



ÚJHARTYÁN

településrendezési terv módosítás

2013.

ELFOGADÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV**

MÓDOSÍTÁSA

RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**AZ ELFOGADOTT KÖZIGAZGATÁSI EGYEZTETÉSI VÉLEMÉNYEK ALAPJÁN
MÓDOSÍTOTT
EGYEZTETÉSI TERVEZET**

Újhartyán 2013. október hó

TARTALOMJEGYZÉK:

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK: MŰLEÍRÁS*	3
A SZT MÓDOSÍTÁS AZONOSÍTÓKKAL ELLÁTOTT ÁBRAMELLÉKLETE.....	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	6
MELLÉKLET: 3.: SZT-Öm TERVLAP	8
FÜGGELÉK: 6.: TERVEZET KISZOLGÁLÓÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYE.....	9

***MEGJEGYZÉS:**

- Alátámasztó munkarész

Az alátámasztó munkarészek megegyeznek a párhuzamos tervezésben készülő, ugyanezen tervezési területre kiterjedő településszerkezeti tervmódosítás alátámasztó munkarészeivel.

E munkarészeket a településszerkezeti tervmódosítási dokumentációja tartalmazza. Itt csak a szabályozásra vonatkozó műleírás kiegészítés szövege található.

TERVLAP JEGYZÉK:

- Jóváhagyandó munkarész		
Rajzszám	Rajz megnevezése	Szerkesztési méretarány
SZT-Öm	1-5. ÉS K.1.SZ. MÓDOSÍTÁSOK SZABÁLYOZÁSI TERVE	m=1:4.000

Budapest, 2013. október hó

I. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A tervmódosítás szabályozási és szabályozási tervi vonatkozásainak összefoglaló műleírása

A jelen kötetben dokumentált HÉSZ módosítással és SZT-vel párhuzamosan külön kötetben a tervezési területre vonatkozó TSZT módosítás anyaga is elkészült és előzetesen átadásra került. Mivel a két munka tartalmilag teljes átfedésben van egymással, és szorosan egymásra épül ezért az alátámasztó munkarészeket mindkét feladatra kiterjedően a TSZT módosítását tartalmazó első kötetben dokumentáltuk. Emiatt értelemszerűen ebben a dokumentációban külön nem ismételtük meg az alátámasztó munkarészeket, csupán lényegi összefoglalót adunk a tervmódosítás szabályozási és szabályozási tervi vonatkozásairól.

A szabályozási terv, valamint helyi építési szabályzat módosítása az alábbi területekre terjed ki:

- **1.sz. terület:** a 083/24 hrsz. jelenlegi erdőterület részbeni gazdasági területbe való TSZT átsorolását követően a kereskedelmi-szolgáltató és ipari övezet meghatározása.
A módosítás szabályozási tartalma: a terület nagyobb hányadát képező 083/24b hrsz. egy része a HÉSZ-ben meghatározott **Gksz-3** övezetbe kerül (~ 7,15 ha) - a HÉSZ előírásainak módosítását nem teszi szükségessé; a tervlapon lehatárolásra kerülnek a telkek beépítésre igénybe nem vehető részei, a területet határoló közutak védőtávolságaival összefüggésben. A be nem építhető telekrészek minimumként előírt zöldfelületi arány javasolt elsősorban a meglévő fás növényzet megtartásával biztosítani.
Az 1.sz. tervterület 083/24b hrsz. Gksz övezetbe át nem sorolt erdőterületei fennmaradnak, további részei tervezett erdők (K.1.: ~1,47 ha).
A módosítás meglévő övezeti besorolásokat alkalmaz, a HÉSZ előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.
- **2.sz. terület:** a 866/28 hrsz. illetve az ezt magában foglaló Pipacs utcai tömb lakóövezeti besorolásnak TSZT szintű felülvizsgálata alapján a 866/28 hrsz. telek kertvárosi lakóövezeti (Lf-2→Lke-1) szabályozása;
A módosítás szabályozási tartalma: - a lakótelek övezeti átsorolása meglévő övezeti besorolást alkalmaz, a HÉSZ előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.
- **3.sz. terület:** az intézményterület (337 - 340 hrsz., faluház, posta) településközponti vegyes (Lf-2→Vt-1) övezeti besorolása.
A módosítás szabályozási tartalma: - az övezeti átsorolás meglévő övezeti besorolást alkalmaz, a HÉSZ előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.
- **4.sz. terület:** és az Arany J. u-i körforgalom és a 124 hrsz. (volt óvoda) telkét is érintő szabályozás átvezetése a szabályozási tervlapra,
A módosítás szabályozási tartalma: - a körforgalmi csomópont tervének rajzi beillesztése a SZT rajzolatának változását eredményezi, a szükséges

szabályozási vonalak és egyéb rajzi elemek feltüntetésével, - a HÉSz előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.

- **5.sz. terület:** a jelenleg útként nyilvántartott 062/22 hrsz. és a kapcsolódó 091/32 hrsz. terület egy részének (beépítésre nem szánt) közúti közlekedési övezetbe való besorolása és szabályozása;

A módosítás szabályozási tartalma: az új 12 m széles kiszolgálóút kiszabályozása a SZT rajzolatának változását eredményezi, a szükséges szabályozási vonalak és egyéb rajzi elemek feltüntetésével, - a HÉSz előírásainak módosítását nem teszi szükségessé.

A fentieken túl **a HÉSz tervmellékletei kiegészülnek** az 1-5.sz. módosításokat lehatároló és meghatározó SZT tervlappal (jele: **SZT-Öm**, $ma=1:4000$).

A HÉSz függelékei kiegészülnek a 6.sz. *mintakeresztshelvény*nel, amely az 5.sz. módosítás alapján tervezett helyi kiszolgáló útszakasz mintakeresztshelvénye.

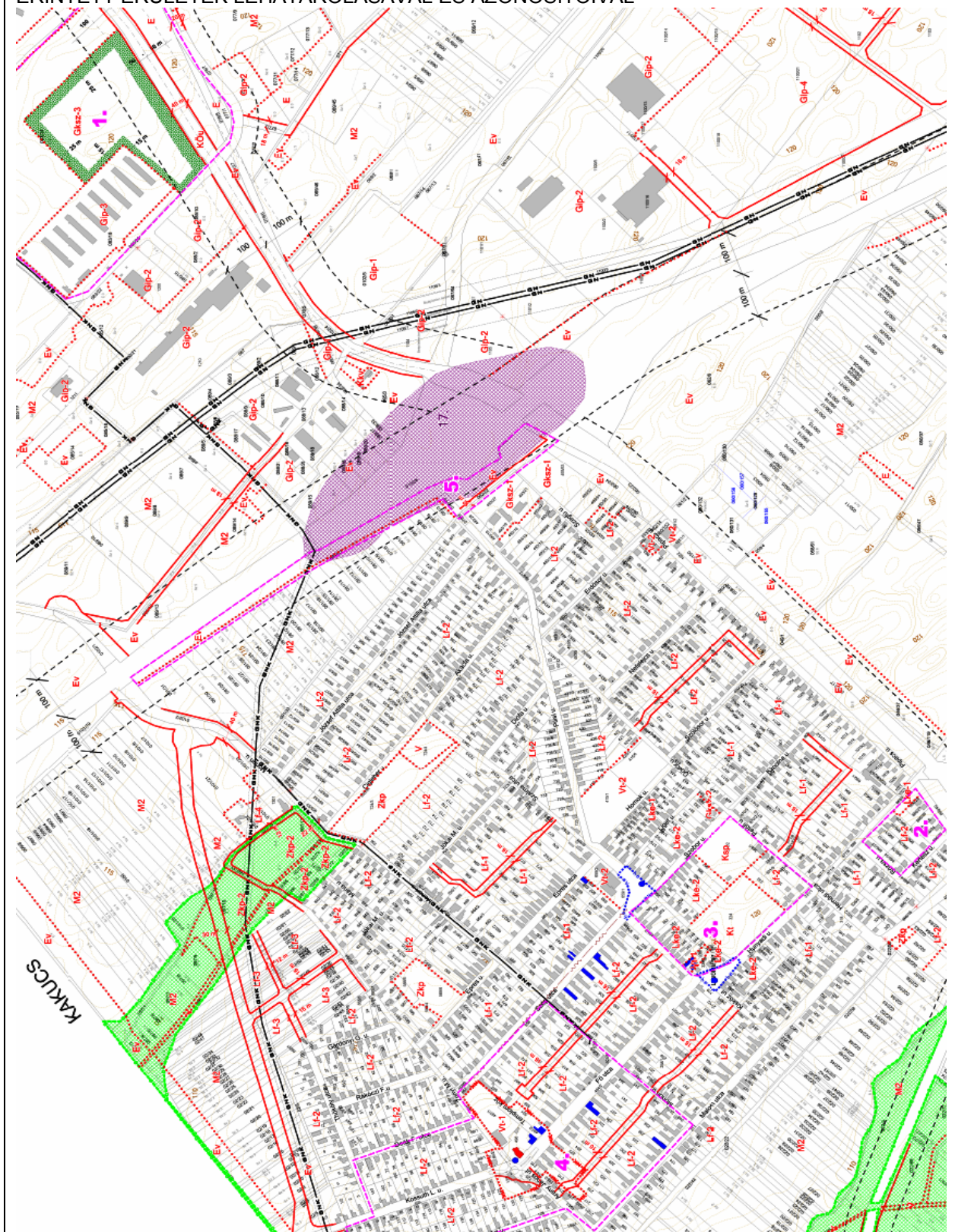
Az elfogadott közigazgatási egyeztetési vélemények alapján módosított egyeztetési tervezet az Állami Főépítész szakmai záró véleményének beszerzése, valamint a terv közszemlére tételének biztosítása céljából készült.

Az elfogadott egyeztetési vélemények alapján az alábbi kiegészítő módosításokat tartalmazza a HÉSz tervezete:

- A rendelettervezet (28.§) a környezet- és természetvédelmi szervek (KDV-KTVF és DINP lg.) véleménye alapján kiegészül az erdőterület igénybevételevel kialakítandó gazdasági telephelyre vonatkozó azon előírással, **hogy az erdőállomány kitermelése előtt kijelölendők azok a faállományok, amelyeket tájbaillesztési szempontból meg kell hagyni és belső védőzölldsávként kell fenntartani.**

- A rendelettervezet és a SZT tervlap összhangjának biztosítása érdekében a rendelettervezet 4.§-ának a szabályozási terv kötelező elemeire vonatkozó felsorolása kiegészítendő az építési telekre vonatkozóan a **„telek be nem építhető része (védő zölldsáv)”** elemmel.

AZ SZT-MÓDOSÍTÁS ALÁTÁMASZTÓ ÁBRAMELLÉKLETE, A SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT ERÜLETEK LEHATÁROLÁSÁVAL ÉS AZONOSÍTÓIVAL



A alábbi HÉSZ - szövegben alkalmazott betűtípus és színjelölések jelmagyarázata:

A hatályos HÉSZ meglévő, megmaradó szövege

A HÉSZ szövegébe beépülő új szövegrész

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ: HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ÚJHARTYÁN VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2013.(...).. számú önkormányzati rendelete
Újhartyán Helyi Építési Szabályzatáról szóló
16/2012.(V.24.) rendeletének módosításáról

Újhartyán Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az OTÉK 2012. augusztus 06-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően, a településrendezési eszközökről szóló 314/2012.(XI.8.) sz. kormányrendeletben biztosított véleményezési jogkörben eljáró és annak 9. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szervek véleményének kikérését követően,
az alábbi rendeletet alkotja.

1.§

E rendelet hatálya az SZT-Öm jelű szabályozási terven jelölt területekre, azaz az 1 – 5. és sorszámu módosítási területekre terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen belül az SZT-1/M és SZT-2/M jelű szabályozási terv helyett az SZT- Öm jelű szabályozási tervet kell alkalmazni.

2.§

A rendelet 4.§ (1) bekezdés az alábbi kiegészítéssel módosul:

2.§ A szabályozási tervlap

(1) - Kötelező szabályozási elemek:

1. A meglévő és tervezett belterület határa;
2. Tervezett szabályozási vonal;
3. Övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa;
4. **a telek be nem építhető része (védő zöldsáv).**

3.§

A rendelet 28.§-a az alábbi kiegészítéssel módosul:

28.§

(1) Gksz-3 jelű építési övezet előírásai.

Övezeti jel:	Gksz-3
Beépítési mód	Szabadon álló
Az építési telek legkisebb területe (m ²)	5000
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség (%)	10
A beépítésnél alkalmazható legnagyobb építménymagasság (m)	7,5
A beépítésnél alkalmazható legkisebb építménymagasság (m)	3,0
A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	35

(2) Az övezet területén elhelyezhető, illetve *kialakítható*:

- a.) a gépjármű tárolással és karbantartással kapcsolatos, és egyéb nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú udvar és épület,

- b.) porta, kiszolgáló (raktár, üzlet) valamint igazgatási épület, egyéb irodaépület,
- c.) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Az övezet területén meglévő erdőállomány esetén a fakivágás előtt kijelölendők a meghagyandó faállományok és azokat a telek be nem építhető részeként, belső védő zöldsávjaként kell megtartani.

4.§

A rendelet 59.§-a az alábbi kiegészítésekkel módosul:

„ÖTÖDIK RÉSZ, Értelmező és záró rendelkezések

59.§

(1) E rendelet mellékletei:

- a.) 1. számú: SZT-1/M: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
- b.) 2. számú: SZT-2/M: Szabályozási tervlap (M=1:8.000)
- c.) 3. számú: SZT- Öm jelű Szabályozási terv módosítás (M=1:4.000)**

(2) E rendelet függelékeként kell kezelni:

- a.) 1. számú: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listáját
- b.) 2. számú: A Natura2000 hálózat által érintett területek listáját,
- c.) 3. számú: A helyi egyedi védelemre javasolt objektumok listáját
- d.) 4. számú: A helyi területi védelemre javasolt területek listáját.
- e.) 5. számú: A műemlékek és azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok listája
- f.) 6. számú: A 062/22 hrsz. kiszolgálóút tervezett mintakeresztszelvénye”**

5.§

- (1) E rendelet és a hozzátartozó SZT-Öm jelű szabályozási terv a rendelet jóváhagyását követő 30. napon lép hatályba.
- (2) E rendelet a helyi építési szabályzat szövegével való egységes szerkezetbe foglalását követő kihirdetésnek napján hatályát veszti.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

Schulcz József
Polgármester

Záradék:

Kihirdetve: Újhartyán, 2013.

Göndörné Frajka Gabriella
Jegyző

MELLÉKLETEK**TERVLAP**

...

...

3.:

SZT-Öm (Az 1-5.SZ. ÉS K.1. JELŰ MÓDOSÍTÁSOK SZABÁLYOZÁSI TERVE)
m=1:4.000)

(A/1 formátumban külön dokumentálva)

FÜGGELÉKEK:

...

...

...

...

...

6. számú függelék: A 062/22 hrsz. kiszolgálóút tervezett mintakeresztszelvénye