				
	Tér-Trend Kft. Cím: 1016. Budapest, Gellérthegy u. 16. Iroda: 1027. Budapest, Margit krt. 26. Telefon / Fax: +36 1 488 0202 / +36 1 488 0199 Web: www.tertrend.hu E-mail: tertrend@tertrend.hu	Tervezők: Cseri Gabriella településtervező TT 01-4867 Munkatársak: Németh Gyula okl. településmérnök Révész László településmérnök	Megbízó: Újhartyán Város Önkormányzata 2367 Újhartyán, Fő utca 1. Munka megnevezése: Újhartyán 5 részterület kapcsán Településrendezési eszközök	Rajz megnevezése: SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA Dátum: 2026. 01. Méretarány: M=1:4.000 Rajzszám: SZ-2/M7/25
	Adorján Anna településrendezési zöldfelületi és tájrendező tervező TK 13-1263	Papp Lívia Katalin okl. tájépítésmérnök	Tóth Attila Gábor okl. építésmérnök, településmérnök, településtervezési közvetkedési tervező TKO-01-10559 településrendezési vizsközmű tervező V-01-10559	

4. melléklet a .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet az 5/2019. (V.24.) önkormányzati rendelethez” –

SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre – egységes szerkezet

(A melléklet szövegét a(z) ...pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

ÚJHARTYÁN

Településrendezési eszközök
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
SZABÁLYOZÁSI TERVMELLÉKLETE
Belterület és környezete

HÍVÉSEK ÖVEZETEK	
Lk-SZ-1/1; Lk-Z-1	lakóterület - kívárváros
Lke-O/1	lakóterület - kervárosok
Lk-O/1-1; Lk-SZ-1	lakóterület - falusias
Vt-O-1/1; Vt-SZ-1/2; Vt-Z-1/2	vegyes terület - településközpont
Vt-SZ-1/2; Vt-Z-1	vegyes terület - intézményterület
Öksz-O/1; Öksz-SZ-1/2	országos közlekedési csomópontok, országos gazdasági terület - bors
Glp-SZ-1/2	közműkölcs terület - bors
Kap-SZ-1	közműkölcs terület - országos közlekedési terület - mezőgazdasági üzemi terület
Kmú-SZ-1/2	
ÖVEZETEK	
KÖZ	közsédséds terület - közüz
ZK	zöldterület - közüz
ZKp	zöldterület - közpárt
Ev	erdőterület - védetté
Eg; Egi	erdőterület - gazdasági
Ek	erdőterület - közüz
Má-1/2; Má-2	mezőgazdasági terület - általános
V	viagázódzkodási terület
T	természékkel terület
Kbzt; Kbzt-2	kölcs terület - rendezvényter
Kbte	kölcs terület - rendezvényter
Kbte	kölcs terület - rendezvényter
Kbve	kölcs terület - vendégközl
Kbra	kölcs terület - raktár

[illegible]

5. melléklet a .../... (... ..) önkormányzati rendelethez

Közutak besorolás belterületen

1. Köu-2
1/a: Országos mellékút:
Hunyadi János utca
Fő utca (Lövéde tér, Grassalkovich tér, Presszó tér)
Kossuth Lajos utca
1/b: Települési gyűjtő utak:
Monori utca
Epres utca
Japán fasor
Pilisi utca (Hősök tere)
Erdősor utca
Arany János utca
Horka dűlő
Zrínyi Miklós utca
Újsor utca
Szép utca (Szent Flórián tér)
Ipartelepi út
2. Köu-3
Árpád utca
Malom utca
Hernádi utca
Deák Ferenc utca
Rákóczi Ferenc utca
Gárdonyi Géza utca
Thököly Imre utca
Jókai Mór utca
Cigleher út
József Attila utca
Kereszt dűlő
Dr. Szikszay Péter út
Cigleher köz
Monori köz
Mária utca
Kisköz utca
Szérűskert utca
Temetősor utca
Petőfi Sándor utca
Gödör utca
Rózsa utca
Kertész utca

Pipacs út
Csokonai utca
Kápolna utca
Szőlősor utca
Nefelejcs utca
Szegfű utca
Diófa utca
Akácfa utca
Szalma utca
Homok utca
Liget utca
Szobor utca
Templom köz
Amerikai út
Kesepereg dűlő
Határ út
Szőlősi út
Ipartelepi köz
Nagykőrösi út
Külső út
Vatyai út
Hátsó út
Liebner dűlő
Újlengyeli út

MELLÉKLETEK

A 419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68.§ (1) BEKEZDÉSE SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS DOKUMENTUMAI

TARTALOMJEGYZÉK

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 442/2025. (XII. 18.) HATÁROZATA A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS DÖNTÉSEK MEGHOZATALÁRÓL (TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRÓL, KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÁSRÓL ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA VONATKOZÓ FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS ELFOGADÁSÁRÓL)

ÚJHARTYÁN VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 443/2025. (XII. 18.) HATÁROZATA A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT ÉS ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉRŐL

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉT ELDÖNTŐ ELJÁRÁS SORÁN ÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Újhartyán Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
Újhartyán, Hősök tere 5-7

K I V O N A T

Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2025. december 18-án megtartott testületi üléséről

Kihagyva a kihagyandók

A képviselő-testület összesen 7 főből áll, a 7 főből jelen van 4 fő *egyhangú 4 igen szavazással* az alábbi határozatot hozta:

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
442/2025.(XII.18.) számú határozata

1. Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy **a hatályos településrendezési eszközeit** egyedi kérelmek és önkormányzati településfejlesztési elképzelések alapján **módosítani kívánja, az 1. melléklet szerinti ábrán megjelölt területeken.**
2. A településrendezési eszközök módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.**
3. Az 1. módosítás kapcsán **erdőterület övezet kerül különleges beépítésre nem szánt övezetbe, és ugyanekkora terület kerül általános mezőgazdasági övezetből erdőövezetbe,** azaz az erdőterületi besorolás aránya a közigazgatási területre vonatkoztatva nem változik.
4. A Képviselő-testület az 1. mellékletben lehatárolt területet **kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja** a beruházás megvalósítása érdekében. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti **egyszerűsített eljárás keretében** történik.
5. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításához készült **települési önkormányzati főépítési feljegyzést** a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználhatóságára és tartalmára vonatkozóan elfogadja a 2. melléklet szerint.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy jelen határozat szerint a településrendezési eszköz módosításához szükséges intézkedéseket tegye meg, és kezdje meg az eljárás lefolytatását.

1. melléklet a 442/2025. (XII.18.) önkormányzati határozathoz



Kiemelt fejlesztési területek lehatárolása

2. melléklet a 442/2025. (XII.18.) önkormányzati határozathoz

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS
A MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATI ÉS AZ ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZEK TARTALMÁRA
VONATKOZÓAN
ÚJHARTYÁN VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ

Újhartyán Város Önkormányzata **módosítani kívánja a hatályos településrendezési eszközeit** a közelmúltban felmerült egyedi kérelmek és önkormányzati fejlesztési elképzelések alapján.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés értelmében a módosításhoz szükséges megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát és annak részletezettségét **a települési főépítész írásban határozza meg.**

A település közigazgatási területének egészére 2019-ben készültek el a hatályos településrendezési eszközök, az akkor hatályos jogszabályok tartalmi követelményei szerint. Ezek alátámasztása céljából megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján. Ezek jelen módosítás kapcsán is felhasználatók, mivel a módosítás jellege nem indokolja ezek teljes körű felülvizsgálatát. A tervezett fejlesztések a településfejlesztési koncepció elhatározásait és a településszerkezeti terv koncepcionális javaslatait nem érintik, azokkal nem ellentétesek.

A településrendezési eszközök módosítási dokumentációja az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2021. július 15-én hatályos állapotával összhangban, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2024. szeptember 30-án hatályos II. Fejezetében és mellékleteiben meghatározott követelmények figyelembevételével készül.

A tervezett módosítás nincs hatással a térségi és településhálózati összefüggésekre, a területfejlesztési és területrendezési tervekkel való összhangra, a táji és épített környezetre és örökségre, a környezeti követelményekre, valamint nem okoz változást társadalmi, gazdasági szinten.

A fentiek alapján a módosításhoz olyan megalapozó vizsgálati és alátámasztó javaslati munkarész készül, amely a módosítás jellegéhez, településen belüli jelentőségéhez igazodik. **A vizsgálati és javaslati munkarészeket az alábbiak szerint kell kidolgozni, a módosítás értelmezéséhez szükséges mélységben:**

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 1. MELLÉKLET):

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

1.6.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök – az érintett területek vonatkozásában

1.14.1. Területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata – a módosítással érintett terület elhelyezkedése, települési kapcsolatai, útkapcsolatok

Helyzetelemző munkarész nem szükséges a fejlesztések jelentősége, jellege miatt.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT (314/2012. (XI. 8.) KORM. RENDELET 3. MELLÉKLET):

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

- 1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer: szerkezeti változások, területfelhasználás változása
- 1.1.4. Védelmi és korlátozó elemek

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

- 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása
- 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása – területfelhasználási változás esetén
- 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

SZAKÁGI JAVASLATOK (AHOL VÁLTOZÁS MIATT INDOKOLT)

- 2. Tájrendezési és környezetalakítási, zöldfelületi javaslatok
- 3. Közlekedési javaslatok
- 4. Közművesítési javaslatok
- 5. Környezeti hatások és feltételek
- Örökségvédelem – érintettség esetén

Újhartyán, 2025.

.....

.....

főépítész

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Újhartyán, 2025. december 19.

Göndörné Frajka Gabriella sk.
jegyző

Surman Csaba sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

2025. 12. 19.

SI



Újhartyán Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
Újhartyán, Hősök tere 5-7

K I V O N A T

Újhartyán Város Önkormányzati Képviselő-testületének
2025. december 18-án megtartott testületi üléséről

Kihagyva a kihagyandók

A képviselő-testület összesen 7 főből áll, a 7 főből jelen van 4 fő *egyhangú 4 igen szavazással* az alábbi határozatot hozta:

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testületének
443/2025.(XII.18.) számú határozata

Újhartyán Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a környezet védelméért felelős szervek véleményének figyelembevételével úgy dönt, hogy a 442/2025. (XII.18.) ÖKT. számú határozatával elindított településrendezési eszközök módosítására vonatkozó egyeztetési eljárása során nem szükséges települési környezeti vizsgálat és értékelés készítése, illetve környezeti vizsgálat lefolytatása.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Újhartyán, 2025. december 19.

Göndörné Frajka Gabriella sk.
jegyző

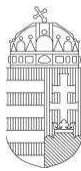
Surman Csaba sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

2025. 12. 19.

S.





PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: PE/AF/00481-2/2025.

Ügyintéző: Novotnik András Ákos

Tárgy: Újhartyán – várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése – nyilatkozat –
településrendezési eszköz módosítás

Hiv.szám.: 2619-7/2025.

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Surman Csaba polgármester részére

Újhartyán Város Önkormányzata

Újhartyán

Hősök tere 5-7.

2367

Tisztelt Polgármester Úr!

Újhartyán Város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (4) bekezdése alapján a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése ügyében kérték véleményünket, melyre határidőn belül, az alábbi nyilatkozatot adjuk:

A településrendezési eszközök módosítása során várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésével kapcsolatban mérlegeltük a SKVr. 2. mellékletében meghatározott szempontokat.

Az épített környezet védelmét illetően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Fentiekén túl megjegyezzük, hogy a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége vonatkozásában az érintett hatóságok álláspontját tarjuk irányadónak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet 41. pont alapján a környezeti értékelés az alátámasztó javaslat tartalmi részét képezi.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a környezeti értékelés elkészítésébe olyan szakértőket kell bevonni, akik a vonatkozó jogszabályokban egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.) Korm. rendeletben foglaltak szerint megfelelő szakértői jogosultsággal rendelkeznek.

Kérjük, a településrendezési véleményezési dokumentációhoz a környezeti értékelésről szóló önkormányzati döntést csatolni szíveskedjen.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoztak, hogy a környezeti értékelés szükséges, illetve a készítésről döntés született, kérjük, a szervek által meghatározott tartalmú környezeti értékelés véleményezését, a R. 62. § alapján, az E-TÉR felületen

kezdeményezni, a környezeti értékelési dokumentáció feltöltésével.

Amennyiben R. 60. § (3)-(4) bekezdésben meghatározott folyamat alapján, a környezeti értékelés elkészítését a környezet védelméért felelős szervek nem találták szükségesnek, vagy az SKVr. szerinti eljárást lefolytatva a kidolgozó nem tartja szükségesnek az elkészítést, úgy az *E-TÉR felületén az útmutatóban leírtak szerint a környezeti értékelés egyeztetésének kikapcsolása szükséges.*

Tájékoztatjuk, hogy a településrendezési eszköz véleményezési eljárást az önkormányzat kezdeményezheti, a polgármester általi véleményezési anyag feltöltésével (.pdf/A) formátumban, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 62. § (3) bekezdése alapján a kezdeményezés, a dokumentumok E-TÉR egyeztetési felületére történő hiánytalan feltöltésével válik érvényessé.

Felhívjuk a figyelmet, a településrendezési eszközt módosító egyeztetési eljárás indítása előtt – R. 65. § és 75. § előírásai szerint – tartandó lakossági fórum kötelezettség vagy partnerségi rendelet szerinti helyi partnerségi egyeztetés, határidőben történő megtartására, hogy a véleményezési anyag feltöltésekor az egyeztetéseken tett észrevételek és javaslatok az E-TÉR felületre feltöltésre kerülhessenek a R. 65. § (6) bekezdés értelmében.

Kelt: Budapest, az elektronikus aláírás időbélyegzése szerint

Tisztelettel:

Dr. Tarnai Richárd főispán

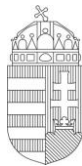
nevében és megbízásából:

Várad Tibor

állami főépítész

Kapják:

1. Címzett
2. Irattár - helyben



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/6761-2/2025**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Újhartyán Város településrendezési terve
módosítása –környezeti hatás vizsgálata

Hivatkozási szám: 2619-7/2025

Ügyintéző: Balogh Ágnes

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Surman Csaba

polgármester

Újhartyán Város Önkormányzata

Újhartyán

Hősök tere 5-7.

2367

Tisztelt Polgármester Asszony/Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül érintenek *az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról* szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt (**Újhartyán 17/C, 20/S,T erdőrészek**). A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeével jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása jelentős.

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvénynek (továbbiakban: Evt.) 78. § (1) bekezdése szerint erdőt igénybe venni csak kivételes esetben, a közérdekkel összhangban lehet.

Felhívom azonban a figyelmet, hogy az Evt. 78. § (2) bekezdése szerint az erdő igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Ezért a tényleges munka csak **az erdészeti hatóság erdő igénybevételeét engedélyező, végleges határozata alapján kezdhető meg** az engedélyben megjelölt feltételekkel, határidőn belül és az abban meghatározott célra.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság **nem tartja szükségesnek.**

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Újhartyán Város Önkormányzata
2. Irattár

247921988

HK



NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály

Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

Iktatószám: NNGYK/88671-2/2025

Ügyintéző: Czékus Miklós

Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök
módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 2619-7/2025.

Ügyintézőjük: Balogh Ágnes

Melléklet: -

Surman Csaba

polgármester részére

Újhartyán Város Polgármesteri Hivatala

Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően „érintettség esetén”, nem „minden” esetben vesz részt.

Újhartyán Város településrendezési eszközeinek módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Surján Orsolya

országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia

főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,

e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu

Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Szám: 069/2025/OKT

Hiv. szám: 2619-7/2025.

Kizárólag elektronikus úton kézbesítve!

Surmann Csaba
polgármester

Újhartyán Város Önkormányzata

Újhartyán

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Országos Környezetvédelmi Tanács (a továbbiakban: OKT) köszönettel megkapta a „*Környezeti vizsgálat és települési környezeti értékelés készítésének szükségességét eldöntő vélemény kérése, Újhartyán város településrendezési tervének módosítása kapcsán*” tárgyú és hivatkozott számú megkeresést, mellyel kapcsolatban T. Polgármester Urat az alábbiakról tájékoztatom.

Az OKT – hatáskörének hiányában – nem kíván véleményt nyilvánítani a hivatkozott szakmai dokumentumról.

Az OKT, a vonatkozó jogszabályok szerint, a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik. Jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.

Az egyes tervek, programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. § (2) bekezdése értelmében a Kr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményének a beszerzése szükséges. **A Kr. 3. számú melléklete nem nevesíti az OKT-t véleményező szervként.**

A 3. számú melléklet II.1.a) alpontja értelmében a „környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság” került nevesítésre. E tekintetben a **Pest Vármegyei Kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel**, figyelemmel a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátószervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltakra. Ezen túlmenően - érintettség esetén - a 3. számú melléklet II.2.a) alpontja értelmében a helyi környezet- és természetvédelemre kiterjedően pedig a települési önkormányzat jegyzője rendelkezik hatáskörrel.

Az OKT (jogállását és hatáskörét alapvetően a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Kvt.) 45. § (2) bekezdése határozza meg.) Ennek értelmében **(az OKT a Kormány javaslattevő, tanácsadó, véleményező szerve, de hatósági hatáskörrel nem rendelkezik.)**

A Kvt. 45. § (2) bekezdés b) pontja értelmében **az OKT-nak van állásfoglalási hatásköre a Kvt. 44. § (2) bekezdés b) pontja szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatban, de csak abban az esetben „amennyiben a kidolgozó központi államigazgatási szerv”**. Ennek megfelelően kell a Kr. 8. § (3) bekezdésének és 11. §-ának rendelkezéseit az OKT véleményezési hatáskörére alkalmazni.

Kérem a megküldött dokumentummal kapcsolatos, a fent leírt indoklás szerinti álláspontunk szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2025. december 3.

Az Országos Környezetvédelmi Tanács nevében és megbízásából,

Tisztelettel:



dr. Csépregi István
főtitkár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Surman Csaba polgármester
részére

Újhartyán Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/02116-4/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Újhartyán város településrendezési tervének
módosítása kapcsán – véleményezés
környezeti vizsgálat készítésének
szükségességéről természetes **gyógytényező**
érintettsége szempontjából
Hiv. szám: 2619-7/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi tájékoztatást adja.

A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Újhartyán Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Surman Csaba polgármester
részére

Újhartyán Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/PNEF/02116-3/2025.
Ügyintéző: Konkoly Szilvia
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Újhartyán város településrendezési tervének
módosítása kapcsán – véleményezés
környezeti vizsgálat készítésének
szükségességéről **környezet- és település-
egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: 2619-7/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból** a környezeti vizsgálat elvégzését **nem tartja szükségesnek az alábbi észrevételekkel:**

A módosítás során – az ivóvízbázis védőövezetének érintettsége esetén – a vízbázis védelme szempontjából be kell tartani *a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről* szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendeletben foglaltakat.

Újhartyán – *a felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint *a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítás során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

A BFKH jelen véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a *fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről* szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Újhartyán Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00914-2/2025
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit

Tárgy: Újhartyán településrendezési eszközöknek 5 részterületre vonatkozó módosítása – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból

Telefon: +36 (1) 795-9032, +36 (1) 795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: 2619-7/2025
Ügyintézőjük: Balogh Ágnes

Surman Csaba polgármester

Újhartyán Város Önkormányzata

2367 Újhartyán, Hősök tere 5–7.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban érkezett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kitétellem nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Régészeti szempontból:

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett **közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (Nyilvántartás)** aktuális adatai alapján a módosítással érintett területeken régészeti lelőhely nem ismert.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Műemléki szempontból:

A Nyilvántartás aktuális adatai alapján a 4. sz. módosítással érintett ingatlanok közül a 497/2 hrsz.-ú ingatlan része a Római katolikus templom ex-lege műemléki környezetének (törzsszám: 7397, azonosító: 29660). A védettség ténye a csatolt dokumentációban nem megfelelően került megállapításra, kérjük annak javítását. A hivatkozott műemléki környezet összesen 13 védett ingatlant foglal magába, melyek az alábbiak: 105, 124, 125, 215, 216, 219, 220, 494/1, 494/2, 495, 497/1, 497/2 és 89/2 hrsz.-ú ingatlanok.

Fenti műemléki területi érintettségre figyelemmel a tervezett módosítás – telekalakítás, új építési hely kijelölése –, illetve a tervezett beruházás (kétállásos autóbeálló építése) okán felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra:

- Műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak. A kulturális örökség védelméről szóló LXIV. törvény (Kötv.) műemlékvédelemre vonatkozó előírásai és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) hatálytalanok 2024. október 01-től. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet továbbra is hatályban van.
- A Méptv. 109. § (6) bekezdése előírja: *A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.*
- A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: *(1) Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínnek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.*
- A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: *Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.*
- Műemléki értéket illetően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak: *A MŰEMLÉKI ÉRTÉK VÉDELME (56-81. §§).*
- A műemléki területet illetően tervezett telekalakítással kapcsolatban tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: *(1) A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. (2) A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e. A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. § (4)-(6) bekezdései szerint: (4) Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül. (5) Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében*

az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne, b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat. (6) A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.

- Fentiekén túl a Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjai előírják az alábbiakat: (1) **A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.** (2) **A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.**

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, a Pest Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1.) a Kötv. 62. § a) pontja és a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

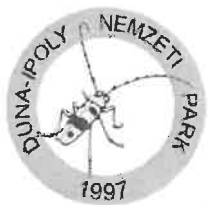
Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Örökségvédelmi Osztály, 1033 Budapest, Fő tér 1. – HK

**Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság**

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dunaiopoly.hu

Hivatal rövid neve: DINPI, KRID: 711100335

Kérjük, válaszában hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Üi.sz.: DINPI/6344-1/2025.**Ü.int.:** Pétsch Nóra**Tárgy:** Újhartyán TRT módosítás – környezeti vizsgálat szükségessége**Hiv.sz.:** 2619-7/2025.

Surman Csaba,
polgármester

Újhartyán Város Önkormányzata

Újhartyán

Hősök tere 5-7.

2367

Tisztelt Polgármester Úr!

Újhartyán településrendezési eszközeinek 5 részterületre vonatkozó módosításával kapcsolatosan, a környezeti vizsgálat szükségességéről Igazgatóságunk az alábbi állásfoglalást adja:

A tervezett módosítások az alábbiak:

1. módosítás: 0111/34-36 hrsz-ú gazdasági erdőterületek különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba és övezetbe történő átsorolása, ennek érdekében a csereterület biztosítása a 0111/48 és 0101/21 hrsz. területén.
2. 016/43-49 hrsz-ú mezőgazdasági területek szabályozásának felülvizsgálata birtokközpont kialakítása érdekében
3. Jókai Mór utca – Monori utca – 724/3 hrsz. – Szalma utca által határolt területen övezethatár jelölés törlése, egységes szabályozás biztosítása
4. 502 hrsz területén az építési határvonal módosítása
5. Hősök tere, Újsor utca, Szép utca, Ipartelep utca útszakaszok jelölése gyűjtőútként.

Az 1. számú módosításban szereplő 0111/34-36 hrsz.-ú földrészletek északkeleti része a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (MTrT) megjelölt Országos Ökológiai Hálózat puffterület övezetébe tartozik. Kérjük, hogy az ökológiai hálózatba tartozó részre vonatkozóan kerüljön előírásra kötelezően megtartandó zöldfelületet.

A további tervezési területek országos jelentőségű védett, vagy védelemre tervezett természeti területnek, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területnek (Natura 2000 terület), az országos ökológiai hálózat övezeteinek, tájképvédelmi terület övezetének, illetve egyéb táj- és természetvédelmi szempontból jelentős területnek nem részei. Figyelembe véve a hatályos tervek tartalmát, a tervezett módosítások következtében Igazgatóságunk véleménye szerint jelentős táj- és természetvédelmi hatás nem várható.

A fenti észrevétel figyelembevételére esetén Igazgatóságunk **táj- és természetvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.**

Állásfoglalásunkat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) - (4) bekezdése, valamint a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja alapján adtuk ki.

Budapest, 2025. december 19.

Üdvözlettel:

Selmeczi-Kovács Ádám
igazgató megbízásából



Baranyai Zsolt
általános igazgatóhelyettes



Kapják: 1. Címzett (UJHONK, krid: 247921988)
2. Irattár